

De Nieuwe Korf

Ruimtelijke uitgangspunten & model

Leusden

29 augustus 2025

SVP

Colofon

Team

SVP



Gemeente Leusden

Publicatiedatum

29 augustus 2025

Adres

SVP Architectuur en Stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail

info@svp-svp.nl

Projectteam SVP

Tim de Graag
Jop Voorn
Inge Blaas

In opdracht van

Gemeente Leusden

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen en/of beeldmateriaal dient men toestemming aan SVP te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

De Nieuwe Korf

Ruimtelijke uitgangspunten & model

Leusden



Voorbeelduitwerking
toekomstige Nieuwe Korf



Inhoudsopgave

Inleiding en proces	6
Locatie & opgave	8
Het onderzoeksgebied	10
De locatie	12
Opgave & programma	14
Participatie	16
Ruimtelijke uitgangspunten	18
Een cultureel en groen hart als onderdeel van het centrum	20
Ruimtelijke uitgangspunten	22
Ruimtelijk Model	30
Stedenbouwkundige opzet	32
Plankaart	33
Facelift parkeergebouw	38
Bezoning	45
Structuuropzet; flexibel en toekomstbestendig	48
Indicatief vlekkenplan	49
Een faseerbaar model	52
Architectonische aandachtspunten	56
Alternatief scenario	62
Tot slot	64



Links: De stippellijn geeft het onderzoeksgebied voor De Nieuwe Korf weer.

Inleiding en proces

"De Nieuwe Korf moet fungeren als een verbindende en inspirerende ontmoetingsplek in het centrum van Leusden, waar alle Leusdenaren zich welkom voelen, zich kunnen ontwikkelen en samen plezier kunnen maken. Met De Nieuwe Korf creëren we een leefomgeving waar wonen, cultuur, sport en ontspanning samenkomen en waarmee we het huidige centrum van ons dorp versterken, zodat De Hamershof ook in de toekomst een leuk en levendig centrum blijft waar het fijn ondernemen en goed toeven is."

Met die ambitie in het achterhoofd is de afgelopen maanden een proces doorlopen van rekenen en tekenen. Beleidsambtenaren, externe deskundigen, huurders van gemeentelijk vastgoed, de aanbieders van kunst, cultuur en educatie, omwonenden, ondernemers en raadsleden hebben allen een bijdrage geleverd. De opgave was om vanuit bovenstaande ambitie te komen tot concrete voornemens om met de locatie van De Korf aan de slag te kunnen gaan. Het streven daarbij was om te komen tot kaders, uitgangspunten en een ruimtelijk model die de opgave planbaar en uitvoerbaar maken. Bovendien dient het een model te zijn waarvan in hoofdlijnen de ruimtelijke en financiële impact duidelijk is, zodat er een besluit genomen kan worden waarvan de consequenties te overzien zijn. Daarnaast is het belangrijk om met een concrete en een logische fasering naar de uitvoering te kunnen toewerken.

Immers: alweer in december 2019 heeft de raad

besloten om: "in te stemmen met het verkennen van de kaderstelling en planvorming voor toekomstige herontwikkeling van MFA De Korf. Daarbij een visie te ontwikkelen op het gebied van De Korf en haar omgeving, waarbij de maatschappelijke en culturele functies geborgd blijven in Leusden In de eerste helft van 2020 met een procesvoorstel te komen. Daarbij alle stakeholders te betrekken."

Die belofte is nu, anno 2025, alsnog ingelost. Het doorlopen proces was iteratief en inclusief. Er was beleid voorhanden, maar niet op alle aspecten, laat staan dat direct duidelijk was hoe alle belangen en doelen tegen elkaar afgewogen zouden moeten worden. Ruimte en middelen zijn nu eenmaal beperkt; wensen en ambities niet.

De opdracht die begon met 'ga nu eindelijk aan de slag met De Korf' omvatte al snel meer gemeentelijke vastgoedvraagstukken. Want De Korf is niet het enige object van de gemeente dat functioneel en technische verouderd is en dringend een

concreet toekomstperspectief nodig heeft. Opknappen of afstoten? Ook vanuit de inhoud lag verbreding voor de hand. Scholen in de Kunst, Bibliotheek en Theater de Tuin zijn drie instellingen die elkaar kunnen versterken en doelmatiger gehuisvest kunnen worden dan nu het geval is. De positie en het toekomstperspectief van de huidige huurder en de alom geliefde bowling De Korf was en is ook een terugkerende gevoeligheid in het proces om tot kaders en uitgangspunten te komen. Welke rol en taak heeft de gemeente daarin? Het optimum ligt ergens tussen 'zoek het maar uit' en 'de gemeente regelt alles wel'. Het doorlopen proces is geboekstaafd in raadsinformatiebrieven en in het participatieverslag. Dat wordt in dit document niet herhaald. Dit document omvat de ruimtelijke uitkomst van het proces van onderzoekend ontwerpen, het rekenen en tekenen en beperkt zich tot de locatie De Nieuwe Korf. Het is een bijlage bij het Raadsvoorstel De Nieuwe Korf en dient in samenhang met dat voorstel en de andere bijlagen beschouwd te worden. Na het raadsbesluit is dit document het concrete ruimtelijke en stedenbouwkundige kader dat maat, richting, fasering en kwaliteit verankert voor de gebouwontwikkelingen en ingrepen in de openbare ruimte die volgen.

Locatie & opgave



Het onderzoeksgebied

Historie & huidig gebruik

De Korf werd eind jaren zeventig ontwikkeld om plek te bieden aan het sociale leven in Leusden. Opgezet als een ontmoetingsplek groeide De Korf uit tot een plek waar de meeste Leusdenaren wel eens bij een feestje of evenement aanwezig waren. Door de jaren heen is het gebouw diverse keren verbouwd. Het kleinschalige Theater de Tuin is de meest recente toevoeging, daarnaast zijn er horeca, een bowlingcentrum en een sporthal gevestigd. Leuk detail: De naam De Korf is door Leusdenaren ooit zelf gekozen, als symbool voor een plaats waar alles samenkomt en waar je inspanning en ontspanning perfect kan combineren. *(Bron: Leusdennatuurlijk.nl)*

Achterkanten

De Smidse ontsluit het onderzoeksgebied en wordt gekenmerkt door achterkanten. De Smidse is geen verblijfsgebied en wordt hoofdzakelijk gebruikt voor ontsluiting van parkeervoorzieningen en laden en lossen. De gevels van de Hamershof aan de overzijde hebben niet altijd een open en uitnodigend karakter.

Veel verharding & blik

Gemeente Leusden is een groene gemeente, maar uitgerend het centrumgebied heeft veel verharding en weinig

groen. Het onderzoeksgebied wordt zowel in het zuiden als noorden gedomineerd door parkeerplaatsen. De zuidelijke driehoek van De Smidse wordt gebruikt als parkeerplaats en is volledig verhard. In het noorden staat de parkeergarage aan de Kooikersgracht. Deze is halfverdiept aangelegd en heeft, zo bleek tijdens de participatie, een weinig geliefde uitstraling.

Verbindende doorsteek

Naast de eerder genoemde parkeerplaats ligt een doorgang naar 't Plein van winkelcentrum de Hamershof.

Verblijfskwaliteit openbare ruimte

Op de hoek van de Kooikersgracht en De Smidse ligt een terras waar gasten van De Korf aan het water kunnen zitten. Buiten dit hoekpunt heeft het onderzoeksgebied nauwelijks verblijfskwaliteit. De Kooikersgracht is een doorgaande verbinding voor fietsers en de overige delen van het onderzoeksgebied zijn voornamelijk ingericht voor de auto en nodigen niet uit tot langer verblijf dan functioneel noodzakelijk.

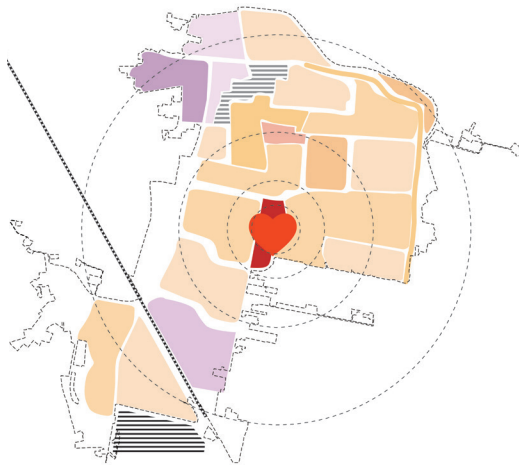


De locatie

Centraal in het dorp

Zichtbaar in het hart van Leusden

Het plangebied van De Nieuwe Korf is onderdeel van het centrum van Leusden. Het centrum wordt in het westen begrensd door het historische lint (Hamersveldseweg) en ten oosten door de Burgemeester van der Postlaan.



Schakel tussen centrum en groen

De Kooikersgracht verbindt het horecaplein in het centrum met de groene as in de Berkelwijk. Deze groene as loopt door tot het buitengebied aan de oostkant van Leusden. De Kooikersgracht is tevens de entree voor fietsers vanaf de Burgemeester van der Postlaan.



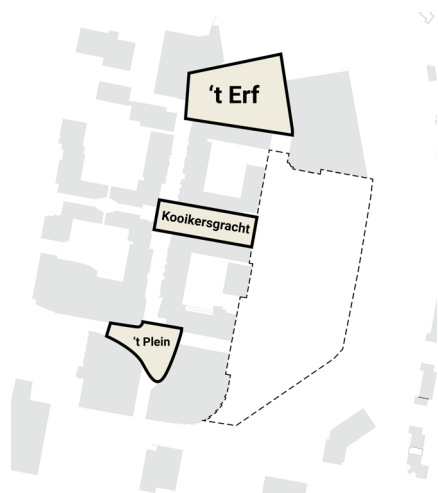
Nog geen écht onderdeel van het centrum

Het plangebied ligt tussen de Burgemeester van der Postlaan en De Smidse. Hoewel het plangebied volgens de omgevingsvisie onderdeel uitmaakt van het centrum, is het geen onderdeel van het winkelgebied en onderscheidt de inrichting en de materialisatie zich van het hoofdwinkelgebied.



Verschillende 'stenige' pleinen

Het centrum heeft diverse pleinen die allen vergelijkbaar zijn gematerialiseerd. Het grootste plein is 't Erf dat is omringd door winkels en het Huis van Leusden. Het plein aan de Kooikersgracht is relatief smal en wordt gekenmerkt door de langwerpige fontein. Tot slot is er 't Plein bij winkelcentrum Hamershof, dat een minder herkenbare identiteit heeft. Opvallend is dat alle ruimtes verhard zijn, en dat groene ruimte ontbreekt.



De rand van het centrum wordt hoger

De laatste jaren zijn diverse appartementengebouwen gebouwd in de omgeving. Deze appartementengebouwen zijn over het algemeen hoger dan de laagbouw in het centrum en hebben vaak een kap. Goede voorbeelden hiervan zijn de vijfhoekse blokken aan de Burgemeester van der Postlaan en het zeslaagse blok op de hoek van de Noorderinslag en de Hamersveldseweg.



Opgave & programma

Aansluiten op gemeentelijk beleid

De visie op De Nieuwe Korf draagt bij aan de ruimtelijke en programmatische doelen die zijn vastgesteld in onder andere het sportaccommodatiebeleid, de woonvisie, de omgevingsvisie, visie cultuur dichtbij, visie Hamershof, beleidskader sociaal domein en het integraal maatschappelijk vastgoedbeleid.

Parkeernorm & mobiliteit

Uitgangspunt voor deze visie is het geldende parkeerbeleid. Er wordt uitgegaan van gratis parkeren in het centrum van Leusden en er wordt een vraagvolgend beleid gevolgd.

Programma

Deze visie kwam tot stand zonder een vastgesteld programma van eisen. In gesprekken bleek dat in deze fase nog niet met zekerheid kan worden vastgesteld hoe groot De Nieuwe Korf moet worden. Daarom wordt rekening gehouden met een breedte van 1.000 m² tot en met 2.000 m² BVO voor het culturele programma. Het model zoals getoond in deze visie gaat uit van een gemiddelde van circa 1.500 m² BVO volgens de hiernaast getoonde verdeling.

