



Inrichtingseisen

bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg

nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte

Vinkenhoef

November 2020

Colofon



Stadhuisplein 1

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

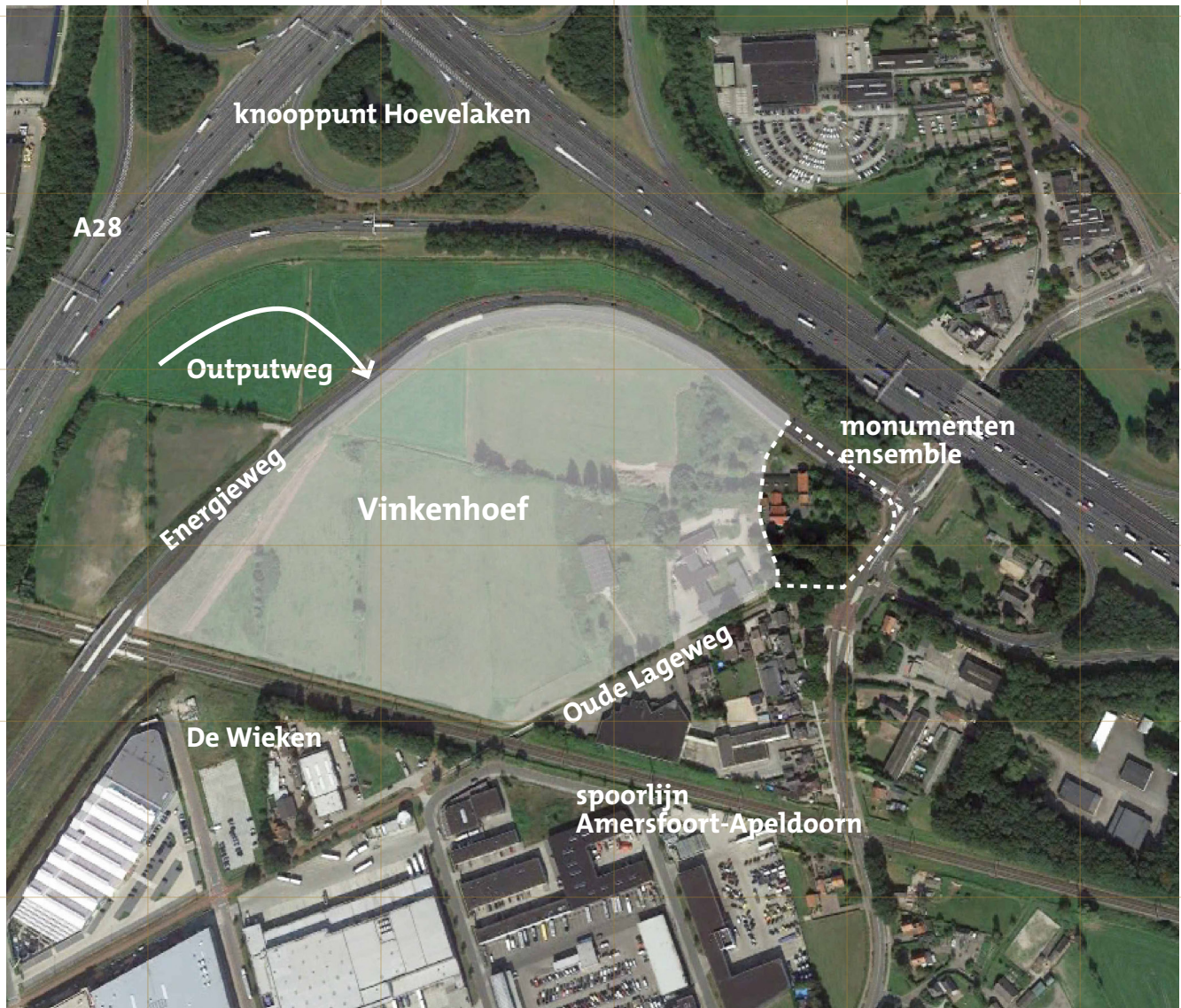


Schiehavenkade 158-160

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

Inhoudsopgave

INLEIDING	4
VISIE	6
ZONERING	8
OPENBARE RUIMTE	10
BEDRIJFSSTRATEN	11
RANDEN PLANGEBIED	14
ENTREE	16
BESTAANDE ELEMENTEN	17



INLEIDING

De inrichtingseisen bevatten de eisen waaraan de uitvoering van werken inzake bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte binnen het exploitatiegebied Vinkenhoef moet voldoen.

De inrichtingseisen maken onderdeel uit van de zogenaamde “kwaliteitsomschrijving” die geldt als toetsingskader in het exploitatieplan voor de uitvoering van werken inzake bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte. In de regels van het exploitatieplan is de toetsing aan de kwaliteitsomschrijving verankerd.

