

HORNBAACH

Beeld effect rapportage



Attentiemast Blaloweg

Zwolle



Beeld effect rapportage

Attentiemast Blaloweg

Zwolle

opdrachtgever: Katwolde
nummer: 110108.18201.00
datum: 17 december 2013
referte: Ir. G.J.G. Bokelman

Rho
—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Aanvraag attentiemast

Hornbach is voornemens zich vestigen op een terrein aan de Blaloweg in Zwolle. Onderdeel van het bouwplan is een attentiemast aan de Blaloweg, in de zuidoosthoek van de kavel. Een attentiemast nabij A28 wordt gedefinieerd als een hogere mast, waarmee een bedrijf zich met haar Zwolse vestigingslocatie profileert richting de autosnelweg. De mast staat op eigen terrein met daarop het logo van het bedrijf. De beoogde attentiemast zal een hoogte van 40 m krijgen en bestaat uit een ranke paal met daarop aan drie zijden een rechthoekig paneel met de naam van het bedrijf.

Ontwikkelingen en beleid

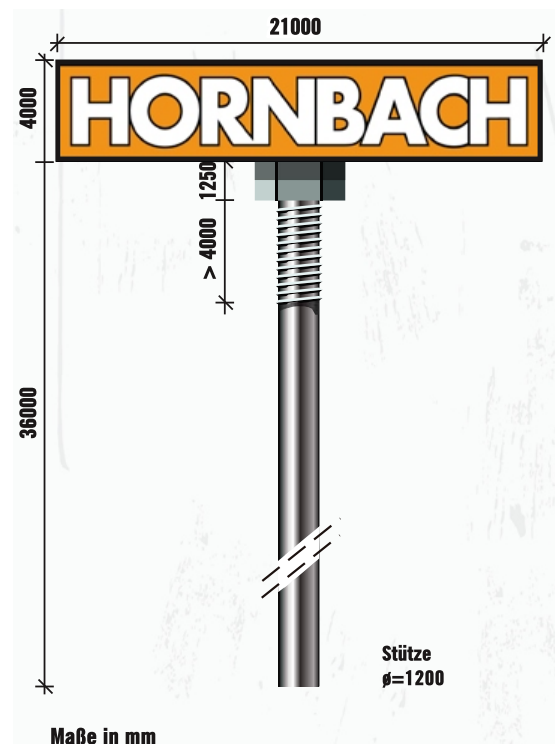
De uitgangspunten en randvoorwaarden die in het Stedenbouwkundige programma van eisen voor deze locatie zijn geformuleerd staat dat een attentiemast bijdraagt aan de zichtbaarheid van de locatie. Dit mede gelet op het feit dat de locatie deel uitmaakt van de Zwolse 'A28-zone' waar de economische ontwikkelingen – ondanks de conjuncturele tegenwind van de laatste jaren in Nederland- goed gaan. Een van de kenmerken van dit dynamische ontwikkelingsproces is de attentiewaarde die de gevestigde bedrijven graag willen hebben van passanten. Daarnaast zorgen attentiemasten er ook dat bezoekers van grotere publiektrekkende bedrijven in de omgeving van de A28 de juiste afslag nemen, zodat onnodige verkeersbewegingen worden voorkomen.

De gemeente Zwolle heeft onderzocht op welke wijze attentiemasten in de omgeving van de A28 inpasbaar zijn. Om visuele overlast en wildgroei te voorkomen, is aangegeven aan welke voorwaarden de masten moeten gaan voldoen om functioneel te zijn en ook goed inpasbaar te zijn. Al eerder is bepaald dat ter weerszijden van de A28, onder meer door verrassende en afwisselende bebouwing, de economische potentie van de stad mag worden geprofileerd. Attentie- en reclamemasten horen daarbij en kunnen in zo'n omgeving goed inpasbaar zijn. Van belang daarbij is bijvoorbeeld de hoogte en de positie van een dergelijke mast.

Een van de criteria voor de zichtbaarheid vanaf de A28 is de binding die een bedrijf heeft met deze rijksweg en de A28-zone. De planlocatie ligt hemelsbreed op een afstand van circa 250 meter vanaf de snelweg en zal zonder attentiemast vrijwel niet zichtbaar zijn, terwijl de beoogde invulling van de locatie met een bouwmarkt met een dergelijke omvang vanwege zijn regionale aantrekkingskracht veel bezoekers vanaf de A28 zal aantrekken.

Om bij de vraag voor de oprichting van de attentiemasten de ruimtelijke implicaties daarvan te kunnen toetsen heeft de gemeente de 'Beleidsvisie Attentiemasten' opgesteld. Hierin staat een aantal aspecten op basis waarvan kan worden aangegeven of de plaatsing van een mast al dan niet gewenst is. Het gaat daarbij om de potentiële locaties waar masten acceptabel zijn, de hoogte van masten en de functie (zichtbaarheid) ervan. De beleidsvisie bepaalt zo het kader om op enkele plekken nieuwe attentiemasten te kunnen toestaan en voorkomt hiermee dat uiteindelijk een verrommeld beeld ontstaat dat leidt tot verlies van ruimtelijke kwaliteit én verlies van de attentiewaarde van de masten.

