Entree Bedrijvenpark H2O
Visiedocument

Opdrachtgever	Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek BV
	Postbus 8
	8090 AA Wezep
Project	Visiedocument Entree Bedrijvenpark H2O
Datum	17 juni 2021
Projectnummer	BE9304-101-108
Opdracht	Uitwerking inrichtingsplan Entree H2O
Opdrachtnemer	Royal HaskoningDHV
	Postbus 593
	8000 AN Zwolle
	Nederland
Auteur	Jet Kiks
Review intern	Luuk Cornelissen en Rob Engbers
Review extern	Steven Keijzer, gemeente Oldebroek

INHOUDSOPGAVE

Inleiding

1. Locatie

2. Ontwerpuitgangspunten

3. Drie varianten

4. Voorkeursvariant

5. Eisen en criteria voor gebouwen en onbebouwde ruimte

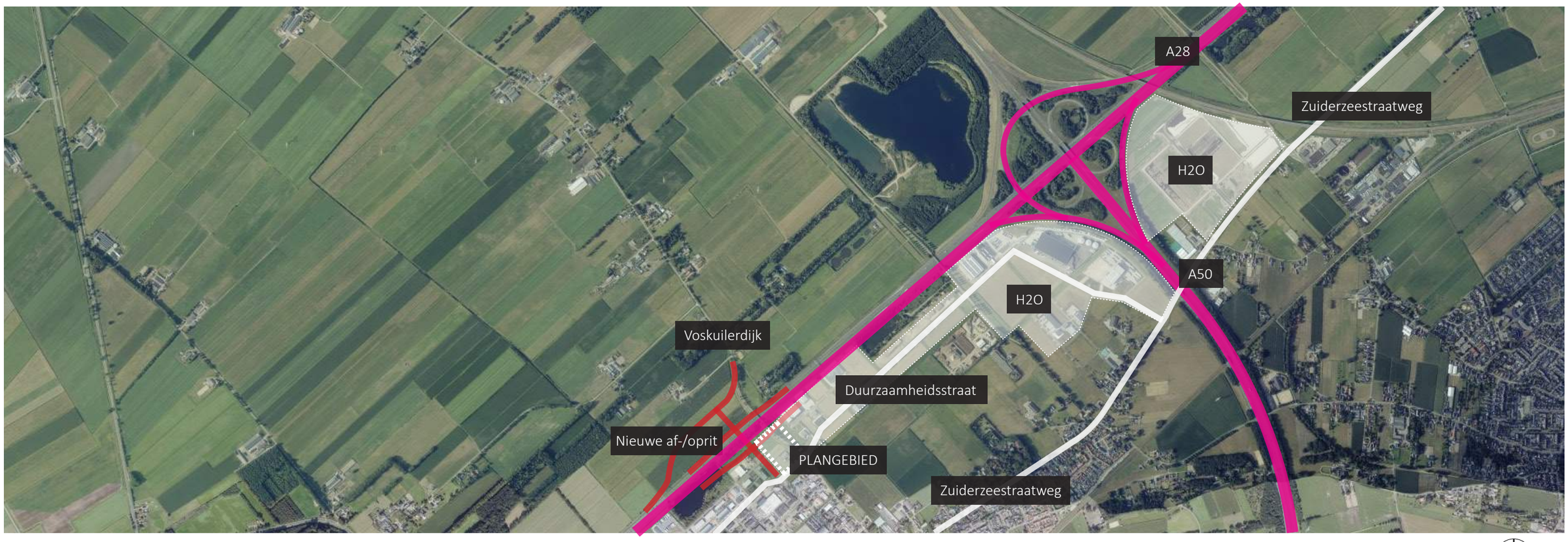
6. Referentiebeelden

7. Keuzes bij de uitwerking van het ruimtelijk concept

INLEIDING

Aanleiding en doel
Door de voorgenomen verplaatsing van de aansluiting op de A28 ontstaat een nieuwe entree voor Wezep en Bedrijvenpark H2O. Tussen de nieuwe infrastructuur en het huidige bedrijvenpark H2O ligt een terrein dat is bestemd als regulier bedrijventerrein, maar waar in de nieuwe situatie maatwerk wenselijk is. Zie het plangebied op onderstaande afbeelding. Deze locatie is prominent zichtbaar en beeldbepalend voor de entree van Wezep en het Bedrijvenpark H2O. De gemeente Oldebroek en Bedrijvenpark H2O willen dat deze plek een passende invulling krijgt. De voorliggende visie is de aanzet hiertoe. De visie dient als vertrekpunt voor de verdere planologische procedure die gevolgd moet worden om de locatie als entreegebied te kunnen ontwikkelen.

Bedrijvenpark H2O
Hattem, Heerde (H2) en Oldebroek (O) hebben samen een projectorganisatie opgericht om een Bedrijvenpark te ontwikkelen dat tegemoetkomt aan de vraag naar bedrijfsruimte in de Gelderse regio Noord-Veluwe, direct ten zuiden van de Overijsselse hoofdstad Zwolle. Bedrijvenpark H2O richt zich op lokaal, regionaal, nationaal en internationaal georiënteerde bedrijven in diverse sectoren van het MKB. Het ligt deels in de gemeente Hattem en deels in de gemeente Oldebroek, in het Gelderse deel van de regio Zwolle. Door de ligging langs de A28 en A50 is de bereikbaarheid van Bedrijvenpark H2O optimaal en beschikt het over een groot aantal opvallende zichtlocaties. (Bron: www.BedrijvenparkH2O.nl)



Schematische weergave nieuwe aansluiting A28 (luchtfoto StreetSmart Cyclomedia) met de her in te richten locatie H2O

N

1. AANLEIDING ONTWIKKELING LOCATIE

Een nieuwe afslag
De aansluiting van de A28 bij Wezep worden ten behoeve van de uitbreiding van type bedrijven op het Bedrijvenpark H2O verplaatst. De nieuwe aansluiting Wezep/H2O komt ter hoogte van de Voskuilerdijk (richting Zwolle). Daarnaast komt er een verbindingsweg tussen de nieuwe aansluiting en de Zuiderzeestraatweg (N308) te liggen en wordt de kruising Rondweg-Duurzaamheidsstraat aangepast. De huidige afrit Wezep op de snelweg komt te vervallen. Op de plek van de huidige op- en afritten blijft de Zuiderzeestraatweg intact. Voor verkeer tussen Wezep en Oldebroek verandert er eigenlijk niets. Een parallelweg, van de Zuiderzeestraatweg richting de nieuwe aansluiting, loopt aan de Oldebroekse kant van de A28, in het verlengde van de carpoolplaats.

Omgeving
- De locatie ligt tussen bedrijventerrein Wezep Noord en H2O.
- Op en rond het plangebied spelen meerdere ontwikkelingen die effect hebben op de omgeving. Het is belangrijk dat deze in samenhangen worden uitgewerkt. Ook is het belangrijk dat bij al deze ontwikkelingen rekening wordt gehouden met het woon- en leefklimaat van de inwoners van Hattemerbroek en Wezep. De impact van de visie voor het onderhavige plangebied is wat dat betreft beperkt, aangezien de plek nu al een bedrijfsbestemming heeft. Er wordt dus geen extra bedrijventerrein toegevoegd.
- Het watersysteem in de omgeving staat onder druk. De plannen voor de nieuwe aansluiting en de ontwikkeling van de locatie bedrijfspanden werken door in de wateropgave (die er al ligt).

Ontwikkeling locatie
De nieuwe aansluiting biedt zowel het Bedrijvenpark H2O als Wezep en Hattemerbroek de kans om een nieuwe entree vorm te geven. Voor H2O is het van belang dat bedrijven die zich op deze belangrijke zichtlocatie vestigen, het visitekaartje van het Bedrijvenpark H2O vormen.

Deze visie geeft aan hoe het plangebied kan worden ontwikkeld zodat er een aantrekkelijke entree voor Wezep en het bedrijvenpark H20 ontstaat.

Locatie plangebied kavels H2O met schematische weergave nieuwe aansluiting A28 (luchtfoto Streetsmart Cyclomedia)

N

2. DE OPGAVE

De opgave is om met de invulling van het plangebied een goede entree vorm te geven voor het bedrijvenpark H2O en Wezep. Uitgangspunt is om minimaal twee bedrijfskavels als aantrekkelijke zichtlocaties te realiseren in combinatie met de te verplaatsen carpoolplaats. De gemeente zou op deze locatie graag horeca zien, gezien de ambities op het gebied van recreatie en toerisme en het aanbod voor inwoners. De locatie moet een representatieve uitstraling krijgen zodat het een mooi visitekaartje wordt voor het bedrijvenpark H2O.

Kwaliteiten en kenmerken
Het gebied kent verschillende kwaliteiten en kenmerken, die vragen om een bepaalde aanpak bij de inrichting van de plot van Bedrijvenpark H2O en tegelijkertijd ook om aandacht vragen bij de herinrichting.

