

# Beeldkwaliteitsplan

## Vinkenhoef

**ontwerp, november 2020**

*Stad met een hart*

Amersfoort

# Colofon

Stadhuisplein 1

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

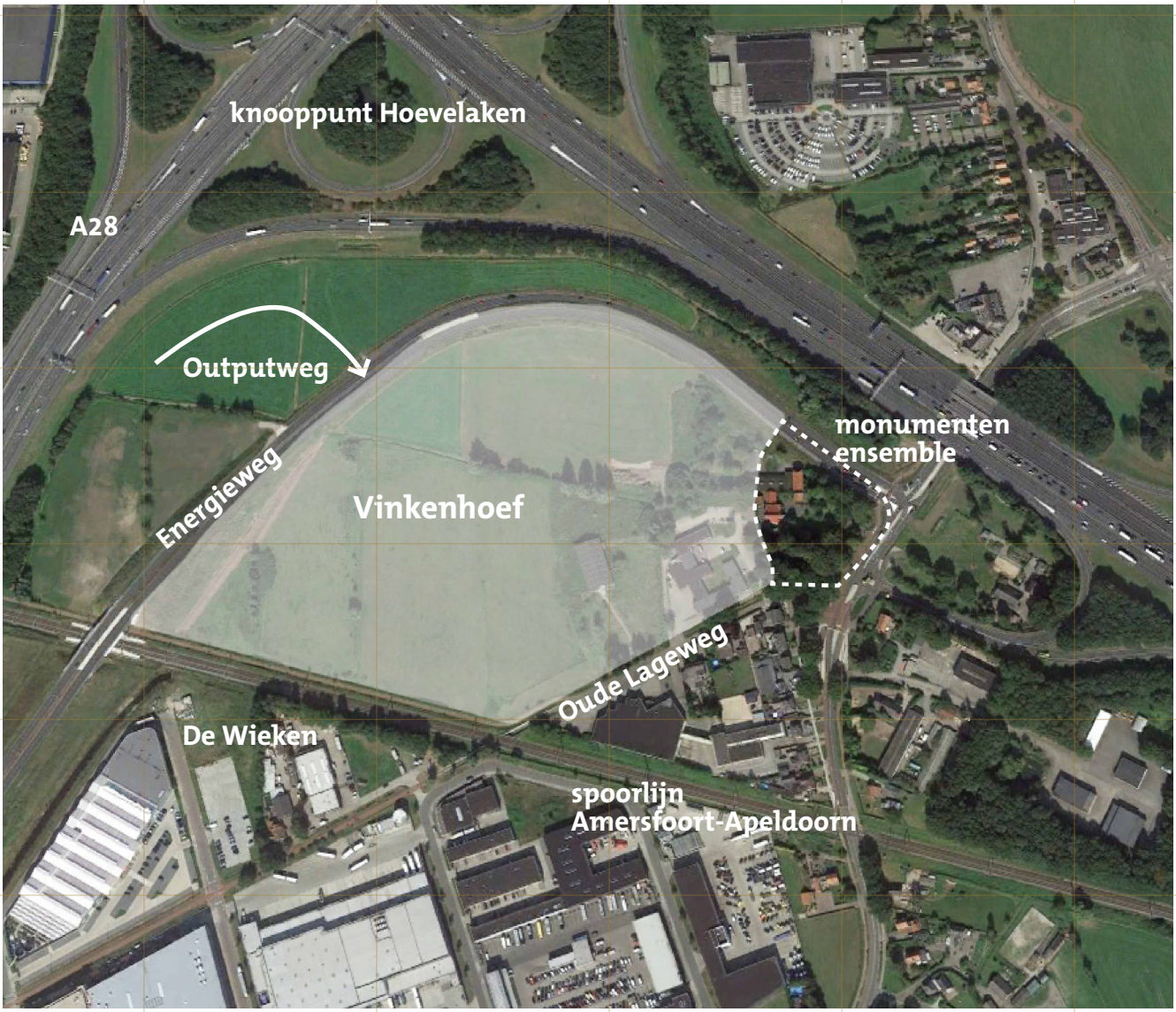
od205
een ander perspectief

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 | 14 |


knooppunt Hoevelaken
A28
Outputweg
Energieweg
Vinkenhoef
monumenten
ensemble
Oude Lageweg
De Wieken
spoorlijn
Amersfoort-Apeldoorn

