



Stedenbouwkundige kaders Vinkenhoeftoren

November 2020

Stad met een hart



Colofon



Stadhuisplein 1

3811 LM Amersfoort
0031 33 469 5111
www.amersfoort.nl

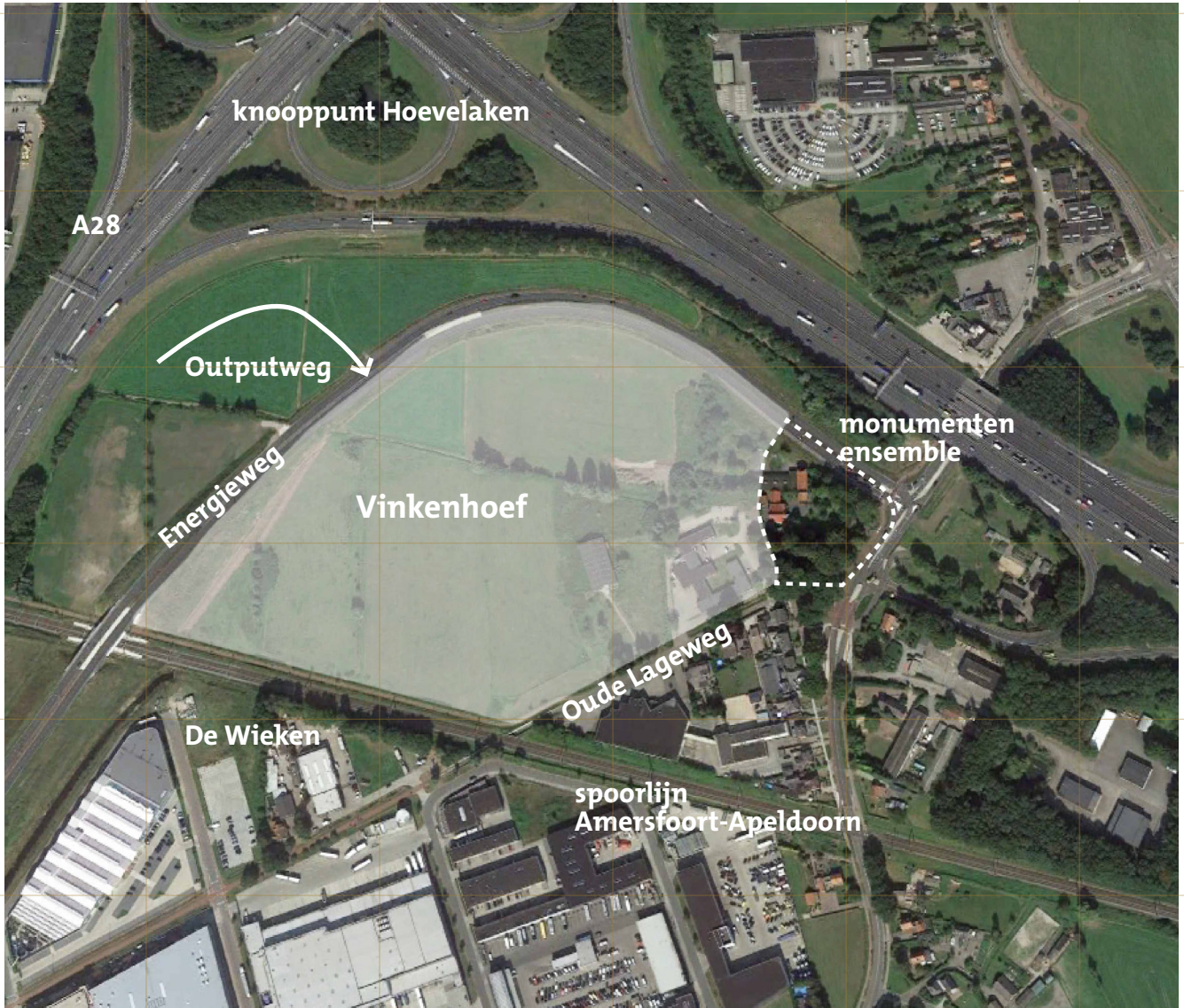


Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam
tel 010 303 1277
www.od205.nl

Inhoudsopgave

INLEIDING	4
VISIE	6
ZONERING	8
ENTREEGEBIED	10
BLAUWE BOORDEN	12
GROENE BOORDEN	16



INLEIDING

In dit document zijn de stedenbouwkundige kaders opgenomen voor de bebouwing van het uitgeefbaar gebied en voor de inrichting van het uitgeefbaar gebied binnen bedrijventerrein Vinkenhoef. Deze principes geven de visie weer achter de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Ligging

