



Gemeente Oldebroek & Hattem

Beeldregieplan Bedrijvenpark H20: **supplement Van Werven**

Gemeente Oldebroek & Hattem

Beeldregieplan Bedrijvenpark H2O: **supplement locatie Van Werven**

Rho Deventer

referte: Guido van Loenen / Emiel Oude Wesselink
datum: 22 september 2021



Locatie Van Werven gezien vanaf de Middeldijk



Locatie Van Werven gezien vanaf Oude Weg de zuidzijde



1

Inleiding

Het bedrijventerrein van de gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek (H20) is volop in ontwikkeling. Het bedrijventerrein H20 ligt ten noorden van de kern Hattemerbroek en aan de zuidzijde en noordoostzijde van het knooppunt Hattemerbroek. Het terrein wordt aan de noordwestzijde begrensd door de A28 en aan de zuidzijde door de Zuiderzee-sstraatweg. Aan de oostzijde vormen het tracé van de Hanzelijn en de Oostersedijk de begrenzing.

De ambitie is uitgesproken om van het Bedrijvenpark H20 een aantrekkelijk en goed functionerend bedrijvenpark te maken. Om dit qua uitstraling en beeldkwaliteit te borgen is in 2018 een beeldregieplan opgesteld waarin verschillende deelgebieden worden onderscheiden.



Grenzend aan het plangebied van bedrijventerrein H20 is het recyclebedrijf Van Werven gevestigd aan de Middeldijk 16, op de luchtfoto hiernaast weergegeven. Van Werven is voornemens om zich elders te vestigen, waardoor deze locatie vrijkomt voor andere bedrijvigheid. De locatie wordt opgenomen binnen de plangrenzen van het bedrijventerrein H20.

Om de bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken, en de beoogde beeldkwaliteit van de toekomstige invulling van de locatie vast te leggen, is dit supplement op het beeldregieplan H20 opgesteld, uitgaande van de oorspronkelijke beeldkwaliteitseisen in het beeldregieplan H20, toegespitst op de locatie Van Werven. Dit supplement wordt formeel onderdeel van het oorspronkelijke beeldregieplan (16 mei 2018) en vervangt daarmee de geldende welstandsnota voor deze locatie.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 wordt allereerst ingegaan op beeldkwaliteit in het algemeen en de stedenbouwkundige opzet van het totale plan. In hoofdstuk 4 zijn de beeldkwaliteitsrichtlijnen en inspiratie opgenomen voor toekomstige bebouwing voor de locatie Van Werven. Ten slotte komt de beeldkwaliteit van de openbare ruimte in hoofdstuk 5 aan de orde.

De locatie Van Werven wordt in de algemene hoofdstukken 2,3 en 5 als onderdeel van het geheel beschreven en verbeeld, waarmee de ruimtelijke relatie met het moederplan helder wordt en dit document op zichzelf staand gelezen kan worden.



Principe-opbouw beeldregieplan (Indeling indicatief)
zwart omcirkeld locatie Van Werven

2

Beeldkwaliteit

Het beeldregieplan voor het Bedrijvenpark H2O is een beeldkwaliteitplan 'nieuwe stijl'. Er is gekozen voor een sterk oriëntatiegerichte regievoering. Dit betekent een eenvoudige benadering van beeldzonering:

- het beeld op het terrein zelf;
- zicht vanaf de snelweg;
- zicht vanuit de Zuiderzeestraatweg / Hattemerbroek.

Vanuit het motto 'vastleggen wat moet, vrijlaten wat kan' is er een beperkt aantal bouwregels waaraan door de gemeente als verlener van de omgevingsvergunning zal worden getoetst en is aanvullend een set met beeldregierichtlijnen en inspiratiepunten opgenomen, die puur dienen als handreiking voor de architectuur.

