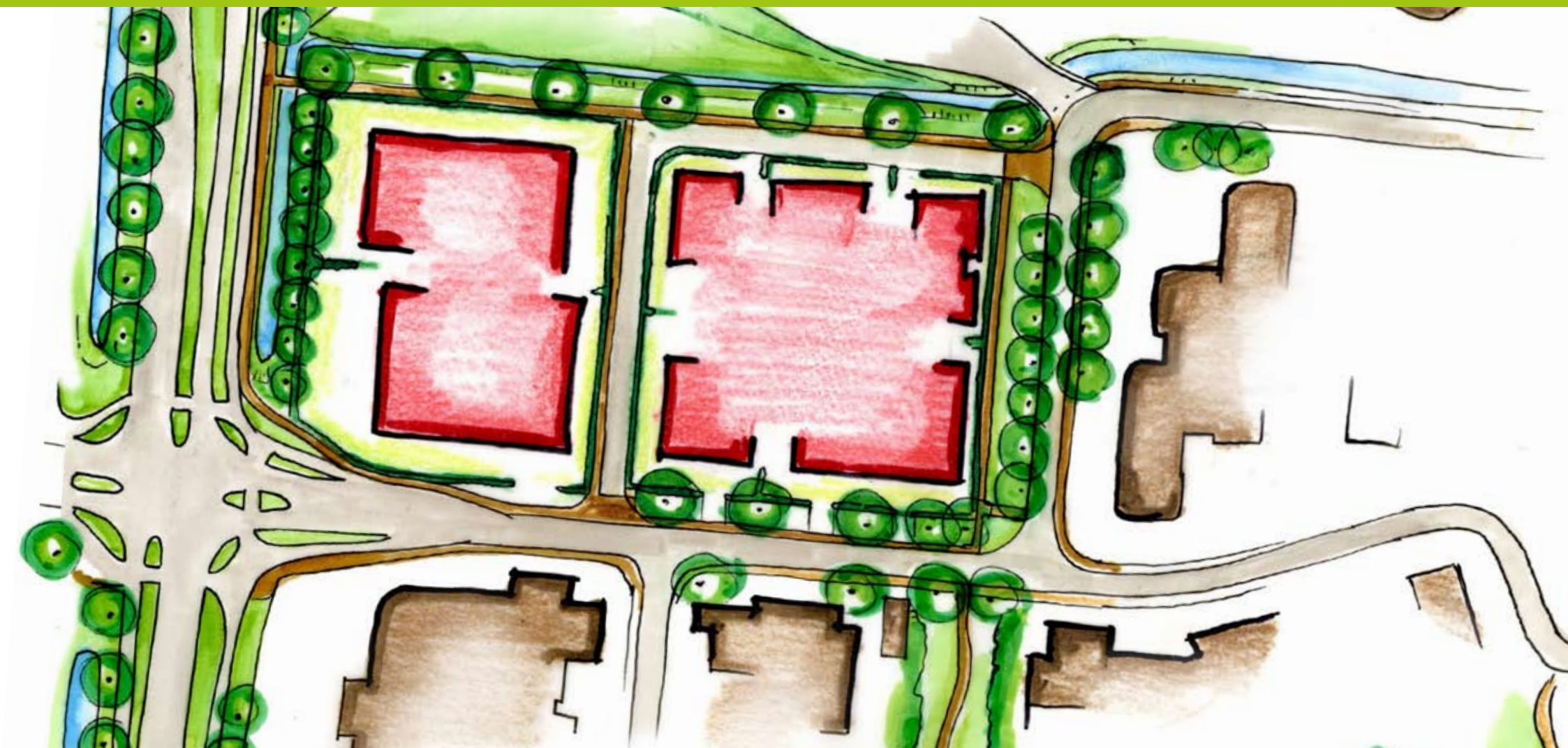


BEELDKWALITEITKADER

Bedrijventerrein Larikslaan te Leusden

9 juni 2016



BEELDKWALITEITKADER

Locatie Larikslaan te Leusden

Status: definitief

Opdrachtgever: Gemeente Leusden

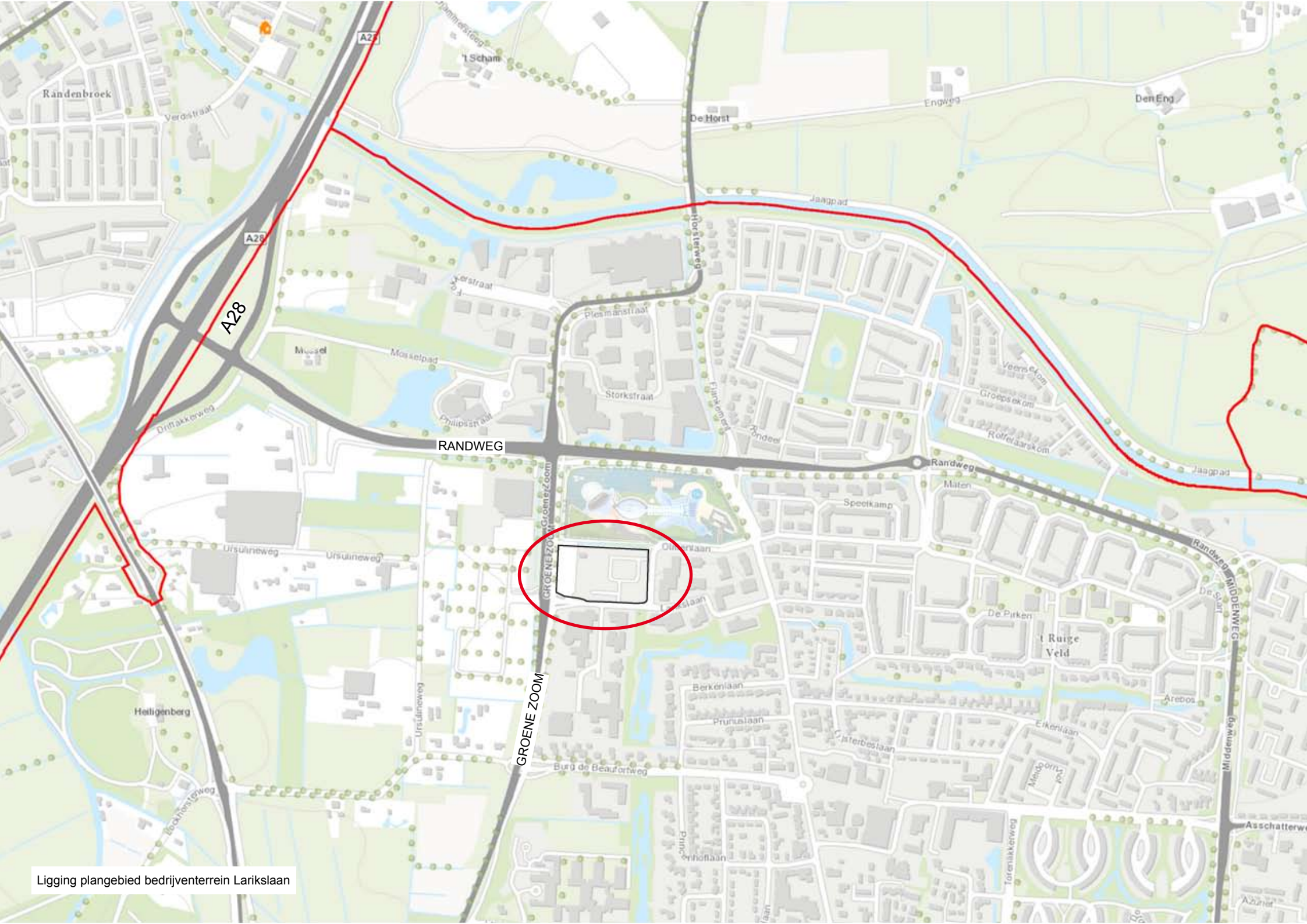
Ontwerp: Luc Bos Stedenbouwkundigen

Amersfoort, 9 juni 2016



INHOUDSOPGAVE

1.	Aanleiding en doel	3
2.	Plangebied en omgeving	4
3.	Uitgangspunten planontwikkeling bedrijventerrein Larikslaan	7
4.	Stedenbouwkundige visie	9
5.	Stedenbouwkundig plan	13
5.1	Plankaart	13
5.2	Groen en water	14
5.3	Ontsluiting en parkeren	16
5.4	Uitgeefbaar terrein	16
5.5	Flexibele verkaveling	16
5.6	Bebouwing	18
6.	Beeldkwaliteit	20
6.1	Het perceel	21
6.2	Bebouwing	23
6.3	Openbare ruimte	27
7.	Kavelpaspoorten	29