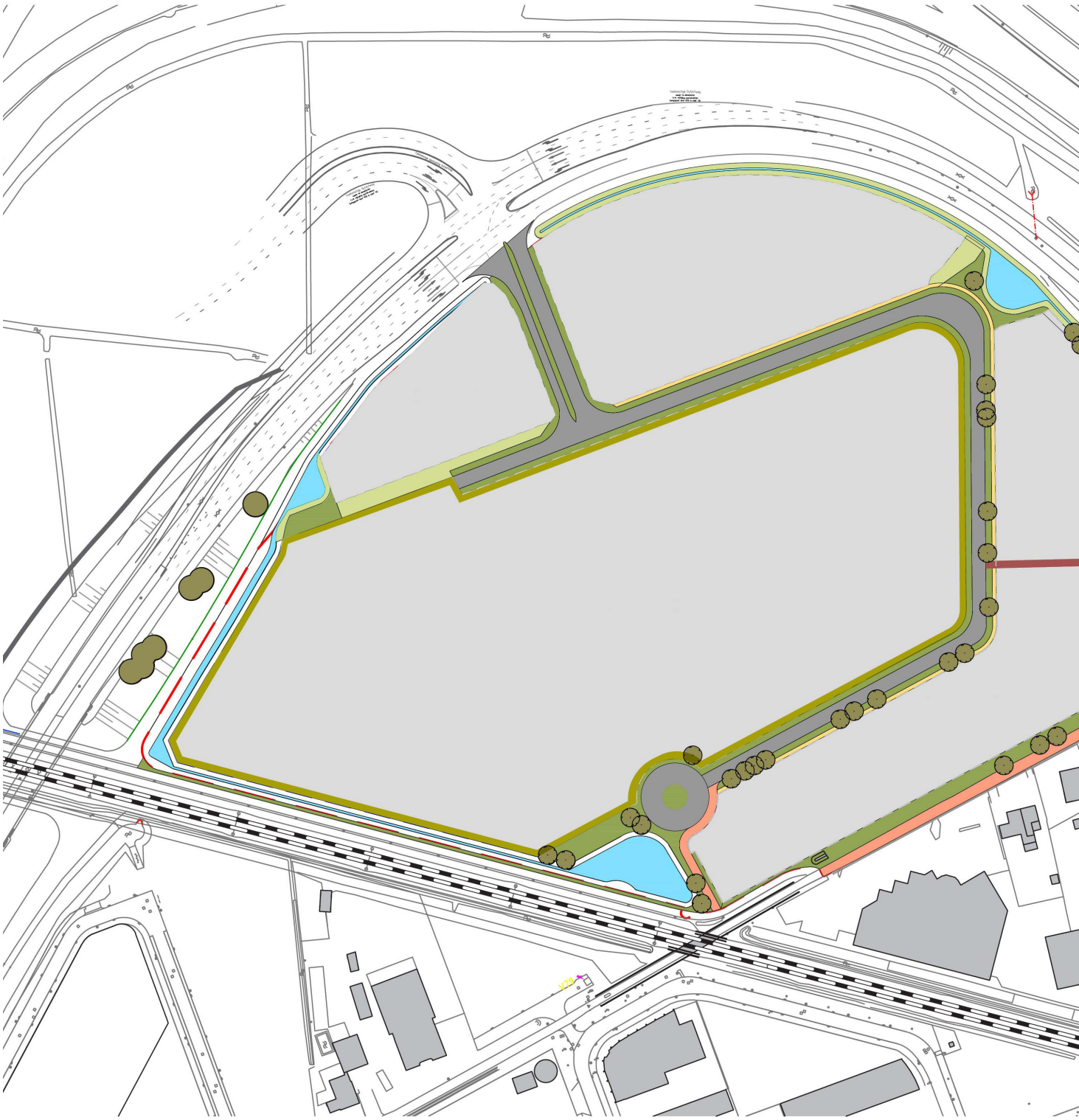
# INLEIDING

Het beeldkwaliteitsplan (BKP) bevat de redelijke eisen van welstand voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Vinkenhoef. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de welstandsnota voor Vinkenhoef. Bij de verlening van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen zal de stadsbouwmeester zijn advies op deze welstandsnota Vinkenhoef baseren. De welstandsnota is voorbereid en vastgesteld met inachtneming van de artikelen 12 en 12a Woningwet.

Overeenkomstig de inspraak en participatieverordening Amersfoort 2009 zijn belanghebbenden en ingezetenen in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent de welstandsnota naar voren te brengen. De welstandsnota is met inachtneming van de ingekomen zienswijze door de raad van de gemeente Amersfoort vastgesteld.