- De locatie vormt de entree van het Bedrijvenpark, (de nieuwe) entree van Wezep en Hattemerbroek.
- Dit gebied vormt de overgang van de Veluwe naar het stedelijk gebied van de regio Zwolle.
- Het ontwerp van het viaduct brengt met zich mee dat je moet zien om te gaan met hoogteverschillen. Daarvoor keuze qua bebouwing en functies die daarin passen laten aansluiten bij die hoogteverschillen.
- Door de ligging heeft de locatie een poortfunctie voor het achterliggende gebied van Bedrijvenpark H2O, om hier aandacht voor te krijgen, kan op locatie een accent aangebracht worden met hoogte.
- Het karakter van het gebied, van de Veluwe met de overweldigende natuur, moet terug te zien zijn in de bebouwing, de architectuur en het terrein.
- Een duurzaam Bedrijvenpark H2O: Het ontwikkelen van nieuwe bedrijfshuisvesting is het ideale moment om na te denken over de toepassing van duurzame concepten. Bedrijvenpark H2O stimuleert de toepassing van duurzame energiebronnen.

Behouden en versterken, hoe doen we dat dan?
De kwaliteiten en kenmerken vormen de basis voor de ontwerpuitgangspunten. Op basis van deze ontwerpuitgangspunten zijn drie varianten opgesteld.

In deze varianten zijn schetsmatig, als een vlekkenplan, de verschillende functies op de plot ingetekend. Deze varianten hebben voor- en nadelen. Om de twee bedrijfskavels, de carpoolplek en de groene parkzone kwijt te kunnen op de plot, is variant 1 de basis voor het voorkeursmodel. De varianten zijn afgewogen en op basis daarvan is het voorkeursmodel opgesteld. Het voorkeursmodel is toegelicht met eisen en criteria voor de bebouwde en onbebouwde ruimte. Vervolgens zijn enkele keuzes ten behoeve van de uitwerking van het voorkeursmodel opgenomen.

Huidige zicht vanaf Voskuilerdijk op A28 en plangebied

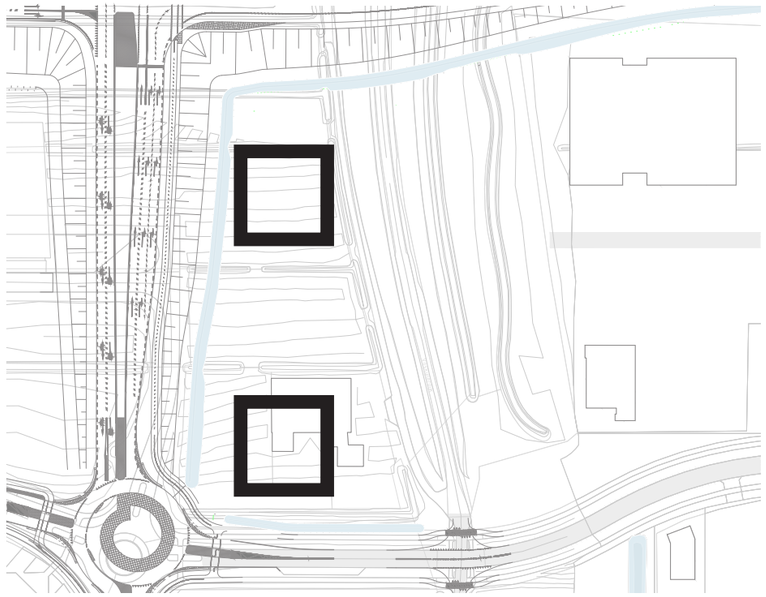
Huidige ‘entree’ vanaf Wezep naar Duurzaamheidsstraat Hattemerbroek

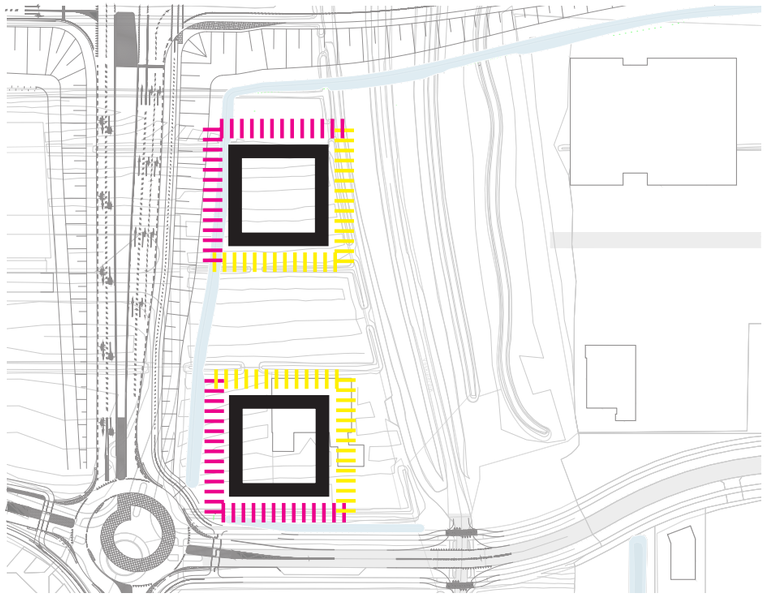
Huidige watergang/wadi in plangebied

3. ONTWERPUITGANGSPUNTEN

Positionering

- Het noordelijke gebouw moet hoogte hebben en op voldoende afstand staan om boven het talud uit te komen en vanaf een afstand vanaf de snelweg zichtbaar te zijn. Het vormt de markering van de nieuwe aansluiting.
- Het zuidelijke gebouw is onderdeel van de entree van het Bedrijvenpark H2O.
- Beide gebouwen zijn het visitekaartje voor Wezep, Hattemerbroek en het Bedrijvenpark H2O.



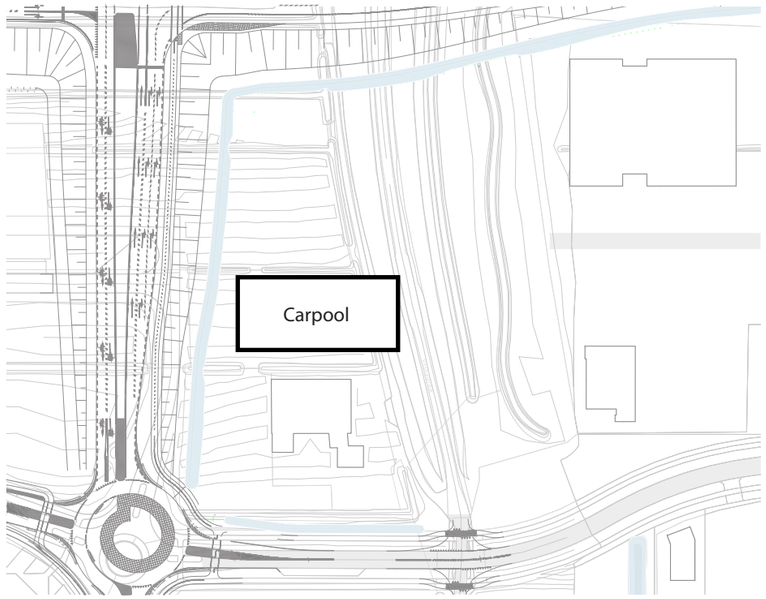


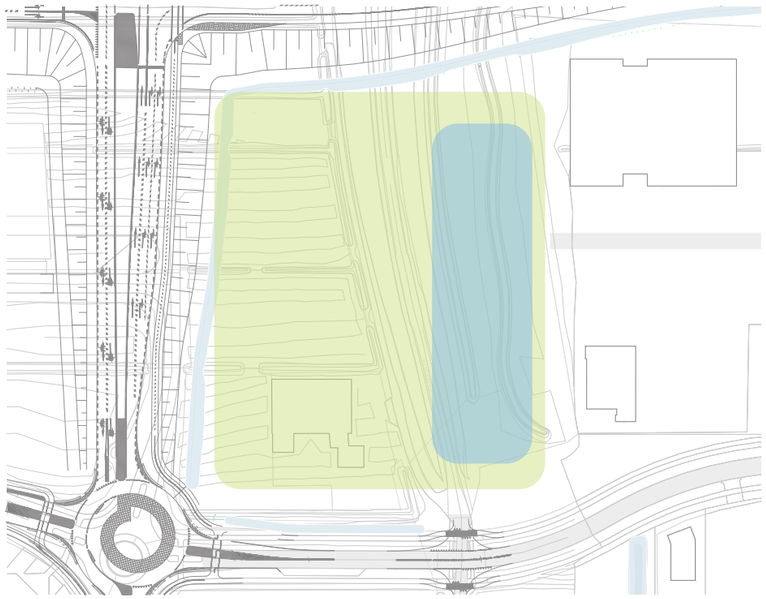
Uitstraling

- Voor beide gebouwen geldt dat het een alzijdig gebouw moet zijn.
- De uitstraling naar de A28, nieuwe aansluiting en rotonde is belangrijk, net als de entreezijde van de gebouwen op het perceel zelf.
- Er kan in de architectuur gekozen worden voor één familie, om die uitstraling kracht bij te zetten. Dus eenzelfde bouwvorm en/of materialisatie.

