Gemeente Oldebroek & Hattem

Beeldregieplan Bedrijvenpark H20

Gemeente Oldebroek & Hattem

Beeldregieplan Bedrijvenpark H2O

Rho Deventer

referte: Guido van Loenen / Jos Leijten
datum: 16 mei 2018

Emmeloord
Kampen

1 Inleiding

De gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek (H2O) hebben de ambitie om van het Bedrijvenpark H2O een aantrekkelijk en goed functionerend bedrijvenpark te maken. Dit beeldregieplan draagt hieraan bij en vervangt het vigerende beeldkwaliteitplan.

Ten noorden van de kern Hattemerbroek en aan de zuidzijde en noordoostzijde van het knooppunt Hattemerbroek ligt het Bedrijvenpark H2O. Het terrein wordt aan de noordwestzijde begrensd door de A28 en aan de zuidzijde door de Zuiderzeestraatweg. Aan de oostzijde vormen het tracé van de Hanzelijn en de Oostersedijk de begrenzing.

De bebouwing aan de westzijde op het bedrijventerrein Wezep-Noord (Voskuil) is hier de begrenzing. De A50 splitst het plangebied in twee delen, te weten het plandeel Oldebroek en het plandeel Hattem.
Om te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit is in opdracht van de gemeenten Oldebroek en Hattem dit beeldregieplan opgesteld.

Leeswijzer
In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op beeldkwaliteit in het algemeen en de stedenbouwkundige opzet van het plan.
Vervolgens zijn per zone (6 zones) de beeldkwaliteitsrichtlijnen en inspiratie opgenomen voor bebouwing. Op de afbeelding hiernaast is de zonering te vinden, waarbij iedere zone een eigen kleur heeft. Deze zone-kleuren komen overeen met de betreffende pagina's met beeldkwaliteitsrichtlijnen en inspiratie.
Per zone zijn er twee pagina's waarop alle regels zijn opgenomen met betrekking tot de bebouwing voor díe betreffende zone. Ten slotte komt de beeldkwaliteit van de openbare ruimte aan de orde.

LEESWIJZER

Iedere zone heeft een eigen kleur.

1. in welke zone ligt de betreffende ontwikkeling?
2. blader naar de juiste pagina's van de zone en bijbehorende kleur.
3. vind hier de beeldcriteria en inspirerende beelden voor uw initiatief.

zone 1 pagina 12-13
zone 2 pagina 14-15
zone 3 pagina 16-17
zone 4 pagina 18-19
zone 5 pagina 20-21
zone 6 pagina 22-23

Principe-opbouw beeldregieplan (indeling indicatief)

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.