**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, 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 bedrijvengebied 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.

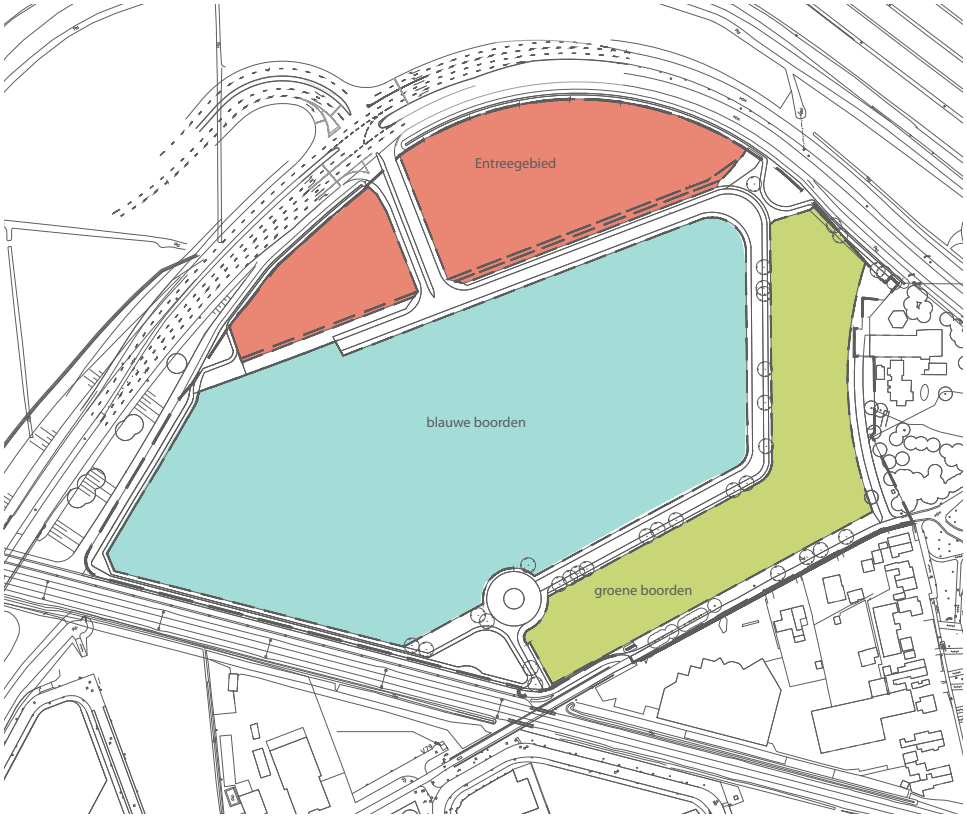
**Slimme watercompensatie**
Door het mogelijk maken (en deels voorschrijven) van hoge bebouwingspercentages wordt meervoudig grondgebruik gestimuleerd. Bij de intensivering van het ruimtegebruik is de reeds aangelegde watercompensatie in Bloeidaal een surplus ten opzichte van veel andere bedrijventerreinen. 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 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 feitelijke 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 bedrijfs-bebouwing. 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.