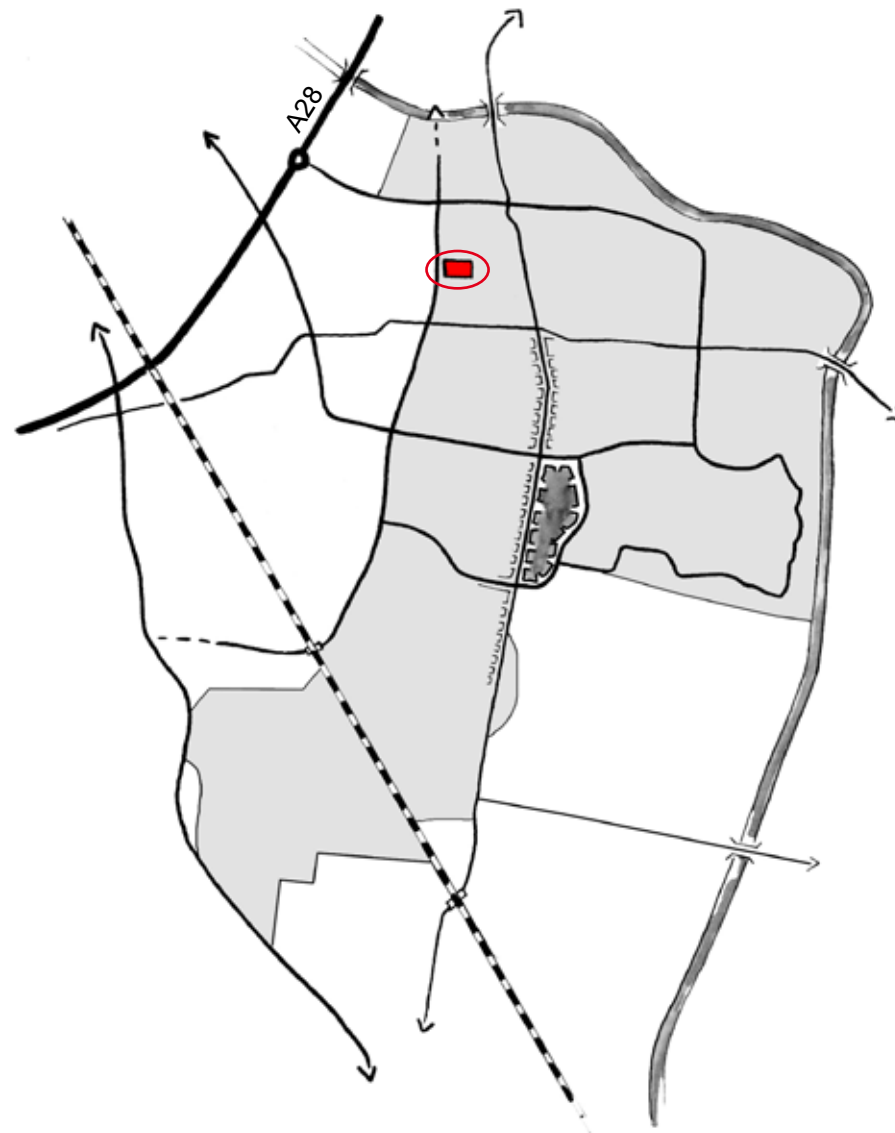


Ligging plangebied bedrijventerrein Larikslaan

1. Aanleiding en doel

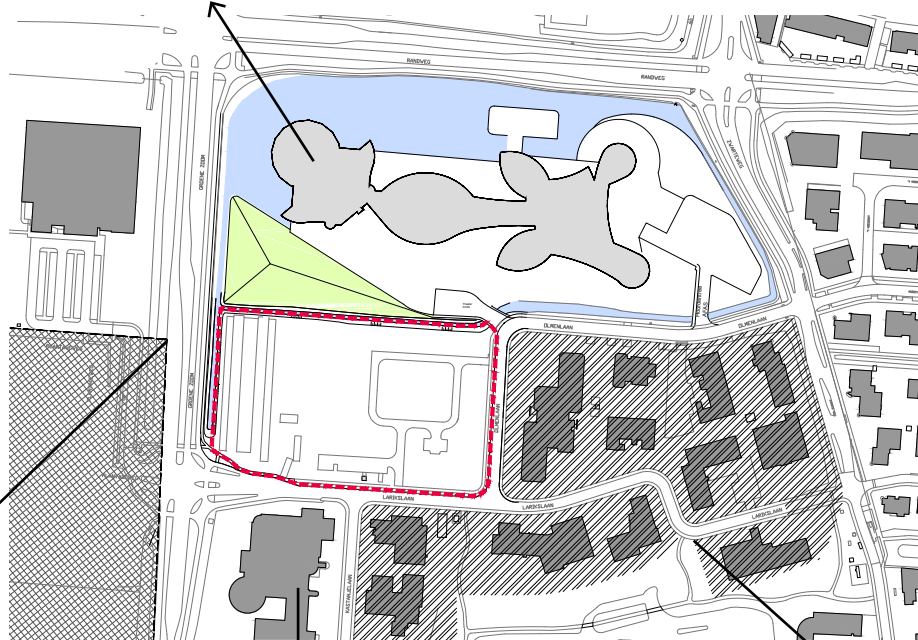
De gemeente Leusden is voornemens het voormalige AZC-terrein aan de Larikslaan te ontwikkelen als kleinschalig bedrijventerrein. Dit voornemen past in de “Visie Werklocaties Leusden”, die is vastgesteld door gemeenteraad in november 2014. Inmiddels is door bedrijven belangstelling getoond om zich hier te vestigen. Als ontwikkelingskader van het terrein dient er een set ruimtelijke randvoorwaarden te worden geformuleerd, inclusief bepalingen die door de welstandscommissie kunnen worden gebruikt als toetsingskader. Het onderhavige document dient enerzijds als ontwikkelingskader voor te vestigen bedrijven en anderzijds als toetsingskader voor bouwplannen, aanvraag omgevingsvergunning en welstandsbeoordeling.

Op basis van uitgangspunten is een stedenbouwkundige visie voor het terrein ontwikkeld en vervolgens een ruimtelijk- en beeldkwaliteitskader opgesteld. Het verkavelingsplan kent een aantal mogelijkheden voor ontwikkeling van bedrijfskavels. In de rapportage wordt een aantal modellen voor bedrijfskavels uitgewerkt. Voor de bedrijfskavels zijn zogeheten kavelpaspoorten opgesteld. Hiermee wordt aan de initiatiefnemers een ruimtelijk-functioneel kader geboden voor de vestiging. Bebouwingsvoorstellen en terreininrichting kunnen op basis hiervan worden uitgewerkt.



Ligging bedrijventerrein Larikslaan in Leusden

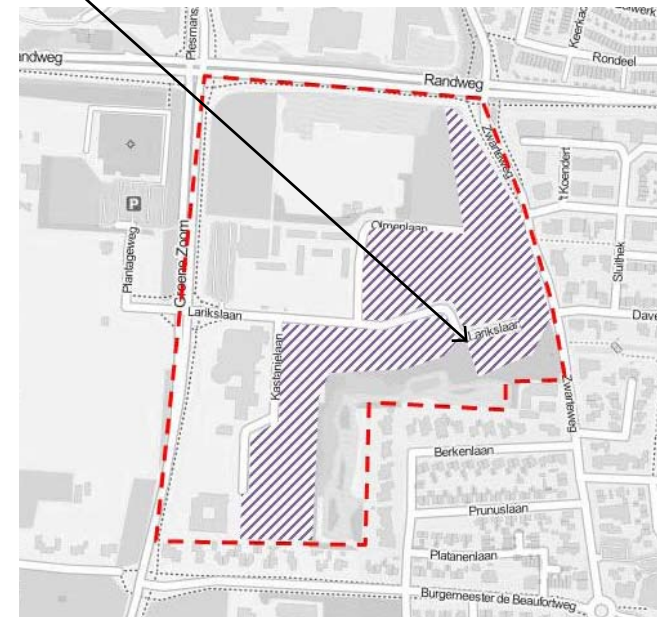
Contour geplande vestiging AFAS Experience Center.



De Plantage



Kantoorgebouw van ARAG aan de Groene Zoom
links, aan overzijde van de Larikslaan, is het plangebied gelegen



Transformatiegebied Princenhof, bron: Visie Werklocaties Leusden
Rode gestippelde lijn is contour werklocatie Princenhof

2. Plangebied en omgeving

Het plangebied “Larikslaan” maakt onderdeel uit van de aan de noordwest zijde van Leusden gelegen werklocatie Princenhof. Het terrein is goed bereikbaar vanaf de A28 via de Randweg en de Groene Zoom.

Het plangebied is circa 1,8 hectare groot. Tot voor kort werd het terrein deels gebruikt als parkeerplaats; nu is het braakliggend.

De omgeving van het plangebied is sterk in beweging.

- Ten noorden van het plangebied is een ambitieus plan in voorbereiding voor een nieuw hoofdkantoor van AFAS: het AFAS Experience Center. De ruimtelijke hoofdopzet van dit nieuwe kantoor en de terreininrichting wordt als uitgangspunt in het ontwikkelingskader voor het bedrijventerrein Larikslaan meegenomen.
- Ten oosten en deels ten zuiden van het plangebied staan oudere en deels leegstaande kantoorpanden. Deze vormen onderdeel van het transformatiegebied Princenhof (Visie Werklocaties Leusden). Daarmee wordt beoogd dit deel van de werklocatie Princenhof te herprofiëren van een bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied met functies als wonen, zorg, bedrijvigheid en leisure.
- Ten zuiden van het plangebied, grenzend aan de Groene Zoom, is het kantoorgebouw van ARAG gevestigd.
- Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Groene Zoom, is de werklocatie “De Plantage” gepland. Voor deze locatie wordt op dit moment overwogen om nieuwe uitgangspunten op te stellen.



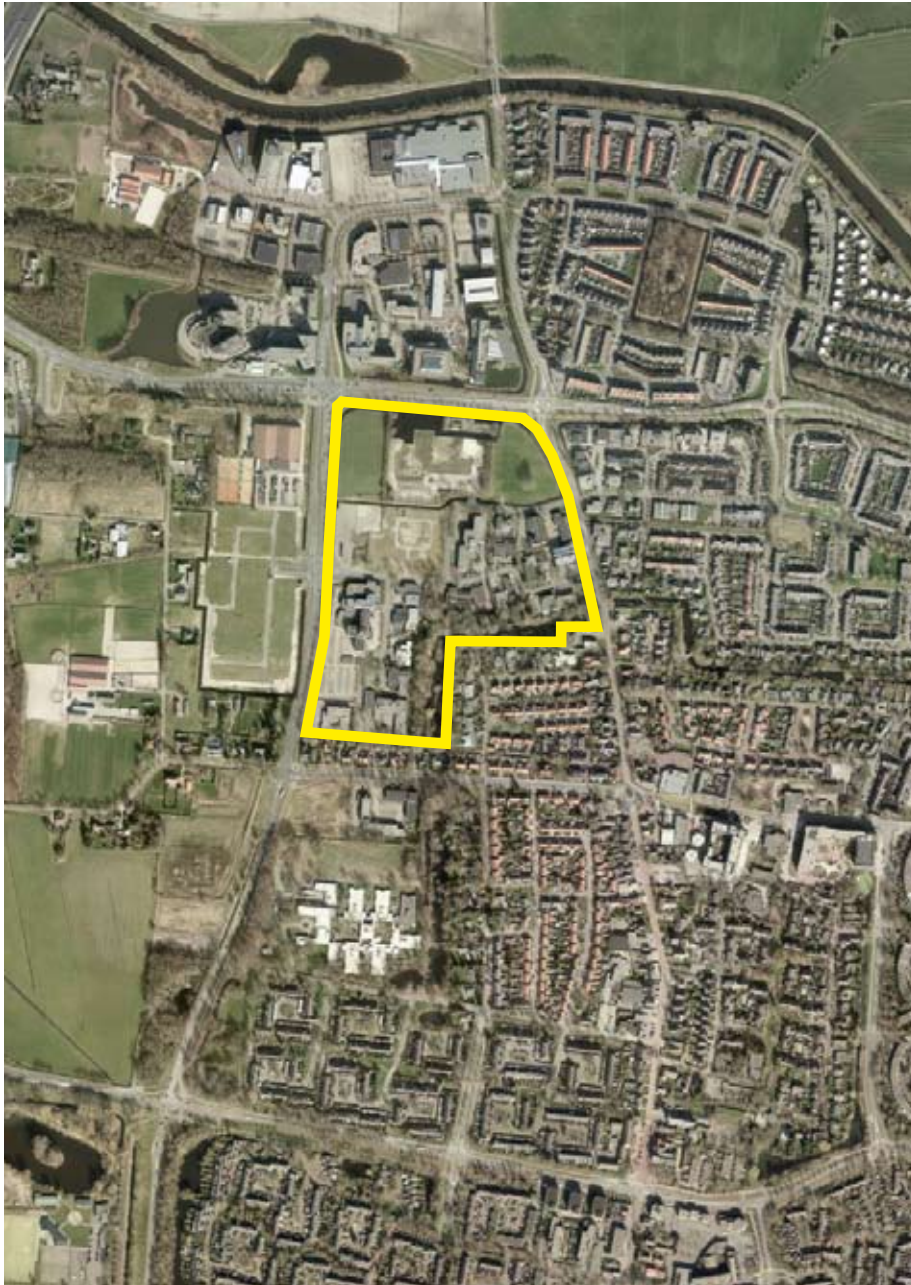
Zicht op de Larikslaan vanaf de Groene Zoom



Zicht op de Olmenlaan vanaf de Larikslaan



Zicht op het plangebied vanuit zuiden over de Larikslaan



Begrenzing Princenhof

Princenhof Diversificatie

Saneren en/of transformeren noodzakelijk
 Kwetsbaar Doorbreken negatieve spiraal leegstand
 Groene kwaliteiten benutten functiemenging

- Gemengd terrein
- Zakelijke dienstverlening, overige dienstverlening, onderwijs en handel
- Experimenteerruimte functiemenging: wonen, zorg, leisure, vergader-concepten, campusontwikkeling, internetwinkels
- Ruimte voor kleinschaligheid en ZZP-ers
- Ruimte voor nieuwe vormen van bedrijfshuisvesting/ bedrijvigheid zoals campusontwikkeling
- Representatieve kantoorhoudende strook langs Randweg
- Ruimte voor internetwinkels en eventuele andere vormen van detailhandel wordt nader afgewogen in nota detailhandel.

3. Uitgangspunten planontwikkeling bedrijventerrein Larikslaan

Voor het ontwerp en de ontwikkeling van het bedrijventerrein Larikslaan gelden de navolgende uitgangspunten. Per uitgangspunt is in cursief aangegeven wat dit betekent voor de inhoud van het stedenbouwkundig plan.

KADER

- 1. De Visie werklocaties Leusden 2030 is uitgangspunt.**
 - Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid
 - Verhogen omgevingskwaliteit door ondermeer: continuering groene corridor, handhaven vitale bomen, groene inrichting voorterrein bedrijfskavels.
- 2. Het ontwikkelingskader dient aan te sluiten op ontwikkelingen in de omgeving.**
 - Rekening houden met ontwikkeling AFAS Experience Center, ruimtelijke kwaliteit inrichting noordzijde plangebied, aantrekkelijke toegangsroute theater via Larikslaan - Olmenlaan
 - Aansluiten op gemengd milieu; minimaal 30 meter afstandszone vast te leggen door rooilijn bebouwing

PROGRAMMA

- 3. De functie van het terrein is alleen bedrijven (de functie zelfstandige kantoren is niet toegestaan).**
 - Rekening houden met ontwikkeling AFAS Experience Center door: aandacht voor ruimtelijke kwaliteit inrichting noordzijde plangebied, aantrekkelijke toegangsroute theater via Larikslaan - Olmenlaan.
 - Aansluiten op gemengd milieu door: minimaal 30 meter afstandszone vast te leggen door middel van rooilijn bebouwing.
- 4. De huidige bekende initiatieven van bedrijven dienen te passen in het op te stellen ruimtelijk kader.**
 - Cable Concepts Center, op de hoek Larikslaan - Groene Zoom, past in het stedenbouwkundig plan.

VERKAVELINGSPLAN

- 5. De opzet van de verkaveling van het terrein dient flexibel te zijn.**
 - Aanbieden van meerdere opties voor kavelgrootte en kavelvorm
- 6. Bebouwingspercentage van de uit te geven kavels is maximaal 70%.**
 - Compacte opzet en schaalgrootte van bedrijfspanden differentiëren.
- 7. Het parkeren van bedrijven gebeurt geheel op eigen terrein van de bedrijven.**
 - Parkeren bij voorkeur aan zij- en/of achterzijde van bedrijfsgebouwen.

PROGRAMMA

- 8. Het ontwikkelingskader gaat uit van uitnodigingsplanologie hetgeen een flexibel kader betekent en veel ruimte voor maatwerk naar aanleiding van toekomstige initiatieven.**
 - Maatwerk vereist goede begeleiding; tevens door middel van supervisie stedenbouw inspelen op specifieke wensen van bedrijven.
- 9. Ambitieniveau dient zodanig te zijn dat vestiging mogelijk is voor veel initiatieven.**
 - Goede balans zoeken tussen overkoepelende ruimtelijke kwaliteit/ identiteit en ruimte voor private ontwikkeling

Bestemmingsplan

Voor de locatie is het bestemmingsplan Princenhof 1997 (vastgesteld 4 juni 1998) van kracht. Sinds november 2013 is voor het gebied Princenhof een beheersverordening van kracht. Dit betekent dat het geldende bestemmingsplan van kracht is en dat op zo kort mogelijke termijn er sprake zal zijn van een nieuw planologisch-juridisch regime.

Visie Werklocaties Leusden

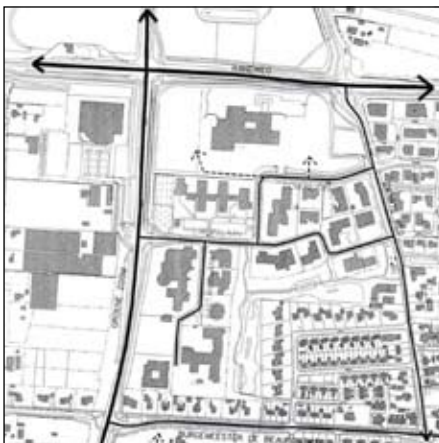
In de Visie werklocaties Leusden 2030 wordt op basis van marktanalyse en kwalificering van werklocaties in Leusden de ontwikkelpotentie voor Princenhof aangegeven. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Larikslaan sluit aan op deze visie. In bijgaande afbeelding is de toekomstvisie van Princenhof samengevat.



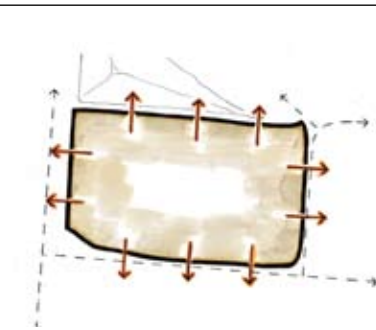
ontwikkeling stedelijke rand Princenhof
(bron: bestemmingsplan)



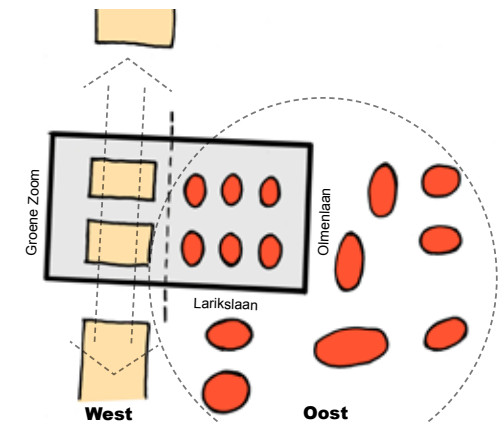
groenstructuur Princenhof
(bron: bestemmingsplan)



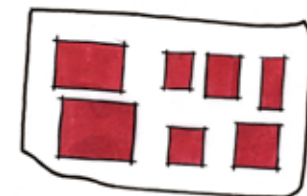
wegenstructuur Princenhof
(bron: bestemmingsplan)



1 Representatief naar buiten



2 Tweedeling schaalgrootte



3 Compacte opzet en flexibele verkaveling

4. Stedenbouwkundige visie

Op basis van uitgangspunten voor ontwikkeling is gezocht naar een concept voor het terrein als ruimtelijk kader voor bedrijfsontwikkeling. Daarbij is het van belang dat dit kader zowel omgevingskwaliteit biedt als spelregels voor een kwalitatieve uitstraling van de bedrijven. De ruimtelijke kwaliteiten van het terrein en de directe omgeving worden benut en versterkt. Daarbij worden toekomstige ontwikkelingen betrokken. Dit zijn aan de noordzijde van het plangebied de nieuwe vestiging van het AFAS Experience Center en aan de west- en zuidwestzijde de voorgenomen transformaties van bestaande gebouwen.

De stedenbouwkundige visie voor het terrein is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

1. Representatief naar buiten (afbeelding 1)

Het terrein kent een alzijdige uitstraling. Hiermee wordt bedoeld dat alle randen van het terrein aan de openbare ruimte grenzen en daarmee in het zicht zijn gelegen. De oost- zuid- en westgrens van het terrein grenzen direct aan de ontsluitingswegen De Groene Zoom, de Larikslaan en de Olmenlaan. De zijde van de Groene Zoom is zeer geschikt als zichtlocatie vanaf de hoofdwegenstructuur van Leusden. De Larikslaan aan de zuidzijde is de westelijke entree van de werklocatie Princenhof. Via deze weg worden tevens bedrijven ten oosten van het plangebied ontsloten. De oostzijde van het plangebied is de Olmenlaan. Deze weg is de zuidelijke ontsluitingsweg van het geplande leisure-programma (theater) van het (geplande) AFAS Experience Center. De noordzijde van het terrein grenst aan een watergang met houtwal en is nu nog open terrein. De plannen van het AFAS Experience Center voorzien daar in een een groene heuvel in de vorm van een piramide van circa 11 meter hoogte. De noordzijde van de locatie komt prominenter dan nu in het zicht vanaf de Olmenlaan.

Gezien deze kenmerken is sprake van een alzijdige zichtlocatie. Voor het planconcept betekent dit dat representatieve voorkanten van bedrijven naar de buitenzijde gericht dienen te zijn.

2. Tweedeling schaalgrootte (afbeelding 2)

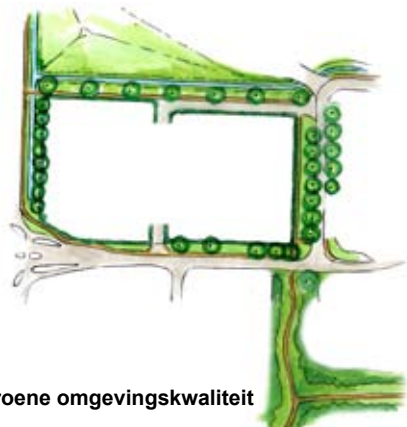
De westzijde van de locatie maakt onderdeel uit van de ontwikkeling stedelijke rand van Leusden (Bestemmingsplan 1998). Hiermee wordt bedoeld dat de oriëntatie gebouwen in de randzone is gericht op de stedelijke hoofdstructuur; in casu: de Groene Zoom en de Randweg. De schaalgrootte en expressie van de gebouwen in deze zone dient hierbij aan te sluiten. Het gebouw van ARAG aan de zuidzijde van het plangebied maakt onderdeel uit van de randzone.

Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied is sprake van een schaalverkleining van de gebouwen in aansluiting op de nog kleinere schaal van de woonbebouwing van Leusden.

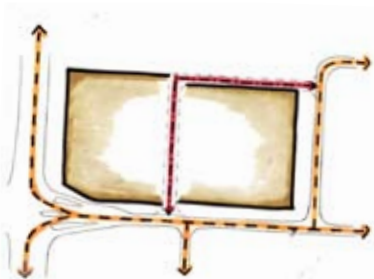
Voor de locatie Larikslaan betekent dit dat er sprake is van een tweedeling in schaalgrootte, enerzijds de grotere schaal aan de westzijde langs de Groene Zoom en anderzijds de kleinere schaal aan de oostzijde van het plangebied als onderdeel van Princenhof-oost.

3. Compacte opzet en flexibele verkaveling. (afbeelding 3)

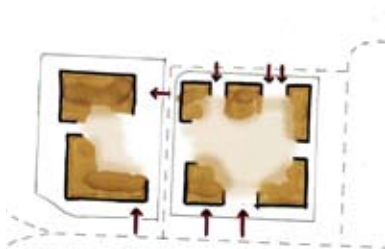
Voor de locatie wordt ingezet op een compacte opzet van de verkaveling, met als doel ondernemers met een relatief klein programma te faciliteren. Gebouwen kunnen dicht op elkaar worden gesitueerd, met de representatieve zijde naar de openbare ruimte. De buitenzijde van het terrein geeft een gedifferentieerd beeld van individuele panden in een groene omgeving. De schaalgrootte van de gebouwen sluit aan op die van de omgeving; aan de westzijde (de Groene Zoom) is een grotere schaal mogelijk en aan de oostzijde (Larikslaan / Olmenlaan) wordt ingezet op kleinschaligheid. Om te kunnen voldoen aan de wensen van bedrijven wat betreft omvang van de kavel is binnen het criterium van kleinschaligheid een flexibel verkavelingsmodel uitgangspunt voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.



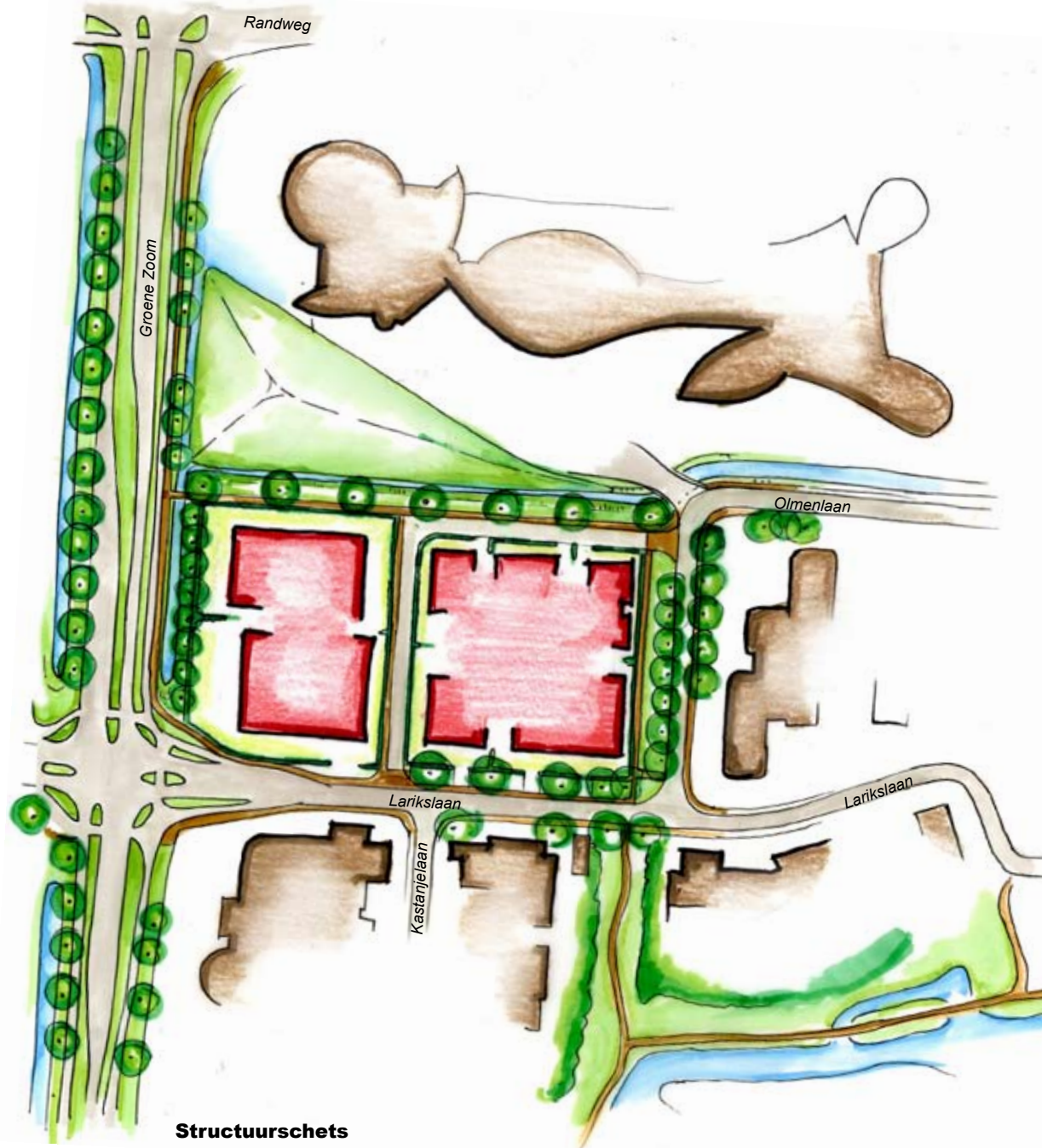
4 Groene omgevingskwaliteit



5 Ontsluitingsmodel



6 Flexibel ontwikkelmodel



Structuurschets

4. Groene omgevingskwaliteit (afbeelding 4)

Het plangebied grenst aan drie zijden aan bestaande en geplande stedelijke groenstructuren.

Aan de Groene Zoom bestaat het beeld uit een parkachtige groenstructuur, singel en begeleidende laanbeplanting. De bebouwing wordt in samenhang hiermee vormgegeven. Dit beeld wordt gecontinueerd langs de Randweg.

Aan de noordzijde van het plangebied is een singelstructuur gelegen in verbinding met de singel langs de Olmenlaan-oost. Met de realisatie van het AFAS Experience Center wordt de noordoever opnieuw ingericht met een groene heuvel in de vorm van een piramide.

De oostzijde van het plangebied grenst aan de Olmenlaan. Dit deel van de Olmenlaan wordt in het bestemmingsplan “centrale ruimte” genoemd. De ambitie is hier een verbindend element tot stand te brengen in de groenstructuur tussen de zuidelijk gelegen parkstructuur van Princenhof en de oost-westgerichte singelstructuur tussen Groene Zoom en Olmenlaan-oost (zie afbeelding). De bestaande iepen en de groenstroken langs de Olmenlaan maken onderdeel uit van deze beoogde verbindingszone. In deze zone wordt in deze visie een recreatief wandelpad opgenomen in aansluiting op het wandelpad vanuit de parkstructuur van Princenhof.

Aan de zuidzijde van de locatie is de Larikslaan de hoofdtoegangsweg naar de Princenhof. Deze weg wordt aan de zijde het plangebied begeleid met te behouden vitale eiken. Het laankarakter wordt versterkt door groene bermen en hagen langs de kavelgrenzen aan te brengen.

Het is essentieel voor omgevingskwaliteit dat de inrichting van de voorterreinen van de bedrijfskavels het groene karakter van de randen ondersteunen en versterken.

5. Ontsluitingsmodel (afbeelding 5)

De werklocatie Princenhof wordt op twee plaatsen vanaf de stedelijke hoofdstructuur ontsloten: aan de westzijde via de Larikslaan en aan de oostzijde via de Zwarteweg. De Larikslaan vanaf de Groene Zoom is voor het plangebied de belangrijkste ontsluiting. De Olmenlaan begrenst de oostzijde van het plangebied. Er is gezocht naar een ontsluitingsmodel voor het bedrijventerrein waarmee de representatieve zijde van de bedrijven op de openbare ruimte is georiënteerd. Op basis van het uitgangspunt van een kleinschalige verkaveling aan de oostzijde en een grotere schaal aan de westzijde is een model gekozen van een lusvormige ontsluiting; daarvan zijn de Larikslaan en de Olmenlaan onderdeel. Aan de noordzijde wordt een nieuwe ontsluitingsweg geprojecteerd langs de singel tot de “achterzijde” van de kavels in de zone langs de Groene Zoom. Daar buigt de ontsluitingsweg af in zuidelijke richting en sluit aan op de Larikslaan. Op deze wijze ontstaat een lusvormige ontsluitingsstructuur. Alle bedrijven worden vanaf deze structuur ontsloten

6. Flexibel inprikmodel (afbeelding 6)

Voor de ontsluitingspunten van de kavels zijn zones aangegeven waarbinnen de aansluitingen gemaakt dienen te worden. Deze zones zijn zodanig bepaald dat bestaande vitale bomen kunnen worden gehandhaafd en de beoogde groene kwaliteit van de Olmenlaan noord-zuid niet wordt aangetast.

Aan de nieuwe ontsluitingsweg aan de noordzijde van het plangebied en aan de noord-zuid gerichte ontsluitingsweg zijn aansluitingen op de kavels over (bijna) de volle breedte mogelijk.

Kavels die zijn georiënteerd op de Groene Zoom worden ontsloten vanaf de Larikslaan en vanaf de noord-zuid gerichte ontsluitingsweg.

Structuurschets

De structuurschets geeft een samenhangend beeld van het bedrijventerrein Larikslaan als onderdeel van Princenhof.

Legenda

- Plangrens
- Uitgeefbaar terrein
- Bebouwingsveld (max 50% bebouwd van uitgeefbaar terrein)
- Rooilijn (min 60% van de voorgevel hoofdmassa in rooilijn)
- ~ Voorgevel oriëntatie
- Indicatieve kavelgrens
- Vaste kavelgrens
- Uiterste bouwlijn tussen percelen
- ✱ Accenten
- Zone kavelontsluiting
- Haag (1 m breed, 1.2 m hoog)
- ✱ Bestaande bomen
- ✱ Te planten bomen
- Groen
- water
- Trottoir
- Rijweg
- ⊗ Nieuwe verlichting
- Bestaande verlichting
- Voetgangersbrug
- Bestaande trafo



5. Stedenbouwkundig plan

5.1 PLANKAART

Het stedenbouwkundig plan is de vertaling van de stedenbouwkundige visie in een plan voor de openbare ruimte en de indeling van de bedrijfskavels, inclusief bepalingen voor bebouwing.

Op de plankaart is voor het westelijk deel een verdelingen van twee kavels aangegeven; deze indeling is vast. Voor het oostelijk deel is geen definitieve verkaveling aangegeven maar zijn spelregels bepaald op basis waarvan de grootte en vorm van kavels kan worden gekozen. In dit deel zijn verschillende indelingen van kavels mogelijk. In de basis is hier een verdeling in 6 kavels aangegeven; dit appelleert aan de gewenste kleinschaligheid. In hoofdstuk 5.5 wordt de flexibiliteit van de kavelindeling nader toegelicht.

Voor de kavels geldt een maximale bebouwingsgraad van 70% van de oppervlakte van het uitgeefbaar terrein. Voor iedere kavel is het bouwvlak aangegeven waarbinnen moet worden gebouwd. Aan de voorzijde is een verplichte rooilijn aangegeven waarop minimaal 60% van de voorgevel van het hoofdvolume moet worden gerealiseerd. Hiermee ontstaat voldoende wandwerking langs de ontsluitingswegen.

De landschappelijke kwaliteit van de representatieve voorzijde van de kavels is van belang voor de algehele kwalitatieve uitstraling van het bedrijventerrein. Mede om die reden zijn hagen als begrenzing van de kavels voorgeschreven en is bepaald welke bomen dienen te worden gehandhaafd.

In de beeldkwaliteitsparagraaf van dit stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 6) zijn ambities en inrichtingseisen van de kavels nader beschreven. Voor een aantal kavels is een zogeheten kavelpaspoort samengesteld (zie bijlage). Hierin worden de randvoorwaarden beschreven ten aanzien van de inrichting en bebouwing op de kavel.

5.2 GROEN EN WATER

De groen- en waterstructuur van het plangebied maakt onderdeel uit en sluit aan op de stedelijke hoofdstructuur. Langs de Groene Zoom bestaat deze uit een singelprofiel met bomen aan de oostzijde van de weg. Ter hoogte van het plangebied is het voornemen een rij bomen te rooien vanwege opdrukking van de bestrating door de boomwortels. De te rooien rij bomen wordt gecompenseerd door aanplant van nieuwe bomen aan de oostzijde van de watergang ter hoogte van de insteek van het talud. De nieuwe bomen zijn opgenomen op de plankaart van het stedenbouwkundig plan.

Op de kavelgrens van de bedrijven naar het openbaar gebied is een haag voorgeschreven met een hoogte van 1,2 meter en een breedte van 1 meter over de gehele breedte van de kavel en over de diepte tot aan de bebouwingsgrens. Deze haag maakt onderdeel uit van het groene beeld langs de randen van de twee delen van het bedrijventerrein.

Het plangebied wordt omzoomd met volwassen bomen van verschillende soorten. Deze bomen zijn geïnventariseerd en gewaardeerd op vitaliteit. Het uitgangspunt is om vitale bomen die onderdeel uitmaken van de groenstructuur te handhaven; deze staan aangegeven op de plankaart van het stedenbouwkundig plan. Langs de Larikslaan worden bestaande eiken gehandhaafd in een brede groenstrook langs de weg. Hier is tevens een trottoir opgenomen. Tussen de bestaande bomen zijn mogelijkheden voor inritten naar de kavels.

De Olmenlaan bestaat uit een laanstructuur van iepen en platanen. Deze staat ter weerszijden van de weg. Aan de zijde van het bedrijventerrein is in een groenstrook een wandelpad opgenomen als verbinding tussen het zuidelijk gelegen bestaande wandelpad door de parkstructuur van Princenhof en het noordelijk geplande wandelpad langs oost-west gerichte singel. Langs de Olmenlaan zijn vanwege de beoogde continuïteit in de laanstructuur ("centrale ruimte" genoemd in bestemmingsplan, zie hoofdstuk 4) en de bestaande wegbreedte geen inritten naar de bedrijfskavels toegestaan. Langs deze zijde van het bedrijventerrein zijn representatieve voorkanten van gebouwen gesitueerd. De kavels worden begrensd door de haag.

Aan de noordzijde is langs de bestaande singel een brede groenzone met nieuwe bomen gepland. In deze zone is een wandelpad opgenomen en een voetgangersbrug in aansluiting op de Groene Zoom. De kavels worden hier begrensd door een haag. Over bijna de gehele lengte zijn inritten van bedrijfskavels mogelijk.

De noord-zuid gerichte ontsluitingsweg naar de Larikslaan wordt eveneens begrensd door hagen. Aan deze ontsluitingsweg zijn inritten mogelijk van maximaal 5 meter breedte.

Het terrein wordt omzoomd met volwassen bomen van verschillende soorten. De bomen zijn geïnventariseerd en gewaardeerd op vitaliteit. Het uitgangspunt is om vitale bomen die onderdeel uitmaken van de groenstructuur te handhaven; deze staan aangegeven op de plankaart van het stedenbouwkundig plan.



Groen- en waterstructuur



Larikslaan
Eiken



Olmenlaan
Iepen (links) en Platanen (rechts)

5.3 ONTSLUITING EN PARKEREN

Ontsluiting Auto

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein is vanaf de Groene Zoom via de Larikslaan en de Olmenlaan. Aan de noordzijde is langs de rand een nieuwe ontsluitingsweg geprojecteerd die wordt vervolgd in een noord-zuid gelegen ontsluitingsweg in aansluiting op de Larikslaan. Op deze wijze is een lusvormige ontsluitingsweg gecreëerd. De bedrijfskavels worden individueel ontsloten binnen de op de kaart van het stedenbouwkundig plan aangegeven zones. De plek van de inrit binnen deze zone is vrij en afgestemd op de inrichting van de bedrijfskavel. Iedere kavel krijgt één inrit.

Openbaar vervoer en langzaam verkeer

De ontsluiting van het plangebied openbaar vervoer is niet optimaal. De dichtstbijzijnde bushalte waar een bus richting Amersfoort stopt ligt op circa 500 meter afstand loopafstand aan de Burgemeester De Beaufortweg.

De fietsinfrastructuur naar het plangebied is goed. Leusden kent een uitgebreid netwerk van vrijliggende fietspaden en fietsstroken.

Voetpaden

Aangezien het oostelijk deel van Princenhof is aangewezen als transformatiegebied waar ook woonfuncties mogelijk zijn, is het van belang dat een voetpadenstelsel voorziet in wandelmogelijkheden. Maar ook voor de bedrijven is deze wandelmogelijkheid aantrekkelijk. Denk hierbij aan gebruik in de pauzes. Langs

de noordzijde is een recreatief voetpad langs de bestaande singel opgenomen. Dit voetpad sluit aan op het bestaande voetpad langs de oostzijde van Groene Zoom via een nieuw aan te brengen brug over de singel. Langs de westzijde van de Olmenlaan wordt een nieuw voetpad opgenomen als verbinding met het bestaande voetpad door de zuidelijk gelegen groenzone. In het profiel van de Larikslaan wordt, zoals aan de zuidzijde eveneens aan de noordzijde een trottoir opgenomen.

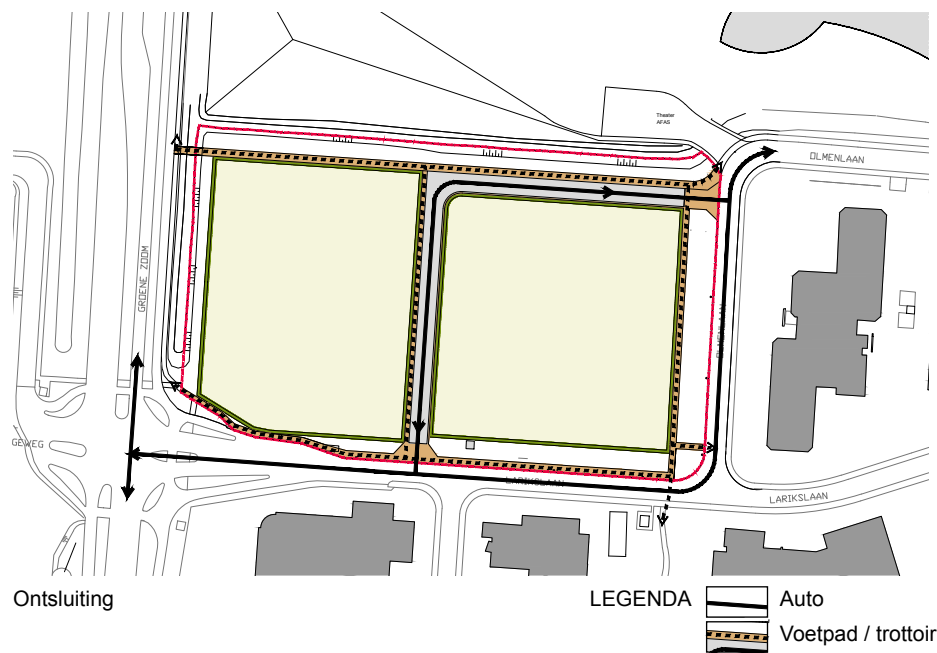
Parkeren

Als uitgangspunt geldt dat de parkeerbehoefte binnen het plangebied volledig binnen de kavelgrenzen en op eigen terrein moet worden opgevangen. Bij voorkeur worden parkeerplaatsen gemaakt tussen of achter de bebouwing. Indien parkeerplaatsen worden aangelegd aan de representatieve voorzijde van de kavel dan is landschappelijke inpassing door middel van bomen en hagen een vereiste. In het openbaar gebied kan niet worden geparkeerd langs de ontsluitingswegen vanwege de doorstroming en de veiligheid op de openbare wegen. Elk bedrijf in dit plangebied dient voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren en in stand te houden om de (toekomstige) parkeervraag die door de bedrijvigheid op het betreffende perceel wordt opgeroepen, op goede wijze te kunnen faciliteren. Er zijn geen uitwijkmogelijkheden naar openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving.

Bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen is de parkeernormensystematiek uit CROW-publicatie nr. 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" richtinggevend. In deze publicatie worden gebiedskenmerken genoemd. Van toepassing op het gebied Princenhof zijn de kenmerken: "matig stedelijk" en "schil centrum".

Bijvoorbeeld. Voor een arbeidsintensief bedrijf dat tegelijkertijd bezoekersextensief is (laboratorium of werkplaats) geldt een bandbreedte van 1,7 tot 2,2 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloer oppervlak b.v.o.

Bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt het gemiddelde aangehouden van het type bedrijvigheid op de betreffende kavel. Hierbij wordt rekening gehouden met de twee hiervoor genoemde gebiedskenmerken. Het aangehouden van de ondergrens van de in de CROW-publicatie gehanteerde bandbreedte is alleen acceptabel, als de ondernemer/aanvrager aan de hand van een door hem op te stellen mobiliteitsplan aannemelijk kan maken dat de door hem voorgestelde flankerende maatregelen voldoende hard zijn om parkeerproblemen te voorkomen. In het mobiliteitsplan moeten tenminste de maatregelen worden benoemd die de aanvrager wil nemen/inzetten om de automobiliteit te beperken. In dat kader moet worden gedacht aan maatregelen om het gebruik van het openbaar vervoer en de (elektrische) fiets te stimuleren evenals gedeeld autogebruik.



5.4 UITGEEFBAAR TERREIN

Van het totale plangebied van circa 1,8 hectare is ruim 1,25 hectare uitgeefbaar voor bedrijfskavels. Het uitgeefbaar terrein voor bedrijven is onderverdeeld in twee gebieden. Eén gebied ter grootte van 6.128 m² is gesitueerd aan de zijde van de Groene Zoom (gebied West) en het andere gebied ter grootte van 6.414 m² ligt aan de zijde van de Larikslaan en Olmenlaan (gebied Oost). Van het uitgeefbaar terrein mag maximaal 70% worden bebouwd binnen het op de kaart van het stedenbouwkundig plan aangegeven bebouwingsveld.



Uitgeefbaar

5.5 FLEXIBELE VERKAVELING

De flexibele indeling van kavelgrootte en -vorm geldt voor het deelgebied Oost van het bedrijventerrein. Omdat daar het nagestreefde beeld van kleinschaligheid aansluit bij de omringende bestaande bebouwing.

In deelgebied West is een verdeling in meerdere kleinschalige kavels niet wenselijk omdat de schaalgrootte van de bedrijfsbebouwing dient aan te sluiten bij die van de Groene Zoom. Deelgebied West wordt verdeeld in twee bedrijfskavels van ongeveer gelijke grootte. De kavelgrenzen zijn vastgelegd in het stedenbouwkundig plan. De zuidelijke kavel is groot: 3.246 m²; de noordelijke kavel: 2.882 m².

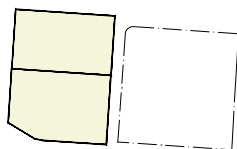
In gebied Oost is flexibiliteit in kavelgrootte en -vorm mogelijk. De kavelgrootte varieert van circa 1.000 m² tot circa 2.300 m². De basisverkaveling voor gebied Oost bestaat uit zes kavels van ieder circa 1.000 m². Door variatie in kavelbreedte van minimaal 25 meter tot maximaal 29 meter en een vaste diepte zijn verschillende kavelgroottes te maken. Zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van de oost-west gerichte vastgelegde achterkavelgrens is het mogelijk maximaal twee kavels samen te voegen tot één. Ook is het mogelijk twee tegenover elkaar liggende kavels (noord- en zuidzijde) samen te voegen tot één langgerekte kavel met twee "voorkanten". Hierdoor kan het gebied worden verdeeld in 5 kavels, in 7 varianten. Combinaties met in totaal 4 kavels is mogelijk in 11 varianten. Als minimum voor gebied Oost geldt een verdeling van 3 kavels in 3 varianten voor wat betreft grootte en vorm. Een kleinere verdeling is in gebied oost niet toegestaan vanwege het nagestreefde kleinschalige karakter.

De definitieve verkaveling van bedrijfskavels wordt op basis van wensen van de bedrijven gemaakt binnen de navolgende randvoorwaarden:

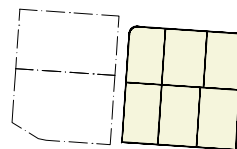
1. De oost-west gerichte achterkavelgrens (ongeveer in het midden) ligt vast. Deze mag slechts worden doorbroken indien kavels van gelijke breedte ten zuiden en ten noorden van de achterkavelgrens worden samengevoegd tot één perceel.
2. In zowel het gebied ten zuiden van de achterkavelgrens als ten noorden kunnen maximaal drie kavel worden gerealiseerd met een minimum breedte van 25 meter en een maximale breedte van 29 meter en minimaal twee kavels met een minimum breedte van 25 meter en een maximale breedte van 54 meter; kavelbreedtes tussen 29 meter en 54 meter zijn niet toegestaan omdat de "restmaat" geen courante kavels meer oplevert. Dit kan alleen indien de volledige zuid- of noordzijde in één keer wordt verkaveld en ontworpen in minimaal twee kavels.

De verkaveling voor gebied West en de verkavelingvarianten (22) voor gebied Oost zijn in bijgaande afbeelding weergegeven.

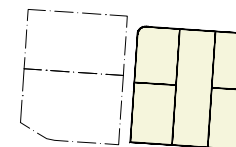
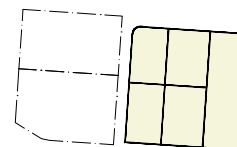
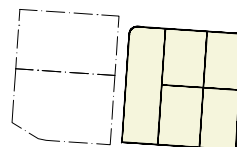
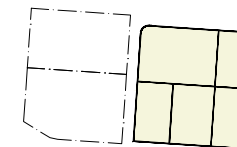
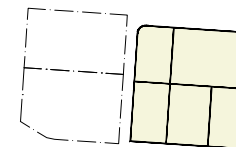
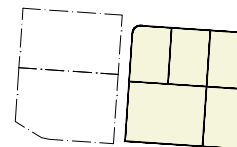
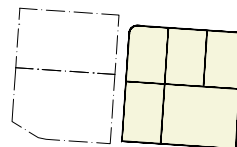
West
2 kavels
1 variant



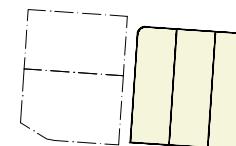
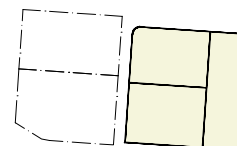
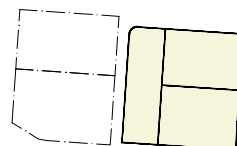
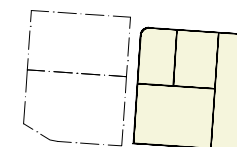
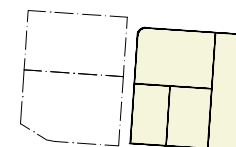
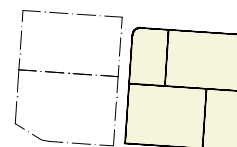
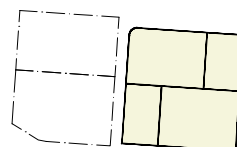
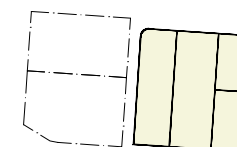
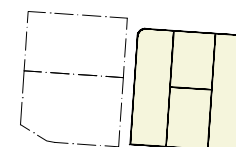
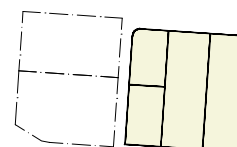
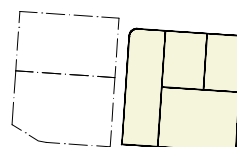
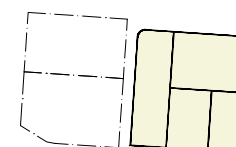
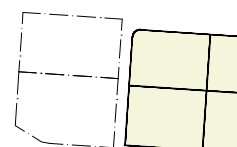
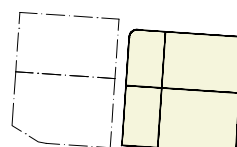
Oost
6 kavels
1 variant



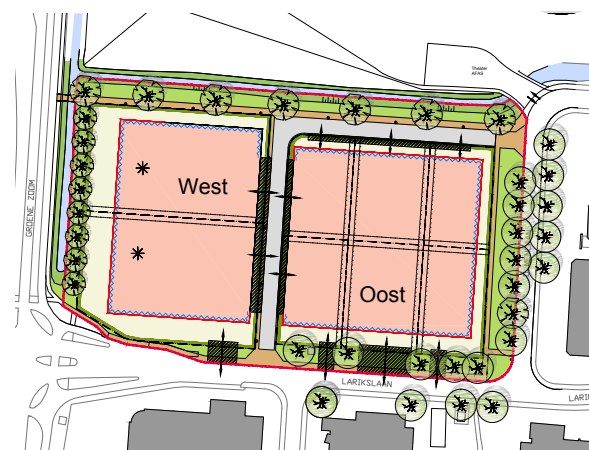
Oost
5 kavels
7 varianten



Oost
4 kavels
11 varianten



Oost
3 kavels
3 varianten



Flexibiliteit gebied Oost

5.6 BEBOUWING

Voor iedere kavel geldt een bebouwingspercentage van maximaal 70% van de kaveloppervlakte. Uitgangspunt is dat de bebouwing past bij de maat en schaal van de bestaande bedrijfsgebouwen in de directe omgeving. Voor gebied West geldt de schaalgrootte van de stedelijke Randzone, in casu de Groene Zoom. Voor gebied Oost geldt die van het transformatiegebied Princenhof. De gebouwen in dit gebied zijn kleinschalig.

Voor de bouwmassa in beide gebieden wordt uitgegaan van twee bouwlagen met een plaatselijk een derde laag ter accentuering van de bouwmassa binnen de stedenbouwkundige context.

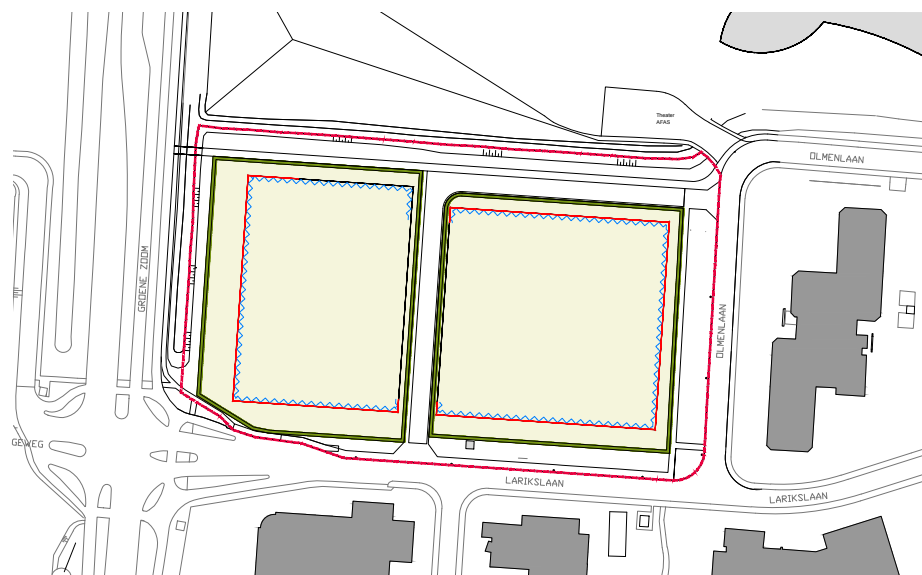
Voor de kwaliteitsbeleving van het totale gebied is het van belang dat de bebouwing met de representatieve voorzijde is georiënteerd op de openbare ruimte. Hierbij is samenhang met een landschappelijk ingericht voorterrein en met de inrichting van de openbare ruimte van belang.

De bevoorradingskant van de gebouwen dient te worden gepositioneerd aan de zij- of achterkant van gebouwen. Parkeerplaatsen worden aan de zij- en achterkant van de bebouwing gerealiseerd en in beperkte mate aan de voorzijde.

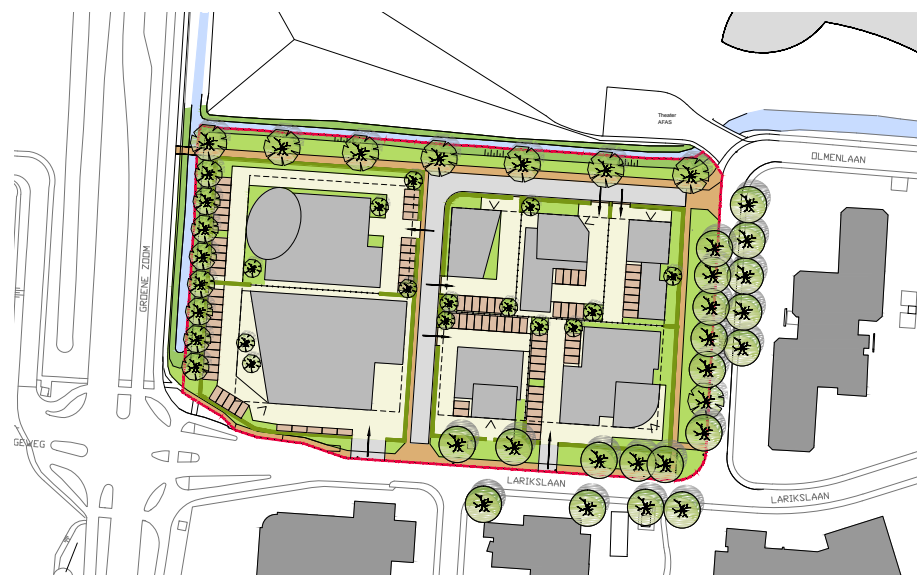
Voor iedere kavel geldt dat verplicht in de rooilijn moet worden gebouwd voor minimaal 60% van de bouwmassa van het hoofdgebouw. Hiermee wordt voldoende wandwerking bereikt. Aan de zijde van de Groene Zoom is vanwege de zichtlocatie het accentueren van de bebouwing verplicht. Dit kan worden vormgegeven door bijvoorbeeld verbijzondering van de bouwmassa, afwijking in hoogte en afwijking van de rooilijn (binnenwaarts).

In het beeldkwaliteitskader worden de regels hiervoor nader omschreven.

Ter illustratie van de verschillende bouwmassa's is een mogelijke invulling van het bedrijventerrein Larikslaan weergegeven in bijgaande vogelvluchttekeningen. Naast een mogelijke invulling van de basisverkaveling wordt tevens een verkavelingvariant voor deelgebied Oost getoond.



Oriëntatie gevel



Voorbeeld principe inrichting bedrijfskavels



Bebouwing variant 1

Bebouwing variant 2

6. Beeldkwaliteit

Beeld Bedrijventerrein Larikslaan

Larikslaan wordt een kleinschalig terrein met een compacte uitstraling. De bedrijven presenteren zich naar de Groene Zoom, Larikslaan en Olmenlaan. De verkavelingsopzet is orthogonaal en sluit aan op de omgeving. De bebouwing in het deel Oost is kleinschalig van karakter in aansluiting op Princenhof-oost. In het westelijk deel is het beeld groter van schaal in aansluiting op Groene Zoom.

De regels voor inrichting van de kavels en het architectonisch beeld zijn in het navolgende beschreven.

6.1 HET PERCEEL

PERCEELGRENZEN - VAST EN FLEXIBEL

- Ingebied West zijn de perceelsgrenzen vastgelegd in het stedenbouwkundig plan.
- Voor deelgebied Oost geldt een flexibiliteit in kavelvorm en -grootte (zie varianten verkaveling pg. 17)

BEBOUWINGSVELD - BEBOUWD OPPERVLAKTE

- Het bebouwingsveld waarbinnen moet worden gebouwd is vastgelegd voor het gehele terrein daarbij geldt dat:
 - o de minimale afstand van bebouwing tot aan de zijdelingse perceelsgrens is 2 meter.
 - o de totale oppervlakte van alle bebouwing op het perceel is maximaal 70% van de totale perceelsgrootte.

ROOI LIJN - VOORGEVEL

- De uiterste bebouwingsgrens is vastgelegd door middel van de rooi lijn, daarbij geldt dat:
 - o minimaal 60% van de voorgevel van de hoofdmassa in de rooi lijn dient te worden gebouwd. Daarmee wordt voldoende wandwerking langs de omsluitende wegen verkregen.

BEBOUWING OP DE KAVEL

- Per kavel is slechts één gebouw mogelijk; met uitzondering van een kavel die bestaat uit twee noord-zuid gelegen samengevoegde kavels.

ORIËNTATIE BEBOUWING

- De representatieve zijde van het gebouw is georiënteerd op de openbare weg aansluitend op het terrein.
- Op de twee hoekkavels aan de Olmenlaan behoort een bedrijfstype dat een oriëntatie heeft naar tenminste twee zijden.

ERFAFSCHIEDINGEN

- Op het gehele bedrijventerrein bestaan de erfafscheidingen uit uniforme toepassing van antraciet spijlenhekwerk met punten op bovenligger met een maximale hoogte van twee meter. Het hekwerk wordt aangebracht tot aan de grens van het voorgevel.
- Hekken op de zijdelingse erfgrenzen kunnen worden beplant met klimop of worden gecombineerd met een ligusterhaag.
- Erfafscheidingen vóór de voorgevel, inclusief op grens aan de voorzijde van de kavel, bestaan uit een haag met een hoogte van 1,2 meter en een breedte van 1 meter (80 cm inplanten). De haag staat op uitgeefbaar terrein. Hiervoor geldt een instandhoudings- en onderhoudsplicht. De haag wordt doorgezet tot aan de voorgevel op de erfgrans met de naastgelegen kavels. Dit deel van de haag is gemeenschappelijk eigendom. Type haag: ligustrum vulgare 'Lodense'.



Referentie haag 1 meter



Referentie antraciet spijlen hekwerk

VOORTERRAIN - REPRESENTATIEVE ZIJDE

- Op eigen terrein is zorgvuldige inrichting van de voorzijde van belang.
- Bijvoorkeur worden parkeerplaatsen afgewisseld met bomen en plantvakken. De keuze voor toe te passen bomen is uit 2e grootte sier- of bloesembomen, zoals Krentenboompje: Amelanchier arborea "Robin Hill"; Sierappel: Malus Evereste of Prunus: Schmittii.

ONTSLUITING

- Ieder perceel wordt ontsloten vanaf de aangrenzende openbare weg, met uitzondering van de Olmenlaan; daar zijn geen inritten toegestaan.
- Inritten ter breedte van maximaal 5 meter mogen worden gemaakt in de op de kaart van het stedenbouwkundig plan aangegeven zones.
- Per kavel is 1 inrit toegestaan.
- Waar mogelijk worden inritten gecombineerd per twee kavels.
- Laden lossen gebeurt achter de voorgevel.
- De inritten naar de kavels worden uitgevoerd in betonklinkers grijs.

PARKEREN

- Parkeren gebeurt volledig op eigen terrein.
- Bij voorkeur worden parkeerplaatsen gemaakt naast of achter de bebouwing.
- Indien parkeerplaatsen worden aangelegd aan de representatieve voorzijde van de kavel dan is landschappelijke inpassing door middel van bomen en hagen een vereiste.
- Op de kavel dient ruimte te worden opgenomen voor het stallen van fietsen. Fietsenstallingen zijn integraal onderdeel van de ontwerpogave.

OPEN OPSLAG

- Opslag wordt inpandig opgelost.
- Containers en dergelijke die vanuit de bedrijfsvoering noodzakelijk zijn mogen buiten staan mits deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Deze objecten kan worden bereikt door stalling achter de bebouwing of afscherming met groen.

INRICHTINGSPLAN

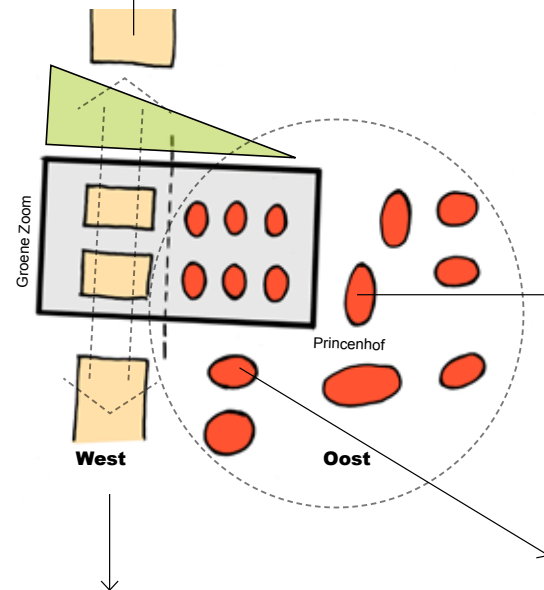
- Samen met het bouwplan dient een inrichtingsplan voor het perceel te worden ingediend.

6.2 BEBOUWING

In het bedrijventerrein Larikslaan wordt een eigentijds beeld nagestreefd van de architectuur. De omgeving is referentie voor wat betreft maat en schaal van de bebouwing. Dat betekent voor de kavels aan de Groene Zoom een grotere korrel van bebouwing dan de oostzijde aan de Larikslaan en Olmenlaan. Daar wordt ingezet op kleinschaligheid van bebouwing. Gezien de locatie is het van belang een goede beeldkwaliteit van de architectuur na te streven. In het stedenbouwkundig plan is de betekenis van de locatie in het groter geheel nader beschreven. De ambitie is om op het bedrijventerrein Larikslaan een samenhangend beeld te creëren waarbij de ontwerpen van de gebouwen op elkaar zijn afgestemd. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten.



Toekomstige AFAS theater



Bestaande bebouwing Groene zoom



Bestaande bebouwing princen hof



Referentie gebouwen gebied Oost



Referentie gebouwen gebied West

MASSA EN HOOFDVORM ALGEMEEN

- Van het bedrijventerrein Larikslaan wordt het oostelijk deel een kleinschalig bedrijventerrein, referentie voor korrelgrootte is daarbij Princenhof Oost. Het westelijk deel wordt van grotere schaal, referentie voor korrelgrootte daarbij is de bestaande bebouwing aan de Groene Zoom.
- De omvang van de bouwvolumes in deelgebied Oost is afhankelijk van de gekozen kavelgrootte en niet op voorhand vastgelegd. Daarbij geldt dat kleinschaligheid dient te worden bereikt door onderverdeling in kleinere eenheden en/of met architectonische middelen.
- Eenvoudige bouwvolumes met platte daken zetten de toon.
- De maximale bouwhoogte is twee lagen, i.c. 8 meter.
- Gevels zijn evenwichtig en samenhangend ontworpen.
- een derde laag over een beperkt gedeelte van de bouwmassa is toegestaan mits deze dient ter accentuering van de bouwmassa binnen de stedenbouwkundige context.

MASSA EN HOOFDVORM LARIKSLAAN OOST:

- Bouwhoogte is twee lagen met plat dak, i.c. 8 meter.
- Eventuele derde bouwlaag is onderdeel van de representatieve zijde met een oppervlakte van max. 50% van de voetprint van het totale gebouw.
- Bestaande gebouwen in de directe omgeving aan de zuidoost en oostzijde van het terrein zijn referentiepunt voor wat betreft maat en schaal
- Relatief grote bouwvolumes in kleinere eenheden onderverdeling en/of met architectonische middelen opdeling maken ten behoeve van kleinschalig beeld.
- Geleding van de voorgevel is uitgangspunt (min. 50 cm)

MASSA EN HOOFDVORM LARIKSLAAN WEST:

- Bouwhoogte is twee lagen met plat dak, i.c. 8 meter; behoudens navolgende uitzondering.
- Bouwhoogte van 9 meter is toegestaan op 6 meter achter de voorgevelrooilijn.
- De gebouwen mogen een hellend lessenaarsdak hebben met een maximum van 10 graden. Voor accenten geldt een lessenaarsdak met een maximale helling van 30 graden.
- Bestaande gebouwen aan de Groene Zoom zijn referentiepunt voor wat betreft maat en schaal.

GELEDING / UITSTRALING

- Uitgangspunt is een horizontaal gericht gevelbeeld in aansluiting op de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
- Toepassing van verticaal gerichte volumes ter accentuering van de architectuur bij (bijvoorbeeld) entree, trappenhuis, liftschacht, technische ruimte of raampartijen.
- De representatieve gevels bestaan voor minimaal 30 % uit gevelopeningen.
- Panden hebben een individuele uitstraling

ACCENTEN / ZICHTLOCATIES

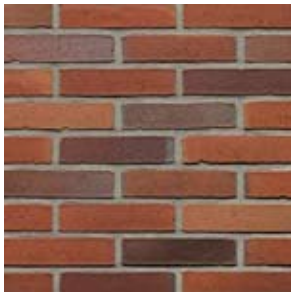
- De kavels aan de Groene Zoom liggen op een zichtlocatie. De bebouwing wordt vormgegeven met een “bijzonder accent”.
- “Bijzondere accent” kan bestaan uit een hoogteaccent in bebouwing (maximaal 12 m), afwijkende architectonische vormgeving, afwijkende rooilijn, verbijzondering in kleur en/of materialisatie.

ENTREE

- Minimaal één entree is van alle bebouwing is zichtbaar vanaf de voorzijde van het perceel; ontwerp maakt onderdeel uit van representatieve zijde.
- Laad- en losplekken bevinden zich achter de voorgevel en zijn minimaal zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

MATERIALEN / KLEUR / DETAILLERING

- De gesloten delen van de representatieve gevels uitvoeren in hoogwaardige materialen, waarvan minimaal 80% bestaat uit metselwerk of een gelijkwaardig alternatief, ter beoordeling. Kleuren: genuanceerd rood/bruin, genuanceerd geel/bruin, antraciet en donkerbruin; zie illustratie
- Materiaal ondersteunt geleding in massa
- Zorgvuldige detaillering is een vereiste
- Bij bedrijfshallen en loodsen gedekte en donkere kleuren gebruiken en een gemetselde plint in ieder geval bij gevels aan de zijden van de 'voorgevel oriëntatie'
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen sluiten in kleur en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw
- De kleur van dakdoorvoeren is afgestemd op het aansluitende vlak.
- Installaties worden bij voorkeur opgenomen in het bouwvolume; bij plaatsing op het dak worden deze zoveel mogelijk naar de achterzijde geplaatst en onttrokken aan het zicht vanuit de openbare ruimte



Genuanceerd rood/bruin



Donkerbruin



Antraciete metselsteen

RECLAME

- Naamsaanduiding en reclame zijn onderdeel van het gebouw en worden op een ondergeschikte wijze aangebracht op een gevelvlak.
- Deze bestaan uit losse letters of belettering op glasvlakken.
- Reclameaanduidingen bovendaks zijn niet toegestaan.
- Reclame en bewegwijzering kan ook worden uitgevoerd in lage en bescheiden aanduidingen die tegen de achtergrond van een haag staan.
- Tegelijkertijd met het bouwplan wordt een reclameplan ingediend.



Voorbeelden naamsaanduiding in losse letters op gevel



6.3 OPENBARE RUIMTE

WEGEN

- In de openbare ruimte is geen ruimte gereserveerd voor parkeren.
- Parkeren volledig op eigen terrein op basis van normering zoals aangegeven in stedenbouwkundig plan.
- Langs alle wegen worden voetpaden aangelegd, zoals aangegeven in stedenbouwkundig plan.

GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

- Langs de Larikslaan worden een zestal bestaande eiken gehandhaafd en langs de Olmenlaan een zestal iepen.
- Ter completering van de laanstructuur wordt aan de Olmenlaan een iep toegevoegd op de plek zoals aangegeven op de kaart van het stedenbouwkundig plan.
- Aan de noordzijde van het terrein worden een 7-tal nieuwe Linde bomen met brede kroon geplant in groenzone langs de singel.
- Aan de westzijde van het terrein worden langs de oostzijde van de singel een 8-tal bomen geplant op de plekken zoals aangegeven op de kaart van het stedenbouwkundig plan. Deze bomen zijn ter vervanging van en van dezelfde soort als de huidige bomen aan de westzijde van de singel.

MATERIALEN EN DETAILLERING

- De wegen bestaan uit asfalt met ter weerszijden zones van 0,5 meter molgoot in betonklinkers in de kleur grijs.
- De voetpaden worden uitgevoerd in 30/30 betontegels in de kleur grijs.

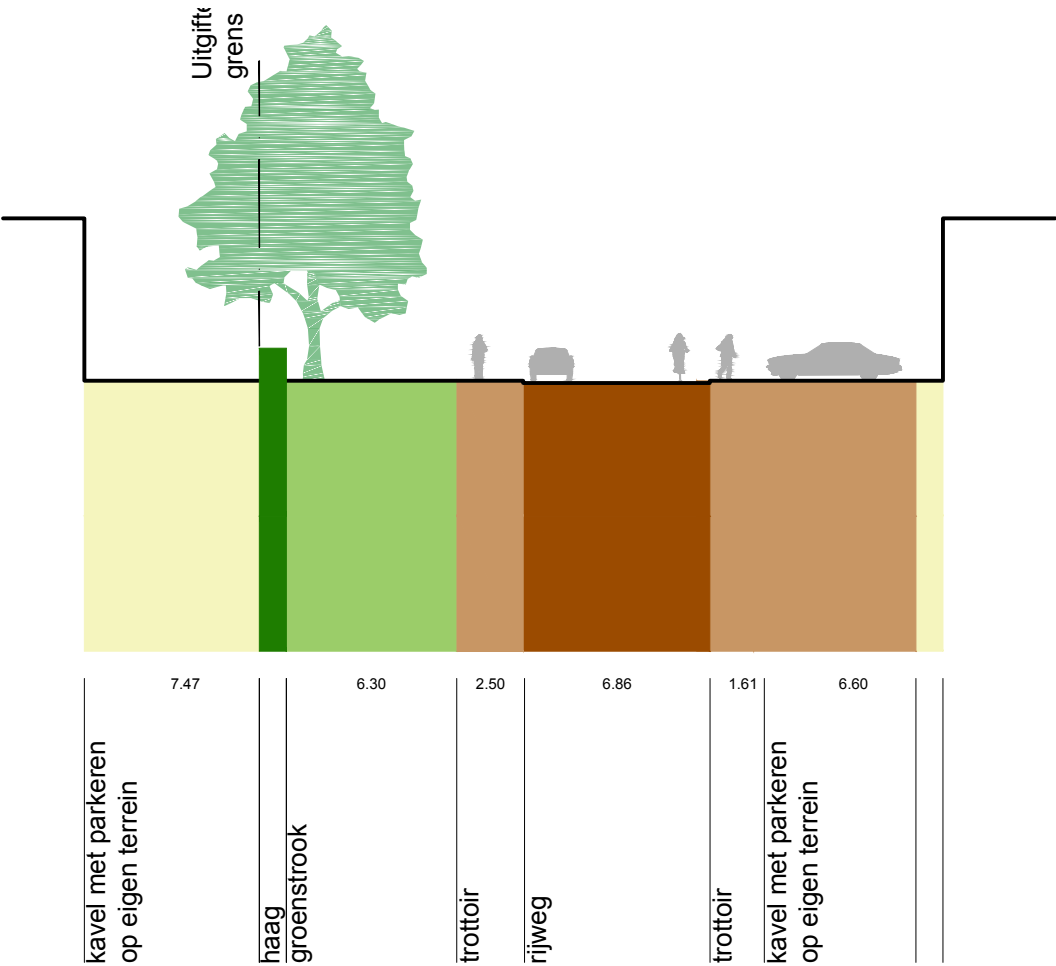
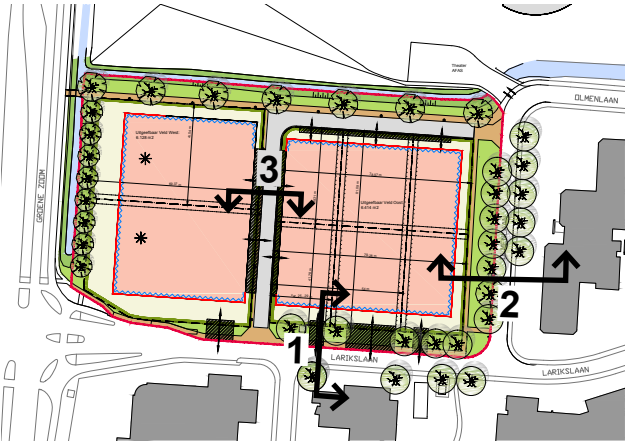


Olmenlaan vanaf noordzijde bestaand

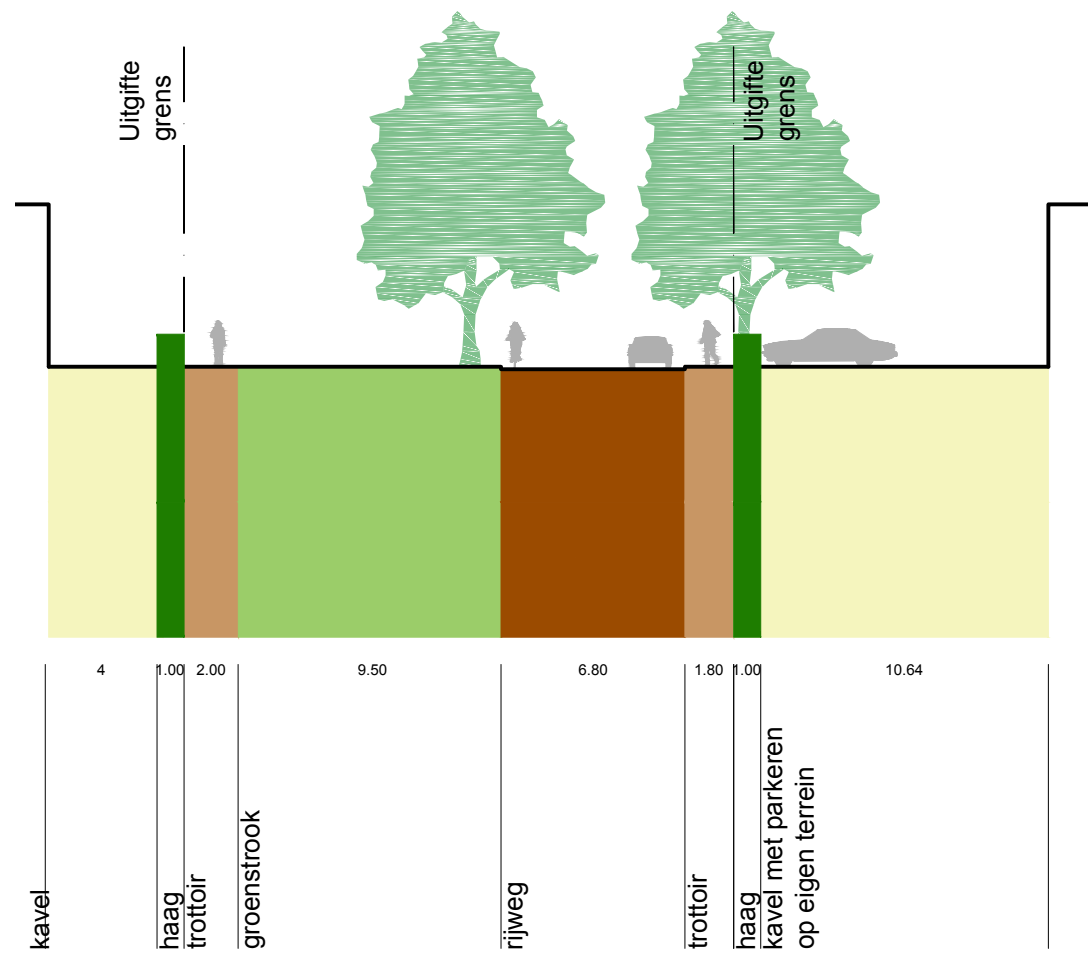


Larikslaan vanaf oostzijde bestaand

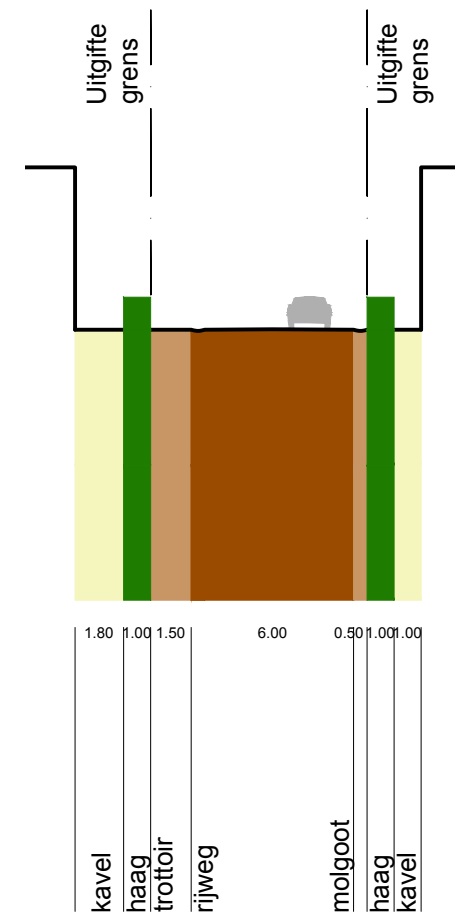
PRINCIPE PROFIELEN



Profiel 1



Profiel 2



Profiel 3

7. Kavelpaspoorten

Voor het bedrijventerrein Larikslaan zijn kavelpaspoorten gemaakt. Als kader voor de kavelpaspoorten geldt het stedenbouwkundig plan. In de toelichting op het stedenbouwkundig plan staan de keuzemogelijkheden van kavelgroottes en -vorm voor deelgebied Oost aangegeven. De opgenomen kavelpaspoorten voor Oost zijn gebaseerd op een drietal mogelijke kavels.

De volgende kavelpaspoorten zijn als bijlage opgenomen:

1. kader Bedrijventerrein Larikslaan

voor het deel West:

2. Kavelpaspoort West 1

voor het deel Oost:

3. Kavelpaspoort Oost 1

4. Kavelpaspoort Oost 2

5. Kavelpaspoort Oost 3

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Leusden

Ontwerp:

Luc Bos Stedenbouwkundigen

Nijverheidsweg-Noord 74a

3812 PM Amersfoort

www.lucbos.eu

Amersfoort, 21 oktober 2015

Plastic hoes met Kavelpaspoorten