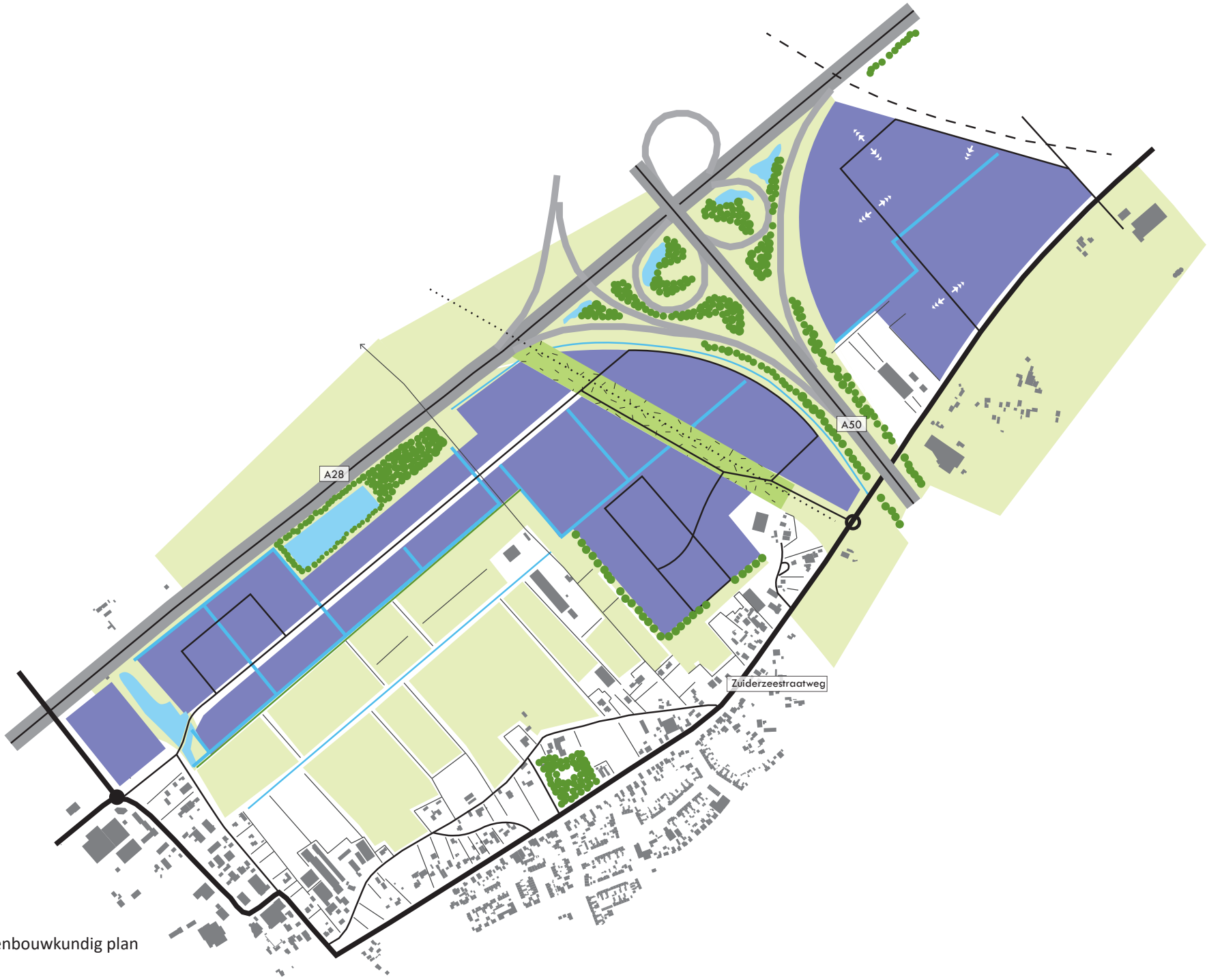
Het beeldregieplan heeft als doel een samenhangende ruimtelijke kwalitatieve inrichting voor de locatie te realiseren. Het bevat de beeldrichtlijnen voor het bedrijventerrein. De richtlijnen zijn gericht op stimuleren in plaats van voorschrijven. De richtlijnen uit het beeldregieplan zijn gebaseerd op 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.



stedenbouwkundig plan

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.

zonering bouwhoogte

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 zuidoostrand - de Hattemerbroekzijde - 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 knnooppunt Hattemerbroek 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 Hattemerbroek 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

Oriëntatie op de snelweg

Open gevel naar de openbare ruimte

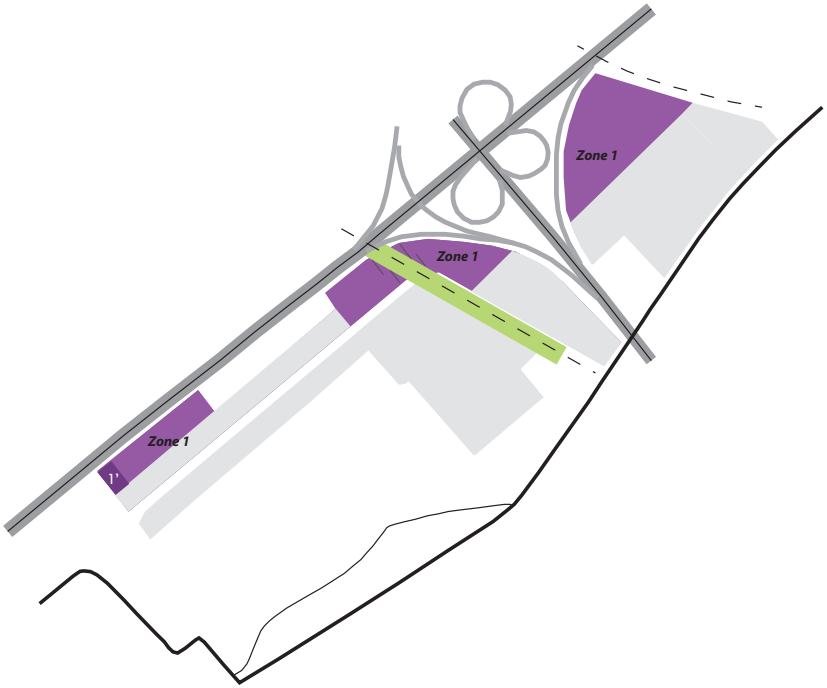
Lichte en open constructies naar de openbare ruimte