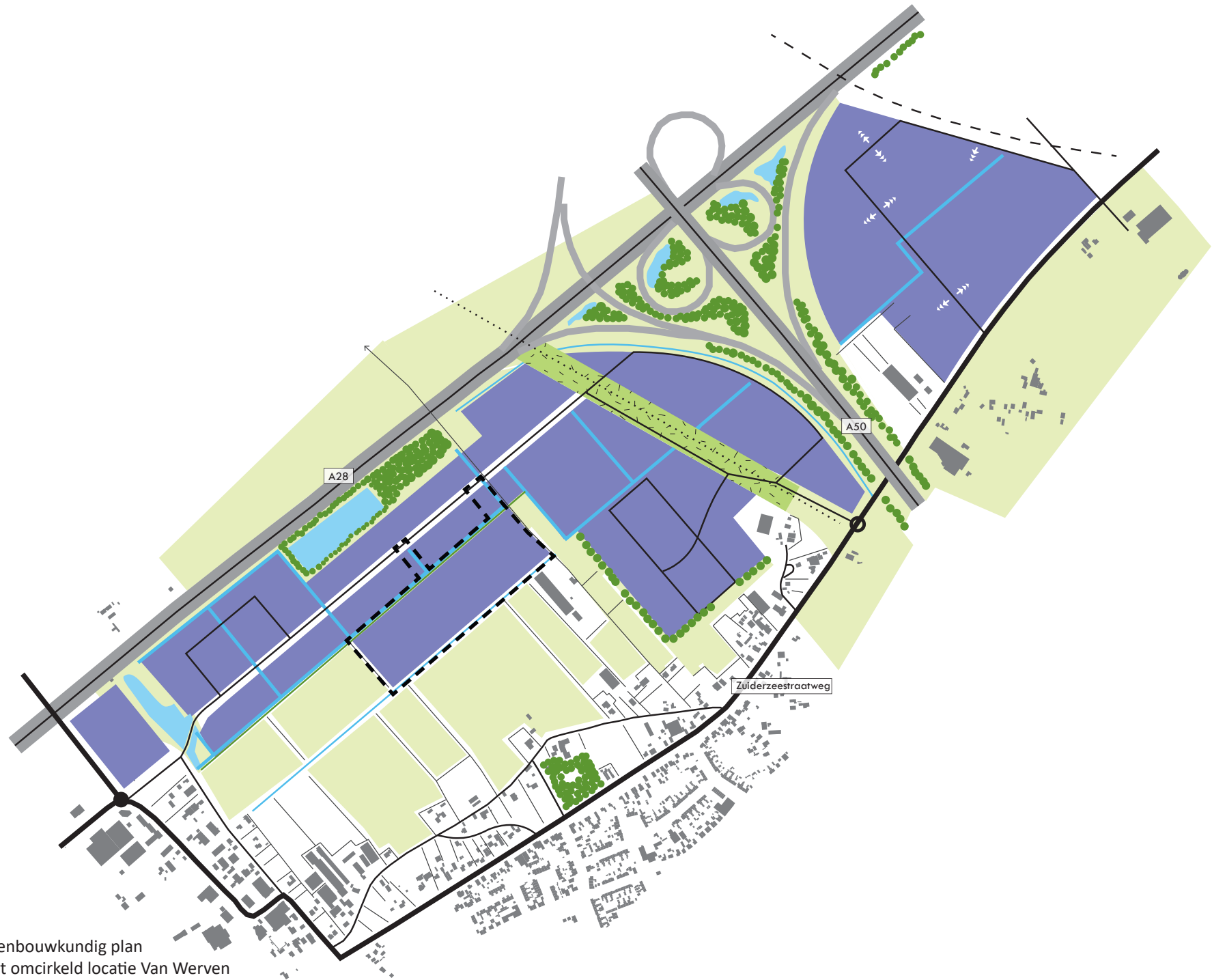
Het beeldregieplan heeft als doel een samenhangende ruimtelijke kwalitatieve inrichting voor de locatie te realiseren. Het bevat de beeldrichtlijnen voor het bedrijventerrein. De richtlijnen zijn gericht op stimuleren in plaats van voorschrijven. De richtlijnen uit het beeldregieplan zijn gebaseerd op de ruimtelijke opzet van het stedenbouwkundig plan en hebben mede tot doel om samenhang tussen de diverse schaalniveaus en tussen het plangebied en de omgeving te waarborgen. In het beeldregieplan worden richtlijnen opgesteld over na te streven beeldkwaliteit van de uit te geven percelen, de architectuur en van de openbare ruimte en de samenhang daartussen.