Cultuurhuis

ca. 1.550 m²

Bibliotheek
Cultuureducatie
Theater

Bowling/ontspanning

ca. 850 m²

Geschikt voor acht banen
Toiletgroep
Kantoor
Overig ondersteunend
Horeca

Multifunctionele zaal/gymzaal

ca. 550 m²

Geschikt voor bewegingsonderwijs
Maatvoering conform KVLO
Kleedkamers
Berging

Woningen

Naar laadvermogen en parkeervraag

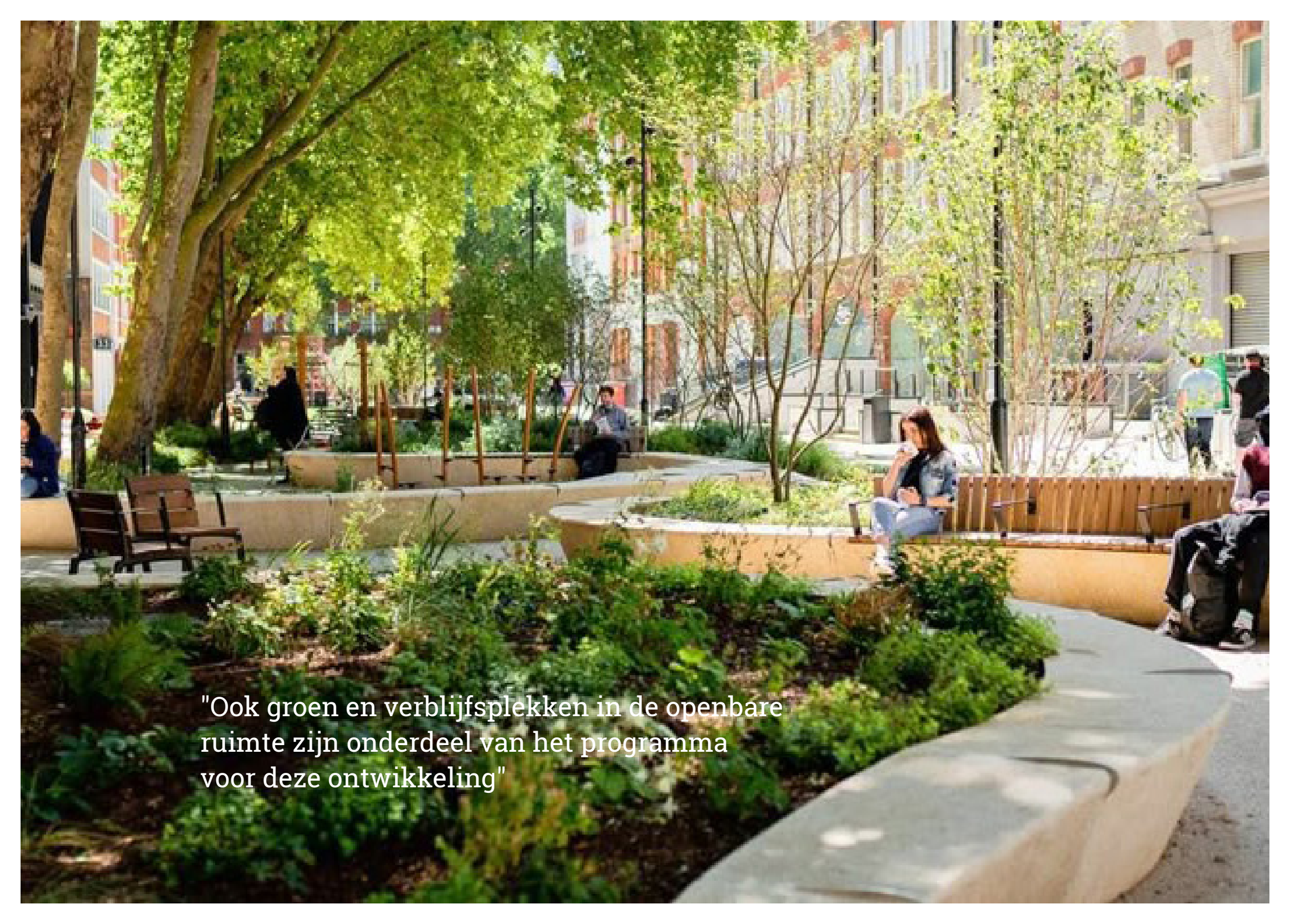
Differentiatie conform woonvisie

Openbare ruimte

Parkeren conform beleid
Verblijfsgebied
Groen



Voorbeeld van een multifunctionele (gym)zaal

A photograph of a modern urban park. In the foreground, there is a curved concrete planter filled with various green plants. To the left, a large, mature tree with thick branches provides shade. In the middle ground, several wooden benches are arranged around a central area with more trees and plants. A few people are sitting on the benches, and one person is standing near a bicycle on the right. In the background, there are multi-story buildings with red brick and white accents. The overall atmosphere is bright and sunny, with lush green foliage.

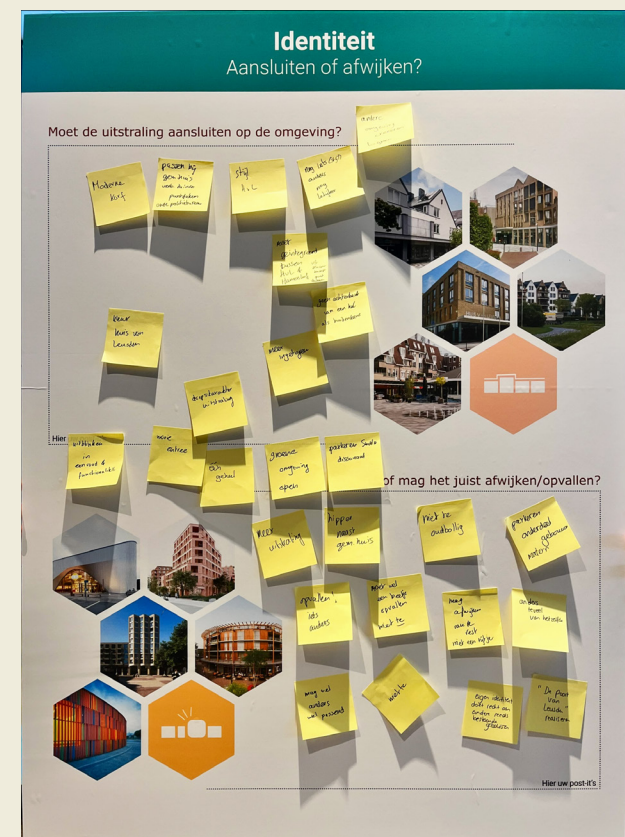
"Ook groen en verblijfsplekken in de openbare ruimte zijn onderdeel van het programma voor deze ontwikkeling"

Participatie

Gemeente Leusden heeft een participatieproces doorlopen met een brede groep betrokkenen rond de ontwikkeling van De Nieuwe Korf. De uitkomsten van dit proces hadden grote waarde bij de totstandkoming van deze ruimtelijke visie.

In gesprekken met inwoners, ondernemers en diverse maatschappelijke partners zijn wensen, zorgen, bezwaren, opvattingen en aandachtspunten opgehaald over de toekomst van deze belangrijke plek in het hart van Leusden. Deze inbreng leverde waardevolle inzichten op. Bijvoorbeeld over de betekenis die De Nieuwe Korf kan hebben voor Leusden, de functies die Leusdenaren terug willen zien en de voorwaarden waaronder de herontwikkeling van De Korf kansrijk kan zijn. Tegelijkertijd liet het participatieproces zien waar spanningen door tegenstrijdige belangen zitten, welke zorgen er leven en welke randvoorwaarden nadrukkelijk aandacht vragen in het vervolgtraject.

In het participatieverslag lees je hoe de gemeente de stakeholders betrok bij de ontwikkeling van De Nieuwe Korf en wat er met hun inbreng is gedaan.



Rechts: Selectie quotes uit de participatie

Participatie

"Mix van woningen voor jong en oud"

Participatie

"Er is nu al te weinig parkeerplek"

Participatie

"We gooien regelmatig een balletje bij de bowling"

Participatie

"Sporthal beter ergens anders"

Participatie

"Graag bescheiden en niet te hoog"

Participatie

"Er komt toch geen betaald parkeren?"

Participatie

"Het (huidige) centrum is sober en betegeld"

Participatie

"Veel plek om te zitten graag?"

Participatie

"In de omgeving wordt ook al hoger gebouwd"

Participatie

"Hoogbouw is ok, mits goed ingepast"

Participatie

"Ik woon naast het gemeentehuis en wil graag dat het parkeerdek blijft"

Participatie

"Niet te oubollig!"

Participatie

"Groen! hoe meer hoe beter"

Ruimtelijke uitgangspunten



Een cultureel en groen hart als onderdeel van het centrum

Visie

De Nieuwe Korf wordt dé ontmoetingsplek in Leusden voor mensen die muziek, theater, kunst, literatuur en gastronomie een warm hart toedragen. De gebouwen en de openbare ruimte stimuleren spontane initiatieven en contact tussen professionals, amateurs, bewoners en bezoekers. Door het toevoegen van groen wordt het karakter van het groene dorp Leusden beter zichtbaar in het centrum.

Plek voor ontmoeting, binnen & buiten

De ontmoeting vindt niet alleen in het cultuurhuis plaats, maar nadrukkelijk ook in de openbare ruimte. Er is voldoende gelegenheid om te zitten en de relatie met het centrum wordt versterkt zodat meer mensen langs De Nieuwe Korf komen.

Inclusief, gevarieerd en voor elk wat wils

De Nieuwe Korf wordt een plek voor jong en oud, voor mensen met een kleinere en grotere beurs en voor mensen met verschillende interesses in

cultuur. Het wordt een plek waar elke Leusdenaar zich thuis kan voelen en waar voor elk wat wils is.

Complexiteit ontvlechten & slim faseren

Tijdens de totstandkoming van deze visie is gebleken hoe de ontwikkeling van De Nieuwe Korf andere locaties in de gemeente beïnvloedt. Diverse locaties in het dorp zijn betrokken bij deze schuifpuzzel-operatie. Daarnaast zien stakeholders hun dagelijkse praktijk veranderen, moeten voorzieningen tijdens de bouw blijven functioneren en het project moet financieel haalbaar zijn. De complexiteit van deze ontwikkeling is één van de redenen dat het project al een lange voorgeschiedenis heeft. Hierdoor bestaat het risico dat het project dermate complex en allesomvattend wordt, dat het nooit van de grond komt. De visie op De Nieuwe Korf is daarom ook helder. Complex waar nodig, maar goed faseerbaar en minder complex als het kan.

Duurzaam & flexibel: klaar voor een onvoorspelbare toekomst

In De Nieuwe Korf zijn culturele instellingen

gevestigd die (deels) afhankelijk zijn van subsidie en deels met vrijwilligers draaiend worden gehouden. Mede daardoor is het mogelijk dat de invulling van De Nieuwe Korf door deze instellingen verandert door bijvoorbeeld veranderd beleid of een andere technische behoefte. Het nieuwe gebouw moet dus voorbereid zijn op veranderende omstandigheden. Dit betekent dat het gebouw (casco) geen strak maatpak moet zijn, maar een flexibel raamwerk waarbinnen verschuivingen mogelijk zijn. De basis van flexibiliteit ligt in een heldere draagstructuur. Een overmaat in de verdiepingshoogte zorgt voor flexibiliteit van functies. Dit kunnen zowel grote open ruimtes als kleine ruimtes voor een cultuurprogramma zijn en in de toekomst bijvoorbeeld ook werkplekken met overleg ruimtes. Daarnaast is het belangrijk om rekening te houden met de nog langere termijn. Dat betekent dat de bouw van het cultuurgebouw zoveel mogelijk demontabel en circulair moet worden uitgevoerd, zodat de materialen en onderdelen op de lange termijn hergebruikt kunnen worden.

Voorsorteren op de toekomst

Het huidige parkeerbeleid is een belangrijk uitgangspunt voor deze visie en heeft ruimtelijke consequenties. Het is niet ondenkbaar dat dit beleid in de loop van de tijd verandert door deelmobiliteit, zelfrijdende auto's of andere onvoorziene ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit. Deze visie houdt daarom rekening met een veranderend mobiliteitslandschap en maakt inzichtelijk welke mogelijkheden er zijn als de auto in de toekomst een minder prominente rol in de ruimtelijke ontwikkeling krijgt.

Méér woningen, sterkere voorzieningen

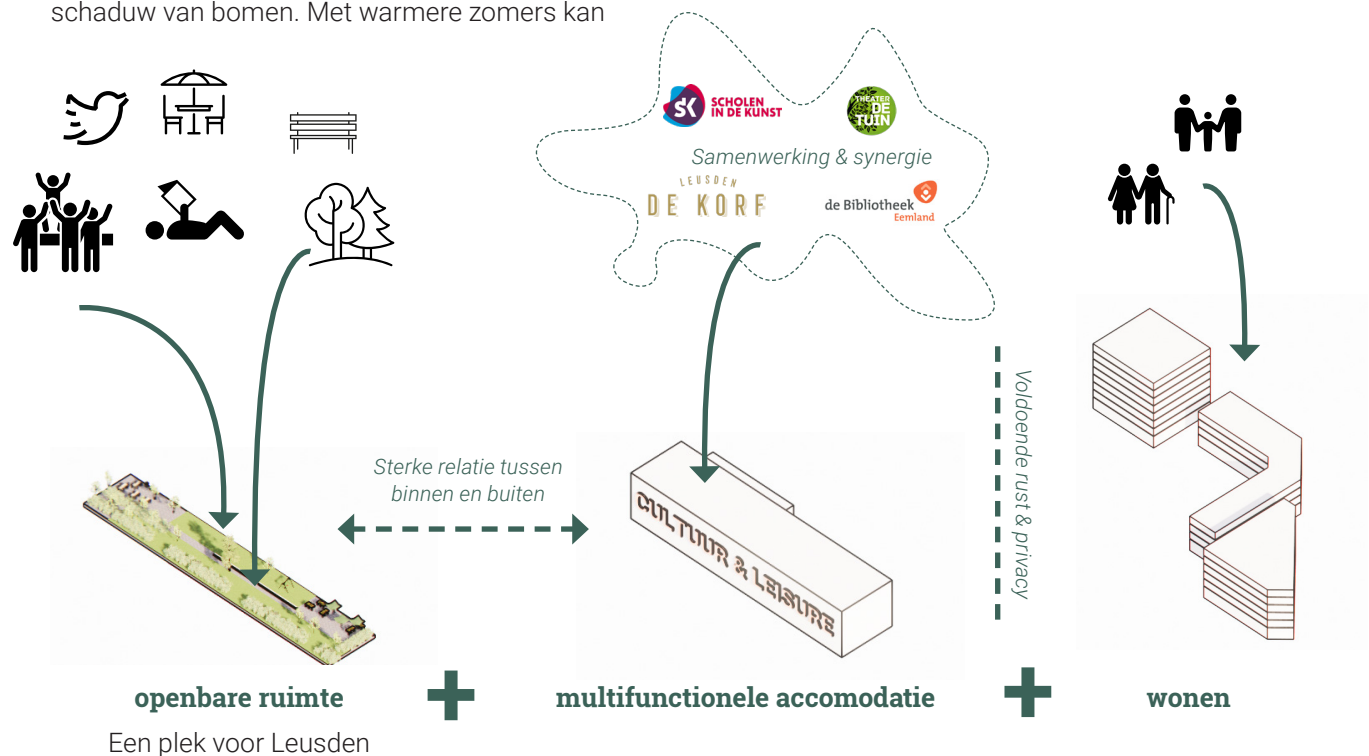
Er wordt een fors aantal woningen toegevoegd aan De Nieuwe Korf. Het voorzieningenaanbod is rondom het centrum hoog en daarmee is het voor veel doelgroepen een interessante locatie om te wonen. Met name ouderen en jongeren, voor wie een eigen auto niet altijd haalbaar is, zijn gebaat bij zo'n locatie. Op veel plekken in Nederland staan de winkelcentra onder druk. Door meer mensen op loopafstand van de winkels een plek te bieden, ontstaat meer draagvlak voor de voorzieningen op

lange termijn. Tot slot draagt de realisatie van woningen bij aan een financieel haalbaar plan door opbrengsten te genereren voor de ontwikkeling van een toekomstbestendig cultuurhuis.

Klaar voor klimaatverandering

Het huidige plangebied is verhard en er is weinig schaduw van bomen. Met warmere zomers kan

dit tot hittestress leiden. Daarnaast is er een kans dat heftige regenval vaker gaat voorkomen. Het is daarom belangrijk het gebied zo in te richten dat het klaar is voor klimaatverandering.



Negen ruimtelijke uitgangspunten

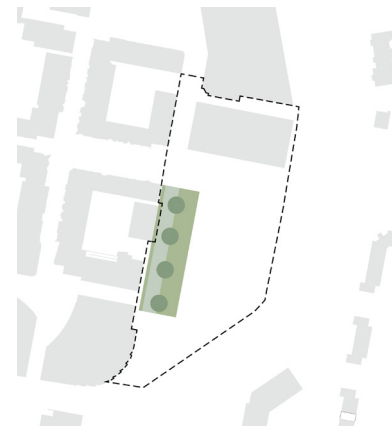
Op basis van de analyse, het participatieproces en het voorgenomen programma is een aantal ruimtelijke uitgangspunten opgesteld dat bijdraagt aan een kwalitatief hoogwaardige invulling van deze locatie. Deze ruimtelijke uitgangspunten doen uitspraken over de betekenis van de plek voor het dorp en over de gewenste kwaliteit van de (openbare) ruimte. Deze ruimtelijke uitgangspunten vormen de basis voor verdere uitwerking van het plan.

1. Een groene (verblijfs)plek toevoegen

Leusden is een groene gemeente, maar uiterekend het centrum van het dorp is voornamelijk verhard. De pleinen 't Erf, de Kooikersgracht en 't Plein van winkelcentrum de Hamershof zijn allen bestraat en een goede groene plek ontbreekt. Bij de ontwikkeling van De Nieuwe Korf voegen we daarom een écht groene plek toe. Deze plek krijgt divers groen, draagt bij aan het verminderen van hittestress en is zo geprogrammeerd dat het een verblijfsplek wordt voor volwassenen en kinderen.

Participatie

"Meer groen in het centrum is een goed idee!"



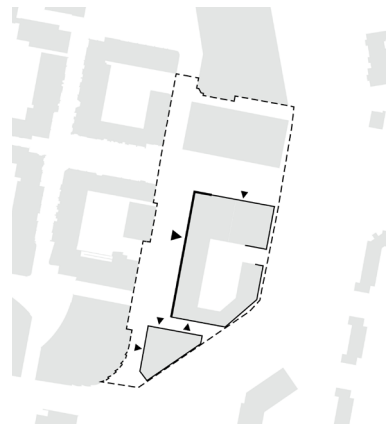
"We voegen een aantrekkelijke
groene verblijfsplek toe voor alle
Leusdenaren"



Ruimtelijke uitgangspunten

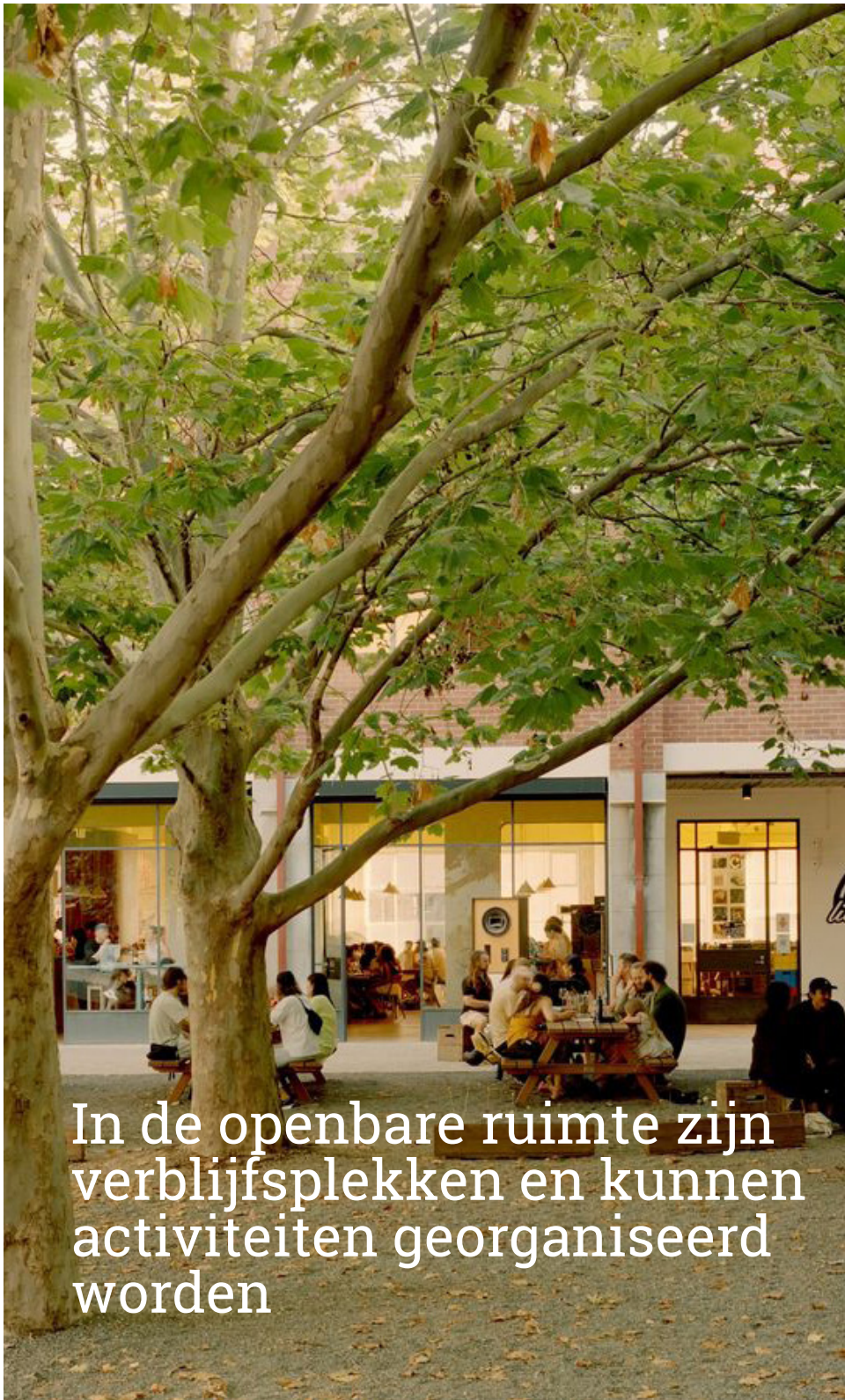
2. Rondje centrum

De Komenij is de hoofdwinkelstraat van Leusden en verbindt het plein bij het gemeentehuis met winkelcentrum de Hamershof. Dwars op de winkelstraat ligt een aantal dwarsverbindingen zoals de Kooikersgracht en de onderdoorgang tussen de Hamershof en de parkeerplaats aan De Smidse. De Smidse zelf heeft momenteel weinig kwaliteit en we grijpen dit project aan als kans om De Smidse onderderdeel te maken van een rondje centrum, waarbij de groene ruimte een belangrijke rol krijgt. Aan De Smidse komen cultuur, horeca en verblijfsplekken in de openbare ruimte, maar geen detailhandel zodat concurrentie met de hoofdwinkelstraat voorkomen wordt.

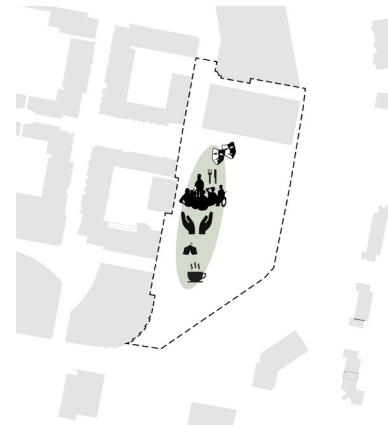


3. Voorkanten maken

We maken alzijdige blokken zodat de gebouwen vanuit alle kanten een prettige uitstraling hebben. Bovendien zijn er op deze manier altijd ogen op de straat gericht, wat de sociale veiligheid ten goede komt.



In de openbare ruimte zijn verblijfsplekken en kunnen activiteiten georganiseerd worden

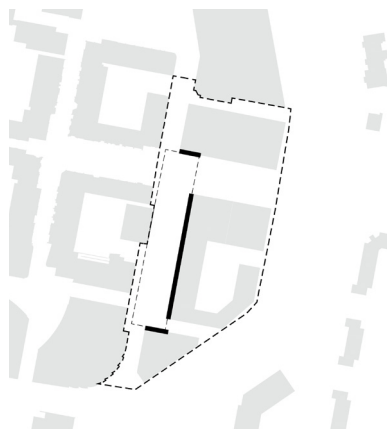


4. Bruikbare openbare ruimte

De openbare ruimte is alleen een goede verblijfsplek als er iets te doen is en als je er comfortabel kan verblijven. In de nieuwe tuin is er ruimte voor culturele activiteiten zoals een kleinschalig concert, een buiten bioscoop, theatervoorstellingen en een leestuin. Daarnaast zijn er terrassen en is er aanleiding voor kinderen om te spelen. De tuin wordt een plek voor de Leusdenaren.

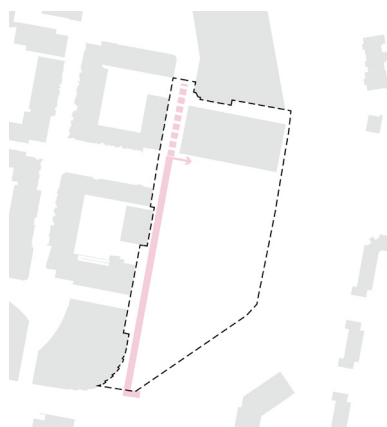
5. Ruimte maken

Het cultuurhuis staat met haar voorkant aan de nieuwe tuin en gaat een sterke relatie aan met het groen. Activiteiten kunnen zowel binnen als buiten plaatsvinden en het groen loopt tot de gevel. De kopse kanten van de nieuwe groene ruimte worden begrensd door aantrekkelijke gevels.



Participatie

**"De Smidse en De Korf
voelen op dit moment
niet als onderdeel van het
centrum!"**

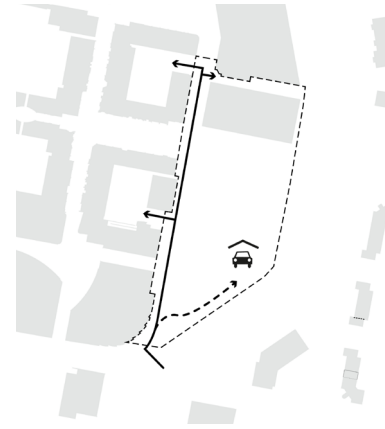


6. De Smidse wordt een aantrekkelijke (fiets)straat

De Smidse heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor diverse parkeervoorzieningen, maar heeft op dit moment weinig ruimtelijke kwaliteit. De Smidse wordt een aantrekkelijke straat met méér groen en méér ruimte voor de voetganger en fiets.

7. Ontsluiting parkeeroplossing

De ontsluiting van de nieuwe parkeeroplossing wordt zo geplaatst dat deze de tuin niet doorsnijdt en zo min mogelijk verkeersbewegingen toevoegt over de Smidse. Dat betekent in de praktijk dat de ontsluiting zo zuidelijk mogelijk ligt.



8. Parkeergebouw De Smidse krijgt een facelift

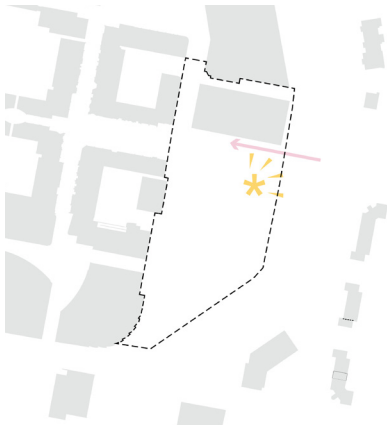
Het parkeergebouw aan De Smidse heeft niet de uitstraling die je van een gebouw in het centrum in Leusden mag verwachten. Daarom krijgt het parkeergebouw een facelift. Dit kan door een pergola, groen of een nieuwe hoek aan het gebouw. Het gebouw wordt méér dan alleen een parkeeroplossing en krijgt een uitstraling die past bij de toekomstige De Smidse.

Participatie

"Wordt er iets gedaan aan de lelijke parkeerdekken?"

"Door iets hoger
te bouwen is
er meer ruimte
voor groen"





9. Een accent markeert de entree

Aan de Kooikersgracht komt een hoger accent te staan. Dit gebouw markeert de entree tot het centrum vanaf de zijde Noorderinslag/Burgemeester van der Postlaan en is daarmee het hoogste punt van het centrum. Door hier hoger te bouwen, is er meer ruimte voor groen in het plan. De plek van het accent is zo gekozen dat hinder voor de omgeving door bijvoorbeeld schaduw op het verblijfsgebied tot een minimum beperkt blijft. Bovendien houdt het hoogteaccent afstand tot de nabijgelegen woningen. We onderzoeken een hoogteaccent van acht verdiepingen. Bovendien leggen we extra nadruk op het ontwerp van een goede begane grond, prettige entree en een uitzicht op (deels) groen ontworpen daken.

Model

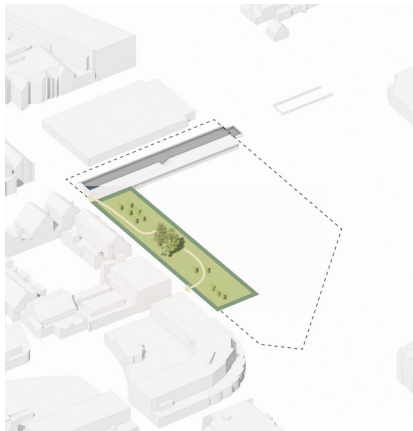


Stedenbouwkundige opzet

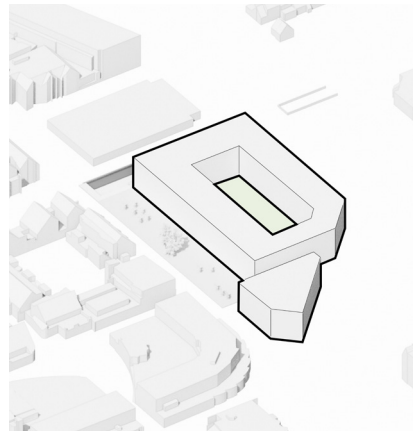
Aan de Korftuin

Centraal in het plan staat een nieuwe tuin aan De Smidse; de Korftuin. Het cultuurhuis ligt als een lange balk aan deze tuin. Achter het cultuurhuis komen twee woongebouwen die samen met het cultuurhuis een hof vormen voor bewoners. Het hof is toegankelijk als semi-openbare ruimte zodat het onderdeel van het dorp blijft. Op de hoek staat een hoger accent als markering van de entree tot het centrum. Ook op de zuidelijke punt van het kavel wordt een woongebouw voorzien. Vanaf de 4e verdieping springt de gevel op sommige plekken terug, zodat de afstand tot de burens vergroot wordt en zodat de gebouwen slanker ogen.

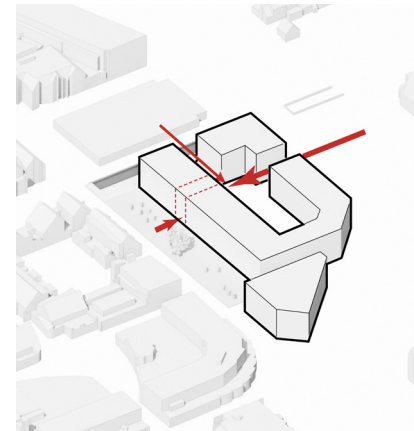
"Eén cultuurgebouw en drie woongebouwen vormen samen een nieuw ensemble in het centrum"



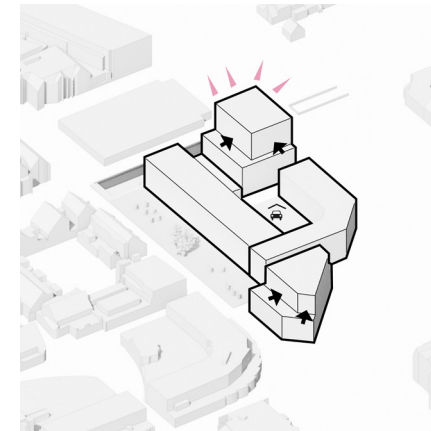
1. Groene verblijfsruimte aan De Smidse



2. Een hof past in de traditie van Leusden en vormt een plek voor bewoners



3. Zicht in het hof en op het cultuurhuis



4. Hoogteaccent markeert entree centrum en terugspringende gevels houden rekening met omgeving

Plankaart

Wonen: ca. 11.250 m² BVO

Cultuur incl. theaterzaal: ca. 1.550 m² (incl. vide/trappenhuis)

Diensten of horeca: ca. 240 m²

Bowling/ontspanning met horeca: ca. 850m²

Multifunctionele zaal incl ondersteunend : ca. 550m²

Aantal parkeerplaatsen: ca. 54

Aantal woningen: ca. 115

**Vierkante meters zijn afgerond en indicatief*

-  *Fietspad*
-  *Fietsstraat (auto te gast)*
-  *Voetgangersgebied*
-  *Nieuwbouw*
-  *Bestaande bouw*
-  *Korftuin*
-  *Entree*
- A** *Cultuurhuis*
- B** *8 laags woongebouw*
- C** *4 laags woongebouw*
- D** *6 laags woongebouw*



Voorbeelduitwerking Korftuin





*Beeld van de Korftuin
richting het noorden*

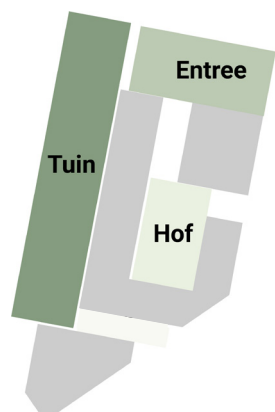
Voorbeelduitwerkingen

In deze studie wordt een aantal voorbeelduitwerkingen getoond. Deze beelden geven een idee hoe de Nieuwe Korf er uit zou kunnen zien, maar zijn nadrukkelijk geen concreet voorstel. In dit document is een voorbeeld in metselwerk en een voorbeeld in hout te vinden. In een vervolgtraject dienen het programma, het ontwerp, de verschijningsvorm en de architectonische kaders verder onderzocht te worden om tot een concreet voorstel te komen.

"In de tuin is ruimte voor recreatie, horeca en spel"



huidige situatie



Hiërarchie groene ruimtes

De openbare ruimte rondom De Nieuwe Korf wordt groen ingericht. De belangrijkste ruimte is de tuin aan de voorzijde van De Nieuwe Korf. Dit is de ruimte met de meeste verblijfskwaliteit. De entree is een verbinding langs de gracht en bedoeld voor fietsers en voetgangers. Het hof is een plek voor bewoners waar ze rust kunnen vinden naast het centrum en elkaar ontmoeten voor een praatje. Elke groene ruimte heeft zijn eigen kwaliteit, samen vormen ze een samenhangende openbare ruimte.

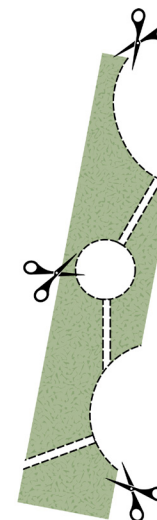


Groen tot aan de gevel

Op verschillende plekken loopt het groen tot aan de gevel zodat het cultuurhuis in het groen komt te staan.

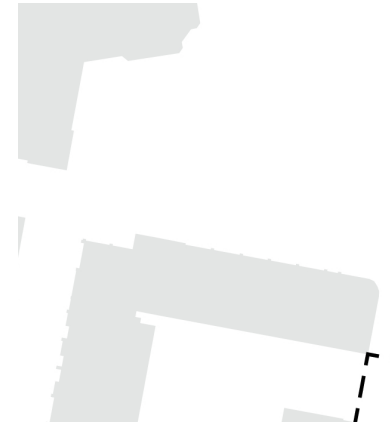
Groen is de basis

De basis voor de Korftuin is groen. Paden en verblijfsplekken worden uit de groene onderlegger geknipt.



Omsluiten tuin

De Korftuin wordt aan drie zijdes helder begrensd door nieuwbouw. Het cultuurgebouw vormt een lange wand aan de oostzijde van de tuin. Het nieuwe woongebouw op de zuidelijke punt begrenst de zuidzijde. De hoek van het parkeergebouw wordt vernieuwd zodat het enerzijds een einde van de Korftuin is en anderzijds een plek biedt voor activiteiten aan de gracht.



Verblijfsplek aan de gracht

Aan de Kooikersgracht maken we een goede verblijfsplek aan het water. Een serie van trappen verbindt het water met de nieuwe tuin en is geschikt om op te zitten.

Facelift parkeergebouw

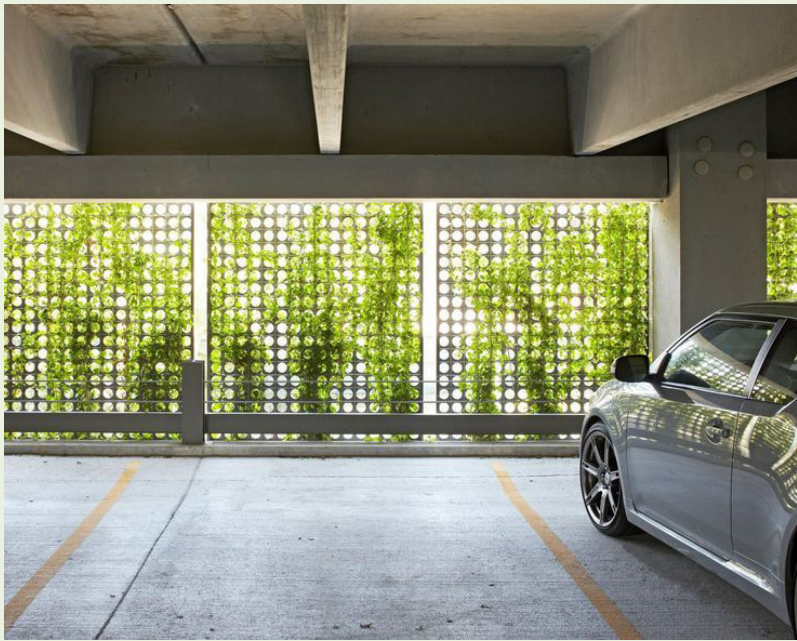
Het parkeerdek aan de Smidse heeft geen bijzonder fraai uiterlijk, en maakt een soort lege plek, waar juist een gebouw gewenst is om de openbare ruimte te vormen en begrenzen. Daarom krijgt het parkeergebouw - in samenwerking met Leusdenaren - een facelift. Het uiterlijk van het gebouw kan verbeterd worden door het toevoegen van een lichte constructie met (groenblijvende) klimplanten. Ook zouden er op deze constructie zonnepanelen opgenomen kunnen worden die omringende gebouwen van energie kunnen voorzien.

Daar waar de Korftuin de Kooikersgracht ontmoet wordt op de hoek van het parkeerdek bovendien een bijzondere constructie van 2 tot 3 verdiepingen voorgesteld, zodat de openbare ruimte begrensd wordt. Dit bouwwerk kan een projectievlak voor films worden of een theaterpodium, zodat er met een tribune aan de Kooikersgracht en zitplekken in de Korftuin zomers openlucht evenementen plaats kunnen vinden. De begane grond zou plaats kunnen bieden aan bijvoorbeeld een pakketophaalpunt en op de verdieping zou een buiten-fitness kunnen komen. De gevel kan af en toe als klimwand gebruikt worden. Ook zou het een plek kunnen zijn voor urban-gardening voor direct omwonenden. Alternatief kan het een gebouw zijn waarin bijvoorbeeld enkele functies van De Nieuwe Korf zijn ondergebracht, of horeca met een dakterras.

Met en voor bewoners

Genoeg ideeën dus om het parkeergebouw een betere rol te geven in het centrum. In dit document wordt de functie van het bouwwerk en de verfraaiing van het parkeergebouw bewust niet vastgelegd. Het idee is dat de invulling in overleg en met inbreng van bewoners tot stand zal komen. Dat kan, bijvoorbeeld door middel van een ideeën prijsvraag of in samenwerking met een werkgroep van bewoners tot stand komen. Het parkeergebouw moet een geliefde plek voor Leusdenaren worden.





Voorbeelduitwerking in hout



huidige situatie



"De trap aan de Kooikersgracht kan als tribune gebruikt worden"

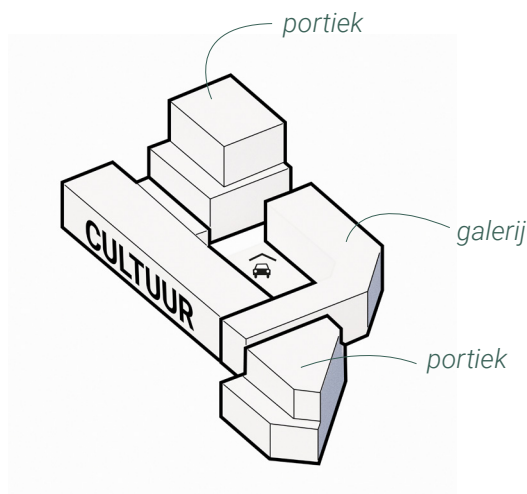
"Na de facelift is het parkeergebouw
méér dan een plek voor auto's. Het beëindigt de Korftuin"





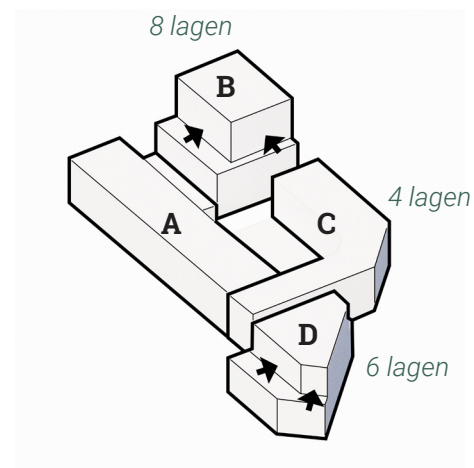
"Aan het dek van De Nieuwe
Korf is het prettig wonen"





Typologie, differentiatie & doelgroepen

We streven naar een gevarieerd woningaanbod waarbij verschillende type woningen in het plan voorkomen. De Nieuwe Korf is een gevarieerd plan met voor ieder wat wils. We zetten in op doelgroepen die relatief weinig auto's bezitten om de parkeerdruk op het centrum te beperken. We bouwen vooral voor ouderen en starters in de verdeling conform de woonvisie.



Massa & setbacks (terugspringende gevels)

In de massa wordt rekening gehouden met de omgeving. Zo valt de schaduw van het hoogteaccent op het parkeergebouw. Het bouwblok vormt de basis en is drie tot vier lagen hoog. Blok C heeft een basis van drie lagen en springt daarna terug om afstand te houden tot de naastgelegen woningen. Hetzelfde geldt voor blok A, deze heeft een terugspringende gevel en heeft een slankere verschijningsvorm.

Woonkwaliteit

De Nieuwe Korf draait enerzijds om het realiseren van een fijne publieke plek voor Leusdenaren, maar moet ook een hoge mate van wooncomfort bieden. De woningen zijn zoveel mogelijk tweezijdig georiënteerd. De entree's zijn royaal en veilig te bereiken. Goede buitenruimtes zorgen ervoor dat het prettig wonen is in De Nieuwe Korf.

Voorbeelduitwerking

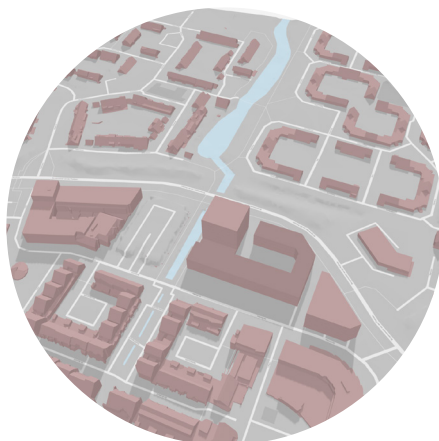


huidige situatie

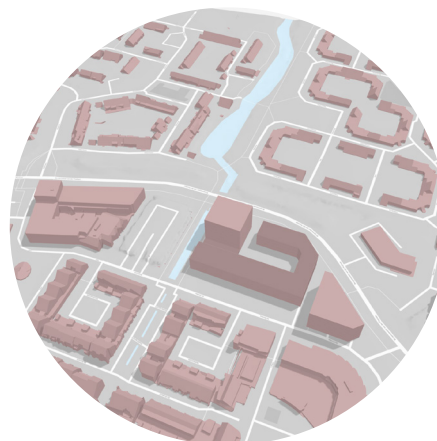


Bezonning: Rekening houdend met de omgeving

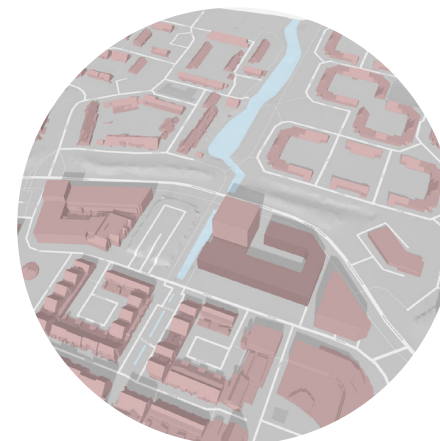
Steden en dorpen evolueren als gevolg van veranderende inzichten, behoeftes of (technische) ontwikkelingen. Uitzicht, bezonning en uitstraling van een gebied zijn daarom aan verandering onderhevig. Het project De Nieuwe Korf verandert het centrum en heeft dus gevolgen voor de omwonenden. Er wordt rekening gehouden met de afstand tot direct omwonenden. Zo creëert de Korftuin een buffer tussen de woningen aan de Smidse en het nieuwe cultuurhuis. Het hoogteaccent werpt haar schaduw voornamelijk op het parkeergebouw, zodat het minimale impact heeft op woningen en openbare ruimte.



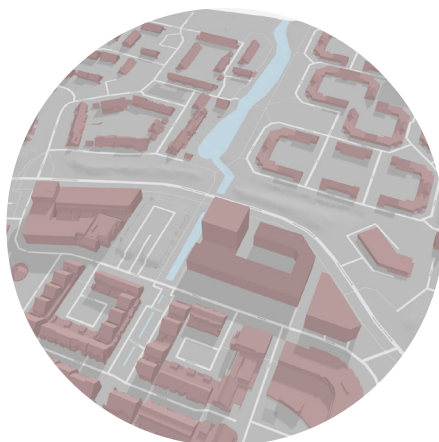
15 juni 9:00



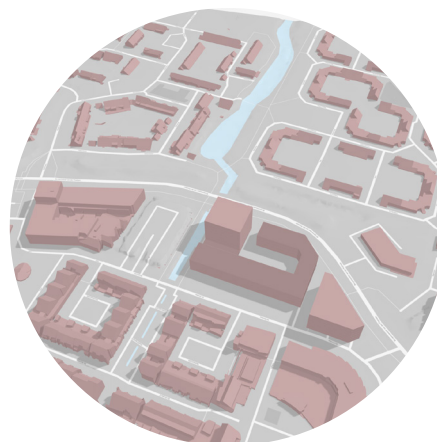
15 juni 12:00



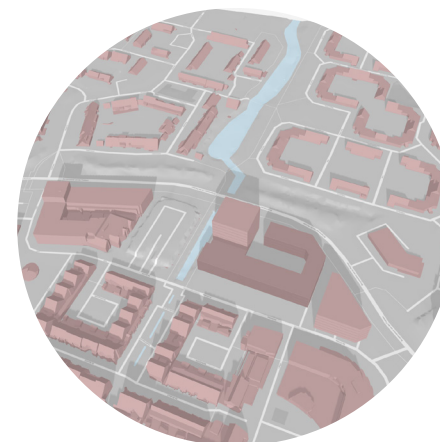
15 juni 18:00



21 april 9:00



21 april 12:00

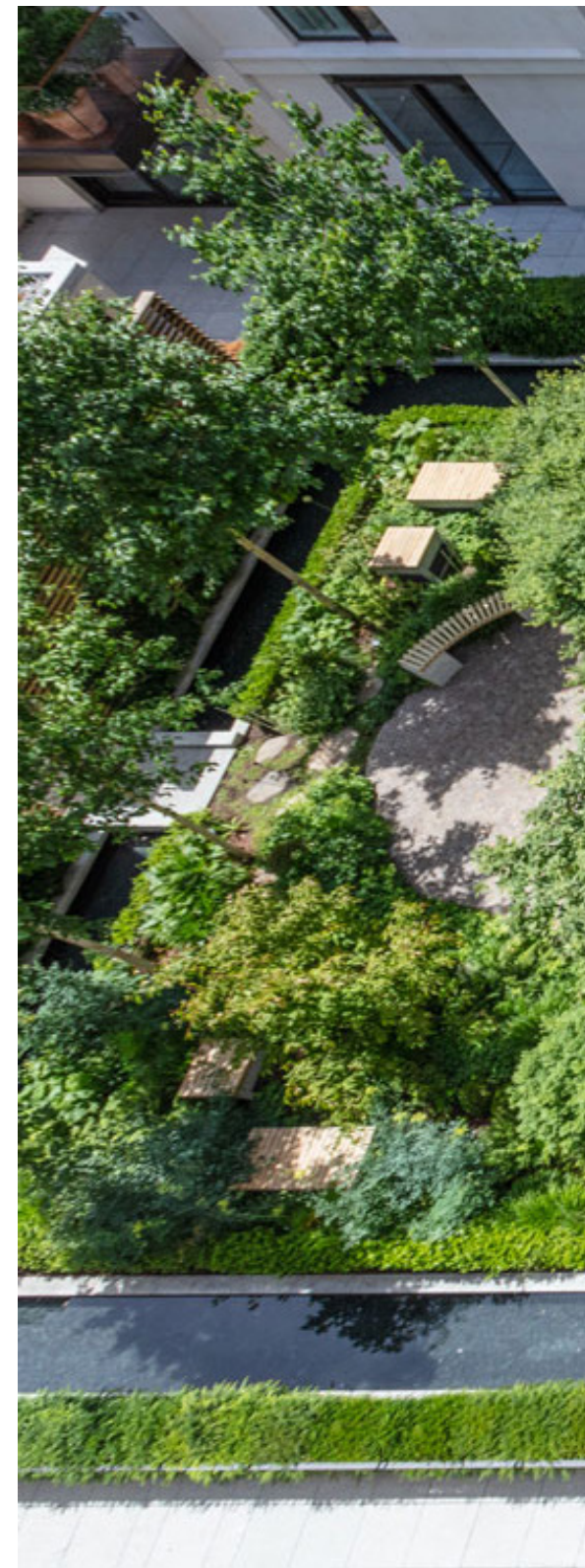


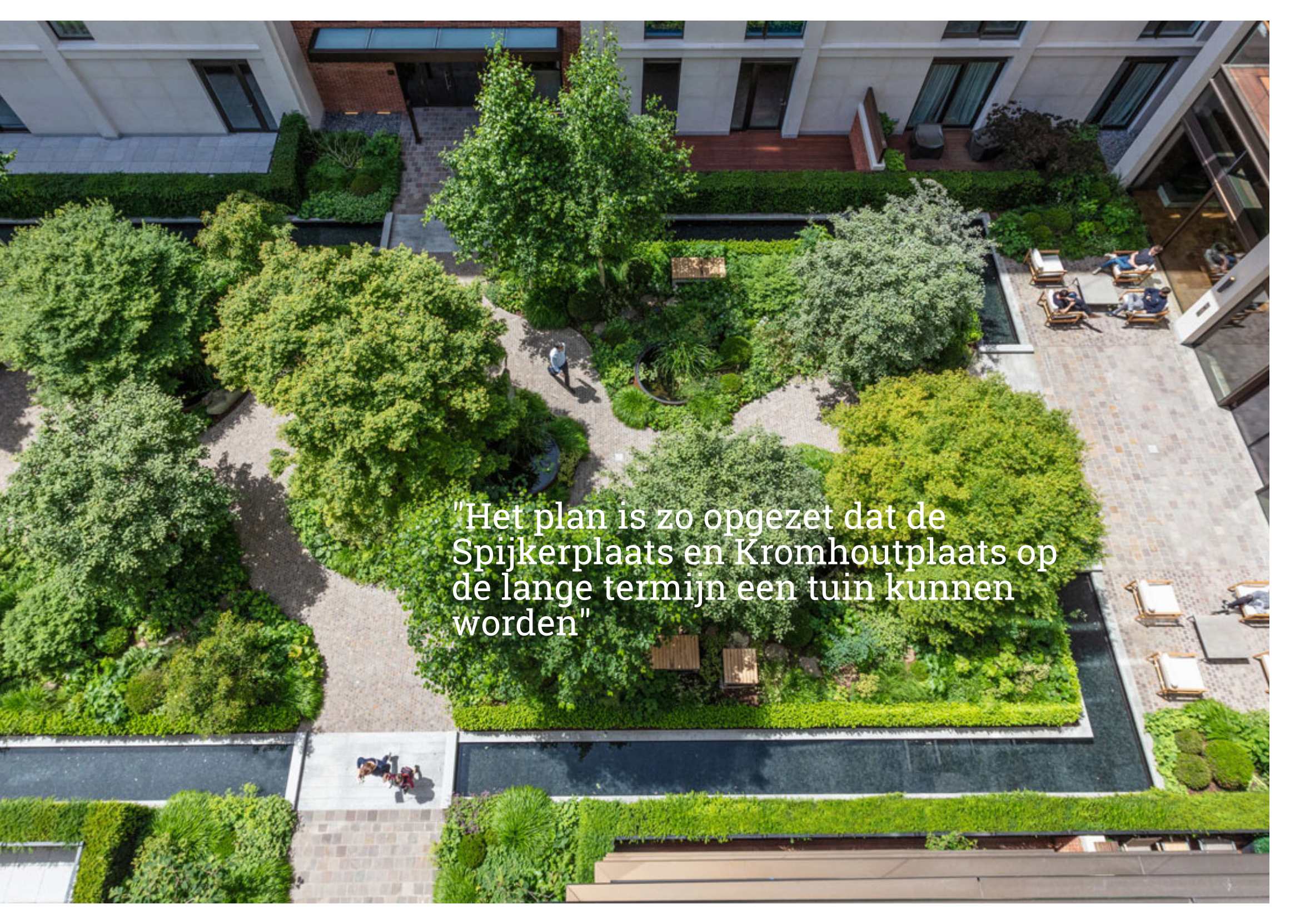
21 april 18:00



Klaar voor toekomstdroom: De Tuinen van Leusden

In het ruimtelijk model blijft De Smidse de weg waar auto's overheen gaan naar de verschillende parkeerplaatsen en -garages. Om nog veel meer verblijfskwaliteit toe te voegen kan - vooralsnog als 'toekomstdroom'- ook gedacht worden aan het geheel autovrij maken van De Smidse vanaf Huis van Leusden tot aan de bocht ter hoogte van de zuidkant van het plangebied De Nieuwe Korf. Er kan dan een groene aaneengesloten zone met 4 openbare tuinen ontstaan met geweldige kansen voor leefbaarheid en klimaatadaptatie. Als het dan nog steeds nodig is om alle parkeerplaatsen te compenseren, dan kan dat door het parkeerdek Smidse of de Twijnderij op te toppen met een extra dek. Het parkeerdek de Smidse en de garage onder het Huis van Leusden worden dan door een ventwegontsluiting vanaf de Burgemeester van der Postlaan ontsloten. Deze planvariant is te duur en te ingrijpend om nu voor te stellen of verder uit werken. Maar wel een wenkend toekomstperspectief dat met het voorliggende ruimtelijke model later nog steeds een realiseerbare optie kan zijn.



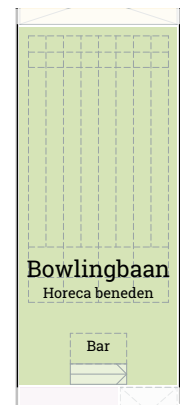
An aerial photograph of a modern urban courtyard. The courtyard is filled with lush greenery, including large trees, shrubs, and a central water feature. A paved walkway winds through the garden. Several people are visible: one person walking on the path, a group of people sitting on a bench near the water, and others sitting on lounge chairs on a paved area to the right. The courtyard is surrounded by modern buildings with large windows and balconies. The text is overlaid in the center of the image.

"Het plan is zo opgezet dat de
Spijkerplaats en Kromhoutplaats op
de lange termijn een tuin kunnen
worden"

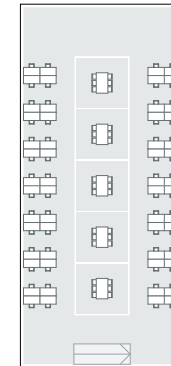
Structuuropzet: Flexibel en toekomstbestendig

Toekomstbestendig multifunctioneel gebouw

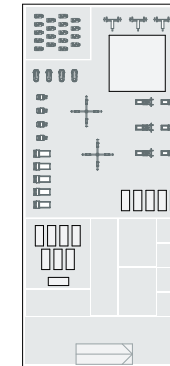
De Nieuwe Korf wordt een flexibel en multifunctioneel gebouw dat in de loop der tijd aangepast kan worden aan een veranderende ruimtevraag. Het 16 meter diepe volume is geschikt voor allerlei functies zoals een bowlingcentrum, muziekschool of bibliotheek, maar kan in de toekomst ook als kantoorruimte dienen. Zo is het gebouw niet alleen geschikt voor de huidige invulling, maar biedt het flexibele huisvestingsmogelijkheden, bijvoorbeeld als het culturele landschap binnen de gemeente veranderd. De verdiepingshoogte van 4,5 meter maakt het gebouw geschikt voor aanpassingen in de installaties en voor functies die hogere ruimtes nodig hebben.