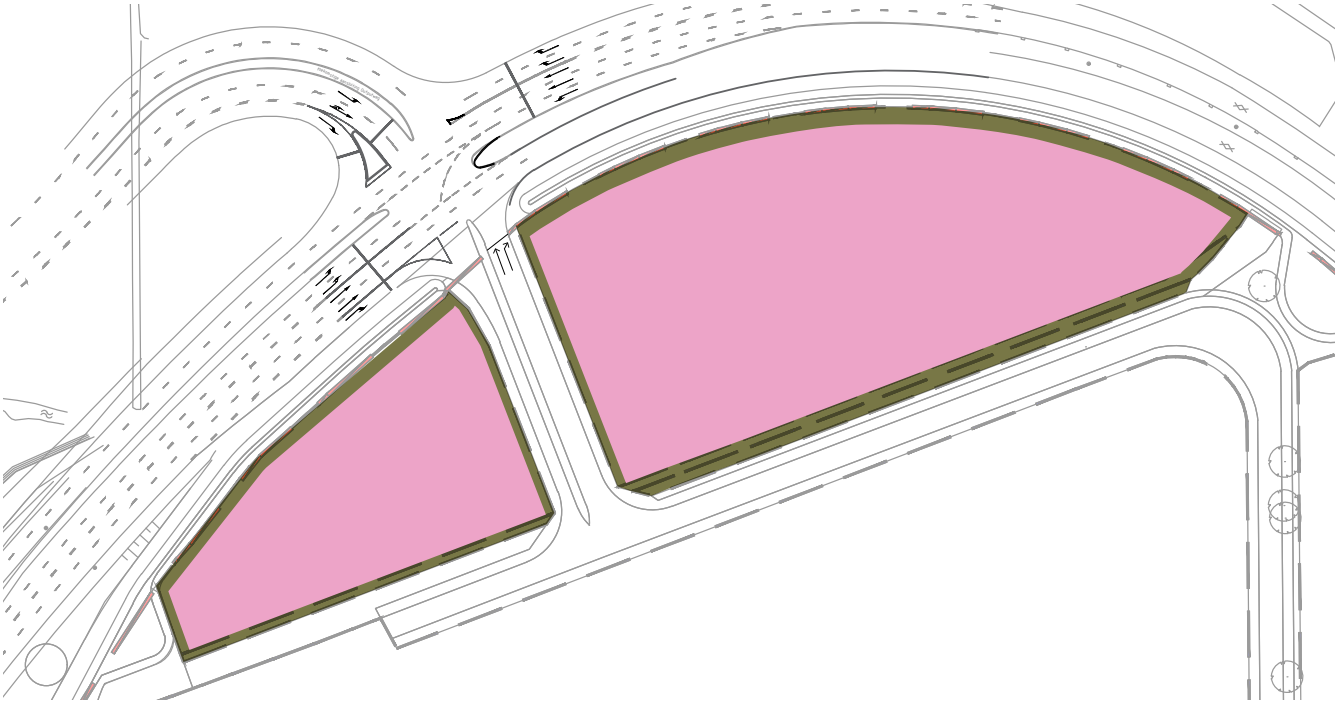
Deze uitstraling is het referen-tiepunt voor de te realiseren nieuwbouw in de groene boorden. De nieuwe ontwikkelingen vormen samen met de bestaande bebouwing een met groen omkaderde randzone die de overgang vormt naar het buitengebied van de stad. Deze locatie is bij uitstek geschikt voor kleinschalige 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 | algemeen

Door de vele passerende weggebruikers is dit een belangrijk visitekaartje, niet alleen voor het bedrijvenlandschap maar voor de stad als geheel. Met deze achtergrond ligt het voor de hand om hier ruimte te bieden aan ondernemingen die een hoogwaardige architectonische uitstraling waarderen en dit zelf ook na streven. Aan het ontwerp en de collectieve uitstraling van de gebouwen worden in dit gebied dus hogere eisen gesteld. Hierin dient de bebouwing specifiek in te gaan op de bestaande situatie met zijn bijzondere kavelvormen en positie van de gevels.

Naast de regels uit dit hoofdstuk zijn de hoofdstukken 1 tot en met 3 en bijlage 1 tot en met 3 van de Welstandsnota 2017 van toepassing. Bij strijd tussen het BKP Vinkenhoef en de van toepassing zijnde delen van de algemene welstandsnota prevaleert het beeldkwaliteitsplan.