Vanuit de wens op hoofdlijnen te sturen, is onderscheid gemaakt in richtlijnen die voldoen aan de volgende uitgangspunten:

1. beeldkwaliteit voor randen en entrees, het belangrijkste schaalniveau waarin het beeld van buitenaf (zichtbaarheid) op het bedrijventerrein aan de orde is.
2. de uitwerking van richtlijnen in te steken op de 'organisatie' van percelen: een duidelijke keuze voor een goede positie van de gebouwen en parkeren en de oriëntatie op de belangrijkste openbare ruimte.

Voor een groot deel is afstand gedaan van gedetailleerde inrichtingseisen en criteria.

Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk objectieve regels (hoogte, rooilijnen en dergelijke) die rechtstreeks zijn overgenomen in het bestemmingsplan. Het beeldregieplan zal duidelijk het ambitieniveau van het Bedrijvenpark H2O uitdragen, zodat het kopers op het goede spoor zet en meeneemt bij de 'hoofdgedachte' van het plan.



stedebouwkundig plan
zwart omcirkeld locatie Van Werven

3

Stedenbouwkundige opzet

Voor de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een zonering in schaal van snelweg naar dorp en lintbebouwing Hattemerbroek. In de zone langs de snelweg krijgen de grotere bedrijven een plek. In de richting van het dorp nemen de kavels in grootte en schaal af. Dit geldt eveneens voor de massa en hoogte van de bebouwing.

De Duurzaamheidstraat is de drager van het Oldebroekse deel van het plan van het bedrijvenpark en is zeer bepalend voor de verkaveling van het gebied. De Duurzaamheidstraat ligt in het verlengde van de Rondweg Wezep (bedrijventerrein Voskuil / Wezep Noord).

Vanuit de belangrijke lijnen: de snelweg A50 en A28, de Duurzaamheidstraat en de Middeldijk, ontstaan diverse deelgebieden die op doelmatige wijze kunnen worden verkaveld. De representatieve bedrijven (zijden) richten zich naar de snelwegen, de ontsluitingsweg en naar de rand van het terrein aan de zuidzijde. Tegelijkertijd is er ruimte voor minder representatieve bedrijven in de 'binnengebieden'.

De overgang van het bedrijvenpark naar de woongebieden van Hattemerbroek (bebouwing Zuiderzeestraatweg) is een ander bepalend ordenend principe in het ontwerp.

Aan de zuidzijde van de Duurzaamheidstraat ligt een strook waarop eenzijdig georiënteerde kavels kunnen worden gerealiseerd. Dit houdt in dat de achterzijde van de kavels naar de dorpsbebouwing gelegen is. Omdat een fraai beeld aan de dorpszijde wenselijk is, dient extra aandacht aan deze overgang geschonken te worden.

Dit beeldregieplan gaat uit van een regeling die de gekozen ruimtelijke opzet van het stedenbouwkundig plan ondersteunt. Voor de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein ligt de uitdaging in het voorkomen van de zichtbaarheid van gesloten gevelbeelden, een minder aantrekkelijke distributie ingang, containers, etc. Door op een slimme manier de gebouwen en de oriëntatie daarvan te organiseren, hoeven er nauwelijks extra kosten te worden gemaakt om toch een goede ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren.



4

Bebouwing

Bouwhoogte

De wens om de schaarse ruimte die we in Nederland hebben op een zorgvuldige wijze te benutten, leidt tot het uitgangspunt om tot intensief ruimtegebruik te komen. Dit betekent onder andere een bouwhoogte toestaan die optimaal is voor de betreffende situatie.

Een grotere bouwhoogte op het terrein heeft natuurlijk ook een ruimtelijke impact. De zichtbaarheid vanuit de omgeving verandert en ook op het terrein verandert het beeld op de wegen. Grotere bouwhoogten kunnen leiden tot een enger beeld in de bedrijfsstraten wanneer de hoogte-breedte verhouding scheef is. Voor H2O is een strategie gekozen die leidt tot bouwhoogtes die passen bij de schaal en de maat van de omgeving en de gewenste mate van 'stedelijkheid' op het terrein zelf.

