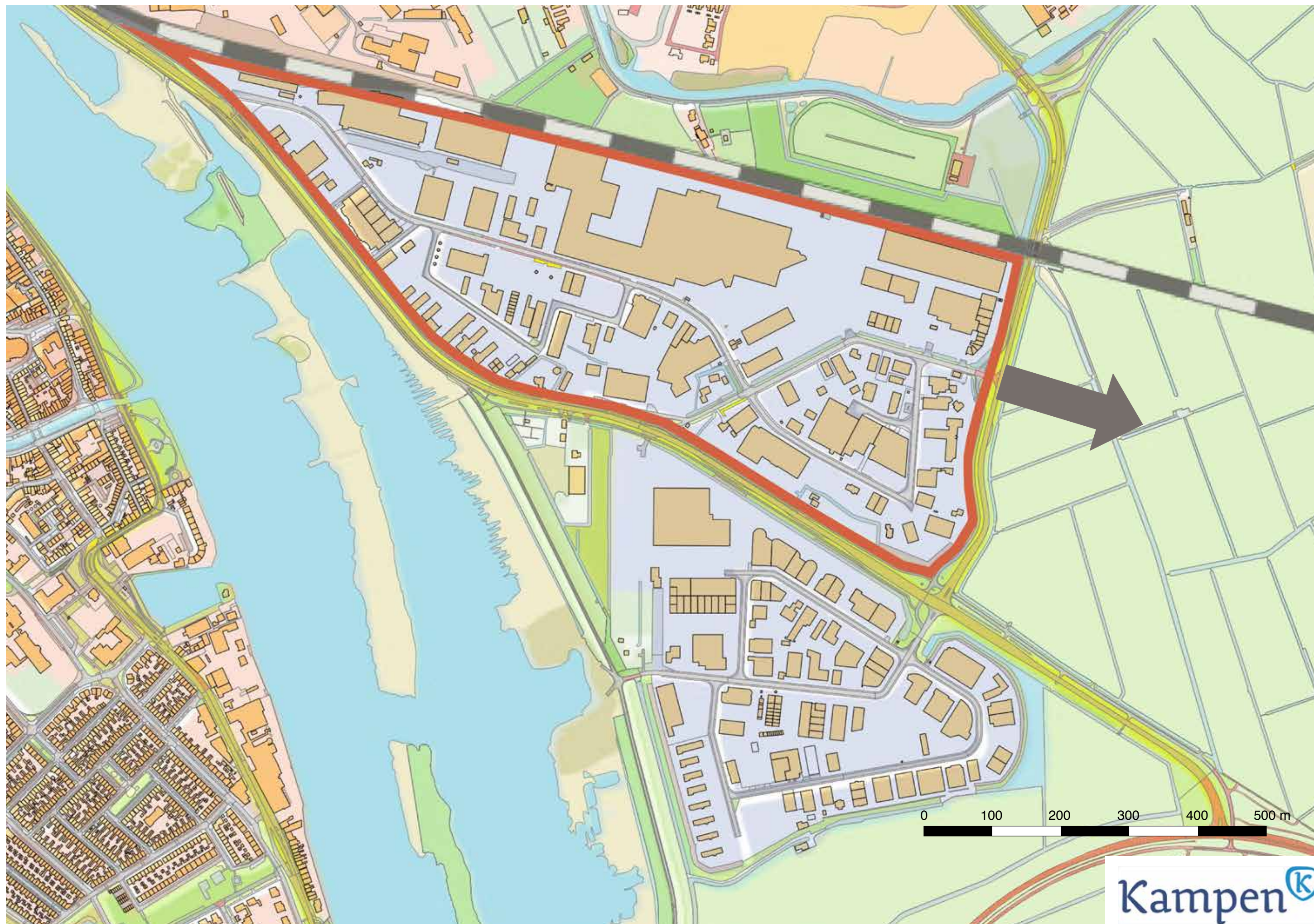


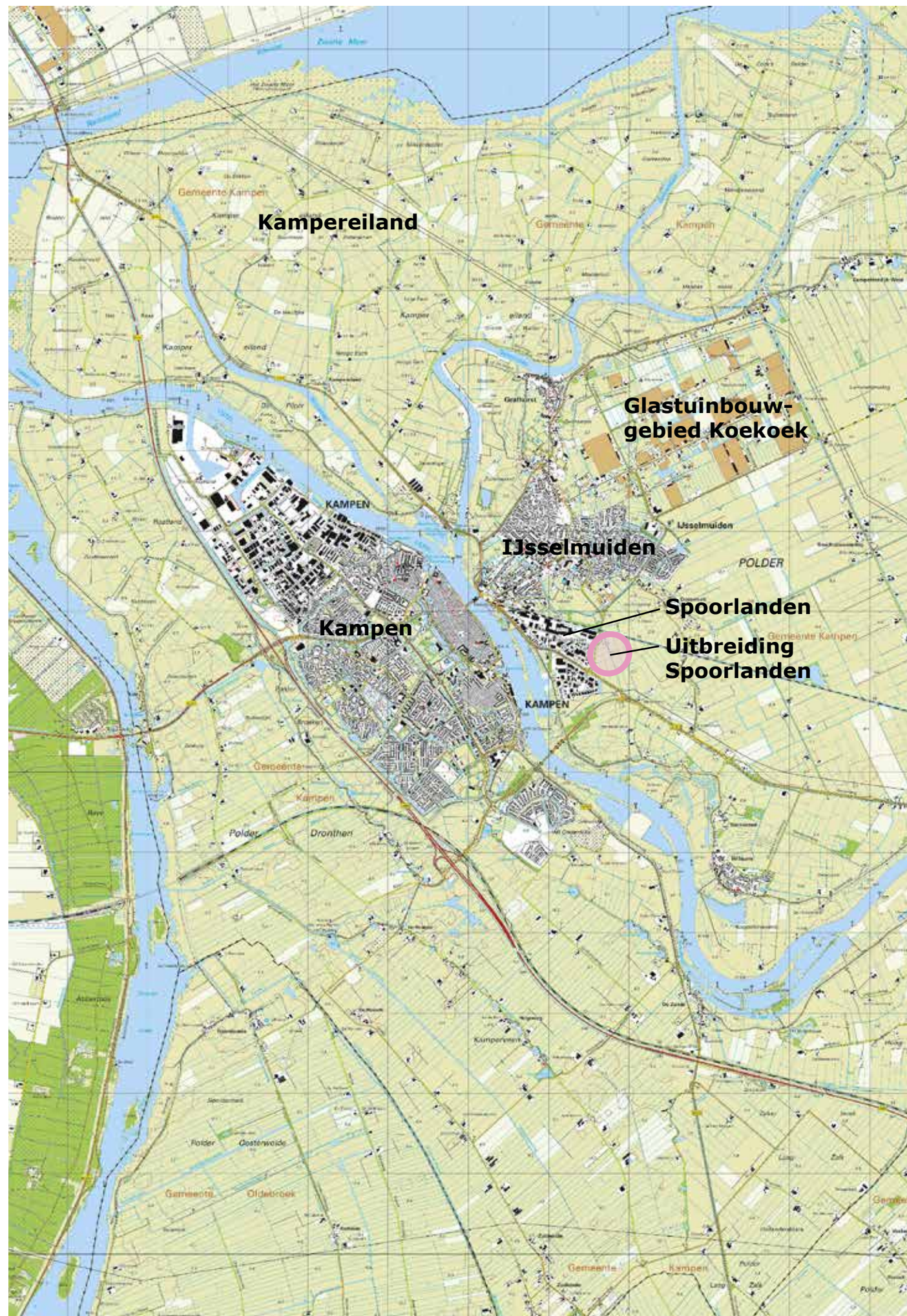


BEELDKWALITEITPLAN UITBREIDING SPOORLANDEN, IJSSELMUIDEN - Gemeente Kampen - 22-06-2016

BEELDVERSLAG UITBREIDING SPOORLANDEN, IJSSELMUIDEN

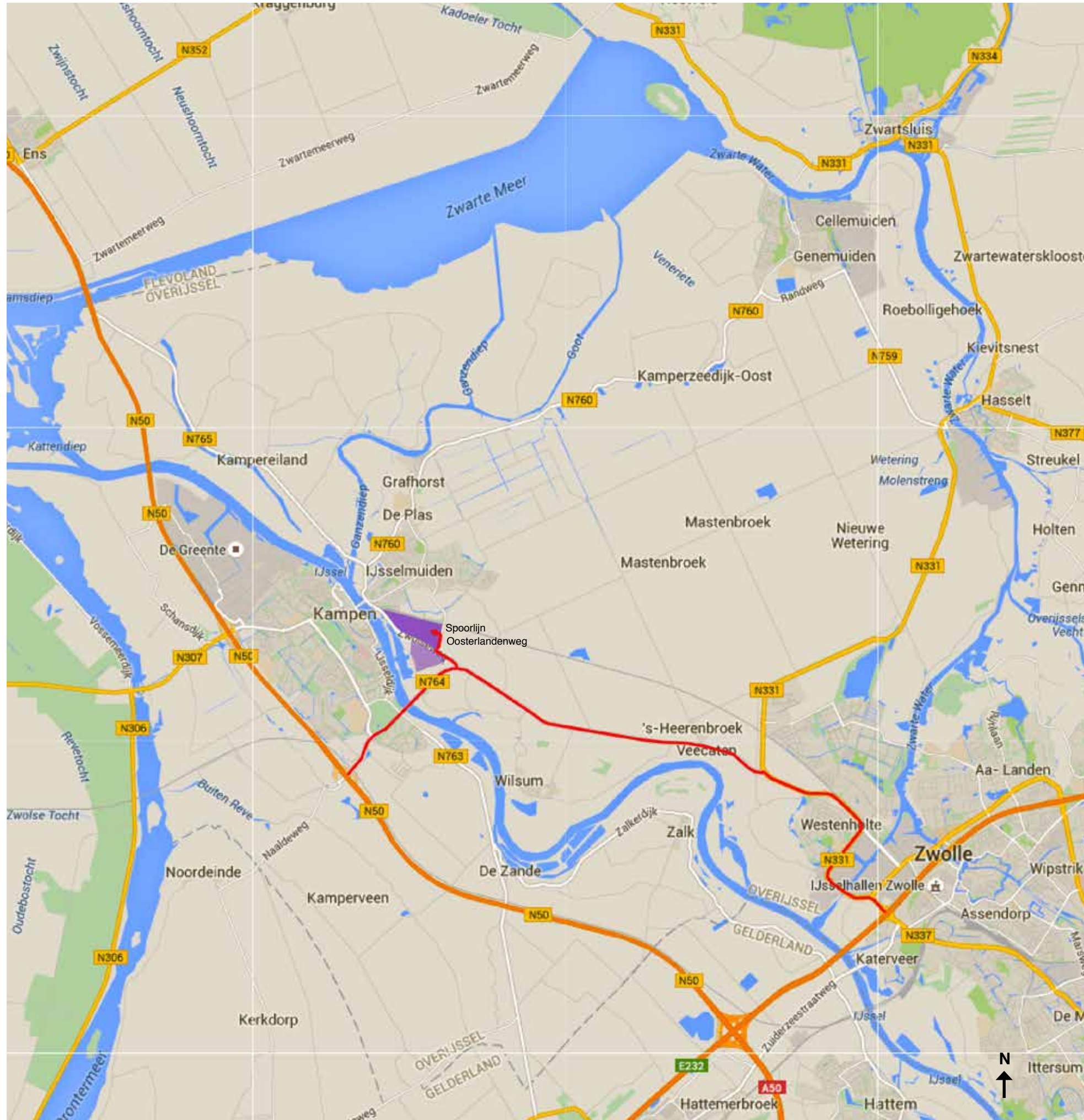
PROCESHISTORIE	4
SPOORLANDEN BESTAANDE SITUATIE	5
Ligging	5
Leegstand en hoofdstructuur	6
Grondeigendom bestaand terrein Spoorlanden	7
WAAROM UITBREIDING SPOORLANDEN	8
Spoorlanden vraag van ondernemers van Spoorlanden	8
Bedrijven die extra ruimte nodig hebben	8
Toets ladder duurzame verstedelijking - STEC-rapport 2014	9
- Belangrijkste conclusies	
- Trede 1	
- Trede 2	
- Conclusies en aanbevelingen	
- Advies	
Kans herstructurering bestaand bedrijventerrein	10
- Door het ontstaan van schuifruimte kan de herstructurering op gang worden gebracht	
Diverse schetsen mogelijke verbetering hoofdstructuur bestaand Spoorlanden	10
STEDENBOUWKUNDIGE VISIE UITBREIDING SPOORLANDEN	11
STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN UITBREIDING SPOORLANDEN	12
Stedenbouwkundig plan uitbreiding Spoorlanden	12
Grondeigendom ter plaatse van de uitbreiding	13
Structuurvisie Kampen	14
Stedenbouwkundige opzet uitbreiding bedrijventerrein	15
Ruimtelijk ontwikkelingskader 'de gezichten van IJsselmuiden'	16
Uitbreiding op afstand van de zandrug en het lint van Oosterholt	17
Entree IJsselmuiden	18
Hoofdstructuur uitbreiding bedrijventerrein	19
Verkeerskundige uitgangspunten uitbreiding spoorlanden	20
Langzaam verkeer	21

ARCHITECTONISCHE UITGANGSPUNTEN UITBREIDING SPOORLANDEN	22
Stedenbouwkundige inpassing bebouwing	22
- Positionering op de kavel	
- Bebouwingspercentage	
- Bebouwingshoogte	
- Oriëntatie van de bebouwing op de omgeving	
Architectonische uitstraling bebouwing	24
- Hoofdvorm / massa-opbouw	
- Materialisatie en kleurgebruik	
- Gevels	
- Technische opbouwen	
- Overkragingen en uitbouwen	
- Reclame-uitingen	
LANDSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN UITBREIDING SPOORLANDEN	27
Landschappelijke inpassing bebouwing / Terreininrichting	27
- Erfafscheiding	
- Inrit en parkeren	
- Expeditie, laden en lossen, opslag en uitstalling goederen	
Inrichting openbare ruimte	27
DUURZAAMHEID UITBREIDING SPOORLANDEN	28
Nadrukkelijke aandacht voor duurzaamheid	28
- Duurzaamheid en uitstraling	



PROCESHISTORIE

- 2009 - Structuurvisie Kampen 2030 vastgesteld
- 2010 - Bedrijventerreinvisie
- 2011 - Gebiedsvisie Dorpsrand IJsselmuiden – Koekoek vastgesteld
- 2014 - Herstructurerings- en investeringsplan bedrijventerrein Spoorlanden
- 2014 - Plan Uitbreiding Spoorlanden
 Ingestoken op integrale gebiedsontwikkeling en flexibiliteit
 Passend binnen de randvoorwaarden van de gemeente Kampen en provincie Overijssel
 (i.c. Nationaal Landschap IJsseldelta)
- 2014 - Toets ladder voor duurzame verstedelijking uitbreiding Spoorlanden, nov. 2014, Stec groep.



Ligging

Spoorlanden is een middelgroot bedrijventerrein gelegen aan de zuidkant van IJsselmuiden. Spoorlanden grenst, afgescheiden door de Zwolseweg, aan bedrijventerrein Zendijk. Beide bedrijventerreinen liggen ten zuiden van het spoor Zwolle-Kampen. Aan de oostzijde van bedrijventerrein Spoorlanden ligt de Mastenbroekerpolder, onderdeel van het Nationaal Landschap. Aan deze zijde, aan de oostkant van de Oosterlandenweg, is in de structuurvisie Kampen 2030 uitbreiding van het bedrijventerrein geprojecteerd.

Het bedrijventerrein Spoorlanden is goed bereikbaar via de A28 / N50 / N764 (mr. J.L.M. Niersallee / Molenbrug) / Oosterlandenweg of vanaf Zwolle via de N764 (langs 's Heerenbroek) / Oosterlandenweg.

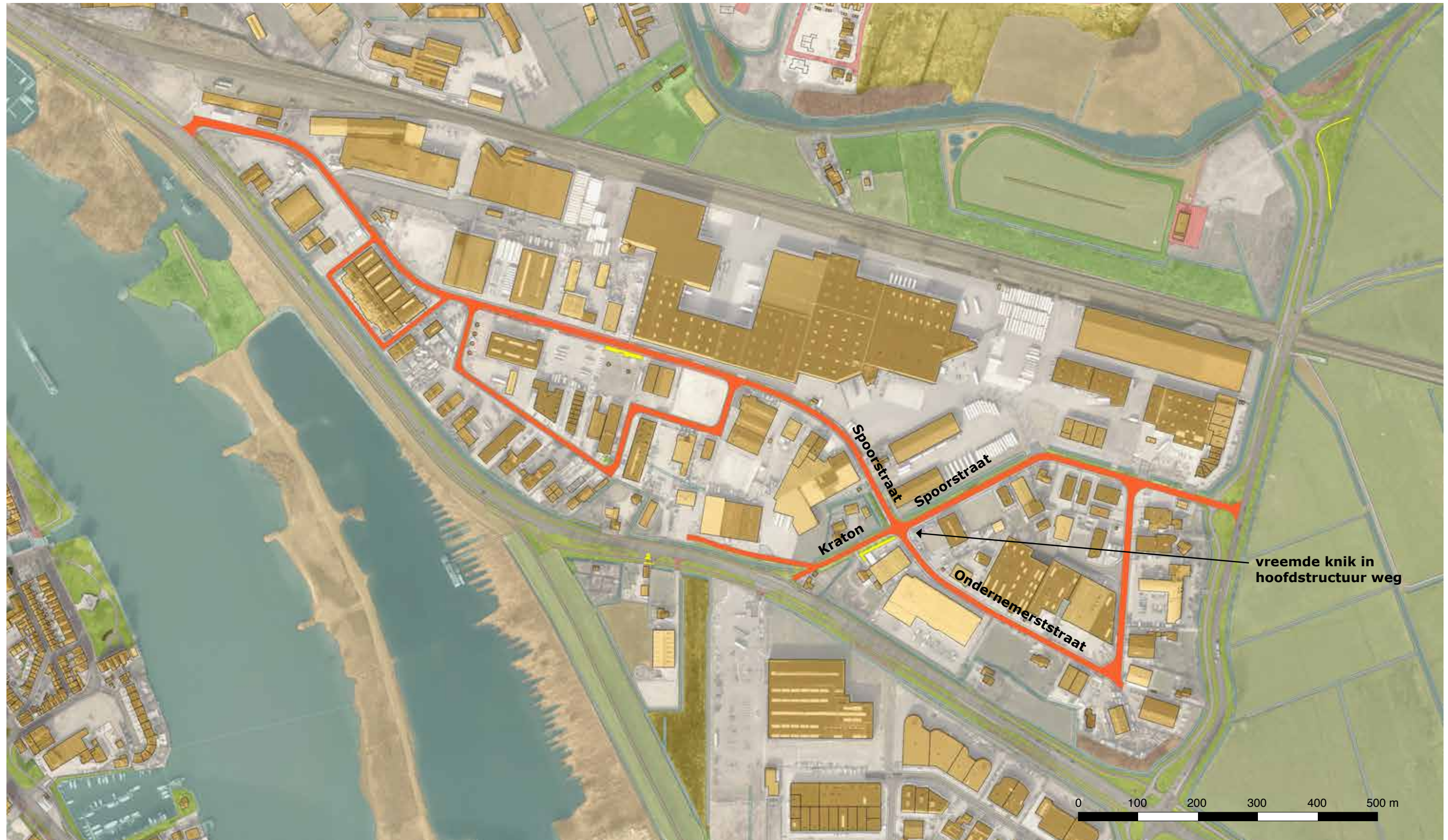
Leegstand en hoofdstructuur

De meeste kavels zijn in gebruik. Met name in het centrum van het terrein bevinden zich een aantal ongebruikte kavels en een kavel met een afgebrand pand.

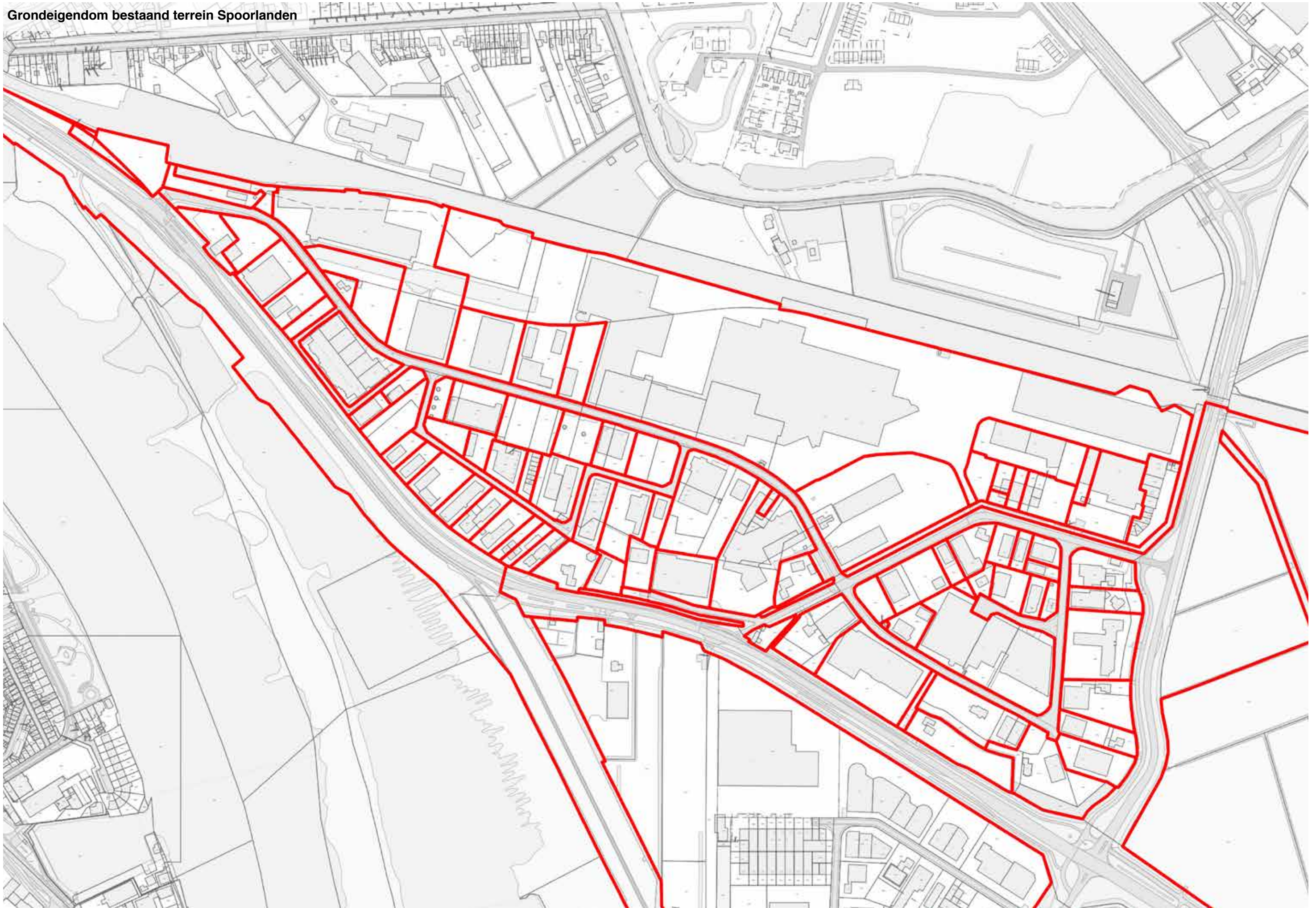
De 'kop' van Spoorlanden is kwalitatief gezien erg rommelig. Samen met ondernemers / eigenaren wordt gezocht hoe dit relatief gunstig gelegen terrein aan kwaliteit kan winnen door het beter op de stad, op het IJselfront en op 'Bolwerk Buitenwacht' / het station aan te laten sluiten.

Het bedrijventerrein als geheel maakt een verouderde indruk. Door middel van verbetering in inrichting van de openbare ruimte en de terreinen / gebouwen bedrijven wordt getracht dit te verbeteren. Hiertoe is in 2014 een plan ontwikkeld: het herstructurerings- en investeringsplan bedrijventerrein Spoorlanden.

Een belemmering blijft echter de hoofdstructuur: de hoofdroute maakt een vreemde knik waardoor oriëntatie en het volgen van de doorgaande weg niet helder is. Dit hangt samen met grondeigendom.



Grondeigendom bestand terrein Spoorlanden



Vraag van ondernemers van Spoorlanden

Aanleiding uitbreiding: een aantal gevestigde bedrijven op Spoorlanden hebben te weinig ruimte. Deze zoeken voor het voortzetten van hun onderneming gezamenlijk ruimte binnen IJsselmuiden.

Uitbreiding van Spoorlanden maakt beweging en herontwikkeling van het huidige Spoorlanden mogelijk.

Bedrijven die extra ruimte nodig hebben

Op het bestaande terrein bevinden zich twee bedrijven die floreren en een te krappe behuizing op een te klein kavel hebben. Deze bedrijven kunnen op eigen kavel niet uitbreiden en hebben op zeer korte termijn extra ruimte nodig omdat het anders ongunstig is voor de continuïteit van hun bedrijfsvoering. Één bedrijf voelt zich zelfs al genoodzaakt in de omgeving tijdelijk ruimte bij te huren.

Het betreft twee lokale bedrijven, die samen met een derde bedrijf, afkomstig van bedrijventerrein Zendijk, een ruime bedrijfslocatie te IJsselmuiden zoeken op naast elkaar gelegen, te koppelen, kavels. Bij elkaar gaat het om een relatief groot terrein, namelijk om 3,5 a 4 ha. bedrijventerrein.

Daarnaast is op Spoorlanden een groot bedrijf gevestigd dat op Spoorlanden zelf wil uitbreiden. Dit bedrijf is geïnteresseerd in de vrijkomende kavels en wil meewerken aan de verbetering van de kwaliteit / de structuur van het bestaande bedrijventerrein.



Toets ladder duurzame verstedelijking - STEC-rapport 2014

Uit: Toets ladder voor duurzame verstedelijking uitbreiding Spoorlanden, nov. 2014, Stec groep

Voor elke nieuwe stedelijke ontwikkeling, dus ook het toevoegen van bedrijventerrein, moet de toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking worden doorlopen (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordeing).

De treden voor toevoeging van nieuw bedrijventerrein zijn:

- 1 Is er een actuele (regionale) behoefte aan bedrijventerrein?
- 2 Zo ja: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?
- 3 Zo nee: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden gemaakt voor de (resterende) (regionale) behoefte.

Voor de laddercheck Spoorlanden zijn de eerste en tweede trede relevant, de derde trede is minder relevant omdat het hier om vergroten / uitbreiden van bestaand bedrijventerrein gaat.

Belangrijkste conclusies

Trede 1

- Ja, er is lokale behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Kampen.
- De vraag bedraagt de komende tien jaar zo'n 20 tot 25 ha. Dit is exclusief mogelijke vervangingsvraag als gevolg van transformatie (bijv van Kop Spoorlanden).
- We rekenen NIET met bovenregionale vraag - opvang van deze vraag is elders in de regio voorhanden.
- Het merendeel van de vraag bestaat uit vraag naar een kavel van meer dan 1 ha.
- Op bestaand bedrijventerrein domineren kleine kavels in aantal.

Trede 2

- Gemeente Kampen beschikt over ca. 17 ha. planaanbod modern-gemengd bedrijventerrein, met een vergelijkbaar profiel als uitbreiding Spoorlanden: 12,1 ha. op bedrijvenpark Rijksweg 50 en 4,9 ha. locatie Zuiderzeehaven (langs N50).
- Kampen / IJsselmuiden heeft een beperkt aanbod beschikbare bedrijfsruimte: ligt rond de 2% en daarmee onder de gewenste frictieleegstand van 5%.
- Ca. 25% van het aanbod is weinig modern en incourant.
- Op bedrijventerrein Spoorlanden is maximaal 2 ha. ruimtewinst te behalen en is slechts 0,5 ha. (verdeeld over twee kavels) voor heruitgifte beschikbaar. Op overige bedrijventerreinen in Kampen is ook in relatief beperkte mate ruimte voor nieuwvestiging beschikbaar.

Conclusies en aanbevelingen

- De komende 10 jaar is er zeker vraag naar nieuw bedrijventerrein in de gemeente Kampen (trede 1)
- Bedrijventerrein Rijksweg -50 en Zuiderzeehaven hebben een vergelijkbaar modern-gemengd profiel. Op bedrijventerrein Rijksweg 50 is nog zo'n 12 ha. beschikbaar en op de locatie Zuiderzeehaven zo'n 4,9 ha. voor modern-gemengde bedrijvigheid. Totaal 17 ha. Dit planaanbod is echter onvoldoende om te voorzien in de marktbehoefte voor de komende 10 jaar.
- Bedrijfsruimtegebruikers die op zoek zijn naar een andere of nieuwe vestigingslocatie kunnen slechts beperkt worden bediend in het bestaande aanbod (aanbod is minder dan 5% van de totale voorraad). Bovendien is zo'n 25% van het aanbod minder courant. Veel beschikbare objecten zijn relatief klein (< 500 m2 of < 1250 m2

vvo). Daarbij geldt dat herontwikkeling van kleinschalig aanbod vaak lastiger is dan bedrijfsruimte van grotere omvang.

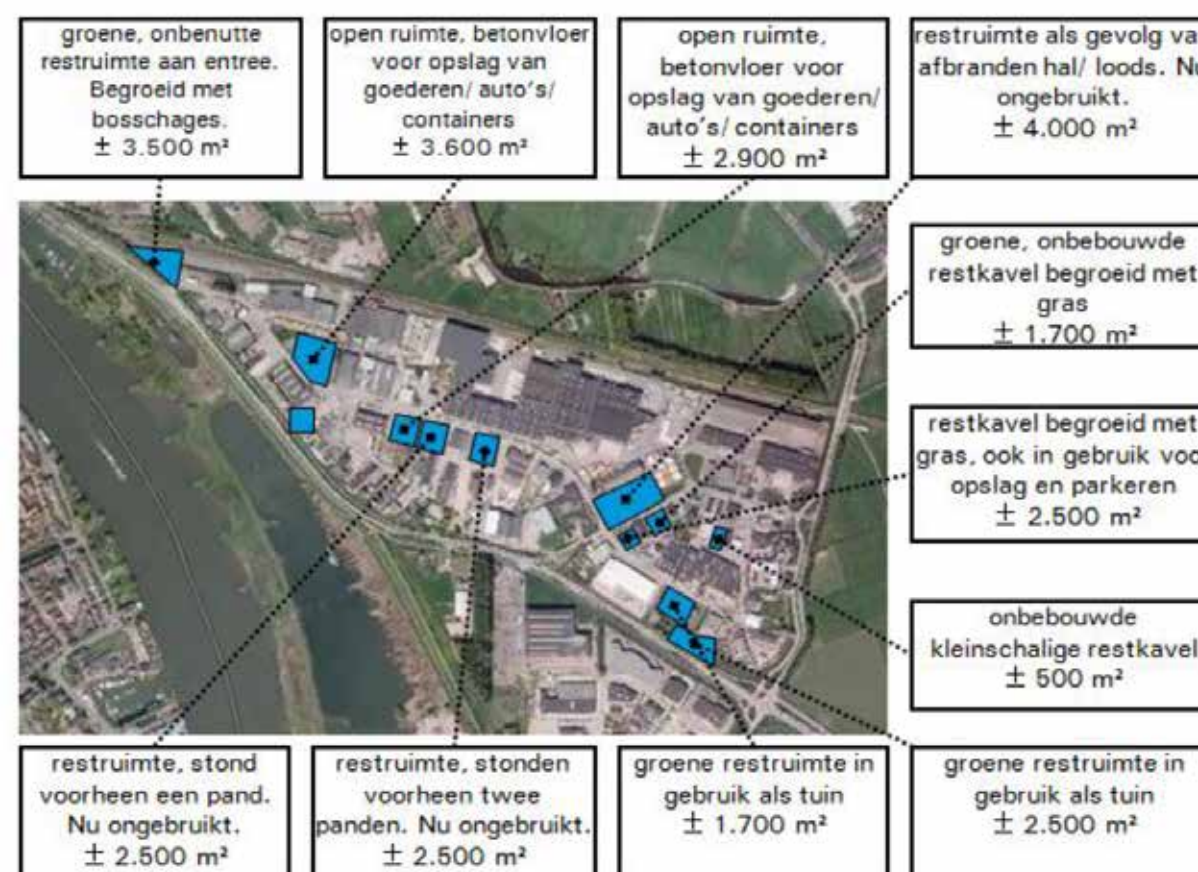
- We concluderen dat (her)uitgifte door het intensief benutten van bestaand bedrijventerrein zorgt voor slechts beperkte ruimtewinst. Op bedrijventerrein Spoorlanden is zo'n 0,5 ha. bedrijfskavel direct uitgeefbaar. De overige restruimte is in privaat eigendom en biedt weinig mogelijkheden voor heruitgifte.

Advies

- Bedrijfskavels < 2500 m2 op uitbreiding Spoorlanden NIET mogelijk te maken. Op deze manier hebben de bestaande bedrijventerreinen Spoorlanden en Zendijk meer mogelijkheden voor marktdynamiek.

Er is in Kampen een laag leegstandspercentage, maar de kavels die worden aangeboden hebben een kavelomvang < 2500 m2. Door bij uitbreiding Spoorlanden uit te gaan van > 2500 m2 wordt ongewenste leegstand in dit segment voorkomen. Bovendien richt de uitbreiding zich dan op 85 % van de marktbehoefte.

- Op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is er tot 2024 een behoefte van 3 tot 5 ha. aan modern-gemengd bedrijventerrein met een lokaal profiel.
- Het is ook te overwegen om een bovengrens voor de kavelomvang van de uitbreiding van Spoorlanden op te nemen in het bestemmingsplan, omdat de uitbreiding Spoorlanden zich richt op de lokale bedrijvenmarkt (tot 2 ha. en incidenteel > 2 ha.) en niet op de (boven)regionale markt (> dan 4 a 5 ha). De uitbreiding van Spoorlanden is, in lijn met de Ladder, bedoeld voor lokale bedrijven.



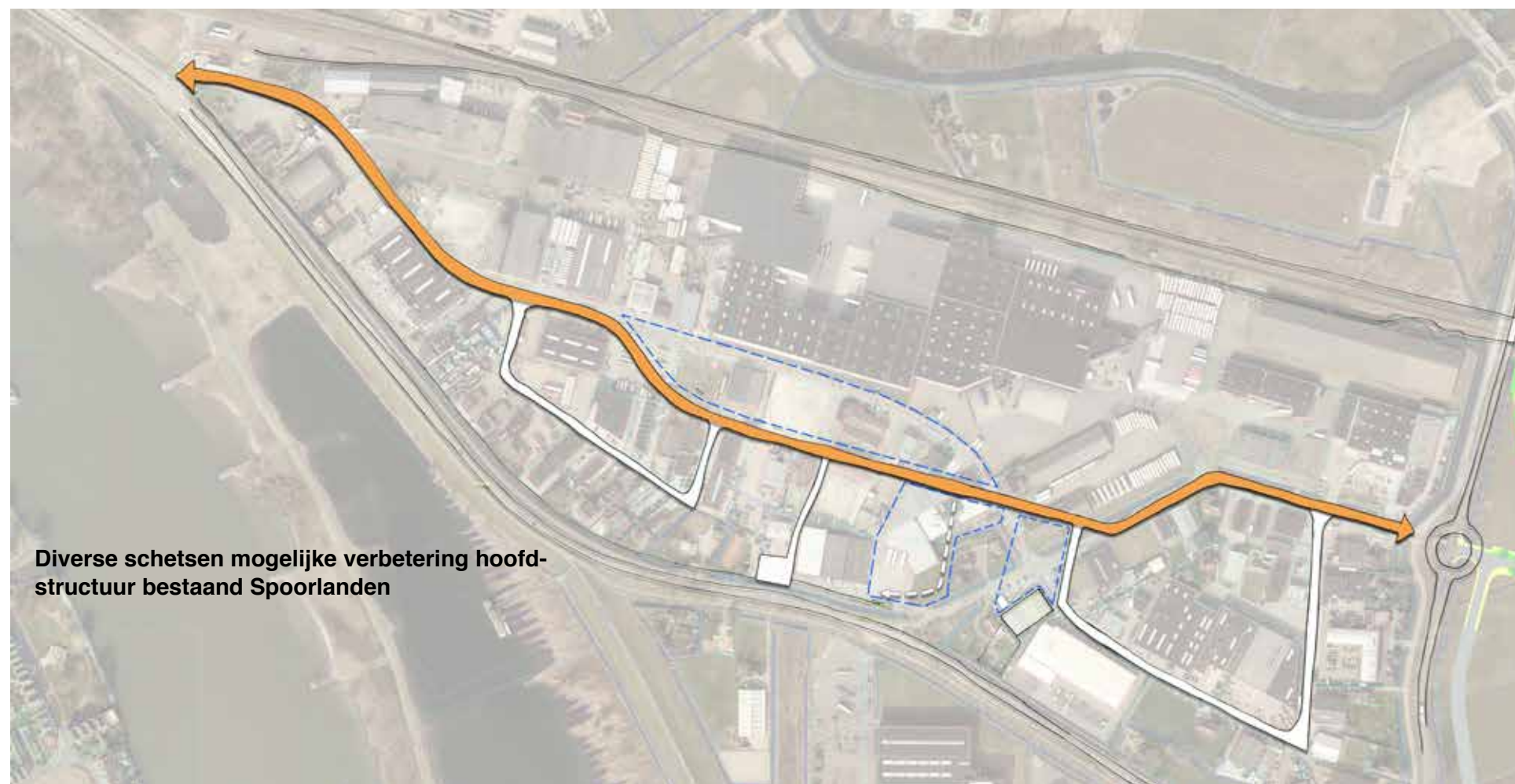
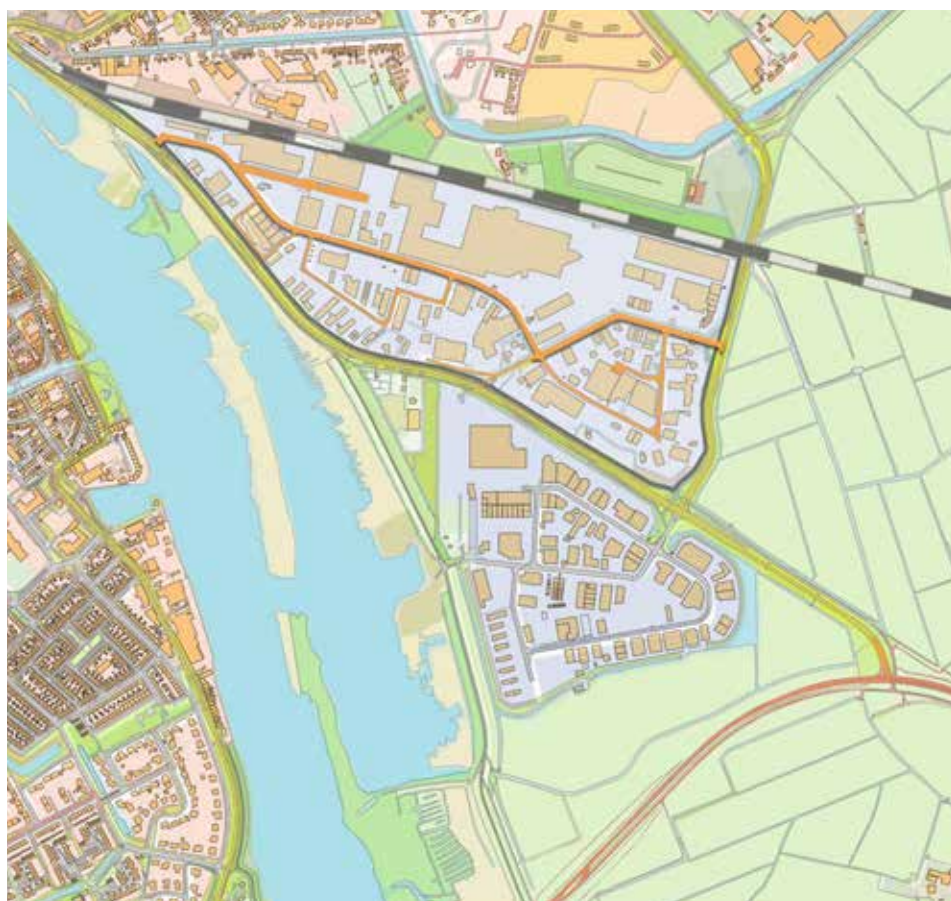
Kans herstructurering bestaand bedrijventerrein -

Door het ontstaan van schuifruimte kan de herstructurering op gang worden gebracht

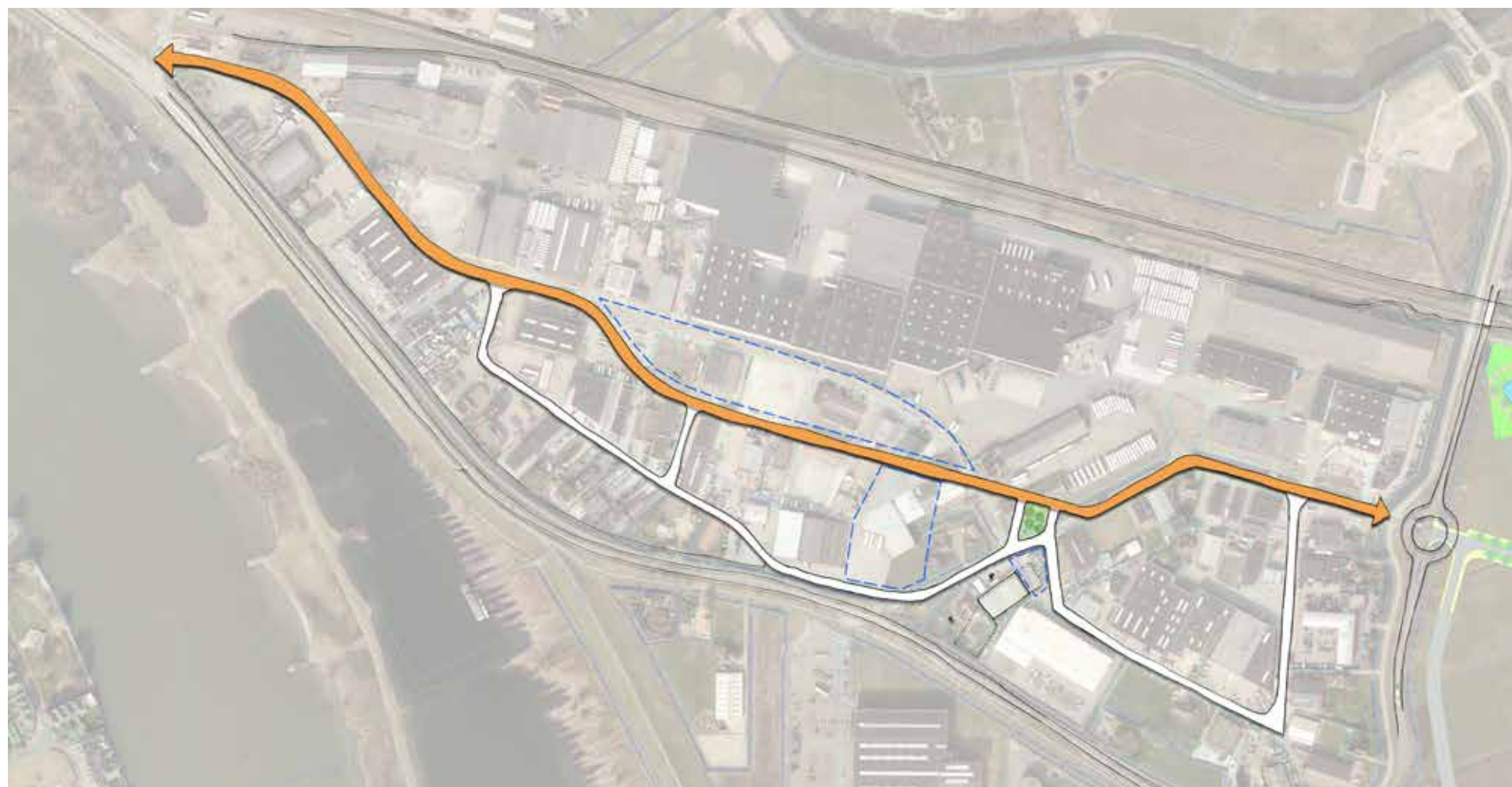
Wanneer de drie bedrijven die fors willen uitbreiden zouden verhuizen naar de 'uitbreiding Spoorlanden' ontstaat in het centrum van het bestaande bedrijventerrein Spoorlanden de mogelijkheid om de kwaliteit / de structuur van de locatie als geheel te verbeteren. Daartoe zijn schetsen gemaakt die gecommuniceerd zijn met het bedrijf dat op Spoorlanden zelf wil uitbreiden. Zij staan daar zeer positief tegenover. In het vervolg traject zal in overleg met de diverse betrokken ondernemers worden bestudeerd wat de wensen zijn qua kavelgrootte / uitbreiding / koppeling terrein e.d. en hoe daarmee in samenhang verbeteringen in de structuur, zoals een logische, kwalitatieve routing, kunnen worden doorgevoerd. Door het verplaatsen van bestaande bedrijven naar de uitbreiding ontstaat zo dus de ruimte en de kans de herstructurering van het bestaande terrein op een geïntegreerde en gedragen manier vorm te geven.



Het ontstaan van schuifruimte binnen bestaand Spoorlanden biedt een uitgelezen kans voor een kwalitatieve herstructurering van dit gebied. Verbeteren van de uitstraling en een doorgaande routing.



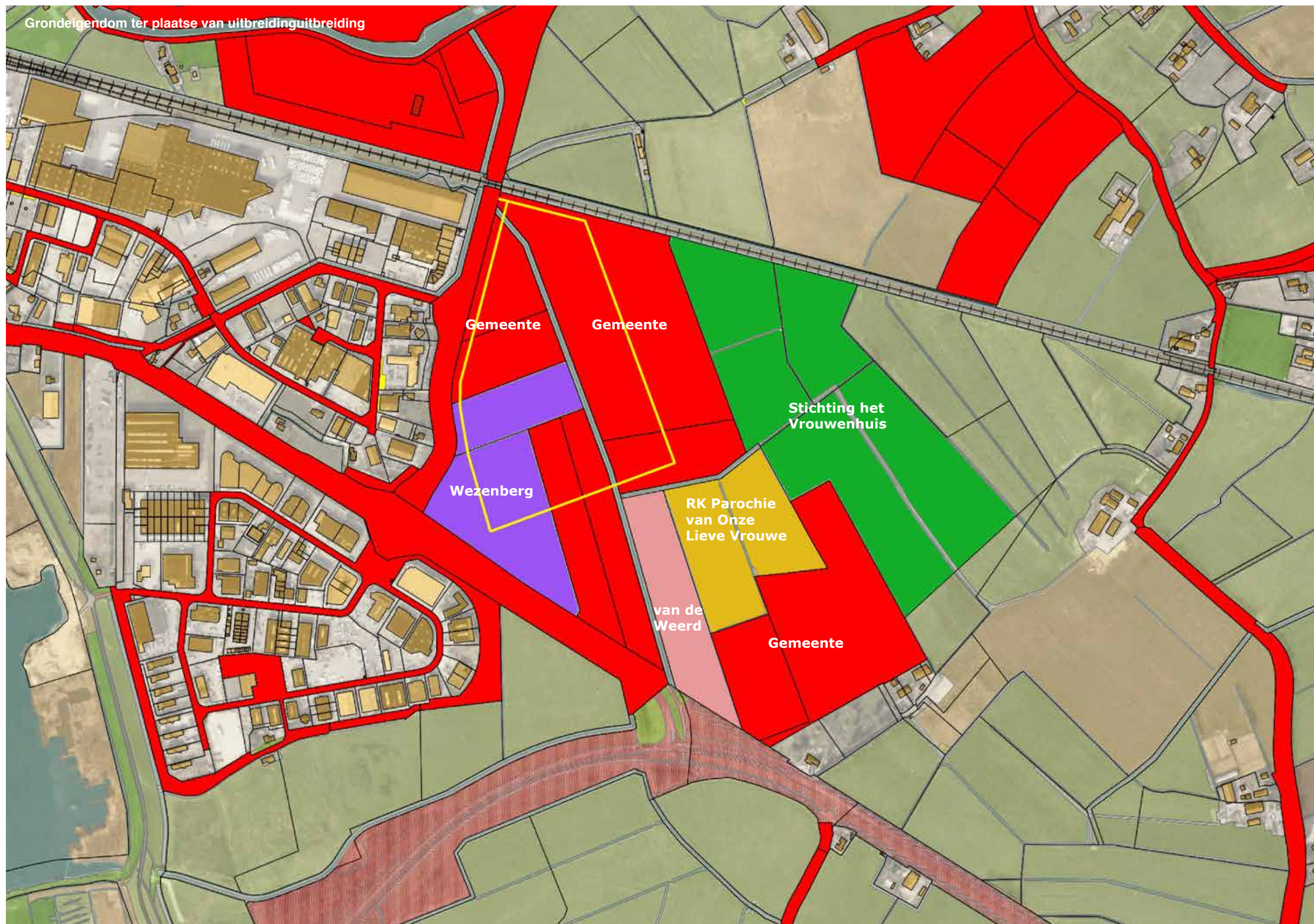
Diverse schetsen mogelijke verbetering hoofdstructuur bestaand Spoorlanden



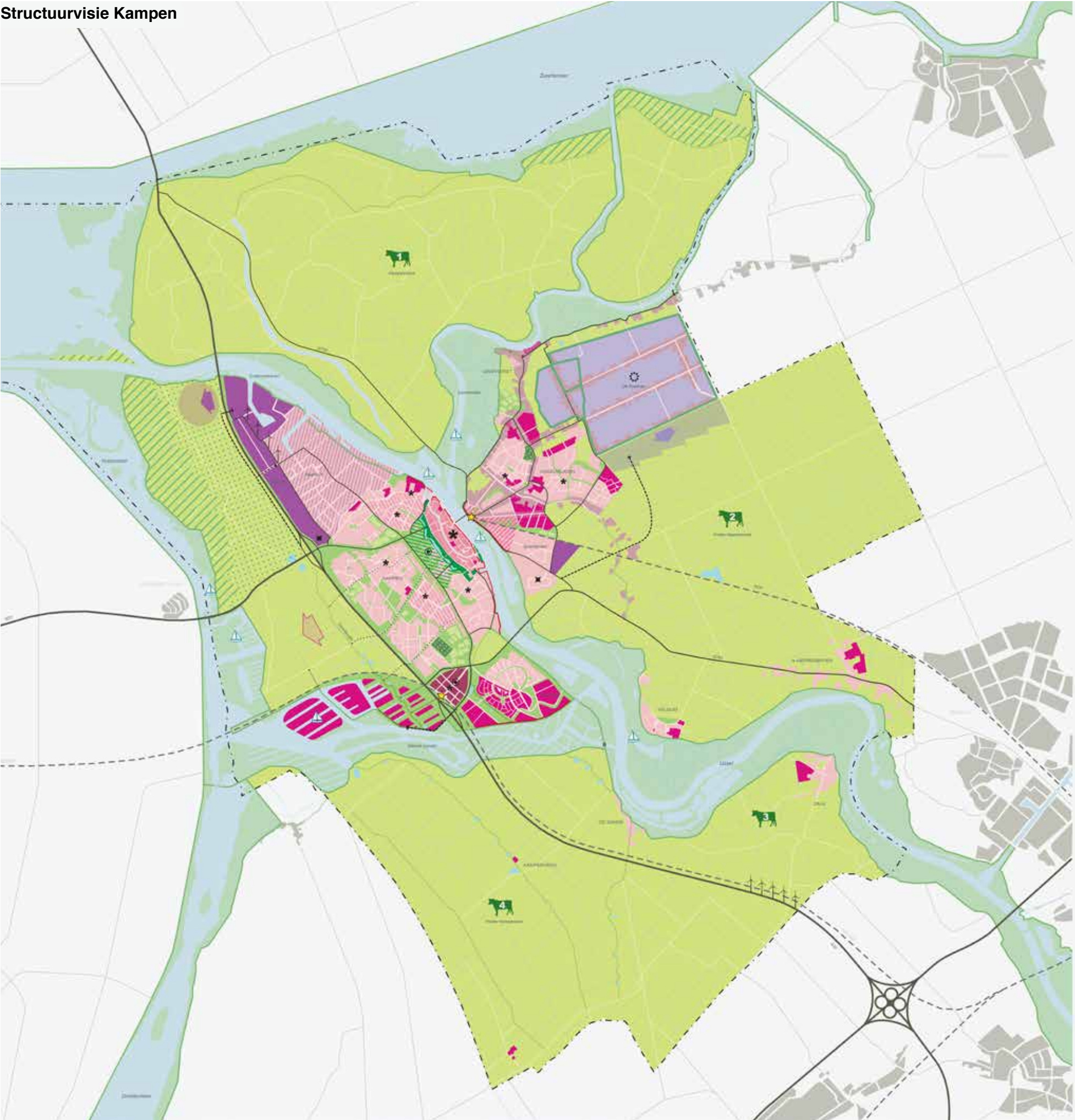


Stedenbouwkundig plan uitbreiding Spoorlanden





Structuurvisie Kampen



KAMPEN STRUCTUURVISIE 2030
Toekomstperspectief voor de IJsseldelta

- WONEN**

 - Ontwikkeling wonen
1. Bestaande planvorming 'alvorden'
 - 2. In de oekel van bypass en Hanzelijn
 - Voorlopige reservering ontwikkeling wonen
 - Herstructurering Kop van IJsselmuiden
 - Stedelijke vernieuwing Hanzewijk, Flevowijk en Brunnepe
 - Aansluiten op linten

WERKEN

 - Ontwikkeling bedrijvigheid
 - Vervolgontwikkeling watergebonden bedrijvigheid
 - Revitalisering bedrijventerrein Haatland
 - Ontwikkeling glastuinbouw Polder De Koekoek
 - Groene overgangzone De Koekoek - Nationaal Landschap met tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid
 - Handhaving en ontwikkeling agrarische bedrijfsvoering in combinatie met extensieve recreatie en landschapsontwikkeling

GEMENGD STEDELIJKE FUNCTIES

 - Historische centrum: wonen, kantoren, recreatie, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen
 - Stationsomgeving Kampen Zuid: wonen, hoogwaardige bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen
- VERKEER & VERVOER**

 - Snelwegen
N50 wordt A50, N307 wordt N23
 - Hoofdonsluiting
 - Zoeken nieuwe ontsluiting (ligging indicatief)
 - Belangrijke (langzaamverkeer) verbindingen
 - Broekwegen; langzaamverkeersroutes naar centrum
 - Kamperlijntje; hoogwaardig openbaar vervoer
 - Hanzelijn; nieuwe spoorverbinding tussen Zwolle en Lelystad
 - Station; knooppunt OV
 - Historische centrum; de auto is ondergeschikt aan de verblijfsfunctie van de openbare ruimte

GRENZEN

 - Gemeentegrens

VOORZIENINGEN

 - Kernwinkelgebied
 - Wijkcentra; cluster detailhandel en maatschappelijke wijkvoorzieningen
 - Perifere detailhandel
 - Cluster stedelijke maatschappelijke voorzieningen
a. Rond het Groene Hart
b. Nabij Hanzestation Kampen Zuid
 - Sportvoorzieningen; handhaven en eventueel intensiveren
- LANDSCHAP & ECOLOGIE**

 - Agrarisch landschappelijk gebied
 - Uiterwaarden; ecologische hoofdstructuur
 - Versterken karakteristieke landschappelijke kwaliteit Kampereiland
 - Versterken karakteristieke landschappelijke kwaliteit Polder Mastenbroek
 - Versterken karakteristieke landschappelijke kwaliteit oeverwal IJssel
 - Versterken karakteristieke landschappelijke kwaliteit Polder Kamperveen
 - Cultuurhistorische dijk / landschap
 - Stedelijk groen; handhaven, versterken en uitbreiden
 - Begraafplaats
 - Restauratie van Het Plantsoen en versterken groene gordel rond historisch centrum
 - 'Vergroenen' Groen Hart Kampen
 - Bomencarré rond glastuinbouwgebied
 - Zoekgebied compensatie natuur

MILIEU

 - Ontwikkeling duurzame energievoorziening glastuinbouw
 - Locatie ontwikkeling windmolens
- WATER**

 - Water
 - Kolk / zandafgraving
 - Dijk / waterkering
 - Sluis

RECREATIE & TOERISME

 - Historische centrum Kampen als toeristische trekker ontwikkelen
 - Extensieve recreatie in buitengebied ontwikkelen (wandelen, fiets- en waterroutes)
 - Ontwikkeling watergebonden recreatie
 - Zoekgebied grootschalige recreatie. Specifieke aandacht voor landschappelijke inpassing

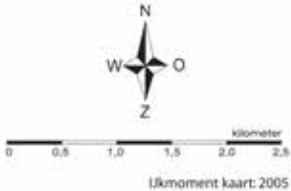
CULTUURHISTORIE

 - Historisch centrum Kampen
 - Cultuurlandschappen

RUIMTELIJKE STRUCTUREN

Belangrijke ruimtelijke dragers:

 - IJsselmuiden; de linten
 - Kampen; het groene raamwerk
 - Waterfronten

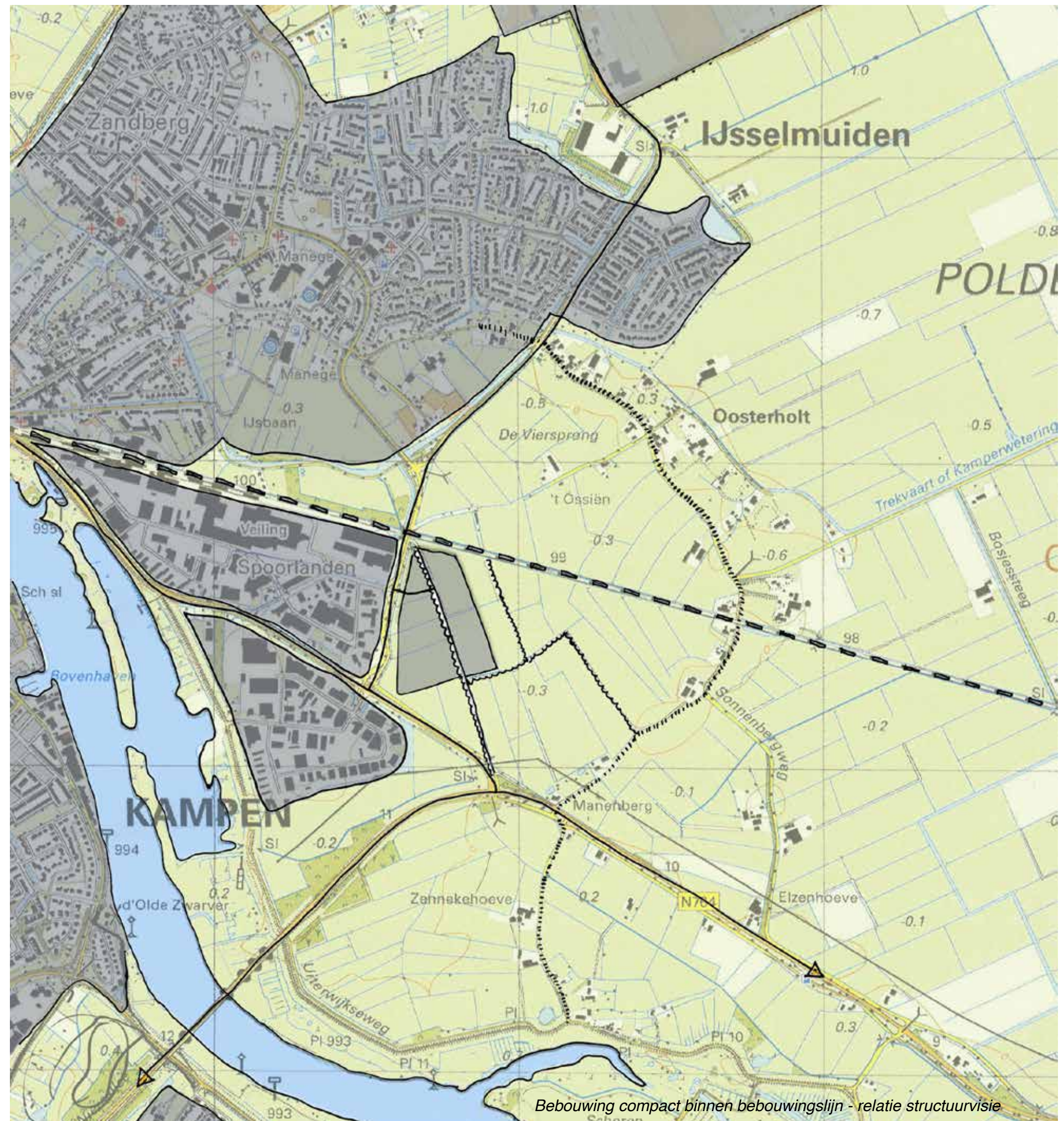


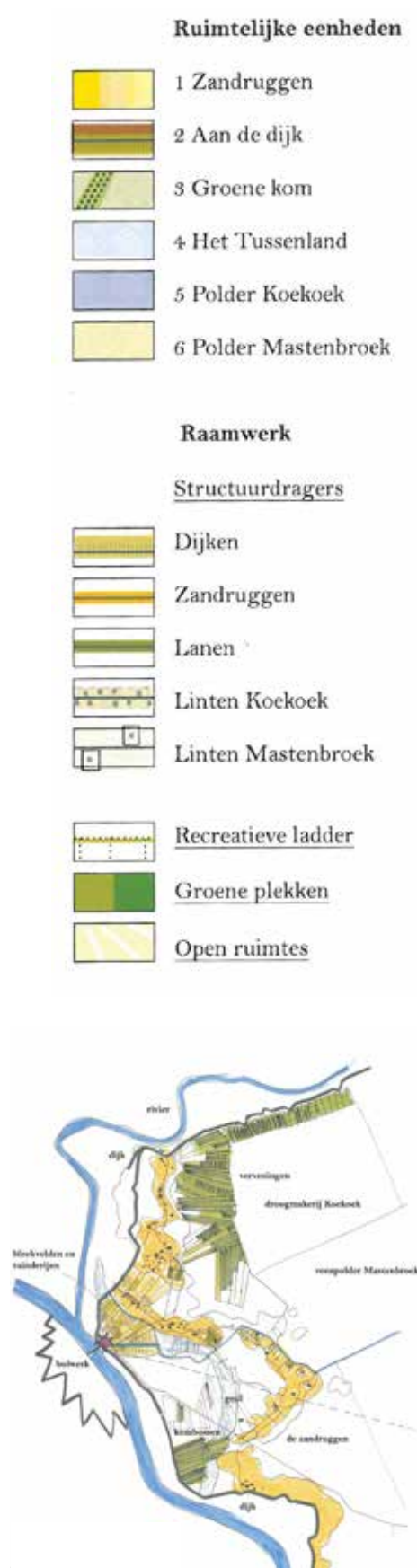
Kampen Structuurvisie 2030 is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2009



Stedenbouwkundige opzet uitbreiding bedrijventerrein

- De uitbreiding is geprojecteerd aangrenzend bij het bestaande bedrijventerrein op zodanige wijze dat het als een compact oppervlak tegen de bestaande bebouwing aan wordt gelegd. Dit is in lijn met de structuurvisie.





Overzicht verschillende karakters geïnspireerd op historische kaarten. De locatie bevindt zich in de komgronden met kombossen en geul

Ruimtelijk ontwikkelingskader 'de gezichten van IJsselmuiden'

structuurdragers dorpsrand ijsselmuiden



Locatie: Groene kom met boomweides

Ruimtelijk ontwikkelingskader 'de gezichten van IJsselmuiden'
 Uit 'De gezichten van IJsselmuiden, Gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden – Koekoek' door Paridon x De Groot Landschapsarchitecten. In de gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden wordt uitgebreid ingegaan op hoe de uitbreiding Spoorlanden het beste landschappelijk kan worden ingepast. Bij de planontwikkeling voor de uitbreiding van Spoorlanden is het in deze visie aangegeven kader zo goed mogelijk gevolgd. Voor de inpassing van de nieuwe bedrijvigheid geldt het volgende ruimtelijk kader:

- Het (zoveel mogelijk) handhaven van het bestaande verkavelingspatroon;
- De waterbergingsopgave als gevolg van extra verhard oppervlak benutten om de slotenstructuur te versterken door middel van verbreding met riet- of natuurlijke oevers;
- Het (zoveel mogelijk) handhaven van een brede afwateringssloot door het gebied, uitkomend bij het spoor;
- Aanplant van een structuur van boomweides en twijggaarden;
- Rekening houden met voldoende maat in de ruimtes voor een goed, duurzaam natuur- of weidebeheer;
- Aanleg van een aantal recreatieve routes (c.q. herstel van historische routes) door het landschap;
- Kleinschalige ontwikkeling (erven, landgoedjes, bosjes, boomgaarden) op de hoger gelegen zandrug;
- Ontsluiting bedrijventerrein vanaf de bestaande Oosterlandenweg, bij voorkeur in aansluiting op de bestaande aansluiting naar Spoorlanden.

Bij de uitbreiding is uitgegaan van een van de varianten uit de visie:

- Een bedrijvencomplex ruimtelijk (zoveel mogelijk) los gelegen in de kom in de richting van het landschap, samen met de aanleg van boomweides, waterlopen en recreatieve routes.

Uitbreiding op afstand van de zandrug en het lint van Oosterholt

- De uitbreiding als totaal wordt op afstand van de zandrug met 'het lint van Oosterholt' geplaatst. De natuurlijke hoogteverschillen blijven zichtbaar. Deze zandrug is een kenmerkende landschappelijke en historische structuurdrager van IJsselmuiden. Het op afstand van de zandrug en in de groene kom plaatsen van de uitbreiding is in lijn met de landschapsvisie 'De gezichten van IJsselmuiden, Gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden – Koekoek'.



Vrij zicht op Oosterholt

Uitbreiding op afstand van de zandrug en het lint van Oosterholt



Entree IJsselmuiden

- De uitbreiding is op afstand van het Zwolseweg gelegd om de groene uitstraling van de entree van IJsselmuiden te behouden. Door de bedrijven op afstand te plaatsen krijgt de entree tot IJsselmuiden een beter bij het dorp passende groene entree. De groene voorruimte wordt zodanig ingevuld dat het de identiteit van IJsselmuiden benadrukt. Vanuit de te verplaatsen ondernemer wordt een 'pluktuin' met fruitbomen voorgesteld, dit past bij zijn bedrijf en bij de entree naar IJsselmuiden en naar de Koekoekspolder met tuinbouw gerelateerde bedrijven. Wanneer gebruik wordt gemaakt van hoogstam fruitbomen sluit het beeld tevens aan op de landschapsvisie 'De gezichten van IJsselmuiden, Gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden – Koekoek' waarin boomweides worden afgewisseld met de bedrijfsbebouwing zodat de bedrijven beter worden ingebed in de landschappelijke omgeving.
- Het afstand houden is niet alleen vanuit landschappelijke overwegingen gewenst. Er ligt in deze strook (in het weiland) een grote kabels en leidingenstrook. Voor de toekomst moet deze ook beschikbaar blijven voor nieuwe/extra leidingen. (verbinding Koekoek – stad Kampen).

Rechts: illustratie / voorbeeld van de suggestie van de ondernemers voor een groene invulling van het gebied langs Zwolse weg

Onder: Uit: de gezichten van IJsselmuiden: Landschappelijke inpassing bedrijven: model 'los' in de kom en evenwijdig aan het landschap



Hoofdstructuur uitbreiding bedrijventerrein

- De bestaande, diagonaal lopende sloot die vanaf de Zwolseweg naar de kruising spoor-Oosterlandenweg loopt wordt opgepakt als centrale structuurdrager voor de uitbreiding.
- De sloot wordt verbreed zodat deze tevens dient voor waterberging.
- Langs de westzijde van de sloot komt een breed talud met bomenrij en langzaam verkeersroute.
- Aan de oostzijde van de sloot komt een centrale ontsluitingsroute voor het oostelijk deel van het bedrijventerrein.

Door de verbreding, de bomenrij en de routes wordt de bestaande sloot-, en daarmee de richting van het landschap, expliciet benadrukt. Hierdoor wordt de uitbreiding ingebed in het bestaande landschap. De verkaveling loopt evenwijdig aan de structuur van het landschap. Ook dit sluit naadloos aan op de visie 'De gezichten van IJsselmuiden, Gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden – Koekoek'.



Groene structuurdragers; benadrukking landschap



Referentiebeeld benadrukking van de diagonaal door het gebied lopende sloot: binding met het landschap

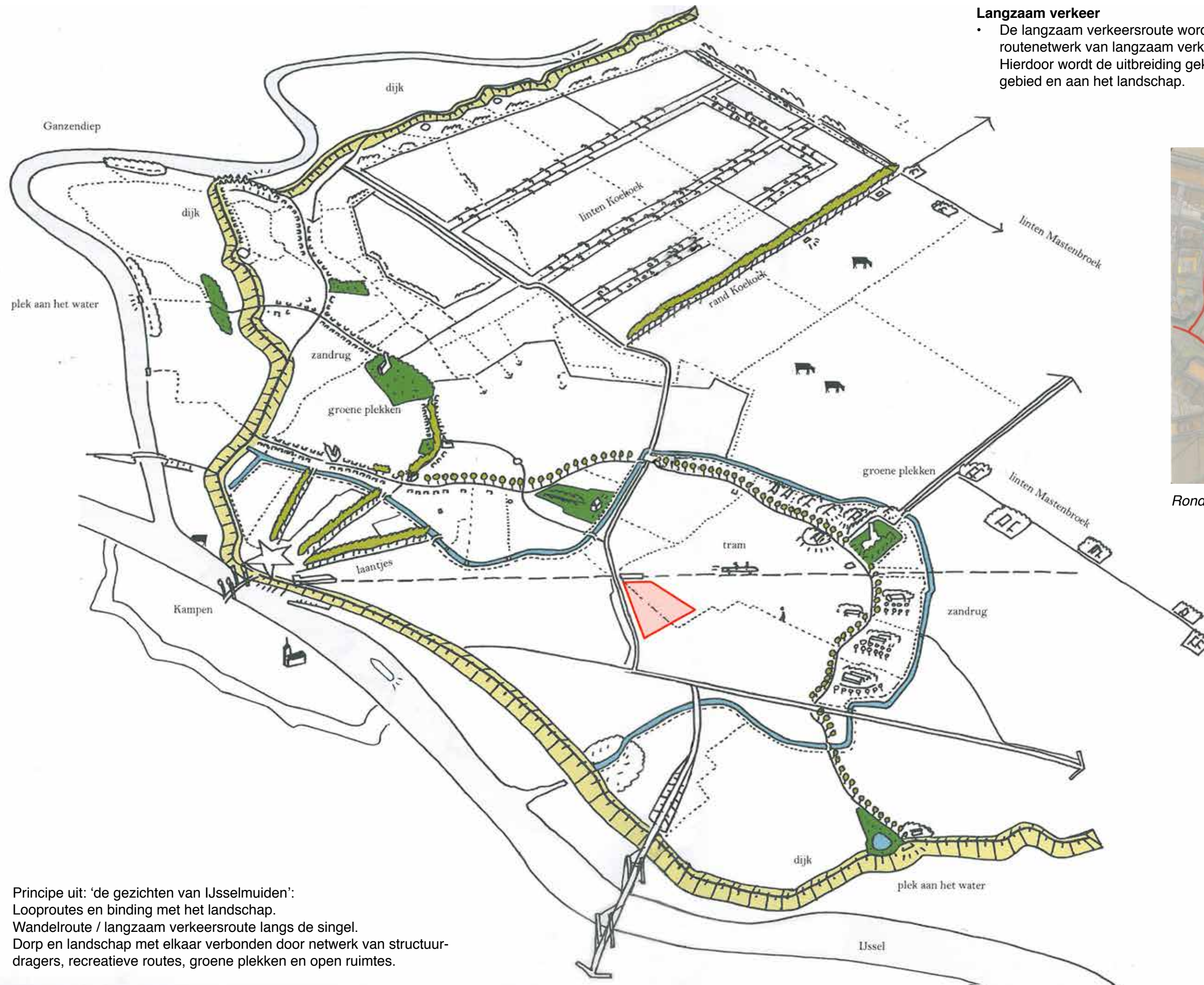
Verkeerskundige uitgangspunten uitbreiding spoorlanden

- De entree tot de uitbreiding wordt gekoppeld met de entree tot het bestaande Spoorlanden. Door het realiseren van een rotonde kan de verkeersafwikkeling naar- en van- beide terreinen goed worden opgelost.
- Elke woonwijk/elk bedrijventerrein moet tenminste 2 ontsluitingen hebben omdat het gebied bij een calamiteit niet op slot mag raken. De zogenaamde calamiteitenhospitaal hoeft niet deel uit te maken van de structurele verkeersafwikkeling. De calamiteitenroute bij de uitbreiding Spoorlanden kan op twee plekken worden aangesloten (n.t.b.): bij de hoek Oosterlandenweg-spoor of bij de Zwolseweg ter hoogte van de diagonaal lopende sloot. De calamiteitenroute wordt op een passende wijze geïntegreerd in het landschap en het groen (maakt bijvoorbeeld gebruik van de langzaamverkeersroute langs de centrale sloot of wordt aangelegd als versterkte grasstrook).
- De uitbreiding is op afstand van de Oosterlandenweg gelegd. Hierdoor houdt de bebouwing afstand van de weg en behoudt de weg zijn ruime, groene uitstraling. Daarbij is hier rekening gehouden met een toekomstige mogelijkheid om de Zwolseweg-Oosterlandenweg - Veilingweg, Oudendijk, Parallelweg, Kamperzeedijk als één doorlopende doorgaande weg tussen de N50 en Genemuiden vorm te geven. Hierdoor kan de route langs het station / de Stadsbrug en Grafhorst worden ontlast. Dit geeft kwaliteit aan dit centraal gelegen stedelijke gebied en kan aan deze zijde de relatie tussen bebouwing en water/natuur versterken. Verder kan de route tussen Grafhorst en IJsselmuiden veiliger en op meer dorpse wijze worden ingericht. Enkel bestemmingsverkeer IJsselmuiden / Kampereiland hoeft dan nog van de route langs de stadsbrug / Grafhorst gebruik te maken.

De bebouwing is op afstand van de Zwolse weg en Oosterlandenweg gelegd. Hierdoor behouden deze wegen hun groene uitstraling.



Entree tot de locatie, mogelijkheden calamiteitenroute en mogelijkheid vloeiende verbinding Zwolseweg - Oosterlandenweg

**Langzaam verkeer**

- De langzaam verkeersroute wordt aangesloten op het bestaande routenetwerk van langzaam verkeersroutes en recreatieve routes. Hierdoor wordt de uitbreiding gekoppeld aan bestaand bebouwd gebied en aan het landschap.

*Rondje lopen*

Principe uit: 'de gezichten van IJsselmuiden':
 Looproutes en binding met het landschap.
 Wandelroute / langzaam verkeersroute langs de singel.
 Dorp en landschap met elkaar verbonden door netwerk van structuur-
 dragers, recreatieve routes, groene plekken en open ruimtes.

Uitgangspunten = na te streven wensbeeld

Stedenbouwkundige inpassing bebouwing

Kernuitgangspunt is altijd: goede verankering in de omgeving

Positionering op de kavel

- Bebouwing wordt evenwijdig aan de diagonaal lopende sloot geprojecteerd. Hiermee volgt de bebouwing de richting van het landschap.
- De bebouwing aan de oostzijde wordt op één verplichte 'achter-rooilijn' geplaatst. Dit zorgt ervoor dat het beeld vanaf het landschap, alsmede vanaf het lint van Oosterholt en de spoorlijn, gezien rustig blijft.
- Bij de westelijke kavels wordt de bebouwing aan de zijde van de centrale gelegen sloot geplaatst. Dit zorgt er voor dat de bebouwing op afstand van de Oosterlandenweg blijft; dat de uitstraling van de Oosterlandenweg af gezien ruim en groen blijft.
- De bebouwing wordt binnen het aangegeven bouwvlak geplaatst. De grens van het bouwvlak aan de voorzijde van het bouwperceel ligt 7 m. naar achteren, is 3 m. vanaf de zijgrens geplaatst en 1 tot 4 m. vanaf de achtergrens. De achtergrens is daarbij een verplichte rooilijn. De aangegeven afstanden zijn gericht op het garanderen van de uitnodigende, ruime uitstraling van de uitbreiding.

Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage (= de footprint van de gebouwen) bedraagt maximaal 75% van het bouwperceel, conform het bebouwingspercentages op andere bedrijventerreinen Kampen. In de bestemmingsplannen zal een afwijkingsmogelijkheid van het bebouwingspercentage worden opgenomen tot maximaal 85 of 90%. Bij het verlenen van deze afwijking moet worden getoetst of er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- Het straat- en bebouwingsbeeld;
- De milieusituatie;
- De natuurwet (wet PAS)
- De verkeersveiligheid;
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- De sociale veiligheid;
- De externe veiligheid.

Bij het verlenen van de afwijking kan dus ook gevraagd worden aan de aanvrager om aan te geven waar en hoe er nog geparkeerd kan worden op eigen terrein.

Bebouwingshoogte

- De bebouwing is maximaal 12 m. hoog (t.o.v. maaiveld). Doordat de bebouwing niet te hoog is zal deze niet te dominant zijn ten opzichte van het landschap.
- Bij volumes met een footprint groter dan 2500m² is de maximale bebouwingshoogte 10 meter.
- Ondergeschikte bouwdelen (technische ruimtes e.d.) kunnen hoger zijn, tot maximaal 5 meter boven de maximale bouwhoogte, maar deze moeten wel integraal met het gebouwtwerp worden meegenomen (zie ook bij architectonische inpassing).

Bebouwing aan de zijde van het landschap op één lijn, de 'achter'-rooilijn. Dit zorgt voor een rustig beeld richting het landschap.





*Referentiebeeld en maquette;
één rooilijn aan de zijde van
het landschap*



Stedenbouwkundige inpassing bebouwing

Oriëntatie van de bebouwing op de omgeving

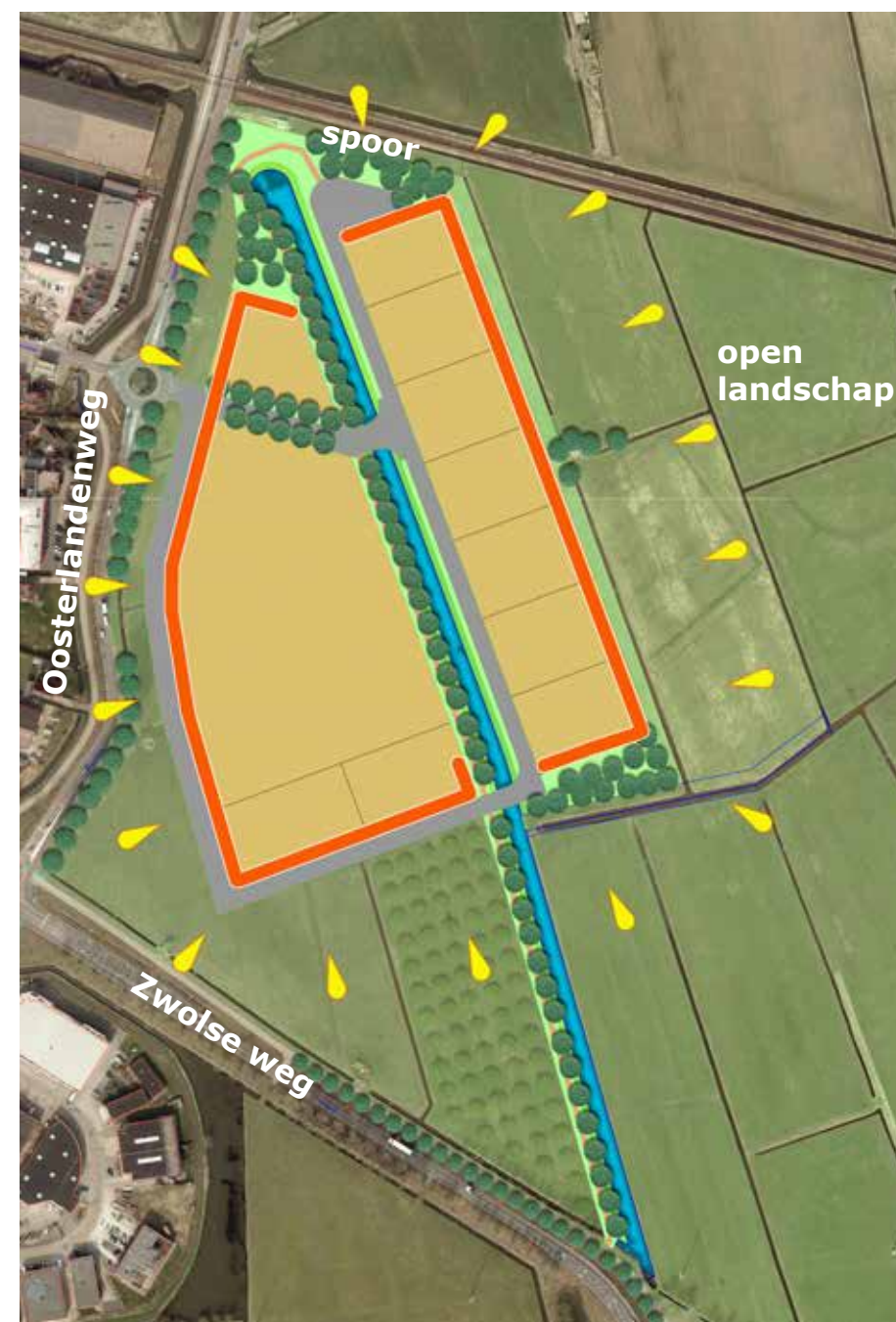
Door de specifieke ligging van de uitbreiding en het aan meerdere zijden grenzen aan belangrijke wegen en open groengebied / Nationaal landschap zijn alle zijden van de uitbreiding belangrijke zichtzijden.

De gebouwen zijn georiënteerd op zowel de Zwolseweg, de Oosterlandenweg, het spoor als op het landschap ten oosten van de uitbreiding. Dat wil zeggen dat de gevels aan deze kanten een uitstraling richting de omgeving hebben.

Aan de zijde Zwolseweg / Oosterlandenweg gaat het om de voorzijde van het gebouw. Hierbij hoort een uitnodigende uitstraling.

Aan de zijde spoor / landschap gaat het om de zij- en achterzijde van de gebouwen. Van belang is dan met name een rustige uitstraling.

De bebouwing is op de omgeving georiënteerd



Architectonische uitstraling bebouwing

Hoofdvorm / massa-opbouw

De bouwmassa's zijn eenvoudig van hoofdpzset. De hoofdpzset bestaat uit doosvormige, strakke volumes, met eventueel een flauw hellend dak (spant). Geen toegevoegde toeters en bellen, zo min mogelijk onderbrekingen. Dit geeft een rustig beeld dat passend is bij de rechte lijnen van het landschap en aansluit bij de karakteristiek van de (agrarische) bebouwing in het buitengebied.

De gevels rondom zijn eenvoudig en consequent vormgegeven.

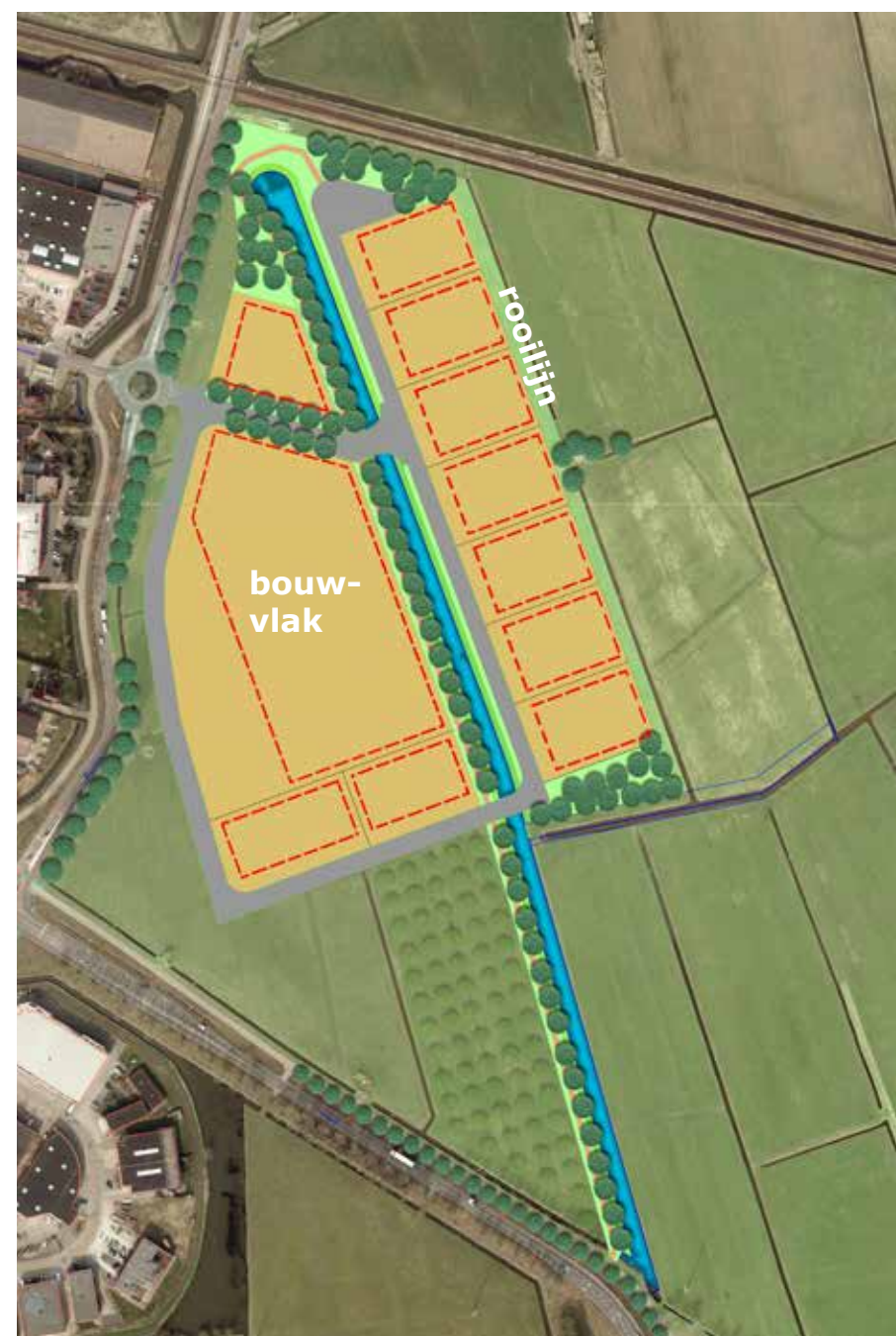
Materialisatie en kleurgebruik

De materialisatie en het kleurgebruik zijn passend bij het landschap. De kleur is terughoudend; geen felle kleuren.

Materialen en kleuren:

- Geprofileerde stalen beplating, kleur (donker)grijs
- Baksteen, kleur bruintinten of zacht rood / hout
- Een begroeide gevel is ook goed passend in deze omgeving.

Bebouwing wordt binnen het bouwvlak geplaatst



Vormgeving: eenvoudige hoofdpzset volume





Architectonische uitstraling bebouwing

Technische opbouwen

Eventuele technische opbouwen dienen mee ontworpen te zijn met het gebouw en geen negatieve impact te hebben op het totaalvolume. Dit kan bijvoorbeeld door deze terug te leggen ten opzichte van de gevel. Eventueel technische opbouwen mogen maximaal 5 m. boven de maximale bebouwingshoogte uitkomen.

Overkragingen en uitbouwen

Zo min mogelijk: de hoofdvorm moet eenvoudig blijven. Bij laad- en losplaatsen zijn met het gebouw meeontworpen luifels goed denkbaar.

Reclame-uitingen

Reclame moet geïntegreerd worden in de gevelvlakken en beperkt van omvang zijn. Hierdoor zal het niet te dominant worden in deze rustige, landschappelijke omgeving. Reclame-uitingen mogen zich niet bevinden op daken. De reclame ligt binnen het gevelvlak en is integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp.

Geen reclame-uitingen langs de wegen.

Op de kavel of binnen de uitbreiding mogen geen attentiemasten worden geplaatst. Dit past niet in de landschappelijke setting; zou daar te veel opvallen.

reclame in het gevelontwerp meegenomen / mee-ontworpen luifels



Landschappelijke inpassing bebouwing / Terreininrichting

Erfafscheiding

Doordat veel zijden van het terrein in het zicht liggen speelt de soort van erfafscheidingen een belangrijke rol in de beeldkwaliteit.

Voorzijde: spijlenhekwerk, spijlenhekwerk in combinatie met een haag. De hoogte bij voorkeur laag houden. Dit zorgt voor een vriendelijke, ruimtelijke uitstraling van het gehele terrein.

Achterzijde: bij voorkeur een bij het gebied passende groene erfafscheiding in de vorm van bomen, elzenhagen of dergelijke. Ook mogelijk zijn: geen erfafscheiding (= het gebouw is erfafscheiding), een spijlenhek, of spijlenhek in combinatie met begroeiing. De voor een bedrijventerrein gebruikelijke zwarte HERAS-hekwerken zijn niet acceptabel.

Inrit en parkeren

Parkeren en manoeuvreren van vrachtwagens en auto's moet op eigen terrein worden ingepast. Er wordt dus niet geparkeerd op straat / in de openbare ruimte.

De hoeveelheid in- en uitritten blijft beperkt zodat het beeld van de wegen en de overgang naar de kavels rustig blijft.

- Per kavel 1 of 2 uitritten van bij elkaar maximaal 10 meter breed;
- Kavels groter dan 3.000 m² mogen een 2e inrit van maximaal 5 meter breed (uitritten samen maximaal 15 meter breed);
- Kavels groter dan 10.000 m² of hoekkavels mogen een 2e inrit van maximaal 10 meter breed (totaal maximaal 20 meter uitrit-breedte te verdelen over 2 uitritten).

Expeditie, laden en lossen, opslag en uitstalling goederen

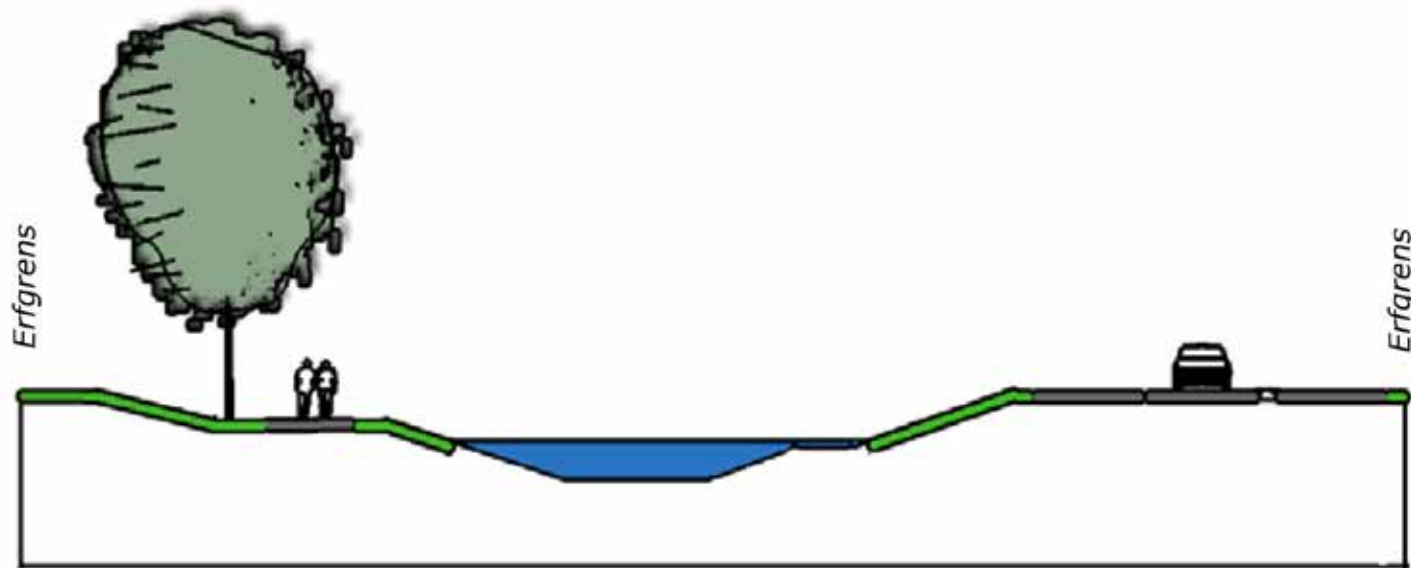
Opslag van goederen mag niet plaats vinden in het zicht vanaf de zichtzijden van de locatie; vanaf de Zwolseweg, de Oosterlandweg, het Nationaal landschap, het spoor en de centraal gelegen sloot. Dat betekent dat opslag van goederen in de regel inpandig moet worden opgelost of binnen een afgeschermd, niet overdekte, ruimte.

Het laden en lossen moet goed binnen de landschappelijke setting

van de uitbreiding worden ingepast. Bij voorkeur wordt het laden en lossen inpandig opgelost. Wanneer dit niet gebeurt dient het laden en lossen dat zich aan zichtzijden bevindt (zijde Zwolseweg, Oosterlandweg en spoor) op een goede manier landschappelijk te worden ingepast. Hierbij kan bijv. gedacht worden aan verdiept aanleggen (overigens is dit wel strijdig met waterbestendig bouwen), afscherming door bij de omgeving passend groen, of door een in de architectuur meegenomen luifel. Aan de zijde van het landschap vindt geen laden en lossen plaats; dit wordt geregeld via de verplichte achtergevelrooilijn.

Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt door de gemeente een inrichtingsplan opgesteld passend bij het landschap en passend binnen deze visie. Het inrichtingsplan zal er op geënt zijn om de uitgangspunten zoals benoemd in deze visie te versterken.



Links: Er moet uiterste zorg worden besteed aan een goede, groene inrichting van de verbrede sloot met langzaamverkeersroute. Dit is de structuurdrager van het uitbreidingsplan.

Rechts: Erfafscheiding aan de voorzijde. Haag of spijlenhekwerk in combinatie met een haag. De hoogte is beperkt zodat de uitstraling vriendelijk is. Referentiebeeld ondernemersstraat Spoorlanden.



Nadrukkelijke aandacht voor duurzaamheid

Het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen wordt aangemoedigd. Hierbij kan gedacht worden aan warmte-koudeopslag, zonnepanelen op het dak, en dergelijke.

De gemeente geeft ieder bedrijf een gratis abonnement van 1 jaar op de milieubarometer. Deze eenvoudige online tool wordt door veel bedrijven al gebruikt om hun energiegebruik in beeld te brengen en de daaraan gekoppelde CO2 footprint.

Bedrijven hebben ook toegang tot een database zodat men bij branchegenoten in de keuken kan kijken en stof tot nadenken krijgt met betrekking tot het eigen gebruik en de mogelijkheden dit te minimaliseren. Ook past het instrument prima in een intern bedrijfszonerings-systeem eventueel aangevuld met een iso 14001 of iso 50001 (energiemanagement)

Duurzaamheid en uitstraling

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.

Een duurzaam bedrijventerrein bij de entree van IJsselmuiden heeft een stimulerende voorbeeldfunctie.

Ook het groen houden van de entree en de randen, het toepassen van een pluktuin of biologische landbouw draagt bij aan dat beeld.

Duurzaamheid en waterveiligheid

Bedrijven worden gestimuleerd om hun gebouwen en installaties zodanig te ontwerpen c.q. te plaatsen dat in geval van wateroverlast - of in het ergste geval overstrooming - de (vervolg)schade zo beperkt mogelijk wordt gehouden.



