

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan

Hoogwaardig Bedrijventerrein

De Buitenplaats

Gemeente Leusden



CONCEPT
16 februari 2017

Gemeente Leusden
Fokkerstraat 16
3833 LD Leusden
[www. Leusden.nl](http://www.Leusden.nl)

Annelies van Koeverden
Stedenbouwkundige
Team Beleid

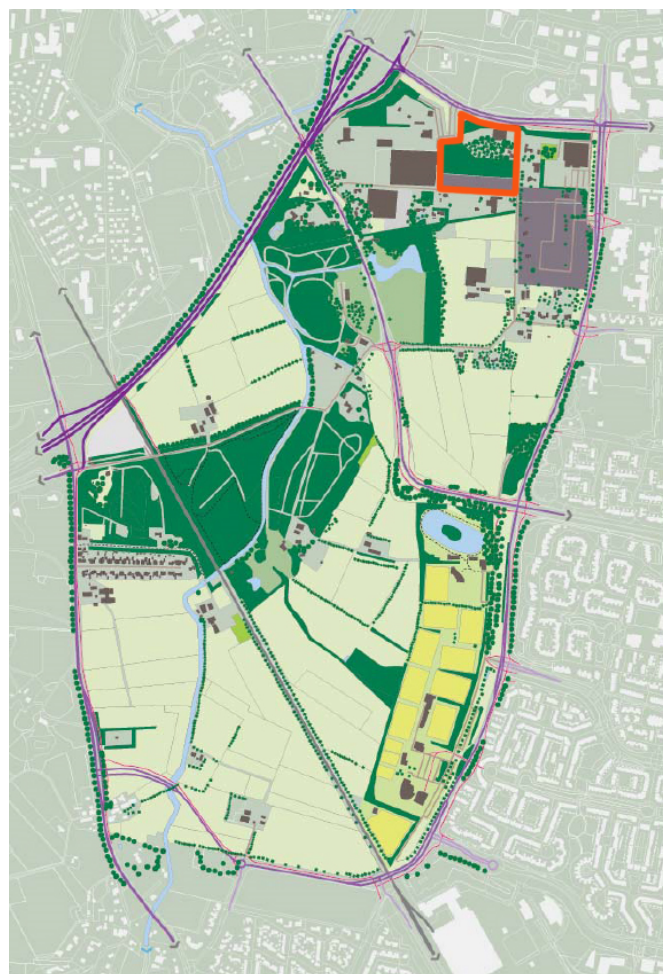
Inhoud

Aanleiding	4
Situatie	5
rechtskracht	5
locatie	5
uitgangspunten	6
Ruimtelijk concept De Buitenplaats	7
stedebouwkundig concept	7
water	8
groen	8
verkeer, logistiek en parkeren	9
bebouwing	9
flexibele indeling van de kavels	9
Beeldkwaliteit	10
algemeen	10
oriëntatie	10
hoogtes en rooilijnen	10
massa, vorm en opbouw	11
overgangen openbaar-privé	12
materialisering en kleurgebruik	12
opslag	14
reclame-uitingen en vlaggenmasten	14
beeldkwaliteit buitenruimte	14

Aanleiding

Op De Buitenplaats zijn volgens het bestemmingsplan kantoren toegestaan, maar gezien de recente ontwikkelingen, conform "Visie werklocaties Leusden 2030", is het niet wenselijk om nieuwe kantoren te realiseren. Leusden kent een fors overaanbod aan kantoren, maar aan bedrijventerreinen ontstaat juist een tekort. De vraag naar bedrijventerreinen kan in Leusden alleen gefaciliteerd worden op De Buitenplaats, Larikslaan en een deel van Princenhof. De andere terreinen kennen nauwelijks uitbreidingsruimte. De keuze is om de locatie 'De Buitenplaats' haar economische functie te laten behouden en deze in te zetten als vestigingslocatie voor bedrijven. Het is een centrale, aantrekkelijke locatie, nagenoeg direct ontsloten op de A28.

Het Masterplan vormt een belangrijk tussenstation op weg naar de beoogde herontwikkeling van 't Spieghel. Het Masterplan geeft aan hoe de gemeente Leusden dit gebied wil vormgeven en welke randvoorwaarden zij stelt aan de verdere realisatie.