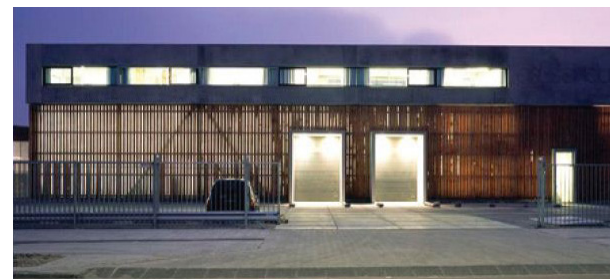
Aan de zuidooststrand - de Hattermerbroekzijde - is een hoogte van maximaal 8 tot 10 meter ingezet om de overgang naar het omliggende gebied te maken. In de zone langs de A28 en het knooppunt Hattermerbroek is voor een bouwhoogte van 20m tot 25m gekozen. Voor het tussenliggende gebied geldt een bouwhoogte van 15m (zie nevenstaande kaart).

De bouwhoogte is zodanig opgebouwd dat de hogere gebouwen niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de zijde van Hattermerbroek omdat de verhoogde horizon dit zicht wegneemt.

Rooilijn

Ten behoeve van een aantrekkelijk en samenhangend straatbeeld zijn er richtlijnen opgesteld voor de rooilijn.

In de navolgende pagina's zijn voor de vijf bouwzones respectievelijk de bouwregels, de beeldrichtlijnen en de inspiratiepunten aangegeven, de referentiebeelden dienen ter inspiratie.



Inspiratie



Modern representatief

Zone 2

Bouwregels

Rooilijn

bestemmingsplan

- deel Duurzaamheidstraat vanaf Voskuilerdijk tot aan Middeldijk: 5,00m vanaf rand kavel.
- de afstand van de bedrijfsgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse en achterste perceelgrenzen mag niet minder dan 4,00 m bedragen.

Bebouwingspercentage

Bebouwingspercentage maximaal 80%, minimaal 20%,

Bouwhoogte

Conform bouwhoogtekaart op pagina 10.
In de zone geldt een bouwhoogte van maximaal 10 en 15m. Ten behoeve van een bebouwingsaccent in zone 2' ('poortfunctie') geldt hier een maximale bebouwingshoogte van 10/20m.

