

Zwolle

Beeldkwaliteitplan

Hessenpoort

Rust, samenhang en duurzaamheid.

concept, 9 februari 2022

INHOUDSOPGAVE

A Inleiding 1

A.1 Doel 1
A.2 Ligging 1
A.3 Status 2
A.4 Leeswijzer 2

B Visie 3

B.1 Samenhangende ontwerpsystematiek 3
B.2 Structuur 4
B.3 Schaal 5

C Publiek domein 6

C.1 Formele structuur 6
C.2 Verkeersstructuur 8
C.3 Landschappelijke structuur 10

D Kavels en gebouwen 12

D.1 Footprint 12
D.2 Orientatie 13
D.3 Erfafscheidingen 14
D.4 In- en uitritten 16
D.5 Parkeren, laden en lossen 17
D.6 Opslag van goederen 18
D.7 Zonneparken 19
D.8 Architectuur 20
D.9 Reclame 26
D.10 Verlichting 27
D.11 Kleur- en materiaalgebruik 28
D.12 Beeldbepalende kavels 29

A INLEIDING

A.1 Doel

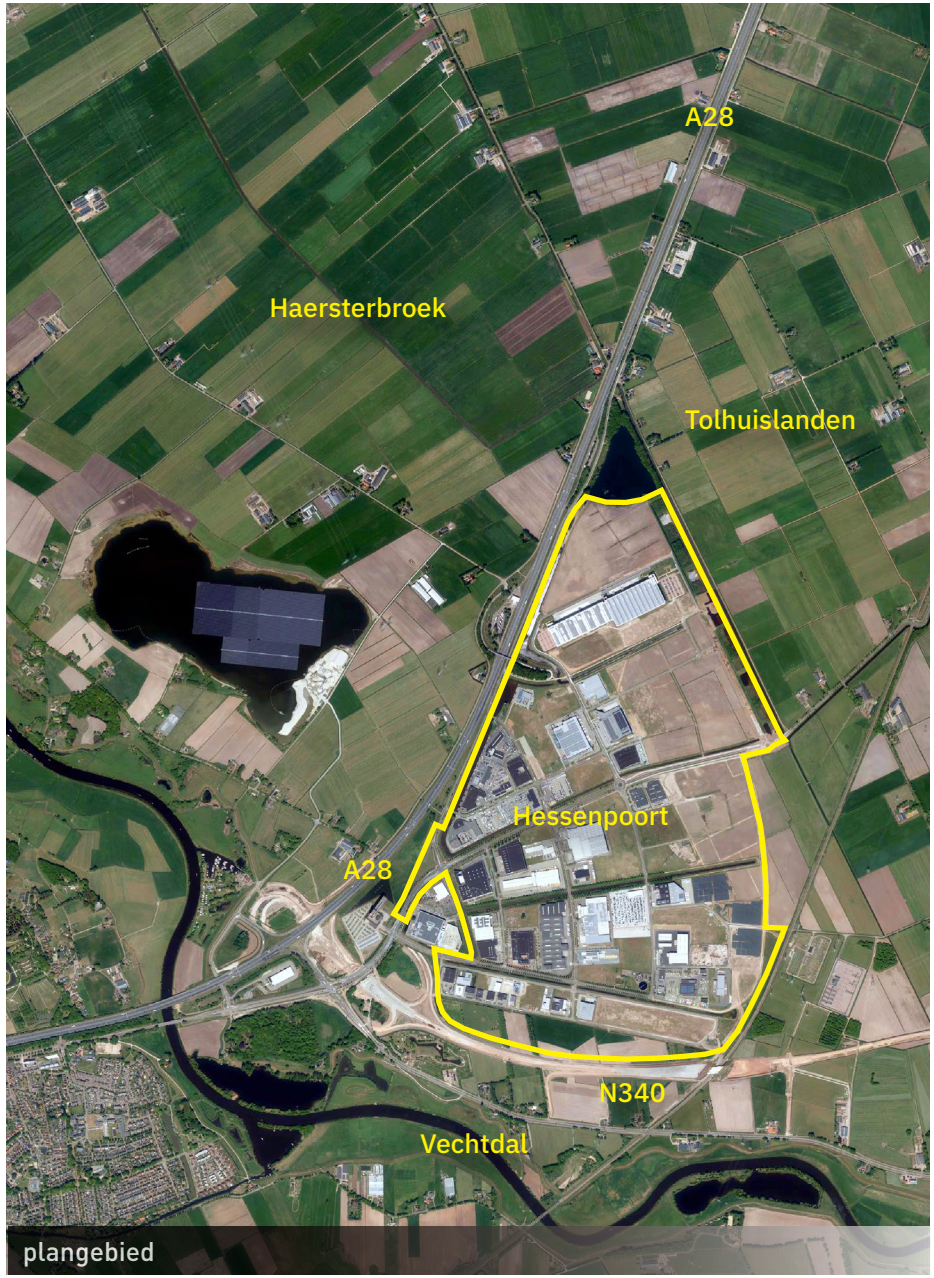
Dit Beeldkwaliteitplan [BKP] bouwt voort op de voorgaande versie uit 2016. Het beschrijft nog steeds de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden voor bebouwing en terreininrichting op Hessenpoort. Hierbinnen is een optimale individuele expressie mogelijk, maar bestaat ook afstemming met de uitstraling van Hessenpoort als geheel.
Dit BKP verschilt op vier punten van de voorgaande versie:

- Ten eerste zijn nieuwe inzichten op het gebied van biodiversiteit, klimaat-adaptatie, energietransitie en circulariteit verwerkt;
- Ten tweede is de reikwijdte van het plan verbreed en doet het BKP nu ook globale uitspraken over de vormgeving van het publieke domein;
- Ten derde zijn enige structurele wijzigingen in de terreinindeling verwerkt;
- Tot slot is alles in een beeldender jasje gestoken.

De inzet is om dit document up-to-date te houden en dus op enig moment de komende jaren opnieuw van een opfrisbeurt te voorzien.

A.2 Ligging

Hessenpoort is een circa 300 hectare groot bedrijventerrein, min of meer solitair gelegen ten noordoosten van Zwolle. Het wordt begrensd door de A28 in het westen, de Markteplas in het noorden, de Steenwetering in het oosten en N340 in het zuiden. Hotel Van der Valk, Intratuin en de IKEA vallen buiten de begrenzing van dit BKP.
Hessenpoort is primair een distributiepark. Het ligt gunstig ontsloten in de oksel van de A28 en de N340. De spoorlijn Zwolle-Meppel loopt langs de oostzijde, maar heeft geen functionele relatie met het terrein. Dwars door Hessenpoort loopt een hoogspanningsleiding.
Landschap omringt Hessenpoort aan alle zijden: De Haersterbroek in het noordwesten, de Tolhuislanden aan de noordoostzijde en het waardevolle Vechtdal in het zuiden. De westrand van Hessenpoort is vanaf de A28 goed zichtbaar, de zuidrand vanaf de N340.



plangebied

A.3 Status

Een Bestemmingsplan [BP] vormt het juridisch kader [met een directe bouwtitel] waarbinnen een gebied ontwikkeld kan worden. Een BP wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. In de regels en de verbeelding zijn harde randvoorwaarden opgenomen waaraan bouwwerken moeten voldoen, zoals bouwhoogten, bebouwingsgrenzen en bebouwingspercentages. In het BP wordt ook wordt aangegeven welk type bedrijven in aanmerking komt voor vestiging.
Via het BP is het mogelijk om nadere eisen te stellen aan aspecten die effect hebben op een samenhangende stedenbouwkundige structuur, bebouwing [reclame], publiek domein, de groenstructuur of het omliggende landschap.

Dit BKP formuleert die nadere eisen. Het wordt juridisch gekoppeld aan de Zwolse Welstandsnota en is daarmee het toetsingsdocument voor de Welstandscommissie. Deze brengt op basis hiervan haar advies uit ten behoeve van een omgevingsvergunning. Het BKP wordt vastgesteld in de gemeenteraad.

A.4 Leeswijzer

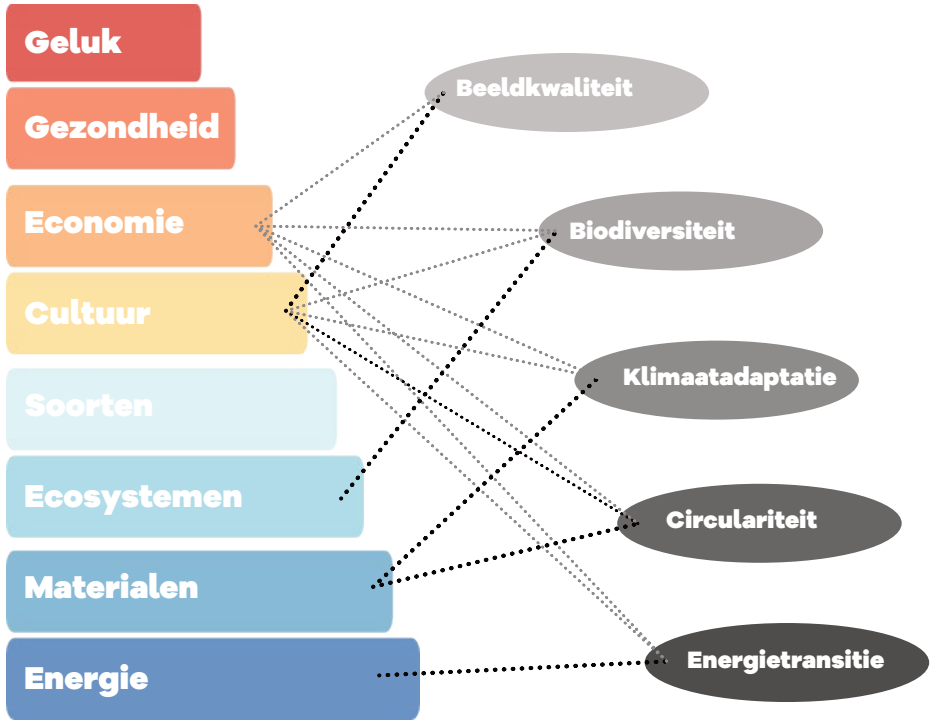
Dit BKP start met een beschrijving van de landschappelijke ligging en de daarop aansluitende interne opzet van Hessenpoort.
In het hoofdstuk Visie presenteren we de centrale gedachten achter dit geactualiseerde BKP. We streven nog steeds naar rust en samenhang, maar daar komt duurzaamheid als extra invalshoek bij.
Nieuw is het hoofdstuk over de vormgeving van het publiek domein. Dit reikt enkele basisprincipes aan voor een passende vormgeving van het openbaar gebied, ook in relatie tot het omliggende landschap.
Het laatste hoofdstuk 'Kavels en gebouwen' is gewijd aan het ontwerp door ontwikkelende partijen van gebouwen en de bijbehorende private terreinen.

B.1 Samenhangende ontwerpsystematiek

Om ruimtelijke kwaliteit vorm te geven is een integrale ontwerpsystematiek noodzakelijk. Een goed werkbare methodiek is Symbiosis-in-Development [SiD] van Except. Deze vangt alle processen op onze planeet in een logisch geordend schema. De bovengenoemde thema's kunnen aan dit schema gekoppeld worden.
Zichtbaar is dan dat onderwerpen als bijvoorbeeld circulariteit en biodiversiteit op een 'lager', dus fundamenteler, niveau in het schema zitten dan beeldkwaliteit. Een bouwmateriaal dat noch circulair, noch klimaatadaptief is, kan niet alsnog op gewenste beeldkwaliteit hoog scoren.
Juist in Hessenpoort is de SiD manier van denken van groot belang. Want Hessenpoort is een omvangrijk gebied is met een grote hoeveelheid bebouwd of verhard oppervlak. Hier valt veel winst te halen, voor mens en planeet.

Er zijn enkele belangrijke consequenties:
Ten eerste kan beeldkwaliteit niet alleen per kavel+gebouw worden beschreven. Het hele systeem moet in samenhang in ogenschouw genomen worden, vanuit het landschap via het publiek domein naar kavels+gebouwen. Dit resulteert in enige extra eisen en wensen in dit BKP.
Ten tweede dienen de belangrijkste toe te passen ontwerpoplossingen en materialen eerst een globale 'BECK-toets' te ondergaan. Dit om gebruik van niet-biodiverse, niet-energiezuinige, onvoldoende circulaire en/ of niet-klimaatadaptieve materialen te voorkomen. Onderdeel van deze toets is ook een beoordeling in hoeverre een gebouw aan het eind van zijn levensduur eenvoudig uit elkaar gehaald kan worden voor hergebruik elders. De overal op Hessenpoort aanwezige logistieke bedrijfshallen hebben een naar verwachting relatief korte levensduur, vanwege de steeds wijzigende economische, technische en logistieke randvoorwaarden. Verplichte registratie van de hoofdmaterialen bij Madaster door de ontwikkelende partij kan daarbij op termijn een vereiste zijn. Pas *daarna* heeft een toets op beeldkwaliteit zin.

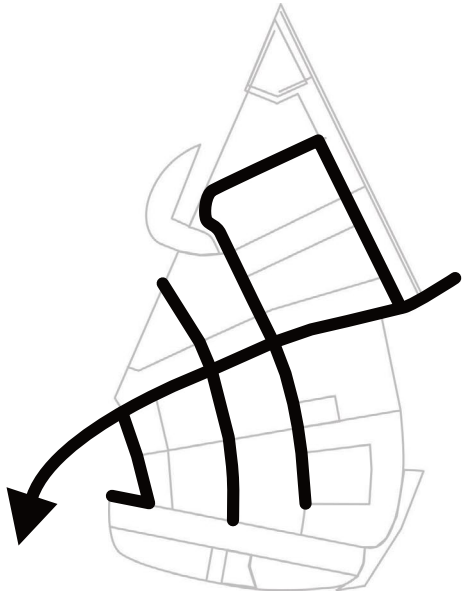
Dit alles betekent niet dat we in Hessenpoort voortaan alles compleet anders moeten gaan doen. De bestaande ruimtelijke uitgangspunten als rust, ruimtelijkheid, robuustheid, eenvoud en samenhang blijven onverkort gehandhaafd. Maar dat doen we met iets meer ambitie en precisie. En met nog meer aandacht voor de genoemde, urgente thema's.



Symbiosis-in-Development [Except Integrated Sustainability]

B.2 Structuur

Hessenpoort heeft een gelaagde structuur. Ten eerste is er een heldere formele structuur, het 'ruimtelijk idee', van langgerekte watergangen en bomenlanen.
De manier waarop de gebruiker/bezoeker het gebied [meestal vanuit het zuidwesten] ervaart vormt een tweede laag. Deze ontsluitingsstructuur heeft een andere hiërarchie dan de formele.
De ecologische doorbloeding van het terrein komt juist vanuit het landschap aan de tegenovergestelde zijden. Ook deze structuur volgt weer een andere logica.



auto-ontsluiting



formele structuur



doorbloeding landschap

B.3 Schaal

Eén van de belangrijkste kenmerken van Hessenpoort is de immense schaal van het gebied, de verkaveling en de gebouwen. Deze luchtfoto's van de binnenstad van Zwolle en Hessenpoort zijn afgebeeld op identieke schaal.

De binnenstad, inclusief de bastions, past 6 keer in Hessenpoort. Het Wehkamp-distributiecentrum, niet op de foto, is ruim 550 meter lang.





C # PUBLIEK DOMEIN

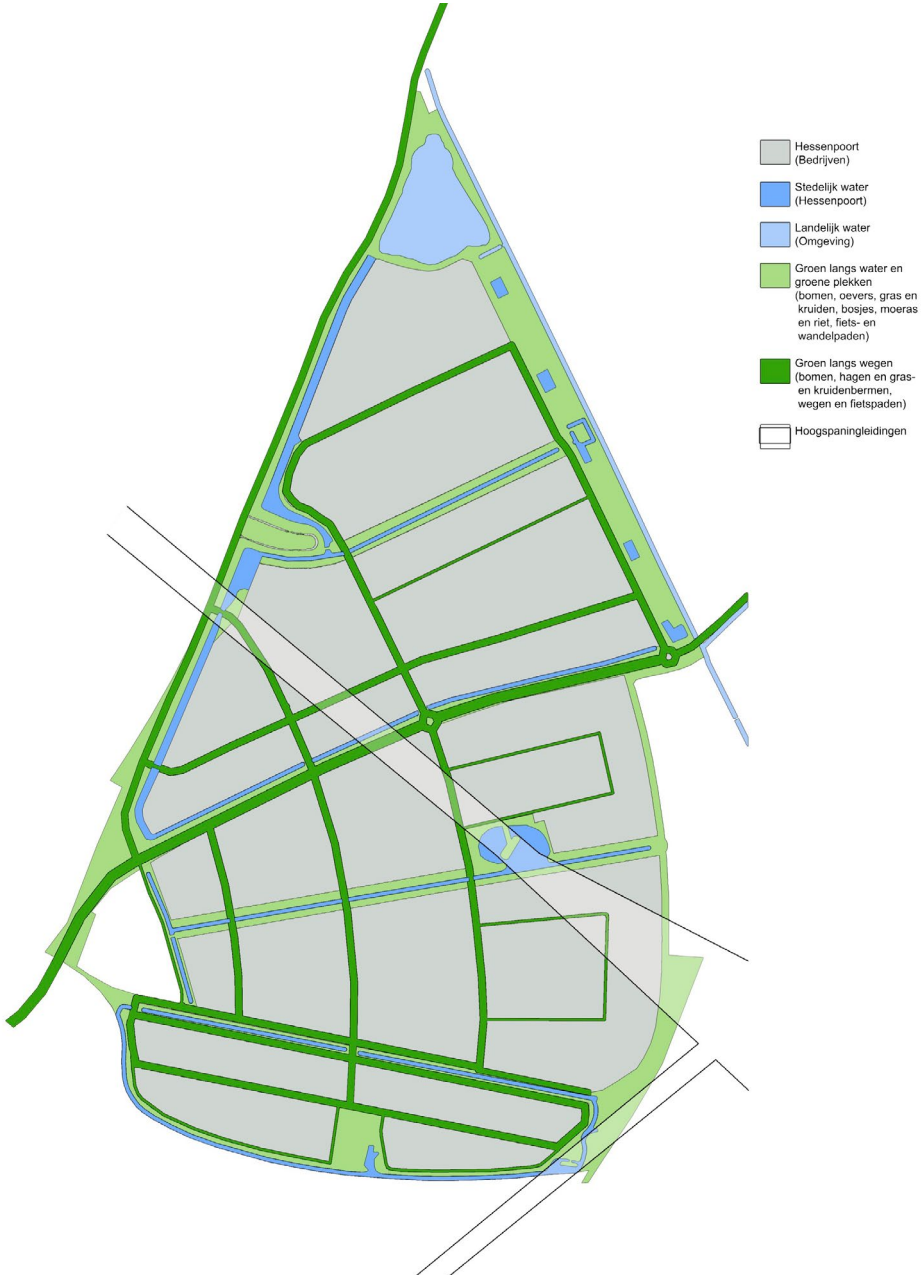
C.1 Formele structuur

De basis voor de kwaliteit van Hessenpoort ligt voor een belangrijk deel in de heldere opzet van het terrein. Deze formele opzet is gebaseerd op een radiaalvormige waterstructuur, met vijf brede, van west naar oost uitwaaierende watergangen.

Twee watergangen lopen niet langs een weg en zijn voorzien van recreatieve wandelroutes. De watergangen en wegen hebben ruime profielen en zijn herkenbaar ingericht met grasbermen en zware bomenrijen. In verband met de zichtbaarheid van Hessenpoort vanaf de A28 en vanaf de N340 is daar gekozen voor boomgroepen in plaats van doorgaande bomenrijen.

De kwaliteit en de uitstraling van Hessenpoort hangt niet alleen af van de opzet en inrichting van de openbare ruimte. De private kavels en de individuele gebouwen daarop zijn een onlosmakelijk onderdeel van het totale beeld van Hessenpoort.

Hessenpoort is een bedrijventerrein met een hoog aandeel grote tot zeer grote kavels en gebouwen. Langs de randen zijn de bouwhoogten over het algemeen lager en hebben de kavels meestal een korte zijde. Op deze manier toont Hessenpoort, met name aan de zuidzijde, een kleinschaliger gezicht richting de omgeving.





lanen



watergangen

C.2 Verkeersstructuur

Auto

De hoofdontsluitingsweg is de Nieuwleusenerdijk. Dit is de enige weg binnen Hessenpoort met vier rijen bomen. Vanaf de Nieuwleusenerdijk zijn de Mindenstraat en Steinfurtstraat de belangrijkste 'inprikkers' naar de zuidelijke helft van Hessenpoort en de Ravensburgstraat-Pommerenstraat-Paderbornstraat de belangrijkste route naar de noordelijke helft.
De andere bovengenoemde wegen onderscheiden zich ten doordat de bebouwing hier zichtbaar verder van de weg af staat, zodat wegen ruimtelijker ogen. Kavels langs deze ontsluitingswegen krijgen hun in/uitritten bij voorkeur om de hoek in een zijstraat. Een neveneffect hiervan is dat de aanwezige bomenrijen dan minder vaak onderbroken worden.

Fietser en voetganger

Op Hessenpoort ligt een systeem van vrijliggende fietspaden. De opkomst van de elektrische fiets maakt dit stelsel essentieel om woon-werkverkeer per fiets te stimuleren. Zeker naarmate het aantal werkenden op Hessenpoort toeneemt.
De mogelijkheid in de lunchpauze een rondje te lopen is belangrijk voor de mensen die werken op Hessenpoort. Een stelsel van wandel- en fietspaden maakt dit mogelijk. De forse maaswijdte van het stratennetwerk is daarbij wel een beperkende factor.





Bentheimstraat



Nieuwleusenerdijk



Steinfurtstraat

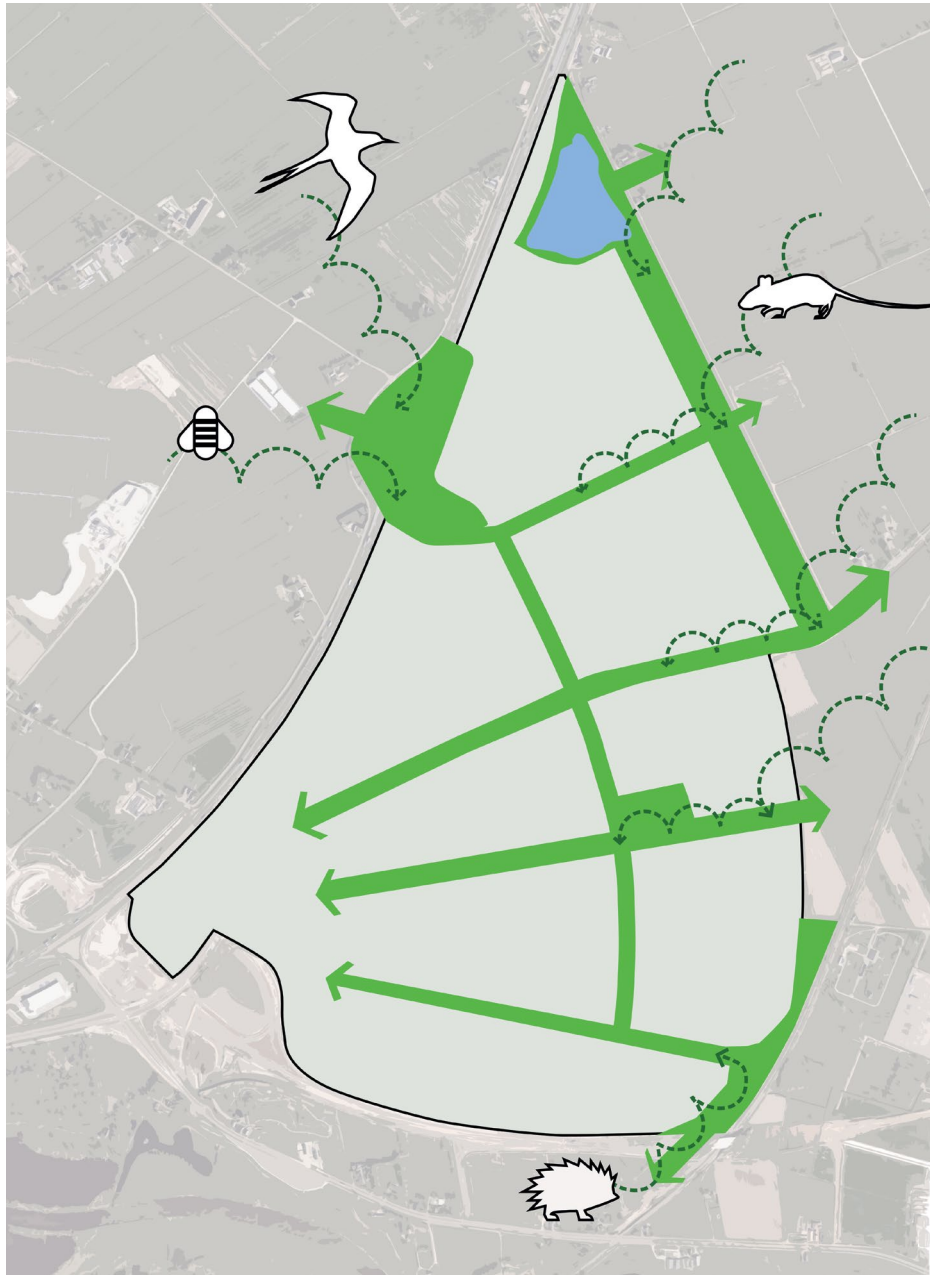
C.3 Landschappelijke structuur

De meest kenmerkende structuur van Hessenpoort is het lijnvormige systeem van watergangen en bomenlanen. Deze convergeert aan de westzijde aan de achterzijde van de IKEA, en waaiert naar het oosten uit richting de Tolhuislanden en het open landschap.

Naast deze lijnen zijn er enkele plekken waar groen en water flink de ruimte hebben: De Markteplas in het noorden, de ecologische zone langs de oostrand, de groene ruimtes tussen N340 en Hessenpoort 3, de oversteek over de A28 bij de Haarsterbroekweg en enkele kleine en grote plekken rond de hoogspanningsmasten.

Bovengenoemde lijnen en plekken vormen de samenhangende structuur waarlangs Hessenpoort moet profiteren van de ecologische kwaliteit en biodiversiteit van het omringende landschap. Gezien de ligging en vorm van Hessenpoort en de situering van de belangrijkste groenblauwe zones zijn die natuurwaarden hoger in het noorden en oosten van Hessenpoort. Dit is een cruciaal aandachtspunt bij eventuele uitbreiding van Hesssenpoort richting het oosten.

Beknibbeling op de maatvoering van juist deze ruimtes en lijnen is uit den boze.
Inrichting en beplanting van deze lijnen moet nauwkeurig afgestemd worden op het direct omliggende landschap. Inheemse boomsoorten, liefst gemengd toegepast, hebben daarom in dit systeem de voorkeur.









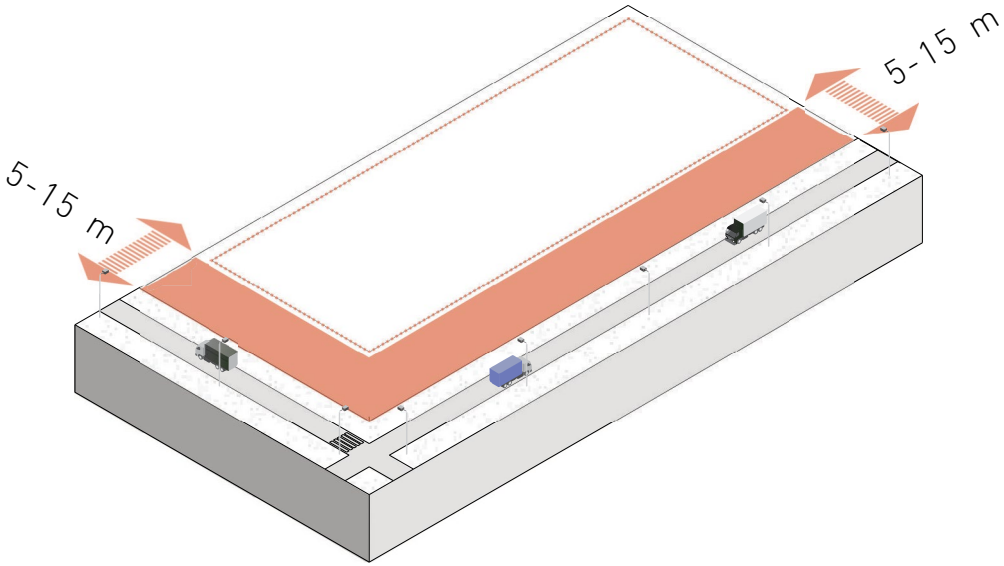
de watergangen als zichtbare drager van ecologische waarden

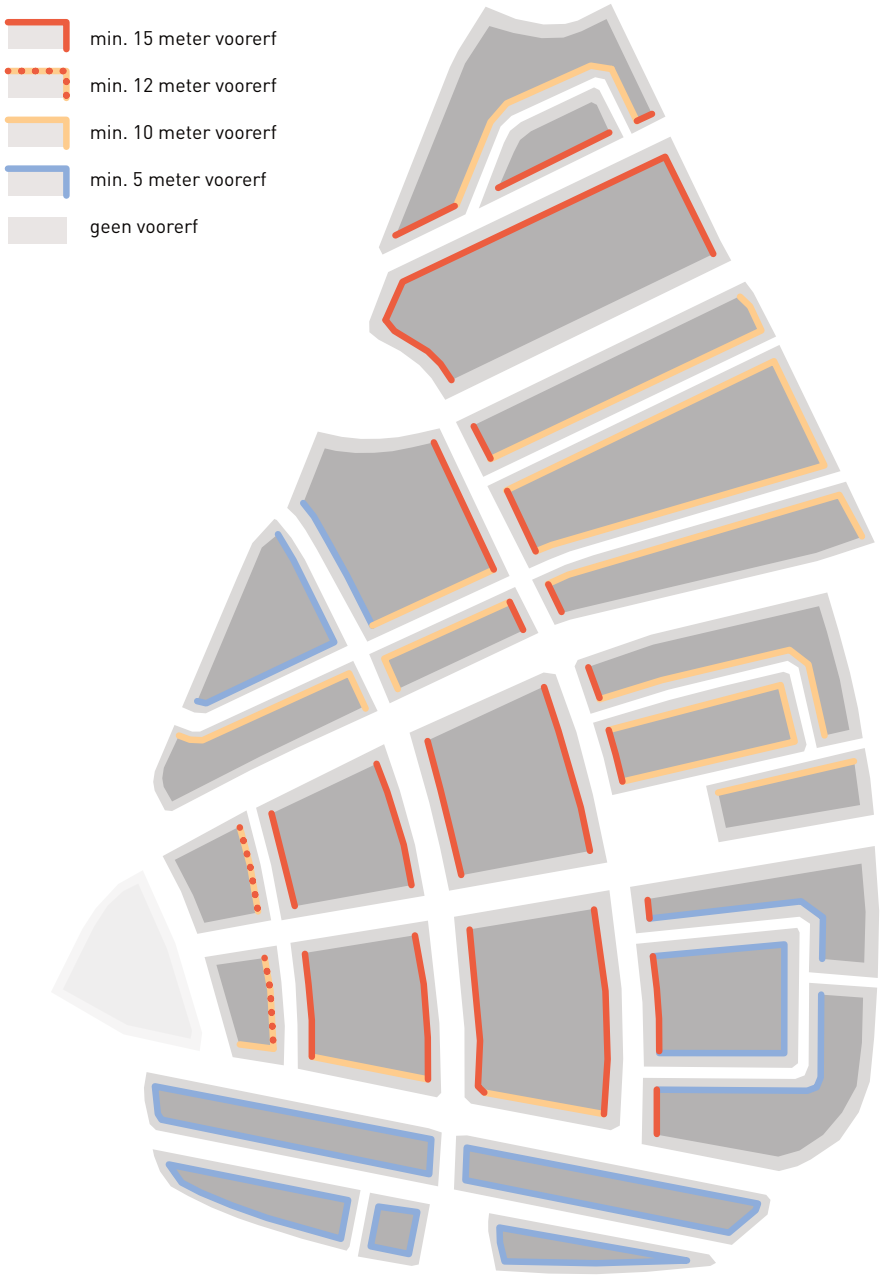
D KAVELS EN GEBOUWEN

D.1 Footprint

Op elke kavel geldt een rechte voorgevelrooilijn, zo evenwijdig mogelijk aan de voorerfgrens. De voorgevelrooilijn dient minimaal 5 meter achter de voorerfgrens te liggen.
In sommige straten of straatdelen is dit aangescherpt tot respectievelijk minimaal 10, minimaal 12 of minimaal 15 meter achter de voorerfgrens.

De zij- en achtergevelrooilijnen dienen in heel Hessenpoort op minimaal 3 meter vanaf de zij- en achtererfgrenzen te liggen.

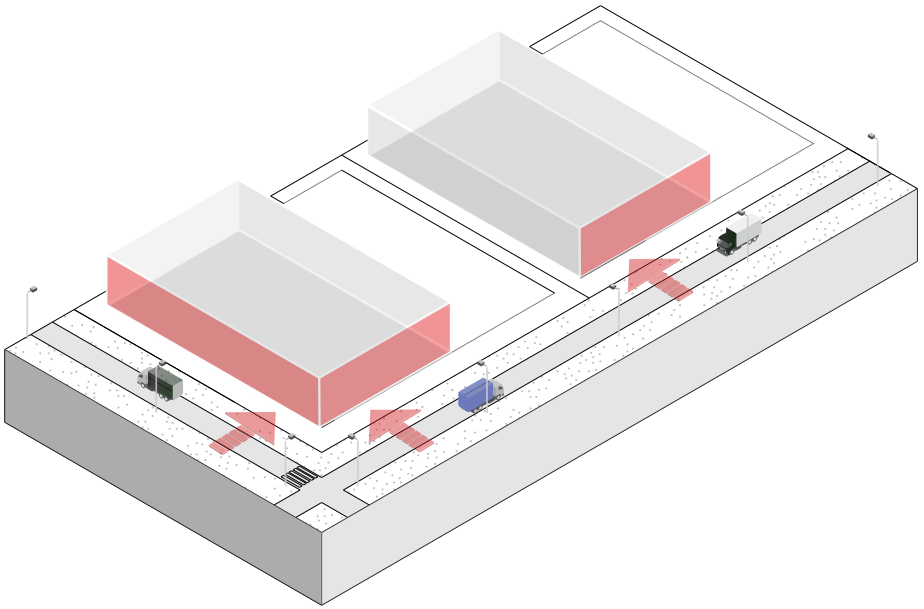




D.2 Oriëntatie

De entrees van de kavel en het gebouw moeten duidelijk herkenbaar zijn vanaf de openbare weg.
Bedrijven op kopkavels, die dus aan twee of drie zijden grenzen aan de openbare weg, moeten hun kavel en gebouw overhoeks oriënteren.
• Aan de Nieuwleusenerdijk en de Bentheimstraat is een overhoekse oriëntatie op alle kavels verplicht.
• Gebouwen die zichtbaar zijn vanaf de A28 hebben daar een verplichte zichtgevel, ook als dat een achtergevel betreft.

Langs de twee watergangen zonder naastliggende weg is zo min mogelijk presentie van gebouwen en activiteiten op kavels gewenst, om het natuurlijke beeld geen geweld aan te doen.

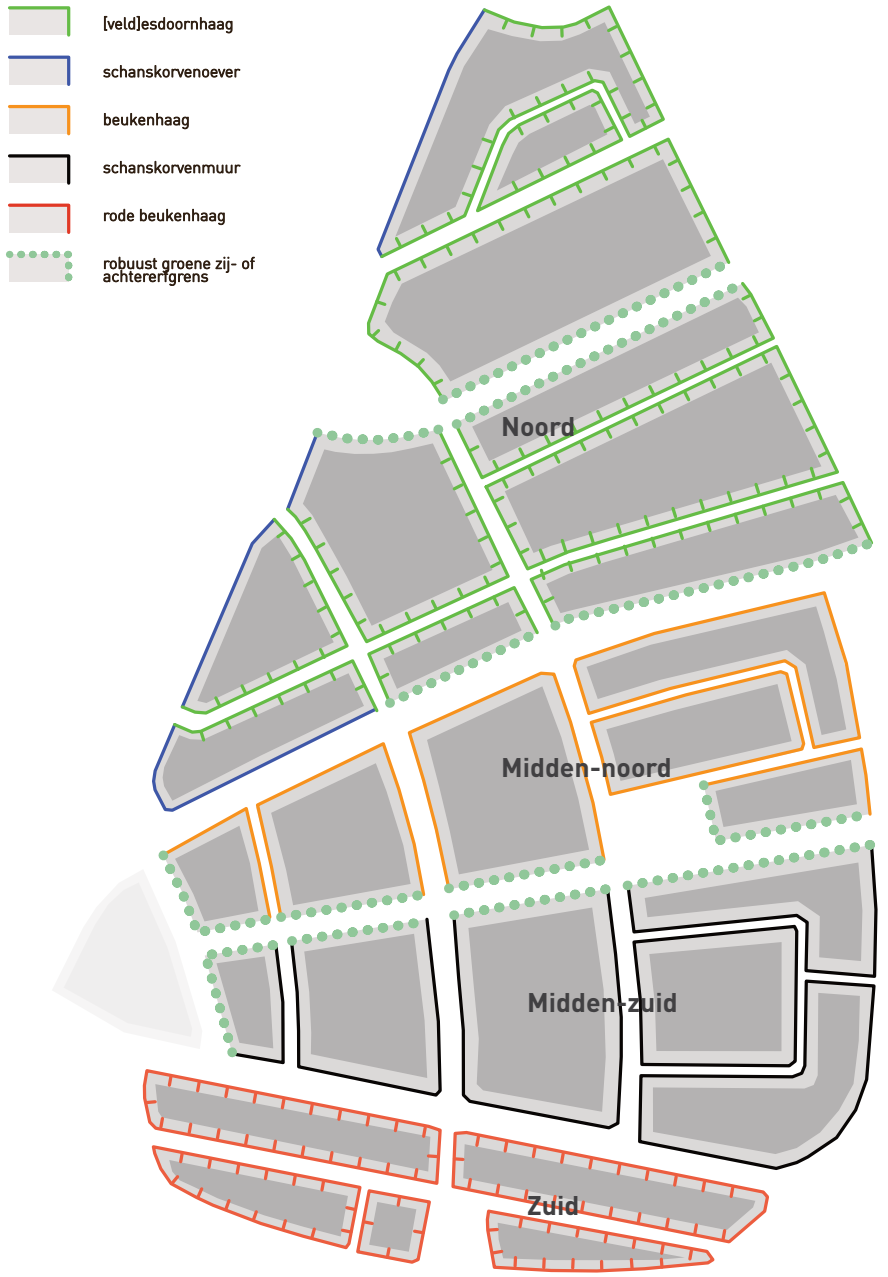




D.3 Erfafscheidingen

De voorerfgrenzen hebben per zone een bijzondere kwaliteit:
• In Zuid dienen voorerfgrenzen te worden voorzien van een rode beukenhaag van circa 1,0 meter hoog en 0,8 meter breed, die doorgezet moet worden langs de zijerfgrens tot aan de voorgevelrooilijn;
• In Midden-zuid dienen voorerfgrenzen te worden voorzien van een schanskorvenmuur van circa 1 meter hoog;
• In Midden-noord dienen voorerfgrenzen te worden voorzien van een beukenhaag van circa 1,0 meter hoog en 0,8 meter breed;
• In Noord dienen voorerfgrenzen te worden voorzien van een '(veld) esdoornhaag' van circa 1,0 meter hoog en 0,8 meter breed, die doorgezet moet worden langs de zijerfgrens tot aan de voorgevelrooilijn.

Direct achter en evenwijdig aan al deze voorerf-grenzen is een zwart spijlen hekwerk van maximaal 2 meter hoogte toegestaan, type Heras-Atlas of gelijkwaardig. In Zuid is de maximale hoogte van een hek in de voorerfgrens 1 meter.
Langs de achtererfgrens van de kavels aan de Hermelenweg is een schanskorvenmuur van circa 2 meter hoog verplicht, gemeten vanaf het water.
Hekwerken langs de zij- en achtererfgrenzen mogen maximaal 2 meter hoog zijn, type vrij.
Alle erfafscheidingen, aan zowel de voor-, zij- als achterzijde van de kavel, moeten tenminste elke 100 meter voor egels passeerbaar zijn.





veldesdoornhaag



beukenhaag



rode beukenhaag



schanskorvenmuur



schanskorvenoever

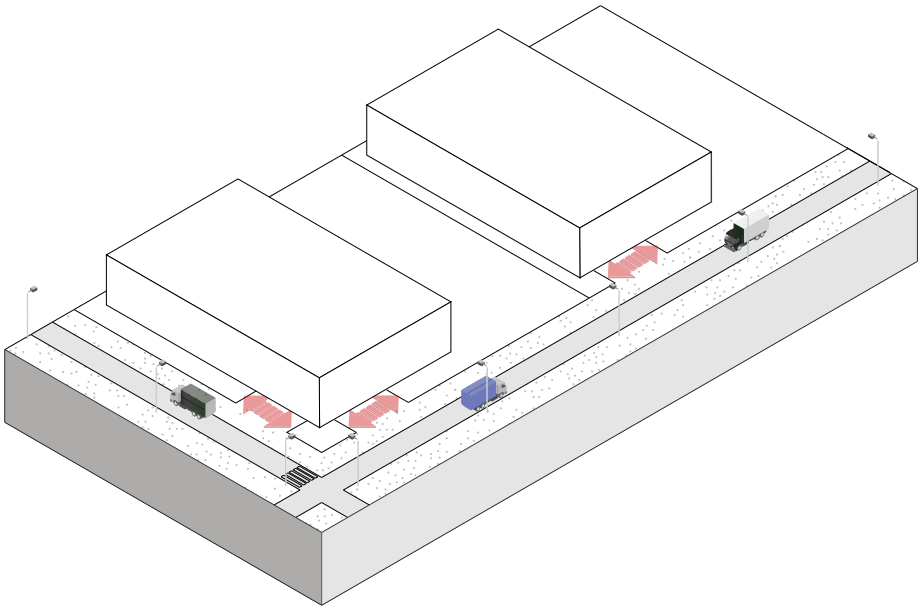


hekwerk

D.4 In- en uitritten

Per kavel zijn maximaal drie in/uitritten toegestaan, waarvan twee aan dezelfde zijde van de kavel. Een in- en uitrit heeft een maximale breedte van 12 meter. Afstemming met de gemeente over de situering is altijd vereist. De breedte van de in-/ uitritten mag in overleg met de gemeente worden vergroot, mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de beeldkwaliteit en de verkeersveiligheid. Van een dergelijke aantasting is altijd sprake indien een bomenrij voor meer dan 30 meter wordt onderbroken. Bij deze afweging moeten ook direct aangrenzende kavels en hun uitritten betrokken worden. Dus niet de inritten van twee aangrenzende kavels direct aansluitend situeren; hier moet altijd voldoende ruimte blijven voor minimaal één boom.

- Aan de belangrijkste watergangen zijn in- en uitritten nooit toegestaan.
- Kavels aan de hoofdontsluitingsstructuur hebben hun in- en uitritten bij voorkeur om de hoek in een zijstraat.
- In de 5 meest zuidelijke blokken is de maximale breedte van uitritten 8 ipv. 12 meter.

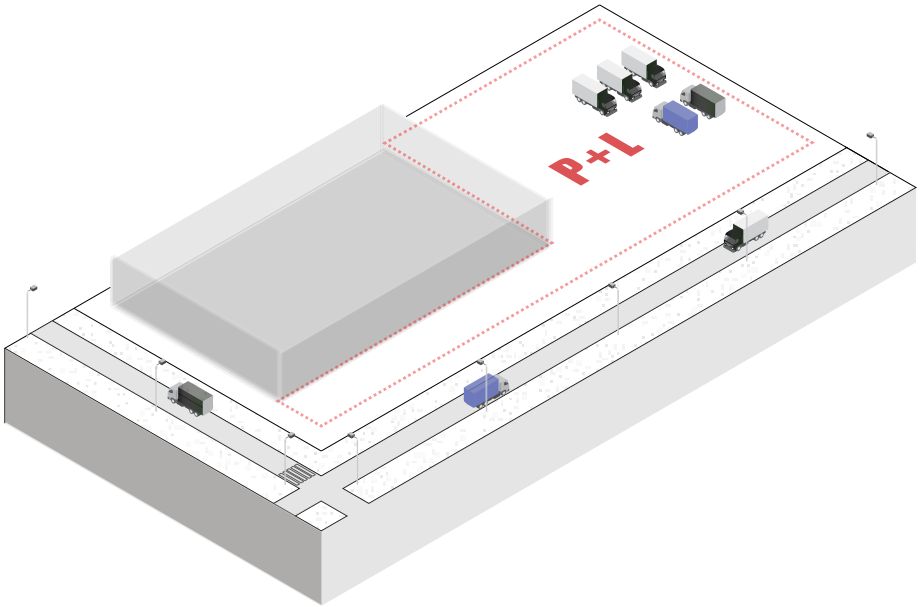




D.5 Parkeren, laden en lossen

Parkeren en laden+lossen mag overal op eigen terrein plaatsvinden, zowel voor, terzijde, achter als in gebouwen.
Het parkeren en de laad- en losplaatsen moeten vanaf de centrale in/uitrit van de kavel bereikbaar zijn. Zelfstandig ontsluiten vanaf de openbare straat is dus niet toegestaan, omdat dat bomenrijen onnodig aantast.

Parkeer- en laad+losplekken mogen altijd en op elke plek overdekt worden met een constructie, mits deze dient als drager van zonnepanelen en/of groen.





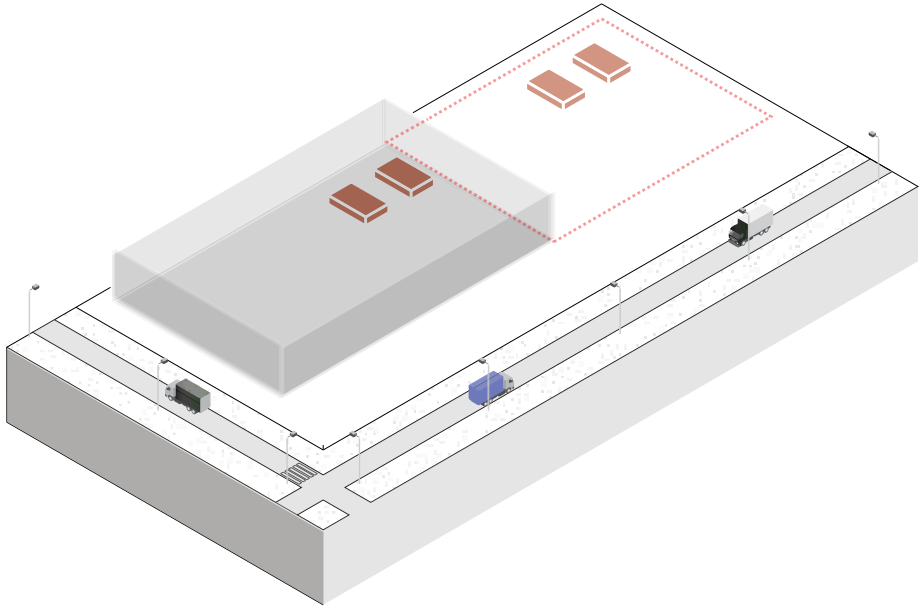


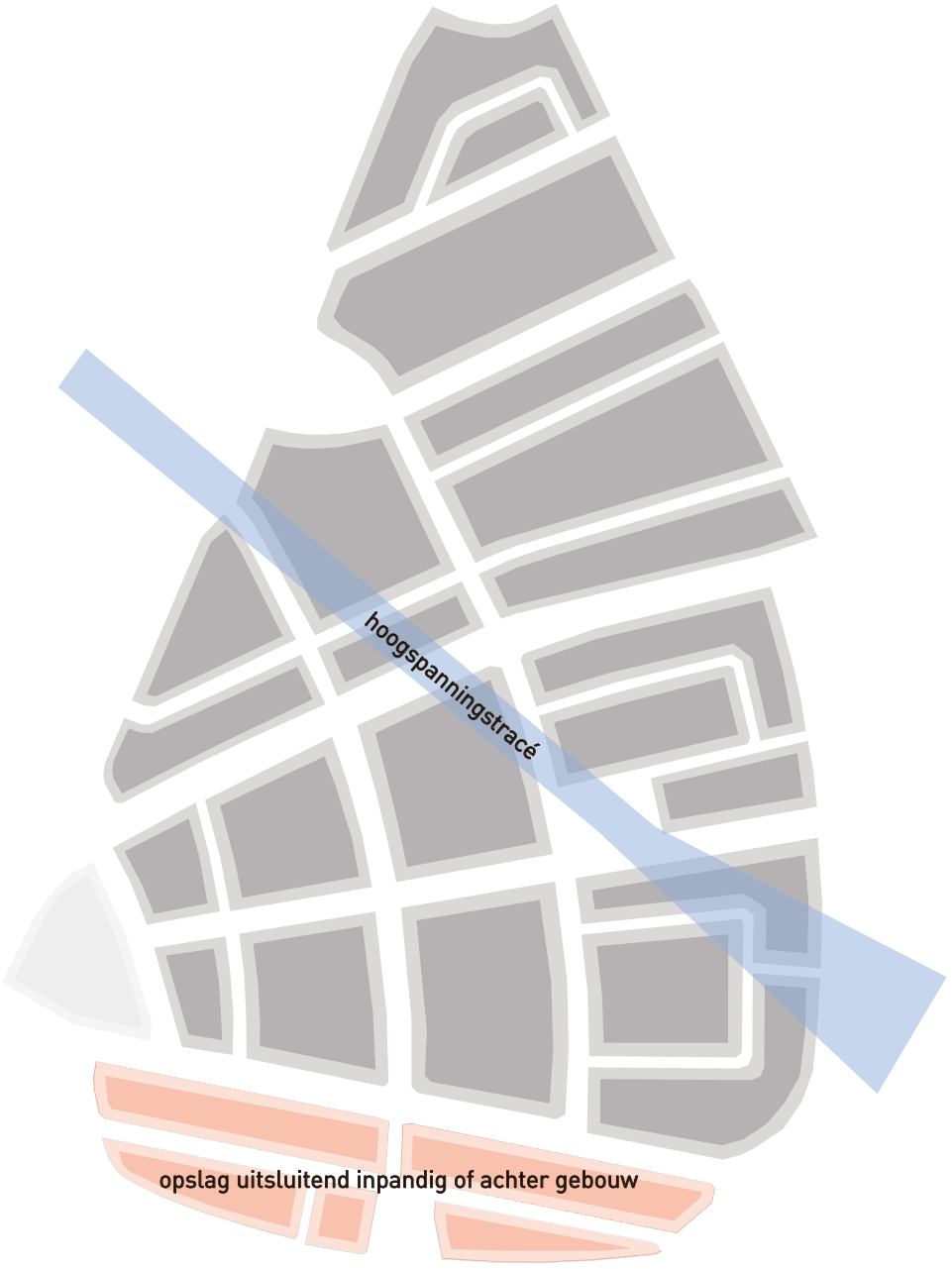
parkeren in het zicht toegestaan

D.6 Opslag van goederen

De opslag van goederen moet inpandig en/of uit het zicht achter de voorgevelrooilijn plaatsvinden. Dus níet in de zone tussen de voorgevelrooilijn en de straat.
Ook in de bebouwingsvrije zone van 3 meter langs de erfgrenzen is opslag niet toegestaan.
In de 5 meest zuidelijke blokken is opslag van goederen uitsluitend inpandig of achter het gebouw toegestaan.

Onder en direct naast het hoogspanningstracé gelden bebouwingsrestricties. Dit kan leiden tot kavels met een groter aandeel buitenopslag en minder of zelfs geen bebouwing. In voorkomende gevallen geldt dan als eis dat opslag buiten de voorgeschreven footprint [zie D.1] niet toegestaan is en de zichtbaarheid van opgeslagen goederen vanaf de straat met extra groen op eigen kavel moet worden verzacht.

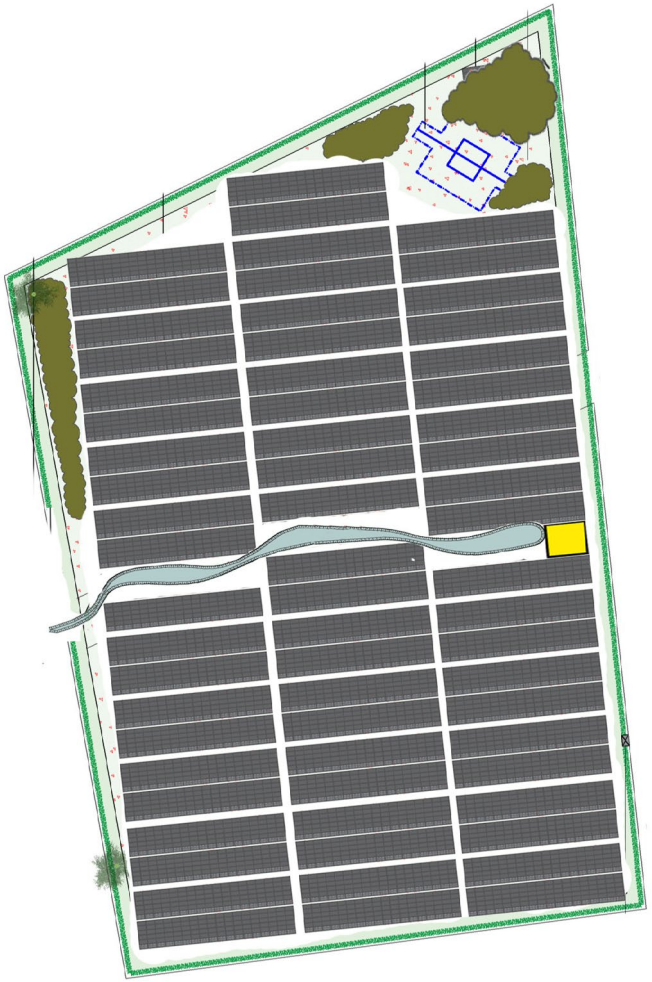




D.7 Zonneparken

Zonneparken zijn een legitieme invulling van kavels die geheel of gedeeltelijk onder het hoogspanningstracé liggen [zie de kaart op vorige bladzijde].
Zonnepanelen kunnen een bron van visuele hinder zijn. Mede daarom zijn alle aan de erfafscheidingen gestelde eisen [zie D.3] ook voor zonneparken geldig.
Een strook van tenminste 3 meter diepte achter de voorgevelrooilijn moet vrij van zonnepanelen blijven en groen ingericht worden.
Aanééngesloten zonnevelden groter dan 7,5 hectare niet zijn toegestaan.
Deze moeten altijd gecompartimenteerd worden, middels stroken groen en/of water van tenminste 4 meter breedte.
Bij het zonnepark behorende gebouwen of bouwwerken dienen te voldoen aan de regels ten aanzien van de footprint [zie D.1]
Op kavels aan de zuidzijde van de Nieuwleusenerdijk en langs de Hermelenweg zijn zonneparken stedenbouwkundig niet gewenst.





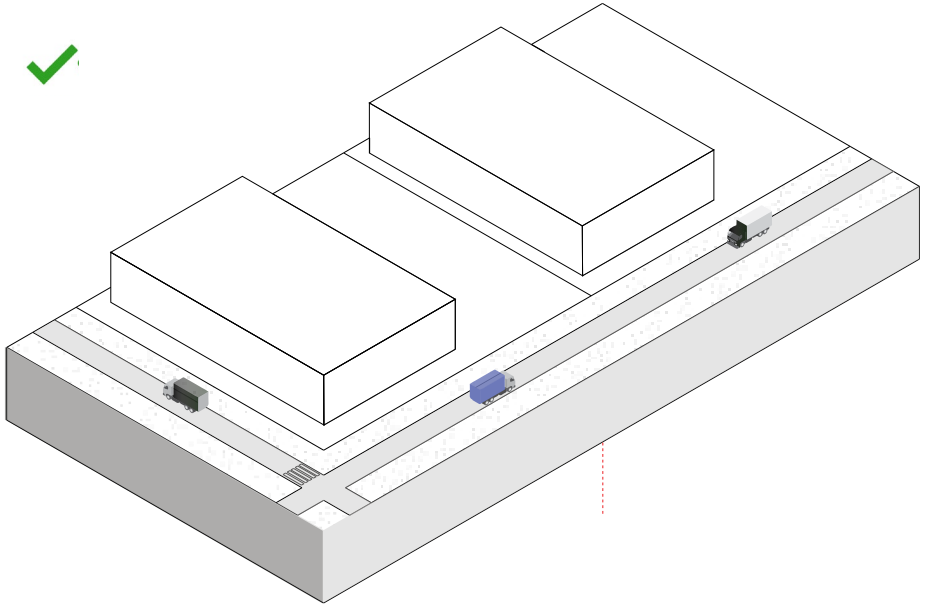
Voorbeeld: goede compartimentering, maar groene visuele afscherming rondom onvoldoende doorgevoerd

D.8 Architectuur

Gebouwen zijn éénduidige volumes
Gebouwen moeten een robuuste vormentaal hebben, passend in het beeld van Hessenpoort. Op elke kavel staat één gebouw met één eenvoudige, strakke hoofdvorm: een 'doos'. Dus géén samenspel van meerdere volumes, uitkragende kantoorerkers, naar voren springende toegangshallen, kantooropbouwen etc.

Afzonderlijke functies als kantoren, bedrijfsruimte, opslag, distributie, showrooms, energieopslag etc. bevinden zich samen in dat enkele volume. Afzonderlijke functies mogen nooit worden benadrukt als aparte massa's. Ze zijn bij voorkeur wel duidelijk afleesbaar in de vlakke gevels.

Inspringingen op de begane grond zijn toegestaan, mits in het beeld van ondergeschikt belang.









éénduidige volumes

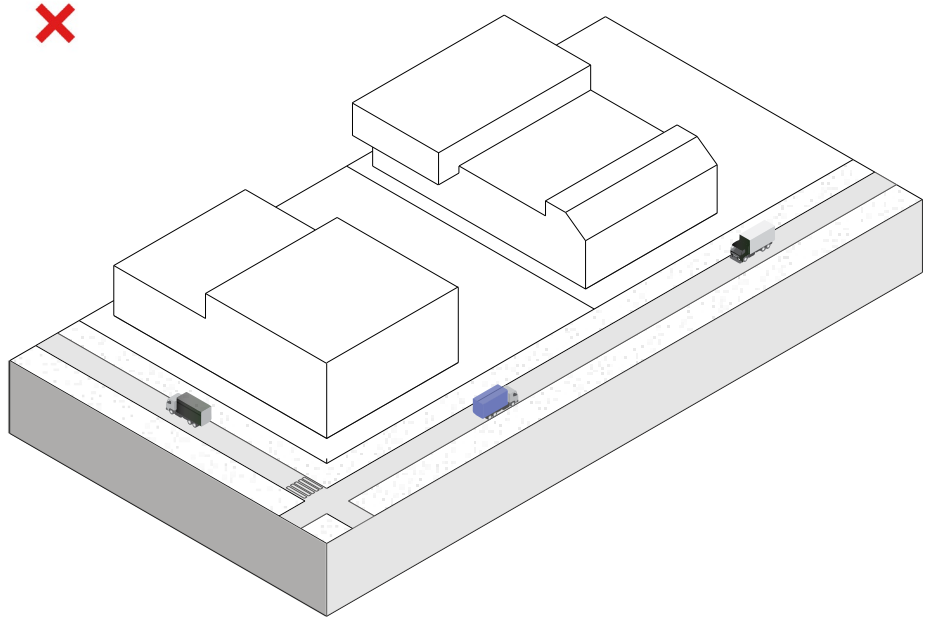








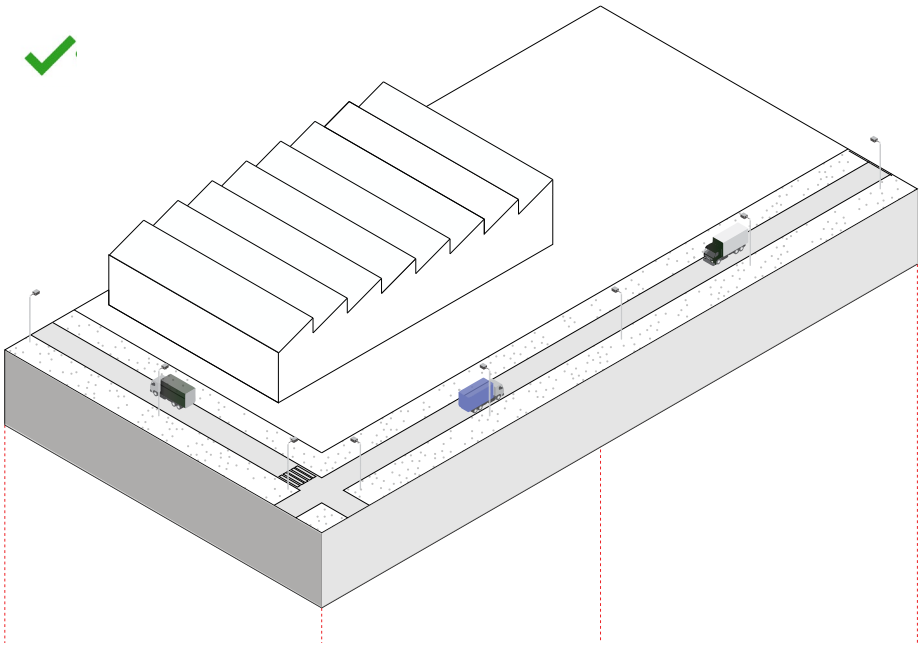
niet meerdere volumes, maar inspringende begane grond toegestaan



Kapvormen zijn relatief plat

Kapvormen dienen primair horizontaal georiënteerd te zijn. Platte daken zijn dus toegestaan, maar dat geldt bijvoorbeeld ook voor een consequent zaagtanddak. Niet toegestaan zijn kappen met een zadeldak, duidelijke nok of verschillende bouwhoogtes.

Overstekende [dak]randen zijn beperkt toegestaan, met name bij grote glasvlakken.





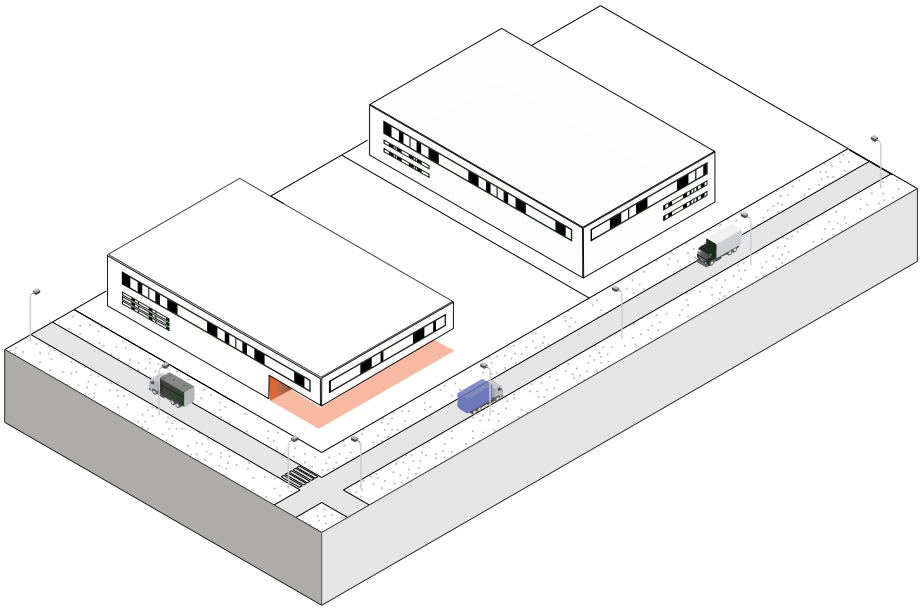




platte daken, overstekken toegestaan bij grote glasvlakken

Gevels horizontaal vormgeven

Gevels dienen een primair horizontale gevelindeling te hebben. Dit benadrukt ten eerste de horizontaliteit van de volumes, vormt ten tweede een neutrale achtergrond voor de activiteit van vrachtwagens ervoor en voegt zich ten derde bescheiden in het omringende landschap.







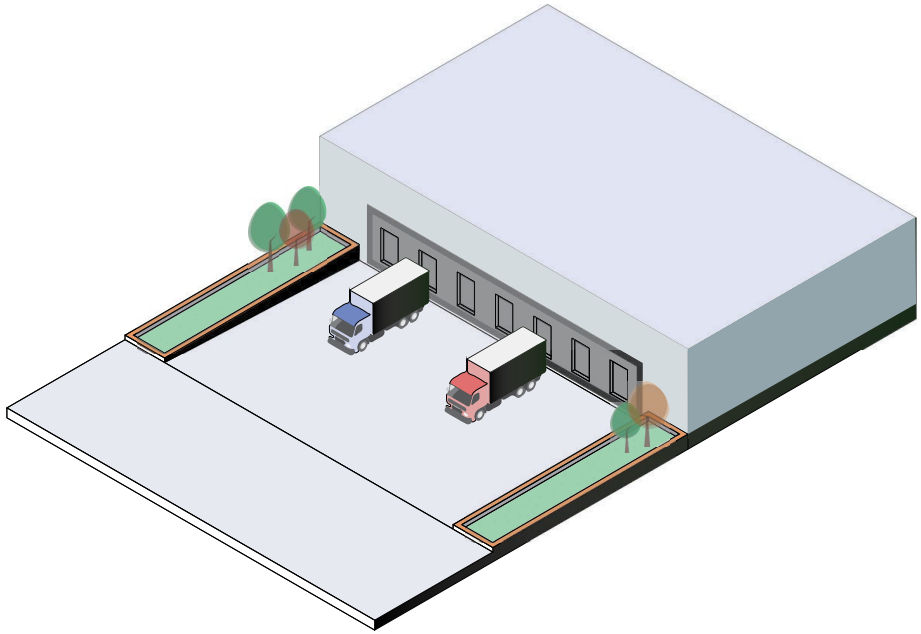


gevels met primair horizontaal lijnenspel

Loading docks

Indien loading docks aanwezig zijn, niet de afzonderlijke zichtbaarheid benadrukken, maar de docks in één rustig vlak met één consistente, donkere tint voor de wand, de deuren en de dockshelters combineren.

Het [verlaagde] vloervlak buiten voor de docks aan beide zijden van dit vlak begrenzen met groen, passend bij de schaal van het gebouw. Dit komt zowel het beeld als de bestrijding van het urban heat effect ten goede.





loading docks in één vlak groeperen

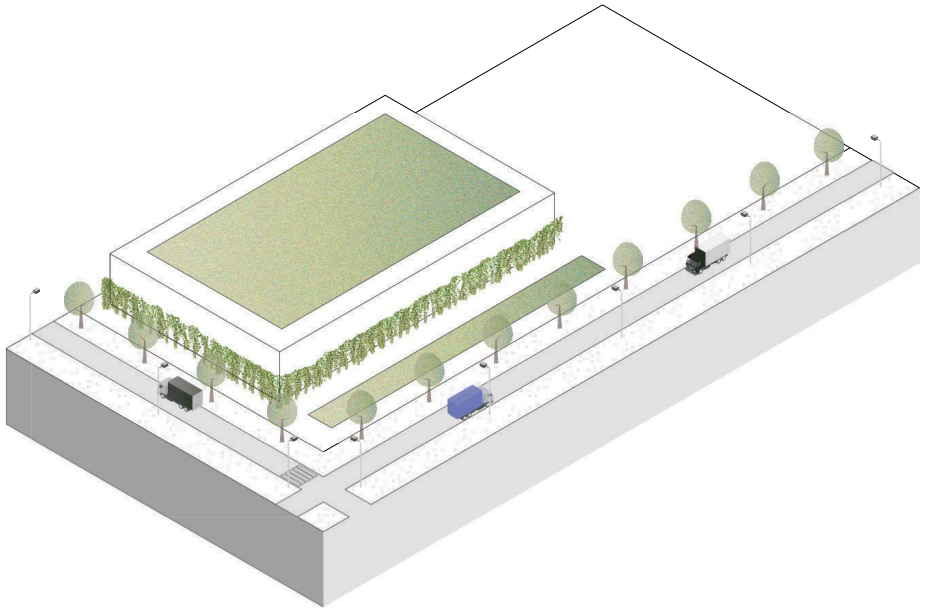


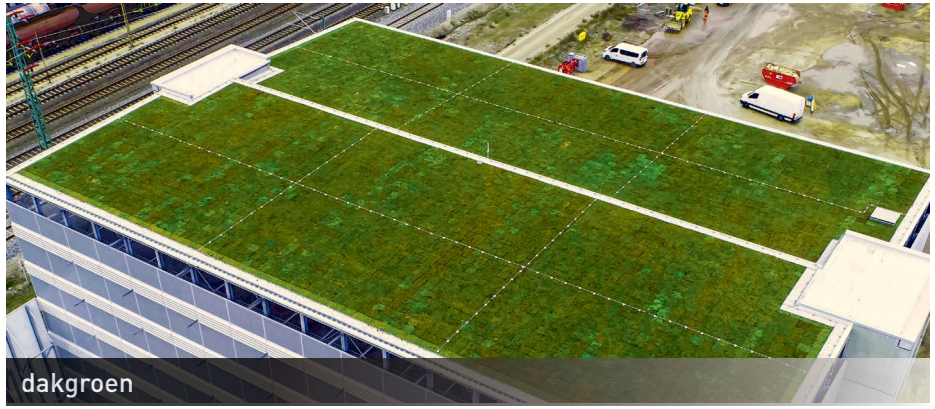
loading docks flankeren met groen

Kavel-, gevel- en dakgroen

De enorme oppervlaktes aan terreinverharding, gebouwgevels en vooral daken bieden kansen voor een veel groenere werkomgeving voor de mens en een beter leefmilieu voor flora en fauna.
Initiatiefnemers zijn verplicht om deze uitdaging serieus op te pakken. Ze hebben daarbij de vrijheid om daar zelf, op hun eigen creatieve manier, invulling aan te geven.
Begroeide daken zijn een interessante, nog te weinig toegepaste oplossing. De voorkeur gaat uit naar een type begroeiing die aantrekkelijk is als nestel- of foerageerplek voor vogels of vleermuizen. [Zie bv. de opmerkelijke kolonie visdieven op platte daken op bedrijventerrein Kloosterlanden in Deventer.]

NB: Gemeenten hebben vanaf juli 2022 de wettelijke mogelijkheid om middels maatwerkregels groene daken [en/of zonnedaken] op industriegebouwen te verplichten, zowel voor nieuwe als bestaande gebouwen, proportioneel aan eigen behoefte aan waterberging en energiegebruik.




dakgroen


gevelgroen


kavelgroen

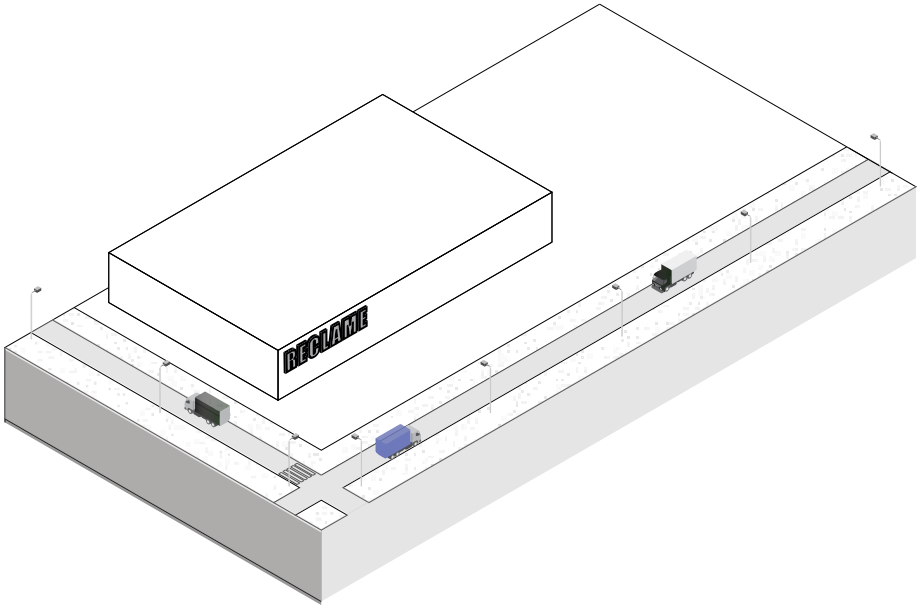
D.9 Reclame

Reclame moet in losse belettering in het gevelvlak geplaatst worden. Niet toegestaan zijn letters:
- met een verticale maat van meer dan 50% van de gevelhoogte;
- geplaatst in een gekleurd vlak;
- letters op het dak.

Langs de randen met het agrarische landschap is elke reclamevorm met felle kleuren niet toegestaan.
Langs de centrale watergang en de watergang langs het Hermelenpad is reclame in het geheel niet toegestaan.

Reclamevlaggen zijn op elke kavel toegestaan, mits gegroepeerd in een groepje van maximaal 3 vlaggen terzijde van de in/uitrit.

Verwijsborden in de openbare ruimte, als bewegwijzering naar de eigen kavel, zijn niet toegestaan. Borden dienen altijd op eigen terrein te staan.









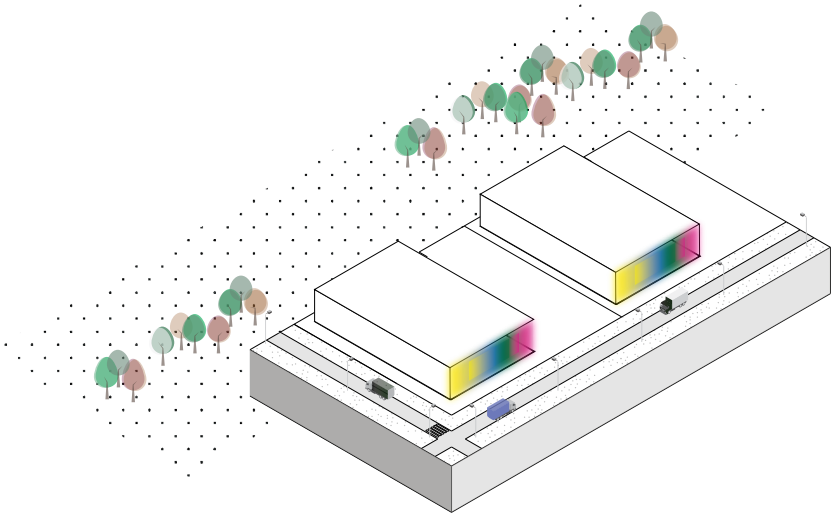


reclames in het gevelvlak

D.10 Verlichting

Lichtgevende geveldelen [bv. LED-panelen] zijn toegestaan. Daarvoor gelden geen maximale maten. Het aanlichten van geveldelen is eveneens toegestaan. Ook daarvoor gelden geen maximale maten.

Felle, nachtelijke gevel- en/of terreinverlichting is niet toegestaan in de randen van Hessenpoort, grenzend aan de Markteplas en de Tolhuislanden. Ook langs de centrale watergang en de watergang langs het Hermelenpad is dit niet toegestaan. Dit wordt getoetst aan de hand van de Richtlijn Lichthinder 2020 van het NSVV. De gemeente kan de aanvrager verzoeken de voor toetsing benodigde berekeningen zelf aan te leveren.









licht in de architectuur toegestaan, mits niet hinderlijk

D.11 Kleur- en materiaalgebruik

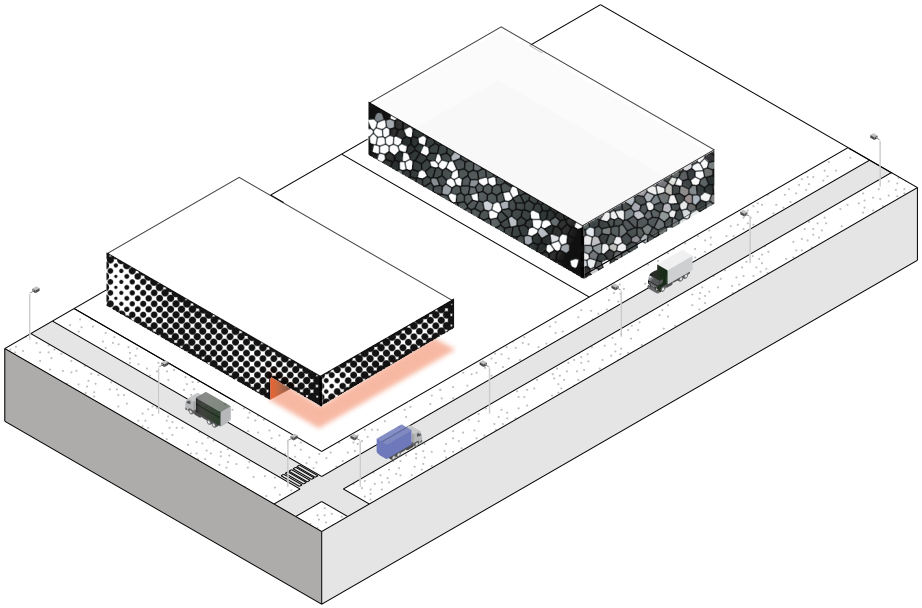
De gebouwen moeten zich in het overheersende beeld van Hessenpoort voegen. Een metalen gevelbeplating is het basismateriaal.
Het kleurgebruik is grijs, variërend van licht- tot donkergrijs. Bijvoorbeeld ter ondersteuning van de huisstijl van bedrijven kan kleur worden gebruikt, uitsluitend voor ondergeschikte delen van het gebouw.
Zonnepanelen in de gevel zijn toegestaan, mits antracietkleurig, in het gevelvlak verwerkt en logisch opgenomen in het totale beeld. Bij bestaande bouw vervalt de eis van verwerking in het gevelvlak.







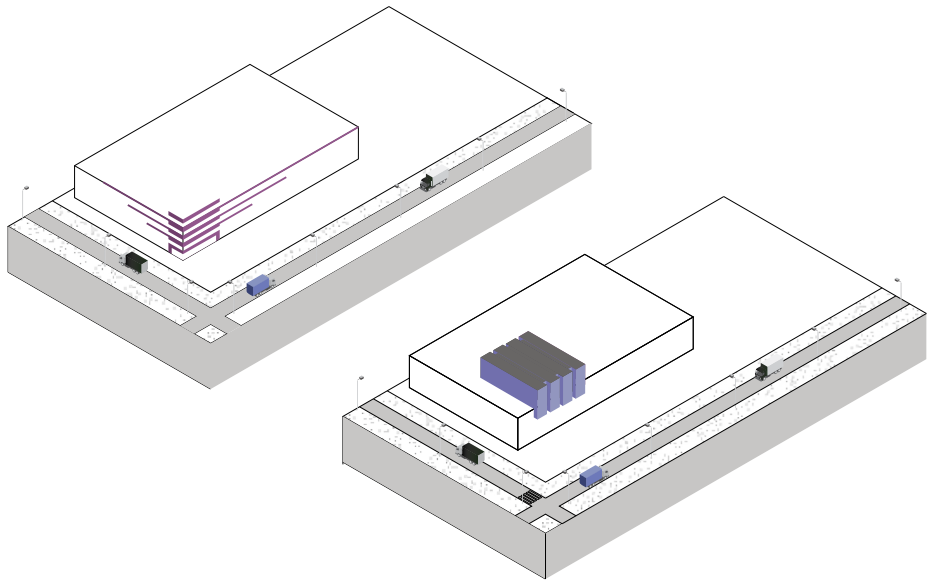
overwegend grijze gebouwen met accenten

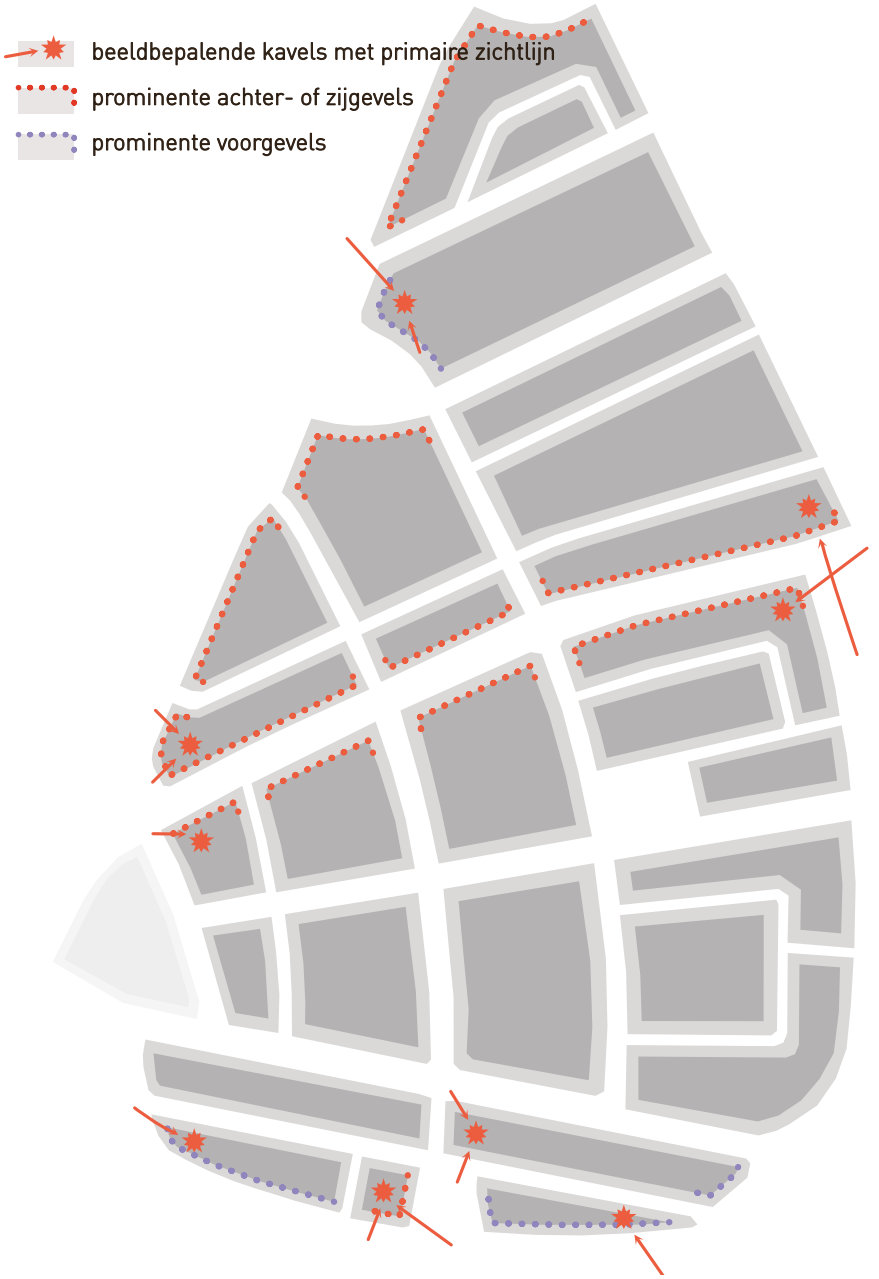


D.12 Beeldbepalende kavels

Verspreid over Hessenpoort zijn 8 in het oog springende hoekkavels aangewezen als stedenbouwkundig beeldbepalend. De belangrijkste zichtlijn is op de kaart aangegeven. Ontwikkelaars wordt gevraagd de gebouwen op deze hoeken architectonisch te verbijzonderen.
Hiervoor kunnen twee middelen worden ingezet:
• Door krachtige architectonische expressie van de beeldbepalende hoek, in materiaal, kleur, licht, transparantie en/of dakoverstek.
• Door in afwijking van elders hier wél te spelen met een tweede volume, bijvoorbeeld door het kantoordeel te verzelfstandigen.

Voor wat betreft de als 'zichtgevels' aangeduide lijnen geldt dat hier gevels worden verwacht die het beeld voor voorbijrijdende weggebruikers goed ondersteunen: Rustige representatieve gevels, met relatief veel transparantie en onderlinge verwantschap, zonder overdadige 'aandachttrekkerij'.







verbijzondering hoek door middel van een extra [kantoor]volume





verbijzondering hoek door lijnenspel, transparantie en kavelinrichting

