

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

In juli 2005 is het Uitwerkingsplan Bedrijventerrein Vathorst II 2005 vastgesteld. Dit plan omvat een integrale herziening van het voorgaande Uitwerkingsplan Bedrijventerrein Vathorst 2003. Zo zijn de inzichten ten aanzien van de inrichting van het openbare gebied van het bedrijventerrein gewijzigd en is de stedenbouwkundige visie voor delen van het plangebied bijgesteld. In het Uitwerkingsplan Bedrijventerrein Vathorst II 2005 wordt er uitvoerig ingegaan op het totale stedenbouwkundige plan, maar ook op de verschillende plandelen met de verschillende stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitseisen. In dit plan wordt hier dieper op ingegaan.

1.2 DOEL

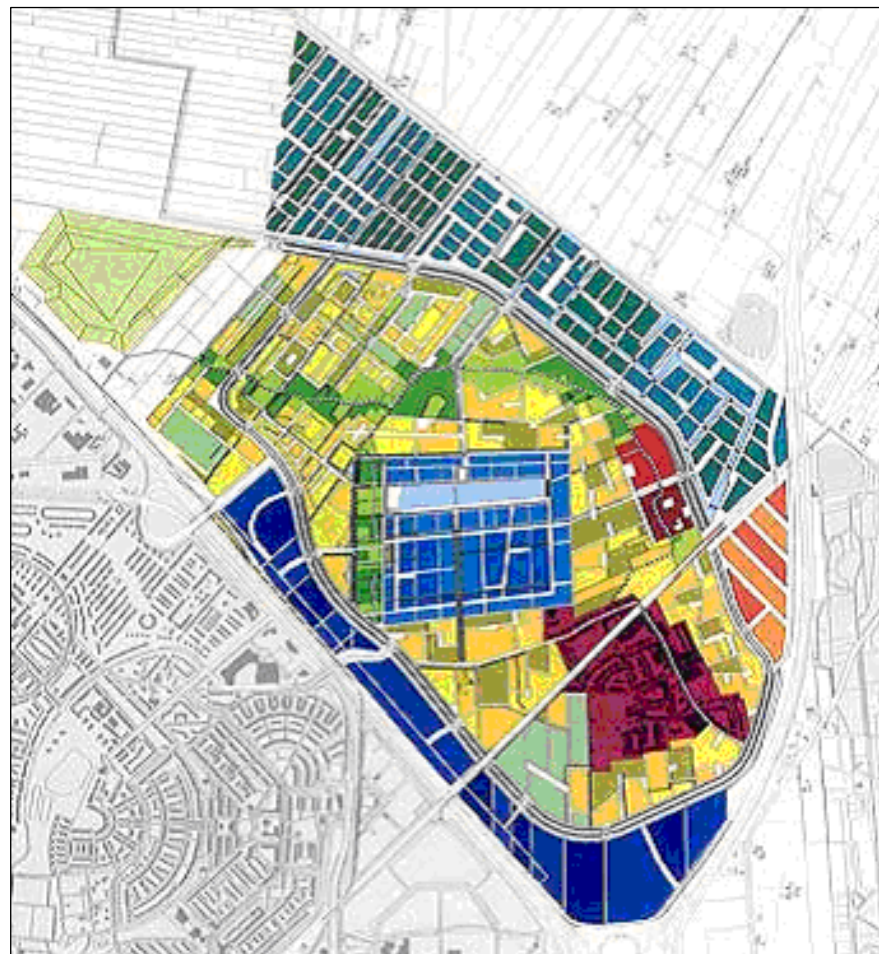
Doel van dit plan is het inzichtelijk maken van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten (beeldkwaliteitseisen) ten behoeve van het bouwplanbegeleidingproces.

1.3 VATHORST, EEN STADSDEEL VAN FORMAAT

Vathorst is het nieuwe stadsdeel aan de noordoostzijde van Amersfoort dat in de periode tot 2012 zal worden gerealiseerd. Het wordt een stadsdeel van formaat met circa 10.000 woningen en alle daarbij behorende voorzieningen. Naast woningen komen er een kantorenlocatie en een bedrijventerrein.

Vathorst heeft als thema “Een Wereld van Verschil”. Verscheidenheid is een van de kenmerken van het nieuwe stadsdeel. Binnen Vathorst wordt een onderscheid gemaakt tussen de verschillende woon- en werkgebieden. De gebieden worden met elkaar verbonden door de Boulevard, de hoofdontsluitingsweg.

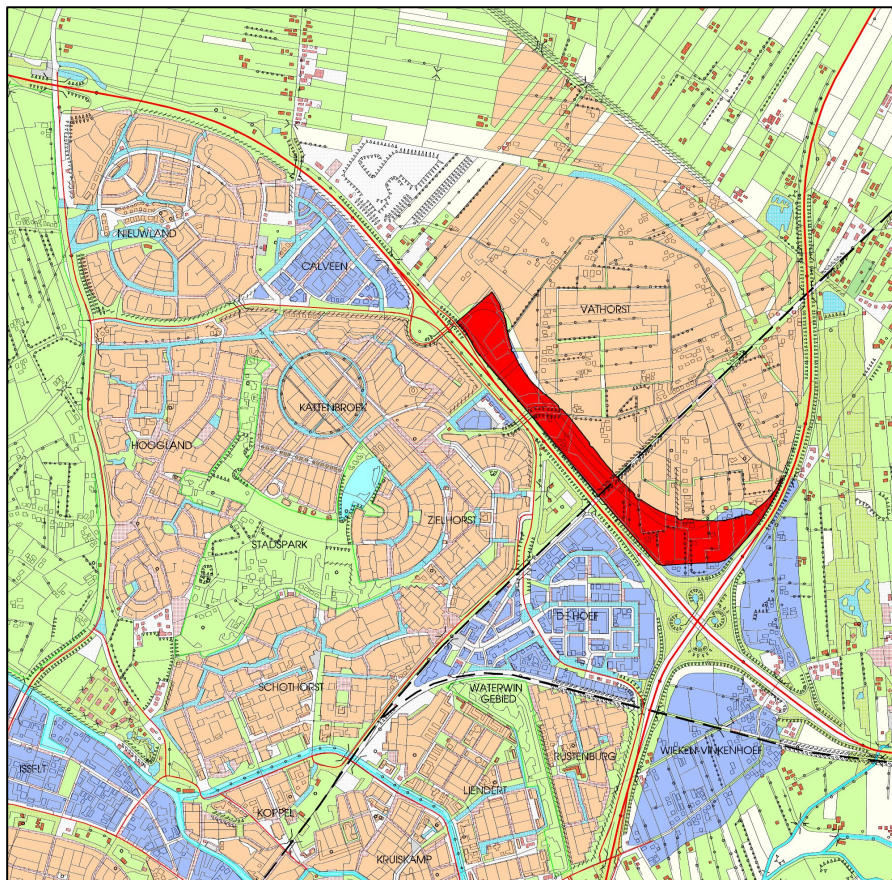
De voorliggende stedenbouwkundige en architectonische richtlijnen hebben betrekking op de zogenaamde Werkstad: het Bedrijventerrein Vathorst.



bedrijventerrein Vathorst als onderdeel van het Masterplan Vathorst

1.4 LIGGING VAN VATHORST BEDRIJVENTERREIN

Het bedrijventerrein heeft een langgerekte vorm en ligt parallel aan de snelweg A1. Aan de andere lange zijde grenst het gebied aan de interne ontsluitingsweg van Vathorst, de Boulevard met aan de overzijde van die weg de woonwijk De Velden. Aan de oostzijde grenst het uitwerkingsgebied aan de A28 en aan de westzijde aan de op- en afrit van de A1. Het gebied heeft een oppervlakte van circa 58 hectare.



ligging Bedrijventerrein Vathorst

1.5 WERKWIJZE BOUWPLANBEGELEIDING

Tijdens het planproces zal de gemeente in nauwe samenspraak met de ondernemer de randvoorwaarden voor stedenbouw, bebouwing, architectuur, landschap en terreininrichting doornemen en afstemmen. Ten behoeve van de totstandkoming van de ruimtelijke samenhang van het bedrijventerrein en het nastreven van het gewenste ruimtelijke beeld is een supervisor aangesteld. De supervisor zal in samenspraak met de ondernemer de momenten bepalen of het plan rijp is om naar welstand te gaan en de bouwaanvraag in te dienen. Bij de bouwaanvraag wordt een terreininrichtingsplan gevraagd. Voor behandeling in welstand is een supervisoradvies vereist.

2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het streven is erop gericht om het bedrijventerrein Vathorst te realiseren volgens de hierna beschreven gewenste inrichting van het gebied met bebouwing, wegen en groen c.a.

2.1 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

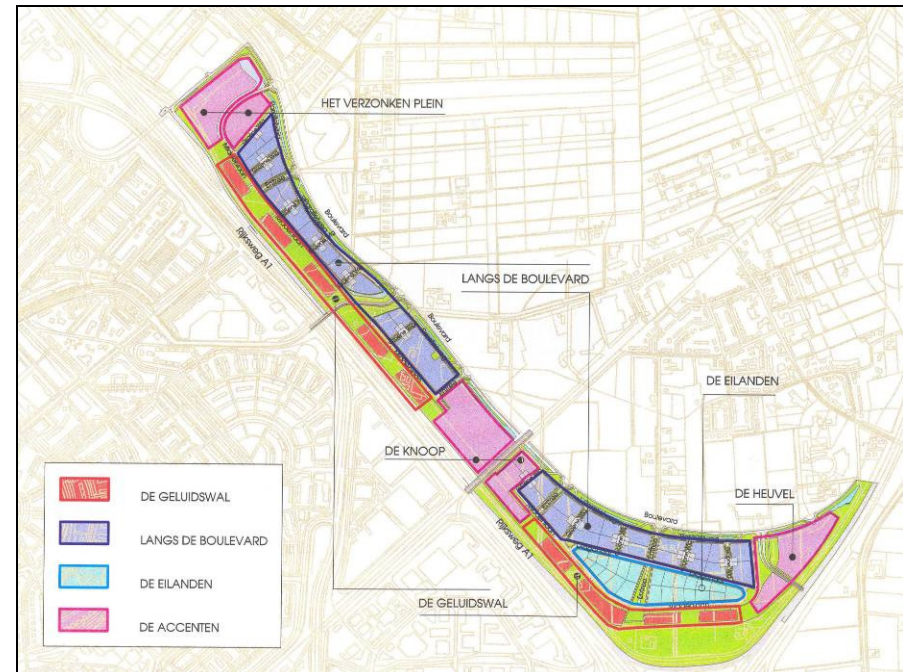
De stedenbouwkundige **structuur** is zodanig opgezet dat de ruimten met een publieke en representatieve functie worden gescheiden van ruimten met een technisch-functioneel gebruik.

De **openbare ruimte** (verkeersstructuur, groen- en waterstructuur), de inrichting ervan en de overgang tussen privé en openbaar (o.a. Groene Plint) zorgen voor de ruimtelijke samenhang op het bedrijventerrein.

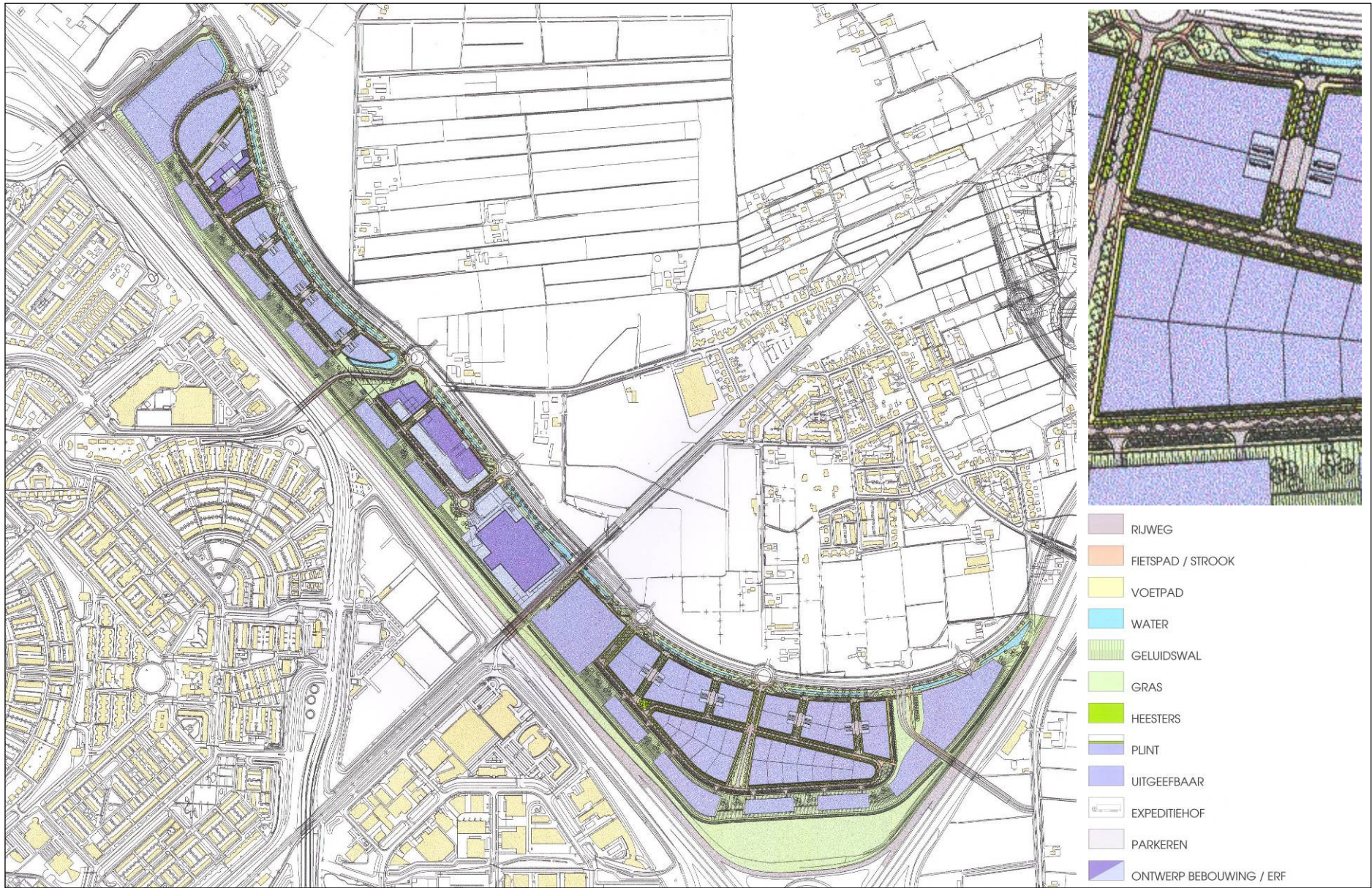
Het bedrijventerrein fungeert als overgang tussen de snelwegen en het woongebied. Om optimaal te kunnen reageren op de omgevingsfactoren is het gebied verdeeld in **vier plandelen** met elk een eigen identiteit.