Carpoolplek

- Door de nieuwe aansluiting verdwijnt de huidige carpoolplek.
- Er moet een carpoolplek met 100-120 parkeerplaatsen komen. Deze wordt in het plangebied opgenomen.
- Uitgangspunt is dat carpool-parkeerplaatsen niet gebruikt worden voor parken toekomstige ontwikkeling/ gebouwen/functies. Nader te bepalen functies op het terrein moeten in eigen parkeervoorzieningen voorzien.

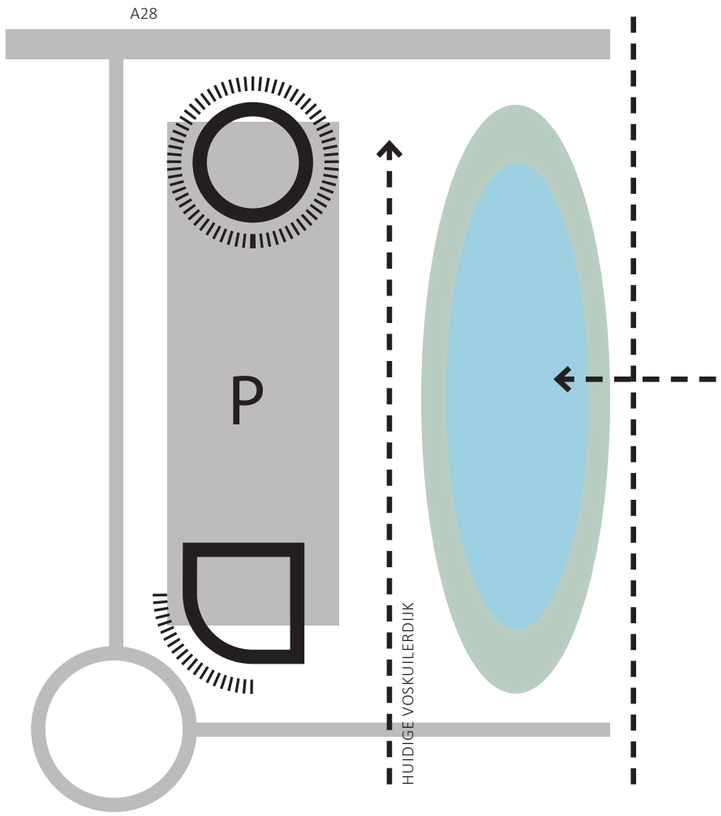


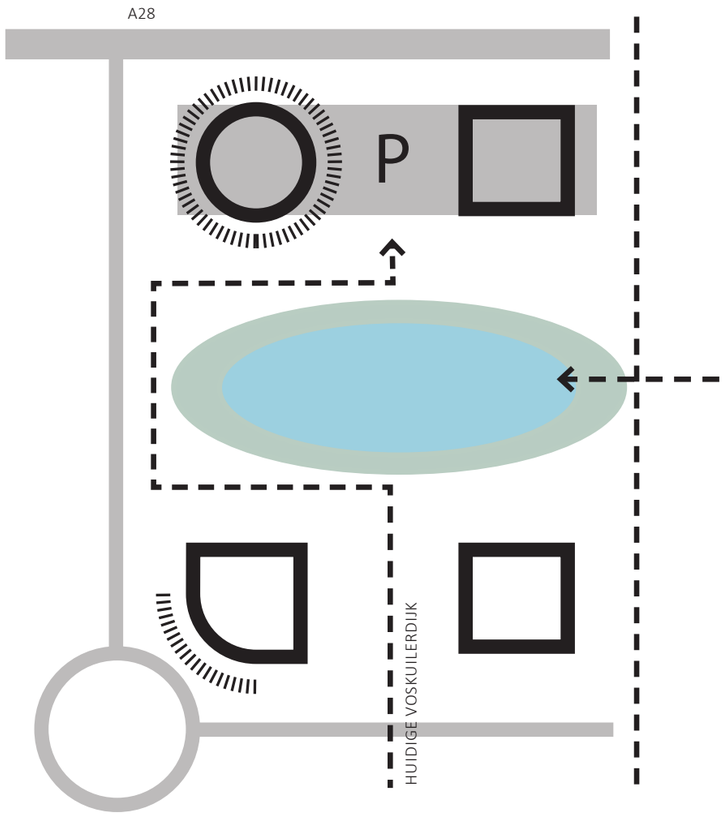


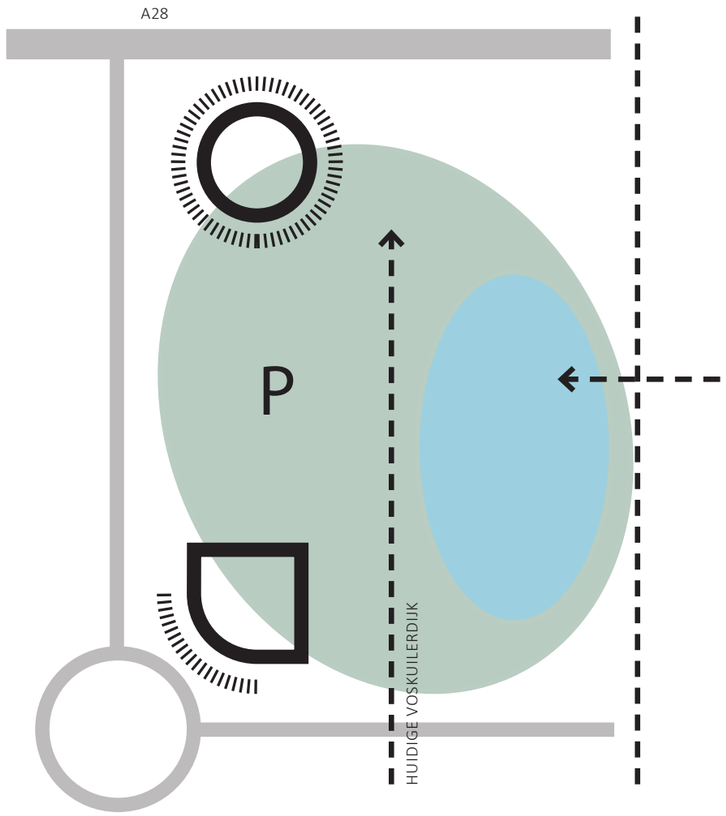
Groene (park)zone

- Er wordt een zo groot mogelijke parkzone met ruimte voor een wadi gerealiseerd. Als gevolg van het toegenomen verhard oppervlak (gebouwen en infra) dient de wadi te voorzien in een waterberging van 900 m3 naast de bestaande wadi.
- Vanaf het bestaande Bedrijvenpark H2O en de uitbreiding is er een zichtbare en functionele relatie mee.
- Het Bedrijvenpark H2O wenst een inrichting die bijdraagt aan recreatie en biodiversteit.

4. DRIE VARIANTEN







Variant 1

- Parkzone met water aan oostzijde.
- Ruimte voor ontwikkeling van bedrijfsgebouwen aan westzijde perceel.
- Carpoolplek aan westzijde.
- Bereikbaar door een weg ter hoogte van de huidige Voskuilerdijk.

Voordelen

- De locatie van de parkzone met water vraagt de minst ruimtelijke ingrepen. Deze blijft liggen op de huidige locatie van de wadi.
- Duidelijke scheiding bedrijvigheid en parkzone met wadi.

Nadelen

- De wateropgave die ontstaat door gebouwen en infra vraagt 2x de oppervlakte van de huidige wadi. In deze variant is die opgave nog niet opgelost.

Variant 2

- Parkzone centraal, in het verlengde van de weg over het huidige Bedrijvenpark H2O (HAMU).
- Ruimte voor ontwikkeling van bedrijfsgebouwen rondom de parkzone.
- Carpoolplek aan de noordzijde.
- Bereikbaar door een weg rondom de parkzone, deze voorkomt een doorkruizing van het park.

Voordelen

- Er kunnen meer kavels uitgegeven worden, dus hogere opbrengsten.

Nadelen

- De locatie van de parkzone vraagt om grotere ingrepen. De waterpartij wordt verlegd ten opzichte van de huidige situatie.
- Het parkeren kan niet direct ingevuld worden, dit moet in of onder een gebouw.

Variant 3

- Grote parkzone met water aan oostzijde en in het verlengde van de weg over het huidige Bedrijvenpark H2O (HAMU).
- Ruimte voor ontwikkeling bedrijfsgebouwen aan westzijde perceel.
- Carpoolplek onderdeel van de parkzone.
- Bereikbaar door een weg ter hoogte van de huidige Voskuilerdijk. Deze is onderdeel van het park.

Voordelen

- De ruimtelijke ingrepen van deze variant zijn beperkt. Het water kan blijven liggen op de locatie van de huidige sloot en verlaagde maaiveld. De parkzone is groter ten opzichte van de andere varianten.

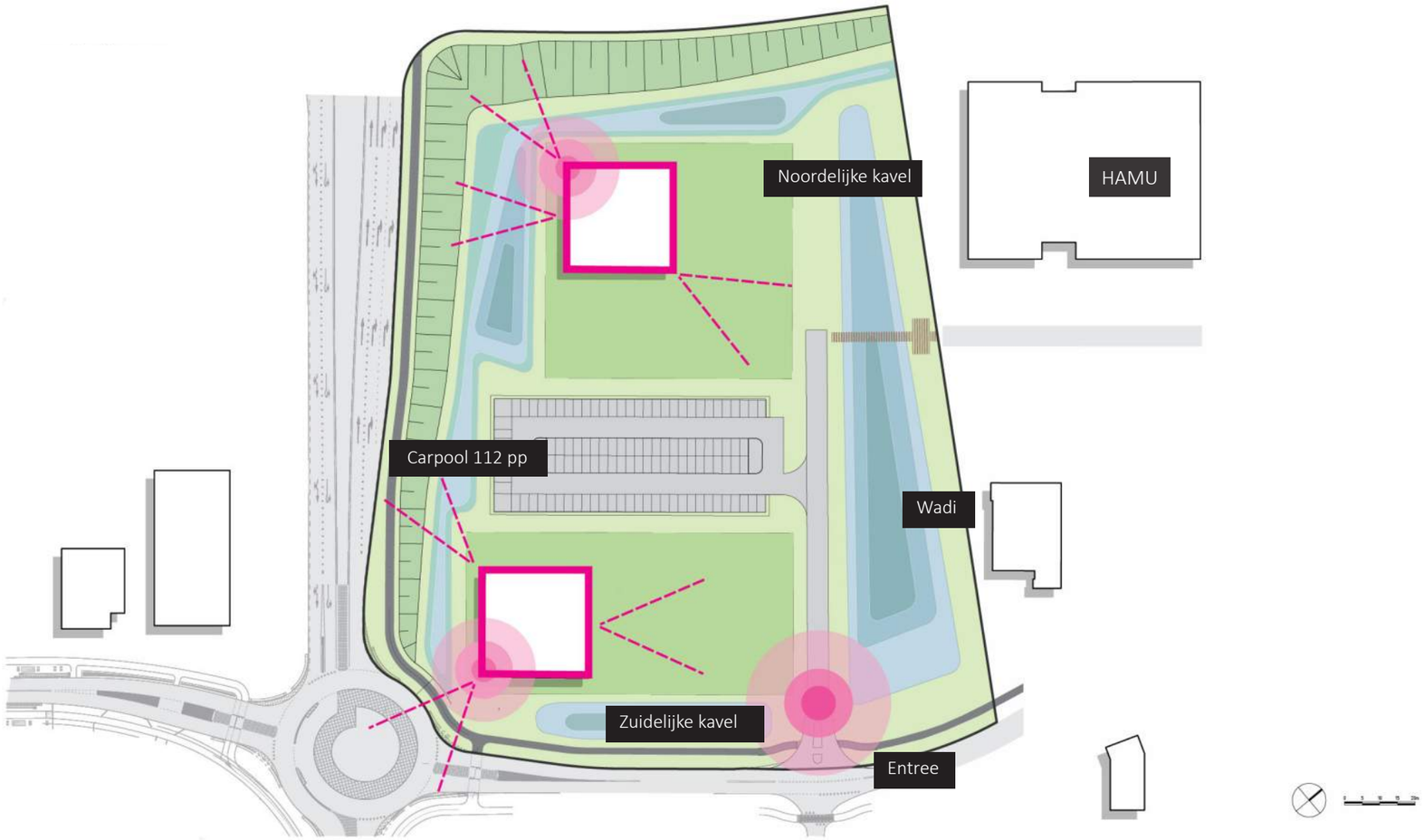
Nadelen

- De hebben de verantwoordelijkheid hun voorzieningen groen in te passen; beplanting, waterdoorlaatbaarheid tegels, etc. Wellicht negatieve gevolgen voor inrichting van de kavel en hogere kosten, minder aantrekkelijk.

5. VOORKEURSVARIANT

In overleg met Bedrijvenpark H2O en diverse vakdisciplines binnen de gemeente Oldebroek is een voorkeursvariant ontwikkeld. Deze voorziet in twee kavels met daartussen de carpoolplaats

- Het overall beeld moet een zo groen mogelijk beeld zijn, een waar parkzone met wadi aan de oostzijde de uitstraling bepaald van de rest van het perceel. Belangrijk daarin is de verbinding met het huidige Bedrijvenpark H2O (waar HAMU staat).
- De entree van het plangebied is duidelijk zichtbaar en vormgegeven als een entree, deze is bijvoorbeeld ruim van opzet.
- Aan de westzijde op het terrein is ruimte voor ontwikkeling van bedrijfsgebouwen, bij voorkeur in combinatie met horeca.
- Beide kavels en de carpool zijn bereikbaar door middel van een rechte weg, een heldere ontsluiting.
- De bedrijfsgebouwen hebben een alzijdige uitstraling. De uitstraling naar A28 en de aansluiting is van belang, net als de zijdes die de entrees vormen op het terrein zelf.
- De carpool ligt centraal op het terrein en is goed zichtbaar vanaf de aansluiting en de entree van het terrein.



6. EISEN EN CRITERIA VOOR GEBOUWEN EN ONBEBOUWDE RUIMTE

De kwaliteiten en kenmerken van de huidige locatie willen we met de ontwikkelingen van Bedrijvenpark H2O behouden en versterken. Om dit te waarborgen worden eisen en criteria gesteld voor de gebouwen en onbebouwde ruimte. Toekomstige kopers moeten bij de ontwikkeling van hun kavel aan deze eisen voldoen.

Algemeen

Groene inpassing

- De nieuwe bedrijfsterreinen moeten een goede aansluiting hebben op de groene parkzone, en beter nog, er onderdeel van zijn door hun eigen kavels ook zo groen en natuurlijk mogelijk in te richten.

Sfeer en architectuur

- Een alzijdig gebouw, alle zijdes van het gebouw hebben een representatieve gevel, het gebouw heeft geen achterkant.
- De voorkeur heeft het gebruik van natuurlijke materialen en de toepassing van één kleurenpallet.

Maat en schaal

- Gebouwde vloeroppervlaktes moet minimaal 30x30m zijn.
- De gebouwen mogen geen gesloten gevels hebben, geen dichte dozen zijn. Er moet gebruik worden gemaakt van transparante materialen zoals glas.

Reclame-uitingen en andere gevel elementen

- Ondergeschikte toevoeging in het beeld.
- Ondergeschikt ten aanzien van het gebouw, de architectuur.
- In harmonie met ontwerp van de gevel.
- Aanlichting is toegestaan mits de omgeving geen hinder ondervindt.
- Niet boven boomkronen uitkomen.

Natuurinclusief bouwen

- Sterke orientatie op groene zone;
- Groene daken en gevels. Alle daken worden eco: Ofwel groen, ofwel met zonnepanelen bedekt ofwel als waterbuffer ingezet ofwel combinaties hiervan;
- Gevels [tenminste 20% van het totale geveloppervlak per bouwblok] krijgen een groen karakter.

Functionaliteit

- Duidelijke ontsluiting.
- Voorkomen stagnatie Duurzaamheidsstraat.
- Balans tussen parkeren en landschap. Elke parkeerplaats moet groen ingepast worden, minimaal met een haag rondom de parkeerplaats/-koffers.
- Aan de voorzijde (zijde A28, nieuwe aansluiting en rotonde Duurzaamheidsstraat)van de gebouwen geen parkeren.
- De carpoolplek dient zichtbaar te zijn vanaf de nieuwe aansluiting en de entree aan de zijde van de Duurzaamheidsstraat.
- Op de locatie zijn de functies (fast)food, detailhandel, kantoor, hotel en een autoshowroom denkbaar. De voorkeur gaat uit naar een combinatie van horeca met andere genoemde functies.
- Woningbouw, opslag, groothandel en transport zijn niet wenselijk.

Noordelijke kavel specifiek

Massa-ruimte, landmark

- Het noordelijke gebouw dient als markering van de aansluiting, als visitekaartje van het Bedrijvenpark H2O. Indien het gebouw voldoende hoog is, en zichtbaar is vanaf de A28, kan het gebouw als landmark dienen.
- 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.
- Een landmark is een opvallend bouwwerk of ander element in het landschap. Een landmark is iets wat je van voldoende afstand kunt zien. Het landmark is maximaal 25m hoog. Indien een hoog gebouw niet haalbaar is, is een aanvullend landmark, zoals een reclamezuil, te overwegen. In dat geval:
  - Het landmark valt niet onder de reclame-uiting genoemd bij de algemene voorwaarden.
  - De landmark is net als de architectuur beeldbepalend. Het moet daarom een niet te massief, transparant en/of element met natuurlijke uitstraling zijn.

Functies

- Op basis van de beeldkwaliteit zijn onder andere de functies horeca (bijvoorbeeld fastfood of een hotel), kantoor en (volumineuze) detailhandel geschikt op de noordelijke kavel

Zuidelijke kavel specifiek

Massa-ruimte

- De gevels richting de nieuwe aansluitng en richting de Duurzaamheidstraat zijn het meest prominent in respresentativiteit en maatvoering. Het gebouw is lager dan op de noordelijke kavel. De maatvoering is nader te bepalen.
- Richting de rotonde is sprake van een stevige en representatieve uitstraling.

Functies

- Op basis van de beeldkwaliteit zijn onder andere de functies horeca, (volumineuze) detailhandel en (auto)showroom geschikt op de zuidelijke kavel.
- Elementen zoals een speeltoestel bij de functie van (fast)food mogen niet aan de zichtzijde van de rotonde staan.

Uitstraling onbebouwde ruimte

- Groene uitstraling.
- Voldoende ruimte voor water en waterberging.
- Bedrijfspanden onderdeel van de natuurlijke uitstraling die de wadi met zich meebrengt.

Erfafscheidingen

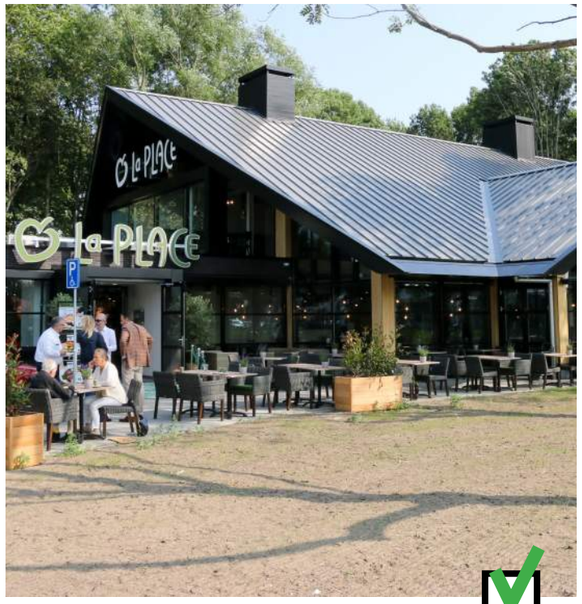
- Op de erfgrenzen wordt een haag van minimaal 1m hoog toegepast. Indien een hekwerk naast de haag op het terrein noodzakelijk is, dan een zwart spijlen hekwerk van maximaal 2m hoog op de erfgrens.

7. REFERENTIEBEELDEN

Een alzijdig gebouw.

Toepassing van één kleurenpalet.

Duurzaamheid en milieu (BREEAM-NL)
Maas Architecten - kantoor Nijkerk

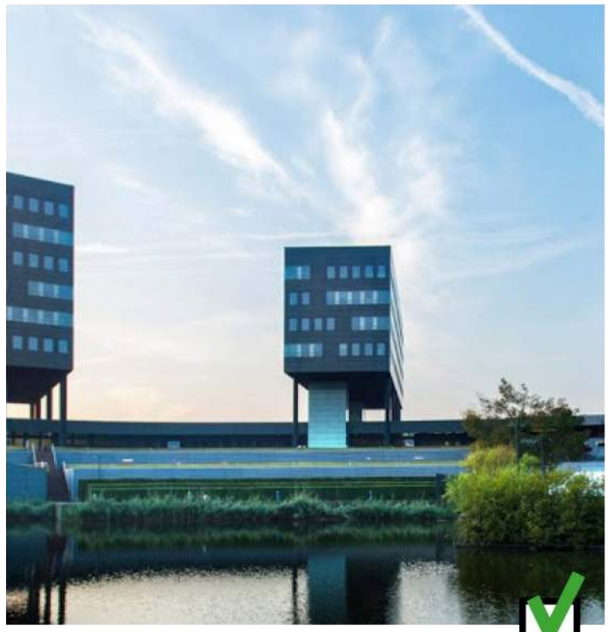


Reclame-uiting in harmonie met de gevel.

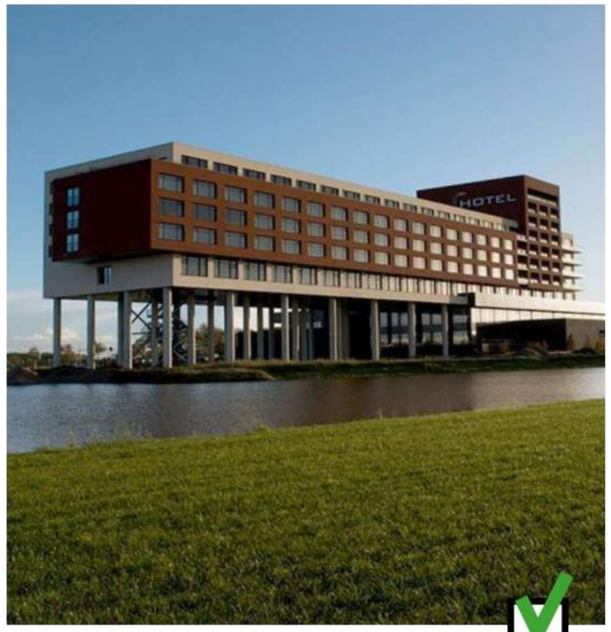
Groene daken en/of gevels.
Copijn Landschapsarchitecten - Sportplaza Mercator

Groene daken en/of gevels.
Kraaijvanger en Royal HaskoningDHV - Stadskantoor Venlo

Natuurinclusief bouwen.
Triodos Bank, Landgoed de Rheehorst



Kantoorfunctie op noordkavel denkbaar.



Gebouw noordkavel moet minimaal 18m hoog zijn.

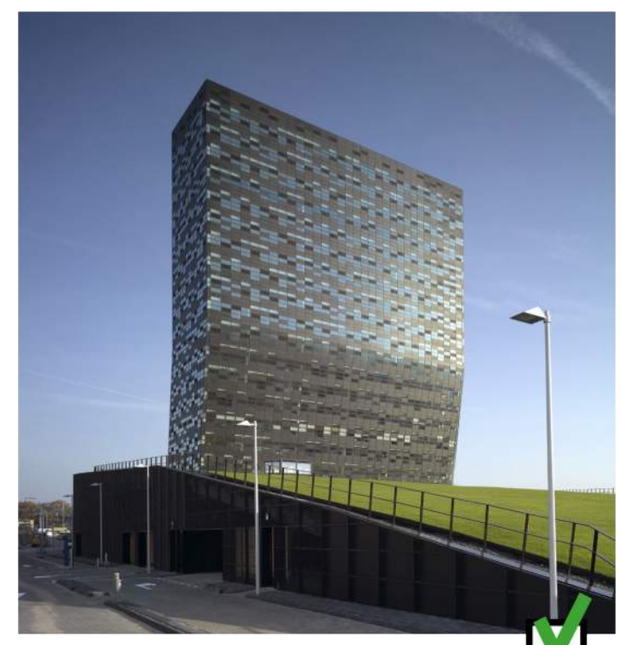
Massieve landmark.

Landmark 18m hoog met recreatieve functie.

Een niet te massieve landmark, door transparantie, gebruik glas.

Grove en massieve landmark, door kleur en materiaalgebruik.

Groene, parkachtige uitstraling.

