



Bedrijventerrein H2O

**Landschappelijke inpassing
langs de Zuiderzeestraatweg**



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bedrijventerrein H2O

Landschappelijke inpassing langs de Zuiderzeestraatweg

in opdracht van
gemeente Hattem

Voorlopige versie
8 januari 2018



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding

- 1.1 Achtergrond
- 1.2 Stedenbouwkundig plan

2. Landschappelijke ligging

- 2.1 Zuiderzeestraatweg als historische lijn
- 2.2 Landschapstypen
- 2.3 Huidige situatie

3. Landschappelijke inpassing

- 3.1 Herstel van de bomenlaan
- 3.2 Groene inpassing van het bedrijvenpark

4. Varianten

- 4.1 Variant A: kleinere kavels
- 4.2 Variant B: middelgrote kavels
- 4.3 Variant C: grote kavels

5. Ruimtelijke principes

- 5.1 Standaard profiel
- 5.2 Natuurinclusiviteit

6. Ruimtelijke uitwerking

- 6.1 Verkaveling als inspiratie
- 6.2 Alternatief: De lange lijn

7. Conclusies en aanbevelingen

1. AANLEIDING

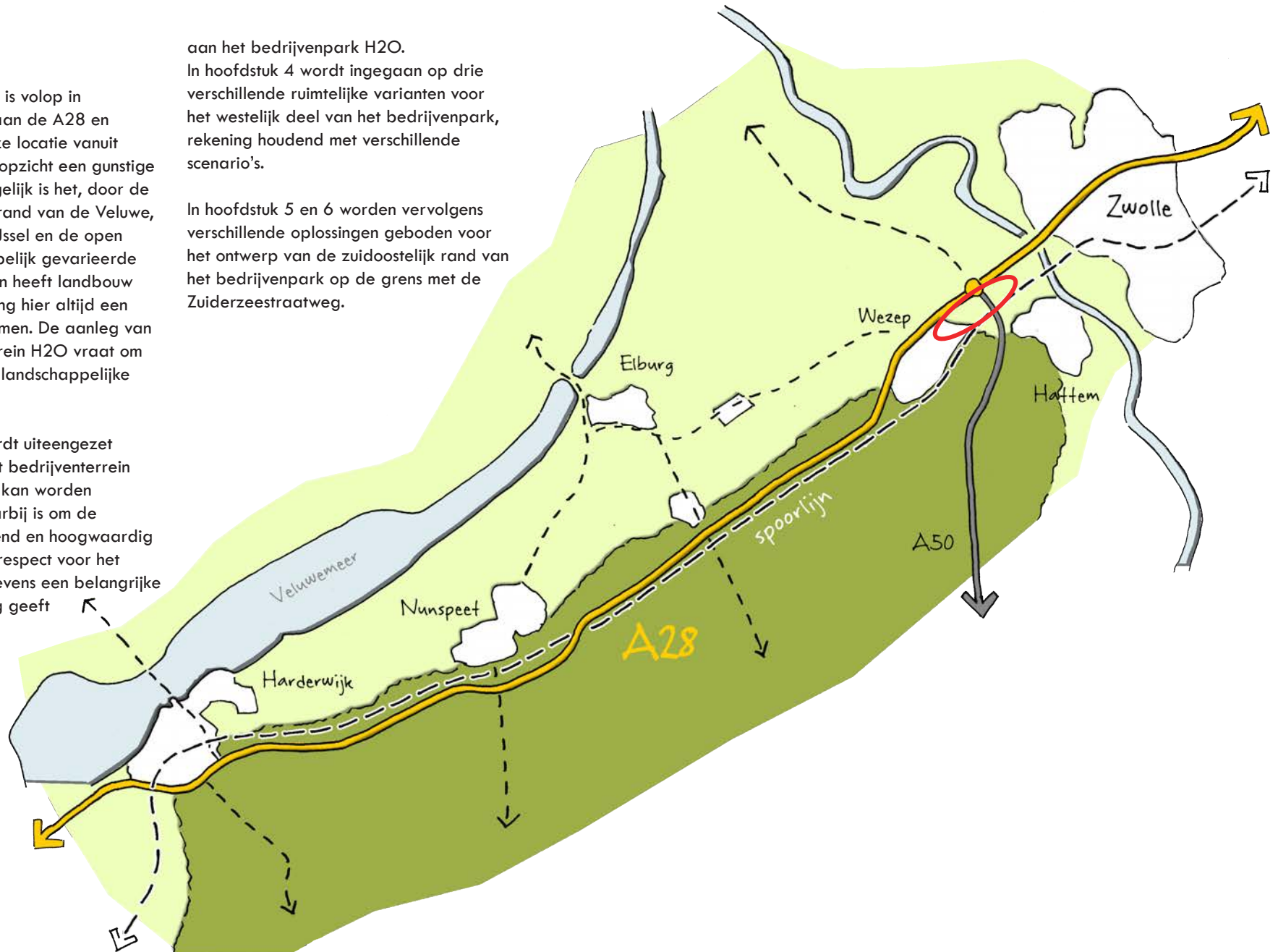
1.1 Achtergrond

Het bedrijvenpark H2O is volop in ontwikkeling. Gelegen aan de A28 en A50 nabij Zwolle, is deze locatie vanuit economisch en logistiek opzicht een gunstige plek voor bedrijven. Tegelijk is het, door de nabijheid van de noordrand van de Veluwe, de vallei van rivier de IJssel en de open polders, een landschappelijk gevarieerde plek. Vanuit het verleden heeft landbouw en kleinschalige bewoning hier altijd een belangrijke plek ingenomen. De aanleg van het nieuwe bedrijventerrein H2O vraagt om die reden om een juiste landschappelijke inpassing.

In deze rapportage wordt uiteengezet hoe de westkant van het bedrijventerrein in de gemeente Hattem kan worden vormgegeven. Doel daarbij is om de locatie een samenhangend en hoogwaardig karakter te geven, met respect voor het huidige landschap, en tevens een belangrijke representatieve invulling geeft

aan het bedrijvenpark H2O. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op drie verschillende ruimtelijke varianten voor het westelijk deel van het bedrijvenpark, rekening houdend met verschillende scenario's.

In hoofdstuk 5 en 6 worden vervolgens verschillende oplossingen geboden voor het ontwerp van de zuidoostelijk rand van het bedrijvenpark op de grens met de Zuiderzeestraatweg.