Eigentijds materiaalgebruik

Afscheiding d.m.v. stalen spijlen

ZONE 1

Bouwregels	Bestemmingsplan
Rooilijn	- minimaal 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 langs de snelweg geldt een bouwhoogte van max. 15/20/25m. Uitgangspunt voor het bebouwingsaccent aan de A28 in zone 1' is een bouwhoogte van 15-20m.



Dubbele oriëntatie hoekpanden

Beeldrichtlijn

SPECIFIEK	Zonering	Aansprekende architectuur aan de A28/A50
	Opslag	Vanaf de snelweg gezien geen opslag in het zicht
	Oriëntatie	Representatieve zijde, transparante gevel (met veel glas) aan de A28/A50. Bebouwing in zone 1' dient een dubbelzijdige oriëntatie te hebben.
	Massa	Grotere bouwvolumes
	Voorterrein	Parkeren is toegestaan, mits groen ingepast

Beeldrichtlijn

ALGEMEEN	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 zijn 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.

Inspiratie

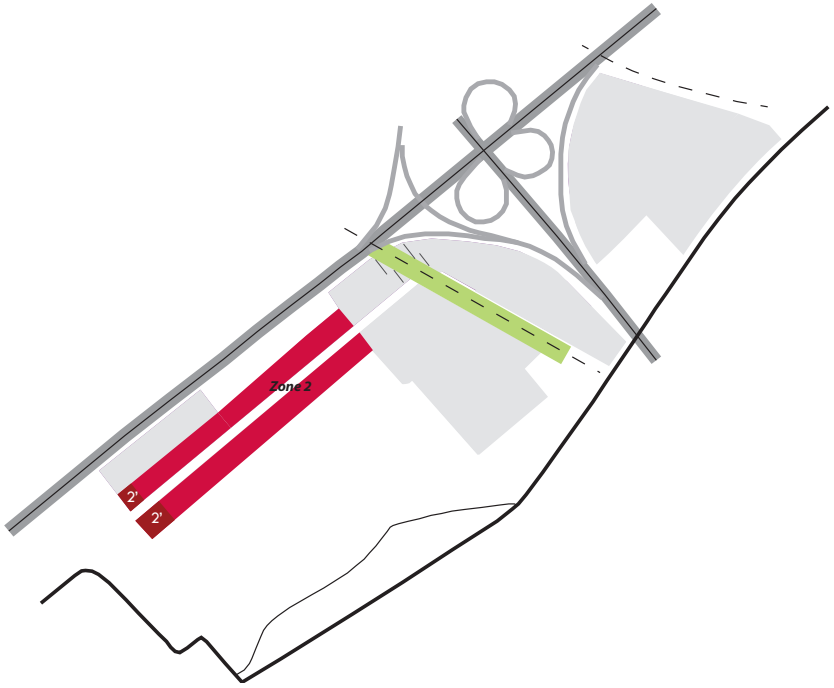
Zone 2

Bouwregels	bestemmingsplan
Rooilijn	- 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.

Modern representatief

Aan zuidrand: landschappelijk, kapvorm

Natuurlijke uitstraling



	Beeldrichtlijn	
SPECIFIEK	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.

	Beeldrichtlijn	
ALGEMEEN	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 realisere 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 uitzonderir van zijde aan snelweg.
	Materiaal	Eigentijds, combinatie van staal, glas, baksteen of plaatmateriaal.
	Kleurstelling	Grijze, rode of neutrale tinten.