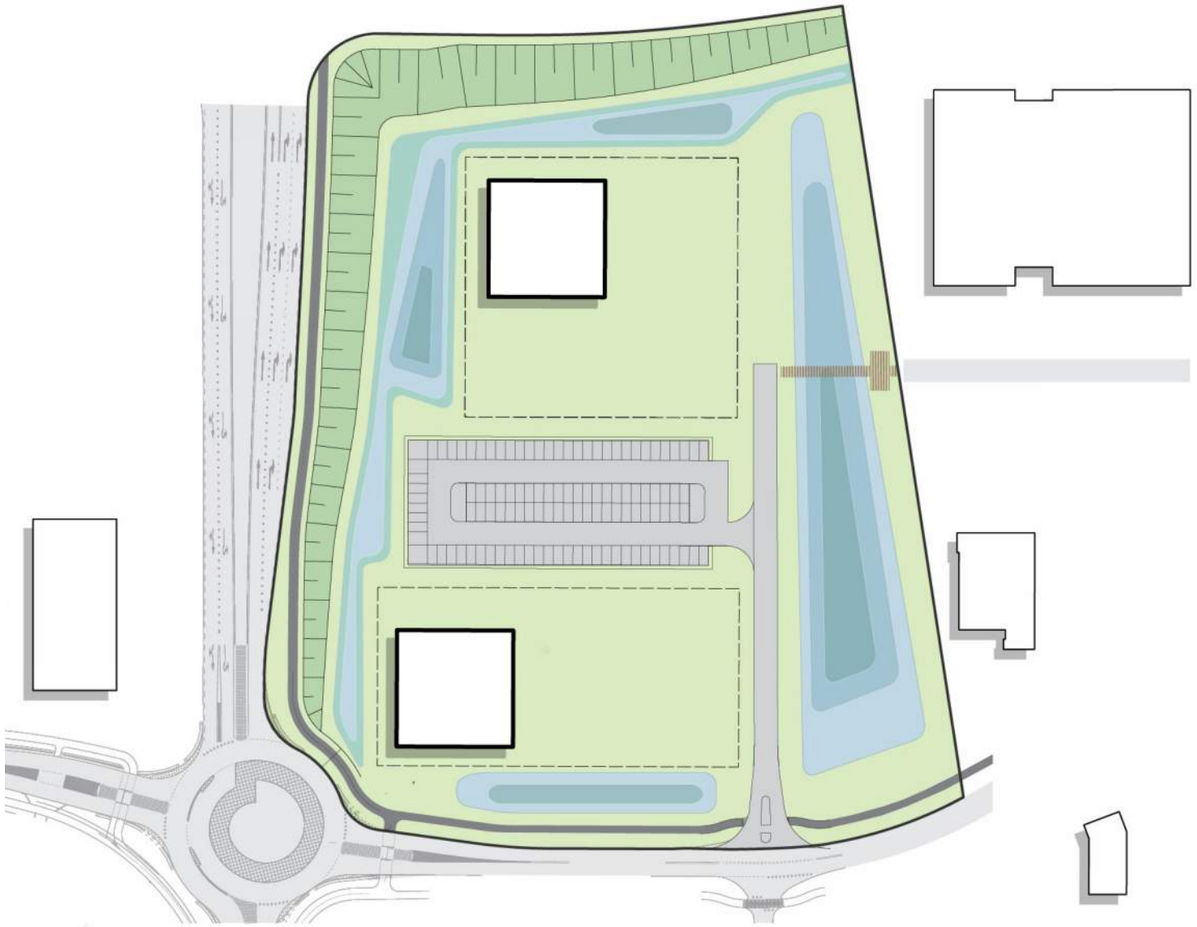


Bij meer dan 100 pp per kavel parkeren uit het zicht.

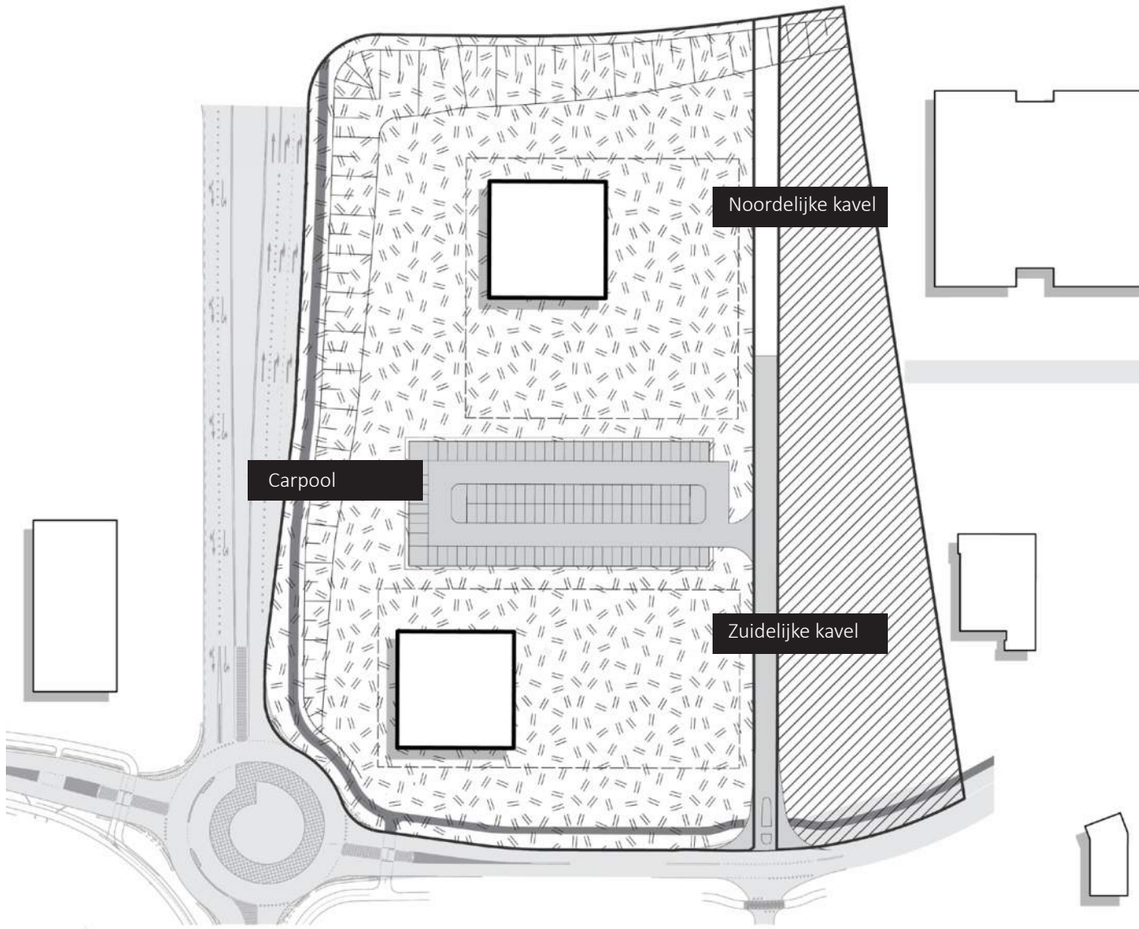
8. KEUZES BIJ DE UITWERKING VAN HET RUIMTELIJK ONTWERP
LANDSCHAP

Het voorkeursconcept is het basis ontwerp voor het te ontwikkelen terrein, waarin de locatie van de carpoolplek met 112 parkeerplaatsen vastligt.

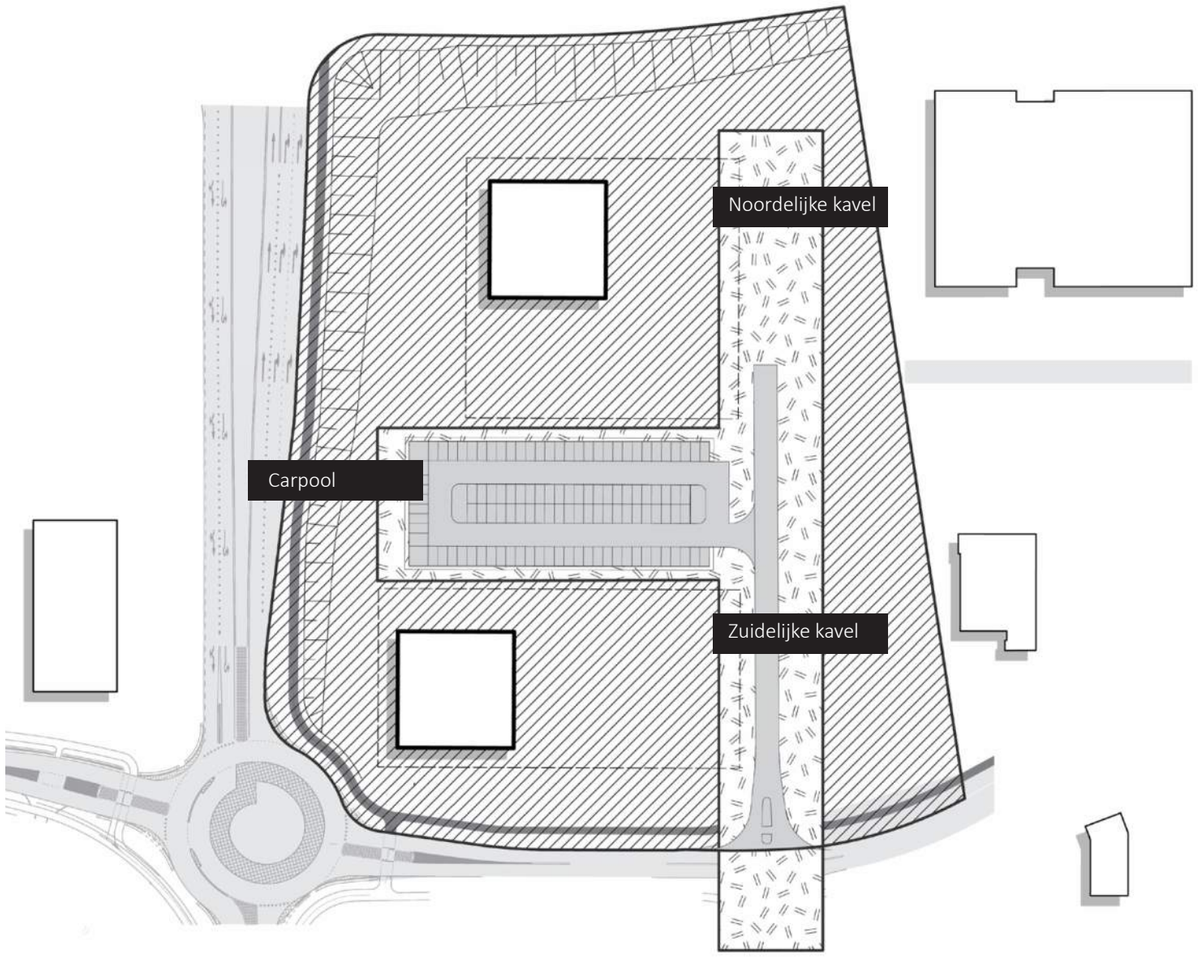
In de volgende afbeeldingen zijn enkele basale keuzes voorgelegd die op basis van landschap, routing, toe te kennen functies aan gebouwen en parkeren die nog gemaakt kunnen en moeten worden. Daar zijn nog tal van varianten op te bedenken. Het zijn verschillende mogelijke uitwerkingen die passen binnen de visie voor het entreegebied, waarmee de vastgestelde kwaliteiten en kenmerken behouden blijven en/of versterkt worden. De invloed van parkeren op de (groene) uitstraling van het terrein is niet opgenomen in de volgende kaarten.



De voorkeursvariant

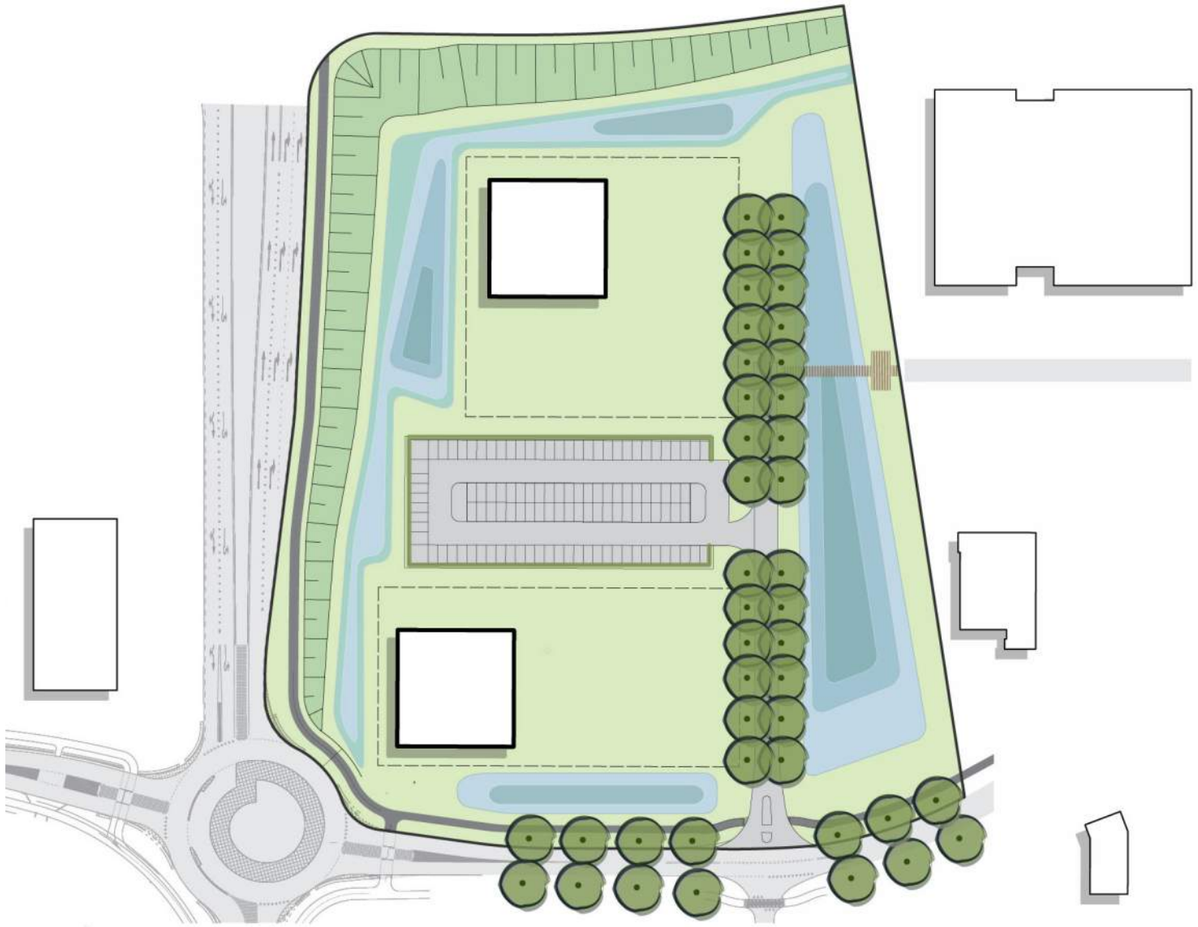


Een splitsing in het terrein qua uitstraling. Een onderscheidt maken tussen het meer natuurlijke gebied waarin de wadi ligt en een zakelijke, nette inrichting voor de rest van het terrein, waar de carpoolplaats en de bedrijfskavels gesitueerd zijn.

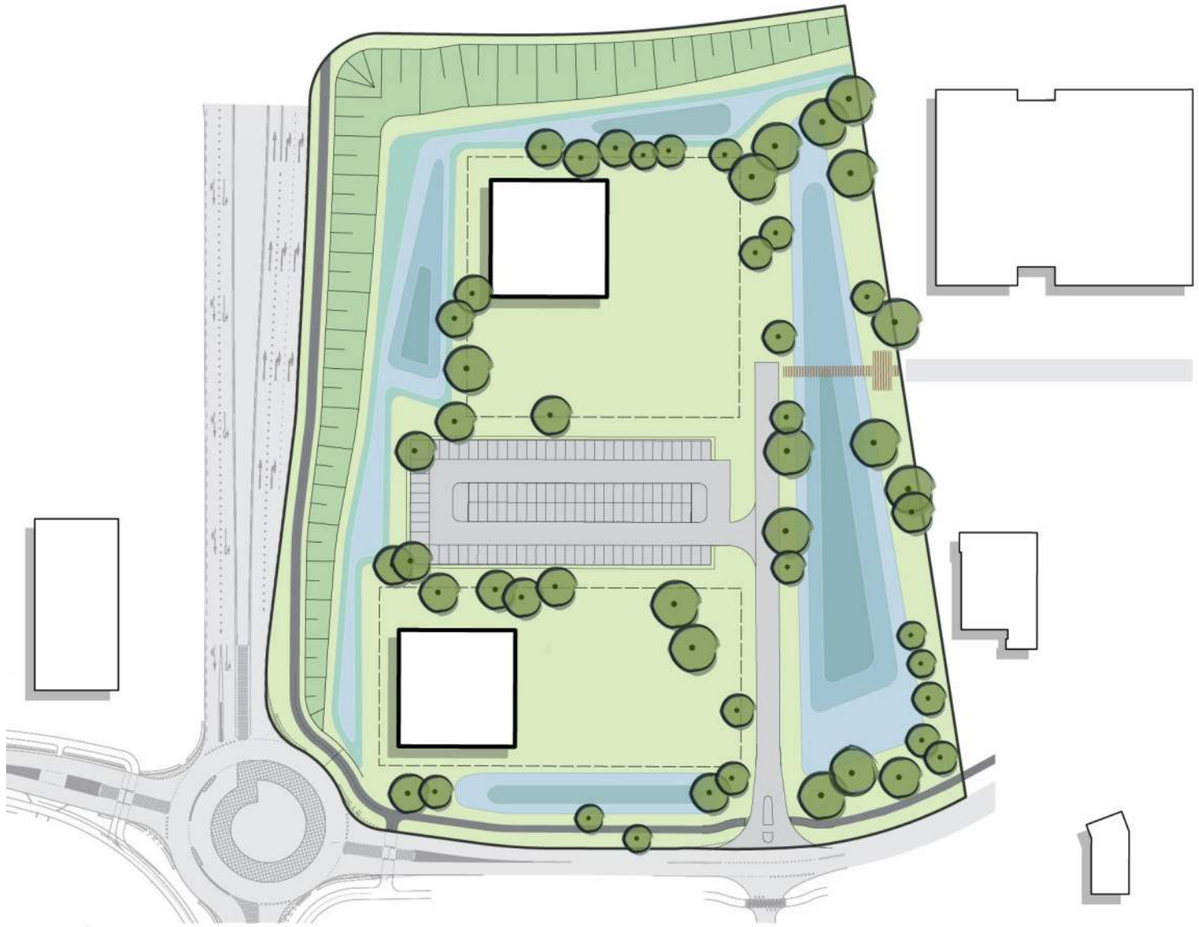


De entree met weg en carpoolplek krijgen een andere uitstraling dan de rest van het terrein.

8. KEUZES BIJ DE UITWERKING VAN HET RUIMTELIJK ONTWERP
LANDSCHAP



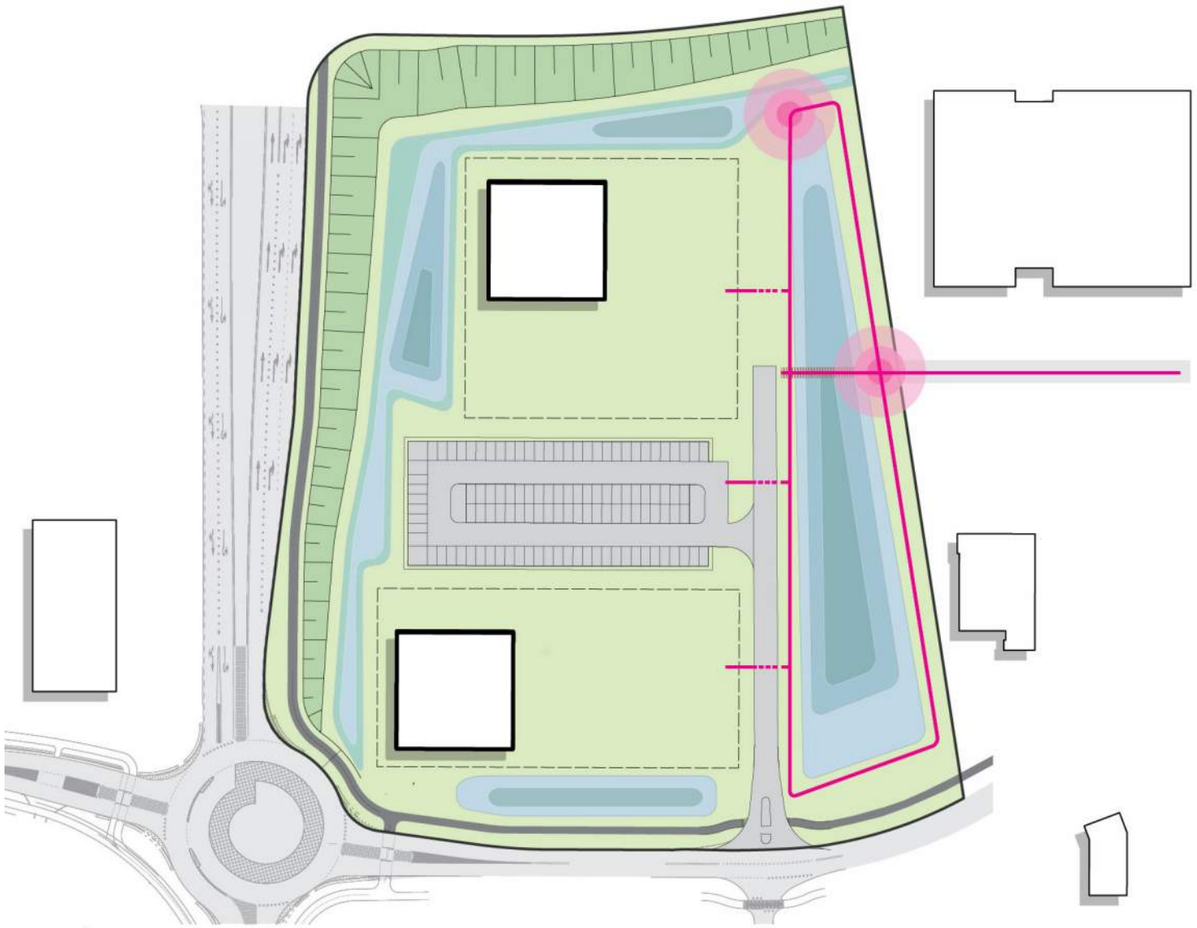
In het verlengde van de rest van de Duurzaamheidsstraat worden de bomenrijen doorgezet. De entree met weg op het terrein zelf wordt ook begeleid door een rij bomen aan weerszijden. Daarbij wordt rekening gehouden met zichtbaarheid van de gebouwen en de carpoolplek.



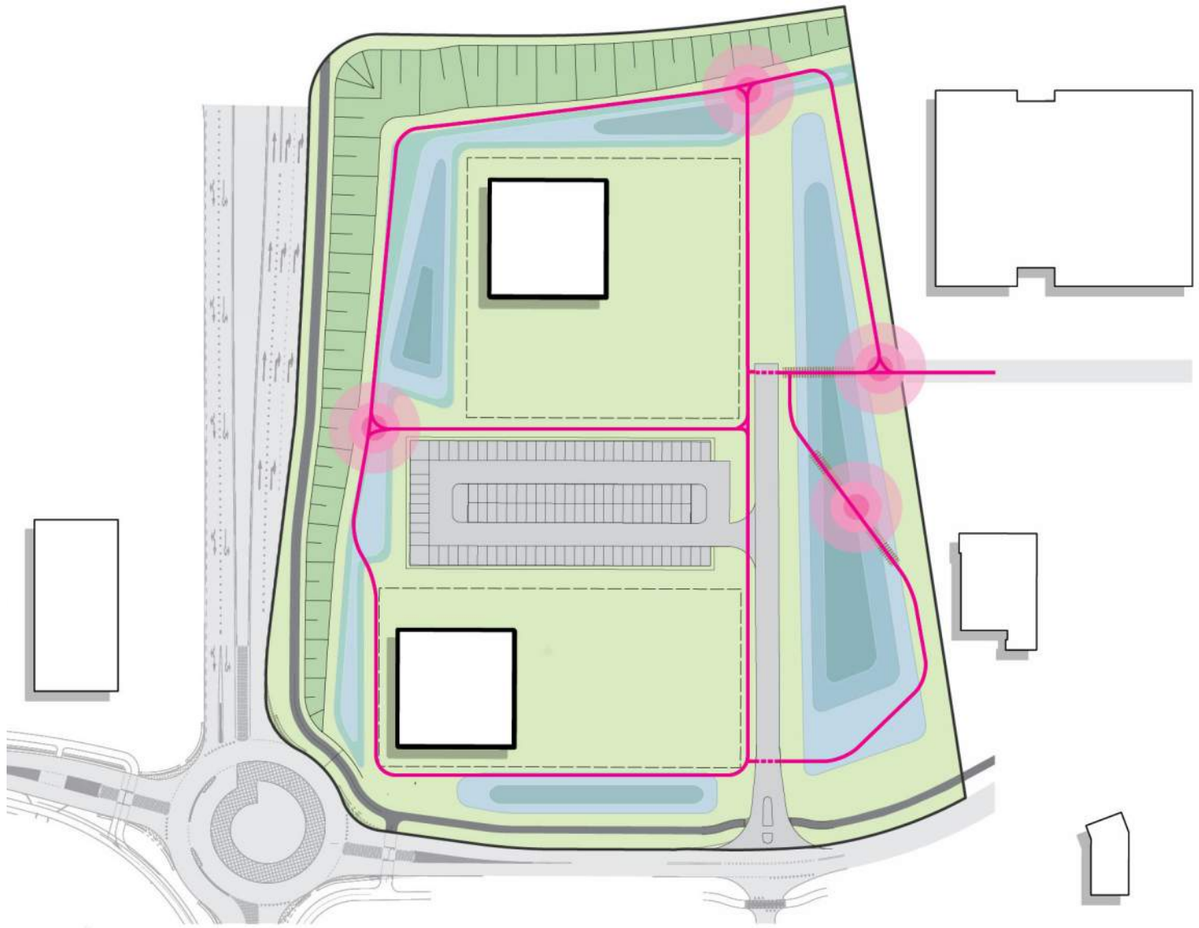
Het gebied krijgt een meer natuurlijke uitstraling door bomen te strooien en deze in verschillende soorten en maten aan te planten. Daarbij wordt rekening gehouden met zichtbaarheid van de gebouwen en de carpoolplek.

8. KEUZES BIJ DE UITWERKING VAN HET RUIMTELIJK ONTWERP

ROUTING EN PARKEREN



Het gebied rondom de wadi is toegankelijk voor een wandeling en staat in verbinding met de weg op het terrein zelf en de weg op het terrein waar onder andere HAMU staat.



Het hele terrein is toegankelijk voor een wandeling. De wandelroute is gecombineerd met het onderhoudspad. Er wordt aangesloten op de weg op het terrein zelf en de weg op het terrein waar onder andere HAMU staat. Eventueel kan er ook nog aan gesloten worden op het fietspad bij de rotonde, zodat de oversteek naar het (door Eelerwoude ontworpen) parkje aan de overkant van de Duurzaamheidsstraat gemaakt kan worden.