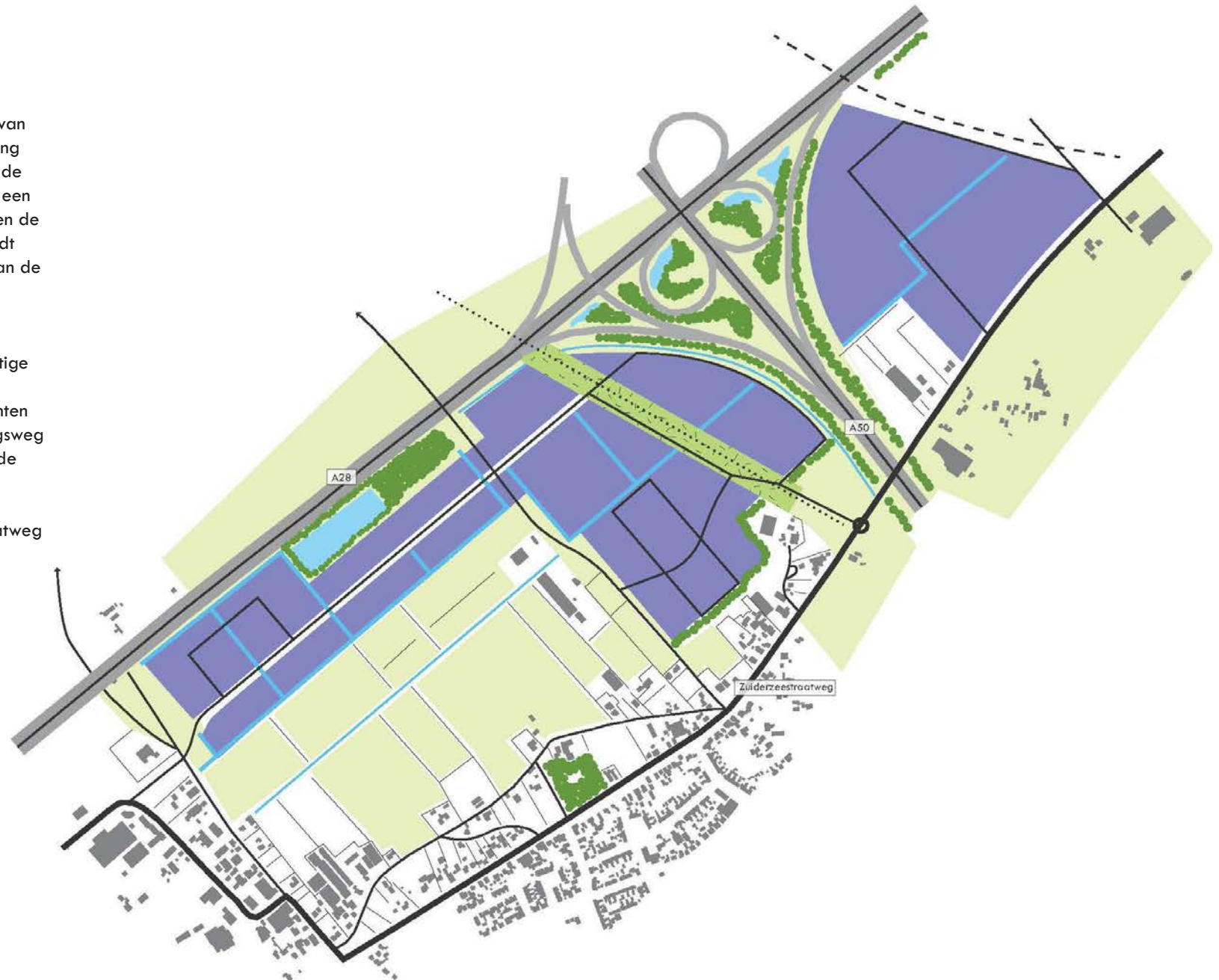


1.2 Stedenbouwkundig plan

Voor de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een zonering in schaal van snelweg naar dorp en de lintbebouwing van 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.

Vanuit de belangrijke lijnen 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.

In het oosten vormt de Zuiderzeestraatweg de zuidelijke begrenzing van het bedrijvenpark.



2. LANDSCHAPPELIJKE LIGGING

2.1 Zuiderzeestraatweg als historische lijn

De lijn van de Zuiderzeestraatweg gaat al terug tot in de 19e eeuw. Tussen 1827 en 1830 werd door Koning Willem I de aanleg van de Zuiderzeestraatweg tussen Amersfoort en Zwolle gestart. Bijna 100 jaar later, in 1927, wordt de Zuiderzeestraatweg opgenomen in het Rijkswegenplan. De gehele route krijgt dan een klinkerbestrating van 5 meter breedte en wordt begeleid met bomenrijen. Met 64,4 km is dit op dat moment het langste rijkswegtracé in het land.

De Zuiderzeestraatweg is van grote invloed geweest op de ontwikkeling van de dorpen en de steden langs de voormalige Zuiderzeekust. De ruimtelijke structuur van alle dorpen en steden wordt erdoor bepaald. Daarnaast is veel van de historische bebouwing gericht op deze weg, zoals een groot aantal landgoederen, kazernecomplexen, boerderijen, villa's, woonhuizen en fabrieken. De route verbindt verschillende tijdsbeelden, landschappen, oude stadjes, dorpen en woongebieden langs de rand van de Veluwe.

De doorgaande verkeersfunctie is inmiddels op veel plekken verdwenen. De straat is veranderd in een winkelstraat, een fietsroute of een woonstraat. De samenhang in het beeld van de route verdwijnt stukje bij beetje.



De route van de Zuiderzeestraatweg in 1859
bron: De Zuiderzeestraatweg: Het Verhaal, Gelders
Genootschap / Regio Noord Veluwe, 2011