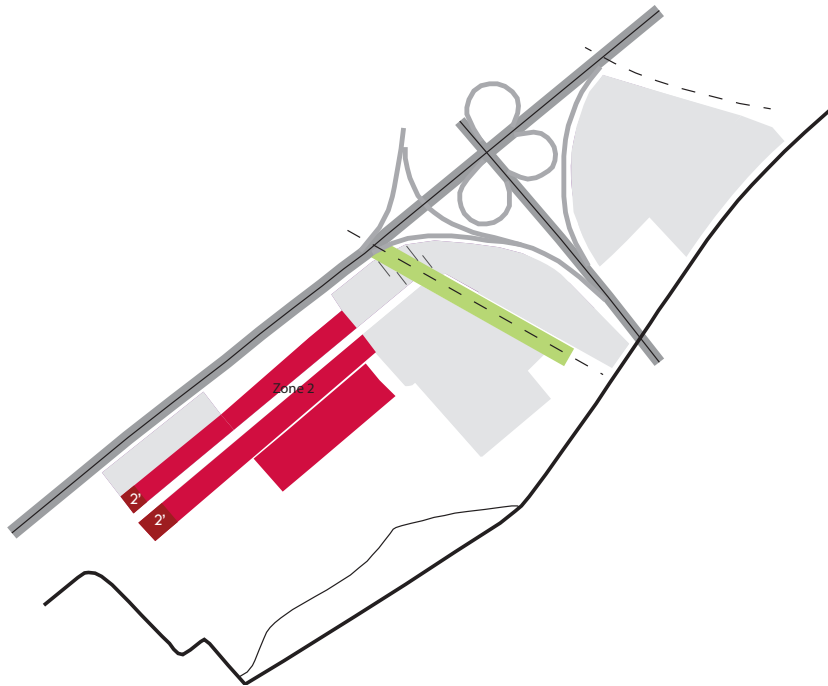


Aan zuidrand: landschappelijk, kapvorm



Natuurlijke uitstraling

ZONE 2 | BEELDRICHTLIJNEN



Beeldrichtlijn

Oriëntatie	Representatieve zijde aan de Duurzaamheidstraat. Bebouwing in zone 2' dient een dubbele oriëntatie te krijgen.
Architectuur	Modern representatief. Bebouwing in zone 2' accenturen in de vorm van architectuur en/of hoogteaccent.
Voorterrein	Voorzijde als tuin ingericht, geen parkeren en maximaal 2 inritten.

SPECIFIEK

Beeldrichtlijn

Erfafscheiding	Bij voorkeur een haagbeuk van 1,00m hoog aan voorzijde, of anders een zwart spijlen hekwerk vóór de voorgevelrooilijn.
Dakvorm	Vrij, alleen wolfskappen en schilddaken zij niet toegestaan. Dakvlakken mogen schuin zijn maar moeten bijdragen aan heldere vorm van bouwvolume.
Parkeren	Parkeren voor zowel bezoekers als werknemers op eigen terrein realiseren, bij voorkeur achter de voorgevelrooilijn. Parkeren mag ook aan zijkant of langs snelwegzijde.
Opslag	Opslag niet aan representatieve zijden.
Reclame-uitingen	Integreren in ontwerp pand; Ondergeschikt aan architectonische uitdrukking; Reclame op voorgevel ontwerpen als zelfstandig element, afgestemd in maat, schaal en detaillering op architectuur gebouw; Lichtbakken aan randen bedrijventerrein niet toegestaan, met uitzondering van zijde aan snelweg.
Materiaal	Eigentijds, combinatie van staal, glas, baksteen of plaatmateriaal.
Kleurstelling	Grijze, rode of neutrale tinten.

ALGEMEEN



Functionele ruimte wordt net en zakelijk vormgegeven in een rustige kleurstelling



Natuurinclusieve zone:
 - van min. 20m bij verspringende rooilijn;
 - of van min. 50m bij een aangesloten bebouwingswand (in 1 of 2 delen).

5

Openbare ruimte

De randen van het terrein worden omzoomd met groen en water:

- langs de snelwegen in de tussenruimte tussen kavels en weg. Hierbij wordt het bestaande groen (bomen) als uitgangspunt genomen.
- aan de zijde van Hattermerbroek passend bij het landschap. Op kleine schaal groen en water inzetten om de zichtbaarheid van het bedrijven terrein aan deze zijde te verkleinen. Dit gebeurt op drie verschillende manieren zoals in nevenstaande schets weergegeven.

De bermen worden zo veel mogelijk vormgegeven als grasbermen zonder ondergroei en eventueel met bomen (in verband met overzicht / sociale veiligheid). In deze bermen worden waar noodzakelijk, maatregelen genomen om parkeren in het groen te verhinderen.

Het beheer langs de randen (met name Hattermerbroekzijde) is extensief, met groene uitlopers het terrein op.

De overige ruimte wordt intensief beheerd in verband met het gebruik. Er wordt gewerkt met bomen die vanouds voorkomen in het overgangslandschap.

Ten behoeve van de herkenbaarheid van de hoofdroute wordt een eenduidige profielinrichting nagestreefd, met eenheid in materiaal- en kleurgebruik en indeling.

De bomenlaan langs de Zuiderzeestraatweg wordt hersteld door bomen toe te voegen die een doorlopend profiel maken. Aan de Zuiderzeestraatweg (7A) wordt het bedrijvenpark groen ingepast - minimaal 20m breed - d.m.v. een groene zone tussen bedrijvenpark en Zuiderzeestraatweg die bestaat uit: een brede waterpartij met natuurvriendelijke oevers en rietbeplanting, een natuurinclusieve zone en visuele inpassing van de bedrijfsgebouwen d.m.v. opgaande beplanting. Indien de bebouwing van het bedrijvenpark aan de Zuiderzeestraatweg geen getrapte rooilijn krijgt, maar bestaat uit een aaneengesloten bebouwingswand (in 1 of 2 delen), dan bedraagt de minimale afstand van de groenzone 50m.



bestaande aarde wal: ontnemt zicht op onder andere parkeren, opslag



Groenblauwe vormgeving in de randen

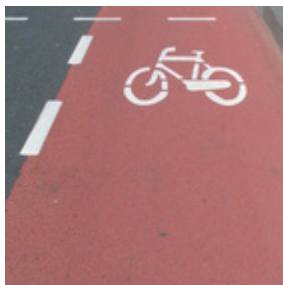
Referenties groene openbare ruimte



asfalt (zwart)



gras



asfalt (rood)



klinkers (inritten)

Uniform straatbeeld met lange lijnen



Bomen als ruimtevormers



Verschillen vormen van beheer



OPENBARE RUIMTE

Profielopbouw	hoofdontsluiting <u>1A</u>: tuin - haag - smalle berm - fietspad - smalle berm met laanbomen - rijbaan – smalle berm met laanbomen - fietspad – smalle berm - haag - tuin. interne ontsluiting <u>1B</u>: weg met bermen Hoofdontsluiting <u>3A</u>: tuin - haag - smalle berm - fietspad - smalle berm - rijbaan - smalle berm - fietspad - brede groenzone onder hoogspanningslijnen met ruimte voor wadi - haag. <u>3B</u>: weg met bermen. <u>4</u>: tuin - haag - berm met bomen - rijbaan - berm met bomen - haag - tuin. Hoofdontsluiting <u>5A</u>: weg met bermen. Opbouw met brede robuuste groene bermen. Ontsluiting <u>6A</u>: berm met bomen - weg - berm. Zuiderzeestraatweg <u>7A</u>: bloemrijk grasland met natuurlijk beheer en natuurinclusieve inrichting – berm met bomen - fietspad – berm – rijbaan – berm – fietspad – berm met bomen - sloot met rietoevers
Beplanting	Haag: beuk bladhoudend, 1,00m hoog; Boom: bijv. Alnus spaethii 'Spaeth' (els) <u>-> evalueren reeds aangeplante boomsoorten</u>; Boom: bijv. Quercus robur (zomereik), randen zijde Hattemberbroek <u>-> evalueren reeds aangeplante boomsoorten</u> Gras
Materialisering	Fietspad: rood asfalt Rijbaan: asfalt
Water	Representatief en benodigd voor bergingscapaciteit
Parkeren	Parkeren vindt plaats op eigen terrein. In de groenzone onder de hoogspanningsleiding is parkeren toegestaan mits geen afbreuk wordt gedaan aan de doorgaande groene ruimte en afgeschermd met hagen. Minimaal 3,00m brede groenstrook tussen weg (zijkant fietspad) en parkeerplaatsen.

Parkeren

Voor zowel werknemers als bezoekers van de (te vestigen) bedrijven dient in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien (behoudens eventuele pieken). Ook het parkeren van vrachtauto's dient op de eigen bedrijfskavel plaats te vinden en zoveel mogelijk onttrokken te zijn aan het zicht vanaf de openbare ruimte.

Straatmeubilair en overige objecten

Straatmeubilair (ook verlichting en bebording) wordt zoveel mogelijk in samenhang dan wel uniform vormgegeven.

Verlichting

Een goede verlichting van het terrein is noodzakelijk ten behoeve van de veiligheid van de gebruikers (auto, fiets en voetganger). Daarnaast bepaalt de verlichting voor een belangrijk deel de aanblik van de locatie.

In het profiel is genoeg ruimte om armaturen te plaatsen. Op deze manier kunnen de masten (afhankelijk van het type) op een afstand van 20 tot 30 m van elkaar worden geplaatst. Zo kan het terrein met een relatief beperkt aantal armaturen verlicht worden.

Verlichtingsarmaturen dienen energiezuinig te zijn (bijv. LED en op zonne-energie). Bij de keuze van het armatuur is ook van belang dat er geen lichthinder plaatsvindt richting de bestaande woningen.

Beeldregieplan Bedrijvenpark H2O: supplement Van Werven

Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE