



inpassing

Zwolle

Programma van Eisen IKEA Hessenpoort

Vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2012

Programma van Eisen IKEA Hessenpoort

Gemeente Zwolle, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2012



Afslag IKEA ter plaatse van rijksweg A28

Inhoud

Inleiding	6
Doel	6
Beleid	8
Gebiedsbeschrijving	12
Structuur en uitstraling Hessenpoort	12
Ruimtelijke Richtlijnen	18
Bouwprogramma	18
Stedenbouwkundige inpassing	18
Beeldkwaliteit	23
Beeldkwaliteit gebouw	24
Beeldkwaliteit terreininrichting	27
Verkeer, bereikbaarheid	30
Capaciteit wegennet	32
Verkeer	33
Parkeren	35
Waterstructuur	36
Groenstructuur en ecologie	38
Openbare ruimte	39
Uitvoerbaarheid	40
Waterhuishouding/waterberging	40
Riolering en hemelwater	41
Inrichting van de openbare ruimte	42
Milieuaspecten	44
Duurzaamheidsaspecten	46

Inleiding

Eind 2007 heeft het college besloten om de vestiging van IKEA op Hessenpoort te faciliteren. In 2009 is het door de gemeente opgestelde Programma van Eisen voor de ontwikkeling van de kavel vastgesteld in de raad. Er zijn twee belangrijke redenen geweest voor het actualiseren van het Programma van Eisen uit 2009:

- Inmiddels heeft IKEA besloten om te gaan werken met een aangepast winkelconcept, een Pilotproject, waarbij onder andere het winkeldeel compacter wordt, de looproutes binnen het winkelgedeelte flexibeler worden en het gebouwde parkeren naast in plaats van onder het winkelvolumen zal worden gesitueerd;
- Daarnaast heeft het ontwerp Provinciaal Inpassingsplan N340 ter inzage gelegen. In dit plan is een nieuwe aansluiting van de N340 met de A28 opgenomen. Deze nieuwe aansluiting heeft invloed op de ontsluitingsroute naar IKEA.

Het nieuwe Programma van Eisen 2012 volgt op hoofdlijnen het Programma van Eisen uit 2009, maar is op punten waarbij dat nodig was geactualiseerd en bijgesteld.

Het Programma van Eisen uit 2009 komt te vervallen.

Het voornemen is dat IKEA in 2014 haar deuren opent.

Doel

Om de uitgangspunten voor de ontwikkeling van IKEA op Hessenpoort in beeld te krijgen worden in deze rapportage de eisen en wensen op een rij gezet die een rol spelen bij de totstandkoming van de nieuwe IKEA-vestiging.

Eisen zijn concrete voorwaarden waaraan voldaan moet worden. De eisen zijn dus 'hard'. Als hieraan niet voldaan wordt is het plan niet acceptabel.

Daarnaast worden wensen geformuleerd. Als tegemoet gekomen wordt aan deze wensen draagt dit bij aan de kwaliteit van het plan. Deze wensen zijn geen harde, maar wel wenselijke voorwaarden voor de planontwikkeling.

In dit Programma van Eisen worden de eisen en wensen voor wat betreft positionering, grootte van het gebouw, beeldkwaliteit van het gebouw en van de terreininrichting, verkeer en parkeren, aanpassing van de omliggende infrastructuur, water, groen, milieu en duurzaamheid beschreven.

Het bouwplan, de inrichting van de kavel en de ontsluiting voor de vestiging van IKEA op Hessenpoort worden door de gemeente aan dit Programma van Eisen getoetst.



Ligging in Zwolle

Beleid

In een aantal algemene gemeentelijke beleidsnota's worden uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd welke van toepassing zijn op deze IKEA-vestiging, op deze locatie en in deze omgeving.

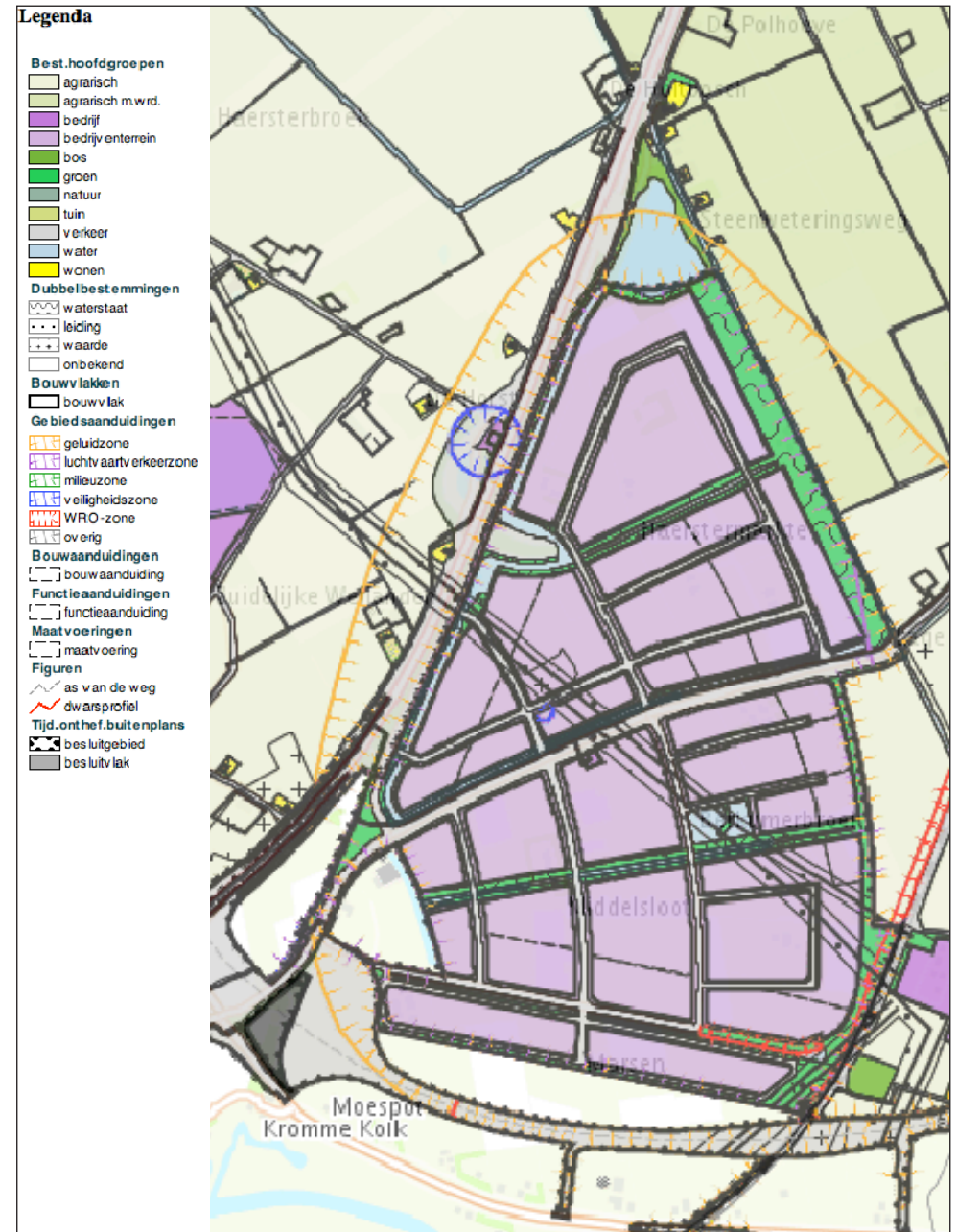
Hieronder volgt een opsomming van de relevante beleidsnota's:

- **Bestemmingsplan:**
De huidige bestemming van de kavel valt binnen het vigerend bestemmingsplan Hessenpoort 2. Het heeft hierin de bestemming 'bedrijventerrein', 'water' en 'groen'. De vestiging van IKEA is binnen deze bestemming niet mogelijk. IKEA zal op deze locatie op basis van een POV/Omgevingsvergunning worden gerealiseerd. In een later stadium zal dit in een bestemmingsplan worden omgezet;
- **Voorontwerp bestemmingsplan Hessenpoort 1 en 2:**
Dit is een recent opgesteld bestemmingsplan voor geheel Hessenpoort (exclusief de kavels IKEA, Intratuin).
Bij het nieuwe bestemmingsplan voor Hessenpoort is ook een beeldkwaliteitplan opgesteld. Omdat IKEA daar buiten valt is voor IKEA een aparte beeldkwaliteitparagraaf geschreven die leidend zal zijn bij de bouwplanontwikkeling, terreininrichting en ontsluiting. Dit zal worden opgenomen in de Ruimtelijke Onderbouwing van de POV en zal later in het op te stellen bestemmingsplan worden opgenomen. Deze specifieke beeldkwaliteitparagraaf geldt boven de algemene Welstandsnota 2004 voor "Bedrijventerreinen" (12);
- **PIP N340:**
Het provinciaal inpassingsplan N340/N48 regelt de aanleg van de nieuwe N340/N48 inclusief de knooppunten van deze weg met de A28 en de N36, waaronder ook knooppunt A28/N340;
- Mobiliteitsvisie oktober 2008;
- De bouwverordening;
- Beleidsvisie Duurzaam Bouwen (januari 2007);
- Kadernota detailhandel 2012-2020;
- Gebiedsgerichte externe veiligheidsbeleid (2009).



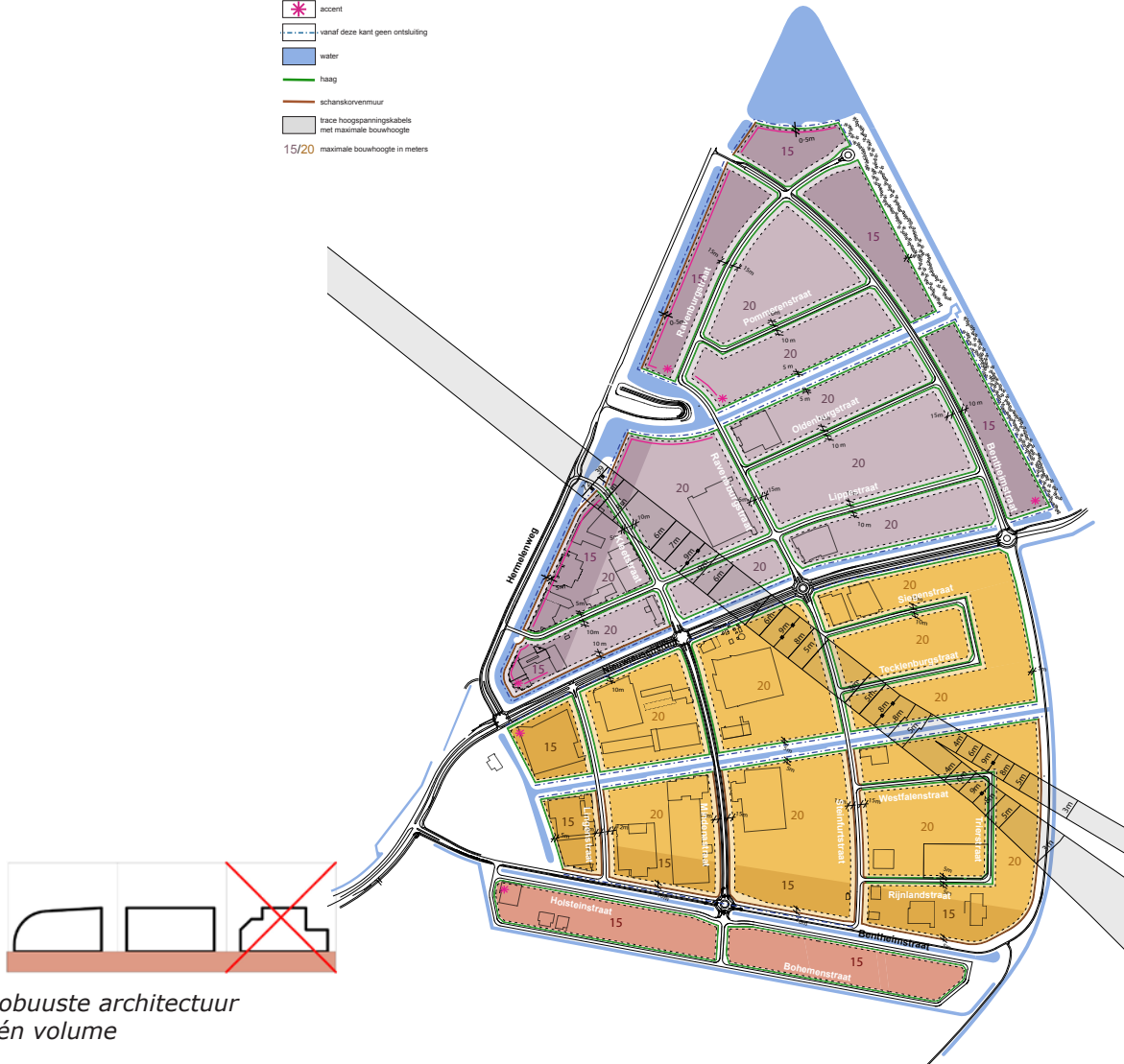
Huidige bestemmingsplan Hessenpoort 2. Detail bestemmingsplankaart. Huidige bestemming kavel IKEA: horeca doeleinden hotel, cafe restaurant, groenvoorziening en water.

PvE IKEA op Hessenpoort



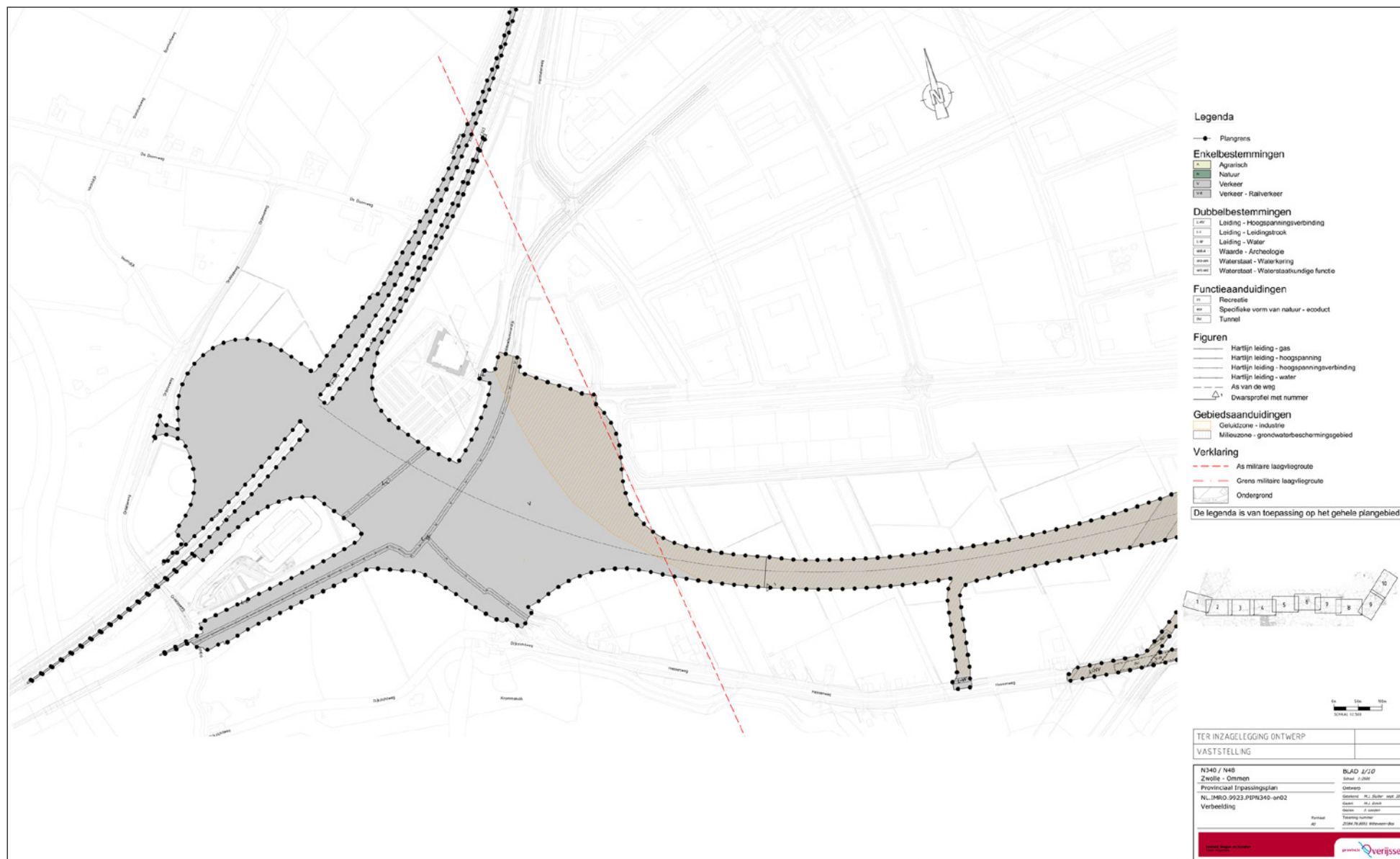
Bestemmingsplankaart Voorontwerp bestemmingsplan Hessenpoort 1 en 2. IKEA valt hier buiten. Er wordt een apart bestemmingsplan voor IKEA gemaakt

- LEGENDA
-  Hessenpoort zuid
 -  Hessenpoort midden
 -  Hessenpoort noord
 -  bouwvlak
 -  minimale rooilijn
 -  zichtlocatie
 -  accent
 -  vanaf deze kant geen ontsluiting
 -  water
 -  haag
 -  schanskerfmuur
 -  trace hoogspanningskabels met maximale bouwhoogte
 - 15/20 maximale bouwhoogte in meters



Robuuste architectuur
één volume

Randvoorwaardenkaart uit het Beeldkwaliteitplan Hessenpoort. IKEA valt hier buiten. Er wordt een aparte beeldkwaliteitparagraaf voor IKEA gemaakt



Het provinciaal inpassingsplan N340/N48. Provincie Overijssel.

GEBIEDSBESCHRIJVING

IKEA zal zich op Hessenpoort gaan vestigen. Hessenpoort ligt aan de noordoostzijde van Zwolle, juist ten zuiden van de rijksweg A28, bij afslag Hessenpoort, Ommen, Dalfsen, Hardenberg. Hessenpoort is in principe bedoeld voor grootschalige distributiebedrijven, productiebedrijven, groothandel en transportbedrijven. Hessenpoort ligt -anders dan de rest van Zwolle- aan de oostkant van de Overijsselse Vecht, op circa 5 kilometer afstand van de binnenstad (zie afbeelding pagina 7).

De IKEA-vestiging komt nabij de rijksweg op- en afrit, op de kavel waar de radiale lijnen van Hessenpoort bij elkaar komen, op de hoek Nieuwleusenerdijk – Bentheimstraat (zie luchtfoto pagina 13). De IKEA komt daarmee op een belangrijke, structurele plek binnen Hessenpoort te liggen.

Op dit moment wordt de grond voor de IKEA nog gebruikt als weiland. Op de kavel staat een monumentale eik.

Naast IKEA is aan de noordzijde het tuincentrum Intratuin gesitueerd en aan de oostzijde een concentrische waterpartij. Bij Intratuin is een parkeerterrein aanwezig en een toegangsweg vanaf de Bentheimstraat die momenteel over de toekomstige IKEA kavel loopt, met bijbehorende kabels en leidingen (zie kaart pagina 15).

Tegenover de IKEA-vestiging, aan de overzijde van de Nieuwleusenerdijk, komt een nieuw hotel Van der Valk, dat momenteel in aanbouw is.

Structuur en uitstraling Hessenpoort

De structuur van Hessenpoort bestaat uit een aantal, ten opzichte van elkaar uitwaaiende, radiale lijnen, die ter plaatse van de rijkswegop- en afrit bij elkaar komen.

De Nieuwleusenerdijk vormt daarbij de centrale as, die als een soort ruggengraat in de structuur verankerd ligt. De noordelijke lijn wordt gevormd door de Hermelenweg, die evenwijdig en vlak naast de rijksweg A28 loopt. De zuidelijke lijnen worden gevormd door de Bentheimstraat/Holsteinstraat/Bohemenstraat (zie tekening pagina 14).

De radiale, uitwaaiende lijnen worden verbonden door concentrisch lopende straten; de Hermelenweg, de Lingenstraat, de Kleefstraat/Mindenstraat, de Ravensburgstraat/Steinfurtstraat, de Marktweg en de Bentheimstraat.



Luchtfoto Hessenpoort

GEBIEDSBESCHRIJVING

Het bedrijventerrein Hessenpoort kent een hoogwaardige uitstraling. Dit geldt zowel voor de bedrijfsbebouwing, de inrichting van de kavels als voor de inrichting openbare ruimte. Groen en water spelen een belangrijke rol als het gaat om de uitstraling.

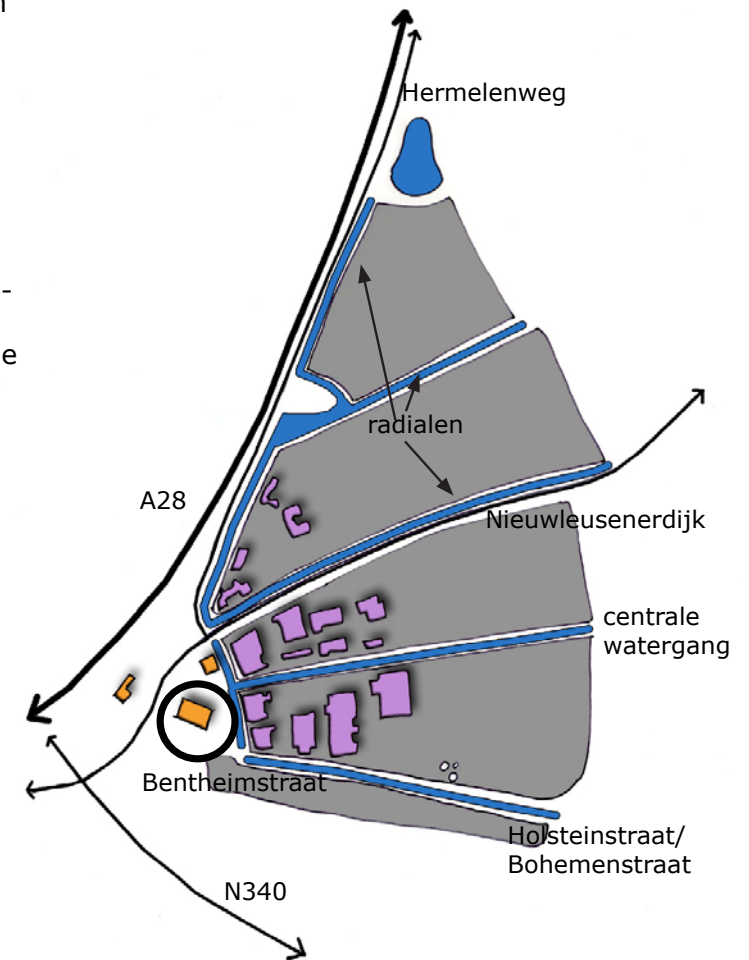
De keuze voor robuust maar sober vormgegeven bedrijfsgebouwen in combinatie met specifiek vormgegeven erfafscheidingen (schanskorven) en ruime wegprofielen, zorgen voor samenhang en gevoel voor ruimte. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Belangrijke dragers van de hoofdstructuur van Hessenpoort worden gevormd door de watergangen die veelal de wegen volgen. De watergangen hebben tevens een functie voor de waterberging. Langs de centrale watergang, die zich bevindt tussen de Nieuwleusenerdijk en de Bentheimstraat, loopt een wandelpad.

Langs de wegen, fietspaden en watergangen zijn bomen geplant.

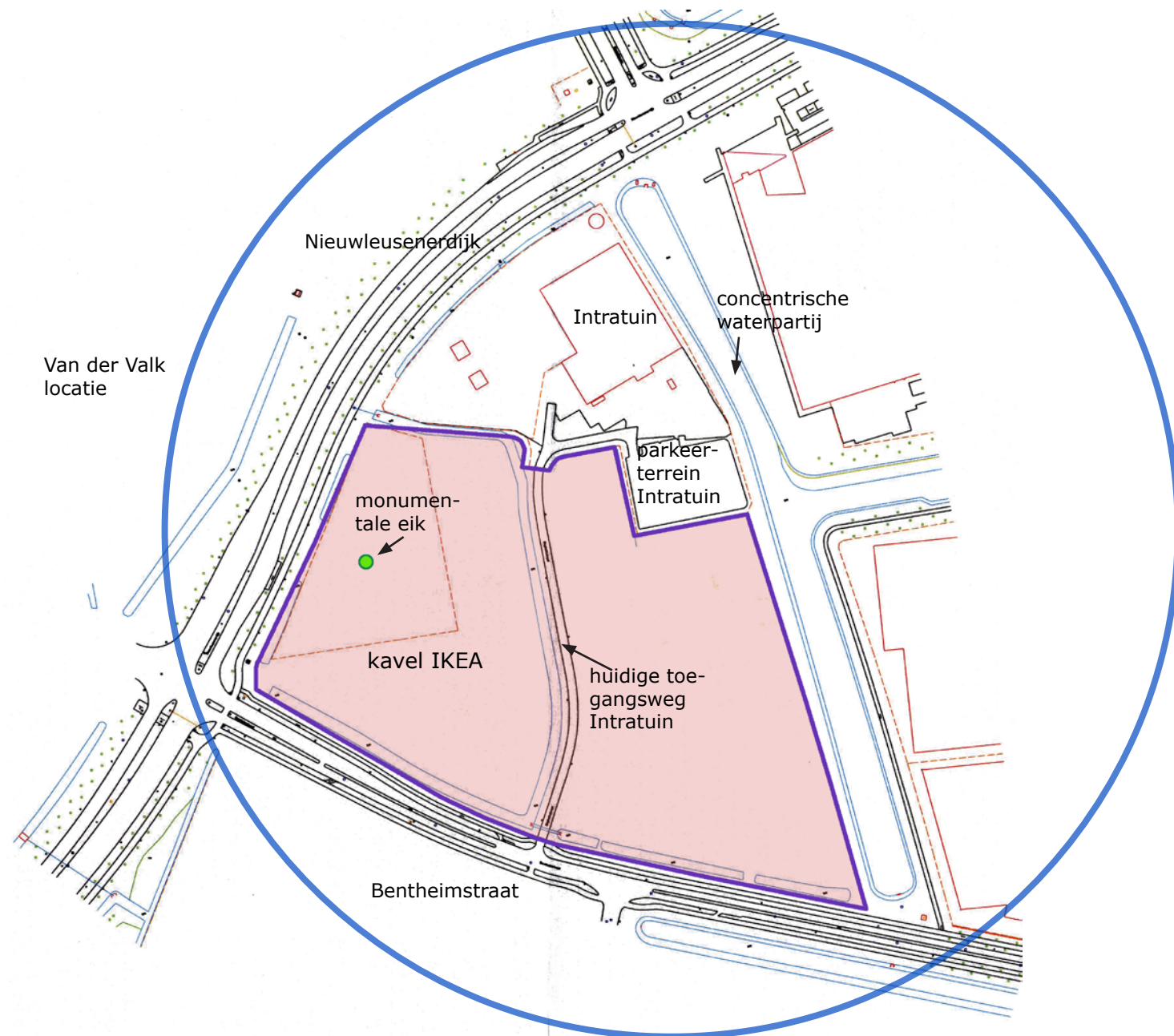
De ruime, doorlopende profielen zorgen voor binding en samenhang in het gebied.

De vestiging van IKEA heeft niet tot gevolg gehad dat de ruimtelijke structuur van Hessenpoort wordt aangetast. Wel wordt de beëindiging van de zuidwestelijke hoek van Hessenpoort vormgegeven door de bebouwing van IKEA en de inrichting van het gehele complex.



Hoofdstructuur Hessenpoort

-  kavel IKEA
-  aangrenzend gebied



Kavel IKEA, huidige situatie met kavel (maart 2012)

GEBIEDSBESCHRIJVING



Kavel IKEA, met links de monumentale eik

Centraal gelegen radiale watergang



Wandelpad en dubbele bomenrij naast het radiale watergang



Kenmerkend voor Hessenpoort: Groen, water en robuuste bedrijfsbebouwing

RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke richtlijnen benoemd die een rol spelen bij de vestiging van IKEA op Hessenpoort. Het gaat daarbij om eisen en wensen op het gebied van de stedenbouwkundige inpassing, de beeldkwaliteit van het gebouw en van de terreininrichting, de verkeersstructuur, de water- en groenstructuur, de inrichting van de kavel en de openbare ruimte.

Dit hoofdstuk wordt gevolgd door een hoofdstuk dat betrekking heeft op de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. Hierin zijn eisen en wensen opgenomen die betrekking hebben op de waterhuishouding, riolering en hemelwaterafvoer, de milieuaspecten en de duurzaamheidsaspecten.

De beeldkwaliteitseisen en wensen betreffende het gebouw en de inrichting van de kavel worden in een apart hoofdstuk benoemd.

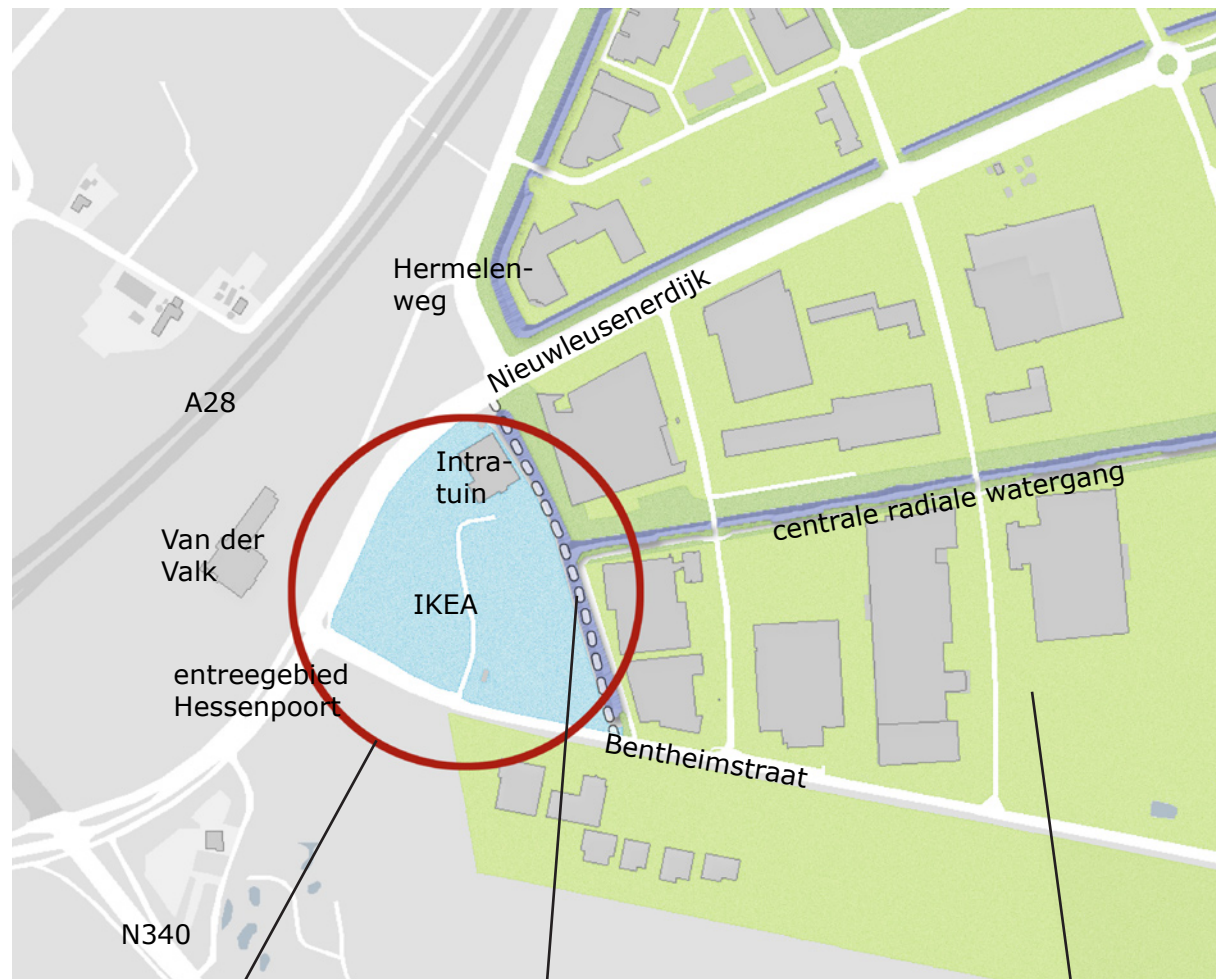
Bouwprogramma

De IKEA-vestiging die op Hessenpoort gaat komen heeft qua winkelgedeelte (dit is exclusief het parkeergarage deel) een BVO van minimaal ca. 28.000 m² en maximaal ca. 33.400 m². Het BVO van de Parkeergarage bedraagt minimaal ca. 30.000 m² en maximaal ca. 52.000 m².

De footprint van het gebouw (oppervlak winkeldeel IKEA + gebouwd parkeerdeel IKEA) bedraagt maximaal 27.000 m² (zie pagina 20 en 21).

Stedenbouwkundige inpassing

De kavels van IKEA, Intratuin en Van der Valk, allen gelegen aan de Nieuwleusenerdijk, vormen het entreegebied van het bedrijventerrein. Kenmerkend voor Hessenpoort is de radiaalstructuur. De radiaalstructuur komt bijeen bij de entree van Hessenpoort, ter plaatse van het IKEA-complex (zie afbeelding pagina 19). Ondanks dat IKEA op de kop van Hessenpoort wordt gesitueerd en een grote omvang heeft, is een aanpassing van de bestaande ruimtelijke structuur van Hessenpoort niet nodig geweest. In plaats van het samenkomen van de radiale lijnen in één compacte waterpartij, het oorspronkelijk idee, wordt de beëindiging nu vormgegeven met de realisatie van het IKEA-complex en de direct aansluitende omgeving. Hierbij krijgt de inrichting van het buitengebied van IKEA, als beëindiging van de radiale watergang een cruciale rol. Het IKEA-complex zal zich in de groen- en waterstructuur en bebouwingsstructuur van Hessenpoort moeten voegen. Om een goede inpassing te bewerkstelligen is er tussen de kavels Intratuin/IKEA en de al bestaande bedrijven op Hessenpoort (Stork – Air, Transferro en Ferm) een vrije zone van ca. 40 meter aangehouden voor waterberging, ontsluiting en groenstructuur. Aan deze



*kavels IKEA, Intratuin:
kop van Hessenpoort*

*concentrische waterpartij en
nieuw in te passen ontsluiting:
nieuwe concentrische weg
(40m zone)*

*radiaalstructuur
bedrijventerrein
Hessenpoort*

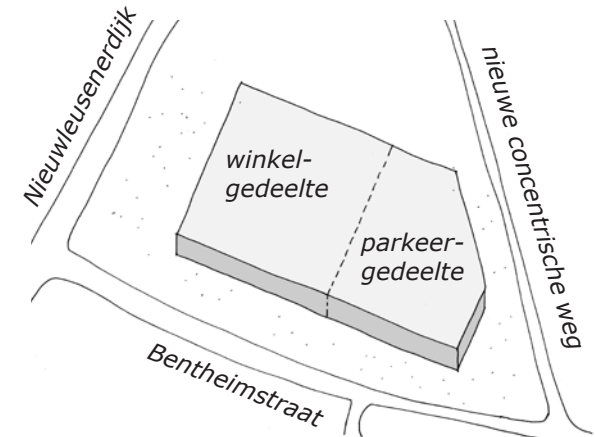
IKEA complex als beëindiging radiale structuur Hessenpoort

RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

zijde van IKEA komt een nieuwe ontsluitingsweg, de 'nieuwe concentrische weg', tussen de Nieuwleusenerdijk en de Bentheimstraat in het verlengde van de Hermelenweg. Deze weg zal de kavels van de IKEA en Intratuin ontsluiten en zal gaan dienen als verbinderoute naar Hessenpoort-zuid.

Eisen

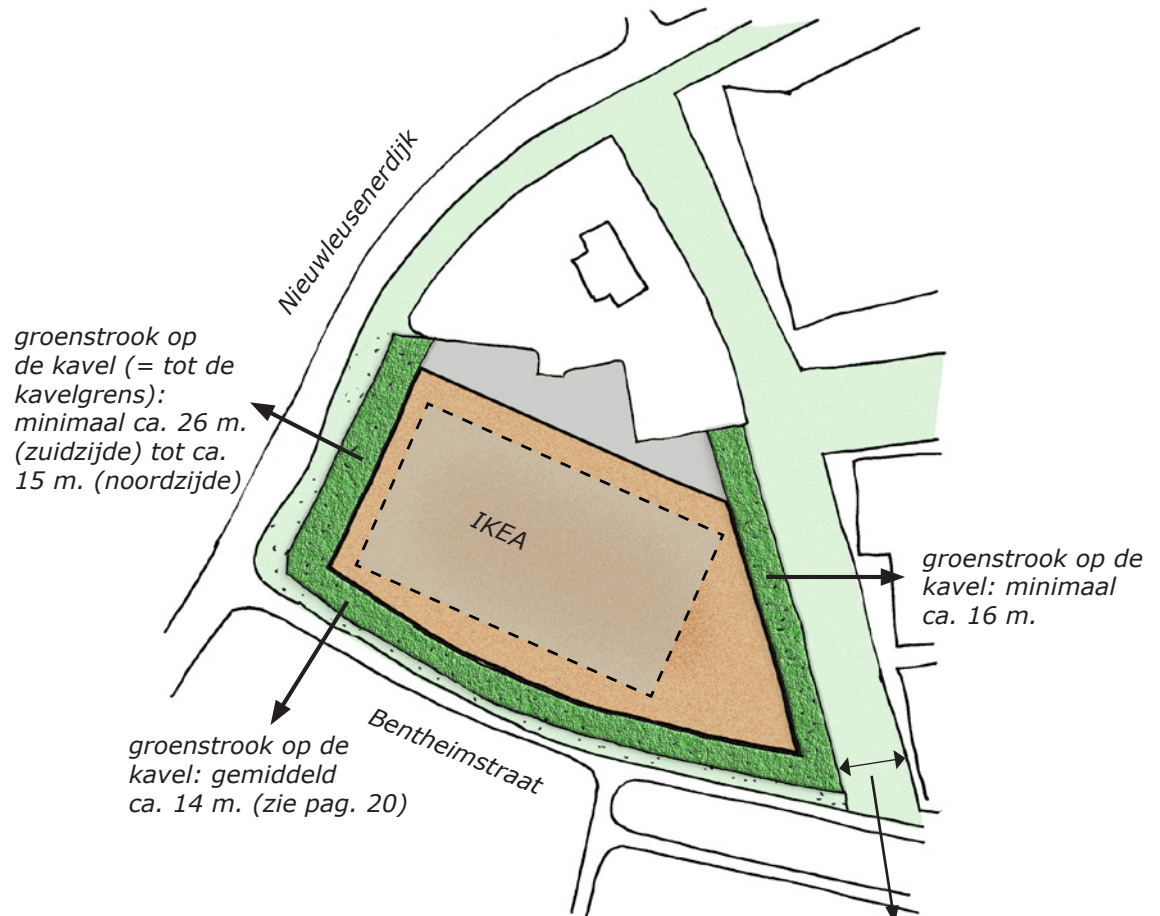
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- Winkeldeel en gebouwd parkeerdeel van IKEA vormen één samenhangende bouw-massa, bij voorkeur één volume (zie schematische tekening hiernaast);
- De bouwmassa van het winkeldeel van IKEA wordt aan de zijde van de Nieuwleusenerdijk en aan de zijde van de Bentheimstraat gepositioneerd (zichtzijde vanaf de rijksweg A28 en vanaf de entree tot Hessenpoort). Het gebouw is georiënteerd op deze zijden. Dat wil zeggen dat de gevels aan deze kanten een uitstraling richting de omgeving hebben en qua afmeting overtuigende raamopeningen. (zie schematische tekening oriëntatie pagina 21)
- Het gebouwde parkeergedeelte wordt daar achter gepositioneerd, aan de zijde Bentheimstraat / nieuwe concentrische ontsluitingsroute;
- Binnen de kavel; langs de Nieuwleusenerdijk, Bentheimstraat en langs de nieuwe concentrische weg aan de oostzijde van de kavel moet een brede groen/waterstrook worden aangelegd in aansluiting op de doorlopende groen/waterstroken van Hessenpoort. Het vlak waarbinnen gebouwd of verhard mag worden ligt achter deze groen/waterstroken. De rand van dit vlak vormt de bebouwingsgrens. De breedte van de groen/waterstroken, d.w.z. de breedte vanaf de gebouw- of verhardingsgrens tot de kavelgrens, zijn (zie schematische tekeningen groene rand pagina 21 en 20):
 - Aan de zijde van de Nieuwleusenerdijk: minimaal ca. 26 m. (zuidzijde) tot ca. 15 m. (noordzijde);
 - Aan de oostzijde van de kavel: minimaal ca. 16 m.
 - Aan de zijde van de Bentheimstraat: gemiddeld ca. 14 m.
 Dit is een gemiddelde: vanwege het niet in een rechte lijn lopen van de Bentheimstraat ter plaatse van het IKEA complex zal, wanneer de bebouwing wel in een rechte lijn loopt, de afstand van gebouw tot de Bentheimstraat variabel zijn: groter in het midden, kleiner bij de hoekpunten van het gebouw. Daarom geldt bij de gewenste gemiddelde breedte van ca. 14 m: Ter plaatse van de hoekpunten (zuidwest hoek en zuidoost-hoek) mag een deel van de (evt. verdiept aangelegde) verharding wel binnen de groene rand vallen en mag een zeer klein deel van het gebouw binnen de groene rand vallen (bij de uiterste punt maximaal 3,5 m. van de bebouwing);

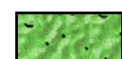


winkelgedeelte en parkeergedeelte vormen samen één samenhangende bouwmassa

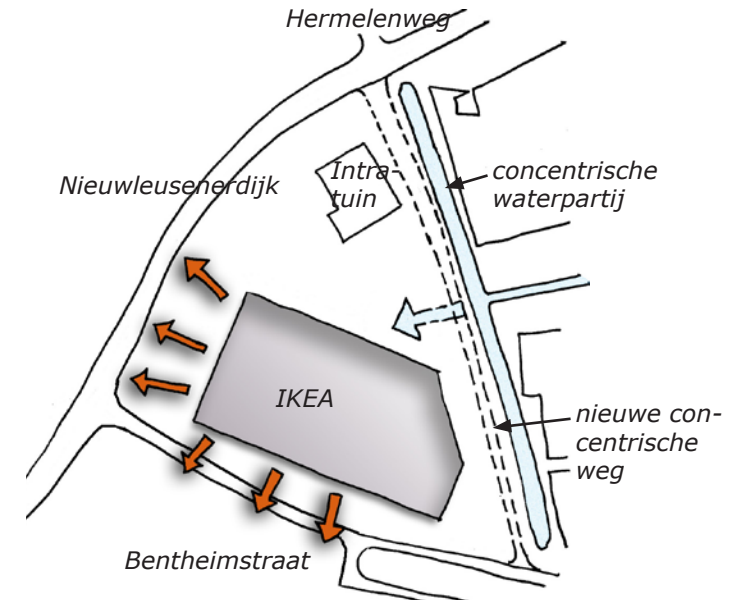


Toegestane overschreiding groene rand t.p.v. hoekpunten i.v.m. kromming Bentheimstraat

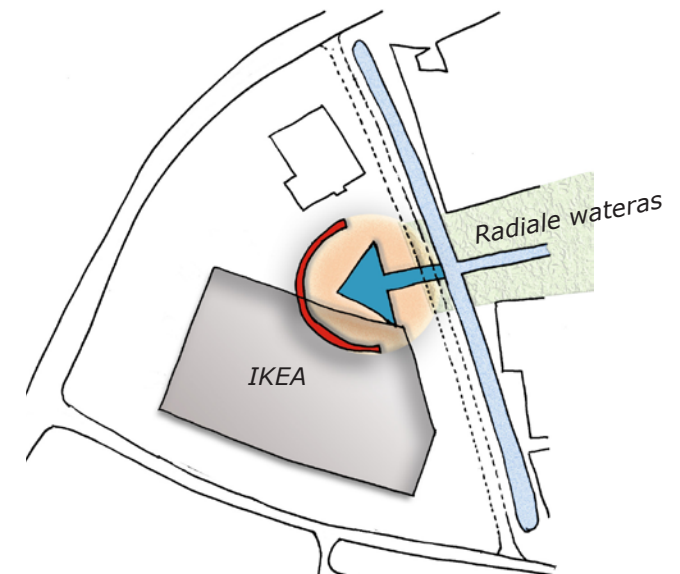


-  Groene rand: specifiek bestemd voor inrichting met groen en water
-  Bebouwingsvlak: vlak waarbinnen de footprint van het gebouw moet vallen
-  Voorbeeld footprint van het gebouw: valt binnen het bebouwingsvlak
-  Terreininrichting (groen/water, verharding)

Bebouwingsvlak IKEA en groene rand aan de zichtzijdes van de Kavel



Oriëntatie op de Nieuwleusenerdijk en de Bentheimstraat



Beëindiging radiale wateras en groenstrook

RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

Eisen, vervolg

- Het maximale bebouwingsoppervlak = de footprint van het gebouw (oppervlak winkeldeel IKEA + gebouwd parkeerdeel IKEA) valt binnen het bebouwingsvlak en bedraagt maximaal 27.000 m² (zie schematische tekening groene rand pagina 21);
- Ondergeschikte bouwdelen mogen aan de zijde van de Nieuwleusenerdijk en aan de zijde Bentheimstraat door de bebouwingslijn van de gevel heen schieten. De overkragingen en uitbouwen mogen maximaal 5 m bedragen;
- De bebouwingshoogte bedraagt maximaal 20 meter. Dit is de maximale bouwhoogte die in het vastgestelde PvE 2009 was opgenomen.
- Ondergeschikte bouwdelen (technische ruimtes e.d.) kunnen hoger zijn, tot maximaal 5 meter boven de maximale bouwhoogte, maar deze moeten wel integraal met het gebouwonwerp worden meegenomen;
- Aan de noordzijde van de kavel moet een logische overgang naar het terrein van Intratuin worden gemaakt. Hierbij spelen onder andere de ontsluiting naar Intratuin, brandweer voorschriften en het situeren van een calamiteitenroute (ook voor intratuin) een rol;
- Aan de oostzijde van de IKEA kavel bevindt zich een langgerekte, brede, radiale wateras met groenstrook en voetpad. Het verlengde van deze groenstrook/wateras komt uit bij de noordoosthoek van het IKEA-complex. Deze radiale water-as dient op een overtuigende manier opgevangen te worden in het IKEA complex. Bij de beëindiging van deze wateras en groenstrook speelt inrichting met groen (bomen) een rol (zie schematische tekening beëindiging radiale wateras pagina 21).

Beeldkwaliteit

Hessenpoort heeft zijn kwaliteit te danken aan de hoge eisen die zijn gesteld aan de beeldkwaliteit van de bedrijfsgebouwen, de invulling van de kavels en de inrichting van de openbare ruimte. Om de kwaliteit van Hessenpoort als geheel en de samenhang met IKEA te garanderen is het van belang om randvoorwaarden ten aanzien van de beeldkwaliteit voor IKEA op te stellen die aansluiten bij de kwalitatieve uitstraling van Hessenpoort, en deze versterken.

Voor Hessenpoort is recentelijk een beeldkwaliteitplan opgesteld, gekoppeld aan het nieuwe bestemmingsplan. De zone Van der Valk/IKEA/Intaratuin vallen hier buiten. Voor het IKEA complex is een apart beeldkwaliteit hoofdstuk opgesteld vanwege de bijzondere functie en de bijzondere positie die IKEA binnen Hessenpoort gaat innemen. Dit beeldkwaliteit hoofdstuk zal als toetsingskader voor de welstand dienen. Dit houdt in dat zowel het gebouwonwerp als het ontwerp van de inrichting van de kavel als integraal geheel worden beoordeeld.

Meerdere uitgangspunten voor het IKEA complex sluiten qua beeldkwaliteit aan op het beeldkwaliteitplan Hessenpoort; zoals het niet bouwen in de randen, het toepassen van robuuste architectuur, en het gebouw vormgeven als één volume. Op een aantal punten wijkt het echter af en gelden andere of aanvullende eisen. Dit omdat het hier een specifieke functie en een specifieke locatie betreft met een specifieke ligging binnen Hessenpoort.

De IKEA vormt samen met de Van der Valk en de Intratuinvestiging de entreezone van Hessenpoort. IKEA/Van der Valk/Intratuin liggen allen aan de Nieuwleusenerdijk, de centrale ruggengraat van Hessenpoort. Continuïteit langs de Nieuwleusenerdijk en een kwalitatief hoogwaardig entreegebied Hessenpoort zijn uitgangspunten de beeldkwaliteit. Door de specifieke ligging van de kavel en het aan meerdere zijden grenzen van de kavel aan belangrijke wegen en structuurdragers van Hessenpoort, maken dat nagenoeg alle zijden van de IKEA-locatie en het IKEA-gebouw belangrijke zichtzijden zijn. Dit is de reden waarom er extra belang wordt gehecht aan passende beeldkwaliteiteisen voor het gebouw en de inrichting van de kavel.

Kenmerkend voor Hessenpoort is de ruim opgezette groen- en waterstructuur. Dit vormt dan ook de reden dat er veel aandacht aan de inrichting van het complex, en met name aan de randen van het complex, zal worden besteed. De randen van het complex dienen onbebouwd te blijven (zie ook bij stedenbouwkundige inpassing in het hoofdstuk ruimtelijke richtlijnen). De randen van het complex moeten met groen of water worden ingericht om de ruime opzet en de continuïteit van de structuur van Hessenpoort te accentueren.

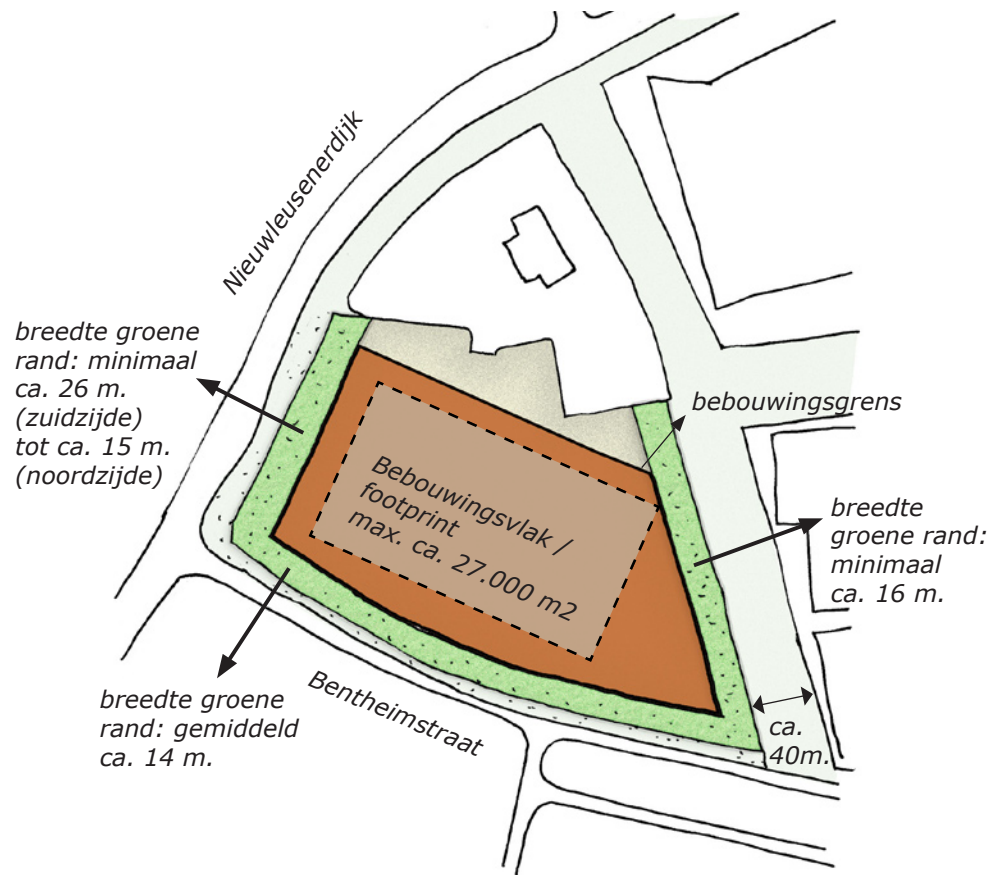
RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

Beeldkwaliteit gebouw

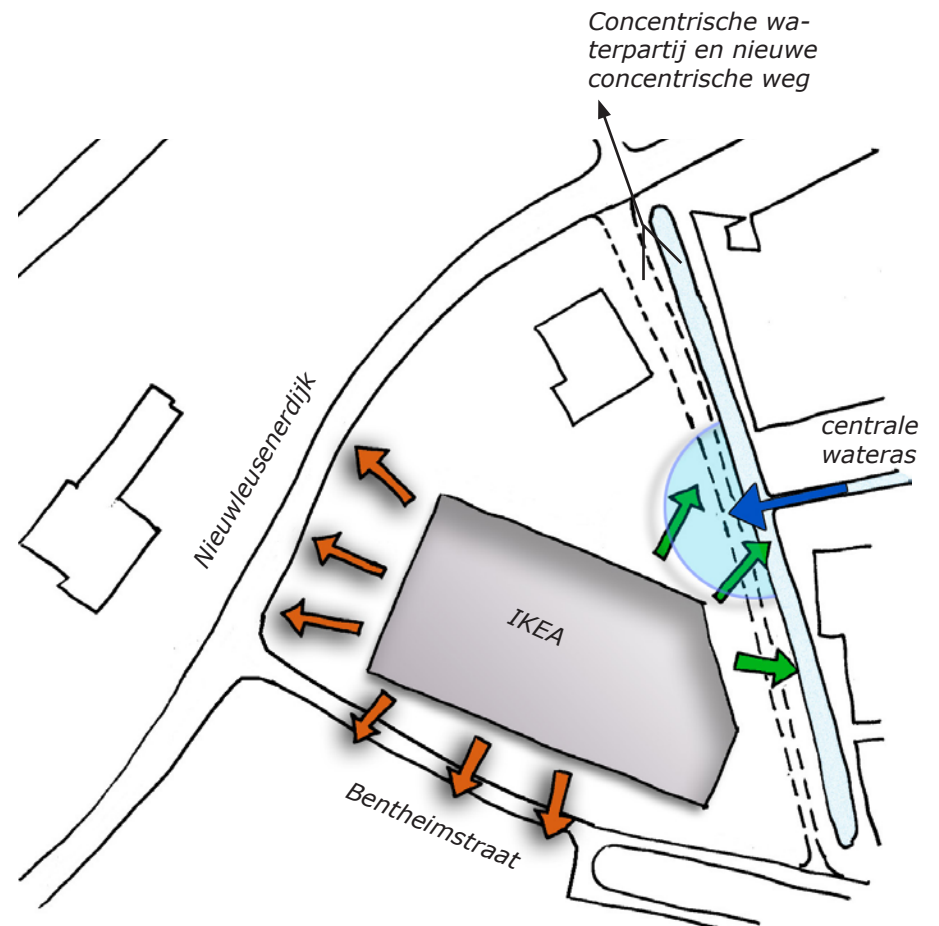
Uitgangspunt van het IKEA-concept bestaat uit een blauw gebouw met gele accenten (letters / entree). De beeldkwaliteiteisen die in dit hoofdstuk gesteld worden accepteren deze kleurstelling als passend binnen dit complex en de ruime, groene verkaveling van Hessenpoort, waarbij wel kritische eisen worden gesteld aan de positionering van het gebouw, met ruime groen/waterzones rondom het gebouw, en oriëntatie van de gevels op de omgeving. Grote raampartijen dienen uitstraling aan de beeldbepalende gevels te geven en de relatie met de omgeving te bewerkstelligen.

Eisen

- Het gebouwde deel van IKEA moet vallen binnen de bebouwingsgrenzen (zie ook bij paragraaf stedenbouwkundige inpassing, pagina 20). Deze eis is opgesteld om brede groen/blauwe zones langs de randen van de kavel te garanderen;
- De vorm van het gebouw van IKEA dient eenvoudig van opzet te zijn, met een 'robuuste' vorm passend bij de rustige vormgeving van de bebouwing op het bedrijventerrein Hessenpoort;
- De representatieve gevels bevinden zich aan de westzijde en aan de zuidzijde van het gebouw; aan de zijde van de Nieuwleusenerdijk en de Bentheimstraat;
- Aan deze zijden dienen op een overtuigende wijze gevelopeningen te worden ingepast (zoals grote gevelopeningen ter plaatse van het restaurant, het 'glasshouse' of overige gevelopeningen). De gevelopeningen dienen uitstraling aan deze gevels te geven en te zorgen voor een relatie tussen het gebouw en de omgeving. De representatieve west- en zuidgevel zijn georiënteerd op de Nieuwleusenerdijk en de Bentheimstraat;
- De compositie en de grootte van de gevelopeningen is nauwkeurig gecomponeerd en de gevelopeningen of raampartijen zijn van zodanige omvang dat zij daadwerkelijk uitstraling kunnen geven aan de beeldbepalende gevelvlakken;
- Winkeldeel en parkeerdeel van de IKEA-vestiging vormen samen één geheel; één gebouwencomplex. De gevels van het parkeergebouw moeten als één geheel worden meeontworpen met de gevels van de winkel. Integratie en de samenhang van deze gevels is het uitgangspunt;
- Het materiaalgebruik moet passend zijn binnen het bedrijventerrein: (geprofileerde) stalen beplating;



-  Bebouwingsvlak binnen de groen/blauwe rand.
-  De footprint van het bouwvolume (winkelgedeelte + parkeergedeelte) moet binnen het bebouwingsvlak vallen en mag maximaal ca. 27.000m² bedragen
-  Terreininrichting (groen/water, verharding)



-  IKEA: vanaf alle zijden zichtbaar; oriëntatie speelt aan elke zijde een rol.
-  Oriëntatie op representatieve wegen (Nieuweusenerdijk en Bentheimstraat en
-  beëindiging van de langgerekte radiale wateras, oriëntatie op de zijde nieuwe concentrische weg.

RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

Eisen, vervolg

- De hoofdkleur blauw die IKEA hanteert is acceptabel, waarbij wel belang wordt gehecht aan ruime gevelopeningen in verband met de gewenste oriëntatie op de Nieuwleusenerdijk en Bentheimstraat en aan de landschappelijke invulling van de groen/blauwe rand aan de openbare zijden van het gebouw;
- Ook voor IKEA geldt dat reclame-uitingen zich niet mogen bevinden op daken (reclamebeleid Zwolle). De reclame ligt binnen het gevelvlak en is integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp. De reclame dient in losse belettering op de gevel te worden aangebracht en er mogen géén reclame-uitingen worden toegepast die felle kleuren licht uitstralen (neon);
- IKEA zet in op duurzaamheid. Hierbij kan gedacht worden aan warmte koudeopslag, zonnepanelen op het dak, windmolens en dergelijke. Een aantal duurzaamheidsmaatregelen hebben een directe invloed op de uitstraling van het gebouw. De duurzaamheidselementen dienen goed geïntegreerd te worden in het ontwerp van het gebouw en de landschappelijke inrichting van de kavel zodat dit niet op het laatst toegevoegde losstaande incidenten vormen. De zichtbare duurzaamheidsmaatregelen dienen ten goede te komen aan de kwalitatieve uitstraling van het gebouw;
- Eventuele technische opbouwen dienen mee ontworpen te zijn en geen negatieve impact te hebben op het totaalvolume. Eventueel technische opbouwen mogen maximaal 5 meter boven de maximale bebouwingshoogte uitkomen;
- Doordat er een nieuwe concentrische weg wordt ingepast direct ten oosten van IKEA en Intratuin zal ook de oostgevel van IKEA een meer prominente rol gaan spelen. Dit heeft consequenties voor de beeldkwaliteitseisen aan deze zijde. Aan deze zijde bevinden zich het parkeervolume en het entreegebied van IKEA. Het entreegebied van IKEA ligt daarbij in het verlengde van de centrale, radiale wateras Hessenpoort en vormt daardoor de beëindiging van een zichtlijn. Met name de uitwerking van het entreegebied; de indeling van de entreegevel met gevelopeningen en de inrichting van het terrein, dienen een voorname rol te spelen bij het creëren van een hoogwaardige uitstraling aan deze zijde;
- Een eventuele uitbreiding van het parkeergedeelte (meer lagen) dient nu al meeontworpen te worden met het gebouw. Dat betekent dat ook het ontwerp met uitgebreid parkeergedeelte getoetst wordt op dit Programma van Eisen. Gelet wordt op een evenwichtige volumeopbouw (verhoudingen bouwmassa) en de totale gevelindeling; de gevels van winkelgedeelte en het parkeergedeelte tonen als één geheel en het gebouw is middels gevelopeningen georiënteerd op de Nieuwleusenerdijk en Bentheimstraat.

Beeldkwaliteit Terreininrichting

De IKEA vestiging ligt binnen Hessenpoort op een sleutelpositie: Het vormt samen met de Van der Valk locatie en de Intratuin locatie de 'entree' van Hessenpoort gezien vanaf de afslag A28. Daarbij wordt de IKEA-vestiging gesitueerd op de plaats waar de belangrijke radiaal-structuurlijnen en watergangen van Hessenpoort samenkomen. Hierdoor speelt de inrichting van de kavel niet alleen op kavelniveau een beeldbepalende rol, maar voor heel Hessenpoort. Een goede, passende inrichting van het terrein en de groene rand is daardoor van essentieel belang. Doel is het IKEA gebouw op een goede manier te verankeren in zijn omgeving.

Het is van essentieel belang dat IKEA op een goede, passende manier wordt ingebed in de omgeving. Voor een hoogwaardige inpassing is de relatie met de omgeving en de groen/blauwe identiteit van de entreezone en de doorlopende structuur van Hessenpoort van cruciale betekenis.

Grote rol bij de inrichting van de randen van het terrein spelen de continuïteit van de groen/blauwe profielen langs de wegen (Nieuwleusenerdijk, Bentheimstraat en ook de nieuwe concentrische weg aan de oostzijde van de IKEA-kavel).

De doorgaande bomenrijen langs de fietspaden, radiaalwegen en concentrische wegen worden ook langs de west- zuid- en oostzijde van het IKEA terrein doorgezet.

Eisen

- Om de kwaliteit van het inrichtingsplan te garanderen wordt het ontwerp voor de terreininrichting van IKEA door een bureau gespecialiseerd in landschapsarchitectuur vormgegeven;
- De randen van de kavel van IKEA moeten onbebouwd blijven en worden met groen en water ingericht. De inrichting van de randen moet passen bij de structuur van Hessenpoort (lange lijnen) en bij het feit dat het hier om een specifieke zone, een entreegebied, gaat. De minimale breedte van de randen is gedefinieerd bij de stedenbouwkundige inpassing (pagina 20);
- De auto in- en uitrit van IKEA is gelegen aan de oostzijde van de kavel, aan de zijde van de nieuwe concentrische weg;

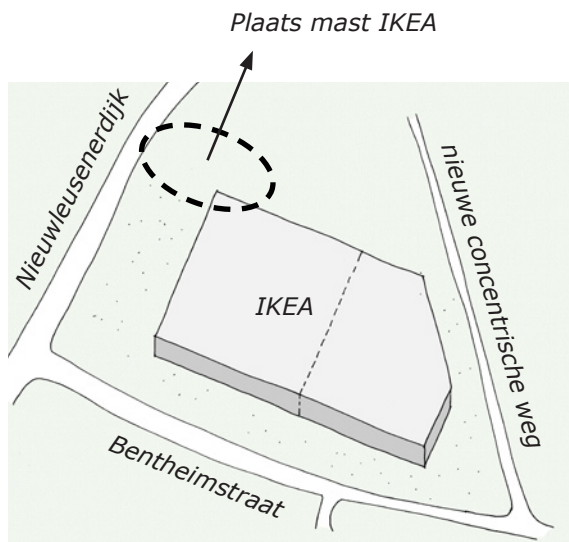
RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

Eisen, vervolg

- De hoeveelheid in- en uitritten blijft beperkt zodat het beeld van de groene doorlopende rand zo min mogelijk wordt aangetast;
- De entreezone aan de oostzijde van de kavel ligt in het verlengde van de centraal gelegen, langgerekte, radiale wateras. Zichtas/wateras en entreegebied van IKEA komen hier bij elkaar. De inrichting van het entreegebied dient daarom een representatieve beëindiging van de wateras te vormen met een hoogwaardige uitstraling (kwalitatief ontwerp, hoogwaardig bestratingsmateriaal, inrichting met bomen);
- Binnen de oostzijde van de kavel, op de grens met de nieuwe concentrische weg, worden bomen geplaatst. Deze benadrukken de structuur van Hessenpoort en dragen bij aan een logische inpassing van de nieuwe concentrische weg binnen Hessenpoort (zie schema pagina 29);
- Opslag van goederen mag niet plaats vinden in het zicht vanaf de openbare weg. Opslag van goederen moet inpandig worden opgelost;
- Het laden en lossen moet goed binnen het complex worden ingepast. Bij voorkeur wordt het laden en lossen inpandig opgelost. Wanneer dit niet gebeurt dient het laden en lossen op een goede manier landschappelijk te worden ingepast. Hierbij kan gedacht worden aan verdiept aanleggen, inpassen tegen de groene rand van de kavel, afscherming door water en schanskorven (in overeenstemming met het gebruik van schanskorven bij andere bedrijfskavels) of het gebruik van specifieke natuurlijke inrichtingselementen zoals taluds of groene beplanting;
- Op Hessenpoort speelt de soort van erfafscheidingen een belangrijke rol in de beeldkwaliteit. Om te waarborgen dat het complex van IKEA onderdeel uitmaakt van een in het zicht gelegen en beeldbepalend gedeelte van Hessenpoort, zal in het plan voor de terreininrichting een kwalitatief hoogwaardige, landschappelijke oplossing gezocht moeten worden voor de erfafscheiding. De voor een bedrijventerrein gebruikelijke standaard hekwerken zijn niet acceptabel. Er kan gekozen worden voor géén erfafscheiding (de groen/blauwe rand als 'erfafscheiding'), voor een landschappelijke afscherming of voor water en schanskorven als overgang naar het gebouw of het verharde terrein, zoals dat al is toegepast op meerdere bedrijfskavels van Hessenpoort;
- De calamiteitenroute (rechtstreekse route vanaf de Nieuwleusenerdijk naar de kavels van Intratuin en IKEA) dient op een passende wijze te worden geïntegreerd in het inrichtingsplan voor de groene rand van het terrein (bijvoorbeeld aangelegd als verstevigde grasstrook);



Bomen oostzijde kavel IKEA



Eisen vervolg

- Het op maaiveld parkeren van auto's dient beperkt te blijven en dient zoveel mogelijk uit het zicht van de Nieuwleusenerdijk, de Bentheimstraat (representatieve routes) en de nieuwe concentrische weg (ontsluiting naar Hessenpoort zuid) te gebeuren.
- Vlaggenmasten, lichtmasten e.d. mogen binnen de kavel worden geplaatst mits als integraal onderdeel meeontworpen binnen het inrichtingsplan.

Wensen

- Ruimte voor waterinfiltratie/bergingsvijvers dient gevonden te worden op eigen terrein. Het integreren van dit onderdeel binnen het inrichtingsplan kan een positieve bijdrage leveren aan de uitstraling van het terrein;
- Op de plaats waar IKEA ontwikkeld gaat worden staat nu een monumentale eik. Het is de wens deze eik te behouden en te integreren in de groene rand aan de zijde van de Nieuwleusenerdijk. Als de boom niet wordt gespaard/verplant zal er compensatie worden geëist;
- De inrichting van de groene rand aan de oostzijde van de IKEA-kavel (zichtzijde vanaf de nieuwe concentrische weg) kan een bijdrage leveren aan de inpassing van de gevel van het parkeervolume aan deze zijde van de kavel.

Navigatiemast

IKEA wenst een navigatiemast te plaatsen op eigen terrein.

De mast dient niet als reclamemast maar als navigatiemast voor IKEA (reclame van andere bedrijven is dus niet mogelijk). Deze mast voorkomt het 'voorbijrijden' van de rijks-wegafslag. Aangezien het om grote aantallen bezoekers gaat is het zeer wenselijk dat de automobilisten direct de goede route kiezen en er geen onnodige belasting op wegdelen ontstaat die daar niet op berekend zijn.

Omdat het hier om een entreegebied van een bedrijventerrein gaat en de schaal hier groot is met veel vrije ruimte rondom het IKEA complex is het inpassen van een navigatiemast ruimtelijk goed mogelijk.

Wanneer er een navigatiemast geplaatst wordt moet deze ook op kavelniveau en op directe omgevingsniveau, goed geïntegreerd te worden. De mast moet gepositioneerd worden in de zone juist ten noorden van de noordwesthoek van het gebouw (zie tekening hiernaast). Wanneer er een mast geplaatst wordt mag deze in verband met de laagvliegroute maximaal 40 meter hoog zijn. Hierbij geldt dat de hoogte maximaal 10% mag afwijken indien het ministerie van defensie daar toestemming voor geeft.

De inpassing dient in nauw overleg met de gemeente plaats te vinden.

RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

Verkeer, bereikbaarheid

IKEA is voor alle soorten verkeer goed te bereiken.

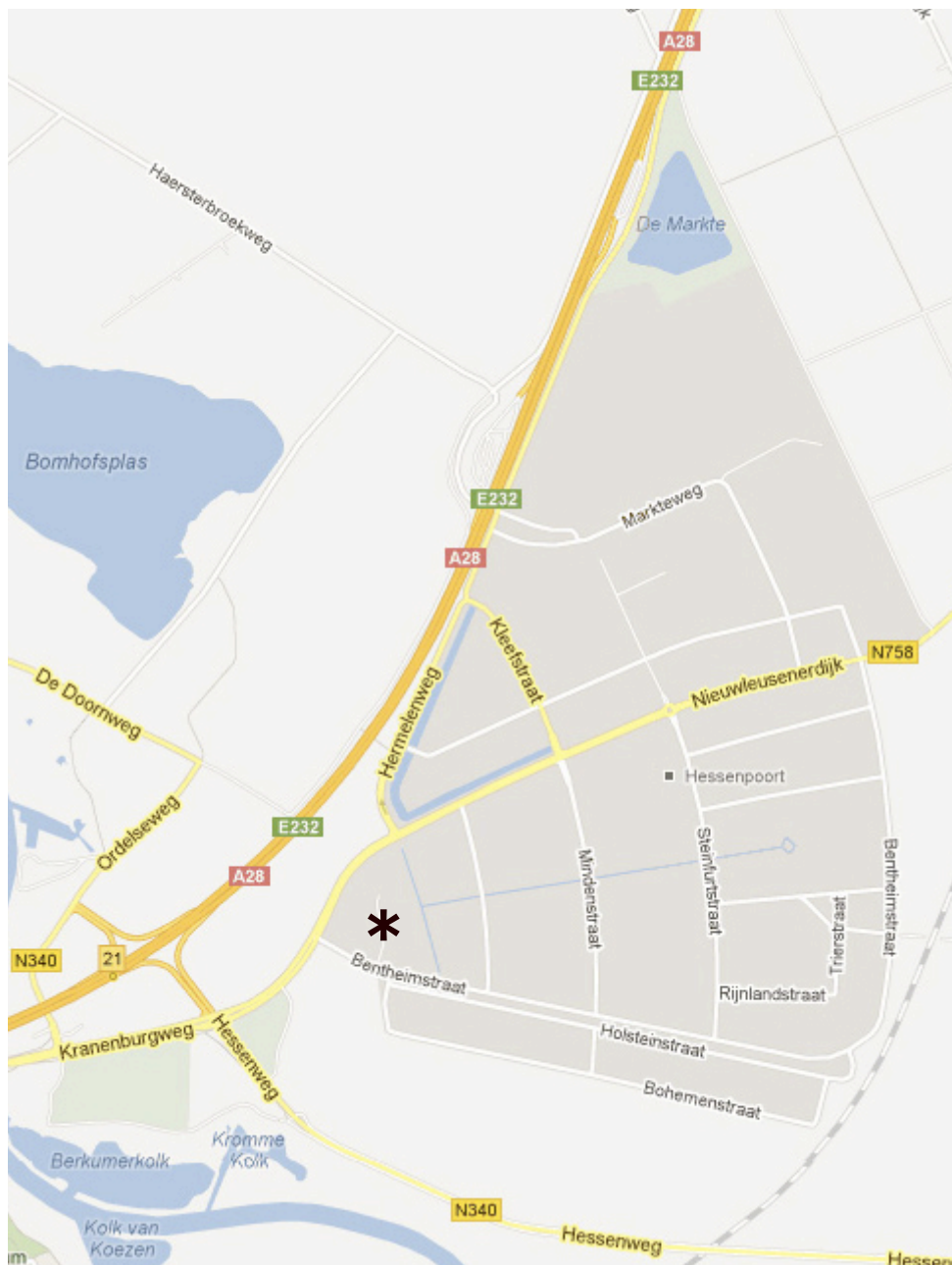
Voor autoverkeer is IKEA in de huidige situatie maar ook in de toekomst, met de realisatie van het knooppunt A28/N340, uitstekend te bereiken voor auto en vrachtverkeer.

Het perceel waar IKEA zich op wil vestigen ligt direct bij de op- en afrit van rijksweg A28, en in de toekomst direct bij het knooppunt A28/N340 (start aanleg 2015), de entree van Hessenpoort.

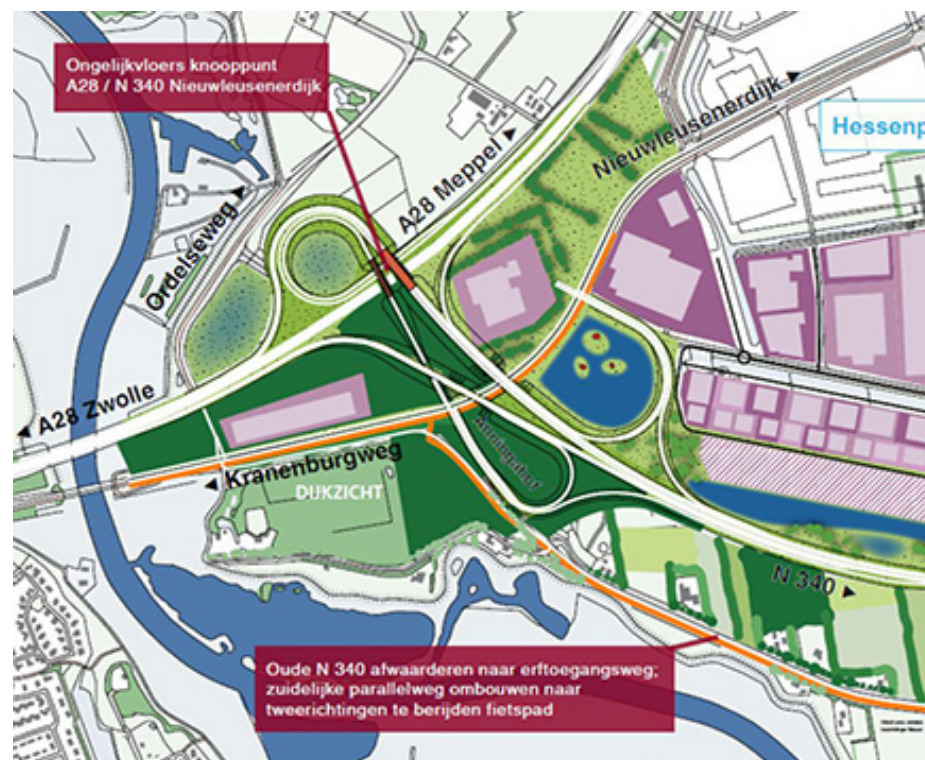
Het perceel wordt begrensd door de Nieuwleusenerdijk en de Bentheimstraat. Beiden zijn gebiedsontsluitingswegen (resp. 70 km/u en 50 km/u). De Nieuwleusenerdijk vormt nu vanuit Hessenpoort de verbindingsweg naar de A28 (rijksweg richting Amersfoort en richting Meppel) en de N340 (richting Ommen).

Hessenpoort is ook goed met de fiets te bereiken. Langs de Kranenburgweg (route richting centrum Zwolle) ligt een doorlopend, vrijliggend fietspad, dat via de Hermelenweg doorloopt tot in Staphorst. Ook langs de Bentheimstraat en de Nieuwleusenerdijk liggen ruime fietspaden.

Streekbussen richting Staphorst (buslijn 40) en Nieuwleusen (buslijn 29) rijden ook door Hessenpoort. Buslijn 40 richting Staphorst (2 x per uur) rijdt over de Bentheimstraat. De dichtstbijzijnde halte is nabij de Lingenstraat. Richting Nieuwleusen stopt buslijn 29 langs de Nieuwleusenerdijk ter hoogte van de Bentheimstraat. Deze bus rijdt met een relatief hoge frequentie van 4 x per uur.



Hessenpoort en belangrijke wegen



Geprojecteerde aansluiting A28, bron: rapport 'Landschappelijke visie + ontwerp N340 Zwolle-Ommen / N48 Varsen-Arriërveld' van Arcadis.

RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

Capaciteit wegennet

De autobereikbaarheid van IKEA is gezien de bezoekersaantallen een belangrijk item. Mede voor de bereikbaarheid van de omliggende bedrijven en gebieden. De afwikkeling van het verkeer moet goed verlopen. Om dit te bereiken moeten de toegangsweg en het omliggend wegennet voldoende capaciteit hebben. Waar nodig zullen er dan ook aanpassingen plaatsvinden aan het omliggende wegennet. Verkeersonderzoek zal dit moeten uitwijzen.

In het provinciaal inpassingplan N340 is een nieuwe aansluiting op de A28 geprojecteerd; knooppunt A28/N340. De rechtstreekse aansluiting Bentheimstraat – Nieuwleusenerdijk komt daarbij te vervallen. De verkeersafwikkeling Hessenpoort zal volledig geschieden vanaf de centraal gelegen Nieuwleusenerdijk met concentrische verdeelwegen die daarop aantakken.

De eerste kruising waar het verkeer zich verdeelt over Hessenpoort komt bij de aansluiting Nieuwleusenerdijk met de Hermelenweg en de nieuwe concentrische weg juist ten westen van Zehner en ten oosten van IKEA/Intratuin. Daarna volgen de Lingenstraat, de Kleefstraat / Mindenstraat, de Ravensburgstraat / Steinfurtstraat. de Markteweg en de Bentheimstraat).

Het IKEA complex zal zowel op de korte termijn als op de lange termijn, wanneer het knooppunt A28/N340 gerealiseerd is, worden ontsloten vanaf de Nieuwleusenerdijk via de nieuwe concentrische weg, die ligt in het verlengde van de Hermelenweg en ten oosten van IKEA. De nieuwe concentrische weg gaat vanaf de Nieuwleusenerdijk naar de Bentheimstraat lopen en krijgt ook een functie voor de ontsluiting van Hessenpoort zuid.

Ten aanzien van de aanpassingen op de verkeersstructuur zal door diverse partijen uitgebreid onderzoek worden verricht.

Dit onderzoek zal uitwijzen aan welke wegen of kruisingen aanpassingen zullen moeten worden verricht. Het gaat hierbij om de inpassing van de nieuwe concentrische weg, de aansluiting van deze weg op de Nieuwleusenerdijk (knoop Nieuwleusenerdijk-Hermelenweg-nieuwe concentrische weg) en de aansluiting van de nieuwe concentrische weg op de Bentheimstraat.

Verkeer

Eisen verkeer IKEA

- De nieuwe concentrische toegangsweg die IKEA en Intratuin ontsluit, sluit aan op de Nieuwleusenerdijk (hoofdtoegang en uitgang) en de Bentheimstraat (verbinding met Hessenpoort-zuid);
- Voor een goede bereikbaarheid van IKEA zal het knooppunt Nieuwleusenerdijk - Hermelenweg met de nieuwe concentrische weg moeten worden aangepast;
- Langs de Nieuwleusenerdijk zal, voor het knooppunt met de nieuwe concentrische weg naar IKEA, een extra rechtsafstrook moeten worden aangelegd, lengte minimaal 150 meter;
- De nieuwe concentrische weg dient voor terug rijdend verkeer richting Nieuwleusenerdijk een aparte links- en rechtdoor-/rechtsafstrook te krijgen, lengte minimaal 75 meter;
- De rijstrookbreedte op de nieuwe concentrische weg moet 3,25-3,50 meter breed zijn;
- Langs de nieuwe concentrische weg komt een tweerichtingen fietspad. Dit fietspad geeft toegang tot de IKEA en vormt tegelijkertijd het verbindingspad tussen de Bentheimstraat en de Nieuwleusenerdijk.
- Veilige fietsroutes is het uitgangspunt. Fietsaansluitingen of fietsoversteekpunten dienen goed afgestemd te worden op kruisend autoverkeer. Er komt een veilige, ge-regelde oversteek bij de verkeerslichten Nieuwleusenerdijk met de nieuwe concentrische weg langs IKEA. Ook ter plaatse van de oversteek van de nieuwe concentrische weg naar het complex van IKEA moeten voorzieningen getroffen worden, daar waar de autoroute de fietsoversteek richting IKEA-terrein kruist, om de veiligheid van de fietser te waarborgen;
- Ook op het terrein van IKEA moet de fietsveiligheid gegarandeerd zijn. De plaats waar fietsers en auto's elkaar kruisen dient zorgvuldig te worden bepaald. Indien nodig dienen er voorzieningen te worden getroffen daar waar de autoroute de fietsroute kruist, om de veiligheid van de fietser te waarborgen;
- Ter plaatse van de aansluiting nieuwe concentrische weg langs IKEA – Bentheimstraat kan de kruising in de toekomst worden vereenvoudigd doordat bij de realisatie van de nieuwe knooppunt A28/N340 de rechtstreekse aansluiting Bentheimstraat – Nieuwleusenerdijk vervalst;
- Vanaf de bushalte Nieuwleusenerdijk en de bushalte Bentheimstraat dient een logische, rechtstreekse voetgangersverbinding naar de entree van IKEA te worden aangelegd;

RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

Eisen verkeer IKEA, vervolg

- Een file naar IKEA mag de bereikbaarheid van de hulpdiensten niet negatief beïnvloeden. Vanaf de Nieuwleusenerdijk dient een aparte, rechtstreekse calamiteitenroute naar de IKEA kavel en de kavel van Intratuin te worden aangelegd. Vormgeving dient te voldoen aan de eisen gesteld vanuit de brandweer en vanuit de stedenbouwkundige inpassing (inpassing in de doorlopende groenstrook langs de Nieuwleusenerdijk). Een eventueel alternatief voor deze route kan misschien worden gevonden in de route voor vertrekkende vrachtwagens aan de zijde van de Bentheimstraat / Nieuwleusenerdijk. Dit zou dan nader onderzocht moeten worden;
- In het kader van de milieuonderzoeken moeten twee situaties onderzocht worden: de situatie wanneer IKEA wordt geopend (zonder knooppunt A28/N340) en de situatie dat knooppunt A28/N340 is gerealiseerd.

Parkeren

Eisen

- De benodigde parkeervoorzieningen voor de vestiging van IKEA moet op eigen terrein worden gerealiseerd;
- Voldoende parkeerplaatsen realiseren. Afstemming tussen parkeervraag en -aanbod is van belang voor het minimaliseren van de wachtrijen en om stagnatie in het omliggende wegennet te voorkomen. Volgens de gemeentelijke bouwverordening varieert het aantal parkeerplaatsen afhankelijk van welke bebouwingsfuncties in IKEA worden ondergebracht. De algemene norm voor grootschalige detailhandel bedraagt 5,5 - 7,5 parkeerplaats per 100m² BVO en voor bouwmarkt/tuincentrum 2,2 - 2,7 pp per 100 m² BVO. Bij de toetsing van het aantal parkeerplaatsen zal ook de ervaring die IKEA heeft bij vestigingen elders in Nederland, op basis van bezoekersaantallen, worden meegenomen. Toevoeging van extra parkeerlagen is een mogelijkheid om in de toekomst de capaciteit te vergroten. Het aantal parkeerplaatsen bedraagt minimaal ca. 1000 en maximaal, bij een uitbreiding van twee extra parkeerlagen, ca. 1700 parkeerplaatsen. De parkeergarage wordt ontsloten vanaf de nieuwe concentrische weg ten oosten van IKEA-Intratuin. De ingang ligt op ruime afstand van de kruising Nieuwleusenerdijk – nieuwe concentrische weg. Zodoende wordt de buffer tot het wegennet vergroot. De inrijdcapaciteit moet voorzien in het verkeersaanbod. De routing en vormgeving van de parkeergarage moet logisch zijn zodat de afwikkeling goed verloopt en de oriëntatie van de garage is afgestemd op de onbekende bezoeker;
- In de bouwverordening is geregeld welke minimale maten de aan te leggen parkeerplaatsen dienen te hebben. De belangrijkste minimale maten zijn:
 - bij langsparkeren: 1.80 bij 5.50 m (minimaal 3.00 m manoeuvreerruimte)
 - bij haaksparkeren: 2.30 bij 5.00 m (voorkeursbreedte 2,50 meter).De praktijk leert inmiddels dat de minimale maten uit de Bouwverordening aan de krappe kant zijn omdat de auto's tegenwoordig groter zijn. Er wordt geadviseerd minimaal 2.40 aan te houden voor de breedte van een vak voor haaks parkeren. De breedte van de weg is afgestemd op de breedte van de parkeervakken en zodanig dat er voldoende ruimte is voor het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen. De Gemeente Zwolle toetst de indeling en maatvoering van de parkeervoorzieningen aan CROW-richtlijnen;
- Fietsparkeren moet op een logische plek binnen de kavel/het gebouw worden ingepast. In het bouwbesluit wordt de minimale oppervlakte voor fietsparkeren aangegeven. Daarbij dient ruimte te worden gereserveerd voor de mogelijkheid van de huur van cargobikes (passend in het Zwolse fietsbeleid).

RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

Waterstructuur

De hoofdwaterstructuur van Hessenpoort wordt gekenmerkt door 5 langgerekte watergangen die vanuit het zuidwestelijk gelegen entreegebied Hessenpoort uitwaaien in noordelijke en oostelijke richting. De kavel van IKEA bevindt zich in de zuidwesthoek van Hessenpoort en ligt dus in een zone waar waterlijnen, belangrijke ruimtelijke structuurdragers van Hessenpoort, samenkomen.

Met de vestiging van IKEA op Hessenpoort hoeft het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan en de waterstructuur niet aangepast te worden. In plaats van het samenkomen van de radiale waterlijnen in één punt, ter plaatse van de IKEA kavel, worden de radiale lijnen nu opgevangen door het totale IKEA complex dat het entreegebied een aparte positie geeft binnen Hessenpoort. Concreet betekent dit dat er een ruimtelijke scheiding wordt gemaakt tussen de kavels van Intratuin/IKEA enerzijds en de kavels van de bestaande bedrijven Stork-Air, Transferro en Ferm en de daarachter liggende bedrijven anderzijds.

Dit maakt dat de zone ten oosten van de kavel van IKEA en van Intratuin, met de nieuwe concentrische weg en de bestaande watergang, die in verband met het inpassen van de ontsluitingsstructuur enigszins wordt aangepast, van essentieel belang is voor de ruimtelijke structuur van Hessenpoort. Voldoende breedte en zichtbaarheid van deze concentrische zone vanaf de Nieuwleusenerdijk en Bentheimstraat zijn dan ook een vereiste. De breedte van de vrije ruimte tussen de erfgrens van de kavels van IKEA/Intratuin enerzijds en die van Ferm/TransFerro anderzijds bedraagt ca. 40 meter. Dit om voldoende breedte te hebben om hierin de ontsluitingsweg, fietspad, tracé nutsbedrijven en de concentrische waterpartij te kunnen realiseren. De concentrische waterpartij vormt de waterverbinding tussen de 4 hoofdwatergangen van Hessenpoort. De concentrische watergang maakt onderdeel uit van de beeldbepalende waterstructuur van Hessenpoort. Door de verbinding die de concentrische watergang maakt staan de waterpartijen in een logisch verband met elkaar en wordt inzichtelijk gemaakt waar het water vandaan komt en waar het naar toe gaat (aanvoer vanuit het oosten, afvoer in noordelijke richting). Ook in het ecologische netwerk is de concentrische watergang een onmisbare schakel. De concentrische watergang is met een duiker en faunaduikers verbonden met de andere watergangen (onder de nieuwe concentrische weg/aansluiting Nieuwleusenerdijk door).

De openbare waterbergingsopgave bedraagt 11.000m². Deze wordt opgelost in een goed binnen de stedenbouwkundige structuur ingepaste zone elders binnen Hessenpoort (7000m²) en in de concentrische watergang ten oosten van IKEA (ca. 4000m²). Aandachtspunt: Er wordt vanuit gegaan dat de 4000m² wateroppervlak van de concentrische watergang bij de inpassing van de ontsluiting voor IKEA en Intratuin behouden blijft. Zo niet dan zal deze op Hessenpoort gecompenseerd moeten worden. Wanneer er water gedempt moet worden is bekend uit eerder onderzoek, dat daar Bittervoorn en Kleine modderkruiper in gevonden zijn. Het dempen moet onder ecologische begeleiding gebeuren. Langs de concentrische watergang moet een strook voor onderhoud van de waterpartij worden ingepast die toegankelijk is voor de zware kraan van het waterschap.

RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

Groenstructuur en ecologie

De groenstructuur van Hessenpoort is gekoppeld aan de waterstructuur en zorgt voor een sterke ruimtelijke geleiding van het bedrijventerrein.

Met de komst van IKEA op Hessenpoort zal ook een aanpassing gedaan worden aan de 'oorspronkelijke' groenstructuur, voor zover het gaat om de afronding van het westelijke deel. Ter ondersteuning van de ruimtelijke scheiding tussen bedrijventerrein Hessenpoort en het cluster IKEA/Intratuin zal in de ca. 40m-zone tussen IKEA/Intratuin en de bedrijven Stork-Air, Transferro en Ferm ruimte gereserveerd moeten worden voor een concentrische watergang in combinatie met een langzaamverkeerroute (fietspad) en een bomenrij. Om enerzijds de nieuwe concentrische weg in te passen en anderzijds de watergang voldoende breed te houden zal de bomenrij gesitueerd worden op de kavel van IKEA (oostzijde, zie schema pag. 29).

Doorgaande bomenrijen benadrukken de radiaal- en concentrische structuur van Hessenpoort. Langs de Nieuwleusenerdijk en Bentheimstraat dienen de doorgaande bomenrijen, ook bij benodigde aanpassing van wegen, worden behouden. Indien voor de maatvoering van de wegen nodig kunnen de bomenrijen opgeschoven worden.

Belangrijk onderdeel van de groenstructuur van Hessenpoort zijn de ecologisch ingerichte oevers langs de waterpartijen. Zowel de radiale als de concentrische watergangen hebben brede plas-draszones. Deze zorgen enerzijds voor een waardevol kwelwaterbiotoop ter plaatse. Anderzijds zorgen deze plas-draszones voor ecologische verbindingen, niet alleen binnen bedrijventerrein Hessenpoort, maar ook met omliggende gebieden als de Vechtzone en Tolhuislanden.

Eisen

- De belangrijke bestaande ecologische verbindingzones mogen niet worden doorbroken.

Wens

- Op de kavel van IKEA bevindt zich een grote monumentale eik. Het is de wens deze eik te behouden en te integreren in de groene rand aan de zijde van de Nieuwleusenerdijk. Als de boom niet wordt gespaard/verplant zal er compensatie worden geëist. Aandachtspunten voor het behoud van de eik zijn daarbij: geen verharding / druk onder de kroonprojectie van de boom, bescherming tegen beschadiging door (vracht) verkeer van de boom.



Monumentale eik op de kavel van IKEA

Openbare ruimte

De radiale watergangen met aangrenzende groenstructuren maken op Hessenpoort onderdeel uit van de openbare ruimte. Langs deze radialen lopen wandelroutes en fietspaden waardoor het water en het groen voor veel mensen beleefbaar is. De lange doorzichten over het water zijn kenmerkend voor Hessenpoort en dragen in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van het bedrijventerrein.

Met de vestiging van IKEA is het niet meer mogelijk het lange doorzicht over de water-as vanaf de Nieuwleusenerdijk ter plaatse van IKEA/Intratuin te realiseren. Voor de structuur van Hessenpoort én de beleefbaarheid van de water- en groenstructuur (de beeld dragers van Hessenpoort) is het van belang dat deze kenmerkende onderdelen beleefbaar blijven voor de bezoekers.

Eisen

- De ruimte tussen de bebouwing van IKEA en de bebouwing van Intratuin ligt in het verlengde van de langgerekte, radiale wateras. Het kwalitatief beëindigen van de wateras op de kavel van IKEA is een vereiste. Kwalitatief inrichten met groen en gerichtheid op de radiale wateras vanaf deze ruimte is een voorwaarde;
- Bij het toekomstig kruispunt Bentheimstraat - nieuwe concentrische weg staat een kunstwerk van Erik Buijs "monument voor de kleine man". De plaats van het kunstwerk is toen met zorg gekozen. Bij de aanleg van de nieuwe concentrische weg moet het daar weg. In overleg met de kunstenaar en de kunstcommissie moet gezocht worden of en waar het kunstwerk opnieuw ingepast kan worden. De paal is ca. 20 meter hoog. De stenen op de grond maken ook onderdeel uit van het kunstwerk;
- Om de kenmerkende water- en groenstructuur van Hessenpoort beleefbaar te maken voor zo veel mogelijk bezoekers wordt in de ca. 40 m-zone tussen de ontsluitingsweg naar IKEA en Intratuin en de watergang een fietsroute opgenomen. Deze zorgt voor een logische verbinding Hermelerweg - Hessenpoort-zuid.

Wens

- Een voetgangersbrug koppelt het halfverharde pad langs de langgerekte radiaalwatergang met het fietspad langs de concentrische watergang. Op deze manier is het mogelijk recreatief een rondje te lopen over het bedrijventerrein



Erik Buijs "monument voor de kleine man"

UITVOERBAARHEID

Waterhuishouding / waterberging

Bij de ontwikkeling van Hessenpoort 1 en 2 is zorgvuldig omgegaan met de berekening van de benodigde oppervlakte aan waterberging. De oppervlakte van de gerealiseerde – en geprojecteerde watergangen op de kavel van IKEA zou 11.000 m² moeten bedragen. In het oorspronkelijke plan was een grote waterpartij als punt van samenkomst van de radiale watergangen op de IKEA kavel geprojecteerd. Vanwege de komst van IKEA is de waterbergingsopgave opnieuw ingevuld.

De waterbergingsopgave van de gemeente 11.000m² zal worden opgelost in een zone die goed is ingepast binnen de stedenbouwkundige hoofdpzet van Hessenpoort (7000m²) en in de concentrische watergang ten oosten van IKEA (4000m²).

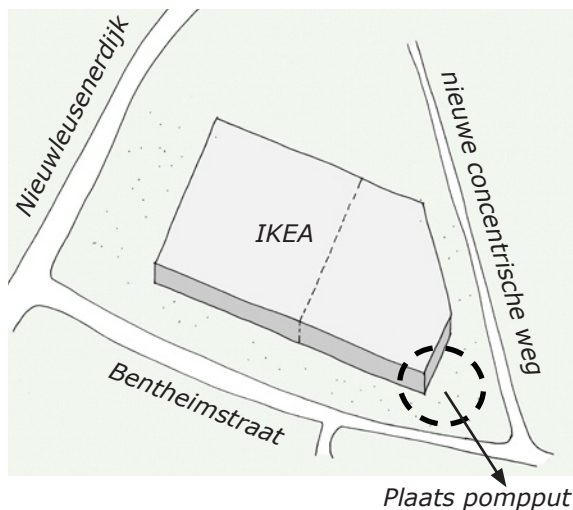
Eisen

- De concentrische watergang aan de oostzijde van IKEA/Intratuin dient een bergingscapaciteit te hebben van 4000 m². Wanneer dat door het inpassen van de nieuwe ontsluitingsstructuur aan deze zijde niet meer haalbaar blijkt ontstaat een aanvullende, integrale ontwerpogave tot waterberging: gemeentelijke waterberging die verloren gaat moet gecompenseerd worden. Dit gebeurt buiten de IKEA kavel;
- Het waterpeil van de te compenseren waterpartijen is 0,50 –NAP;
- De vormgeving van de watergangen moet zodanig zijn dat het onderhoud goed kan worden uitgevoerd. Daarvoor is een goed toegankelijk onderhoudspad van 5 m breed nodig;
- De concentrische watergang moet door middel van een faunapassage verbonden worden met de aanwezige faunapassage onder de Nieuwleusenerdijk;
- Indien nodig moet IKEA de aanleg van duikers die nodig zijn voor de (openbare) waterstructuur op zijn terrein toe staan. Hiervoor zal een zakelijk recht gevestigd worden.

Riolering en hemelwater

Eisen:

- Volgens de bouwverordening mag het regenwater van het dakoppervlak niet afgevoerd worden naar de riolering maar dient het geïnfiltreerd te worden op het particuliere terrein waarop het bedrijf gerealiseerd wordt. Het beleid is om zo weinig mogelijk schoon regenwater naar de rioolwaterzuivering te brengen;
- Naast het dakwater moet ook het water van parkeerterrein en andere terreinverhardingen geïnfiltreerd worden;
- Er wordt een berging van 4,5 mm / m² verharding aangehouden.
De infiltratievoorzieningen mogen via een overstortvoorziening op de watergang van de gemeente worden geloosd.
Het parkeerterrein op maaiveld, mag ook van waterdoorlatende bestrating worden voorzien, zodat voor dit deel de aanleg van een rioleringsstelsel en infiltratieriolen /-koffers achterwege kan blijven.
In plaats van infiltratievoorzieningen mag ook gebruik gemaakt worden van een bergingsvijver of sloten, die niet rechtstreeks in verbinding staan met de watergangen van de gemeente;
- Infiltratievoorzieningen / bergingsvijvers of -sloten dienen op terrein van IKEA aangelegd te worden. Beheer, onderhoud en het schoon houden van de bergingsvijvers of -sloten ligt ook bij IKEA;
- IKEA dient een gedetailleerd rioleringsplan, inclusief de toe te passen materialen, en een infiltratieplan bij de gemeente in te dienen. Dit rioleringsplan en infiltratieplan moeten door de gemeente goedgekeurd zijn, voordat met de aanleg ervan mag worden begonnen;
- De pompput waar de dwa-riolering van IKEA moet worden aangesloten, wordt door de gemeente in de zuidoostelijke hoek van de kavel geplaatst. Deze pompput wordt op grondgebied van IKEA geplaatst, waarbij beheer en onderhoud van de pompput bij IKEA komt te liggen (zie tekening hiernaast).



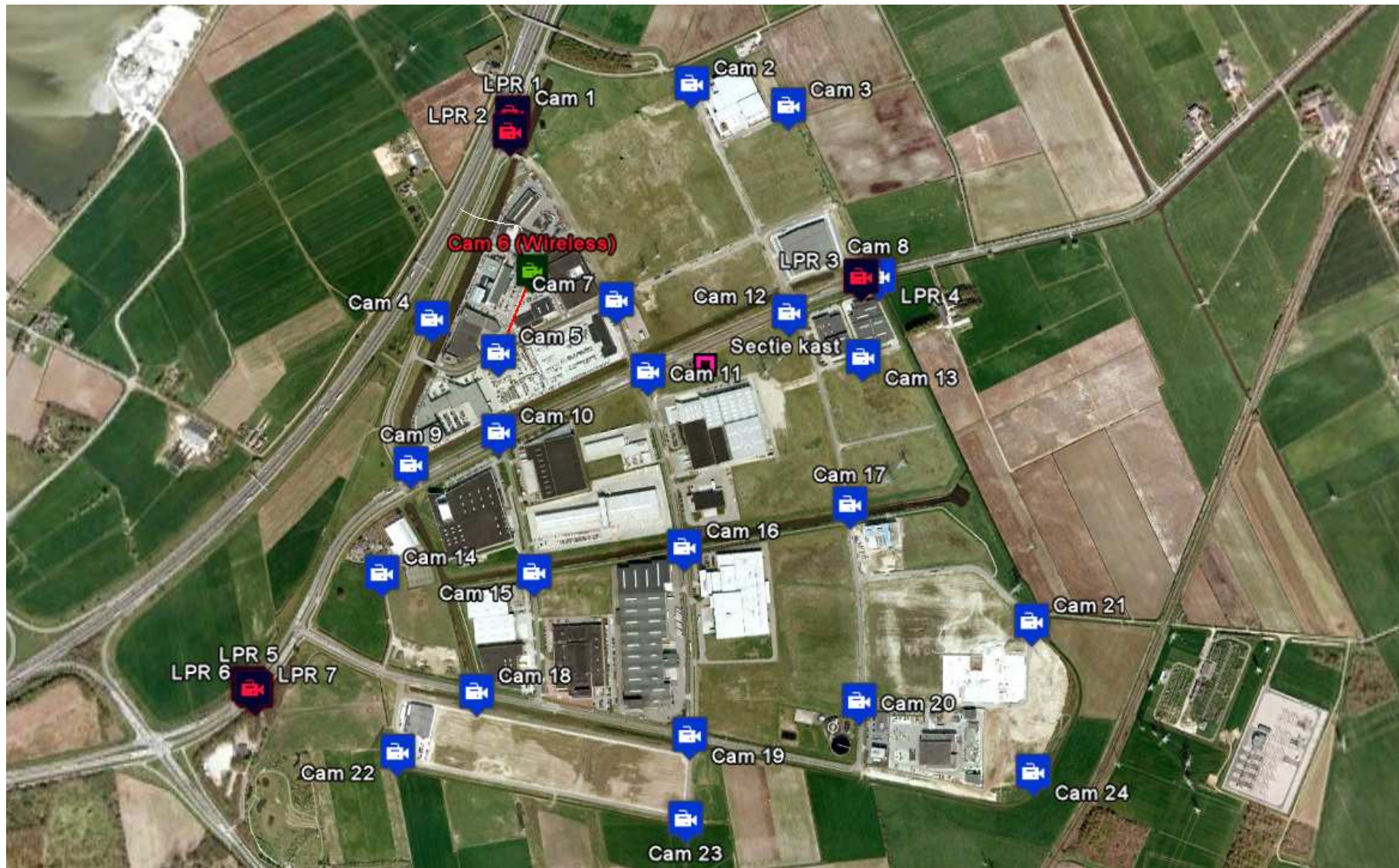
Uitvoerbaarheid

Inrichting van de openbare ruimte

De bouwwerkzaamheden van IKEA kunnen pas beginnen wanneer de Diepholtstraat, inclusief kabels en leidingen, is opgeruimd. Voordat deze opruimingswerkzaamheden beginnen, moet Intratuin een nieuwe ontsluitingsweg krijgen die, ook gedurende de bouwfase van IKEA, voor zijn bezoekers duidelijk herkenbaar en goed toegankelijk is. Intratuin moet op de nutsbedrijven aangesloten blijven.

De waterafvoer van de zuidstrook van Hessenpoort en de radiaalwatergang naar de duiker in de Nieuwleusenerdijk, moet gewaarborgd zijn door middel van een open watergang of duikers.

Op de tekening hiernaast (pag. 43) zijn posities van beveiligingscamera's weergegeven. Met de komst van IKEA zal in overleg een aangepast camaraplan moeten worden opgesteld.



Huidige posities van beveiligingscamera's

Uitvoerbaarheid

Milieuaspecten

Luchtkwaliteit

Ten gevolge van de vestiging zal er een toename plaatsvinden van het aantal verkeersbewegingen op de A28 en de gemeentelijke wegen rond de planlocatie. Wanneer het knooppunt A28/N340 wordt aangelegd zal die toename nog groter zijn. De toename zal een effect hebben op de luchtkwaliteit.

Getoetst dient te worden of de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van de planrealisatie binnen de normen van de Wet milieubeheer blijft.

Geluid

De planlocatie is gelegen op een geluid gezoneerd industrieterrein.

Eis

- Bij de melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, waaruit blijkt dat de inrichting binnen de beschikbare geluidsruijnte past;
- Ook in het kader van het bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij projectomgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat IKEA past binnen de geluidzone van Hessenpoort.

Externe veiligheid

De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de A28, een hogedrukaardgasleiding en de gemeentelijk route gevaarlijke stoffen (Nieuwleusenerdijk, N340). Ook over de spoorlijn Zwolle – Meppel worden gevaarlijke stoffen vervoerd waardoor de planlocatie binnen het invloedsgebied ligt. Tenslotte kunnen er risicovolle bedrijven in de omgeving aanwezig zijn die van invloed zijn op het externe veiligheidsrisico op de planlocatie.

Eisen

- Het plan moet voldoen aan de normen voor het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De toename van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling dient verantwoord te worden;
- Aan de zijde van de Nieuwleusenerdijk dient een calamiteitenroute aangelegd te worden (zie ook paragraaf verkeer, pag. 34);

Vervolg eisen

- Er dient een vluchtroute aanwezig te zijn tussen het IKEA-terrein en de Bentheimstraat en tussen het IKEA-terrein en de nieuwe concentrische weg (zie schematische tekening op deze pagina);
- Om inpanidige communicatie van hulpdiensten te garanderen moet inpanidig C 2000 voldoende dekking hebben voor hun radionetwerk (portofoon).

Wens

- De ventilatie van het gebouw dient centraal afgesloten te kunnen worden;

De norm voor het PR is een grenswaarde. Deze mag niet worden overschreden. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Deze bedraagt 1. Het bevoegd gezag is verplicht iedere toename van het GR ten gevolge van de realisatie van een plan te verantwoorden, ook al blijft de waarde van het GR onder de oriëntatiewaarde. Dit houdt in dat voldoende maatregelen moeten worden getroffen om de gevolgen van een ramp tengevolge van een ongeluk met gevaarlijke stoffen zoveel mogelijk te beperken. Hierbij moet gedacht worden aan vluchtroutes, bereikbaarheid voor hulpdiensten, voldoende aanwezigheid van blusmiddelen en beschikbaarheid van bluswater en zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Onderzoek in het vorige stadium van het planproces heeft aangetoond dat de wettelijke normen niet worden overschreden. Wel zullen aanvullende maatregelen getroffen moeten worden om de toename van het groepsrisico te kunnen verantwoorden.



Schematische weergave vluchtroutes

UITVOERBAARHEID

Duurzaamheidsaspecten

Duurzaam bouwen (DuBo)

Op 8 januari 2007 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Duurzaam Bouwen vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en grond-, weg- en waterbouw en is erop gericht dat overal een minimaal niveau voor duurzaamheid moet worden bereikt. De beleidsvisie biedt 2 methodieken voor het realiseren van het minimale niveau. Bouwpartijen mogen een keuze kunnen maken voor één van beide. De methodes verschillen in flexibiliteit:

1. De toepassing van GPR Gebouw geeft maximale flexibiliteit voor de bouwpartijen. GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw is een computerprogramma dat ontwerpgegevens van een gebouw omzet in kwaliteit- en duurzaamheidprestaties, verdeeld over de thema's energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Het programma is bruikbaar voor zowel woningbouw als utiliteitsbouw (kantoren en scholen). Het minimaal te bereiken niveau van kwaliteit- en duurzaamheidprestaties komt overeen met de toepassing van de vaste, kostenneutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame (Utiliteit)bouw (maatregelen, die altijd technisch goed toepasbaar zijn en in de regel kostenneutraal zijn). De gemeente stelt het computerprogramma ter beschikking van de ontwikkelende partij. In gezamenlijk overleg wordt het te realiseren prestatieniveau vastgelegd;
2. Toepassing van de lijst van 8 maatregelen, waaruit minimaal 5 maatregelen gekozen moeten worden. Dit geeft minder flexibiliteit aan bouwpartijen, maar wel duidelijkheid.

IKEA is bereid toepassing te geven aan het GPR instrumentarium.

Eis

- IKEA voldoet ten minste aan het minimumniveau zoals geformuleerd in de Beleidsvisie Duurzaam bouwen, maar streeft naar een hoger niveau.

Energiegebruik

Verbetering van de energie efficiency met 25 %

Een hogere energie-efficiency kan worden bereikt door verbeterde isolatie, de toepassing van lage temperatuur verwarming (LTV) en energiezuinige verlichting.

Het programma sluit naadloos aan op het beleid van IKEA dat wil zeggen:

Wens

- Gestreefd wordt naar een EPC die 25 % lager is dan de EPC in het bouwbesluit.

Het gebruik van duurzaam opgewekte energie

Hierbij kan worden gedacht aan:

- Toepassing van warmte - koude opslag, biogas of bio-olie, of restwarmte van bijvoorbeeld een WKK-installatie ten behoeve van ruimteverwarming;
- Toepassing van zonne-energie met behulp van zonneboilers (voor warm tapwater);
- Toepassing zonne-energie (pv-panelen)
- Kleinschalige windenergie ten behoeve van de opwekking van elektriciteit.

Eis

- Minimaal 50% van de gebruikte energie dient ter plaatse (op de kavel) duurzaam te zijn opgewekt; de overige 50% is verkregen door inkoop van groene stroom, bio-olie, biogas of restwarmte.

Het is de doelstelling van IKEA om een klimaatneutrale vestiging te realiseren.