Functionele ruimte wordt net en zakelijk vormgegeven in een rustige kleurstelling

Inspiratie

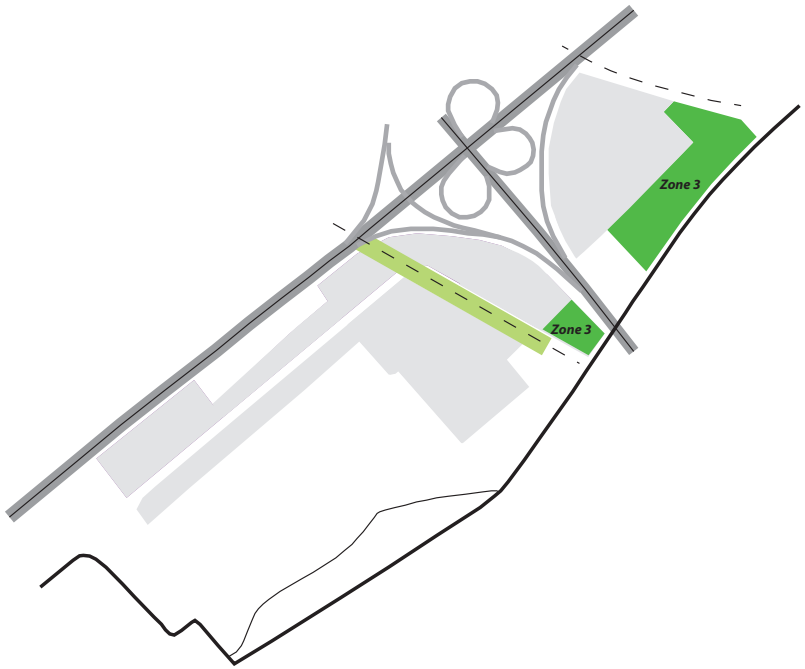
Inspiratie architectuur en materialisering

Zone 3

Bouwregels	Bestemmingsplan
Rooilijn	- minimaal 20m vanaf rand kavel Zuiderzeestraatweg - 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 aan de zijde van Zuiderzeestraatweg geldt een bouwhoogte van maximaal 10m.
Kavelbreedte	Aan Zuiderzeestraatweg worden smalle, langgerekte kavels aangehouden op basis van de bestaande kavelstructuur.

Kleinschalig bouwvolume

Kapvorm, landschappelijk karakter / schaal



SPECIFIEK

Beeldrichtlijn	
Oriëntatie	Representatieve zijde aan de Zuiderzeestraatweg realiseren
Erfafscheiding	Mogelijk een watergang als erfafscheiding, voldoende breed maken voor beveiliging terrein.
Voorterrein	Geen opslag voor de voorgevel, parkeren wel toegestaan voor de voorgevel
Kleurstelling	Grijs en rood; langs de Zuiderzeestraatweg neutrale kleurstelling op basis van natuurlijke materialen. Wel bijvoorbeeld rode baksteen, geen felle kleuren.

ALGEMEEN

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.
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.

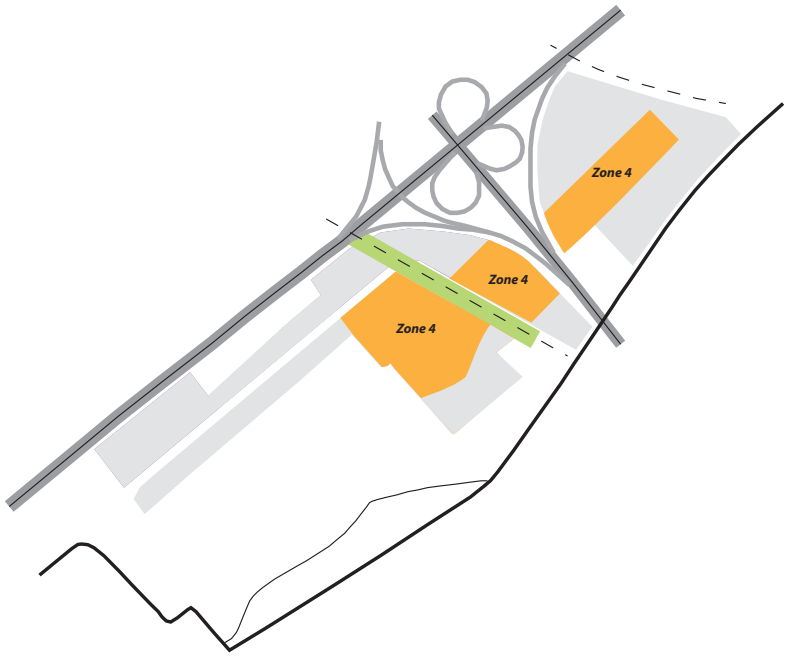
Inspiratie

Inspiratie architectuur, minder massale gevel

Zone 4

Bouwregels	bestemmingsplan
Rooilijn	- 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 15 en 20m.