- **langs de Boulevard** (hoofdstuk 4)
- **de Geluidswal** (hoofdstuk 5)
- **de Eilanden** (hoofdstuk 6)
- **de Accenten** (hoofdstuk 7)

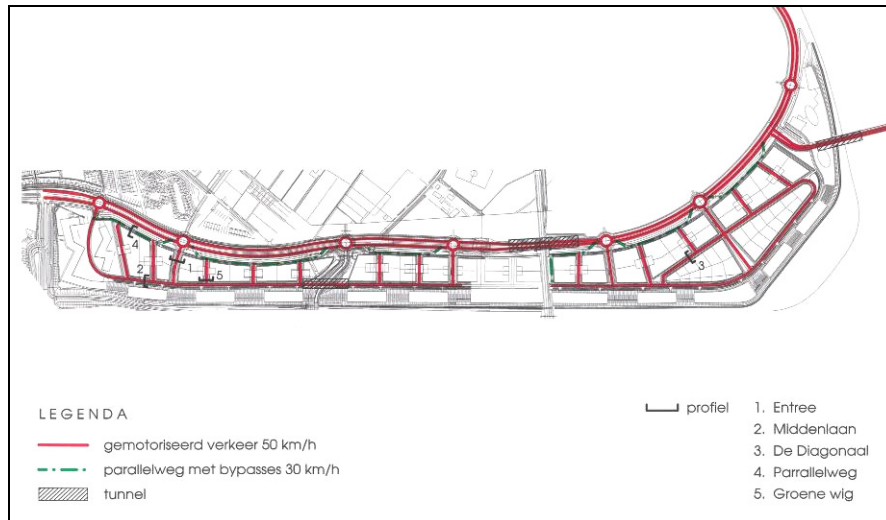
Elk plandeel heeft een andere ruimtelijke opbouw, kavelinrichting, bebouwingstypologie en programmatische invulling. Hierdoor is het bedrijventerrein in staat om bedrijven met een zeer uiteenlopend karakter en uiteenlopende opbouw en grootte in de structuur op te nemen.



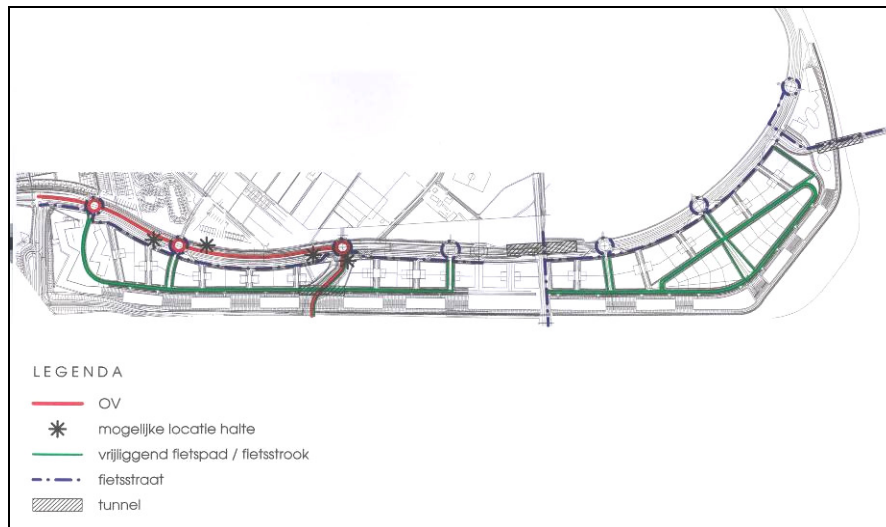
de vier plandelen



stedenbouwkundig plan



ontsluiting auto- en vrachtverkeer



openbaar vervoer en fietsstructuur

2.2 Openbare ruimte

2.2.1 Ontsluitingsstructuur

Het gehele bedrijventerrein is goed bereikbaar voor zowel het vracht- en autoverkeer als het langzaam verkeer. Met uitzondering van de Parallelweg (max. 30 km/uur) zijn alle wegen tweerichtingsverkeer met een maximumsnelheid van 50 km/uur.

Het bedrijventerrein Vathorst wordt voor **vracht- en autoverkeer** ontsloten vanaf de Boulevard (hoofdontsluiting Vathorst). Aan de noordzijde sluit de Boulevard aan op de afslag Amersfoort Noord van de A1. In het zuidoosten verbindt een afslag van de Boulevard het Bedrijventerrein Vathorst met Wieken/Vinkenhoef via een doorgang onder de A28. Achter deze watergang is een parallelweg voorzien voor de ontsluiting van de kavels.

De ontsluitingspunten voor het **fietsverkeer** zijn de rotondes, de Heideweg over de A1, de bestaande onderdoorgang onder de A1 naast het spoor en in de toekomst via de tunnel onder de A28 naar de Nijkerkerstraat.

Er wordt rekening gehouden met de komst van een **openbaar vervoer-verbinding** (OV) tussen Amersfoort-centrum en de voorstadhalte Vathorst. Deze OV-verbinding komt via het Heideweg-viaduct Vathorst binnen en buigt vanaf de rotonde naar het noorden af. De OV-route ligt op een vrije baan in de middenberm van de Boulevard.

De ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein kent **vijf verschillende wegprofielen** met elk een specifiek doel:

- de vijf Entrees sluiten vanaf de rotondes in de Boulevard aan op de Middenlaan en hebben één rijbaan en aan beide zijden een vrijliggend fietspad en voetpad;
- de Middenlaan, de centrale interne ontsluiting van het Bedrijventerrein met aan twee zijden een fietsstrook en een vrijliggend voetpad;
- de Diagonaal, de extra ontsluitingsweg tussen de kamers langs de Boulevard en de Eilanden heeft een smaller profiel dan de Middenlaan;
- de Parallelweg, een éénrichtingsverkeersweg met parkeerstrook die de bedrijfskavels die naar de Boulevard gericht zijn ontsluit en die wordt ingericht als een fietsstraat;
- de Groene Wiggen, die de expeditiehoven ontsluiten voor vrachtverkeer en die een verbinding tussen de Parallelweg en de Middenlaan vormen.



groen- en waterstructuur

2.2.2 Groen- en waterstructuur

Continuïteit en samenhang in de openbare ruimte is een belangrijke factor voor de kwaliteit. Het bedrijventerrein heeft daarom een groen raamwerk dat bestaat uit **lineaire elementen** (geluidswal, Boulevard, Diagonaal), de tussenliggende **dwarsverbindingen** (de entreewegen en Groene Wiggen) en een groene **omlijsting van de bedrijfskavels** (de Groene Plint).

▪ Waterstructuur

De waterafvoer en -berging op het bedrijventerrein wordt verzorgd door de watergang die langs de Boulevard is geprojecteerd. Door middel van duikers worden de kruisingen met de entrees van het bedrijventerrein vormgegeven. De watergang is circa 8,5 m breed en bijna 1,5 m diep.

De watergang is een onderdeel van de waterstructuur van geheel Vathorst. Ter hoogte van de Heideweg doorkruist de Malewetering, die deel uitmaakt van de natte ecologische hoofdstructuur in Vathorst, het bedrijventerrein. Naast de Heideweg verbreedt het water zich en dient als "herstel"-plek voor dieren en pas daarachter wordt een stuw geplaatst.

▪ **de Geluidswal en Middenlaan**

De Geluidswal is een continue, drie kilometer lange groenstructuur met bebouwde accenten erin tussen de (in de toekomst) groene afvalberg en knooppunt Hoevelaken.

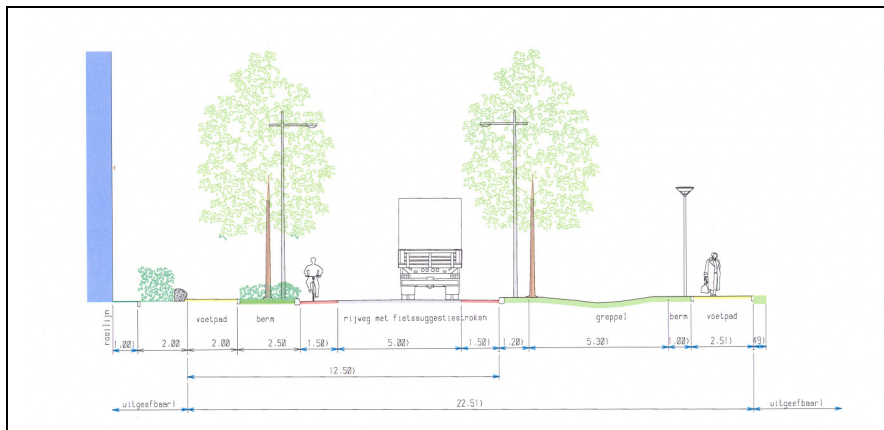
De Geluidswal heeft een asymmetrisch profiel. De zuidhelling (zijde Rijksweg) krijgt een natuurlijk karakter met grasvegetatie en de noordhelling (zijde bedrijventerrein) die een meer gecultiveerd karakter heeft met gras, boomgroepen en crocusvelden. De zuidhelling heeft een relatief steile helling van 1:2. De noordhelling heeft een verblijfskarakter en een flauwere helling van 1:3 en zal op enkele punten worden verbijzonderd door een uitkijkpost. Op de geluidswal wordt een 3 meter hoog scherm geplaatst bestaande uit houtvezelbetonplaten, begroeid met klimplanten. De Geluidswal wordt aan de noordzijde begrensd door de Middenlaan met aan beide zijden een bomenrij. Tussen de Geluidswal en de rijbaan ligt een droge greppel in een brede groene berm met een voetpad erlangs.

▪ **de Boulevard en de watergang**

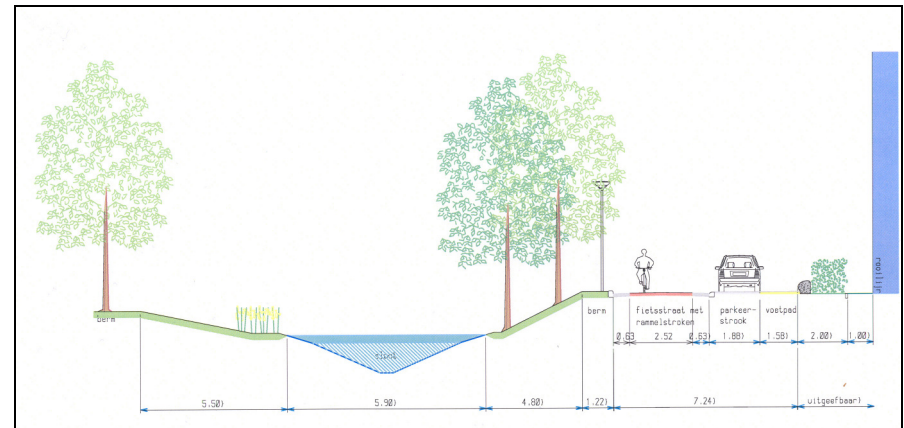
Het groen langs de Boulevard is een onderdeel van de groene ring, die met bomen door heel Vathorst ligt. De watergang parallel aan de Boulevard krijgt aan de zonzijde een natuurlijk oeverprofiel met een flauwe helling van 1:3, waarlangs een rietkraag ligt. Deze oever sluit aan op de berm van de Boulevard. De andere oever krijgt een steilere helling van 1:2 en bestaat uit gras met losse boomgroepen.



Geluidswal met de Middenlaan



Middenlaan



Parallelweg van de Boulevard met watergang

- **De Diagonaal**

De Diagonaal ligt tussen de plandelen Langs de Boulevard en De Eilanden en heeft een symmetrisch profiel met aan beide zijden een 2,50 meter brede berm met een bomenrij.

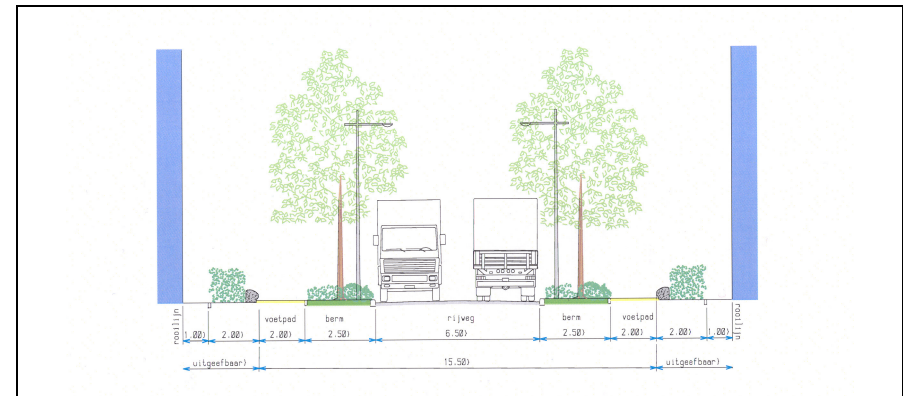
- **Entree's en Groene Wiggen**

De Entrees hebben een groen karakter door een profiel met aan twee zijden van de rijbaan een brede grasberm (circa 3.70m) met rijen grote bomen. Naast een organiserende functie spelen de Groene Wiggen een belangrijke rol in het aanbrengen van ritmiek in de langwerpige bedrijvenstrook en van transparantie tussen de Middenlaan en de Parallelweg zodat een visuele relatie tussen het bedrijventerrein en de Boulevard en het woongebied ontstaat.

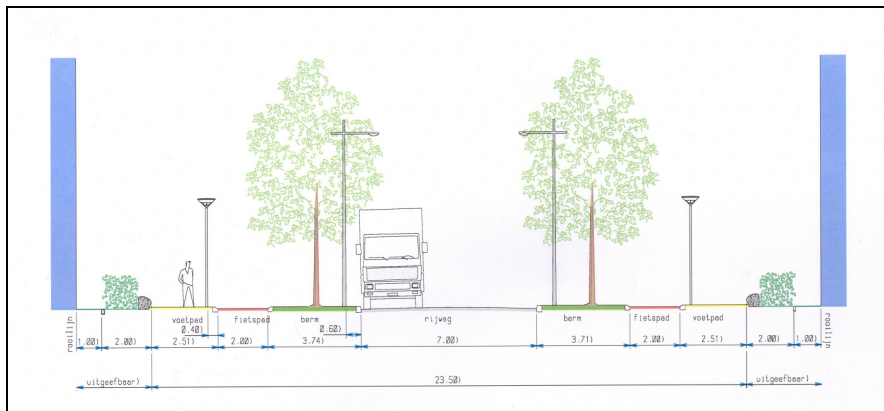
De Groene Wiggen hebben aan beide zijden een smallere berm met lage beplanting (2,50 m) en grote bomen. Op de overgang tussen de plandelen Langs de Boulevard en het Verzonken Plein ligt een bijzondere Groene Wig die bestaat uit een karakteristieke bestaande en te handhaven houtwal waarlangs aan de noordzijde de oorspronkelijke greppel ligt.

- **de Groene Plint**

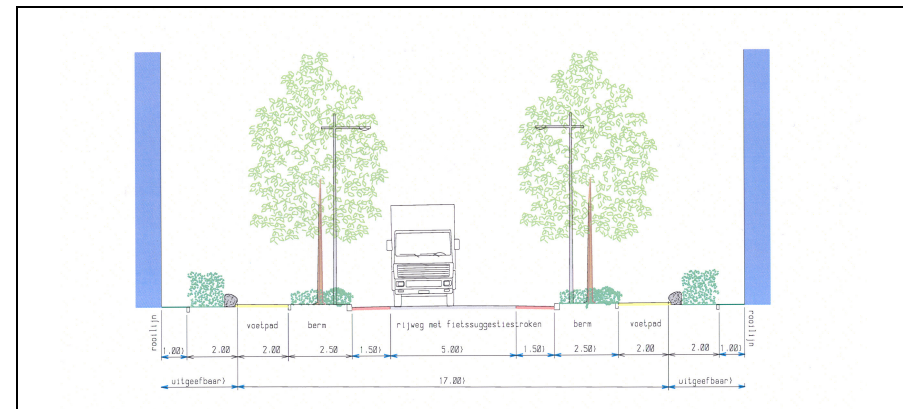
De Groene Plint is een essentieel onderdeel van het totale groen op het bedrijventerrein. Het is een groene omlijsting van de bedrijfskavels (m.u.v. de Geluidswalkavels en de Accenten). Deze omlijsting is drie meter breed, mag niet met gebouwen worden bebouwd en bevindt zich op het uitgeefbare terrein. Voor de Groene Plint gelden diverse invullingsmogelijkheden (zie paragraaf 3.9).



Groene Wig



De Diagonaal



Entree

3 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

3.1 INLEIDING

Aan de inrichting van de bedrijfskavels zijn randvoorwaarden verbonden. Deze voorwaarden dienen het belang van elk bedrijf, aangezien gemeenschappelijke afspraken het optimaal functioneren van het individuele bedrijf en het bedrijventerrein bevorderen, de beeldkwaliteit van de openbare ruimte verzekeren en de kwaliteit van de individuele expressie stimuleren. De richtlijnen hebben onder andere betrekking op stedenbouw, verkeer en parkeren, architectuur, reclame en milieu.

In dit hoofdstuk worden een aantal uitgangspunten behandeld die niet specifiek betrekking hebben op één van de vier plandelen, maar voor het bedrijventerrein in het algemeen van toepassing zijn, tenzij bij het plandeel in de navolgende hoofdstukken anders is vermeld.

3.2 ARCHITECTUUR EN BEELDKWALITEIT

Uitgangspunt is dat het bedrijventerrein zich onderscheidt van de woon- en kantoorlocaties in Amersfoort. De functie van het bedrijventerrein wordt ondersteund door de architectuur. Dit komt tot uiting door een moderne industriële vormgeving.

In de volgende paragrafen van dit hoofdstuk worden algemene stedenbouwkundige uitgangspunten genoemd, welke invloed hebben op de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein en de architectuur van de bedrijven. Anders gezegd: in de volgende paragrafen worden beeldkwaliteitseisen genoemd welke de stedenbouwkundige opzet en leesbaarheid van het bedrijventerrein ondersteunen. Per plandeel worden in de navolgende hoofdstukken specifieke aanvullende beeldkwaliteitseisen gegeven.

- De functie van het terrein wordt ondersteund door de architectuur. Dit komt tot uiting door een **industriële vormgeving**. Hierdoor onderscheidt het bedrijventerrein zich duidelijk van de woon- en kantoorlocaties;
- **Sculpturale behandeling** van volumes is uitgangspunt, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen kantoor- en bedrijfsruimten. In het ontwerp zal afstemming plaatsvinden van schaal en

maatverhoudingen tussen de volumes onderling en de omliggende bebouwing. Daarnaast zal evenwicht aangebracht worden tussen individuele expressie versus ingetogen vormgeving;

- **Brandtrappen** en vluchtroutes worden op eigen terrein opgelost en in het ontwerp geïntegreerd.

Bij samenvoeging/splitting van kavels kunnen er opnieuw stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld.

3.3 ONDERSCHIED PUBLIEK-REPRESENTATIEF EN TECHNISCH-FUNCTIONEEL

Er wordt steeds een stedenbouwkundig onderscheid gemaakt tussen enerzijds de representatieve, publieke bedrijfsruimten en anderzijds de technische en organisatorische functies van het bedrijf, zoals expeditie, bevoorrading en opslag. Bij de bouwplannen (m.u.v. de Accenten) dient er onderscheid te worden aangebracht in de **uitstraling** van de representatieve bedrijfsbebouwing en de functionele bedrijfsbebouwing. Met representatief wordt o.a. bedoeld een kantoorfunctie, een gevel met raamopeningen, een verzorgde of "spannende" gevel etc. De **entrees** en de meest representatieve functie(s) en gevel(s) van het bedrijf worden gesitueerd aan en gericht op de Middenlaan of de Boulevard en voor de Geluidswalprojecten met name op de A1. De kavels die tevens grenzen aan de entreewegen van het bedrijventerrein, zullen ook een representatieve gevel, met een **hoogteaccent** van maximaal 21 m, naar de entreezijde moeten richten.

Verder zal de situering van de **hoofdentree** in de architectuur voor de bezoeker/gebruiker herkenbaar gemaakt moeten worden om zo de systematiek van het bedrijventerrein en de kavelinrichting duidelijk te maken. Monumentaliteit moet daarbij worden vermeden.

3.4 SOCIALE VEILIGHEID

Op het bedrijventerrein is het creëren van een zo optimaal mogelijk sociaal veilig klimaat een belangrijk uitgangspunt. Hiervoor is ten eerste een overzichtelijke inrichting van de openbare ruimte met goede verlichting

van belang. Ten tweede geldt voor de bedrijven als belangrijk uitgangspunt dat de **entrees** en andere (representatieve) **publieksruimten** (kantines, kantoorruimtes e.d.) op de openbare ruimte worden georiënteerd. Voor de volumes gelegen aan de Boulevard of Middenlaan moeten met name de begane grond en de 1^e verdieping voorzien worden van **voldoende gevelopeningen**, voor een vriendelijke en sociaal veilige beleving van de openbare ruimte.

3.5 MILIEU EN DUURZAAMHEID

▪ intensief ruimtegebruik

Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk **stapeling van functies** en **compacte** bedrijfsgebouwen, ook voor wat betreft het parkeren.

▪ flexibiliteit

Vraag en aanbod moeten goed op elkaar zijn afgestemd, ook in de toekomst. Dit betekent dat het bedrijventerrein, maar ook de bouwplannen, **flexibel** genoeg moeten zijn om een tweede, derde en vierde generatie bedrijven een optimale plek te geven. In het ontwerp zal er rekening gehouden moeten worden met ruimte voor eventuele toekomstige **uitbreidingen** i.r.t. het architectonisch ontwerp en parkeervoorzieningen.

▪ duurzame bouwplannen

Uitgangspunt voor het bedrijventerrein is dat tenminste een aantal verplichte **maatregelen** van toepassing zijn:

- een goede energieprestatie voor het gebouw. Deze zal minimaal 10% lager liggen dan de wettelijk vigerende energieprestatie van het Bouwbesluit. Deze energieprestatie geldt voorzover deze is te realiseren met maatregelen waarvan de kosten zich in een periode van 5 jaar terugverdienen via een lagere energierekening.
- De toepassing van hout uit duurzaam beheerde bossen, uitsluitend met een FSC-certificaat.
- Het niet toepassen van bouwmetalen lood, koper en zink op plaatsen die blootgesteld aan weersinvloeden, om emissie van zware metalen naar lucht, bodem en oppervlaktewater te voorkomen.

Bij **duurzaam bouwen** dient vervolgens vroegtijdig overleg plaats te vinden met de afdeling Milieu van de gemeente Amersfoort over de sturing van ontwerp- en materiaalkeuzen. Doel van dit overleg is:

- vroegtijdig de milieuambities te bepalen en de kansen in beeld te brengen;
- een programma van 'dubo'-eisen op te stellen;
- vast te stellen hoe het voorlopig ontwerp en definitief ontwerp wordt getoetst op de uitgangspunten voor duurzaam bouwen, alsmede het toetsen van het bestek en de uitvoering door de afdeling Bouw- en Gebruikskwaliteit.

▪ stimuleren fietsgebruik en openbaar vervoer

Om het fietsgebruik te stimuleren dienen bij de inrichting van de bedrijfskavels fietsenstallingen te worden gerealiseerd. Kwalitatief vormgegeven voorzieningen voor **fietsparkeren** t.b.v. werknemers en bezoekers is onderdeel van het architectonisch ontwerp en/of inrichting van de kavel.

Om ook het openbaar vervoer te stimuleren wordt er bij een enkele parkeernorm maxima gegeven (zie volgende paragraaf).

3.6 PARKEREN OP EIGEN TERREIN

Met uitzondering van de parkeerstrook aan de Parallelweg mag er niet worden geparkeerd in de openbare ruimte. De **parkeerbehoefte** dient opgelost te worden op eigen terrein: ondergronds, in of op de bebouwing, anders op maaiveld. Voor parkeren zullen de normen gelden, zoals die zijn opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening (zie tabellen). In de parkeernormen wordt er onderscheid gemaakt tussen bedrijfsgericht en consumptief. Dit betreft respectievelijk de parkeerbehoefte voor personeel en bezoekers.

3.7 LADEN EN LOSSEN UIT HET ZICHT

Voor het gehele bedrijventerrein geldt dat expeditie en bevoorrading geheel op eigen terrein opgelost moet worden én uit het zicht van de openbare ruimte. Voor het plandeel Langs de Boulevard zijn hiervoor aparte expeditiehoven aangelegd.

Parkeernorm voor kantoorgedeelte		
Functie	Autoparkeren	
	bedrijfsgericht	consumptief
kantoorgedeelte	0,5 pp/arb.pl. (maximum: 0,6 pp/arb.pl.)	0,25 pp/100 m2 bvo
	of	
	2,0 pp/100 m2 bvo (maximum: 2,4 pp/100 m2 bvo)	0,25 pp/100 m2 bvo
baliegedeelte	0,5 pp/arb.pl. (maximum: 0,6 pp/arb.pl.)	2 pp/balie (maximum: 4 pp/balie)
	of	
	2,0 pp/100 m2 bvo (maximum: 2,4 pp/100 m2 bvo)	2 pp/balie (maximum: 4 pp/balie)

Parkeernorm bedrijfsgedeelte	
Functie	Autoparkeren (bedrijfsgericht en consumptief)
Autoshowroom	0,8 pp/100m2 bvo (maximum: 1,0 pp/100 m2 bvo)
Bedrijfsverzamelgebouw	1,0 pp/100m2 bvo (maximum: 3,0 pp/100 m2 bvo)
Garage, servicestation	2,0 pp/100m2 bvo (maximum: 3,2 pp/100 m2 bvo)
Industrie, bouw en transport	1,1 pp/100m2 bvo (maximum: 1,6 pp/100 m2 bvo)
Laboratorium	1,0 pp/100m2 bvo (maximum: 3,0 pp/100 m2 bvo)
Opslag	0,3 pp/100m2 bvo (maximum: 0,7 pp/100 m2 bvo)

3.8 ONTWERPRICHTLIJNEN TERREININRICHTING

Een inrichtingsplan is **onderdeel van de bouwaanvraag**. Een ingetogen vormgeving is hier uitgangspunt.

- **Buitenopslag** is niet toegestaan, tenzij voldoende afgeschermd en uit zicht vanaf de openbare weg. De vormgeving is onderdeel van de architectonische opgave;
- **De Groene Plint** vormt (op uitgeefbaar terrein) de groene omlijsting van de kamers (zie uitgangspunt paragraaf 3.9)
- Er is duidelijk onderscheid (in materialisering en straatmeubilair) aangebracht tussen openbaar en privé terrein.
- De terreininrichting ondersteunt het architectonische beeld en functie.
- Inritten ten behoeve van autoverkeer zijn maximaal 5 meter breed (m.u.v. expeditiehof), voor langzaam verkeer maximaal 2 meter breed. Zie voor de detaillering van de inritten de bijlage.
- Rekening houden met sociale veiligheid.
- Beplantingsplan, materialisering verhardingen, lichtmasten, vlaggenmasten dienen te worden aangegeven.

3.9 DE GROENE PLINT

3.9.1 Algemeen

De Groene Plint functioneert als een uniform kader voor de individuele expressie van de afzonderlijke bedrijven in de plandelen Langs de Boulevard, de Eilanden en de Accenten. Bovendien worden visueel minder aantrekkelijke aspecten als parkeren aan het oog onttrokken. De Plint bestaat uit een betonnen band met een groene invulling daarachter.

De breedte van de Groene Plint is 3 meter. Voor de invulling van de Groene Plint worden een aantal variaties weergegeven in paragraaf 3.9.3. De nadere uitwerking van de plint zal in het kader van de bouwplanbegeleiding plaatsvinden in overleg met de gemeente. Hierbij vindt ook afstemming plaats met de invulling van de plint in aangrenzende kavels.

3.9.2 Het betonnen element

Het betonnen element van de groene plint dat geplaatst moet worden op het uitgeefbare terrein (tegen de scheiding met de openbare ruimte) is het element dat continu als omlijsting fungeert en voor samenhang zorgt. Het geeft een eenduidige en heldere overgang van openbaar naar prive. Voor de afmetingen van de betonnen elementen wordt verwezen naar de bijlage.