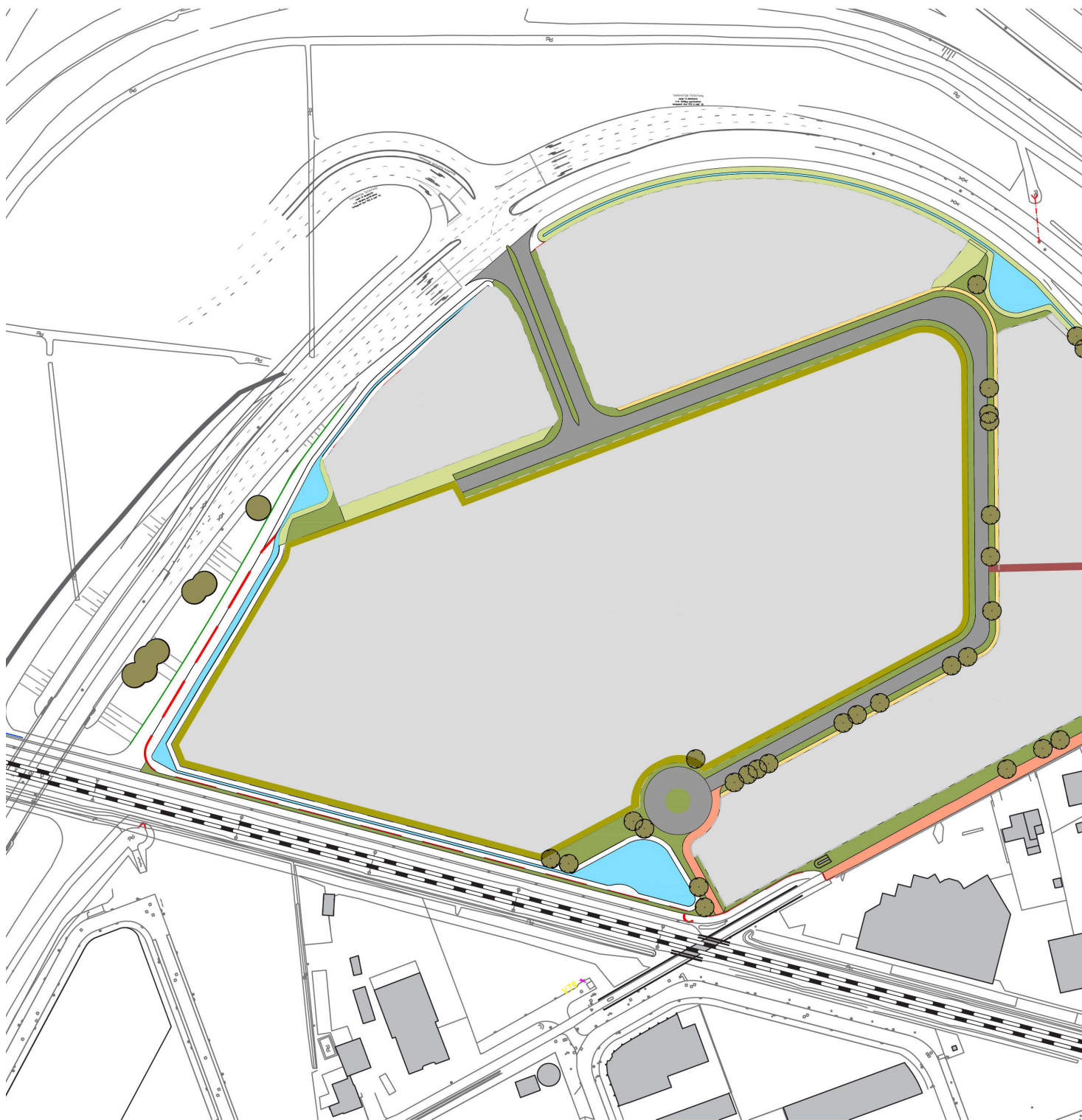
In het exploitatieplan is vervolgens vastgelegd dat de kwaliteitsomschrijving naast deze “Inrichtingseisen bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte Vinkenhoef” bestaat uit het “Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)”, vastgesteld op 25 juni 2019.