Loading docks onderdeel architectuur



	Beeldrichtlijn	
SPECIFIEK	Voorterrein	Bij voorkeur loading docks niet zichtbaar vanuit openbare ruimte. Indien laad-/losdeuren c.q. loading docks zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, dan maken zij onderdeel uit van de ontwerpopgave.
	Gevel	Streven naar een hiërarchisch opgebouwd gevelbeeld (plint, wand en daklijst). Bij voorkeur doorbreken van deze opbouw met gevelopeningen of bijzondere (hoek)oplossingen.
	Grote bedrijven	Complex van bouwwerken en terreininrichting dienen een samenhangend ensemble op te leveren.

	Beeldrichtlijn	
ALGEMEEN	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 zijn 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.
	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.

Inspiratie

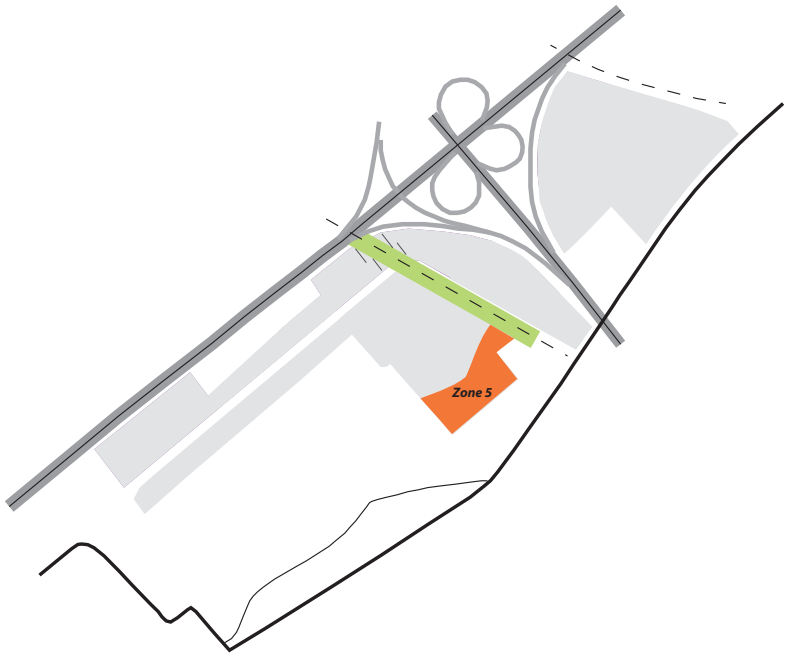
Inspiratie architectuur, kleinschalige bebouwing

Zone 5

Bouwregels	bestemmingsplan
Rooilijn	- 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 8m

Aandacht voor materialisering

Voorzijde als tuin ingericht



	Beeldrichtlijn	
SPECIFIEK	Voorterrein	Representatieve zijde als tuin ingericht, geen parkeren
	Gevel	Horizontale geleding van de gevel, onderverdeling van de gevel.
	Massa	Bebouwing met een kleinschalig karakter. Voorkom grootschalige bouwvolumes.

	Beeldrichtlijn	
ALGEMEEN	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, achter de voorgevelrooilijn. Parkeren mag ook aan de zijkant.
	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.