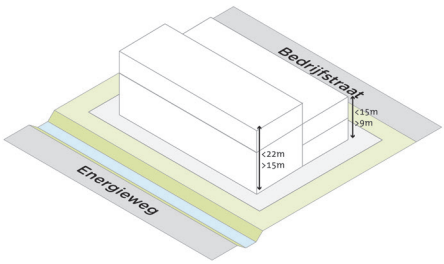


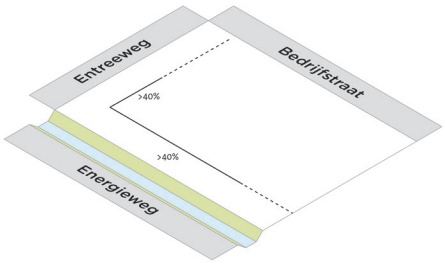
zone 1 | het entreegebied

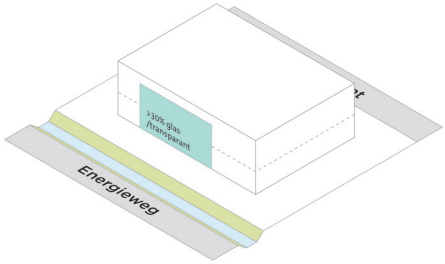


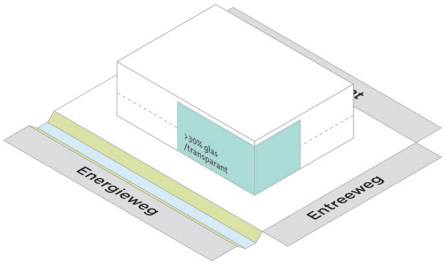
referenties | materialisatie

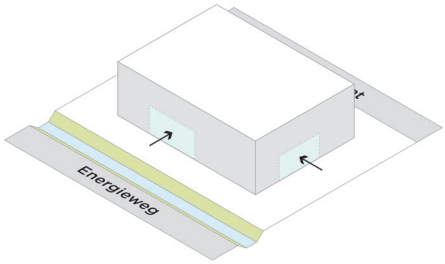
# ENTREEGEBIED | regels

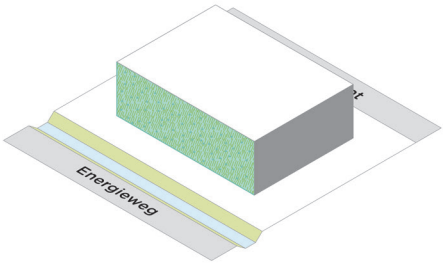





referenties | groene gevel



referenties | vormgeving



referenties | parkeren

**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.

**Representatieve gevels**
Alle gevels die aan de Energieweg en entreeweg grenzen dienen voor tenminste 30% uit transparant, niet-spiegelend glas te bestaan.

**Entree gebouw**
De hoofdentree zal altijd gesitueerd zijn, of in ieder geval zichtbaar zijn, vanaf de zijde van de Energieweg.

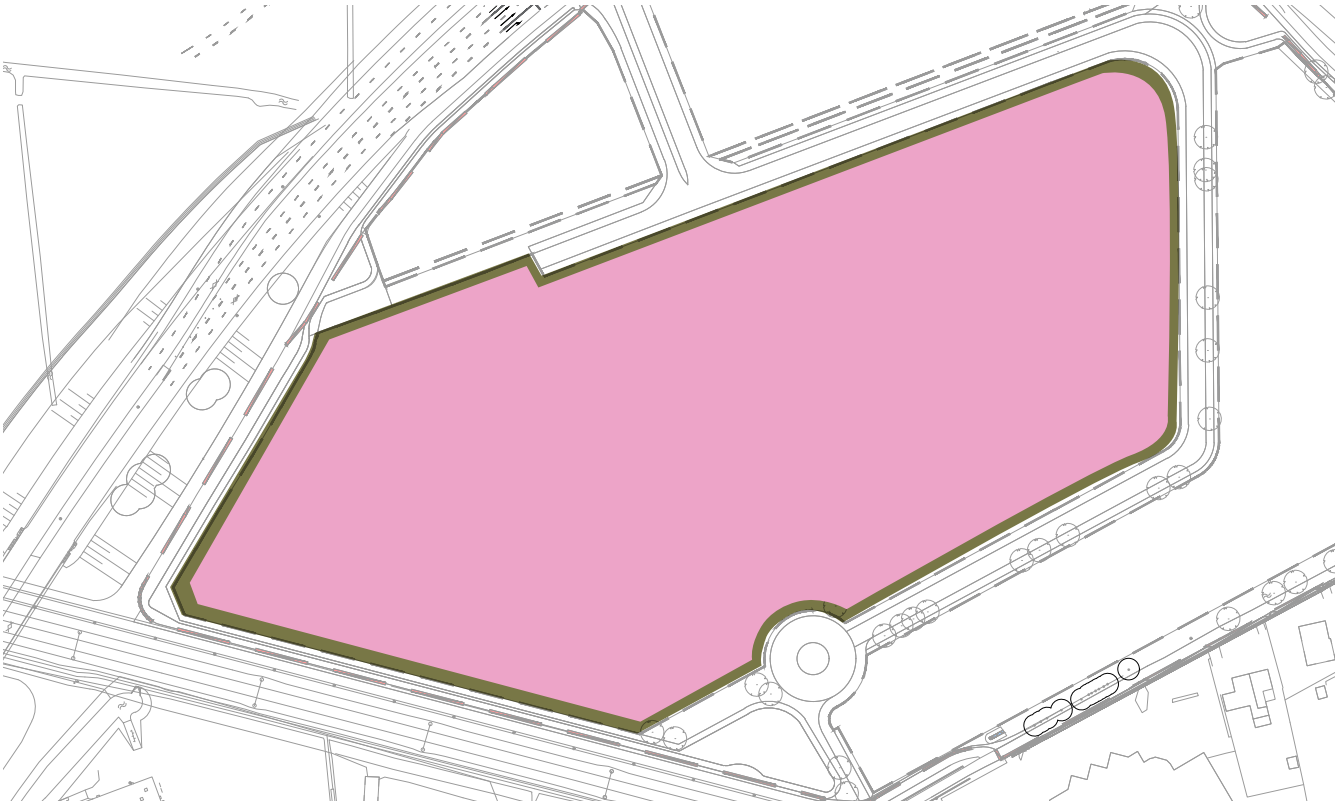
**Materiaal en kleurgebruik**
Voor de gevel aan de Energieweg is het materiaal- en kleurgebruik beperkt tot het volgend palet van materialen: donkere tint baksteen, transparant en niet-spiegelend glas, e.e.a. mogelijk gecombineerd met metaalmaterialen van hoogwaardige uitstraling of verticale vegetatie.

**Hoekkavels**
De gebouwen die gesitueerd zijn in de markering ‘hoekkavel’ dienen een bijzondere hoekoplossing te creëren. De gebouwvorm mag in afwijking van de zijrooilijn geplaatst worden, mits een specifieke hoekoplossing vormgegeven wordt en het gebouw georiënteerd is op deze hoeken.

**Reclame uitingen**
Voor alle reclame-uitingen op gebouwen en op kavels geldt de Welstandsnota 2017 van de Gemeente Amersfoort.

# BLAUWE BOORDEN | algemeen

Naast de regels uit dit hoofdstuk zijn de hoofdstukken 1 tot en met 3 en bijlage 1 tot en met 3 van de Welstandsnota 2017 van toepassing. Bij strijd tussen het BKP Vinkenhoef en de van toepassing zijnde delen van de algemene welstandsnota prevaleert het beeldkwaliteitsplan.



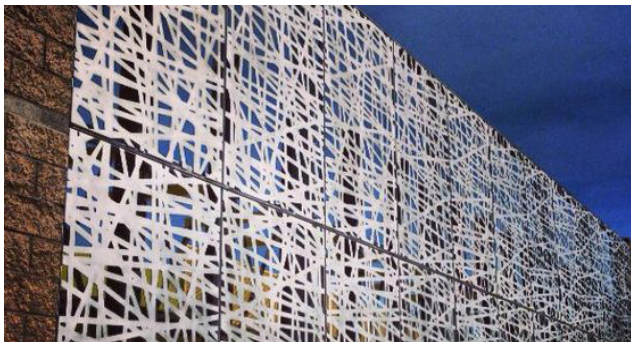
zone 2 | blauwe boorden



referenties | architectuur



referenties | groene gevel

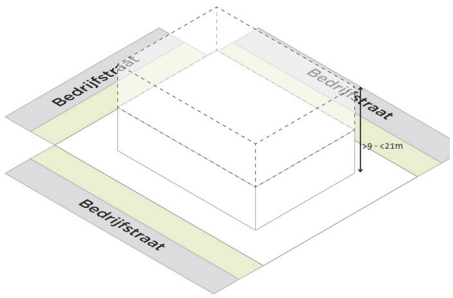


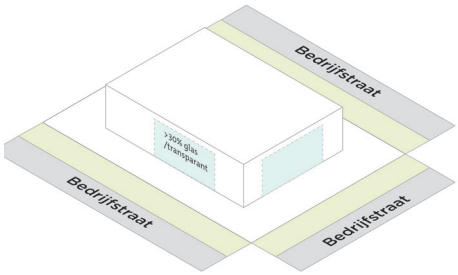
referenties | hekwerken

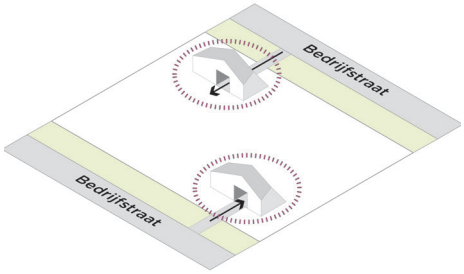


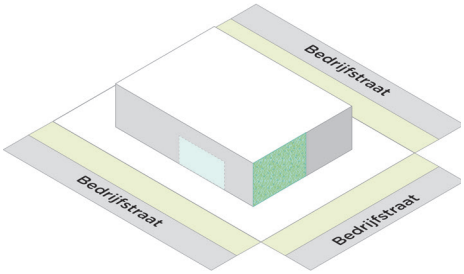

referenties | materialisatie

# BLAUWE BOORDEN | regels



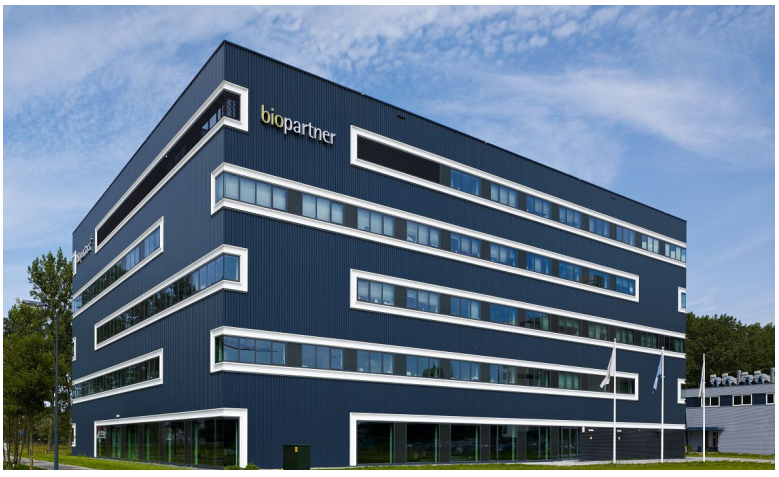






referenties | gevelvorming




referenties | materialisatie

**Hoogte**
De bouwhoogte bedraagt minimaal 9 meter en maximaal 21 meter.