Ligging

Ten zuidoosten van knooppunt Hoevelaken 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 Hoevelaken 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, Bloedaal, 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 Hoewelaken. 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

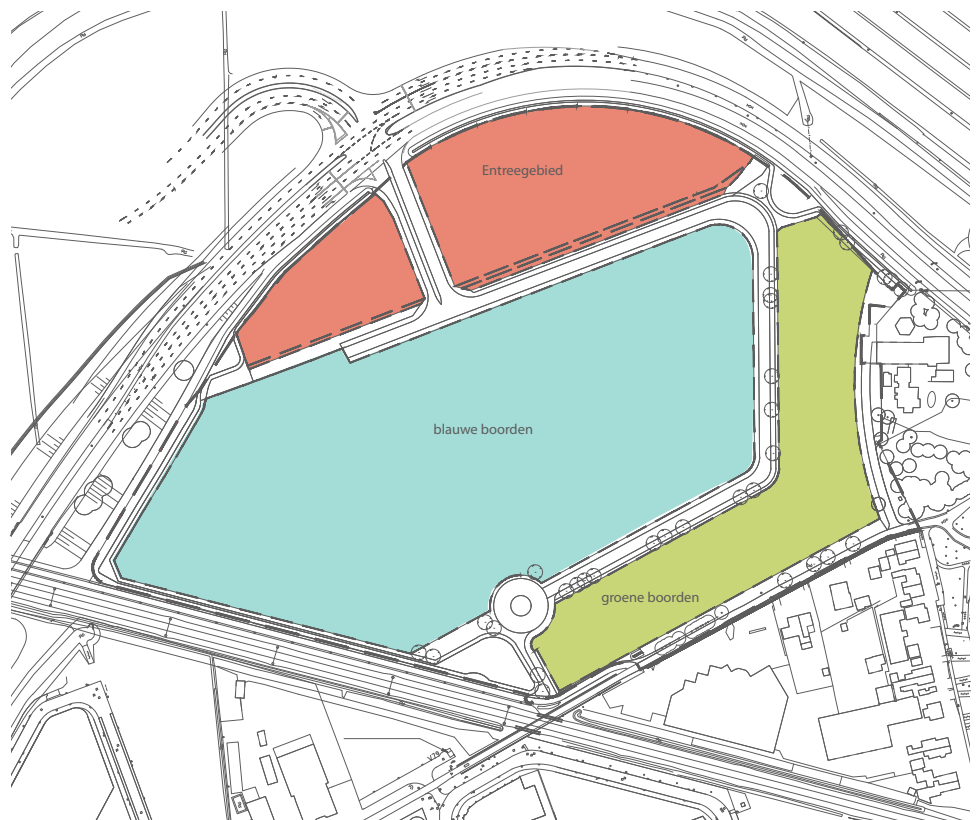
Bedrijventerrein Vinkenhoef grenst aan de oude landschappelijke lijn Oude Lageweg en aan het Monumentenensemble; het complex van Villa Vinkenhoef, zuivelboerderij en bijgebouwen. Om een goede overgang tot het bedrijvenlandschap te bewerkstelligen wordt hieraan grenzend een brede zone met minder intensieve 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 hoofdropzet van bedrijven-terrein Vinkenhoef wordt gekenmerkt door een zonering 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.

OPENBARE RUIMTE



bomen in de bedrijfsstraat: liquidambar styraciflua moraine (Amberboom)

Algemeen

De interne ontsluiting op Vinkenhoef heeft geen hiërarchisch opbouw. Komend vanaf de Energieweg wordt via een korte entreeweg een bedrijfsstraat bereikt. Het gebied toont zich aan de openbare ruimte helder en overzichtelijk. Relaties met de omgeving worden aangegaan via de zeer verschillende randen van het plangebied, die zonder uitzondering een openbaar karakter hebben.

Materialisering

De materialisering van de openbare ruimte sluit aan bij De Wieken, heeft een hoogwaardige uitstraling en gaat uit van materialen die duurzaam tot stand zijn gekomen. Het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) van de gemeente Amersfoort is hiervoor de basis.

Parkeren

Er zal geen gelegenheid worden geboden om nu of in de toekomst extra parkeervakken te faciliteren in de openbare ruimte. Om parkeren in bermen te voorkomen, wordt dit daar waar nodig met fysieke maatregelen tegengegaan.

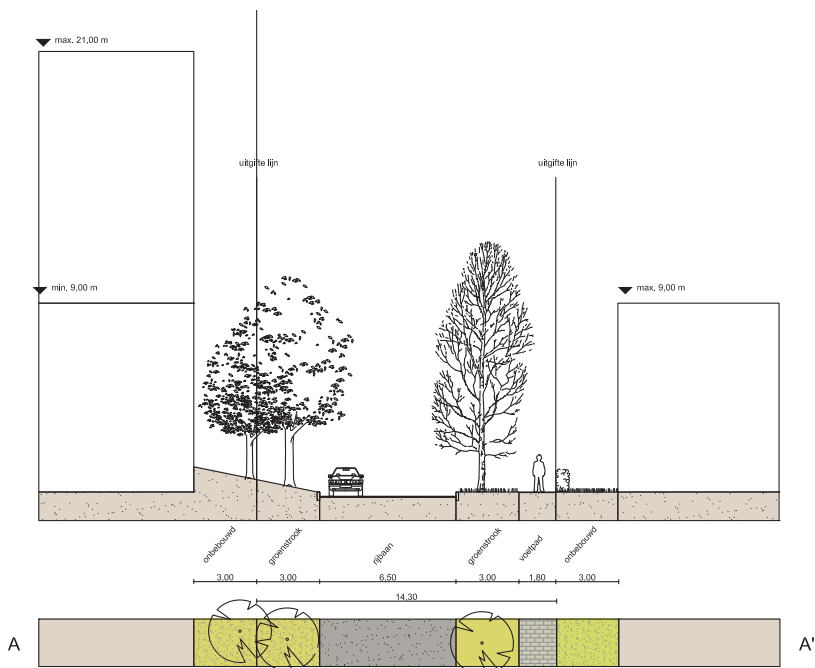
Beplanting

In de openbare profielen is ruimte gemaakt voor bermen, bomen, sloten en poelen. Die inrichting ervan sluit aan op De Wieken en bestaande bomen worden zo mogelijk gehandhaafd. Extra aandacht wordt besteed aan het klimaat adaptief en biodivers inrichten van de openbare ruimte. De Oude Lageweg wordt ingericht als fietsstraat en voorzien van een daarnaast liggend voetpad. De karakteristieke beplanting wordt hersteld.



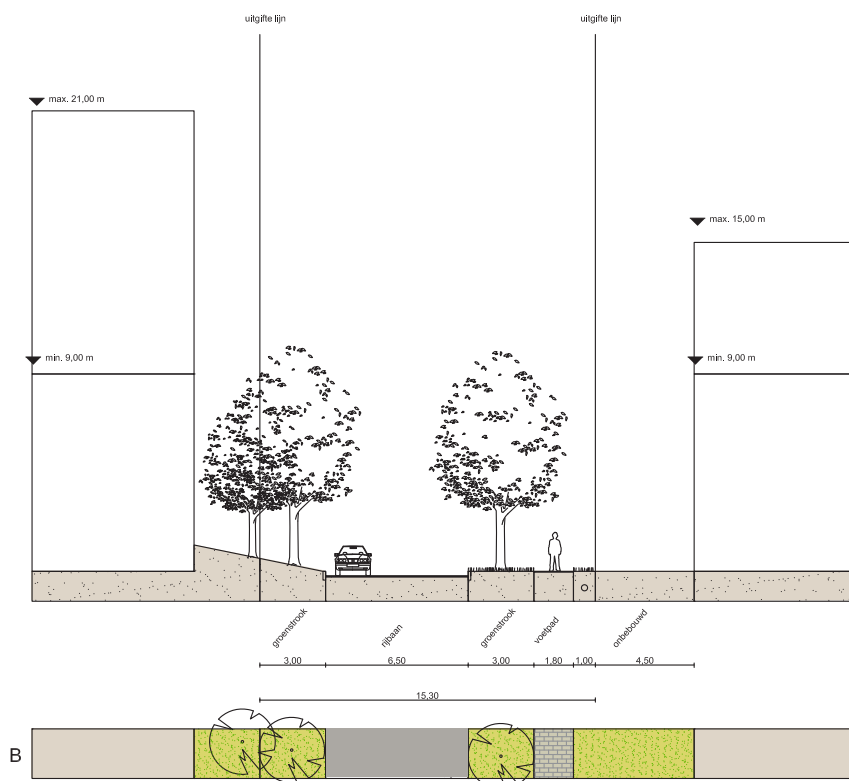
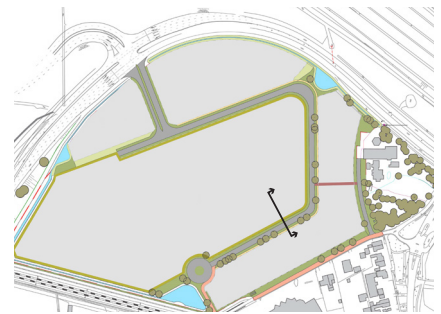
bestaande openbare ruimte in De Wieken.

BEDRIJFSSTRATEN



1| basisprofiel bedrijfsstraat
schaal 1:400

Er is gekozen voor het toepassen van één basisprofiel. Dit profiel komt voort uit het profiel dat reeds is toegepast in De Wieken. Het kenmerkt zich door asymmetrie: aan één kant van de rijloper ligt een 3 meter brede berm met oplopend talud. Deze zorgt voor een natuurlijke barrière tussen openbaar gebied en de bedrijvigheid op de bouwpercelen. Op het talud staan verschillende soorten bomen, heesters en grasmengsels ter bevordering van de biodiversiteit.



2| bedrijfsstraat met gasleiding
schaal 1:400

Aan de andere kant liggen een 3 meter brede berm met verlichtingsarmaturen met daaraan grenzend een 1,5 meter breed voetpad. Hier is ruimte voor kabels en leidingen.



Landschappelijke Overgangszone

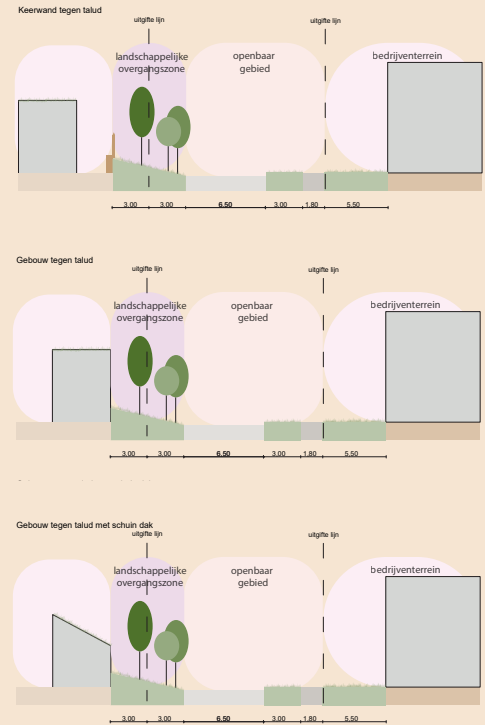
Landschappelijke overgangszone

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.

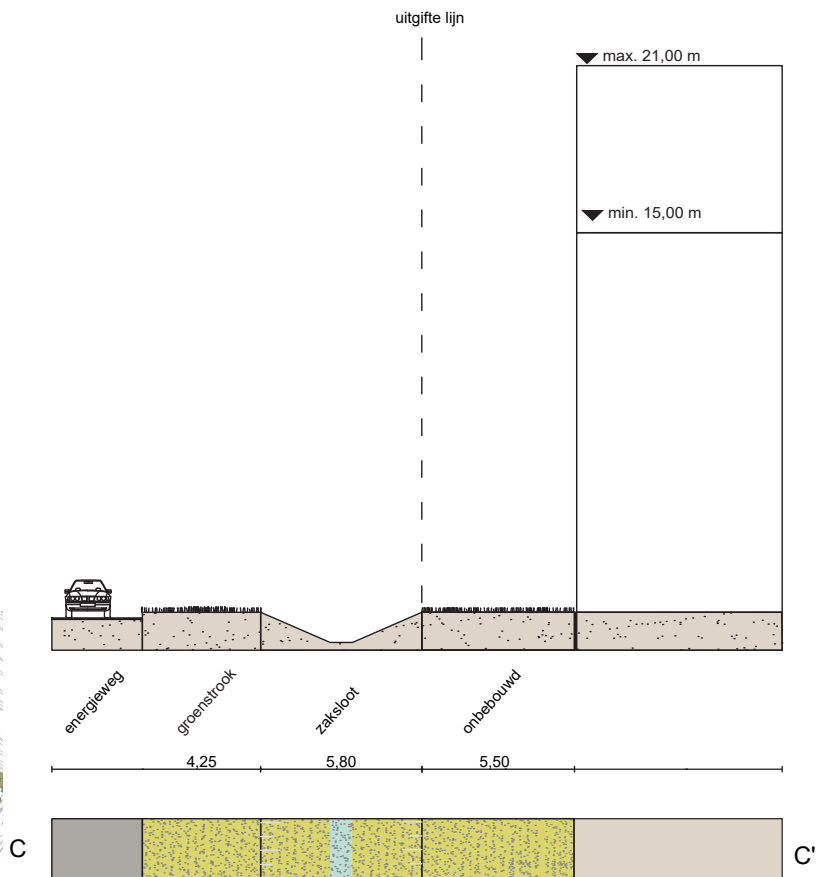
Met een hoogte van 1 tot 1,5 meter ontstaat er een natuurlijke doch sterke begrenzing. Voor deze ophoging worden de restanten grond ingezet. Zo wordt, door de kringloop te sluiten, de eerste stap richting een duurzaam/circulair bedrijventerrein gezet. Op het talud van de landschappelijke zone staan verschillende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



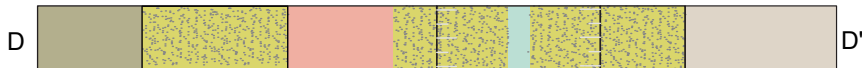
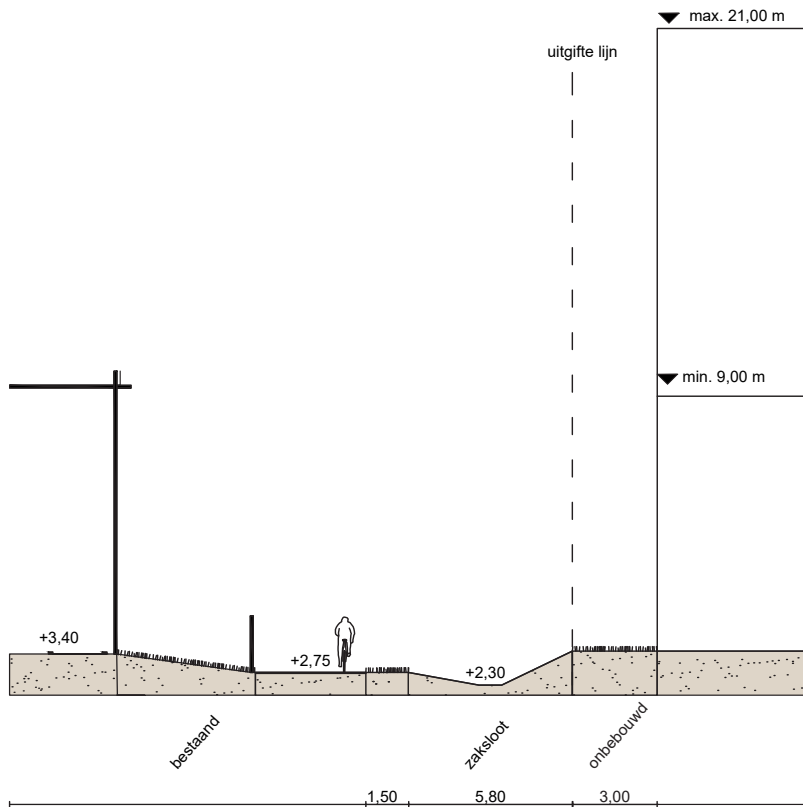
RANDEN PLANGEBIED

De rand langs de Energieweg behelst een brede groene berm naast de rijlopers. Hierin opgenomen is de, voor de afwatering noodzakelijke, zaksloot. In de binnenbocht wordt bovenaan het talud een bomenrij geplant. De bomen (1^{ste} grootte), die in regelmatige afstand tot elkaar staan, geven vorm aan de ruimtelijke overgang van de weg naar het bedrijvengebied.



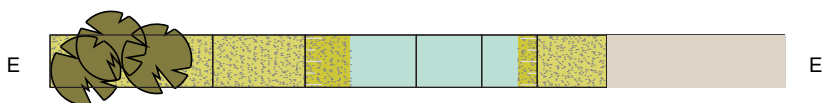
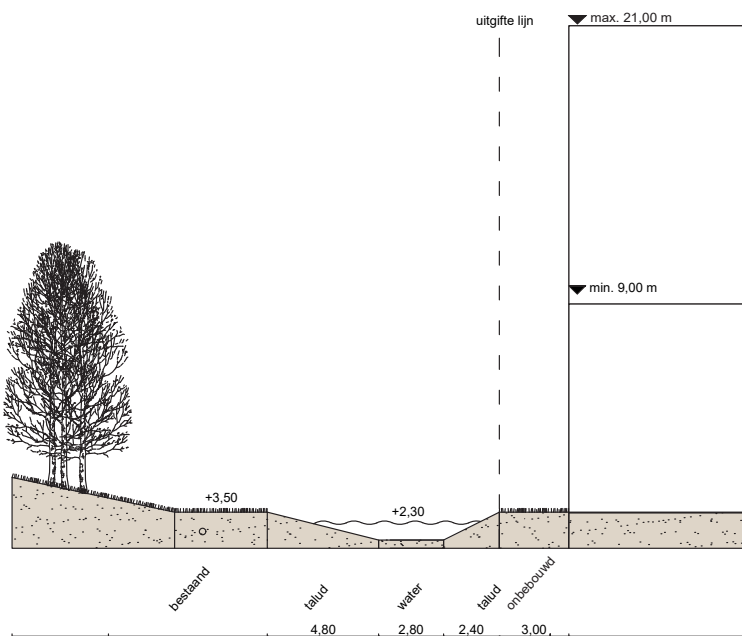
3| overgang Energieweg naar representatieve randbebouwing

schaal 1:400



4| overgang spoor naar randbebouwing

schaal 1:400



5| overgang talud Energieweg naar randbebouwing

schaal 1:400

Tussen het spoor en Vinkenhoef ligt het Accupad, een belangrijke fietsverbinding tussen het verstedelijkt gebied en het buitengebied. Het hoger gelegen (nieuw) maaiveld van Vinkenhoef wordt, via een nieuwe zaksloot, hierop aangesloten. Bovenaan de sloot is er ruimte voor boomgroepen die door hun onregelmatige aanplant een prettig contrast vormen tot het planmatig georganiseerde bedrijfengebied.



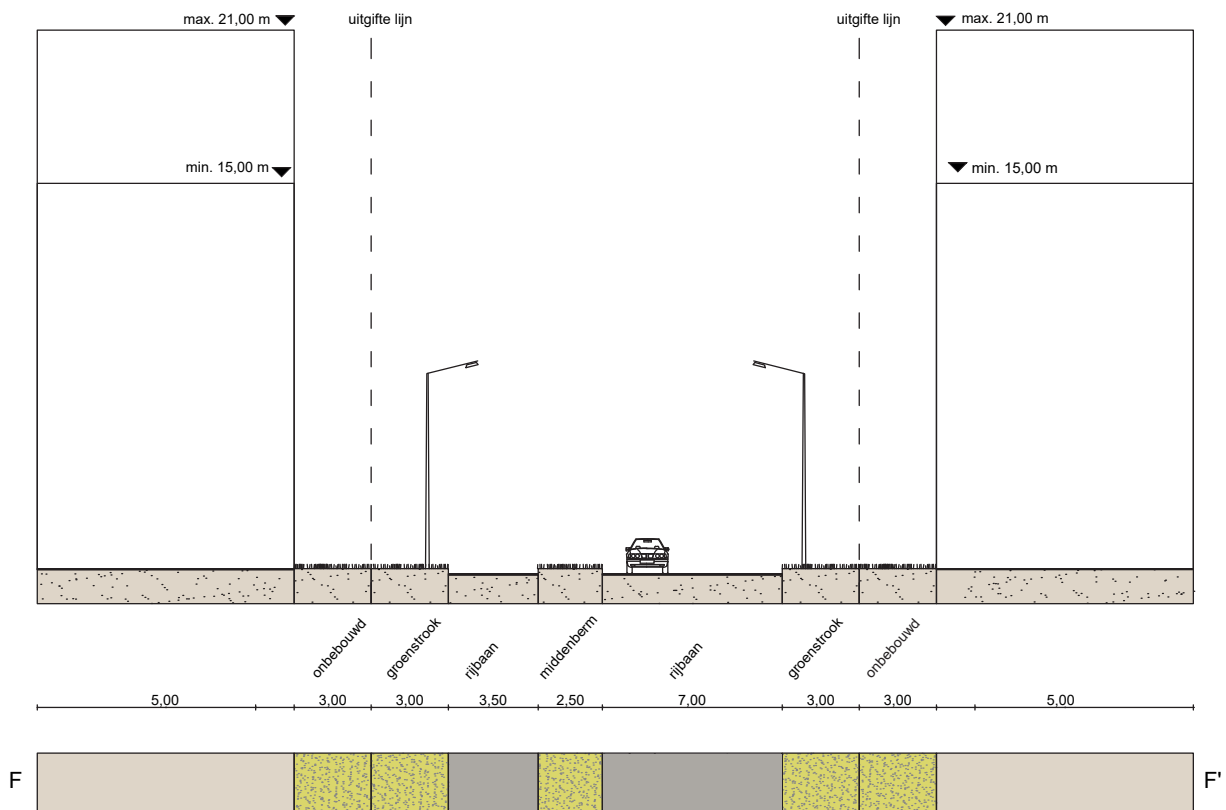
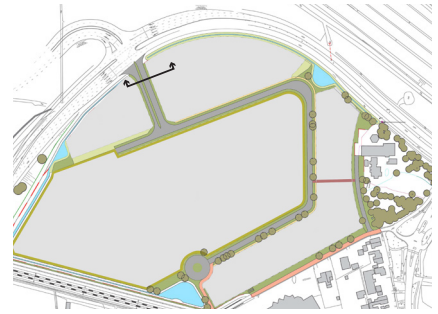
De Energieweg kruist het spoor door middel van een viaduct. De verwantschap met profiel 4 is groot. De zaksloot, hier permanent watervoerend, wordt aan de buitenzijde geflankeerd door het wegtalud van de Energieweg. Op dit talud zijn reeds groepen van meerstammige berkenbomen geplant.



ENTREE

De toegangsweg van Vinkenhoef vereist een ruim profiel voor het wegverkeer. De twee rijrichtingen met in totaal drie rijstroken (één zijnde de inrit naar het bedrijvengebied, twee zijnde de uitrit) worden gescheiden door een middenberm.

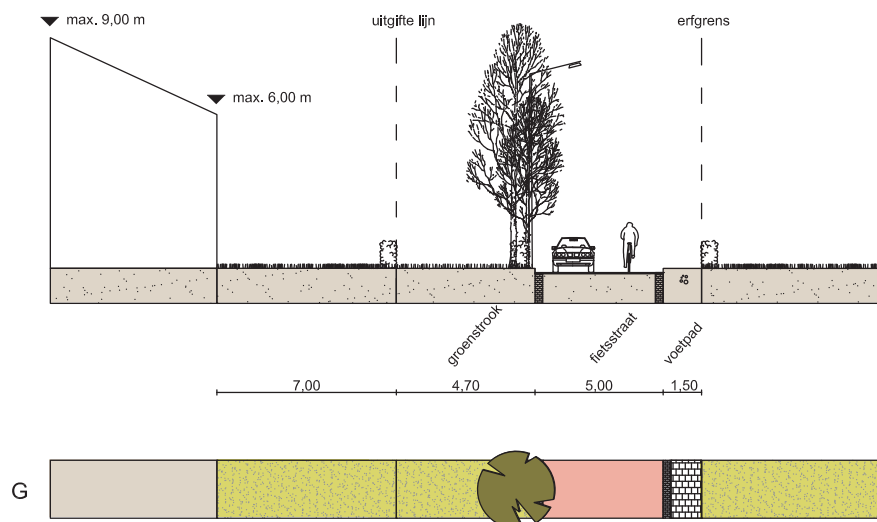
Aan weerskanten van de rijbanen zijn drie meter brede bermen gesitueerd; deze zorgen voor de gewenste ruimtelijke continuïteit met de bedrijfsstraat die langs de gasleiding ligt.



6| toegangsweg vanaf de Energieweg

schaal 1:400

BESTAANDE ELEMENTEN

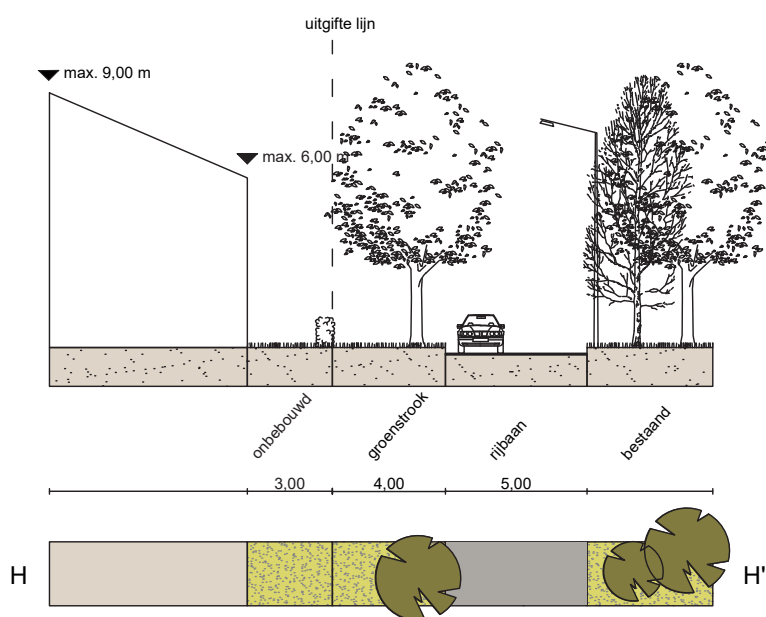


7| profiel Oude Lageweg
schaal 1:400

De Oude Lageweg is de zuidelijke begrenzing van het bedrijventgebied. Deze wordt tot een fietsstraat omgevormd met aan één kant een te realiseren voetpad met daaraan liggende bestaande percelen. Aan de andere kant van de fietsstraat ligt een 7 meter brede groene zone waaraan de nieuwe bedrijfskavels liggen. In deze zone ligt een zaksloot, worden waardevolle beplanting en hagen gehandhaafd en worden deze aangevuld om een herkenbare en karakteristieke uitstraling van de weg te versterken. Het beleid van gemeente Amersfoort is om het langzaam verkeer en openbaar vervoer te stimuleren. De fietsstraat met aan één zijde een voetpad voorziet hierbij in een verkeersveilige en comfortabele verbinding tussen de te realiseren bedrijven op Vinkenhoef en de bushaltes aan de Amersfoortsestraat.



De overgang tussen Vinkenhoef en het bestaande Monumentenensemble wordt door een nieuw laantje gevormd. De inspiratie hiervoor komt uit de oude topografische situatie waarbij aan de westkant van de boerderij de toegangsweg liep. Het nieuwe laantje heeft een gebogen tracé met aan één kant bestaande, volgroeide bomen en aan de andere kant nieuwe aanplant in een vier meter brede berm.



8| historisch laantje Monumentenensemble
schaal 1:400



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