Inspiratie

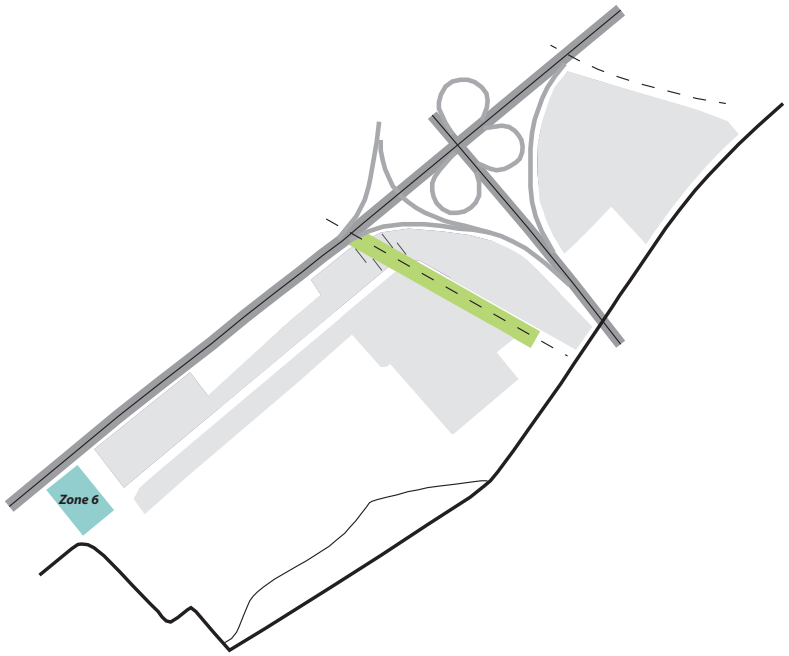
Inspiratie architectuur, bebouwing aan A28

Inspiratie architectuur, bebouwing aan rotonde

Zone 6

Bouwregels	bestemmingsplan
Rooilijn	- minimaal 10m 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 10m/25m. Minimale bouwhoogte aan A28 is 15m (max 80% bebouwd). Bebouwingsaccent is max. 25m hoog en bedraagt max. 30% van het bebouwd oppervlak.