De beleidsvisie geeft aan dat met het doorlopen van een aantal stappen kan worden getoetst of de plaatsing van een mast op een bepaalde plaats inpasbaar is. De beleidsvisie legt daarmee de basis voor de juridisch-planologische regelingen voor een nieuwe attentiemast.



Toetsing

Stap 1 Toetsing aan criteria

Locatie en maximum hoogte

Kaart B (Zoneringskaart attentiemasten nabij A28) geeft aan in welke zones langs de A28 er masten kunnen worden toegestaan en welke maximale hoogte daarbij maximaal acceptabel is.

Masten van 40 m worden toegestaan in de donkergroene zones zoals aangegeven op de zoneringskaart (attentie)masten nabij A28. De locatie aan de Blaloweg valt binnen deze donkergroene zone.

In de zone Voorsterpoort en Voorst kunne op basis van de beleidsnota in het totaal 3 nieuwe masten worden toegestaan in aanvulling op twee aanwezige masten van Scania en IJsselhallen. De voorgestelde mast van Hornbach is de eerste van 3 mogelijke masten.

Conclusie

De mast op eigen terrein past qua hoogte en situering in de plaatsingszone nabij A28 en ligt binnen het in de beleidsnota aangegeven aantal nieuwe masten in deze zone.



uitsnede kaart B zoneringskaart attentiemasten nabij A28

Stap 2 Toetsing attentiemasten aan randvoorwaarden

Vrijwaringszone A28

Rijkswaterstaat hanteert een vrijwaringszone van 13 m langs de A28 voor attentiemasten, gemeten vanaf de buitenste rijbaan. De beoogde attentiemast valt niet binnen deze zone.

Laagvliegroute defensie

De mast valt buiten de laagvliegroute rond Hessenpoort.

Straalpaden KPN

Bij een omgevingsvergunning wordt getoetst op hoogtebeperkingen ingevolge straalpaden.

Conclusie

De mast valt buiten de genoemde zones met beperkingen.

Stap 3 Toetsing aan eisen en richtlijnen

Onderlinge afstanden

Onderlinge afstand tussen twee masten bedraagt 5 x de masthoogte van beide masten (bestaande en nieuw te plaatsen). Dit betekent dat: een afstand van 400 m dient te worden een gehouden (5 maal de hoogte van Hornbach (40) plus die van de IJsselhallen (ook 40 meter)). De afstand tussen de bestaande mast bij IJsselhallen en de beoogde mast van Hornbach bedraagt ruim 500 m (hemelsbreed). De afstand tussen de bestaande mast van Scania en de beoogde mast van Hornbach bedraagt ruim 1300 m. De onderlinge afstanden zijn voldoende.

Hoogte en attentiewaarde

Een mast moet een hoge attentiewaarde hebben en daarom is een juiste hoogte en vormgeving van belang. Het is belangrijk dat de mast tijdig attendeert om de juiste afslag van de (snel-)weg te nemen terwijl moet worden voorkomen dat er onnodige horizonvervuiling optreedt.

Voor de betreffende locatie wordt ingezet op de maximale hoogte van 40 m om voldoende attentiewaarde richting de A28 te creëren. Gezien de afstand van 250 m van de snelweg, achter een bomenscherm en een groot gebouw en de bomenrij direct langs snelweg is een hoogte van 40 m nodig. In de beeldeffect rapportage is dit inzichtelijk gemaakt.

Vormgeving en aanzien

De mast presenteert uitsluitend met naam of logo van Hornbach. Het ontwerp gaat uit van een ranke mast met driehoekig bord van 4 m hoog. De panelen zijn met 4 m hoog relatief smal en daarom niet beeldbepalend of zichtbeperkend. De panelen krijgen een eenvoudige kleurstelling op basis van de huiskleur van het bedrijf (oranje en zwart/wit). Op het bord wordt geen reclame getoond. Op de achterzijde die niet op de A28 is gericht wordt geen merknaam getoond. Deze zijde krijgt een neutrale kleurstelling. De borden hebben een statisch beeld en worden aangelicht. De lichtsterke zal worden afgesteld om onnodig felle, beeldverstorende verlichting te voorkomen. Tussen 23.00 en 7.00 uur wordt niet verlicht, net zoals delen van de A28 in de nacht onverlicht zijn. Presentatie in deze nachtelijke uren is niet nodig.

Aanlanding op maaiveld

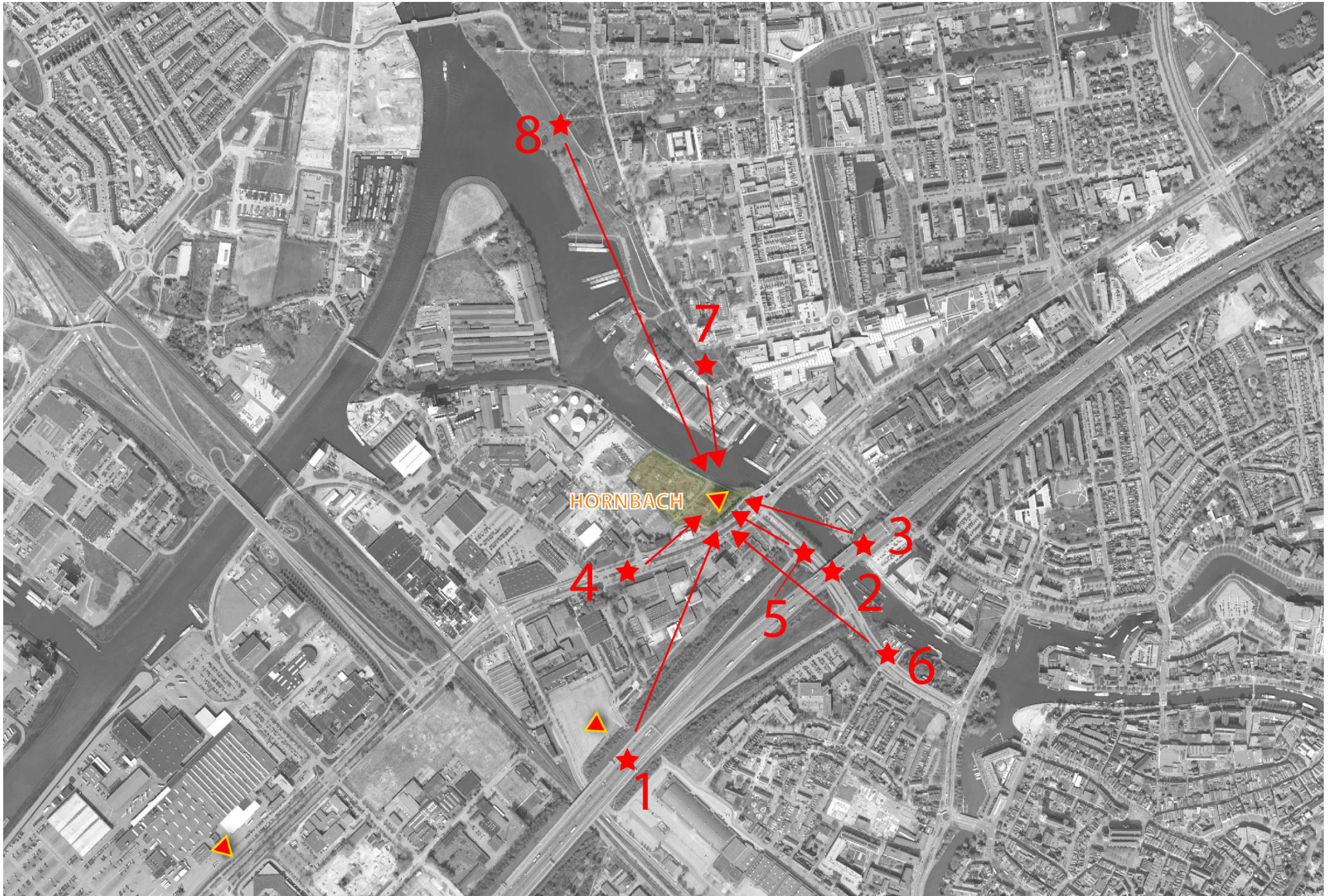
Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal ook worden getoetst op een zorgvuldige vormgeving van de aanlanding op het maaiveld. In het bestemmingsplan wordt een inrichtingsplan van het terrein van Hornbach verlangd. Dit inrichtingsplan zal door de gemeente goedgekeurd dienen te worden voordat tot uitvoering mag worden gekomen. Het inrichtingsplan is thans nog niet beschikbaar, aandachtspunten bij ontwerp van de mast is dit nog niet meegenomen. In het kader van het bestemmingsplan wordt hier nog geen toets op gedaan. Aandachtspunten bij het ontwerp zijn: geen hekwerken, integratie van nutsvoorzieningen in de mast(voet), aanlanding in een vormgegeven vlak bijvoorbeeld met sierbestrating, plantvakken, hagen, plateau of heuveltje met bijvoorbeeld een verblijfsplek (zitje of iets dergelijks).

Beeld effecten

Om de effecten van de geoptimaliseerde mast op de locatie in beeld te brengen is de mast op de locatie ingemonteerd in foto's vanaf plaatsen in de omgeving. De mast ligt op een belangrijk knooppunt in de stedelijke structuur. De route vanuit de binnenstad sluit op deze plek aan op de route parallel aan de A28 (Blaloweg). Door deze kruising is er vanaf de A28 ter plaatse goed zicht op de locatie in verband met een viaduct en de afwezigheid van bebouwing en opgaand groen.

De plaatsen die in beeld gebracht zijn:

1. Vanaf A28 komende vanuit zuidwestelijke richting
2. Vanaf A28 viaduct met Katerdijk
3. Vanaf A28 komende vanuit noordoostelijke richting
4. Vanaf de Blaloweg, komende vanuit zuidwestelijke richting
5. Vanaf de Katerdijk tussen viaduct A28 en de binnenstad
6. Vanaf de Katerdijk tussen viaduct A28 en Hornbach-locatie
7. Vanaf Industrieweg (overzijde Zwarte Water)
8. Vanaf Holtenbroekerdijk (fietspad)



1



2



3



4



5



6



7



8



Beeld A28

Om voldoende attentiewaarde vanaf de A28 te verkrijgen zal de mast een hoogte van 40 m nodig hebben. Door de aanwezigheid van opgaand groen en schermen direct langs de snelweg zal een lagere mast, met name komende vanuit zuidelijke richting, niet goed zichtbaar zijn voordat de juiste afslag genomen kan worden.

Komende vanuit noordelijke richting rijdt men dicht langs geluidschermen en opgaand groen. Hierdoor zal de mast door automobilisten pas daadwerkelijk gezien worden wanneer men zich op het viaduct over de Katerdijk bevindt. Deze plek is voor de attentie van de automobilist prima om de volgende afslag te kunnen nemen.

Beeldvanaf secundaire routes (Blaloweg/Katerdijk)

De locatie van de mast markeert ook een belangrijk knooppunt in het stedelijk weefsel (Blaloweg, Katerdijk, Zwartewaterallee). Door de hoogte van de mast is deze ook zichtbaar vanachter het viaduct A28/Katerdijk, komende vanuit de binnenstad. Door de hoogte komt de mast net boven de hoge bomen langs de A28 uit en is de mast op deze aanvoerroute een markeringspunt.

Gezien vanaf de Blaloweg, komende vanuit zuidelijke richting, geeft de mast zowel de vestiging van de Hornbach aan als het knooppunt aan.

Beeld vanuit noordelijke richting (Zwartewater)

Door de hoogte zal de mast ook vanuit enkele plekken in de omgeving zichtbaar zijn, waar de attentie niet op gericht is. Door de relatieve openheid van het Zwarte Water is de mast zichtbaar vanuit enkele plekken op de Industrieweg en verderop vanaf de Holtenbroekerdijk.

Door de nabijheid van de Industrieweg is de boodschap op de mast waarneembaar. Door het gebruik van ingetogen kleurstelling aan deze zijde en de afwezigheid van merknamen zal dit beeld vanaf de industrieweg en directe omgeving geen negatieve invloed op het beeld hebben.

De afstand tot de Holterbroekerdijk (beeld 8) is zodanig groot dat de mast vanaf deze dijk alleen in contour waarneembaar is. Door het gebruik van ingetogen kleuren en het atmosferisch perspectief wordt de contour opgenomen in de grotere contour van het stadslandschap met enkele hogere elementen zoals de torens langs de A28.

Conclusies

De mast wordt op eigen terrein geplaatst en past qua hoogte en situering in de plaatsingszone nabij A28 en past binnen het in de beleidsnota aangegeven aantal nieuwe masten in deze zone. Ook onderlinge afstanden met bestaande attentiemasten zijn voldoende.

De mast valt buiten de genoemde zones met beperkingen, zoals vrijwaringszone A28, laagvliegroute van defensie. De locatie van de mast betreft een belangrijk knooppunt in het stedelijk weefsel. De mast kan daarom bijdragen aan de oriëntatie en routing in het gebied rond de Blaloweg. De vormgevingsprincipes (naam, logo) voldoen aan de eisen. De mast zal aan de 'luwe zijde' een ingetogen kleurstelling krijgen. Ook voor wat betreft de verlichting wordt voldaan aan het beleid van het beperken van onnodige felle en beeldverstorende verlichting.

De beoogde attentiemast zal een hoogte van 40 m nodig hebben om e gewenste attentiewaarde te krijgen. De mast bestaat uit een ranke paal met daarop aan drie zijden een rechthoekig paneel met de naam van het bedrijf. De beeldenserie laat zien dat is geen sprake van verstoring van het beeld voor aanliggende kwetsbare gebieden. Aandachtspunt daarbij is de ingetogen vormgeving van de luwe zijde, zodat de mast in het beeld van de bebouwingscontouren en de lucht zal worden opgenomen.