2.2 Landschapstypen

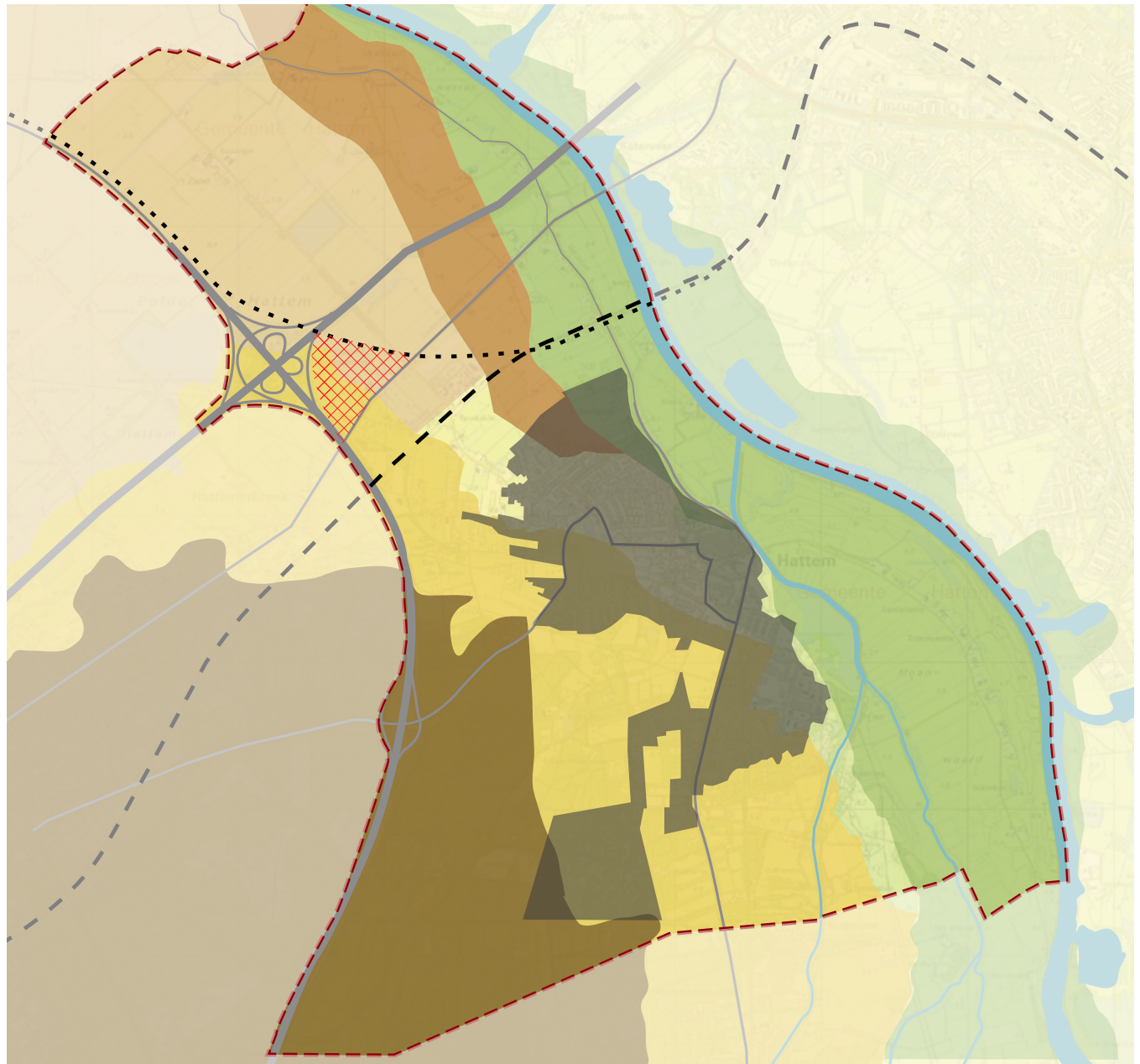
De locatie van bedrijventerrein H2O ligt op de overgang van twee landschapstypen, het kampenlandschap en het polderlandschap. Het kampenlandschap wordt gekenmerkt door de verspreid liggende blokvormige erven en de afwisseling tussen open en gesloten landschap. Het polderlandschap is daarentegen grotendeels open en is waterrijk met relatief veel rechtlijnige sloten, opstrekkend in noord-westelijke richting vanaf de Zuiderzeestraatweg.

In de huidige situatie zijn deze structuren nog steeds beleefbaar; in het polderlandschap is de rechtlijnige structuur van sloten te herkennen, met name ten noorden van de Zuiderzeestraatweg. Direct ten zuiden van de projectlocatie is het kampenlandschap herkenbaar door de bebouwing langs de Schipsweg met een bochtig verloop en blokvormige kavels en meer opgaande beplanting.

LEGENDA

-  Veluwemassief
-  Oeverwallen
-  Uiterwaarden
-  Polderlandschap
-  Kampenlandschap
-  Natte heide- en broekontginningen landschap
-  Kern Hattem
-  Gemeentegrens
-  bedrijventerrein H2O

bron: Ruimtelijk Ontwikkelingsplan,
gemeente Hattem, 2008



2.3 Huidige situatie

Op de huidige luchtfoto is goed het onderscheid te zien tussen het polderlandschap in het noorden met de rechtlijnige verkaveling volgens een geometrische structuur, en het kampenlandschap in het zuiden met de meer gebogen lijnen en blokvormige verkavelingen.

De oostelijke zone van bedrijvenpark H2O (in geel) ligt ingeklemd tussen knooppunt Hattemberbroek, de spoorlijn naar Kampen en de Zuiderzeestraatweg.

Direct ten noorden van het Veluwemassief ligt de polder Hattem. De polder is open en grootschalig verkaveld. Het deel dat binnen de gemeente Hattem ligt is eigenlijk maar beperkt van omvang door de aanleg van de N50 en de Hanzelijn die een sterke ruimtelijke begrenzing van de polder zijn geworden. Daarnaast hebben de A28, de Zuiderzeestraatweg en de spoorlijn Zwolle-Amersfoort het zuidelijk deel van de polder nog eens sterk versnipperd. De ruimtelijke samenhang en het open karakter van dit deel van de polder staan hiermee sterk onder druk.



3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De landschappelijke inpassing gaat uit van een zachte relatie tussen de historische lijn van de Zuiderzeestraatweg en het bedrijventerrein H2O. Hiervoor worden twee onderdelen voorgesteld die hier richting aan moeten geven: herstel van de bomenlaan en een groene inpassing van het bedrijvenpark.

3.1 Herstel van de bomenlaan

De Zuiderzeestraatweg was van oorsprong aangeplant met bomenrijen. In de huidige situatie mist echter voldoende regelmaat in het laanprofiel.

Op enkele plekken staan nog laanbomen tussen de weg en het fietspad (zie profiel A). Dit zijn voornamelijk elzen en enkele eiken. Verderop staan de bomen aan de buitenzijden van het fietspad waardoor het profiel breder oogt (zie profiel B). Op veel andere plekken staan slechts aan één zijde bomen of helemaal geen bomen en is het profiel open en vlak.

Met de realisatie van H2O zou op dit segment van de Zuiderzeestraatweg meer continuïteit in het beeld worden gebracht. Hierdoor wordt het historische beeld van de Zuiderzeestraatweg deels in ere hersteld.

Ook vanuit het Landschapsontwikkelingsplan wordt aanbevolen om de kwaliteit langs de Zuiderzeestraatweg te verbeteren door aanleg van brede dubbele laanbeplanting. Dit draagt bij aan de ruimtelijke beleving van de weg en maakt daarnaast een zachte overgang naar het toekomstig bedrijventerrein.

3.2 Groene inpassing van het bedrijvenpark

Belangrijk is om een zachte overgangzone te maken tussen het bedrijvenpark en de Zuiderzeestraatweg. Dit kan bereikt worden door een groene ruimte tussen de Zuiderzeestraatweg en de kavels te reserveren waarmee afstand ontstaat tussen de weg en de bedrijven.

Bij kleinere kavels (en dus minder massale bebouwing) kan deze zone minder diep zijn. Enkele landschappelijke ingrediënten hiervoor zijn:

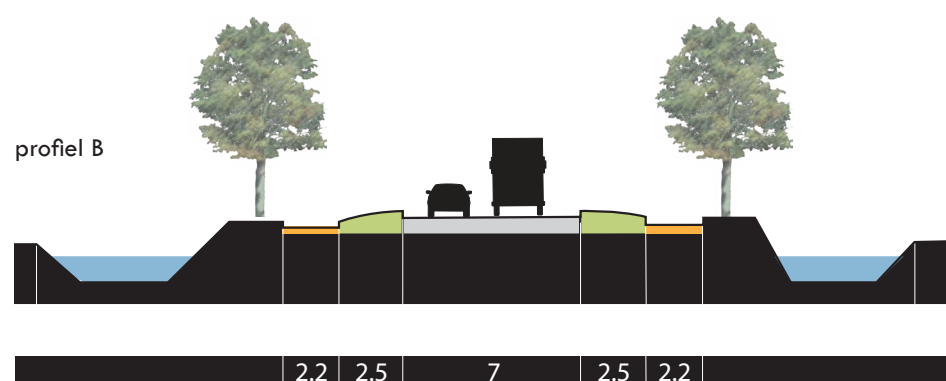
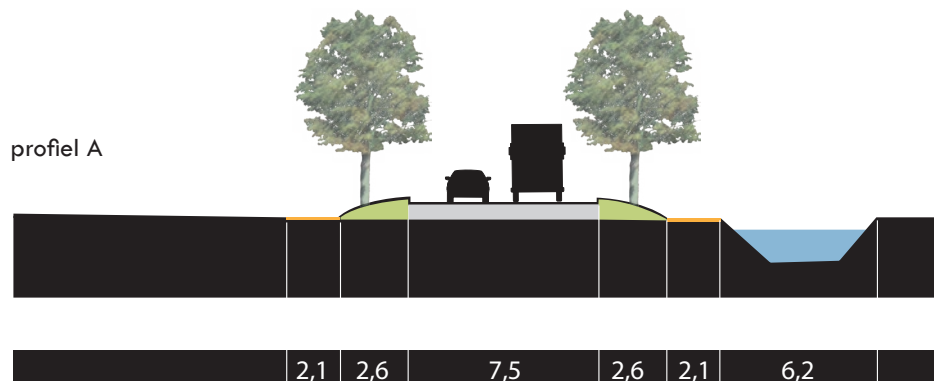
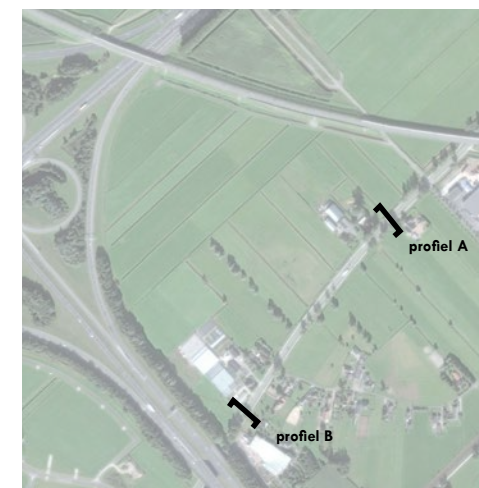
- aanvulling van de laanbeplanting aan buitenzijde fietspaden waardoor een breder profiel ontstaat en visueel meer ruimte;
- sloot met rietoevers / natuurvriendelijke oevers;
- aan de polderzijde (bedrijvenszijde) eventueel toevoegen van een enkele rij knotwilgen langs de waterkant;
- bloemrijk grasland met natuurlijk beheer (bijvoorbeeld schapen).

Bovendien kan een groene erfinrichting bedrijfskavels zorgen voor een prettiger uiterlijk van de bedrijven:

- afscheiding door middel van een haag langs de kavelrand;
- beplanting op het erf (bijv. zomereik, solitair of in een klein cluster);
- wilg of els in rijen tussen de bedrijfspercelen percelen langs de sloten zodat groene lijnen visueel

worden doorgetrokken;

- een natuurinclusieve inrichting van het groene gebied biedt ruimte aan diverse soorten insecten, zoogdieren en vogels.



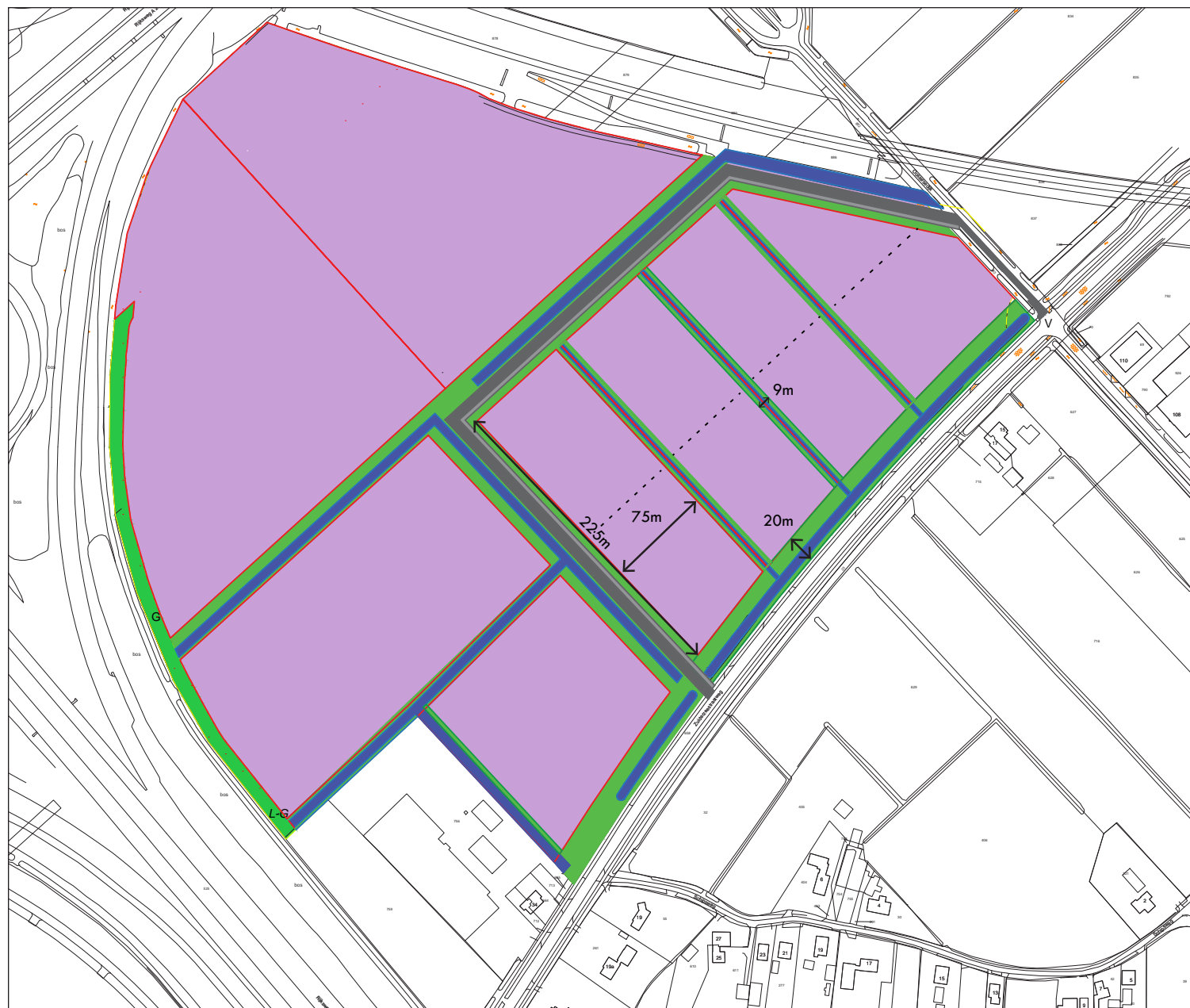
4. VARIANTEN

Vanuit de ingrediënten voor de landschappelijke inpassing zijn verschillende ruimtelijke varianten te maken, gebaseerd op diverse ontwikkelingen en dichtheden.

4.1 Variant A: kleinere kavels

In deze variant wordt rekening gehouden met het scenario dat verschillende bedrijven zich in het bedrijvenpark willen vestigen waarbij tussen de percelen onderling ruimte kan ontstaan voor een (openbaar toegankelijk) groen raamwerk. Dit volgt de sloten- en verkavelingslijnen van de huidige polderstructuur en voegt veel nieuw water toe. Tussen het bedrijvenpark en de Zuiderzeestraatweg is ruimte voor een groene zone van minimaal 20 meter.

Voordeel van deze variant is de mogelijkheid om de groenrelaties via verschillende lijnen het park in te geleiden en daar constant een groene beleving toe te voegen.

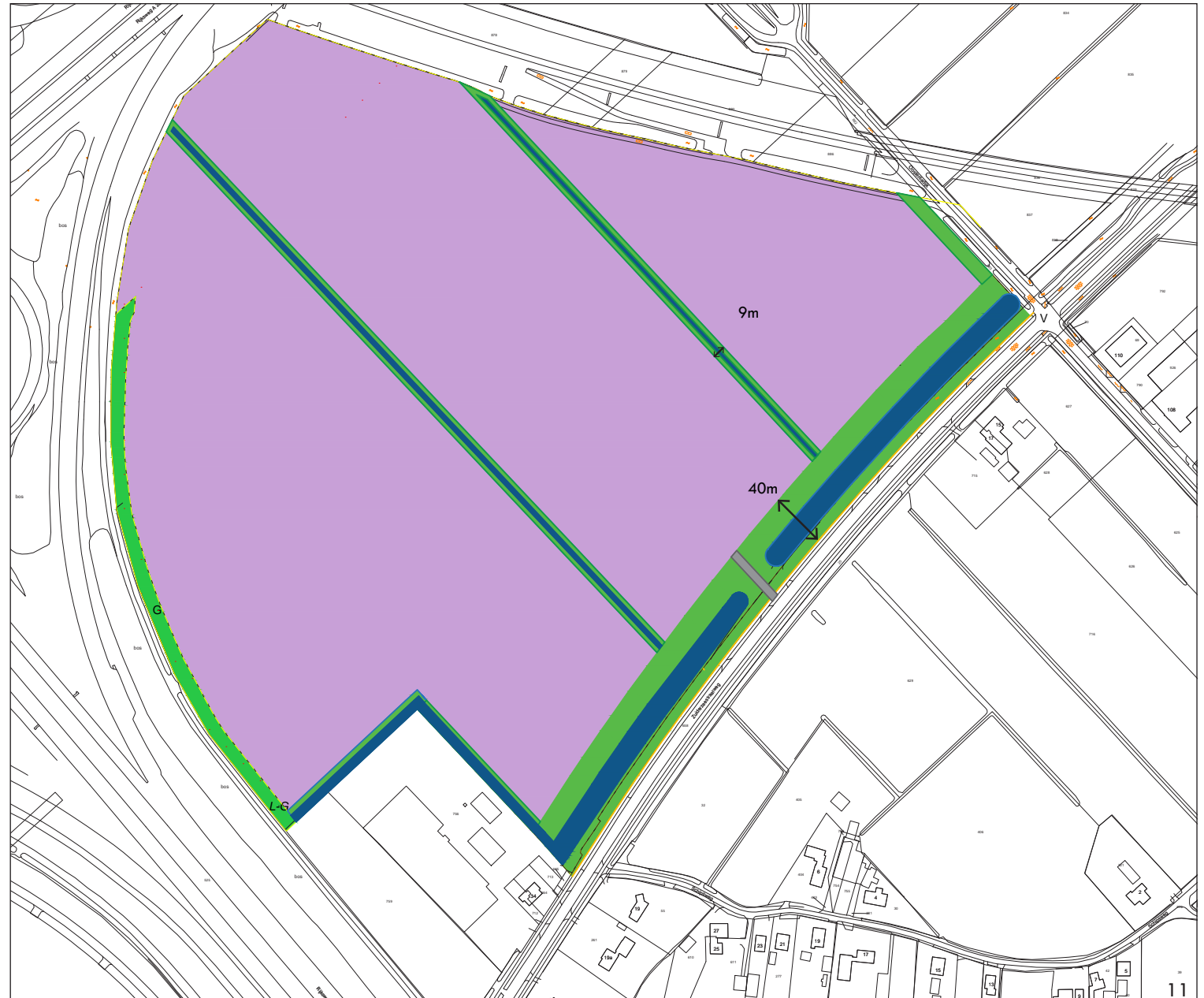


RUIMTEGEBRUIK	# (m2)	%
Uitgeefbaar	15.238	84
Groen/water	30.880	13
Infra	6.700	3
Totaal	232.819 m2 [23,3ha]	100

4.2 Variant B: middelgrote kavels

In deze variant is plek voor enkele middelgrote kavels die in de lengterichting worden afgescheiden door opstreckende sloten en oevers. Dit volgt vanuit de aanwezige lijnen van de polderstructuur. Tussen het bedrijvenpark en de Zuiderzeestraatweg ontstaat meer ruimte voor water en groen, en is het mogelijk om een zone van minimaal 40 meter.

Voordeel van deze variant is de mogelijkheid om de groenrelaties het park in te leiden.



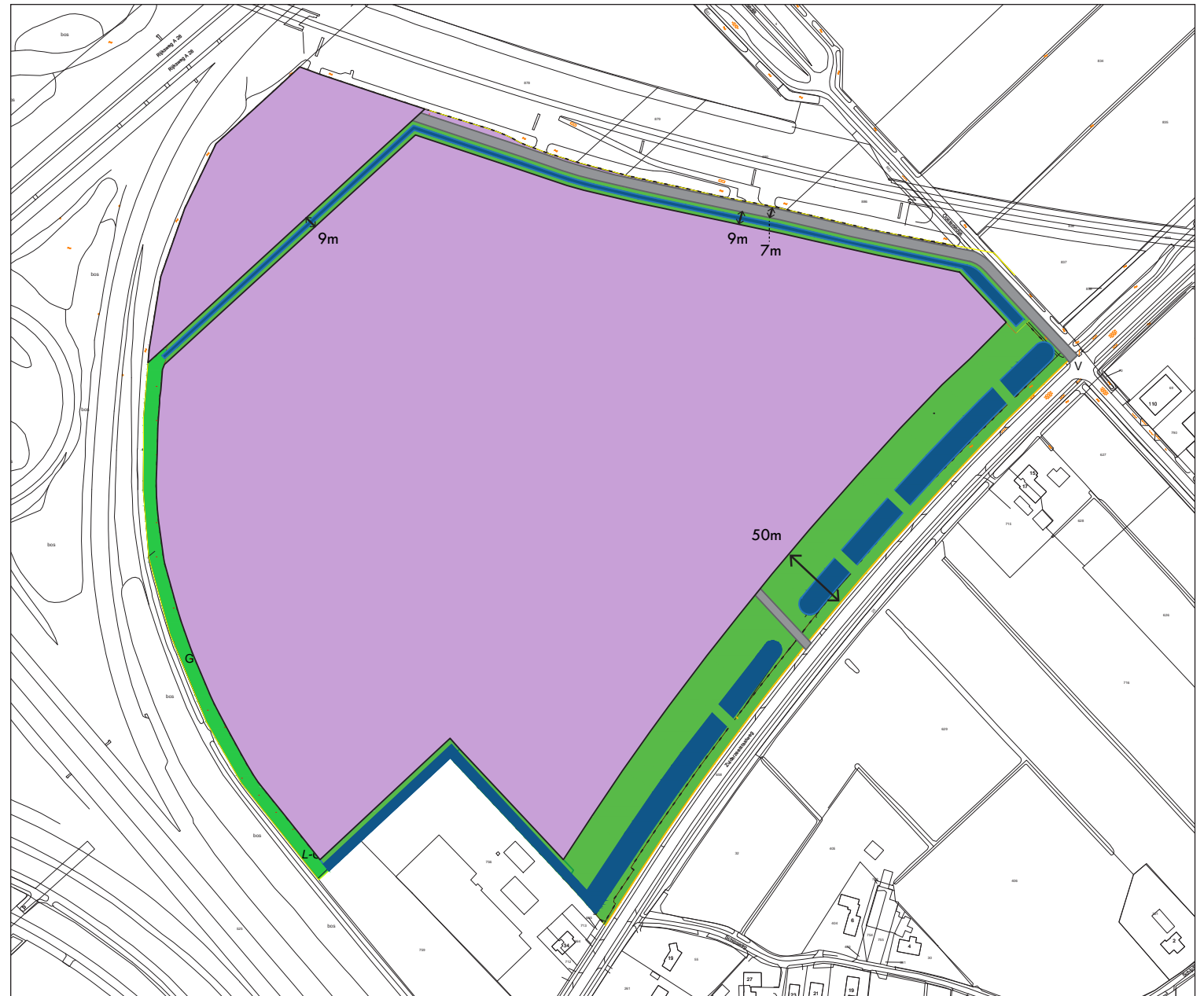
RUIMTEGEBRUIK	# (m ²)	%
Uitgeefbaar	206.292	88,6
Groen/water	26.277	11,3
Infra	250	0,1
Totaal	232.819 m ² [23,3ha]	100

4.3 Variant C: grote kavels

In deze variant wordt ingespeeld op de komst van één groot bedrijf dat het gehele oppervlakte aan uitgeefbare ruimte gebruikt. Hierbij is geen mogelijkheid om een groen intern raamwerk te maken, maar kan worden ingezet op een zo groen mogelijke begrenzing met de Zuiderzeestraatweg. Dit bestaat uit een brede sloot en een groenzone, van totaal minimaal 50 meter.

Voordeel van deze variant is de mogelijkheid om in te zetten op een lineair park dat een ecologische waarde heeft, maar waarbij ook paden en verblijfsplekken kunnen worden gemaakt, zowel bruikbaar voor de medewerkers van de bedrijven als voor omwonenden en passanten.

RUIMTEGEBRUIK	# (m ²)	%
Uitgeefbaar	199.423	85,7
Groen/water	30.241	13,0
Infra	3.155	1,4
Totaal	232.819 m ² [23,3ha]	100



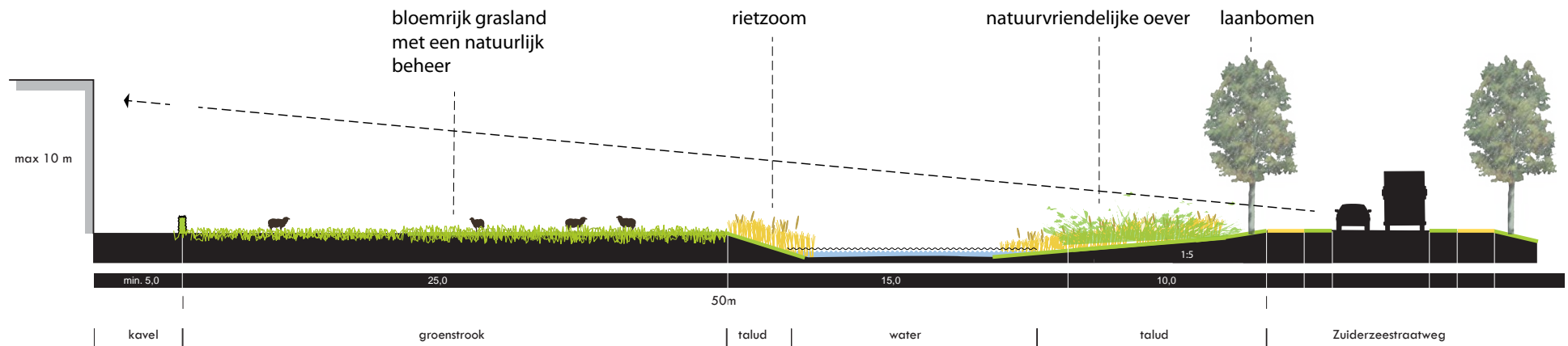
5. RUIMTELIJKE PRINCIPES

5.1 Standaard profiel

De Zuiderzeestraatweg vraagt vanwege de historische waarde om een extra zorgvuldige inpassing van het bedrijvenpark. Onderstaand profiel, gebaseerd op een groene zone van 50 meter, bevat de belangrijkste ruimtelijke onderdelen voor het landschap.

- grote kattenstaart
- grotee lisdodde
- gele lis
- zwanenbloem
- moerasspirea
- harig wilgenroosje

(ca. 1,5 m hoog)



5.2 Natuurinclusiviteit

Ter compensatie van de natuurwaarden is het nodig om de groenzone zo natuurinclusief mogelijk in te richten. De brede sloot en de waterkant bestaande uit rietoevers en diverse vegetatieve soorten vormt voor (water)vogels, insecten en zoogdieren een rijk habitat.

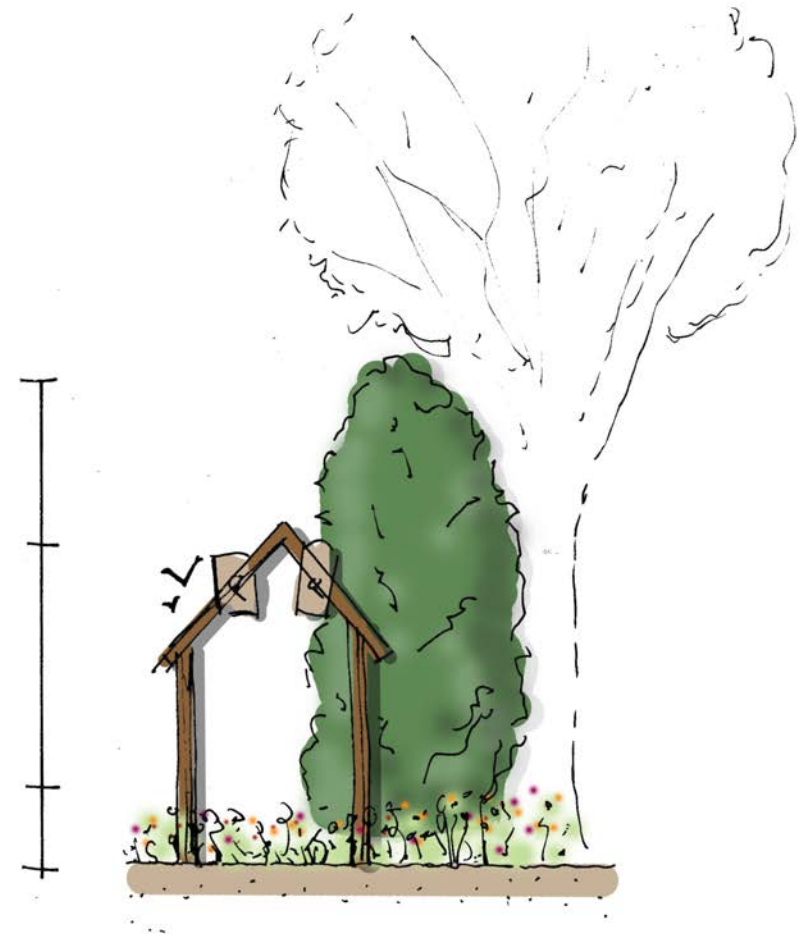
Om de natuurwaarde te versterken kan ook in de groenzone specifieke omstandigheden worden geschepd voor verschillende diersoorten. Dit door middel van het plaatsen van objecten in het landschap, waaraan nestkasten en vleermuiskasten en insectenkasten kunnen worden opgehangen. Voorbeelden van dergelijke natuurinclusieve objecten staan op de pagina hiernaast.

De "natuurpergola's" bieden ruimte voor nestmogelijkheden maar zorgen ook voor een beschutte plek voor passanten. Ze worden uitgevoerd in hout waarbij de vorm wordt gebaseerd op de bestaande bebouwingstypologieën langs de Zuiderzeestraatweg. Eventueel kan hieraan een dak en een zitmogelijkheid worden toegevoegd. Het interessante is dat door midden van de natuurpergola's op verschillende niveaus ruimte ontstaat voor verschillende diersoorten, op een gebiedseigen manier die past in dit landschap.

3- 5 meter:
vleermuizen, dichte
struiksoorten zoals coniferen,
nestkasten

3 meter:
zwaluw, mussen, nestkasten,
nokken van schuren

0-0,4m:
kruitlaag; vlinders, insecten,
bloemrijk grasland





6. RUIMTELIJKE UITWERKING

Vanuit de varianten is het mogelijk om een ruimtelijke uitwerking te maken. Dit geeft een suggestie hoe de zuidrand van het bedrijvenpark op de grens van de Zuiderzeestraatweg kan worden vormgegeven.

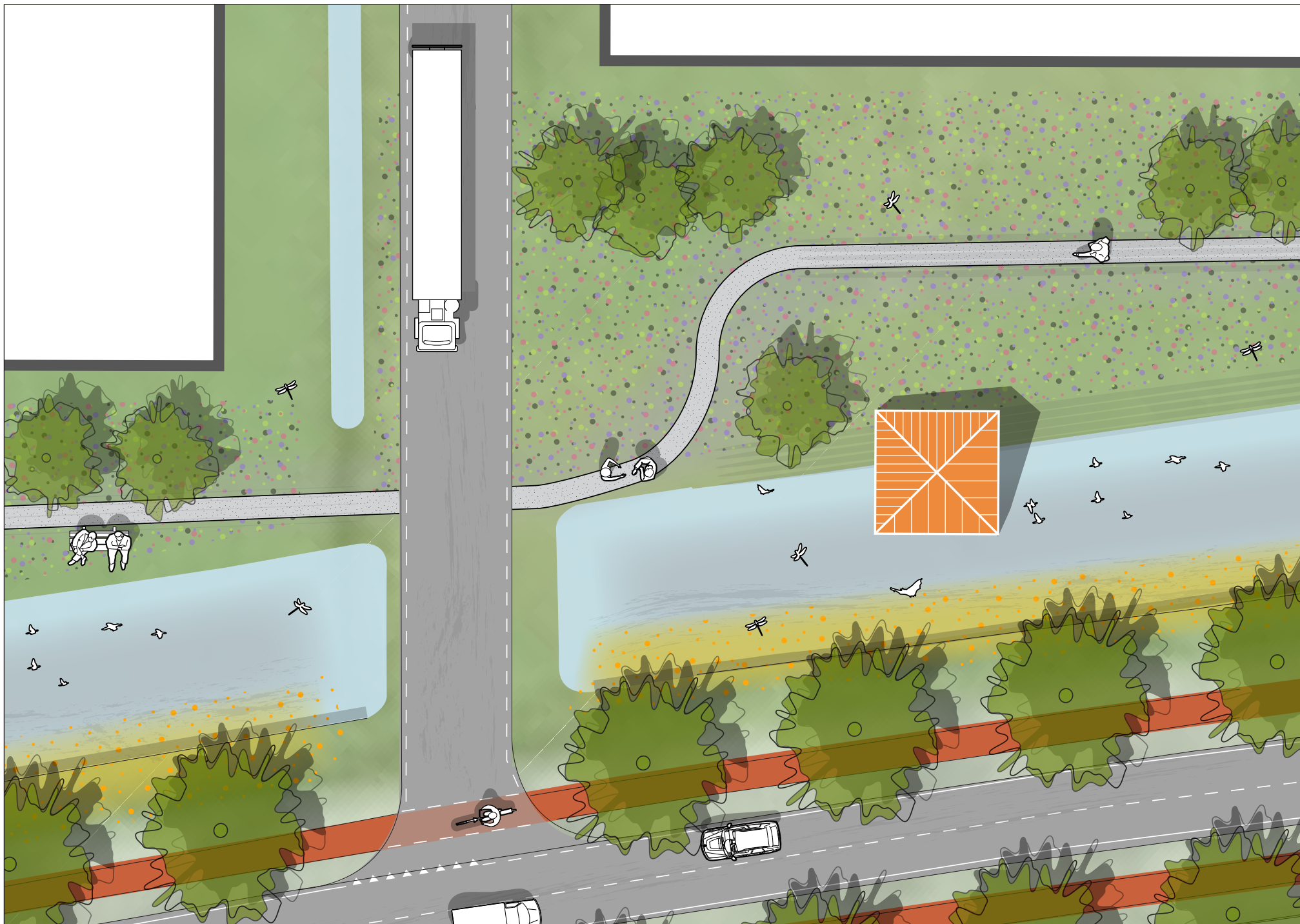
6.1 Verkaveling als inspiratie

Dit model gaat uit van een verspringing in de bebouwingsrand. Hierdoor wordt de schaal van de bedrijven visueel opgeknipt, wat beter aansluit bij de maat van het landschap en de huidige kavels. Bovendien kan zo de oorspronkelijke verkavelingsrichting worden aangehouden waardoor een relatie wordt gelegd met de andere zijde van de Zuiderzeestraatweg.

De hoeken die zo ontstaan vormen lufwtes in de groene zone. Dit wordt aangegrepen om de natuurpergola's te plaatsen waarin zowel mensen als dieren een plek hebben. Ook is hier eventueel ruimte voor een portiersloge of een picknickplaats. Het struinpad volgt de bebouwingslijn door de groenzone en vormt een ommetje voor de omwonenden uit de buurt of voor werknemers van het bedrijventerrein. Dit pad is eenvoudig ingericht, bijvoorbeeld als schelpenpad of met een halfverharding van split (mix leem en zand).

Voordeel van deze uitwerking is de fijnere maatvoering die ontstaat door de verspringende bebouwingslijn. Dat biedt aanleiding om interessante plekken te maken.







6.2 Alternatief: de lange lijn

Dit alternatief op de ruimtelijke uitwerking speelt in op de mogelijkheid dat het niet lukt om het bedrijventerrein een getrapte rooilijn te geven, doordat dit de uitgeefbaarheid van de grond ten gunste van de bedrijven belemmerd.

Deze uitwerking gaat puur uit van een versterking van de oude verbindingssas van de Zuiderzeestraat als lange lijn in het landschap. Er ontstaat een duidelijke scheiding tussen open landschap en het bedrijvenpark. De nadruk ligt daarbij op het zo groen mogelijk inpakken van de rand van de bedrijven. Een afscherming van populieren of andere opgaande beplanting zorgt dat de bedrijven uit het zicht worden genomen. Tegelijk zorgt dit voor een groene rand waar diersoorten in kunnen schuilen.

In de groenzone worden daarnaast boomgroepen gemaakt die als het ware werken als “stapstenen” voor migrerende soorten, bijvoorbeeld de dwergvleermuis. Tussendoor worden plekken ingericht met de natuurpergola's waarin zowel mensen als dieren een plek hebben. Ook is hier eventueel ruimte voor een portiersloge of een picknickplaats. Het struinpad loopt slingerend door de groenzone en vormt een ommetje voor de omwonenden uit de buurt of voor werknemers van het bedrijventerrein. Dit pad is eenvoudig ingericht, bijvoorbeeld als schelpenpad of met een halfverharding van split (mix leem en zand).

Voordeel van deze uitwerking is het continue beeld dat ontstaat langs de straat en de mogelijkheden om de groenzone een duidelijke eenheid te geven.



7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De oostelijk zone van het bedrijvenpark H2O vraagt om een secure inpassing. Vanuit het verleden vormt de Zuiderzeestraatweg een belangrijke landschappelijke lijn. Aan deze lijn vinden we nu nog oorspronkelijke, kleinschalige verkavelingen. Door middel van een passende vormgeving kan gebruik worden gemaakt van de kwaliteiten die in het landschap aanwezig zijn en kan de schaal van de bedrijfsontwikkeling in beleving worden teruggedrongen.

De landschappelijke inpassing aan de oostzijde van H2O gaat uit van een zachte overgang tussen de historische lijn van de Zuiderzeestraatweg en het bedrijventerrein H2O. Hiervoor worden twee onderdelen voorgesteld die hier richting aan moeten geven:

- Herstel van de bomenlaan door langs de Zuiderzeestraatweg bomen toe te voegen die een doorlopend profiel maken.

- Een groene inpassing van het bedrijvenpark door middel van het aanbrengen van een groene zone tussen het bedrijvenpark en de Zuiderzeestraatweg. Daarvoor dient het principe-profiel voor de zuidoostelijke rand van het bedrijvenpark, met daarin drie belangrijke ruimtelijke onderdelen voor het landschap: een brede waterpartij met natuurvriendelijke oevers en rietbeplanting, een natuurinclusieve zone waarbij natuurpergola's met nestkasten een natuurlijke habitat biedt aan verschillende diersoorten, en een visuele inpassing van de bedrijfsgebouwen door middel van opgaande beplanting.

Een alternatief op de ruimtelijke uitwerking speelt in op de mogelijkheid dat het niet lukt om het bedrijventerrein een getrapte rooilijn te geven, doordat dit de uitgeefbaarheid van de grond ten gunste van de bedrijven belemmerd.