Inspiratie architectuur, bebouwing aan rotonde



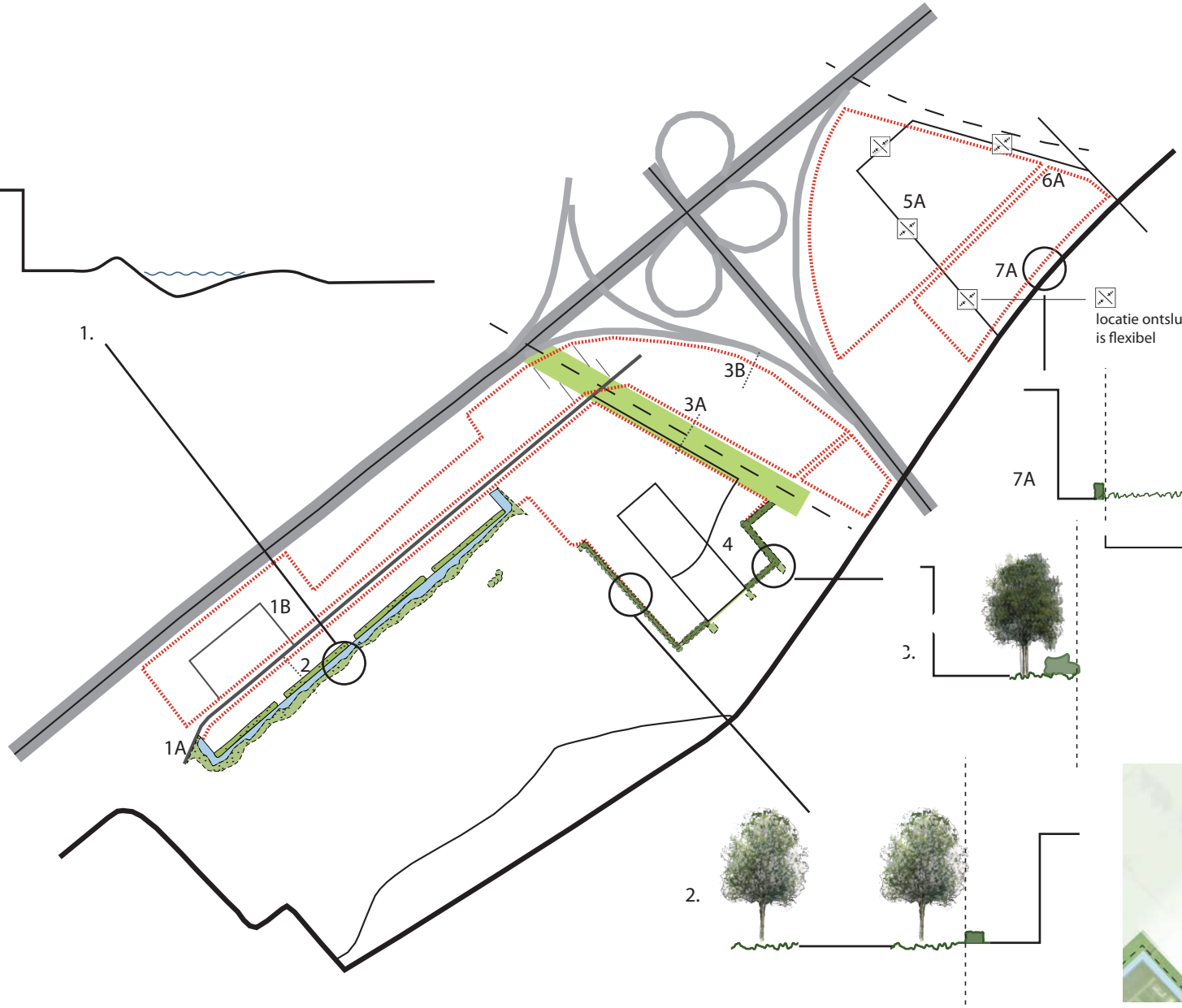
SPECIFIEK

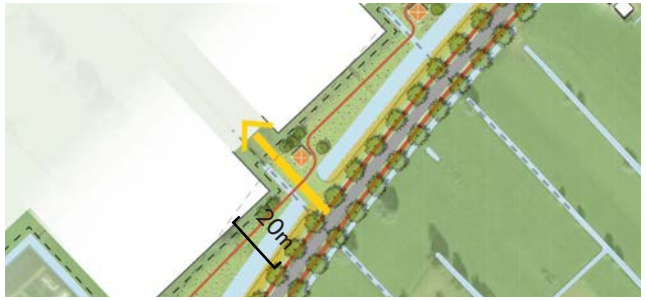
Beeldrichtlijn	
Zonering en oriëntatie	Aansprekende architectuur aan zowel de A28/A50, Rondweg als Duurzaamheidsstraat. Gebouwen hebben een alzijdige oriëntatie en transparante gevels (met veel glas).
Voorterrein	Parkeren groen ingepast. Rangeren, parkeren en laden en lossen dienen hier, bij voorkeur, tussen de gebouwen te worden opgelost. Indien laad-/losdeuren c.q. loading docks zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, dan maken zij onderdeel uit van de ontwerpopgave.
Gevel	De verbijzondering van de gebouwen dient bij het gebouw aan de snelweg tot uiting te in een hoogteaccent en bij het gebouw aan de rotonde in de bebouwingsvorm/architectuur. Overstekken en uitkragingen zijn altijd een verbijzondering van het bouwwerk.
Grote bedrijven	Complex van bouwwerken en terreininrichting dienen een samenhangend ensemble op te leveren.

ALGEMEEN

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, achter de voorgevelrooilijn.
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.

Openbare ruimte





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 Hattemerbroek 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 Hattemerbroekzijde) 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: ontneemt 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 1A: tuin - haag - smalle berm - fietspad - smalle berm met laanbomen - rijbaan – smalle berm met laanbomen - fietspad – smalle berm - haag - tuin. interne ontsluiting 1B: weg met bermen Hoofdontsluiting 3A: tuin - haag - smalle berm - fietspad - smalle berm - rijbaan - smalle berm - fietspad - brede groenzone onder hoogspanningslijnen met ruimte voor wadi - haag. 3B: weg met bermen. 4: tuin - haag - berm met bomen - rijbaan - berm met bomen - haag - tuin. Hoofdontsluiting 5A: weg met bermen. Opbouw met brede robuuste groene bermen. Ontsluiting 6A: berm met bomen - weg - berm. Zuiderzeestraatweg 7A: 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) -> evalueren reeds aangeplante boomsoorten; Boom: bijv. Quercus robur (zomereik), randen zijde Hattemberbroek -> evalueren reeds aangeplante boomsoorten 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

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE