



Gemeente Oldebroek & Hattem

Beeldregieplan Bedrijvenpark H20: **Kavelpaspoorten Entree Zuid**

07122022



Principe-opbouw beeldregieplan (indeling indicatief)
 rood omcirkeld locatie Entree Zuid

INLEIDING

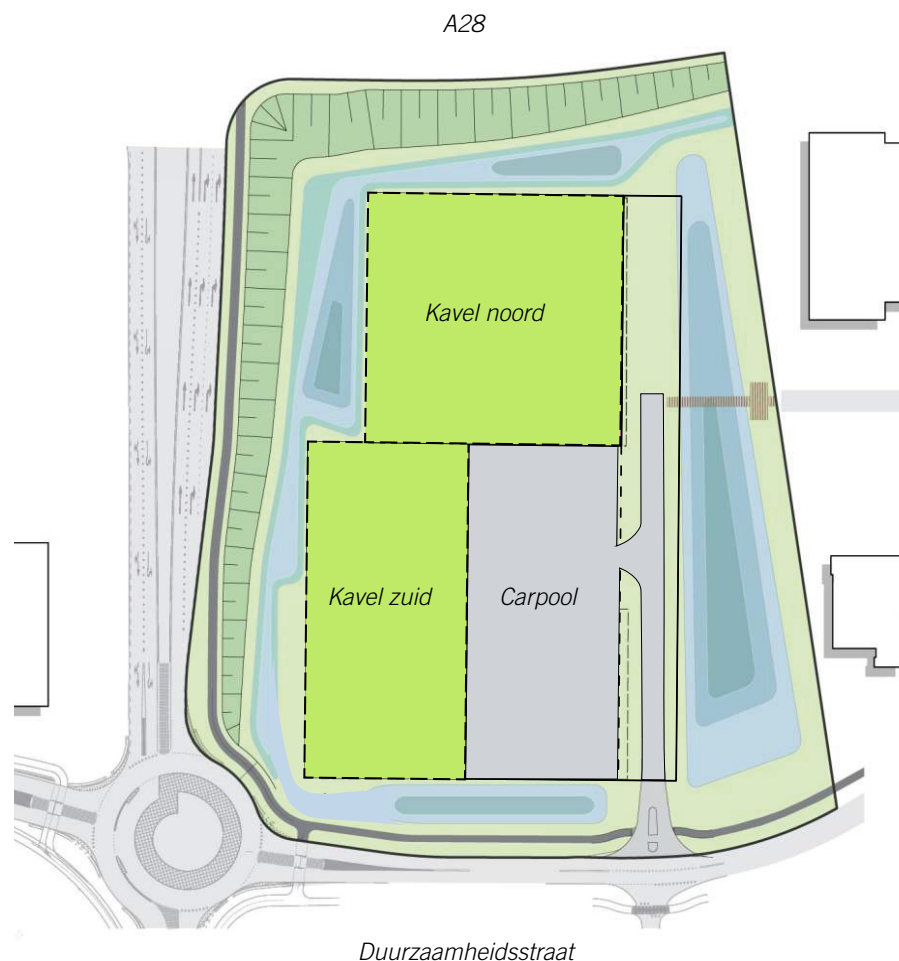
Het bedrijventerrein van de gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek (H20) is volop in ontwikkeling. Het bedrijventerrein H20 ligt ten noorden van de kern Hattemerbroek en aan de zuidzijde en noordoostzijde van het knooppunt Hattemerbroek. Het terrein wordt aan de noordwestzijde begrensd door de A28 en 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. Het beeldregieplan is opgesteld vanuit het motto 'vastleggen wat moet, vrijlaten wat kan'. Voor de verschillende deelgebieden (zie kaartbeeld) zijn er bouwregels opgenomen waaraan getoetst wordt bij het verlenen van de vergunning. Aanvullend zijn per deelgebied een aantal referentiebeelden opgenomen. Deze afbeeldingen verbeelden de beschreven regels en dienen ter inspiratie voor de architectuur.

Voor het deelgebied dat in het beeldregieplan is aangeduid als zone 6, de zuidelijke entree van het bedrijventerrein H20, is er een ruimtevisie opgesteld waarin de locatie nader is uitgewerkt. Om de beoogde beeldkwaliteit van de toekomstige invulling van de locatie vast te leggen, is dit supplement op het beeldregieplan H20 opgesteld, in de vorm van dit kavelpaspoort. De beeldkwaliteitseisen in het oorspronkelijke beeldregieplan zijn overgenomen in het kavelpaspoort en op de locatie toegespitst. De beeldkwaliteit van het bouwplan zal getoetst worden aan het kavelpaspoort.

AMBITIE ZONE 6 / ENTREE ZUID

Op het kaartbeeld rechts is het inrichtingsplan van zone 6 weergegeven. Daarbinnen zijn twee uitgeefbare percelen zichtbaar. In dit document wordt het toetsingskader voor de bebouwing op de twee kavels beschreven. De ambitie voor deze locatie als totaal, is een groene parkzone waarbinnen markante bebouwing een plek krijgt en als zodanig de hoek en entree van bedrijventerrein H20 markeert. De wadi aan de oostzijde vormt een groen/blauwe buffer tussen het perceel en de al aanwezige bedrijfsbebouwing. De entree van het plangebied is duidelijk zichtbaar en vormgegeven als een entree vanaf de Duurzaamheidsstraat. Vanaf deze entree worden de twee bouwvelden vanaf de oostzijde ontsloten. De bebouwing is gericht op de randen van het gebied. Tussen de twee bouwvelden is een carpoolplaats aanwezig, deze blijft duidelijk zichtbaar. Het gehele perceel wordt met groen omzoomd. De voorkeur gaat uit naar een opzet waarin het zuidelijk- en noordelijke gebouw familie van elkaar zijn in vormgeving. Zoals besproken in de uitgangspunten van de visie entree bedrijvenpark H20. Deze visie is toevoegd onder bijlage 1.

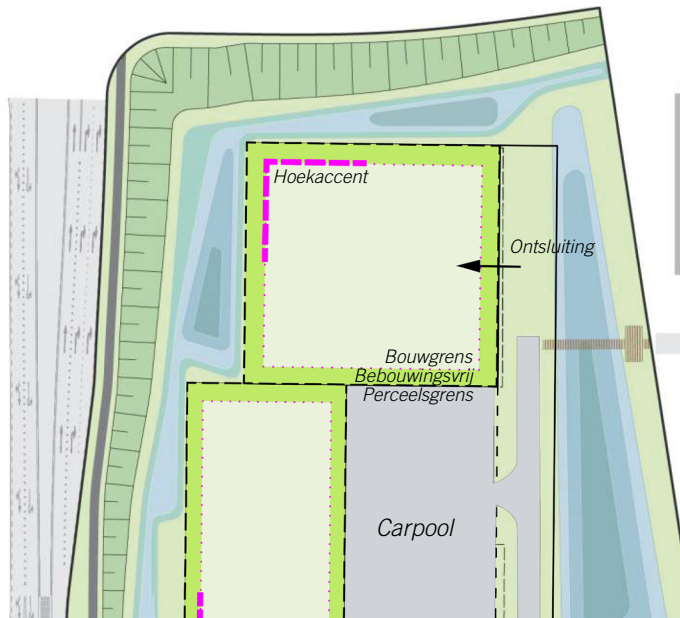


REFERENTIEBEELDEN | KAVEL NOORD





Stedenbouwkundig plan (uitsnede Beeldregie H20)
zwart omcirkeld locatie Entree



KAVEL NOORD

BOUWREGELS

- De bouwhoogte is maximaal 25 m hoog.
- De bouwhoogte is minimaal 15 m hoog.
- Indien er sprake is van een hoogteverschil in de massaopbouw van het gebouw, wordt hoogste deel van het gebouw in de noordwesthoek gerealiseerd.
- De afstand van bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrenzen is minimaal 4,0m.

POSITIONERING EN ORIENTATIE

- De noordwesthoek van het hoofdgebouw is gefixeerd en wordt in de rooijlijn gebouwd (zie paarse stippellijn afbeelding Kavel Noord).
- De footprint van het gebouw moet minimaal 30x30m zijn.
- Indien er sprake is van een hoogteverschil in de massaopbouw van het gebouw, dan is in ieder geval het hoogste deel alzijdig;
- Het gebouw heeft in ieder geval een representatieve uitstraling naar de A28, de op / afritten en de carpoolplek.

MASSA

- Het noordelijke gebouw dient als markering van het bedrijvenpark H20. Dit komt tot uitdrukking in de bouwmassa en in de architectuur, waardoor het gebouw in het oog springt en een visitekaartje vormt voor het Bedrijvenpark H20.
- De hoogte en breedte van het gebouw zijn nader te bepalen, waarbij de gevel die op de A28 is gericht meer prominent is dan de gevel die is gericht op de nieuwe aansluiting.

GEVELS

- Het hoekaccent komt tot uitdrukking in de architectuur (en in de bouwmassa). Hier wordt het gebouw(deel) architectonisch verbijzonderd.
- Het gebouw heeft aan de zijde van de carpoolplaats een open uitstraling.
- Laad- en losdeuren zijn alleen toegestaan in de noordoostgevel.

MATERIALISERING

- Eigentijds, combinatie van staal, glas, baksteen of plaatmateriaal,

KLEUREN

- Neutrale kleuren, dat wil zeggen geen opvallende, in het oog springende kleuren.
- Wit (of bijna wit) is alleen toegestaan als ondergeschikt architectonisch accent.

ERFAFSCHIEDINGEN

- Als erfgrans wordt een haag van 1 meter hoog toegepast op eigen terrein / in de openbare ruimte.

VERKEER EN PARKEREN

- De ontsluiting van het parkeren vindt plaats aan de noord-oost zijde (zie afbeelding Kavel Noord).
- Het parkeren en manoeuvreren wordt op eigen terrein opgelost. De parkeerplaatsen van de carpoolplek kunnen niet worden meegerekend.
- Parkeren dient landschappelijk te worden ingepast.

TERREININRICHTING

- Fietsen en opslag dienen meegenomen te worden bij terreininrichting.

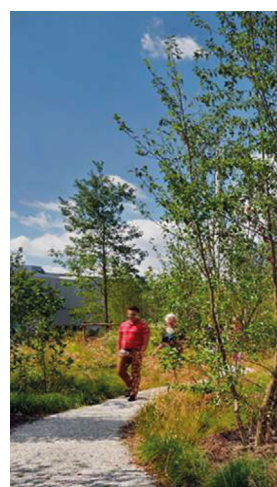
RECLAMEUITINGEN

- Een reclame-uiting is een ondergeschikte toevoeging ten aanzien van het gebouw en onderdeel van de architectuur.
- Per gevelaanzicht is één reclame-uiting toegestaan. In uitzonderlijke gevallen zijn er 2 reclame-uitingen per gevelaanzichten mogelijk. Dit is afhankelijk van de hoofdvorm en de architectuur van het pand. Indien er meerdere bedrijven in het gebouw worden ondergebracht vormt reclame voering niet de boventoon, deze dient op eenduidig ingetogen manier geïntegreren in het ontwerp.
- Lichtbakken aan de zijde van de snelweg zijn niet toegestaan.

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

- Gevels krijgen bij voorkeur een groen karakter:
- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.

REFERENTIEBEELDEN | KAVEL ZUID





Stedenbouwkundig plan (uitsnede Beeldregie H20)
zwart omcirkeld locatie Entree

KAVEL ZUID

BOUWREGELS

- De bouwhoogte is maximaal 9 m hoog.
- Indien er sprake is van een hoogteverschil in de massaopbouw van het gebouw, wordt hoogste deel van het gebouw in de zuidwesthoek gerealiseerd.
- De afstand van bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrenzen is minimaal 4,0m.

POSITIONERING EN ORIENTATIE

- De zuidwesthoek van het hoofdgebouw is gefixeerd en wordt in de rooijlijn gebouwd (zie paarse stippellijn afbeelding Kavel Zuid).
- De footprint van het gebouw moet minimaal 30x30m zijn.
- Indien er sprake is van een hoogteverschil in de massaopbouw van het gebouw, dan is in ieder geval het hoogste deel alzijdig.
- Het gebouw heeft in ieder geval een representatieve uitstraling naar de rotonde, de op / afrit, de carpoolplek en de Duurzaamheidsstraat.

MASSA

- Richting de rotonde heeft het gebouw een stevige massa en representatieve uitstraling.

GEVELS

- De gevels richting de nieuwe aansluiting en richting de Duurzaamheidsstraat zijn het meest prominent in representativiteit en maatvoering.
- Het hoekaccent komt tot uitdrukking in de architectuur (en in de bouwmassa). Hier wordt het gebouw(deel) architectonisch verbijzonderd.
- Het gebouw heeft aan de zijde van de carpoolplaats een open uitstraling.
- Laad- en losdeuren zijn alleen toegestaan in de noordoostgevel.

MATERIALISERING

- Eigentijds, combinatie van staal, glas, baksteen of plaatmateriaal.

KLEUREN

- Neutrale kleuren, dat wil zeggen geen opvallende, in het oog springende kleuren.
- Wit (of bijna wit) is alleen toegestaan als ondergeschikt architectonisch accent.

ERFAFSCHIEDINGEN

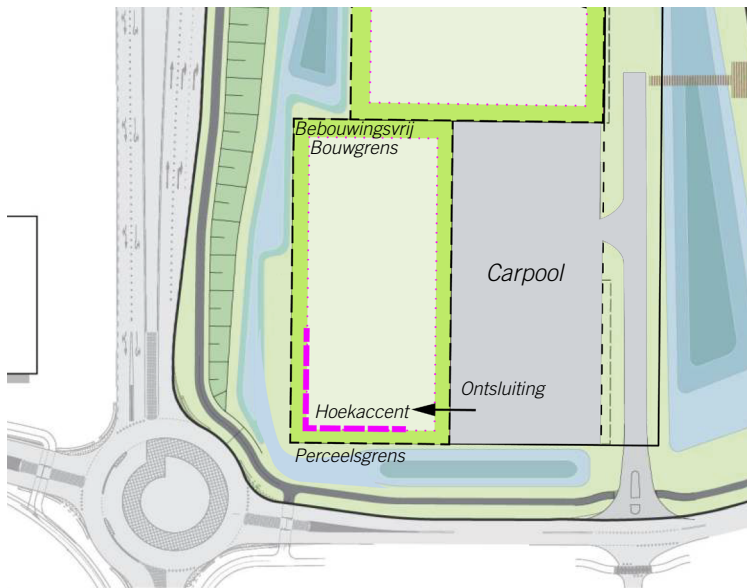
- Als erfgrans wordt een haag van 1 meter hoog toegepast op eigen terrein / in de openbare ruimte.

VERKEER EN PARKEREN

- De ontsluiting van het parkeren vindt plaats aan de oost zijde (zie afbeelding Kavel Zuid).
- Het parkeren en manoeuvreren wordt op eigen terrein opgelost. De parkeerplaatsen van de carpoolplek kunnen niet worden meegerekend.
- Parkeren dient landschappelijk te worden ingepast.
- Fietsen en opslag dienen meegenomen te worden bij terreininrichting

TERREININRICHTING

- Fietsen en opslag dienen meegenomen te worden bij terreininrichting.



Kavel Zuid

RECLAMEUITINGEN

- Een reclame-uiting is een ondergeschikte toevoeging ten aanzien van het gebouw en onderdeel van de architectuur.
- Per gevelaanzicht is één reclame-uiting toegestaan. In uitzonderlijke gevallen zijn er 2 reclame-uitingen per gevelaanzichten mogelijk. Dit is afhankelijk van de hoofdvorm en de architectuur van het pand. Indien er meerdere bedrijven in het gebouw worden ondergebracht vormt reclamevoering niet de boventoon, deze dient op eenduidig ingetogen manier geïntegreren in het ontwerp.
- Aanlichting is toegestaan mits de omgeving geen hinder ondervindt.
- Reclameuitingen dienen niet boven de boomkruin uit te komen.

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

- Gevels krijgen bij voorkeur een groen karakter:
- Maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheid zijn onderdeel van de architectuur; pv-panelen en eventuele installaties worden geïntegreerd in het ontwerp
- Er worden voorzieningen opgenomen in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna. Bijvoorbeeld door het integreren van nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.

RICHTLIJNEN OVERKAPPING PARKEERTERREIN ZONNEPANELEN

Tijdens de bewonersavond is er interesse getoond in het toepassen van zonnepanelen boven het parkeerterrein. Dit zou mogelijk toegepast kunnen worden in de vorm van overkappingen boven een strook of- enkel parkeervak. Alvorens een dergelijke plaatsing van zonnepanelen zal onderzocht moeten worden of er in verband met schaduwwerking van de omringende en nieuwe bebouwing, voldoende rendement kan worden behaald. Daarnaast zal een parkeerterrein minder ruimte over houden voor plaatsing van bomen en andere groenvoorzieningen. Mocht er dus een voorkeur zijn voor een groene inrichting van het carpoolterrein zal een compromis in ruimtegebruik moeten worden gesloten om beide of één van de doelen te kunnen behalen (namelijk groen dan wel energievoorziening).

Voor een mogelijke toevoeging van overdekte parkeervakken met zonnepanelen worden de volgende uitgangspunten mee gegeven:

- De bouwhoogte van de overkapping inclusief constructie en zonnepanelen mogen een maximale hoogte van 6 meter bedragen. Indien uit onderzoek een andere bouwhoogte noodzakelijk blijkt, kan hier enigszins van afgeweken worden.
- Het kleurgebruik en de materialisatie mag niet sterk afwijken van de nieuwe bebouwing, gebruik duurzame en esthetisch aantrekkelijke materialen, zoals houten steunstructuren en zonnepanelenomrandingen om een harmonieuze uitstraling te creëren.
- Waterdoorlatende Ondergrond: Implementeer halfverharding en waterdoorlatende bestrating om de waterafvoer te minimaliseren en de esthetische waarde van de parkeerplaats te behouden.
- Het maximaal percentage te overkappen parkeerplaatsen is 75%. Dit om te voorkomen dat de constructie te massaal en invasief overkomt op de directe omgeving en eventueel zicht kan belemmeren. Het oppervlak van de overkapping moet zich beperken tot het oppervlak van het onderliggende parkeervlak met uitzondering van essentiële constructieve onderdelen.
- Groenbehoud: Behoud voldoende ruimte voor groen met onder andere gras, beplanting en bomen die de omgeving verfraaien en schaduw bieden.



Referentiebeelden overkappingen zonnepanelen

Beeldregieplan Bedrijvenpark H2O: Kavelpaspoort Entree Zuid