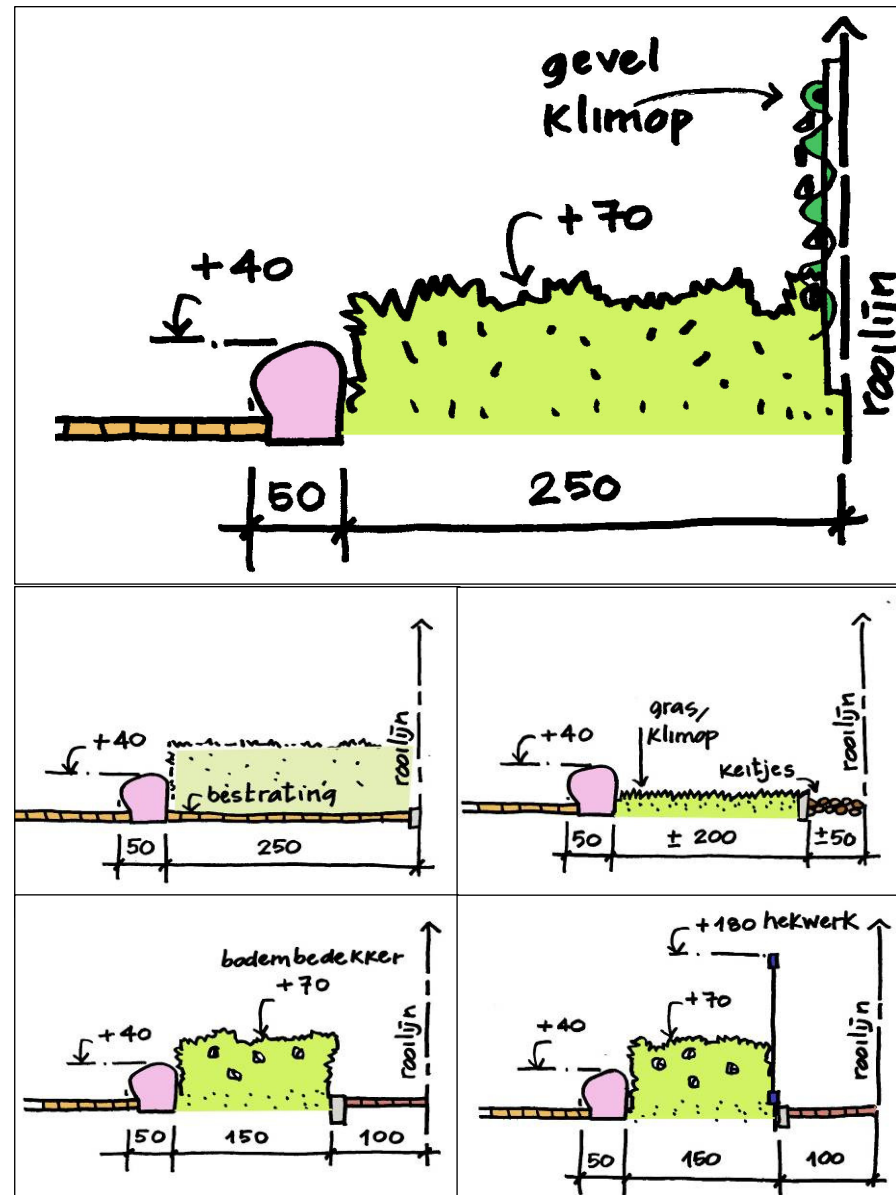
3.9.3 Invulling

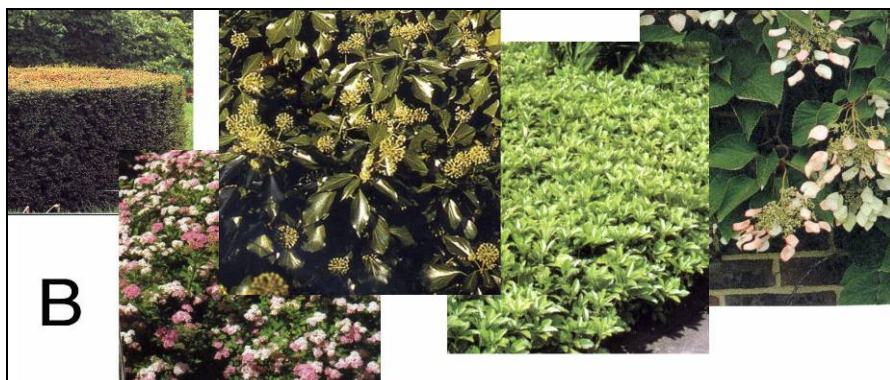
Afhankelijk van de gekozen architectuur en inrichting van de buitenruimte zijn er verschillende opties voor de samenstelling van de Groene Plint. Uitgangspunt daarbij is de continue doorgaande lijn van de betonnen band en dat het groene karakter van de plint steeds sterk aanwezig moet zijn. Vandaar dat voor de verdere invulling gekozen moet worden uit een plantenlijst (pagina 19). Verdere randvoorwaarden zijn:

- Bij een groot oppervlak (blinde) gevel aan de zijde van de Groene Wiggen moet de plint altijd voorzien worden van een beplanting die niet lager is dan 70 cm.;
- Ook waar parkeerplekken vanaf de openbare weg zichtbaar zijn, moet de plint worden voorzien van een beplanting die niet lager is dan 70 cm en niet hoger is dan 120 cm;
- Afgezien van de betonnen sierband en een voor de kavels standaard zuiltje (met bedrijfsnaam/-logo, huisnummer, en verwijzing ingang) mogen er zich geen andere elementen bevinden in de Groene Plint. Reclame-uitingen en fietsenstallingen in deze zone zijn dus ook niet toegestaan.

3.9.4 Variatie bij representatieve gevels

Eventuele variaties gelden alleen bij representatieve gevels. Hier moet een dialoog ontstaan tussen open ruimte en architectuur. Daardoor wordt het robuuste groene karakter van de plint aan de hoofdontsluitingswegen (Middenlaan en Parallelweg), waarnaar het gebouw zich oriënteert, niet als essentieel beschouwt. Dat betekent niet dat daar geen groen is gewenst maar dat de architect meer vrijheid heeft voor een voorstel van de groene plint die beter aansluit bij zijn architectuur. In die situatie kan het groen in de vorm komen van lage bodembedekkers (hoogte circa 10cm) of in plaats daarvan zelfs bestraat met een materiaal dat zich aansluit aan de architectuur. Hieraan zullen maxima worden gesteld, om de eenheid en groene uitstraling van de plint te behouden.





3.9.5 Beplantingskeuze voor de Plint

A. Groene Wiggen

Kleurrijke struiken met veel variatie in kleur en textuur waarin groen en rood de hoofdkleuren zijn. Van de aangegeven plantenlijst mogen maximaal drie typen gekozen worden per kavel:

- | | | |
|--|---|--------------|
| ▪ Berberis thunbergii | - | zuurbes |
| ▪ Elaeagnus pungens | - | olijfwilg |
| ▪ Cornus alba "Siberica" | - | kornoelje |
| ▪ Cornus alba "Elegantissima" | - | kornoelje |
| ▪ Spiraea nipponica | - | spierstruik |
| ▪ Lonicera tatarica "Rosea" | - | kamperfoelie |
| ▪ Ligustrum obtusifolium var. Regelianum | - | liguster |

B. Parallelweg / Middenlaan/ Diagonaal/ Entreelaan

Rustig beeld, dat afgestemd is op de architectuur. Er zijn een paar opties qua beplanting mogelijk. De bedoeling is met hagen, bodembedekkers of klimplanten het gewenste rustige straatbeeld te bereiken. Qua kleur en textuur is gekozen voor minder variatie dan in de groene wiggen en groen als hoofdkleur. Maximaal zijn per kavel twee bodembedekkers mogelijk in combinatie met haag en klimplanten:

Blokhaag (geschoren): beuken of taxus

Bodembedekkers:

- | | | |
|-------------------------------|---|-------------|
| ▪ Spiraea japonica "Alpina" | - | spierstruik |
| ▪ Pachysandra terminalis | - | |
| ▪ Hedera helix "Arborescens" | - | klimop |
| ▪ Cotoneaster Radicans "Rami" | - | 20 cm hoog |

Klimplanten:

- | | | |
|-------------------------------|---|---------------|
| ▪ Parthenocissus tricuspidata | - | wingerd |
| ▪ Hydrangea petiolaris | - | klimhortensia |

3.10 RECLAME

Voor de reclame-uitingen op bedrijventerrein aan de gevel(s) en reclame-uitingen vrijstaand bij bedrijfspanden zijn objectcriteria opgenomen in de Welstandsnota Amersfoort. De reclame zal door de welstandscommissie aan deze criteria worden getoetst.

Vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt worden de volgende aanvullende criteria meegegeven waarop de supervisor zal toetsen:

- Reclame-uitingen als bedrijfslogo of bedrijfsnaam en gevelverlichting dienen als **integraal onderdeel** van de architectuur in het gevelbeeld mee ontworpen te worden. Gevelreclame dient beperkt te blijven en gekoppeld te zijn aan de representatieve bedrijfsbebouwing.
- **Orientatie:** In het plandeel Langs de Boulevard wordt de reclame georiënteerd op de Boulevard of de Middenlaan. In het plandeel de Geluidswal is de reclame georiënteerd op de A1 of de Middenlaan. In het plandeel de Eilanden is de georiënteerd op de Diagonaal of de Middenlaan. Voor de accenten geldt ook dat de reclame georiënteerd wordt op de belangrijkste openbare ruimte.
- De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur van het pand. De kwaliteit van het pand moet zichtbaar blijven. Deze mag niet door een rommelige en schreeuwerige reclame worden weggedrukt;
- De reclame-uiting moet zo vlak mogelijk tegen de gevel hangen;
- Op etalage- of showroomruiten naamsduidingen en/of logo's alleen in losse letters;
- Het fond van een eventuele lichtdoorlatende plaat moet aanzienlijk minder lichtdoorlatend zijn (dus minder helder in het avondbeeld) dan de tekst en of logo op de plaat. Dat betekent, dat witte of zeer lichte fonds alleen toelaatbaar zijn als ze niet of vrijwel niet (maximaal 20%) lichtdoorlatend zijn;
- Reclame-uitingen mogen niet worden geplaatst in de Groene Plint.



4 PLANDEEL LANGS DE BOULEVARD

4.1 TYPERING

Het plandeel heeft een langwerpige vorm en wordt begrensd door de hoofdontsluiting van Vathorst, de Boulevard en de interne hoofdontsluiting van het bedrijventerrein, de Middenlaan. Dit plandeel ligt dus aan beide lange zijden aan een ontsluiting met een sterk publiek karakter, waardoor een hoogwaardige collectieve uitstraling van de daaraan gelegen bedrijven van groot belang is.

Deze zone ontleent zijn karakteristiek aan het thema 'een wereld van verschil' door veelzijdigheid en veelkleurigheid in de architectuur van met name het representatieve kantorendeel van de verschillende bedrijven. Elk bedrijf ligt op een zichtlocatie en geniet een optimale bereikbaarheid. Door de structuur van Middenlaan, Parallelweg en Groene Wiggen zijn kavelclusters (de "kamers") gedefinieerd van verschillende afmetingen, met twee of vier bedrijven, waarbinnen gestreefd wordt naar een ruimtelijke samenhang. De afstemming vindt plaats door de gemeente, in het kader van de bouwplanbegeleiding.

In de stedenbouwkundige opzet wordt voor dit deelgebied uitgegaan van flexibele kavelgroottes variërend van 1.800 tot 5.000 m². Door samenvoeging van de kavels binnen een kamer, ontstaat er een grote kavel van gemiddeld één hectare; deze kamers worden van elkaar gescheiden door dwarsstraten, de Groene Wiggen.

4.2 ORDENINGSPRINCIPE

In dit plandeel is sprake van een sterke collectieve regie bij de organisatie van de bedrijfsfuncties op de kavel. Er wordt een zeer duidelijk stedenbouwkundig onderscheid gemaakt tussen enerzijds de representatieve, publieke bedrijfsruimten en anderzijds de functionele (technische en organisatorische) bedrijfsruimten van het bedrijf, zoals expeditie, bevoorrading en opslag.

▪ De ontsluiting

De structuur van het plandeel langs de Boulevard wordt ten eerste bepaald door de ontsluitingswegen de Middenlaan en de Parallelweg van de

Boulevard. Vanaf deze wegen worden de bedrijfskavels ontsloten voor het bezoekersverkeer. De ontsluiting van het bedrijfsverkeer voor onder andere het laden en lossen vindt plaats vanaf de Groene Wiggen. De bedrijfskavels mogen niet worden ontsloten aan de entreewegen van het bedrijventerrein, ook niet voor de voetgangers en fietsers.

▪ Boulevard en Middenlaan: de presentatiezijde van de bedrijfskavel

Vanwege het publieke karakter van de Parallelweg en de Middenlaan dienen de bedrijven zich met het representatieve bedrijfsgedeelte (kantoorfuncties, levendige gevels of publieksgerichte ruimten) te oriënteren op de Boulevard en de Middenlaan. Indien een kavel tevens is gelegen aan een entree van het bedrijventerrein, zal het representatieve bedrijfsgedeelte zich ook zoveel mogelijk op deze zijde moeten oriënteren. Bij deze representatieve bedrijfsgedeelten zal de individuele expressie van het bedrijf tot uiting worden gebracht.

Bebouwing wordt met name op de hoeken met de Entree's en de Groene Wiggen gesitueerd, waardoor een geleding van de straatwand ontstaat. Doordat alle representatieve bebouwing op de rooilijn staat, ontstaat een begeleidende wand langs de Boulevard en Middenlaan. Zo wordt een rustig straatbeeld verkregen, ondanks de variatie in hoogte en materiaalgebruik.

▪ De Groene Wiggen: de functionele zijde van de bedrijfskavel

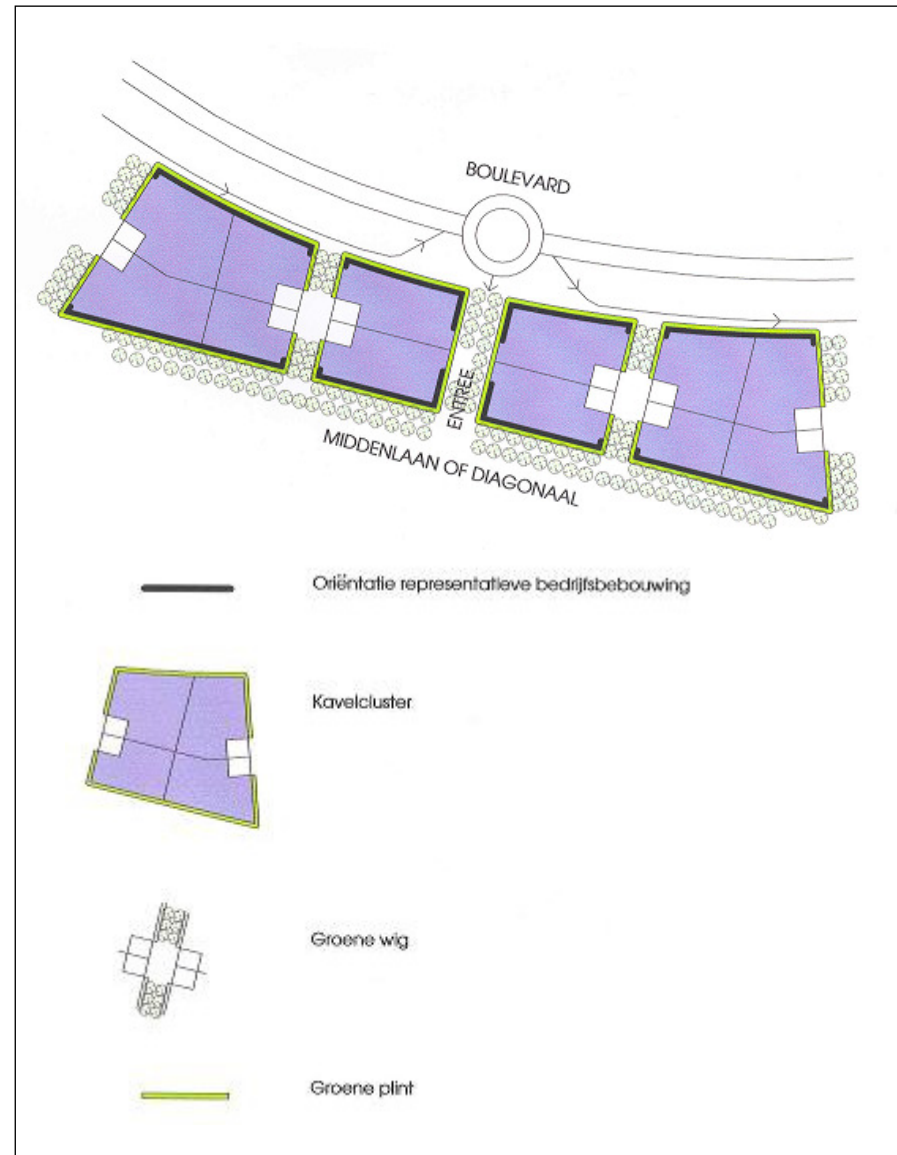
De Groene Wiggen zijn de dwarsverbindingen tussen de Middenlaan en de Boulevard voor verkeer en voor groen. De functionele ruimten worden georiënteerd op de Groene Wiggen. In het hart van iedere Wig is in een manoeuvreerplein voorzien, waarop uitsluitend gedraaid en ingestoken mag worden. Ten behoeve van het laden en lossen op eigen terrein dient elk bedrijf op de eigen kavel een expeditiehof te realiseren, waarvan de entree grenst aan het manoeuvreerplein. Op deze manier en door de groene bermen en bomenrijen vinden laden en lossen uit het zicht van de Middenlaan en de Boulevard plaats. Er is in het uitwerkingsplan (met **vrijstelling**) een mogelijkheid opgenomen om onder bepaalde voorwaarden de expeditiehoven te bebouwen.

▪ **de Kamers en de Plint**

Per kamer is er afstemming in massa en architectuur van de functionele bedrijfsbebouwing (de “doos”) en de kavelinrichting. De kamers worden op uitgeefbaar terrein voorzien van een groene omlijsting, de Groene Plint. Er wordt gestreefd naar een samenhang in de inrichting van de groene plint per kavelcluster. In samenhang met de architectuur en kavelinrichting kan het worden aangepast en verder ontworpen (zie paragraaf 3.9).



referenties variatie, flexibiliteit, sculpturaal



orderingsprincipes Langs de Boulevard



randvoorwaarden Langs de Boulevard

4.3 BEELDKWALITEIT

Algemeen

Om binnen de veelzijdigheid te komen tot een collectief beeld, wordt per cluster gestreefd naar een continue en samenhangende verschijningsvorm, door:

- **Afstemming** tussen de bouw- en inrichtingsplannen van de verschillende bedrijven wat betreft volume, massa, kleur- en materiaalgebruik;
- Eenheid en samenhang in een **groene omlijsting** om de bedrijfskavels

Ligging en plaatsing

- De meest **representatieve en publieksgerichte functie(s) en gevel(s)** van het bedrijf dienen aan de Middenlaan/Diagonaal of de Parallelweg te staan op de **bebouwingsgrens**, op 3 m afstand van de kavelgrens en op de hoeken met de Groene Wiggen.
- De **functionele bedrijfsruimten** dienen aan de zijde van de Middenlaan, de Parallelweg of de Diagonaal met de **rooilijn** minimaal 3,0 m terug te springen ten opzichte van het representatieve bedrijfsgedeelte.
- Afwijking van de rooilijn dient minimaal 3 meter te bedragen.
- **Situering** representatief bedrijfsgedeelte is op de hoek met de groene wiggen/de entree's.
- De kavels die aan de entrees van het bedrijventerrein liggen, dienen ook een representatieve gevel, met een hoogteaccent, naar de **entreezijde** te richten.

Massa en vorm

- **Orientatie** van de bebouwing op de Boulevard/Middenlaan, tenzij aan een entreeweg gelegen, dan ook de orientatie op de entreewegen.
- Duidelijke zichtbaarheid en markering (bezoekers) **hoofdentree** vanaf de Parallelweg/Middenlaan/Diagonaal.
- De **bebouwingshoogte** is tot 6 m achter de bebouwingsgrens maximaal 15 m hoog, daarachter geldt een maximale bebouwingshoogte van 21 m. Op deze manier worden lange bouwmassa's van 21 meter hoogte voorkomen en blijft er voldoende ruimte en licht in de openbare ruimte voelbaar. Voor de

representatieve bedrijfsgedeelten is binnen de genoemde 6 meter een binnenplanse vrijstelling mogelijk tot 21 meter bebouwingshoogte.

- Binnen een kamer (kavelcluster) dienen de **functionele bedrijfsruimten** (de “bedrijfsdozen”) onderling te worden afgestemd in massa, situering en architectuur.
- Er is een duidelijk **onderscheid** zichtbaar tussen kantoor- en bedrijfsgedeelten.
- In het ontwerp zal het kantoorvolume/**representatieve bedrijfsgedeelte** optreden als de individuele expressie van het bedrijf.
- Minimaal 30% van de begane grondlaag van de representatieve zijde bestaat uit transparant glas.
- Indien volumes verschillend van hoogte en breedte zijn, moeten het verschil minimaal een verdiepingshoogte (3,50 meter) bedragen om zo de sculpturale werking te versterken en hinderlijke aansluitingen te voorkomen.
- Overkragingen of uitstekende volumes niet ondersteunen met kolommen of penanten om de ruimtelijke werking van de volumes goed tot hun recht te laten komen.
- Er worden maximaal 2 loadingdocks per bedrijf toegestaan.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- De **bedrijfshallen** zijn ingetogen en goed gedetailleerd vormgegeven. In het ontwerp zal het kantoorvolume optreden als individuele expressie van het bedrijf. Door afstemming tussen de bedrijfshallen per cluster kavels in materialisering en kleurstelling, wordt een stedenbouwkundige eenheid verkregen. De representatieve volumes (individuele expressie) zullen dan nog meer als kenmerk voor de bedrijven functioneren;
- Er wordt gebruik gemaakt van representatief hoogwaardig **materiaal** (zoals glas, staal, baksteen e.d.). Geen golfplaten of dekzeilen.
- Aandacht voor **detailering**: o.a. geen hemelwaterafvoer langs de gevel en (indien van toepassing) gebruik maken van blinde verbindingen tussen sandwichpanelen. Ook de daken van de bebouwing moeten met zorg worden vormgegeven. De situering van eventuele installaties zijn onderdeel van het ontwerp;



variatie, flexibiliteit, sculpturaal



stedelijkheid, hoogwaardige inrichting van de buitenruimte, hedendaags

Terreininrichtingsplan

- Om de gewenste beeldkwaliteit van het bedrijventerrein te garanderen wordt een plint als uniform kader per kavelcluster (de "kamers") toegepast. Binnen de kamers is naast de afstemming in de Groene Plint, ook afstemming in de overige **kavelinrichting** gewenst.

Doorsnijding Plint

Het betonnen element mag per kavel maximaal drie keer worden onderbroken:

- Om de eigen parkeerplaatsen bereikbaar te maken mag één inrit per bedrijfskavel gerealiseerd worden aan de Middenlaan/Diagonaal of de Parallelweg met een maximale opening van 5 meter.
- Voor de hoofdentree voor de voetgangers mag één doorsnijding van de plint worden aangebracht aan de Middenlaan/Diagonaal of de Parallelweg van maximaal 2 meter breed.
- Voor het expeditiehof geldt een maximale opening 28 m (14 m. per kavel).

De inritten mogen niet ten koste gaan van bomen en lichtmasten langs de openbare weg. De minimale afstand tot de boom bedraagt 2,5 m.

Richtlijnen bij toepassing hekwerken

Indien vanwege veiligheidsredenen blijkt dat een hekwerk noodzakelijk is, dan moet deze altijd gecombineerd worden met groen dat niet lager is dan 70cm. Verder geldt als uitgangspunt voor hekwerken:

- Hoogte: voor de voorgevel max. 1 meter (na vrijstelling met art. 15 WRO, max. 1,80 meter);
- Bij toepassing hekwerk, groene invulling daarvoor met minimale hoogte van 0,70 meter;
- Kleur: zwart (RAL 9011);
- Vormgeving: spijlen in verticale richting met minimaal 10 cm. als tussenruimte (dagmaat);
- Bovenkant hekwerk met vrije spijlen;
- Positie: 2 meters achter perceelgrens, 1 meter voor rooilijn. Bij bevoorradingshoven bij voorkeur achter de gevel.

5 PLANDEEL DE GELUIDSWAL

5.1 TYPERING

De primaire functie van de Geluidswal is het woongebied af te schermen van het verkeerslawaaï vanwege de snelweg(en). Het plandeel de Geluidswal ligt tussen de A1 en de Middenlaan (interne hoofdontsluiting van het bedrijventerrein) in. Om die reden dienen de bedrijven aan twee zijden een representatieve uitstraling te hebben. Door de ligging aan de A1 en de Middenlaan betreft het een optimale zichtlocatie.

Aangezien de geluidswal het beeld van Vathorst vanaf de A1 bepaalt, is de uitstraling van de bedrijfsbebouwing aan deze zijde bijzonder belangrijk. De eerste indruk moet een afspiegeling zijn van het thema van Vathorst "Wereld van Verschil". Het eindbeeld zal bestaan uit een continu groene geluidswal met een regelmatige ritmiek van afwisselend bedrijfskavels (de zogeheten "bebouwingsenveloppen") en groen. Binnen deze bebouwingsenveloppen wordt er onderscheid gemaakt tussen een sober vormgegeven basisbebouwing (functionele bedrijfsgedeelte) en de veelvormige en veelkleurige bebouwingsaccenten (representatieve bedrijfsgedeelte). Er is sprake van een grote diversiteit aan bedrijvigheid.

5.2 AANVULLEND PROGRAMMA

Dit plandeel is uitermate geschikt voor bedrijven die een minder geluidsgevoelig programma hebben en die zich graag presenteren door middel van een representatief en opvallend gebouw aan de snelweg. Op deze manier wordt er intensief gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte.

Het globale programma voor het deelgebied van de Geluidswal kan als volgt nader worden gespecificeerd:

- binnen de toegestane bedrijven (milieucategorie 1,2 en 3) wordt een segmentering aangebracht naar verschillende typen bedrijf. Daarbij wordt gedacht aan:
 - een bijzondere combinatie van kantoren met bedrijvigheid.
 - bedrijfsverzamelgebouwen. Als verticale objecten vormen zij op strategische plekken een architectonisch accent in de geluidswal.

- "etaleer"bedrijven, met andere woorden bedrijven waarvoor uitstraling en zichtbaarheid van bijvoorbeeld een showroom, aan de snelweg belangrijk is;
- volumineuze bedrijven met een relatief grote behoefte aan opslagruimte;
 - er wordt een floorspace-index (F.S.I.)¹ van 2 nagestreefd.

5.3 ORDENINGSPRINCIPE

De eisen voor met name de plattegrond van de bebouwingsvlakken worden hieronder beschreven.

▪ De geluidswal

De geluidswal is het bindende groene element voor de individuele expressie van de bedrijven. De geluidswal is een wal van 9 meter hoogte met een groen begroeid scherm van 3 m hoog. Het heeft een asymmetrisch profiel; aan de snelwegzijde is een steiler talud (1:2) aanwezig dan aan de zijde van de Middenlaan (1:3).

▪ Bebouwingsvlak

De lengte van de bebouwingsvlakken (bebouwingsenveloppen) bedraagt gemiddeld 120 m; de diepte varieert van circa 32 tot 44 m.

Tussen het bebouwingsvlak en de berm met greppel aan de Middenlaan is een strook van 8 meter opgenomen, die onder de bedrijfsbestemming valt, maar buiten het bebouwingsvlak ligt. Deze strook is ten behoeve van groen talud, dat onderdeel is van de geluidswal. Voor deze strook is **vrijstelling** mogelijk ten behoeve van ondergronds parkeren, zolang deze is bedekt met een grasdak dat aansluit op de groenwal.

¹ Intensief ruimtegebruik kan aan de hand van de **FloorSpace Index (FSI)** geobjectiveerd worden. In het kort komt het daarbij erop neer dat de verhouding tussen gerealiseerd bruto bedrijfsgebouwoppervlak en uitgegeven grond wordt berekend. In formule: $\frac{\text{gebouwde m}^2}{\text{uitgegeven grond in m}^2}$. De index is variabel. Er is sprake van intensief ruimtegebruik wanneer de FSI voor het gehele gebied hoger is dan 1. Dan is immers meer gebruiksooppervlak gerealiseerd dan grond is uitgegeven.

▪ **Ontsluiting, parkeren en laden en lossen**

De bedrijven worden ontsloten vanaf de Middenlaan. Per bouwvlak worden er 2 inritten vanaf de Middenlaan aangehouden. Expeditie, laden en lossen vinden op eigen terrein plaats uit het zicht van de Middenlaan en de A1. Elk bedrijf dient op eigen terrein te voorzien in de eigen parkeerbehoefte binnen de bebouwingsenvelop, ondergronds, inpandig of op het dak van de bebouwing. Wanneer in een bebouwingsvlak 2 of meer bedrijven worden gesitueerd kan binnen het bouwvlak (geïntegreerd in de bebouwing) door de bedrijven een gemeenschappelijke ventweg met parkeren en mogelijke expeditie gerealiseerd worden. Overbouwning van deze ventweg behoort tot de mogelijkheden. Per bedrijf minimaal 2 loading docks.

▪ **Representativiteit**

De bedrijven dienen zich met het representatieve bedrijfsgedeelte (kantoorfuncties, levendige gevels of publieksgerichte ruimten) te oriënteren op de A1. Minimaal 70% van het kantoorgedeelte van het bedrijf dient zich te vestigen aan de A1-zijde in de bebouwingsaccenten (zie volgende paragraaf).

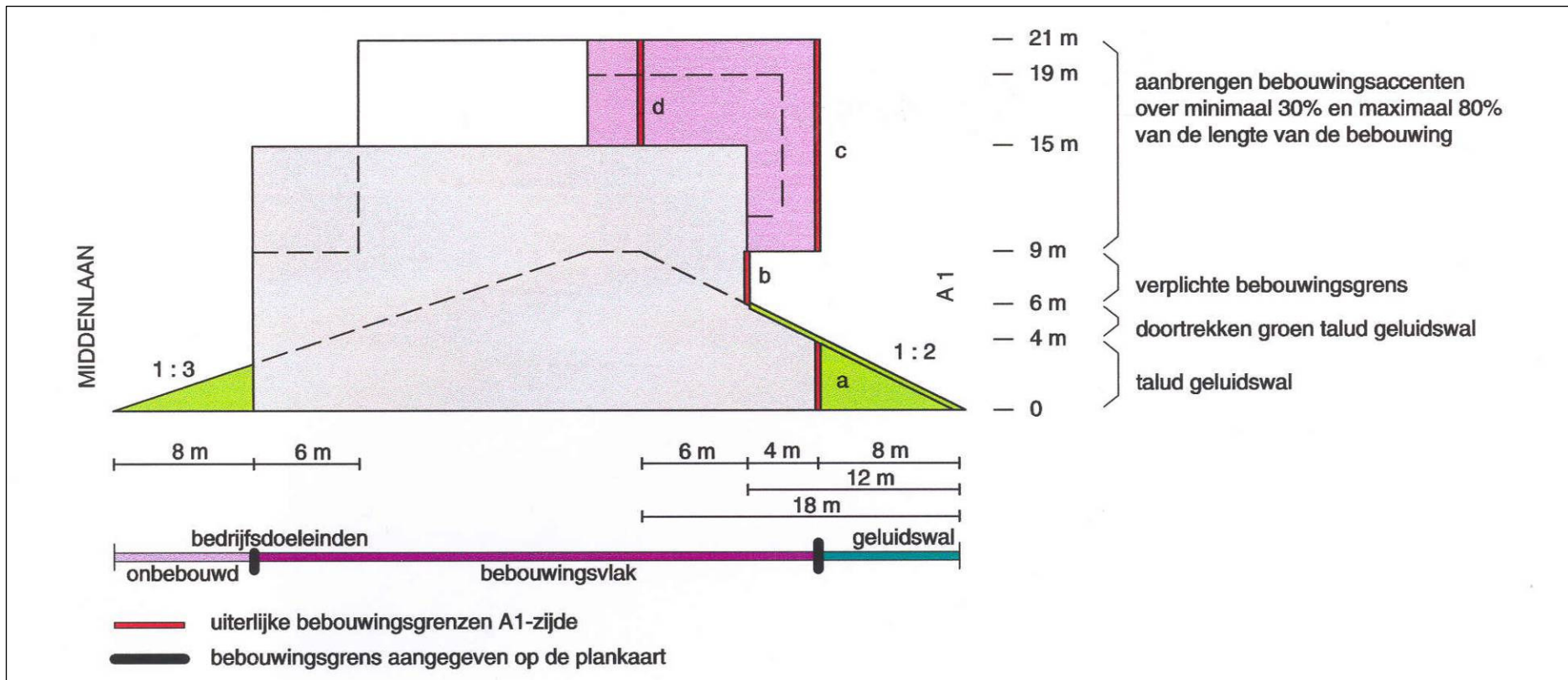
Aangezien de Middenlaan de interne hoofdontsluiting is van het bedrijventerrein, zal in het ontwerp een representatief aanzicht vanaf de Middenlaan moeten worden meegenomen.

5.4 **BEBOUWINGSENVELOP**

De bebouwing in de envelop dient te worden gerealiseerd volgens de eisen die in de **doorsnede** (zie afbeelding) worden gesteld. Langs de A1 gelden verschillende rooilijnen c.q. **bebouwingsgrenzen**. De bebouwing krijgt aan de A1 een zwevend karakter door de uitkragingen boven de bebouwingsgrens. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een sober vormgegeven basisbebouwing (functionele bedrijfsgedeelte) en de veelvormige en veelkleurige bebouwingsaccenten (representatieve bedrijfsgedeelte).

▪ **De A-1 zijde**

- De bebouwingsgrens in de geluidswal voor de bebouwing aan de **A1-zijde** ligt 8 m uit de voet van de geluidswal (a) en valt samen met de uitgiftegrens.
- Het **groene talud** aan de zijde van de A1 moet worden doorgetrokken tot een hoogte van 6 m en 12 m uit de voet van de geluidswal. Op deze manier wordt gewaarborgd dat vanaf de A1 ter plaatse van de bebouwingsenveloppen altijd een talud zichtbaar is tot een hoogte van 6 m.
- De **verplichte bebouwingsgrens** tussen 6 m hoogte en 9 m hoogte ligt 12 m uit de voet van de geluidswal (b).
- De **bedrijfsbebouwing** moet aan de snelwegzijde minimaal 15 meter hoog zijn en aaneengesloten zijn.
- Vanaf 15 m moeten er aan de A1-zijde **bebouwingsaccenten** worden aangebracht en mag de bebouwing niet aaneengesloten zijn. Een bebouwingsaccent is een hoogteaccenten van minimaal 19 meter tot maximaal 21 meter met een uitkraging naar de A1 toe van minimaal 2 tot maximaal 4 meter (c). In deze accenten moeten de meest representatieve gedeelten van de bedrijven worden gesitueerd. De totale lengte van de bebouwingsaccenten per gebouw moet minimaal 30% en mag maximaal 80% van de lengte van het bebouwingsvlak in beslag nemen.
- Vanaf 18 meter uit de voet van de geluidswal mag er over de hele lengte gebouwd worden tot een bouwhoogte van 21 meter (d).



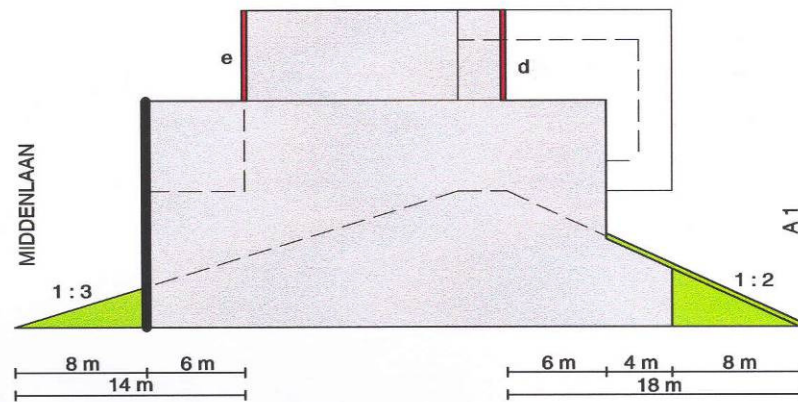
de bebouwingsevenvelop

max bouwhoogte
vanaf 6 m achter
bouwgrens

max bouwhoogte
tot 6 m achter
bouwgrens

min bouwhoogte
tot 6 m achter
bouwgrens

21 m —
15 m —
9 m —
MIDDENLAAN

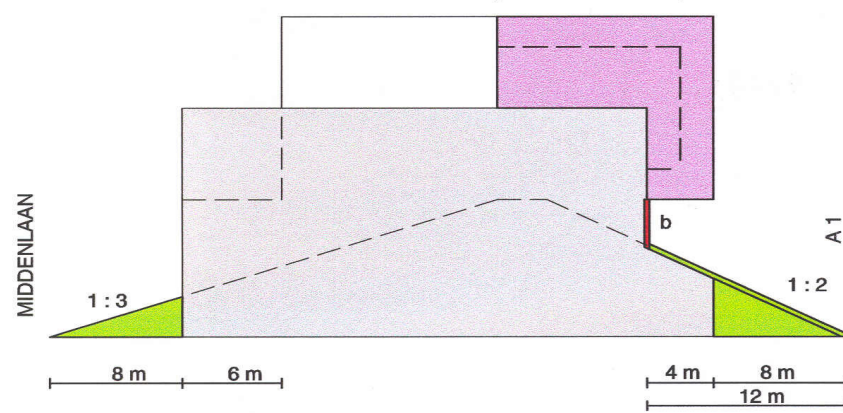


— beouwingsgrens aangegeven op de plankkaart

— 21 m max bouwhoogte vanaf 18 m
uit de voet van de geluidswal
— 15 m min bouwhoogte

— 6 m
— 4 m
— 0

minimale diepte



— 21 m
— 19 m } minimale
— 12 m } hoogte
— 9 m } maximale
— 6 m } hoogte
— 4 m }
— 0 }

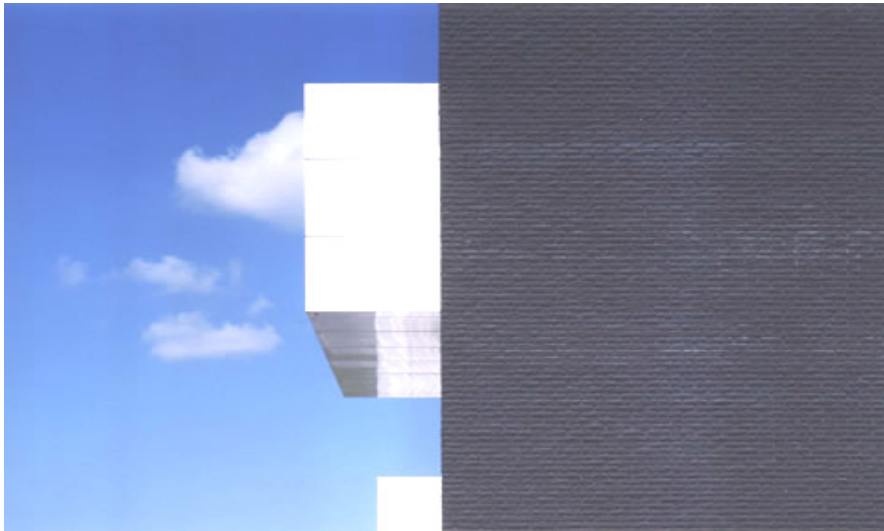
2m → minimale uitkraging vanuit b
4m → maximale uitkraging vanuit b

▪ Zijde Middenlaan

Aan de Middenlaan gelden de volgende richtlijnen voor de **rooilijnen** en de **bebouwingshoogten**:

- Naast de belangrijke **oriëntatie** en presentatie aan de A1-zijde, dient de bedrijfsbebouwing zich ook te oriënteren met een representatieve uitstraling op de Middenlaan.
- Aan de Middenlaan dient er bij voorkeur in de **bebouwingsgrens** te worden gebouwd. Afwijkingen van deze bebouwingsgrens moeten minimaal 3 meter bedragen en mogen maximaal 6 meter bedragen.
- De **bouwhoogte** aan de Middenlaan is minimaal 9 meter en maximaal 15 m. Vanaf 6 m achter de bebouwingsgrens mag een hoogte van 21 m worden gerealiseerd.
- In de zone van 6 meter achter de bouwgrens kan eventueel vrijstelling worden verleend om hoger te bouwen ten behoeve van trappenhuizen, liftschachten en het markeren van de entrees.

De uiteindelijke bebouwingscontour voor de geluidswal is een samengestelde vorm, waarbinnen de bedrijvigheid op een intensieve wijze verkaveld kan worden. De mogelijkheden binnen de envelop zijn talrijk.



5.5 BEELDKWALITEIT

Algemeen

In navolging van het motto voor heel Vathorst, een "Wereld van verschil", zal de Geluidswal, wat betreft type, grootte en verschijningsvorm, een diversiteit aan bedrijven gaan huisvesten. Uit de groene Geluidswal zullen verschillende bedrijfsbebouwingen opdoemen als individuele, bijzondere en sculpturale bebouwing. De groene geluidswal dient als een groen podium en omlijsting van de individuele expressie van de bedrijfsbebouwing. Het waarborgen van een continue groene karakter geluidswal aan de A1-zijde, maar ook aan de zijde van de Middenlaan zijn een belangrijke randvoorwaarde. Onderstaande beeldkwaliteitseisen zijn aanvullend op het voorgaande.

- De gevels zijn tweezijdig representatief. Net als de snelwegzijde moet ook de gevel aan de kant van het bedrijventerrein een voorkant-uitstraling krijgen.
- Naast de gedefinieerde bebouwingsenvelop zal op architectonisch niveau de sobere basisbebouwing bijdragen aan de samenhang tussen de verschillende projecten;
- Boven de basisbebouwing is een vrijheid van invulling en individuele expressie mogelijk (de bebouwingsaccenten);
- De bebouwing zal een duurzaam en hoogwaardig karakter moeten krijgen.

Ligging en plaatsing

- Zie beschrijving bebouwingsenvelop.
- De hoofdentrees situeren aan en oriënteren op de Middenlaan, zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Massa en vorm bebouwing

- De "basisbebouwing" heeft een ingetogen karakter en vormgeving.
- Het ontwikkelen van bijzondere en sculpturale bebouwing;
- Het creëren van zwevende bebouwing aan de A1 met bebouwingsaccenten;
- Het contact van de bedrijfsbebouwing met de snelweg dient tot uiting gebracht te worden in de bebouwingsaccenten door middel van gevelopeningen die georiënteerd zijn op de snelweg;
- De bebouwing heeft in de basisstructuur hoofdzakelijk een horizontale geleiding, die "meebeweegt" met het verkeer op de snelweg.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Materiaal en kleur van de **bebouwingsaccenten** wijkt af van de “basisbebouwing” van 15 m hoog.
- De **basisbebouwing** (bedrijfshal) heeft een ingetogen en sober materiaal- en kleurgebruik en is goed gedetailleerd vormgegeven.
- Er wordt gebruik gemaakt van representatief hoogwaardig **materiaal** (zoals glas, staal, baksteen e.d.). Geen golfplaten of dekzeilen.
- Indien er ten behoeve van ondergronds parkeren gebouwd wordt in het groene talud, zal deze bedekt zijn met een **grasdak** dat aansluit op de groenwal.
- Het gebruik van PV panelen, die in of op de bedrijfsbebouwing zijn geïntegreerd wordt vanwege de gunstige oriëntatie van de bebouwing in de wal gestimuleerd.

Tijdens het verdere planproces zullen in samenspraak tussen ondernemer en gemeente de randvoorwaarden voor stedenbouw, architectuur en landschap nader worden bepaald.

Terreininrichtingsplan

- Per geluidswalproject maximaal 2 doorsnijdingen van de groene berm langs de Middenlaan en de geluidswal t.b.v. inritten;
- De inritten mogen niet ten koste gaan van bomen en lichtmasten langs de openbare weg. De minimale afstand tot de boom bedraagt 2,5 m
- Eventuele hekwerken mogen niet worden geplaatst op het groene talud van 8 meter aan de Middenlaan, tenzij nodig ten behoeve van veiligheid. Eventuele hekwerken (max. 100 cm hoog) hebben een transparant karakter.



6 PLANDEEL DE EILANDEN

6.1 TYPERING

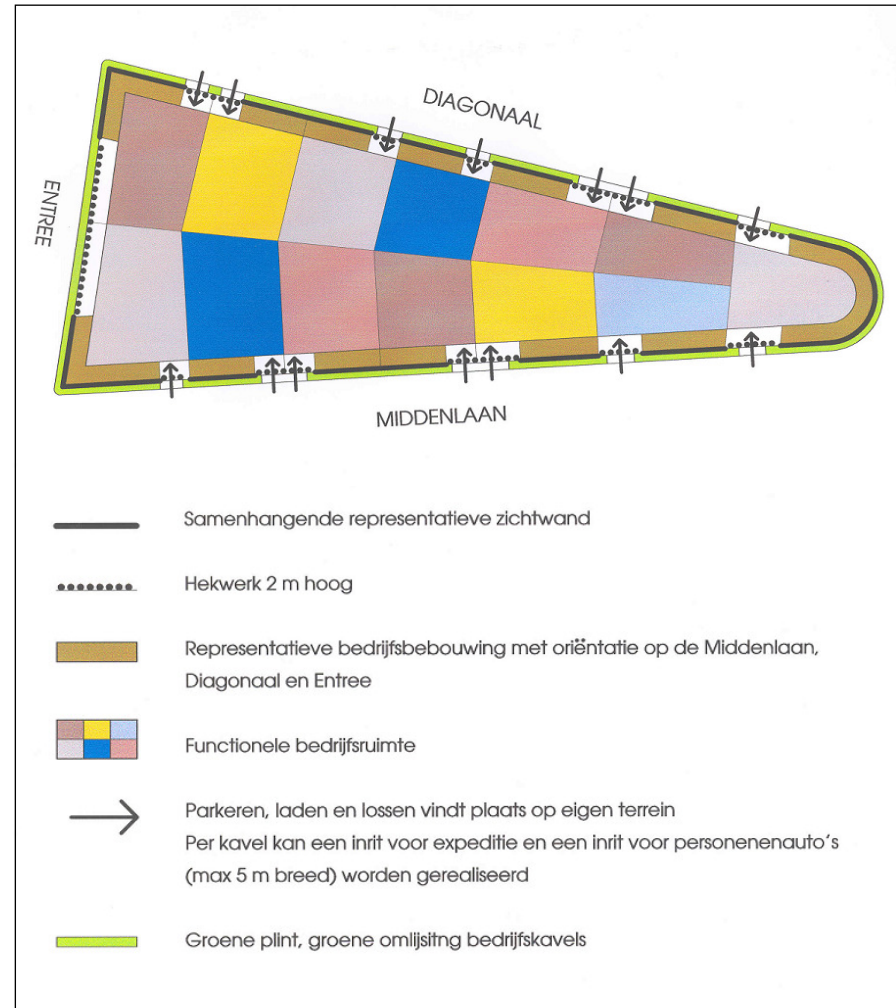
In de oksel van het Knooppunt Hoevelaken verbreedt het bedrijventerrein zich, waardoor de lengte van de Groene Wiggen erg zou toenemen. Daarom is een extra ontsluitingsweg naast de Middenlaan aangebracht: de Diagonaal. Tussen de bedrijfskavels langs de Boulevard en de Middenlaan ontstaat zo ruimte voor een tweetal eilanden met een eigen identiteit en uitstraling. Op deze eilanden worden kleinere kavels aangeboden voor bedrijven, waarvoor de kavels langs de Boulevard te groot zijn. De expressie van de eilanden is opgevat als een compositie van representatieve bebouwingswanden, waarbinnen een hoge mate van ruimtelijke samenhang aanwezig is. De ruimtelijke samenhang tussen de bedrijven in dit plandeel wordt gewaarborgd door de presentatiezijde van de afzonderlijke bedrijven in de bebouwingsgrens aan de openbare weg te situeren en de voorgevel qua vormgeving en hoogte op elkaar af te stemmen.

6.2 ORDENINGSPRINCIPE

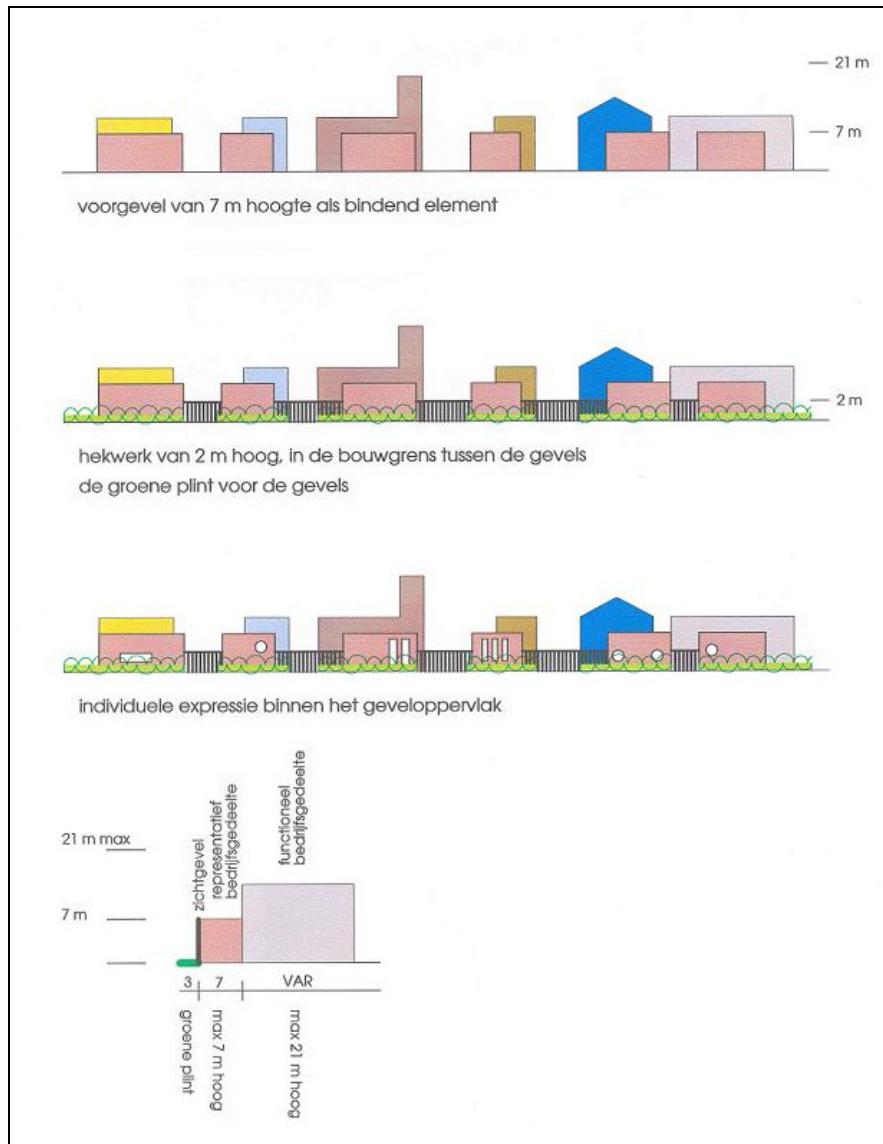
▪ De ontsluiting

De bedrijfskavels worden ontsloten vanaf de Middenlaan of de Diagonaal en mogen niet worden ontsloten aan de entreewegen van het bedrijventerrein, ook niet voor de voetgangers en fietsers.

De Diagonaal heeft in de stedenbouwkundige opzet een vergelijkbare functie als de Middenlaan, maar een smaller profiel. De Diagonaal wordt begeleid door een bomenrij in een groenstrook langs de weg, die aan weerszijden bij de aansluiting op de Middenlaan eindigt in een pleintje. Deze groenstrook markeert de overgang van de kamers langs de Boulevard naar de Eilanden en levert, wanneer nodig, een extra reservering voor parkeren in de toekomst. Vanaf de Diagonaal kan per kavel een inrit voor expeditie en een inrit voor personenauto's (maximaal 5 meter breed) gerealiseerd worden. Parkeren en laden en lossen geschiedt op eigen terrein, zoveel mogelijk uit het zicht, evenals de opslag van goederen.



ordeningsprincipes De Eilanden



randvoorwaarden De Eilanden

▪ **Samenhangende representatieve zichtwand**

De meeste bedrijven hebben behoefte aan een bedrijfshal en een beperkte kantoorruimte, waarmee doorgaans slechts aan één gevel een hoogwaardiger uitstraling kan worden gegeven. Elk bedrijf dient een representatieve zichtwand te realiseren van 7 meter hoog, en die zal moeten voldoen aan een zelfde set vormgevingsrichtlijnen voor ieder bedrijf. Deze zichtwand van de bedrijven ligt aan de openbare weg in de rooilijn (3 m vanaf de kavelgrens). Tussen deze representatieve gevels worden de terreinen afgesloten met een ontworpen hek van 2 m hoog. De kavels achter de zichtwand kunnen door de bedrijven individueel worden ontwikkeld. Op deze manier worden de individuele bedrijfsgebouwen geschakeld tot een samenhangende bebouwingswand voor de Eilanden.

▪ **Het functionele, niet representatieve bedrijfsgedeelte**

De ontsluiting van de kavels voor alle verkeer, ook voetgangers en fietsers gebeurt vanaf de Diagonaal of de Middenlaan. Parkeren, laden en lossen gebeurt geheel op eigen terrein. Achter de zichtwand kunnen de bedrijven hun bedrijfskavel en bedrijfsbebouwing een individuele expressie geven.

▪ **De Plint**

De Eilanden worden op uitgeefbaar terrein voorzien van een groene omlijsting, die een aanvulling is op de openbare groenstructuur. Deze omlijsting, de Plint genoemd, functioneert als uniform kader.



6.3 BEELDKWALITEIT

Algemeen

Na uitgifte van alle kavels dienen de representatieve gevels onderling een zodanige ruimtelijke samenhang (door hoogte, materiaal en kleur) te hebben, dat het plandeel de Eilanden wordt gekenmerkt door één – weliswaar onderbroken door openingen – ruimtelijke samenhangende zichtwand.

- Over minimaal 70% van de kavelbreedte dient per kavel de **representatieve gevel** te worden gemaakt met een hoogte van 7 m. Deze gevel ligt in de **rooilijn** op 3 m afstand van de perceelgrens. Het overig deel van de kavelbreedte wordt in de rooilijn begrensd door voor elk bedrijf eenzelfde vormgegeven **hekwerk** van 2 m hoog.
- De bedrijfskavels worden op het uitgeefbaar terrein voorzien van een samenhangende **groene omlijsting** (de Groene Plint).

Ligging en plaatsing

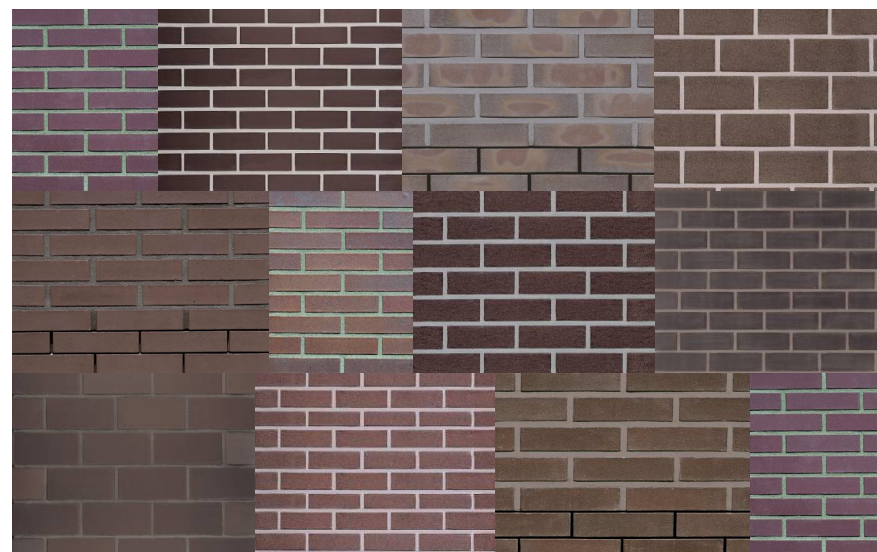
- Het **representatieve bedrijfsgedeelte** dient te worden georiënteerd op de Middenlaan of de Diagonaal. De kavels die aan de entreeweg van het bedrijventerrein zijn gelegen dienen hun representatieve gevel ook naar de entreezijde te richten.
- De verdere invulling en indeling van de gevel kan individueel door de bedrijven worden bepaald. Wel moet de bebouwing in de eerste 7 meter achter de bebouwingsgrens een representatief karakter hebben.
- De rooilijn voor de **functionele bedrijfsbebouwing** dient minimaal 7 m achter de bebouwingsgrens te liggen.

Massa en vorm

- Voor de kavels op de kop van de Eilanden ter plaatse van de samenkomst van de Middenlaan en de Diagonaal is verbijzondering van de bebouwing gewenst.
- De bebouwingshoogte van de **representatieve bedrijfsgedeelten** is tot 7 m achter de bebouwingsgrens maximaal 7 m hoog, daarachter geldt een maximale bebouwingshoogte van 21 m. Op deze manier blijft er voldoende ruimte en licht in de openbare ruimte voelbaar.
- Vanaf 7 meter achter de bebouwingsgrens is een maximale **bouwhoogte** van 21 m toegestaan.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Er bestaat een grote vrijheid ten aanzien van de functionele en representatieve bedrijfsbebouwing achter de zichtwand, zolang het materiaalgebruik afwijkend is van de zichtwand en sober/ingetogen is.
- Voor de samenhangende **zichtwand** geldt het volgende kleur- en materiaalgebruik:
 - toepassen van een strengpersbaksteen, kleur bruin(rood)/paars/blauw genuanceerd, ton-sur ton ten opzichte van naastliggende gevels;
 - toepassen donkere kleur kozijn.
- Ieder bedrijf zal eenzelfde zwarte, spijlen **hekwerk** toepassen van twee meter hoog.



Terreininrichtingsplan

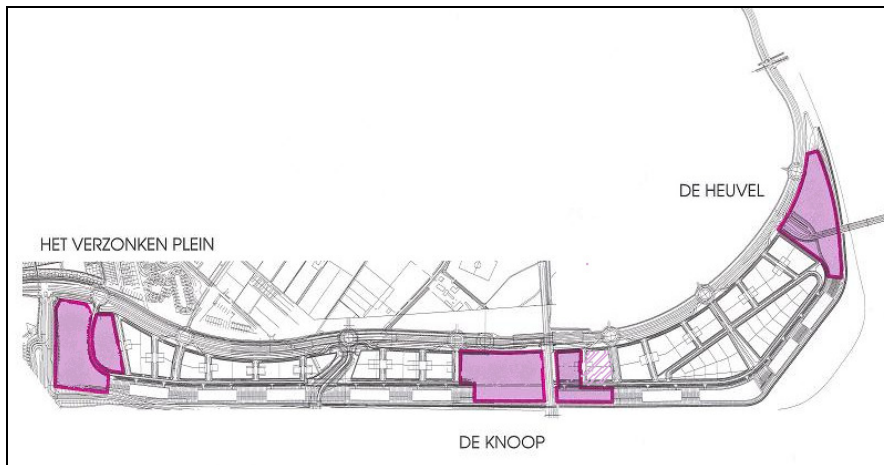
- In de Groene Plint rondom de Eilanden heen zijn een sobere inrichting en onderlinge samenhang uitgangspunt. Voor de plantenkeuze wordt verwezen naar de genoemde bodembedekkers onder B in paragraaf 3.9.5.
- Inritten: toegestaan is 1 inrit van ca. 5 meter voor auto- en vrachtverkeer en 1 inrit van circa 2 meter voor de bereikbaarheid van de representatieve entree voor voetgangers.

7 PLANDEEL DE ACCENTEN

7.1 INLEIDING

In de stedenbouwkundige opzet vervullen de Accenten binnen het bedrijventerrein een bijzondere rol. Op drie locaties, bij de oostelijke en westelijke entree van het gebied en ter plaatse van de spoorlijn is aanleiding tot een ruimtelijke en programmatische verbijzondering. Het zijn plekken die het bedrijventerrein inluiden en geleiden en waar de geluidswal en het bedrijventerrein in elkaar overlopen. Het Verzonken Plein en de Heuvel zijn twee beeldbepalende accenten waartussen de geluidswal ruimtelijk wordt opgespannen. De bebouwing neemt de rol over van de geluidswal en moet het begin of einde van de geluidswal markeren.

Deze accenten in het bedrijventerrein kunnen elk hun karakteristieke nadere uitwerking krijgen binnen de geformuleerde randvoorwaarden. Hierbij geldt dat het eerste bedrijf de toonzetter is.



de Accenten

7.2 HET VERZONKEN PLEIN

7.2.1 Typering

Het Verzonken Plein ligt in het gebied op een bijzondere en strategische locatie in Vathorst. Het Verzonken Plein ligt aan het verhoogde kruispunt van de afrit van de A1 en bij de eerste rotonde vanaf de Boulevard naar het bedrijventerrein. Door de positie aan de afrit van de A1 geniet deze plek een optimale bereikbaarheid en zichtbaarheid.

De uitstraling van het Verzonken Plein is beeldbepalend voor de entree van de woonwijk en de eerste indruk die de bezoeker krijgt van het bedrijventerrein. Een eigenzinnige vorm met hoogteaccenten en een bijzondere programma op deze plek dienen te reageren op de woonwijk alsook op het bedrijventerrein. Het Verzonken Plein functioneert als intermediair tussen de twee sferen wonen en werken.

Het gebied wordt doorsneden door de Middenlaan. Vanaf de rotonde van de Boulevard kruist de Middenlaan eerst een waterloop. Het Verzonken Plein wordt begrensd door ontsluitingswegen met een sterk publiek karakter, waardoor een hoogwaardige collectieve uitstraling van de bedrijven van groot belang is.

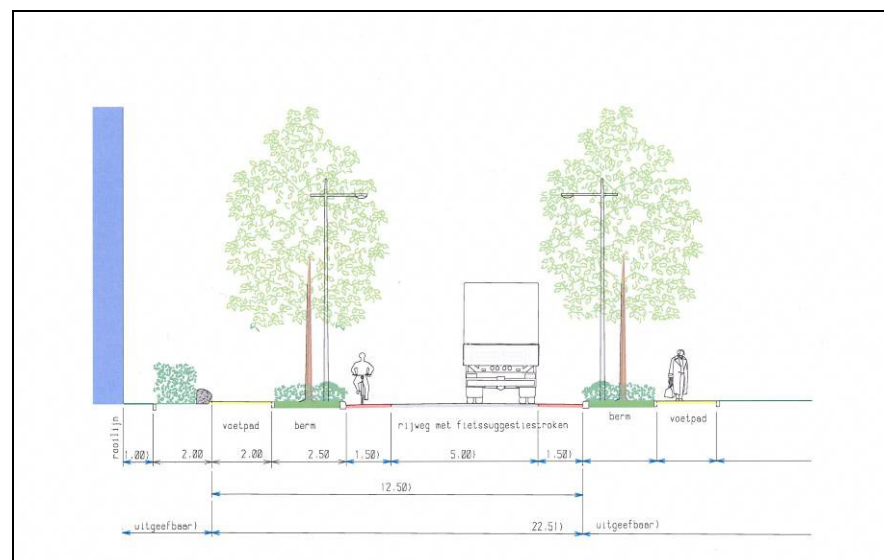
Parkeren, expeditie en laden en lossen dienen zodanig op eigen terrein te worden ingepast en opgelost, dat het uit het zicht gebeurt.

7.2.2 Programma en randvoorwaarden

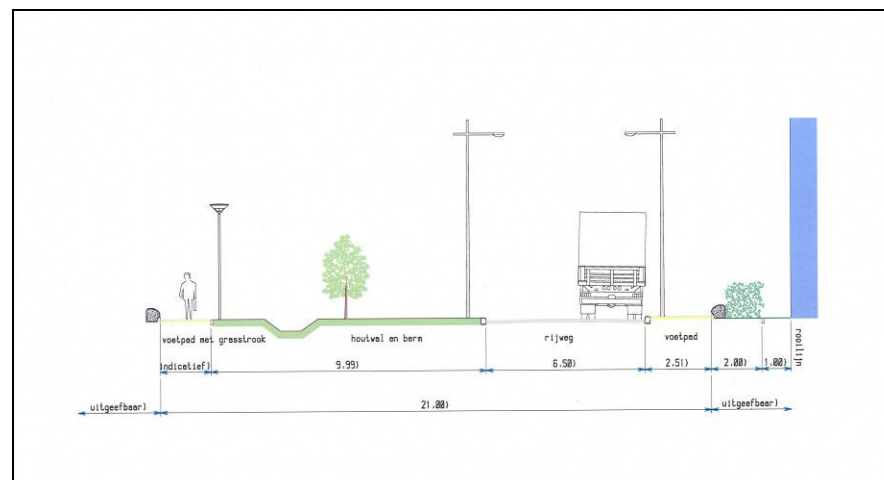
Het programma van het Verzonken Plein kan het beste worden ingevuld met een clustering van bedrijven uit dezelfde branche of een bijzondere combinatie van kantoren en bedrijvigheid. Door de concentratie van bedrijvigheid versterken zij elkaars positie en herkenbaarheid.

Het is mogelijk dat het concept voor het Verzonken Plein als geheel of in afzonderlijke delen verder ontwikkeld wordt. De stedenbouwkundige opzet is flexibel ten aanzien van de verdere uitwerking. Er geldt een aantal randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan:

- Het Verzonken Plein wordt vanaf de Boulevard ontsloten voor alle verkeerssoorten.
- Het Verzonken Plein dient vanaf de Middenlaan toegankelijk te zijn voor alle verkeerssoorten en in verbinding te staan met de entree aan de Boulevardzijde.



Middenlaan ter plaatse van het Verzonken Plein



Groene Wig met bestaande houtwal

- De **Middenlaan** krijgt hier een aangepast profiel: in plaats van een droge greppel een berm met bomenrij (op uitgeefbaar terrein). Een eventuele andere kwalitatieve terreinoplossing zou een reden kunnen zijn om hiervan af te wijken.
- Op de overgang tussen de plandelen Langs de Boulevard en het Verzonken Plein ligt ter plaatse van de Groene Wig een bestaande en te handhaven **houtwal** waarlangs de oorspronkelijke greppel ligt.
- Er wordt gestreefd naar een **glooiend landschap** als terreininrichting temidden van en rondom de bedrijfsgebouwen heen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de beoogde ruimtelijke samenhang op het Verzonken Plein. Daarnaast kan met een **glooiend landschap** het parkeren uit het zicht worden gehaald.
- Eigenzinnige vorm met **hoogteaccenten** als verbijzondering van de entree Vathorst bedrijventerrein t.o.v. andere bedrijven.
- De bebouwing op het Verzonken Plein zodanig situeren dat er een compositie ontstaat, waarmee het zich afscheidt van de overige deelgebieden en er een relatief grote groene binnenruimte ontstaat.
- De **bebouwingsgrenzen** zijn van de plankaart af te lezen, de bestaande houtwal dient te allen tijde gehandhaafd te blijven. Binnen de bebouwingsgrenzen van het westelijke bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 80%.
- Met het te realiseren programma wordt een extrovert karakter nagestreefd met veel gevelopeningen aan de buitenzijde en aan de binnenzijde van het complex waaruit activiteit valt af te lezen. **Alzijdigheid** van de bebouwing is uitgangspunt.
- De benodigde **parkeerplaatsen** dienen zoveel mogelijk uit het zicht gerealiseerd te worden: onder het maaiveld, onder de bebouwing of in de geluidswal. Op deze manier ontstaat er ook een dubbel gebruik van de ruimte.
- Voor het westelijk gedeelte van het Verzonken Plein geldt een minimale **bouwhoogte** van 15 meter, en een maximale hoogte van 21 meter. De bebouwingshoogte van de oostelijke kavel is maximaal 21 meter. Aan de zijde van de Middenlaan mag er 6 meter uit de bebouwingsgrens maximaal 15 meter worden gebouwd. Hiervan kan vrijstelling worden verleend tot een bouwhoogte van 21 meter hoog voor representatieve bedrijfsgedeelten. Voor het gehele Verzonken Plein is het wenselijk dat er samenhang wordt bereikt in de bouwhoogten: hiervoor wordt als richtlijn aangehouden een

representatieve hal van 15 meter hoog met **bebouwingsaccent** van 21 meter hoog.

7.3 DE KNOOP

7.3.1 Typering

De Knoop is een verbijzondering van de geluidswal, ontstaan door de kruising van de A1 en het bedrijventerrein met de spoorlijn Amersfoort - Zwolle. De spoorlijn kruist de snelweg op maaiveld, waardoor de snelweg hier over het spoor wordt getild. Een geluidswal ter plaatse van deze kruising zou een aanzienlijke verbreding van het talud aan de Vathorstzijde inhouden. Daarom is gekozen voor een vervanging van de geluidswal ter plekke van de "Knoop" door bedrijfsbebouwing aan weerszijden van de spoorlijn. De bedrijfsbebouwing neemt de geluidswerende functie over van en zorgt voor verbijzondering op deze plaats langs de snelweg. De bedrijfsbebouwingen aan beide zijden van het spoor dienen op elkaar in te spelen, zodat de Knoop herkenbaar wordt als één ruimtelijk geheel vanaf met name de A1. Belangrijk uitgangspunt hierbij is de ruimtelijke afstemming in de situering, massa en vorm van de bedrijfsbebouwing. Tevens zal het bedrijf zich eenduidig moeten presenteren naar de A1, waarbij aandacht gevraagd wordt om dit met meer middelen te doen dan alleen reclame en te komen tot een creatieve, architectonisch geïntegreerde oplossing.

7.3.2 Programma en randvoorwaarden

De wens gaat primair uit naar een grootschalige en volumineuze invulling aan weerszijden van de spoorlijn Amersfoort - Zwolle, waarbij functioneel en ruimtelijk de letterlijke link wordt gelegd tussen beide gebieden. Deze bebouwing moet zorgen voor de geluidwering ter hoogte van de "Knoop".

Parallel aan de spoorlijn loopt aan de zuidzijde een fietsroute. Uit oogpunt van veiligheid wordt bij de bebouwing, grenzend aan de fietsroute, gestreefd naar een levendig programma.

De minimale bebouwingshoogte is aan de A1-zijde 15 meter. Aan de entree-zijde en aan de kant van het fietspad langs het spoor is een menselijkere schaal gewenst en mag er in de eerste 6 meter achter de bebouwingsgrens maximaal 15 meter hoog worden gebouwd.

7.4 DE HEUVEL

7.4.1 Typering

De Heuvel is, tezamen met het Verzonken Plein, het tweede beeldbepalend accent waartussen in de stedenbouwkundige opzet de geluidswal ruimtelijk wordt opgespannen. De bebouwing neemt de rol van de geluidswal over en markeert op deze wijze begin en einde van de geluidswal.

Het talud aan de binnenzijde van het bedrijventerrein verloopt zo flauw, dat deze reikt tot aan de Boulevard. De onderdoorgang naar het gebied van de Wieken / Vinkenhoef boort zich bijna letterlijk door de heuvel, en verdeelt deze in een groot noordelijk deel en een kleiner zuidelijk deel. Overbouwning van de geplande onderdoorgang wordt als een mogelijkheid beschouwd.

Het noordelijk deel wordt ontsloten rechtstreeks vanaf de rotonde, het zuidelijk deel vanaf de Middenlaan. Voor de Heuvel is een bebouwingsvlak aangegeven dat voor maximaal 80 % mag worden bebouwd.

7.4.2 programma en randvoorwaarden

Op de Heuvel kan op verscheidene manieren bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd:

- een veelkleurig palet als een aaneenschakeling van verschillende volumes, verbonden door één verbindende gevel, of
- twee losse bedrijfskavels aan weerszijden van de onderdoorgang naar het gebied van de Wieken/Vinkenhoef, of
- één groot gebouw, dat zich ontvouwt uit de heuvel en een gebaar maakt richting de snelweg.

Binnen deze grote flexibiliteit qua invulling van de Heuvel wordt een aantal randvoorwaarden gesteld voor de verdere uitwerking:

- a. De Heuvel wordt vanaf de Boulevard ontsloten voor alle verkeerssoorten. Deze verkeersruimte ligt direct aan de laatste rotonde langs het bedrijventerrein.
- b. De verkeersruimte heeft tevens een openbare en publieke functie en dient groen te worden ingericht. Langs de watergang ligt een doorlopend talud en moet een verbinding kunnen bestaan in het verlengde van de Parallelweg, voor langzaam verkeer en voor calamiteiten.

- c. De benodigde parkeerplaatsen dienen zoveel mogelijk onder het maaiveld of onder de bebouwing gerealiseerd te worden zodat een dubbel gebruik van de ruimte ontstaat.
- d. In het bouwvlak is een maximale bebouwingshoogte toegestaan van 21 meter. Uitzondering hierop is de westzijde van het bouwvlak, hier geldt voor de eerste 6 meter achter de bouwgrens een maximale bouwhoogte van 15 meter als antwoord op de aanliggende plandelen.