Kaart kernrandzonevisie

Belangrijk voor de ontwikkeling is om de functie van groene geleidingszone te handhaven en zo mogelijk te versterken. Voor het gebied "De Buitenplaats" is met name de volgende doelstelling van belang:

De toekomstige ontwikkelingen tussen Kwekerspad, Ursulineweg en Randweg passen bij het karakter van de groene geleidingszone. Het hier verrijzende bedrijventerrein is een verbijzondering van de groene geleidingszone en daardoor meer dan een gebruikelijk bedrijventerrein. Deze verbijzondering wordt vooral gezocht door hoogwaardige gebouwen te realiseren in een omgeving die is ingepast en aangepast aan het omringende landschap en bestaande bebouwing.

Situatie

Om de verandering van kantoorlocatie naar bedrijfslocatie in gang te zetten is er een nieuw bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan nodig. Dit document omvat het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor de locatie 'De Buitenplaats'.

rechtskracht

Dit Beeldkwaliteitsplan bevat de regels voor de ontwikkelingen van het hoogwaardige bedrijventerrein De Buitenplaats. Deze wordt ingezet als toetsingskader voor het supervisietraject van de afzonderlijke bouwplannen. Deze bouwplannen worden niet tegelijkertijd ontwikkeld, maar afhankelijk van de vraag gefaseerd worden uitgevoerd. Met het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan in de hand kan de gemeente de bouwplannen toetsen en de ontwikkelaars en architecten inspireren.

locatie

De Buitenplaats wordt omzoomd door de Randweg in het noorden, de Ursulineweg aan het oosten en zuiden en het Kwekerspad (fietspad) in het westen.



uitgangspunten

Er gelden vier belangrijke uitgangspunten bij het tot stand komen van het stedenbouwkundig ontwerp voor De Buitenplaats:

- Flexibiliteit in de indeling van de bouwkavels is nodig, omdat nog niet bekend is wie de toekomstige gebruikers zullen zijn en welke vraag zij hebben.
- De Buitenplaats ligt in de groene geleidingszone aan de westrand van Leusden.
- Openbaar groen heeft een belangrijke positie in De Buitenplaats
- Bedrijven moeten, uitvoering geven aan de in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen duurzaamheidsaspecten. Als een bedrijf geen mogelijkheden ziet hieraan uitvoering te geven, dan moet dit worden beargumenteerd



***huidige stedenbouwkundige schets
op planologische situatie***

Ruimtelijk concept De Buitenplaats

stedenbouwkundig concept

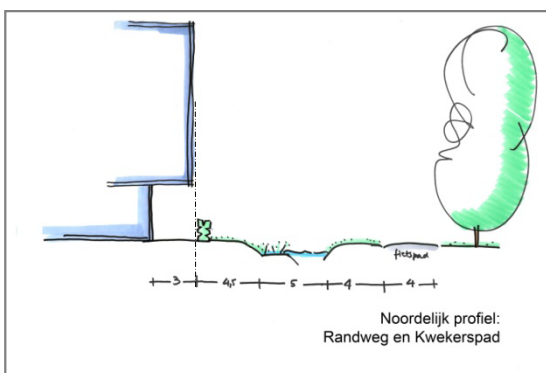
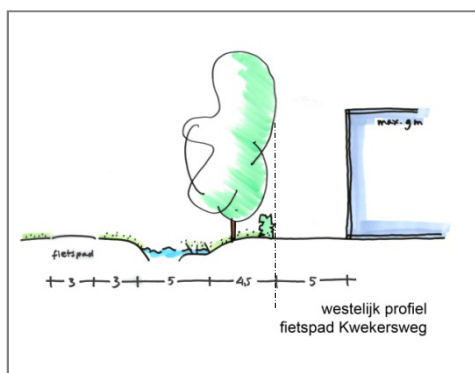
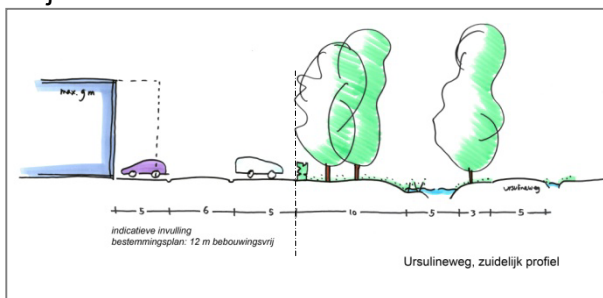
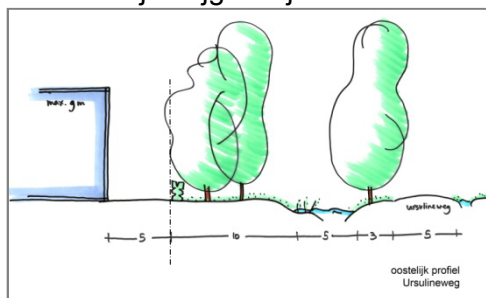
Met de ontwikkeling van hoogwaardig bedrijfsterrain De Buitenplaats, wordt een aanvullend en deels ook nieuw werkmilieu aan Leusden toegevoegd.

Een belangrijk aspect is dat De Buitenplaats een onderdeel vormt van de groene geleedingszone. Bij de ontwikkeling van De Buitenplaats is gezocht naar een goede dooradering van het groen in het gebied. Dit is gevonden door rondom een waterloop aan te leggen, met daaraan gekoppeld een brede groene zone waarin een aantal boomgroepen gepositioneerd staat.



indicatieve inrichting van De Buitenplaats

Aan de oost- en zuidkant zijn dit riante landschappelijk ingerichte zones om de impact op het landschap relatief laag te houden, en om ruimte te bieden aan de doorgaande groen/water structuur. Het Kwekerspad (fietspad) aan de westzijde wordt een overzichtelijke fietsroute. Door het gebied zelf loopt een noord-zuid gerichte groene dooradering met een breedte van 10-20 meter. Hiernaast wordt een nieuw aantrekkelijk beeld langs de Randweg neergezet: de combinatie van een groen/landschap en hoogwaardige bedrijvigheid. Dit wordt immers één van de eerste indruk die je krijgt als je Leusden binnenrijdt.

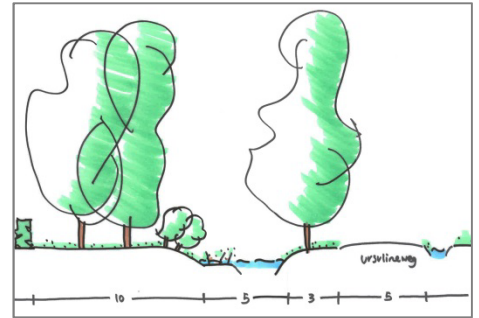


Dwarsprofielen van de randen De Buitenplaats, inclusief grens uitgeefbaar

water

De Buitenplaats wordt in zijn geheel omsloten door een doorgaande relatief smalle landschappelijke watergang. Op deze manier is er een duidelijk onderscheid met het omringende gebied. Landschappelijk gezien is de overgang naar de Ursulineweg het belangrijkste; dit vormt immers de overgang naar het landschap van de groene geleidingszone.

De watergang bestaat uit een profiel van totaal 5 meter, waarvan een deel is ingericht als waterzone en het andere deel is ingericht als plas-draszone.



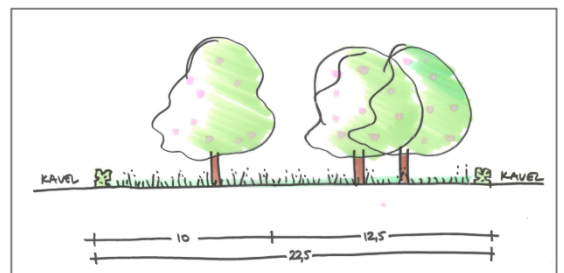
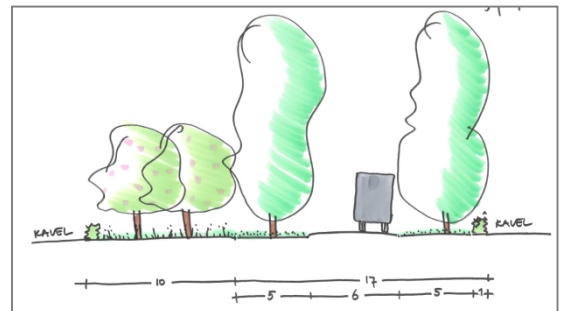
groen

Groen neemt, naast water, een belangrijke plaats in op De Buitenplaats. Daar waar het water zich aan de rand bevindt is het groen verweven met de gehele locatie: De watergang rondom wordt begeleid door groene elementen: een brede groenstrook die bestaat uit (hoog) gras, en een aantal boomgroepen met bomen uit de eerste orde, zoals een els of lindeboom. Hierdoor ontstaat er een ruime en mooie overgangszone tussen landschap en de bebouwing van het bedrijfsterrein. De forse boomgroepen aan de zijde van de Ursulineweg zorgen voor een gevarieerd groen beeld vanuit het landschap. Aan de zijde van de Randweg laat de bedrijfsbebouwing met de representatieve uitstraling in combinatie met een solitaire boom juist een meer stedelijk beeld zien.



Niet alleen aan de randen, maar ook in het gebied zelf is er een groene geleiding. Hier is ruimte gecreëerd door een doorgaande groenstructuur door het gebied te laten lopen. Onder deze zone loopt ook de gasleiding.

Bij het inrichtingsplan wordt dit nader uitgewerkt. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de vleermuisroute. Deze ruimte omvat hetzelfde gras en bomen als de rand, gecombineerd met fruitbomen.



verkeer, logistiek en parkeren

De Buitenplaats wordt ontsloten via de Spieghelweg, die direct in verbinding staat met de Randweg en vervolgens de A28. De locatie is dus zeer goed ontsloten. De verschillende bedrijfskavels worden rechtstreeks ontsloten door de interne verkeerstructuur.

Parkeren vindt plaats op het eigen terrein van de bedrijven. Er moet hier ook voldoende ruimte te zijn voor vrachtverkeer en het bijbehorende laden en lossen. De openbare verkeerstructuur is ruim opgezet met voldoende ruimte voor de draaicirkels van vrachtwagens.

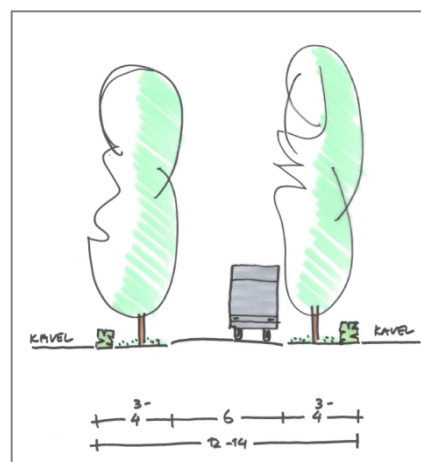
Voor de nooddiensten is er in het zuiden van het gebied een nood-doorsteek naar de Ursulineweg. Deze route is groen ingericht maar is in geval van nood overrijdbaar (klasse 45).

bebouwing

De bouwvlakken zijn de vlakken waarbinnen de bebouwing kan worden gerealiseerd. Aan iedere zijde van de kavel zijn minimale afstanden vanaf de perceelgrens (voor-zij- en achter perceelgrens) opgenomen waar de bebouwing moet staan. Hiernaast is het verplicht om bij iedere bedrijfsbebouwing een representatief kantoordeel te realiseren. Deze kan bij voorkeur deels overbouwd worden boven eigen terrein. Aan de kantoren hangen wel minimale afmetingen alsmede rooilijnen. Deze kantoordelen zorgen voor de representatieve en kwalitatieve uitstraling van dit terrein, zowel op het terrein zelf, alsmede de uitstraling aan de Randweg, deze vormen immers het nieuwe visitekaartje van De Buitenplaats aan de entree van Leusden.

flexibele indeling van de kavels

Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk flexibiliteit van de indeling van de kavels. Als er behoefte is om meer kleinere kavels te realiseren is dit mogelijk om vanuit de noord-zuid gerichte weg een dwarsweg (oost-west gericht) aan te leggen die doorloopt naar de groen/water zone aan de oostkant van De Buitenplaats. Het profiel van de weg inclusief berm is 12 – 14 meter. Die bestaat uit een rijloper van 6 meter met aan weerskanten een groene berm, inclusief een haag, die de overgang vormt naar de kavels.



Beeldkwaliteit

algemeen

Het unieke aan De Buitenplaats is de ligging. Deze is te benutten vanuit diverse invalshoeken.

- De entree van Leusden (representatieve zijde): Het grootste deel van de kavels oriënteert zich op de Randweg. Gezamenlijk vormen ze een nieuwe en beeldbepalende uitstraling voor de entree van Leusden.
- Ligging in/aan de groene geleidingszone: De Buitenplaats ligt in de groene geleidingszone. De inrichting van het terrein is hierdoor ook bepaald: de verweving met het (landschappelijke) groen is een belangrijk aspect.



Het uitgangspunt is dat de uitstraling van de gebouwen kwalitatief en hoogwaardig is. Daarnaast is het creëren van een harmonieus beeld belangrijk, waarbij ruimte is voor individuele expressie van de verschillende gebouwen. Dit wordt bereikt door het toepassen van goede en duurzame materialen in een bepaalde kleurstelling en materiaalgebruik.

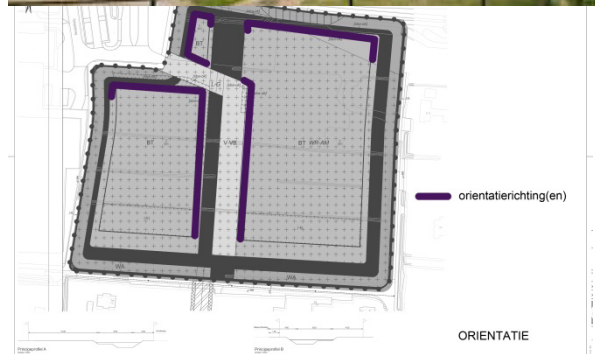
oriëntatie

Ieder bedrijf heeft ook een bepaald kantoordeel. Deze zorgt voor de meest beeldbepalende expressie en is uitnodigend en open van karakter. Het kantoordeel is bij voorkeur ook hoger dan het bedrijfspannd.

hoogtes en rooilijnen

De kavels aan de Randweg zijn de blikvangers van de Randweg. Ze liggen prominent in het zicht.

De bedrijfsbebouwing is maximaal 9 meter hoog. Het kantoordeel is bij voorkeur hoger dan de bedrijfsbebouwing, met een maximale hoogte van 16 meter. Hierdoor vormt het kantoordeel het accent van het gebouw. Op een aantal plekken zijn de rooilijnen en de oriëntatie van het gebouw vastgelegd. De rooilijnen variëren van 3 meter (noordzijde), 5 m (oost- en westzijde) en 12 meter (zuidzijde).

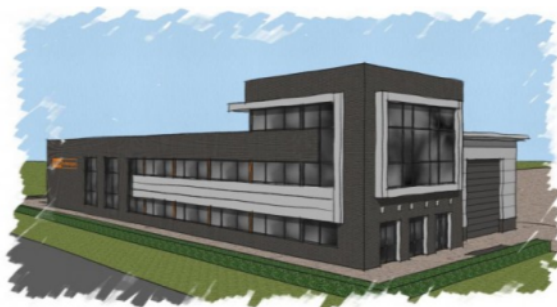


De gebouwen hebben zelf formeel geen achterkanten, alle kanten moeten een aantrekkelijk beeld hebben. Dit kan onder andere worden bereikt door de toepassing en compositie van ramen, en de toepassing van een bepaalde parcellering.

massa, vorm en opbouw

Voor de bedrijfsbebouwing en de kantoorbebouwing gelden onderstaande eisen:

- Kwalitatieve uitstraling van het bedrijf en kantoor.
- Eenvoudige opbouw van de massa: geometrische grondvormen.
- Gebouwdelen kunnen wel oversteken of juist terugliggen.
- Gebouwen zijn plat afgedekt of hebben een flauw oplopende daklijn (max 10 graden).
- Lange gevels moeten speels worden doorbroken door bijvoorbeeld een afwisseling in vlakken/materialen of een subtiele massa.
- Installaties e.d. die boven het dakvlak uitsteken worden (bij voorkeur) uit het zicht geplaatst. Als dit niet het geval is vormen ze een onderdeel van de gehele architectonische verschijningsvorm.
- De kantoordelen moeten een minimaal formaat te hebben om het representatieve karakter te kunnen waarmaken. Dit is minimaal 70% van de gevelbreedte.



Door de toepassing van een gevarieerde vlakverdeling met o.a. transparant materiaal ontstaat er een aantrekkelijk bedrijfsgebouw.

overgangen openbaar-privé

- Elke kavel, grenzend aan openbaar gebied, wordt in zijn geheel door een haag (veldesdoorn) omzoomd. Aan de representatieve kanten is die ca. 0,60 meter hoog. Aan de zuid en oostzijde is de haag maar ca. 1,20-1,50 meter hoog. Definitieve hoogtes zijn afhankelijk van de ontwikkeling en worden in een later stadium bepaald. Deze haag staat op openbaar gebied.
- Op eigen terrein mag, indien noodzakelijk, een hek geplaatst worden van max 2,0 meter hoog. Dit hek moet een donkere (midden-donker grijs) kleurstelling hebben, zodat deze in het beeld wegvalt tegen gebouw zelf.
- Entree is representatief en uitnodigend (veel glas).
- Entrees liggen bij voorkeur maximaal op maaiveld. Ze mogen maximaal 1 meter boven maaiveld gerealiseerd worden, mits het hoogteverschil uitnodigend wordt ontworpen.
- De kavels aan de Randweg mogen met hun kantoordeel maximaal 3 meter worden overbouwd.
- Het gebouw op de hoek Randweg-Spieghelweg (op het kleinste kavel) heeft een bijzondere situatie, hij kan deels in het water staan. Dit is een ontwerpogave om een kwalitatief hoogwaardige overgang te ontwerpen.

materialisering en kleurgebruik

Om samenhang te realiseren wordt er gestuurd op kleur en daarbij passende materialen.