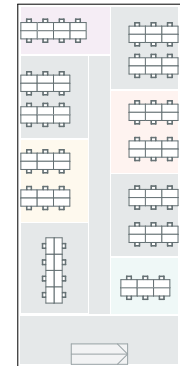
Gebruik als bowling



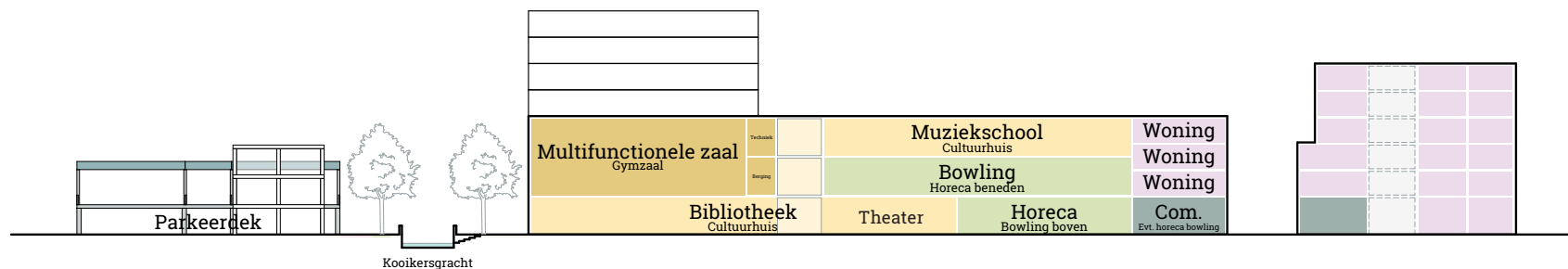
Gebruik als kantoor



Gebruik als sportschool



Gebruik als coworking ruimte



● cultuurfuncties ● multifunctionele zaal ● bowling/ontspanning en horeca ● diensten/horeca ● wonen

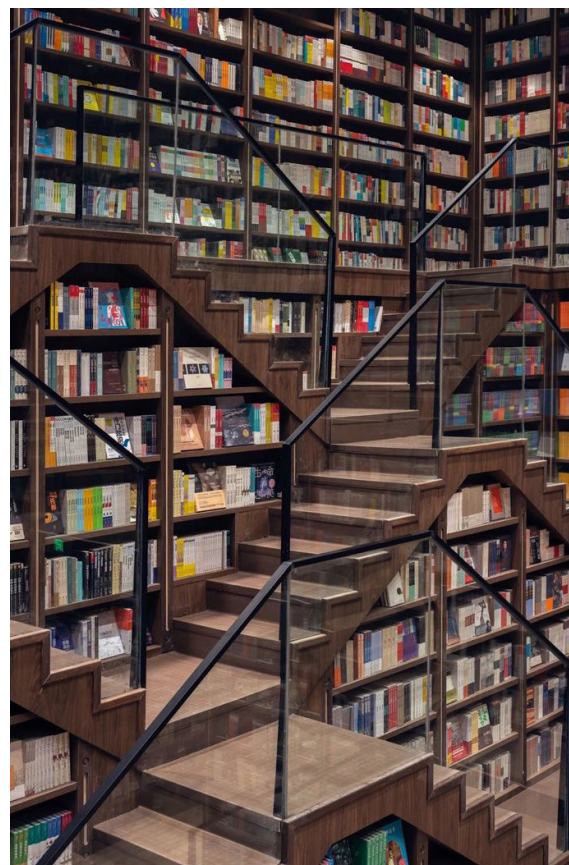
Indicatief vlekkenplan



Op de begane grond worden functies geprogrammeerd die een publiek karakter hebben en die de openbare ruimte kunnen versterken. Dit geldt niet enkel voor het cultuurhuis, maar ook ruimtes als fietsenstallingen en ruime entree's dragen hieraan bij. In plinten die aan de openbare ruimte grenzen komen geen bergingen of andere gesloten functies. Om de Korftuin goed te begrenzen is in blok C en D een kleine ruimte opgenomen voor horeca of dienstverlening. Dit komt niet voort uit het programma maar draagt bij aan het openbare karakter van het gebied. Op de verdiepingen liggen functies die een minder openbaar karakter hebben. Denk daarbij aan kleinere ruimtes in het cultuurgebouw, kantoorruimte en woningen.

Centrale verbinding

In het hart van het cultuurhuis zijn de entree en het centrale trappenhuis gepositioneerd. Deze zijn niet alleen functioneel van aard, maar maken onderdeel uit van het programma. Bijvoorbeeld als onderdeel van de bibliotheek, als spelaanleiding voor kinderen of als expositieruimte. De entree is vanaf buiten goed zichtbaar door een glazen gevel of opvallend groot raam. De entreehal is zodanig gepositioneerd dat de verschillende functies goed bereikbaar en afsluitbaar zijn. Dit is gunstig voor het beheer en het overzicht binnen het gebouw.





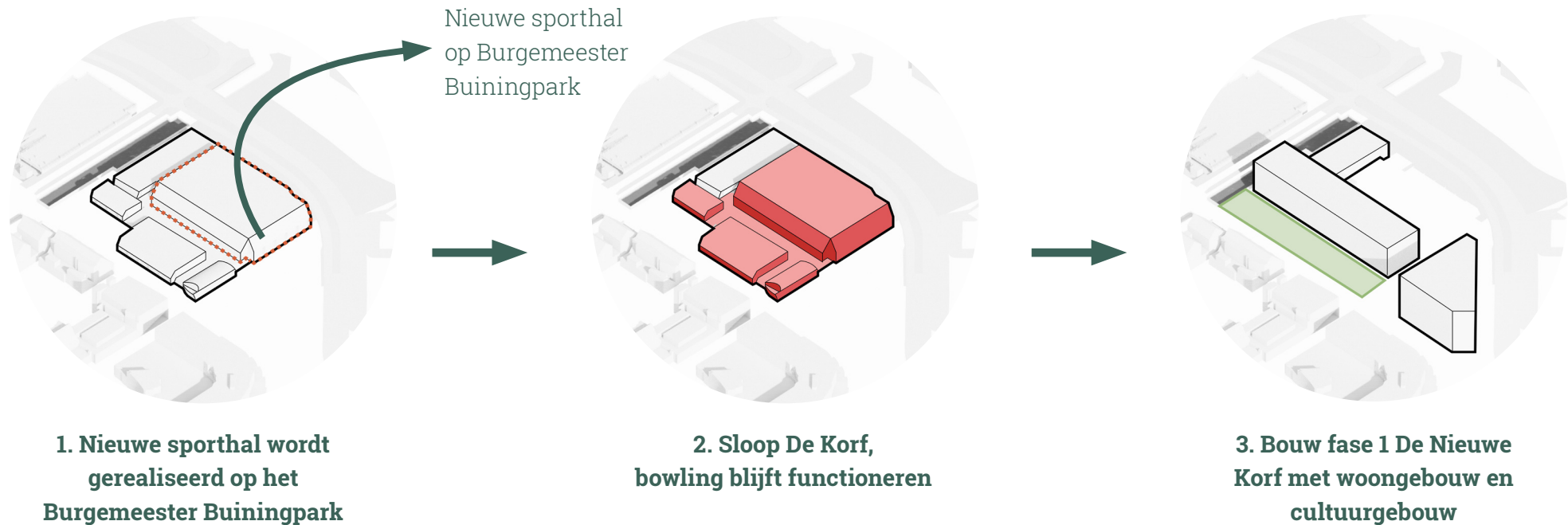
Een faseerbaar model

Ontvlechten van complexiteit

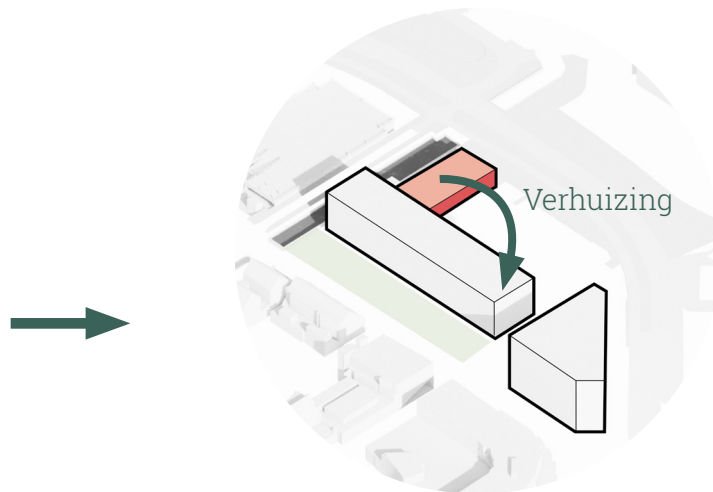
Dit plan is zo opgezet dat de realisatie in een logische volgorde kan plaatsvinden, zodat functies zo min mogelijk tijdelijke huisvesting nodig hebben en waar mogelijk in bedrijf blijven tijdens de bouw. Dit komt de complexiteit en daarmee de haalbaarheid van het project ten goede.

Volgorde ontwikkeling

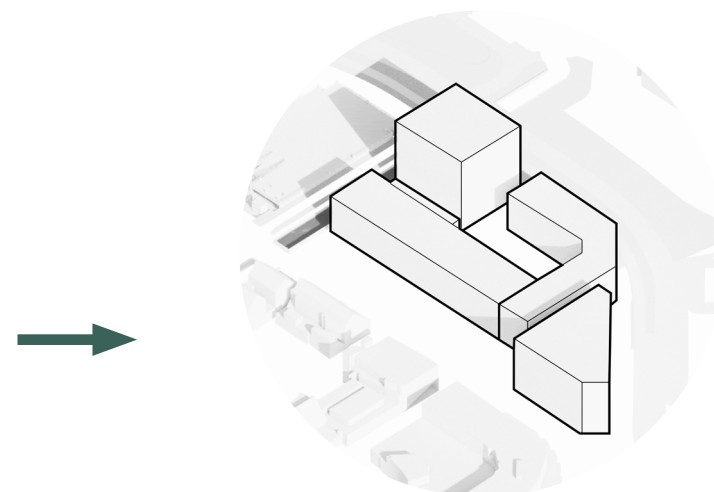
De essentiële eerste stap in het proces is de verhuizing van de sporthal naar het Burgemeester Buiningpark. In de participatie bleek hier draagvlak voor te zijn en het creëert de noodzakelijke ruimte op de projectlocatie. Bovendien draagt het bij aan een lagere parkeerdruk. De bowling zou in bedrijf kunnen blijven tijdens de ontwikkeling met uitzondering van de horeca. Als de sporthal afgebroken is, is er ruimte voor een bouwplaats en kan worden begonnen met de bouw van het ensemble.



"Door appartementengebouwen en het cultuurgebouw niet te verknopen, worden de fasering en de ontwikkeling van het ensemble eenvoudiger"



4. Verhuizing bowling en sloop oude bowling



5. Volledig ensemble gereed

Voorbeelduitwerking in hout





Beeld vanaf de Kooikersgracht richting het zuiden



Voorbeelduitwerking in baksteen



huidige situatie

"De Kooikersgracht wordt een prettige plek om te verblijven"

Architectonische aandachtspunten

Om dit model optimaal tot haar recht te laten komen, moet rekening worden gehouden met een aantal architectonische aandachtspunten. Deze aandachtspunten zijn hieronder beschreven en moeten bij verdere uitwerking worden geadresseerd in een **beeldkwaliteitsplan**.

A. Één architectonisch ensemble

De Nieuwe Korf is een herkenbaar ensemble dat een nieuw onderdeel van het centrum vormt. Het is een verzameling gebouwen die in verschijningsvorm bij elkaar horen. Dat kan bijvoorbeeld in materiaal, vormtaal, textuur of kleur.



B. Het cultuurhuis onderscheidt zich

Binnen het ensemble onderscheidt het cultuurhuis zich. Dit betekent dat het wel duidelijk onderdeel uitmaakt van het ensemble van gebouwen, maar in vorm, kleur, compositie of materialisering voldoende onderscheidend is om het de eyecatcher te laten zijn die het verdient.

C. Passend in Leusden

Het plan past in Leusden, maar mag zich wel onderscheiden. Dat wil zeggen dat de architectuur van De Nieuwe Korf geen hard contrast aangaat met haar omgeving, maar zich op een eigentijdse manier invoegt in het centrum.

*Rechts: De zadeldaken
geven het moderne
gebouw een dorpse
uitstraling*



D. Subtiel accent

Het hoogteaccent op de hoek van de Burgemeester van der Postlaan en de Kooikersgracht moet subtiel en verfijnd worden vormgegeven en niet onnodig veel aandacht opeisen. Het is de markering van het centrum. Dit kan in kleur, materiaal of vormtaal worden ingevuld. De afwisseling van buitenruimtes en setbacks (terugspringende gevels) maken het volume vriendelijk en herkenbaar.

E. De entree's zijn herkenbaar en vindbaar

Door entree's herkenbaar vorm te geven, wordt het publieke karakter van De Nieuwe Korf benadrukt. Entree's zijn royaal ontworpen en worden met subtiële kenmerken verfijnd.

Rechts: Voorbeeld van een subtiel accent met veel groen



F. Zichtbare functies in de gevel

De Nieuwe Korf heeft een toegankelijke uitstraling en dat komt tot uiting in de vormgeving van de gevel op de begane grond. Op de begane grond bevinden zich functies die zichtbaar mogen zijn. De gevel van de begane grond heeft veel glas en wordt niet afgeplakt. De activiteiten in De Nieuwe Korf zijn zichtbaar, óók op de verdieping.

G. Parkeergebouw met een gezicht

De uitstraling van het parkeergebouw dient verbeterd te worden, dat kan door de toevoeging van groen, door een slanke pergola constructie toe te voegen en door de hoek van het parkeergebouw als meervlaagse constructie vorm te geven. De nieuwe hoek dient volume te maken en als begrenzing van de tuin te dienen. Belangrijk is dat de vormgeving aansluiting zoekt bij de Korftuin en De Nieuwe Korf, zodat het onderdeel voelt van het ensemble. Het publieke en culturele programma dat toegevoegd wordt dient goed zichtbaar te zijn.

"De Nieuwe Korf heeft een toegankelijke uitstraling en de relatie tussen binnen en buiten is sterk"

Voorbeelduitwerking in baksteen





*Beeld vanaf passage winkel-
centrum de Hamershof
richting De Nieuwe Korf*



Voorbeelduitwerking in hout



huidige situatie

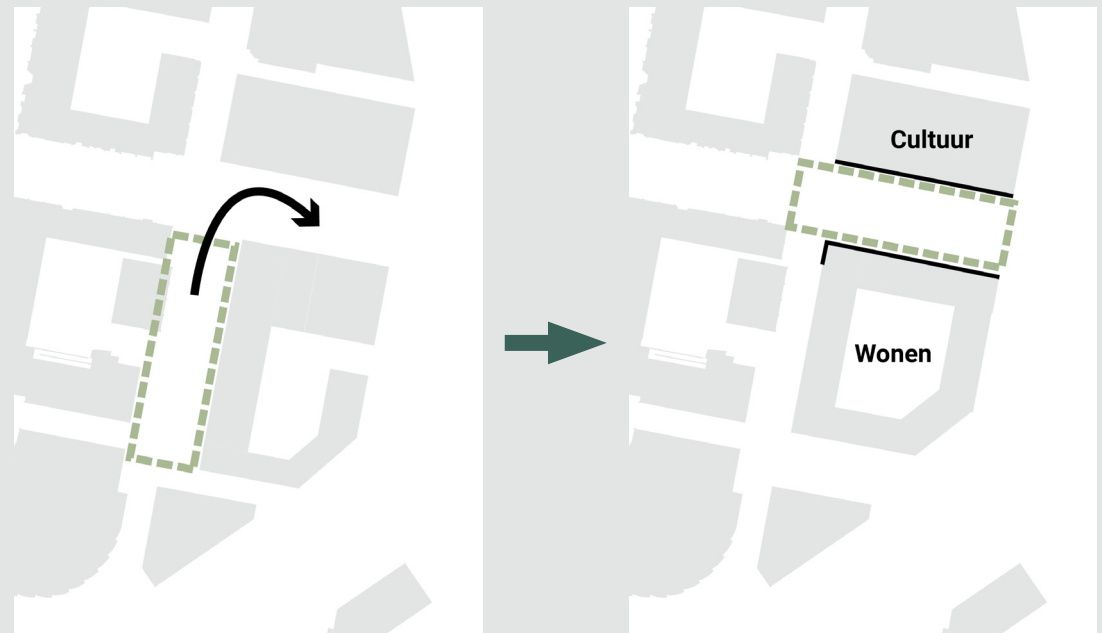
"Vanuit de doorgang
in winkelcentrum
Hamershof loop je
straks direct de tuin in"

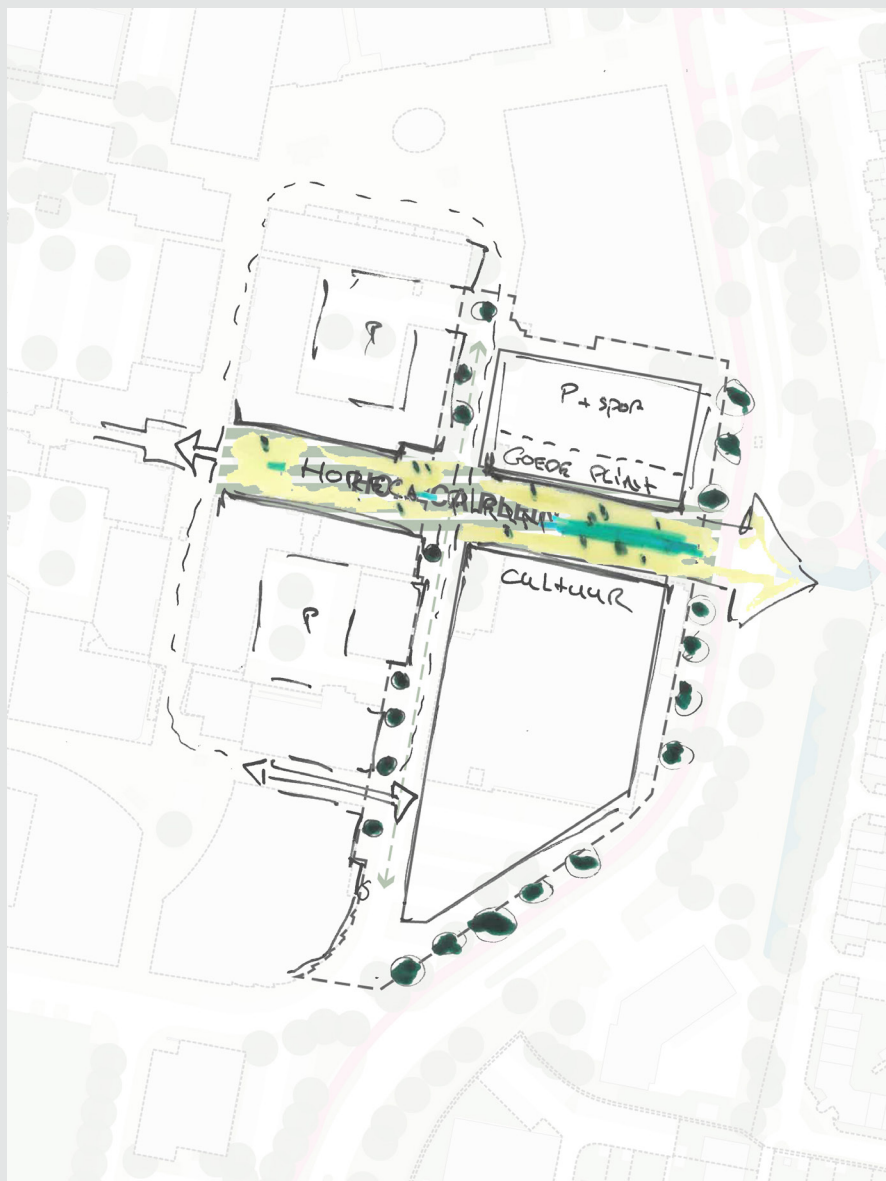
Alternatief scenario

Parkeerdek Smidse wordt ontwikkellocatie

Groene ruimte in verlengde Kooikersgracht

Wanneer het parkeergebouw aan De Smidse wordt gesloopt, ontstaat een andere uitgangssituatie. De Kooikersgracht kan dan aan de noordkant begrensd worden door een gebouw met publieke functies in plaats van een parkeergebouw. Daardoor kan de Kooikersgracht een fijne verblijfsplek worden, mits hier voldoende ruimte voor wordt gecreëerd. In dit alternatieve scenario wordt de groene ruimte in het verlengde van het horecaplein aan de Kooikersgracht gelegd. Het multifunctionele cultuurgebouw staat dan op de plek van het oude parkeergebouw. In dit model is een rondje centrum niet meer van toepassing.





Geen extra woningen

Omdat er veel parkeerplaatsen gecompenseerd moeten worden, levert dit scenario niet per definitie veel meer woningen op. De parkeeroplossing is bovendien erg kostbaar.

Kostbaar voor relatief weinig extra ruimtelijke kwaliteit

Dit alternatieve scenario is aanzienlijk duurder dan de voorkeursvariant en levert niet per definitie meer verblijfskwaliteit op. De Smidse wordt in dit scenario niet opgewaardeerd, de bouwmassa is vergelijkbaar en er moet een grote parkeeroplossing in het blok worden ingepast. Hoewel de esthetiek van het parkeergebouw niet bij iedereen in de smaak valt, is de ruimtelijke impact in het voorkeursmodel beperkt omdat de focus op de groene ruimte aan De Smidse en op de gevel van het cultuurhuis ligt. Bovendien kan een facelift van het parkeerdek niet alleen zorgen voor een betere aanblik, maar het gebouw ook beter integreren in de omgeving.

Voordeel in de fasering

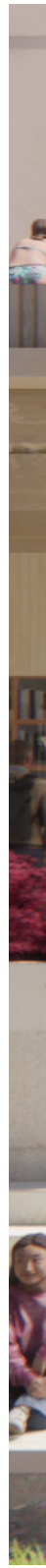
Het alternatieve model heeft als voordeel dat de activiteiten van de huidige Korf doorgang kunnen vinden, inclusief de sportfaciliteiten, terwijl De Nieuwe Korf wordt gebouwd. Parkeren is in deze situatie wel een aandachtspunt omdat het parkeergebouw al wordt afgebroken als de huidige Korf nog in gebruik is.

Tot slot

Naar een toekomstbestendige Nieuwe Korf

Voorgaande ruimtelijke uitgangspunten en model vormen de basis voor het toekomstige ontwerptraject van De Nieuwe Korf. Het vormt een kader om tot een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling te komen en een cultureel en groen hart te maken voor Leusdenaren. De voorbeelduitwerkingen geven een eerste indruk van de mogelijke ruimtelijke kwaliteit en uitstraling en dienen ter inspiratie. Dit kader houdt rekening met een goede faseerbaarheid en beperkt de complexiteit van de opgave als geheel. Om tot een goed ontwerp te komen is het belangrijk dit model verder te ontwikkelen en essentiële keuzes zorgvuldig af te wegen. Met dit document ligt er een ruimtelijk uitgangspunt om hier vorm aan te geven. In de realisatiestrategie leest u meer over de vervolgstappen.

"Met dit document ligt er een kader om een cultureel en groen hart te ontwerpen voor Leusdenaren"







Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl

SVIP

Over SVP

Alles en iedereen met elkaar verbinden

Een brede en open blik kenmerkt ons bij SVP. In alles wat we doen. Of we nu met een groot- of kleinschalig ontwerptraject bezig zijn. Iets wat we al vaker in handen hebben gehad of een volstrekt nieuwe vraag. We integreren al onze nieuw verworven inzichten, drie decennia ervaring, persoonlijke kracht en kennis in alles wat we doen. Het is een no-brainer dat er binnen ons bureau kruisbestuiving plaatsvindt tussen stedenbouw en architectuur. Het maakt onze plannen beter, completer, waardevoller. En het leidt tot wederzijds respect, want alleen dan haal je het beste uit elkaar.