**Oriëntatie**
Gebouwen met een verblijfs- of kantoorfunctie zijn door middel van een voorgevel op de openbare ruimte georiënteerd. De voorgevels dienen representatief te zijn. Representatief houdt hier in: maximaal contact tussen ruimten in het gebouw en het openbaar gebied.

De gevels van gebouwen met een verblijfs- of kantoorfunctie die op de openbare ruimte zijn georiënteerd dienen voor minimaal 30% uit transparant (niet spiegelend of donker getint) glas te bestaan.

**Entrees**
Bij inritten die dienst doen als entree voor bezoekers dienen deze ontworpen te worden als een kenmerkende en representatieve entree, in overeenstemming met de gekozen uitstraling van de overig geplaatste hekwerken. De vorm en sfeer wordt afgestemd met de gemeentelijke stedenbouwkundige.'

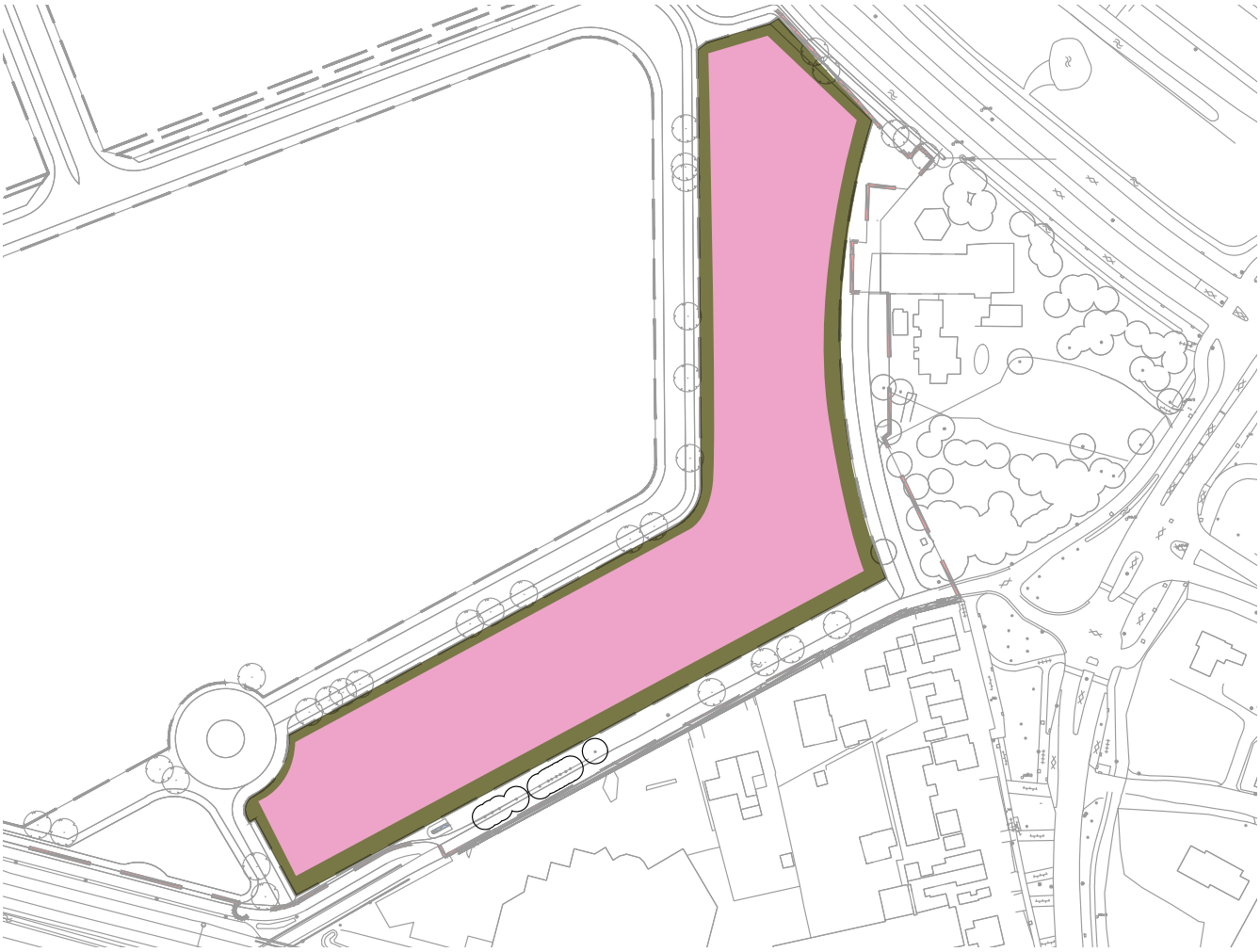
**Materiaal en kleurgebruik**
Voor de gevels is het materiaal- en kleurgebruik beperkt tot het volgend palet van materialen: donkere tint baksteen, transparant en niet-spiegelend glas, e.e.a. mogelijk gecombineerd met metaalmaterialen van hoogwaardige uitstraling of verticale vegetatie. Bij een perceel met daarop meerdere bebouwing dienen dient de bebouwing een architectonische eenheid te vormen.

**Reclame uitingen**
Voor alle reclame-uitingen op gebouwen en op kavels geldt de Welstandsnota 2017 van de Gemeente Amersfoort.

# GROENE BOORDEN | algemeen

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.

Naast de regels uit dit hoofdstuk zijn de hoofdstukken 1 tot en met 3 en bijlage 1 tot en met 3 van de Welstandsnota 2017 van toepassing. Bij strijd tussen het BKP Vinkenhoef en de van toepassing zijnde delen van de algemene welstandsnota prevaleert het beeldkwaliteitsplan.



zone 3 | groene boorden

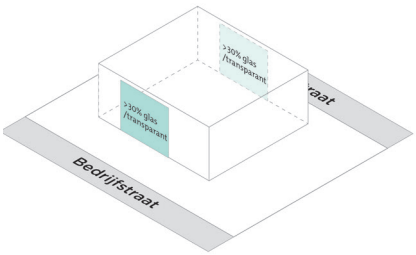


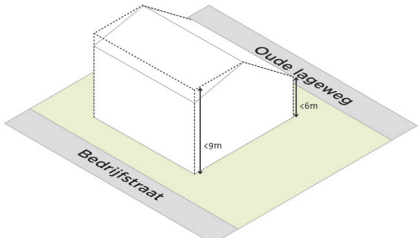
referenties | materialisatie



referenties | terreininrichting

# GROENE BOORDEN | Regels




**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.

**Dakvorm**
Een kapvorm is verplicht, welke vorm staat vrij. Platte daken zijn verboden.

**Oriëntatie**
In de groene boorden zijn de gevels aan de kant van de Oude Lageweg of 'het Laantje' én die langs de bedrijfsstraat 'voorgevels'. De begane grondgevel dient voor minimaal 20% uit transparant (niet spiegelend of donker getint) glas te bestaan voor maximaal contact tussen ruimten in het gebouw en het openbaar gebied.

**Materiaal en kleurgebruik**
De gevels hebben een basismateriaal van baksteen of hout (of een ander materiaal met hoogwaardige uitstraling en het vermogen mooi te verouderen) in een donkere tint. Dit valt te combineren met doelgerichte accenten van afwijkende materialen en/of kleuren.

**Reclame uitingen**
Voor alle reclame-uitingen op gebouwen en op kavels geldt de Welstandsnota 2017 van de Gemeente Amersfoort.



referenties | terrein inrichting



referenties | architectuur



referenties | architectuur

**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