Ten zuidoosten van knooppunt Hoewelaken ligt bedrijventerrein 'De Wieken-Vinkenhoef' bestaande uit twee delen; 'De Wieken' en 'Vinkenhoef'. Eén van de hoofdontsluitingen voor dit terrein is de aangelegde Energieweg. Deze volgt het tracé van de A28 en de A1 en heeft directe aansluitingen op deze snelwegen. Daarnaast wordt in de toekomst de Outputweg, ter hoogte van De Hoef, tot aan de Energieweg doorgetrokken. Op deze wijze wordt het bedrijventerrein uitstekend ontsloten. De ligging en de oriëntatie van bedrijventerrein 'De Wieken-Vinkenhoef' brengt met zich mee dat het gebied prominent aanwezig is en door de vele passerende weggebruikers een belangrijk visitekaartje van Amersfoort wordt.

Het meest noordelijke deel van 'De Wieken-Vinkenhoef', gelegen tussen de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn en het knooppunt Hoewelaken is het nog te ontwikkelen bedrijventerrein Vinkenhoef. Na realisatie van dit gebied zal 'De Wieken-Vinkenhoef' zich als één groot werkgebied presenteren en de overgang

vormen tussen het verstedelijkt deel van Amersfoort en het groene buitengebied van de stad, Bloeidaal, aan de zuidoostzijde ervan. Een bijzonder element in deze overgang vormt 'het Monumentenensemble'. Een cultuurhistorisch belangrijk complex van een villa-boerderij annex veestal dat als oostelijke begrenzing van bedrijventerrein Vinkenhoef fungeert.



VISIE



Karakter van Vinkenhoef

Bedrijventerrein Vinkenhoef biedt ruimte aan een breed scala van bedrijfsactiviteiten (milieu categorieën 1 t/m 4.2) in de oksel van het knooppunt Hoevelaken. Een intensief gebruikt bedrijventerrein ingebed in een groene omgeving, optimaal ontsloten vanaf de aangrenzende rijkswegen.

Het bedrijfengebied wordt intern gekenmerkt door een efficiënte en duurzame inrichting van de openbare ruimte en de bouwpercelen. Door een zonering en het gedeeltelijke behoud van het bestaande karakter zal bedrijventerrein Vinkenhoef na voltooiing een specifiek, gemengd en samenhangend bedrijventerrein met een eigen identiteit zijn.

Slimme watercompensatie

Door het mogelijk maken (en deels voorschrijven) van hoge bebouwingspercentages wordt meervoudig grondgebruik gestimuleerd. Bij de intensivering van het ruimtegebruik is de reeds aangelegde watercompensatie in Bloedaal een surplus ten opzichte van veel andere bedrijventerreinen. Doordat de oppervlakteberging voor een belangrijk deel gefaciliteerd is, kan er op het bedrijventerrein Vinkenhoef efficiënt worden verkaveld en een hoge gronduitgifte worden bereikt.

Bestaande elementen gerespecteerd

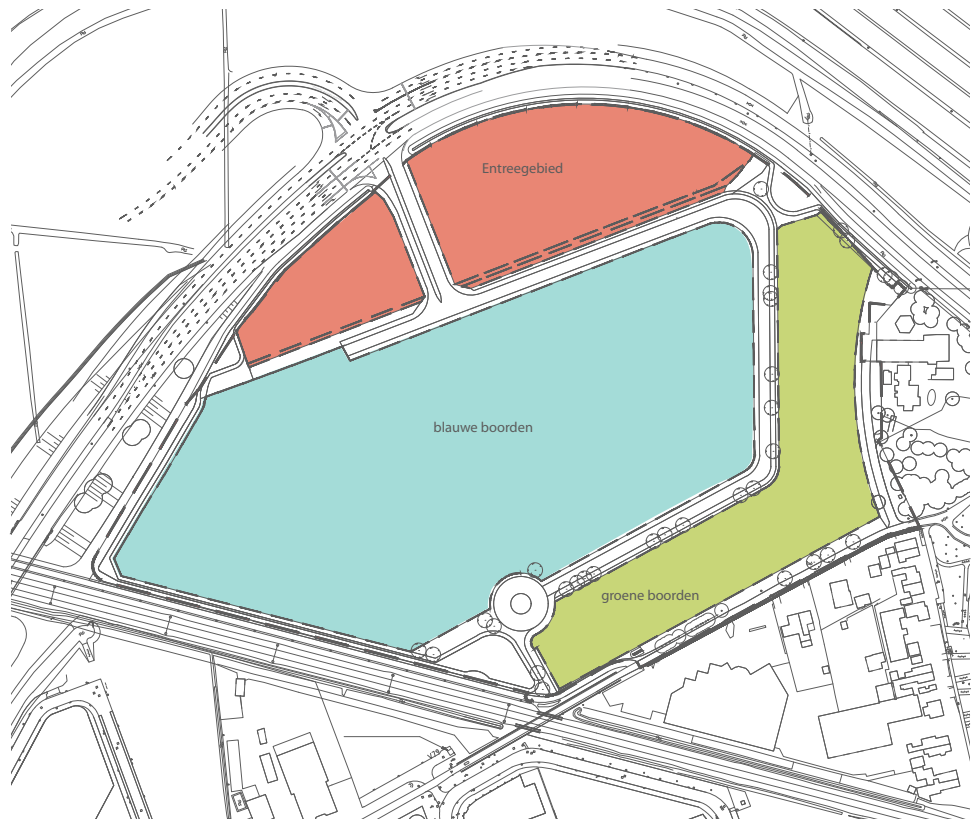
Bedrijventerrein Vinkenhoef grenst aan de oude landschappelijke lijn Oude Lageweg en aan het Monumentenensemble; het complex van Villa Vinkenhoef, zuivelboerderij en bijgebouwen. Om een goede overgang tot het bedrijvenlandschap te bewerkstelligen wordt hieraan grenzend een brede zone met minder intensieve bebouwing in een groene setting voorgesteld. De 'Groene Boorden' zijn een voortzetting van de gelijknamige zone langs de Hogeweg in De Wieken.

Duurzaamheid

Het is de ambitie van de gemeente Amersfoort om van bedrijventerrein Vinkenhoef een duurzaam en circulair bedrijventerrein te maken. Zowel in het openbare gebied als bij de panden en op de bouwpercelen zelf. Daarom zal er in de beeldkwaliteitsplan extra aandacht besteed worden aan het duurzaam en circulair inrichten van terrein en bouwperceel.

LEGENDA

-  entreegebied
-  blauwe boorden
-  goene boorden



zonering Vinkenhoef

ZONERING

De hoofdopzet van bedrijventerrein Vinkenhoef wordt gekenmerkt door een zonerings in drie, duidelijk van elkaar te onderscheiden delen. Deze komen voort uit het concept dat aan heel Wieken-Vinkenhoef ten grondslag ligt.

- **Zone entreegebied**
hoofdkenmerk: representatief.

Het entreegebied ligt langs de Energieweg en in het zicht van knooppunt Hoevelaken. Samen met de vergelijkbaar gelegen delen van De Wieken bepaald dit gebied grotendeels de uitstraling en de samenhang van De Wieken-Vinkenhoef. Door de vele passerende weggebruikers is dit een belangrijk visitekaartje, niet alleen voor het bedrijvenlandschap maar voor de stad als geheel. Vanuit dit gegeven is grote zorg voor de presentatie van de bedrijfsgebouwen in de zichtzone van belang.

- **Zone blauwe boorden**
hoofdkenmerk: standaard.

Tussen het entreegebied en de 'groene boorden' liggen de 'blauwe boorden'. Deze zone is feitelijk een voortzetting van de blauwe boorden van De Wieken en is vooral doelmatig en flexibel van karakter.

Vanaf de noord- en de zuidzijde loopt de Energieweg omhoog om een ongelijkvloerse kruising met het spoor te bewerkstelligen. De blauwe boorden grenzen aan de voet van het talud van de Energieweg.

- **Zone groene boorden**
hoofdkenmerk: kleinschalig en groen.

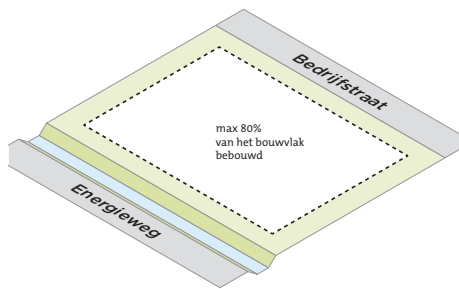
De groene boorden zijn afgestemd op waardevolle bestaande structuren en zijn een voortzetting van de gelijknamige zone langs de Hogeweg in De Wieken.

De historische bebouwing langs de Hogeweg en Oude Lageweg is kleinschalig, met een menging van woningen en (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing. De bebouwing staat in een verspringende rooilijn en is traditioneel van karakter: bakstenen muren, rechthoekige ramen en een zadeldak. Ook rieten daken, bij voormalige boerderijen en houten wanden bij de voormalige tabaksschuren komen hier en daar nog voor. De bebouwing kenmerkt zich verder door een lage goothoogte, een rechthoekige bouwmassa en (versierde) groen- of witgeschilderde houten daklijsten en boeiboorden.

Deze uitstraling is het referentiepunt voor de te realiseren nieuwbouw in de groene boorden. De nieuwe ontwikkelingen vormen samen met de bestaande bebouwing een met groen omkaderde randzone die de overgang vormt naar het buitengebied van de stad. Deze locatie is bij uitstek geschikt voor kleinschalige ondernemingen die gebaat zijn bij de luwte van de Oude Lageweg en een groene uitstraling van de bouwpercelen. De belangrijkste ambitie voor de nieuwe aanvullingen is een zorgvuldige aansluiting op het huidige groene en transparante karakter van erfinrichting en bebouwing.

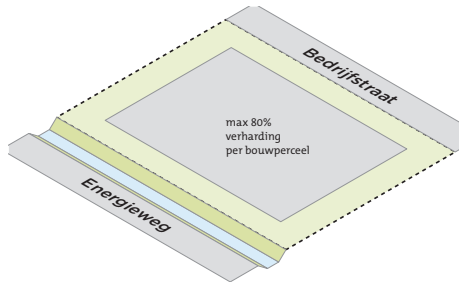
In de groene boorden wordt er gestreefd naar een overgang van het bedrijventerrein naar de kleinere bebouwing van het Monumentenensemble en de Oude Lageweg, aansluitend aan bedrijventerrein Vinkenhoef.

ENTREEGEBIED | regels



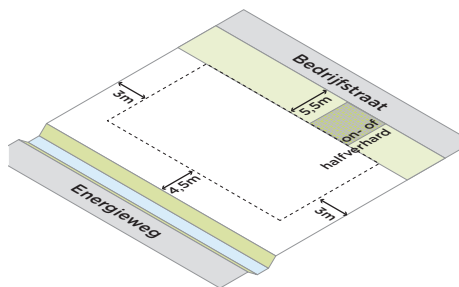
Bebouwingspercentage

Per bouwperceel maximaal 80% van het bouwvlak.



Verharding

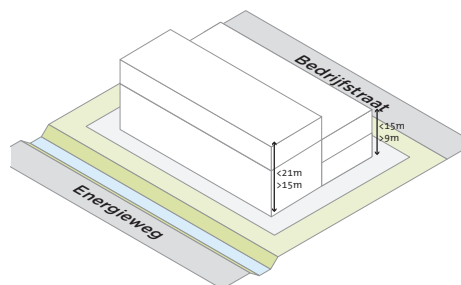
het bouwperceel is voor maximaal 80% verhard of half verhard. Het overige deel van het bouwperceel dient onverhard ingericht te worden.



Niet bebouwde zones

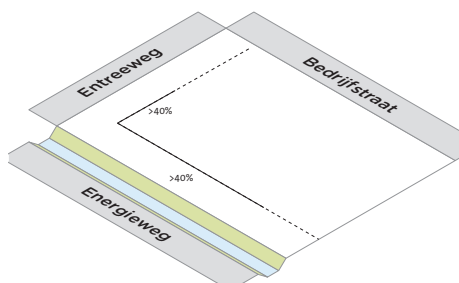
Langs de Energieweg dient een zone van 4,5 meter achter de uitgiftelijn niet bebouwd te worden en deze dient met laagblijvende bloem en kruidenrijke bodembedekkers te worden ingericht. Het is toegestaan om deze zone daarnaast desgewenst in te richten met bomen en heesters.

Een zone van 3 meter tussen de uitgiftelijn en de rooilijn mag niet bebouwd worden; dit geldt aan alle kanten van de bouwpercelen met uitzondering van de kant van de bedrijfsstraten; hier is deze zone 5,5 meter.



Hoogte

De bouwhoogte bedraagt aan de Energieweg maximaal 21 meter en minimaal 15 meter. Aan de kant van de bedrijfsstraat is de bouwhoogte minimaal 9 en maximaal 15 meter.

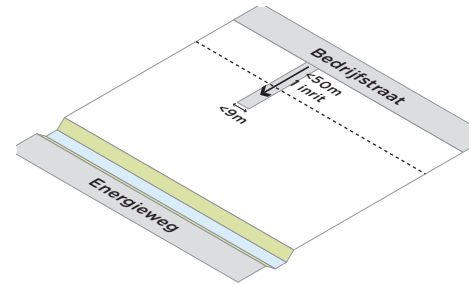
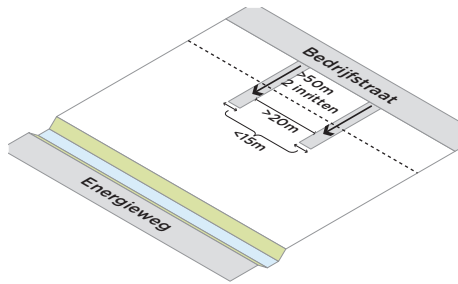


Oriëntatie

Langs de Energieweg en de entreeweg is gevelvorming van groot belang. De bebouwing moet daarom voor minimaal 40% van de gevellengte in de gevellijn gesitueerd worden.

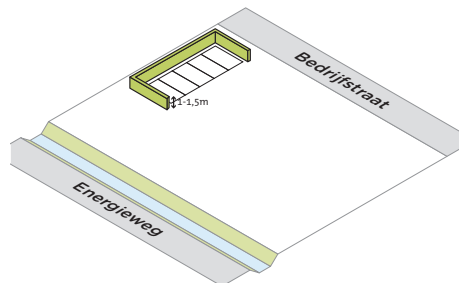
Inritten

Per bouwperceel mag één inrit vanaf de bedrijfsstraat met een maximale breedte van 9 meter worden gerealiseerd. Indien het bouwperceel breder is dan 50 meter, zijn twee inritten toegestaan met een onderlinge afstand van minimaal 20 meter en een gezamenlijke breedte van maximaal 15 meter. Vanaf de Energieweg en entreeweg zijn geen inritten toegestaan.

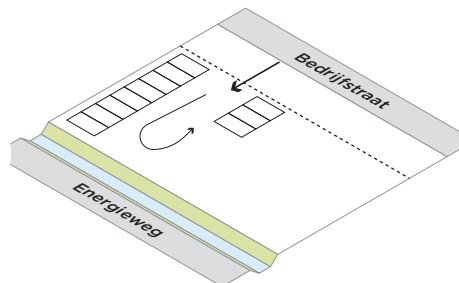


Parkeren

In Vinkenhoef zal, net als in De Wieken, al het parkeren expliciet op eigen terrein en achter de gevellijn plaatsvinden. Uitgangspunt voor het te realiseren aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zijn de meest actuele parkeernormen van de gemeente Amersfoort.



Geparkeerde auto's dienen zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte gehouden te worden en vindt enkel plaats op halfverharding; daar waar parkeren in het zicht staat van het openbaar gebied dient een robuuste haag van minimaal 1 meter en maximaal 1,5 meter hoogte en minimaal 0,8 m breedte te worden aangeplant en onderhouden.

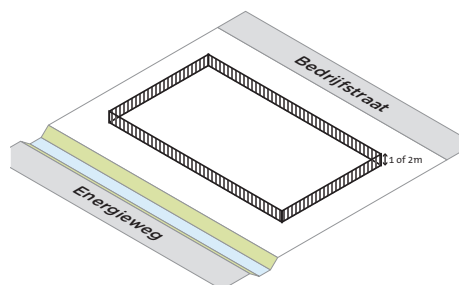


Laden en lossen

Al het laden en lossen en de opslag van goederen vindt plaats op eigen terrein en achter de gevellijn. Deze activiteiten, alsmede het parkeren mogen niet zichtbaar zijn vanaf de Energieweg en de entreeweg.

Erfafscheiding

Hekwerken voor de voorgevel hebben een maximale hoogte van 1 meter. Daarachter is de maximale hoogte 2 meter.



Landschappelijke Overgangszone

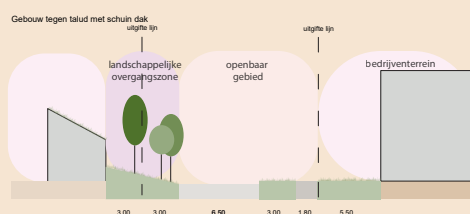
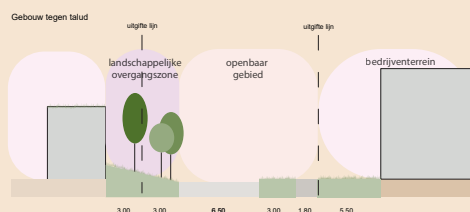
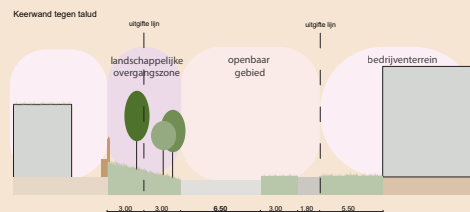
Landschappelijke overgangszone

Door te focussen op de overgang tussen openbaar en privé kan er in het binnengebied meer vrijheid worden geboden.

De landschappelijke overgangszone bestaat uit 3 meter openbaar groen en 3 meter groen van de kavel. In deze zone komt het duurzame en biodiverse karakter van het bedrijventerrein naar voren. Met een oplopend maaiveld richting de binnenkant van de bedrijfskavel wordt voor bezoekers de ervaring van groen en open ruimte versterkt.

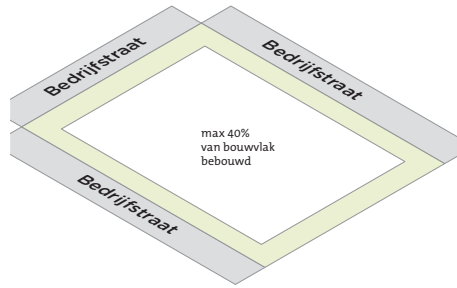
Met een hoogte van 1 tot 1,5 meter ontstaat er een natuurlijke doch sterke begrenzing. Voor deze ophoging worden de restanten grond ingezet. Zo wordt, door de kringloop te sluiten, de eerste stap richting een duurzaam/circulair bedrijventerrein gezet. Op het talud van de landschappelijke zone staan verschillende soorten bomen, heesters en grasmengsels ter bevordering van de biodiversiteit.

Bovenop het talud kan een hekwerk van max 2 meter hoog geplaatst worden. Aan de binnenkant kan het hoogteverschil opgevangen worden door een keerwand of door de bebouwing tegen de bovenkant van het talud aan te plaatsen.



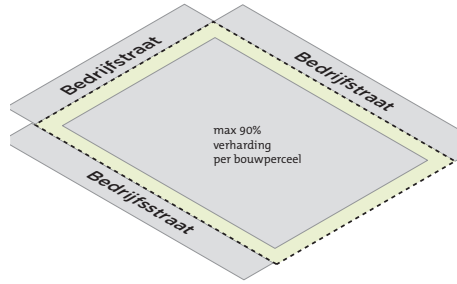
Bebouwingspercentage

Per bouwperceel maximaal 40% van het bouwvlak.



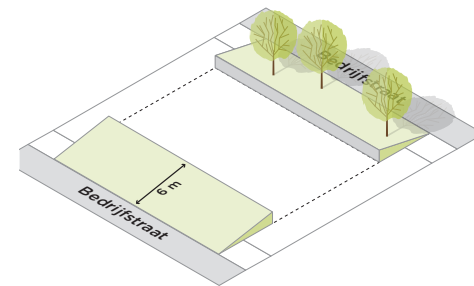
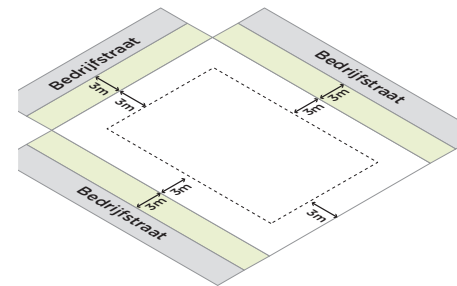
Verharding

Het bouwperceel is voor maximaal 90% verhard of half verhard. Het overige deel van het bouwperceel dient onverhard ingericht te worden.



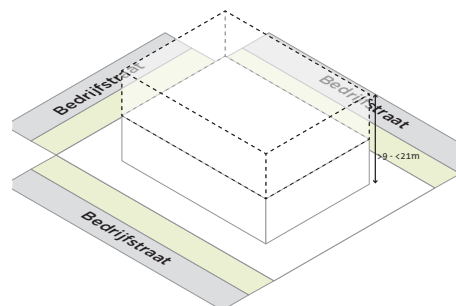
Niet bebouwde zones

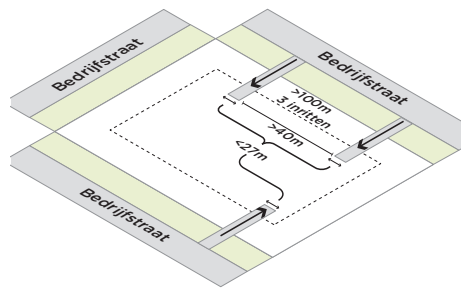
Een zone van 3 meter tussen de uitgiftelijn en de gevellijn is onderdeel van het landschappelijke element en dient in laagblijvende bodembedekkers uitgevoerd te worden met een opgaand talud. Op dit talud dient een variatie van inheemse bomen en heester aangeplant te worden.



Hoogte

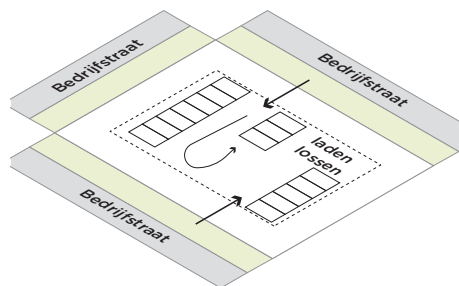
De bouwhoogte bedraagt minimaal 9 meter en maximaal 21 meter.





Inritten

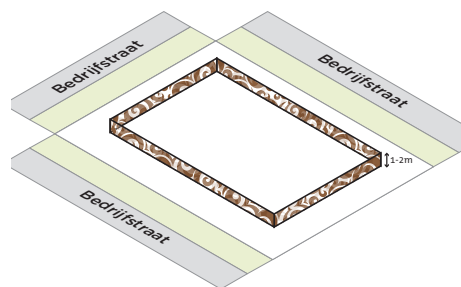
Op dit bouwperceel zijn er drie inritten toegestaan met een onderlinge afstand van minimaal 40 meter en een gezamenlijke breedte van maximaal 27 meter.



Parkeren

In Vinkenhoef zal, net als in De Wieken, al het parkeren expliciet op eigen terrein en achter de gevellijn plaatsvinden om overlast op de openbare weg te voorkomen. Uitgangspunt voor het te realiseren aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zijn de meest actuele parkeernormen van de gemeente Amersfoort.

Al het parkeren dient te worden gefaciliteerd op eigen terrein, achter de gevellijn en zoveel mogelijk uit het zicht van de bedrijfsstraat.



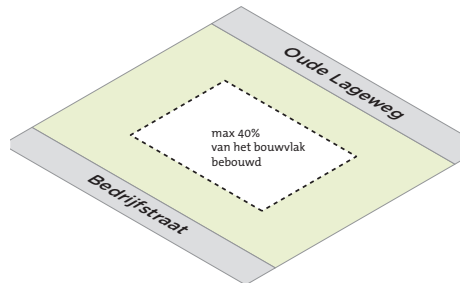
Laden en lossen

Al het laden, lossen en opslag van goederen vindt plaats op eigen terrein en achter de gevellijn.

Erfafscheiding

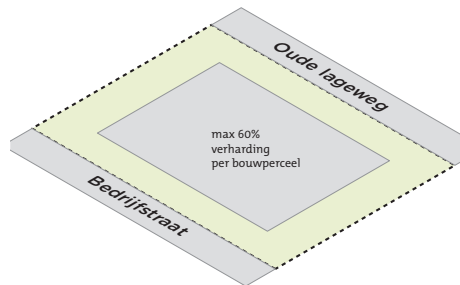
Hekwerken voor de voorgevel hebben een maximale hoogte van 1 meter. Daarachter is de maximale hoogte 2 meter. De stijl van het hekwerk is vrij, zolang deze kenmerkend is voor het gevestigde bedrijf en het duurzame karakter van het bedrijventerrein.

GROENE BOORDEN | Regels



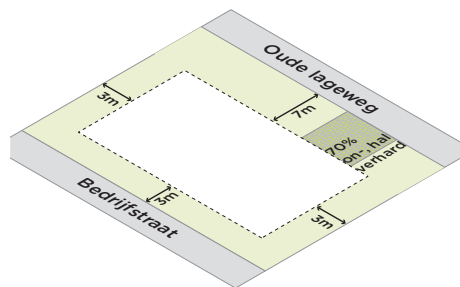
Bebouwingspercentage

Voor de bouwpercelen geldt per bouwperceel een maximaal bebouwingspercentage van 40% van het bouwvlak.



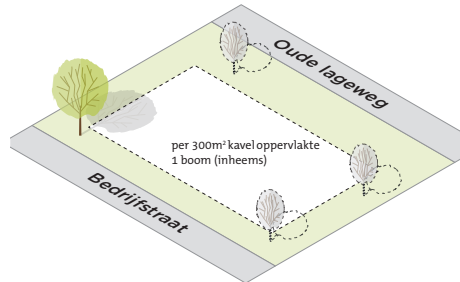
Verharding

het bouwperceel is voor maximaal 60% verhard of half verhard. Het overige deel van het bouwperceel dient onverhard ingericht te worden.



Niet bebouwde zones

Een zone van 3 meter tussen de uitgiftelijijn en de rooilijn dient in gras of laagblijvende bodembedekkers uitgevoerd te worden; dit geldt aan alle kanten van de bouwpercelen met uitzondering van de kant aan de Oude Lageweg; hier moet een zone van 7 meter worden vrijgehouden. Deze ruimte dient voor minimaal 70% on- of halfverhard te worden ingericht.



Acer campestre 'Red Shine'



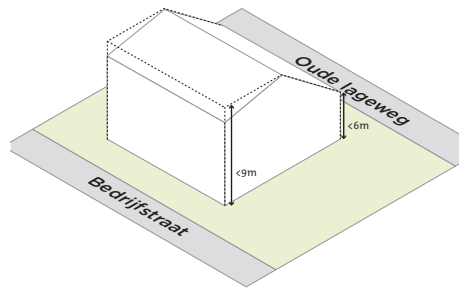
Alnus incana 'Aurea'



Fraxinus excelsior

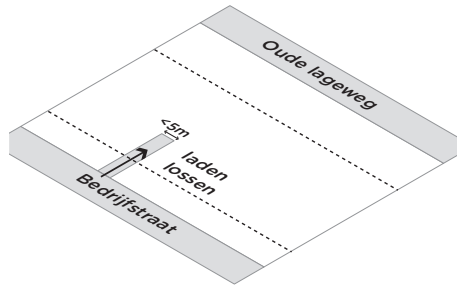
Hoogte

De maximale hoogte is 9 meter. Aan de Oude Lageweg en 'het Laantje' (ter ontsluiting van het Monumentenensemble) bedraagt de maximale goothoogte 6 meter.



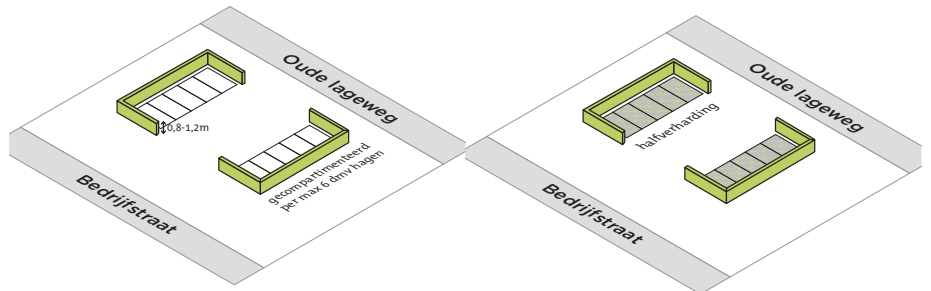
Inritten

Per bouwperceel mag één inrit vanaf de bedrijfsstraat worden aangelegd, met een maximale breedte van 7 respectievelijk 5 meter.



Parkeren

Uitgangspunt voor het te realiseren aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zijn de meest actuele parkeernormen van de gemeente Amersfoort. Geparkeerde auto's dienen zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte gehouden te worden en vindt enkel plaats op halfverharding; Een groepering van meer dan 6 parkeerplekken dient altijd te worden gecompartmenteerd door middel van hagen (type, uitstraling en maat hetzelfde als die van de erfafscheiding).

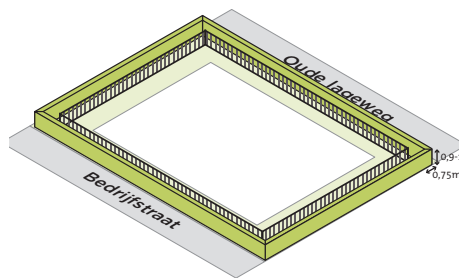


Laden en lossen

Al het laden, lossen en de opslag van goederen vindt plaats aan de kant van de bedrijfsstraat.

Erfafscheiding

Op de erfgrenzen dient een elzen- of beukenhaag van 0,8 meter breedte en 0,8 tot 1,20 meter hoogte te worden geplant (1 els/beuk per 0,8 m strekkende meter). In combinatie met de verplichte haag mogen hekken worden geplaatst indien deze niet hoger dan de haag zijn en geplaatst zijn achter of in het midden van de haag.



Beplanting

Op elk bouwperceel dient per 300 m² oppervlakte minimaal één boom te worden geplant en onderhouden om de gewenste groene uitstraling te verkrijgen. Voor de bomen kan worden gekozen uit de zes hiernaast staande inheemse soorten. Vogels en insecten gedijen significant beter bij inheemse bomen wat een positieve bijdrage levert aan de biodiversiteit in en rondom de groene boorden.



Acer campestre 'Elsrijk'



Tilia platyphyllos



Fagus sylvatica
'Riversij'



Gemeente Amersfoort
Sector Stedelijke ontwikkeling en
Beheer
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Postadres
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort

t 14 033
i www.amersfoort.nl