Kantoor

Het kantoordeel is de blikvanger en bestaat uit:

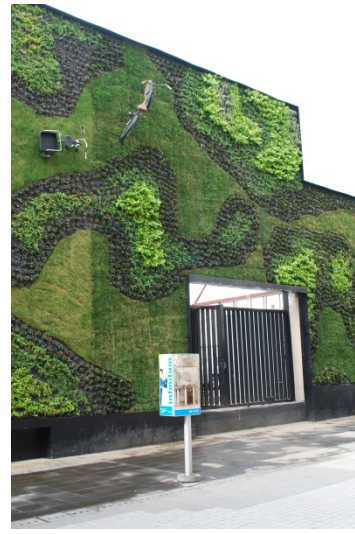
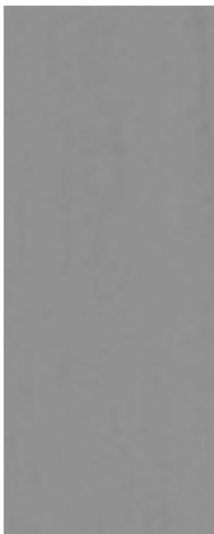
- Veel glas
- Overkraging aan 1 of 2 zijdes is gewenst
- Zeer hoogwaardig plaatmateriaal en natuurlijk hout.
- Qua kleurstelling mag het kantoordeel ook lichter qua kleurstelling zijn (licht-middengrijs) maar ook gelijk aan de bedrijfsbebouwing.
- Ondergeschikte andere kleuren en materialen zijn toegestaan, mits deze het algehele beeld en uitstraling ondersteunen en/of versterken.



Bedrijfsbebouwing

Het bedrijvendeel is ondergeschikt aanwezig:

- Het kleurenpalet gaat uit van de kleuren midden/donkergrijs – natuurlijk onbehandeld hout (dat eventueel vergrijsd) en groene gevels.
- Het materiaal gaat uit van hoogwaardig plaatmateriaal, natuurlijk hout en groene gevels, gecombineerd met openingen van glas of translucet materiaal.
- Ondergeschikte andere kleuren en materialen zijn toegestaan, mits deze het algehele beeld en uitstraling ondersteunen en/of versterken.



midden grijs-antraciet – natuurlijke materialen - (vergrijsd) hout – groene gevels

opslag

Opslag, inclusief afvalcontainers, vind plaats binnen het gebouw. Buitenopslag is verboden.

reclame-uitingen en vlaggenmasten

Reclame voor bedrijven maakt integraal onderdeel uit van het gevelontwerp en zijn ondergeschikt van aard. De reclame op de gevel bestaat uit open letters (dus geen lichtbakken). De materiaal- en kleurkeuze wordt afgestemd op het gebouw, waarbij felle kleuren niet zijn toegestaan.

Daarnaast mogen er maximaal 3 vlaggen per kavel geplaatst worden.

beeldkwaliteit buitenruimte

Beplanting

In De Buitenplaats is de inrichting van de openbare ruimte bijzonder belangrijk.

Onderstaande elementen zullen worden toegepast in de openbare ruimte:

- Hagen: veldesdoorn
- Bomen: lindeboom en/of els
- Fruitbomen: (binnengebied) wilde appel/ wilde peer
- Hoog gras (extensief onderhoud)



referentie groene haag: veldesdoorn haag



referentie: hoog gras (extensief onderhoud) met bomen.

Bestrating:

De rijloper bestaat uit zwart asfalt.

Een deel van de bermen kan worden ingericht met graskeien, zodat het groene beeld van het (hoge) gras en de hagen doorloopt.

De definitieve inrichting kan pas worden bepaald en ingericht als het ontwerp van de gebouwen en de plek van de entree definitief bekend zijn.



referentie rijloper in zwart asfalt



referentie bermverharding: graskeien