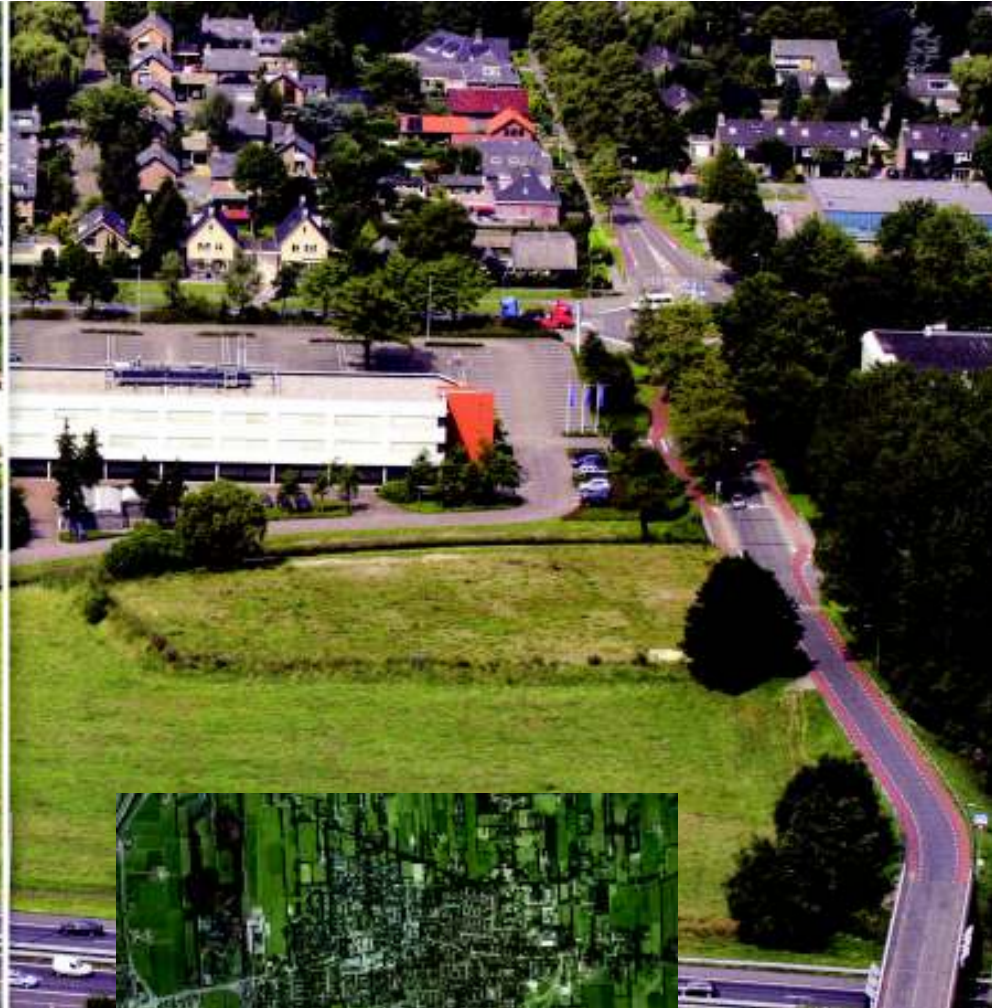


LOCATIE INTRES B.V.
HOEVELAKEN

BEELDKWALITEITPLAN
Gemeente Nijkerk

amer / ruimtelijke ontwikkeling



INHOUD

Inleiding	4
Analyse	5
plangebied	5
omgeving	6
Uitgangspunten planopzet	8
Beeldkwaliteit	10
Langs de A1	10
Langs de Koniginneweg	12
Stoutenburgerlaan	12
Parkeren Algemeen	13
Uitstraling van de bebouwing	14
Reclame-uitingen	14

project	21-113b
titel	Beeldkwaliteitplan locatie Intres BV Hoevelaken
opdrachtgever	gemeente Nijkerk contactpersoon: M. Loos
contactpersonen amer	Tom de Wit Algon Schuurman
datum	10 december 2009

INLEIDING

Aan de zuidzijde van Hoevelaken, parallel aan de A1, wordt een nieuw NS station gerealiseerd. De toegang van het station vanaf de zijde van Hoevelaken, is gelegen aan de Stoutenburgerlaan, vanaf een viaduct over de snelweg.

De komst van het station brengt verschillende eisen en wensen met zich mee voor de ruimtelijke inrichting van het omliggende gebied. Belangrijk hierbij is de realisatie van parkeergelegenheid die goed bereikbaar is vanaf het station. De beoogde parkeerruimte wordt gerealiseerd ten noorden van de A1, aan de westzijde van de Stoutenburgerlaan. Deze grond is op dit moment eigendom van het bedrijf Intres B.V.

Tegelijk met deze ontwikkeling wordt een uitbreiding mogelijk gemaakt voor het bedrijf Intres op de resterende eigen kavel.

In dit document wordt ingegaan op de beeldkwaliteitseisen van bebouwing en inrichting van het kavel van Intres. De kenmerken van het plangebied en haar omgeving dienen hierbij als uitgangspunten voor verdere planontwikkeling.



ANALYSE PLANGEBIED

Het plangebied van Intres is gelegen aan de Koninginneweg aan de noordzijde en wordt begrensd door de Stoutenburgerlaan aan de oostzijde en de snelweg A1 aan de zuidkant.

Ten noorden van het gebied ligt een woonwijk. Zowel aan de oost- als aan de westzijde van het plangebied ligt een bedrijventerrein. Het oostelijke bedrijventerrein, Horstbeek genaamd, is goed zichtbaar vanaf de A1. De bedrijven hebben hier een representatieve uitstraling naar de snelweg. Het westelijke bedrijventerrein Overhorst ligt meer verscholen achter een groene afscherming. De woonbebouwing aan de noordzijde van de Koninginneweg is kleinschalig van aard en bestaat veelal uit vrijstaande en 2 onder 1 kapwoningen met een zadeldak.

Ten zuiden van de snelweg loopt de spoorlijn Amersfoort - Apeldoorn. Nabij de plaats waar deze

spoorlijn onder de Stoutenburgerlaan doorgaat, is het nieuwe station gepland. Het gebied ten zuiden van de spoorlijn is Amersfoorts grondgebied en betreft open agrarisch landschap.

Opvallend is de groene uitstraling van de omgeving die naar voren komt door groene zones langs de hoofdwegen en de door het plangebied lopende Hoevelakense beek, welke op verschillende plekken door opgaand groen wordt begeleid.

Het plangebied van Intres wordt door de Hoevelakense Beek in tweeën gesplitst. Aan de noordzijde van de beek is de bebouwing gesitueerd, ten zuiden hiervan ligt een onbebouwd groen terrein. De beek zelf wordt in en om het plangebied altijd aan tenminste 1 zijde begrensd door een groene inrichting..



OMGEVING

Om de gewenste uitstraling van bebouwing en terreininrichting te bepalen is het noodzakelijk de locatie in haar grotere context te beschouwen.

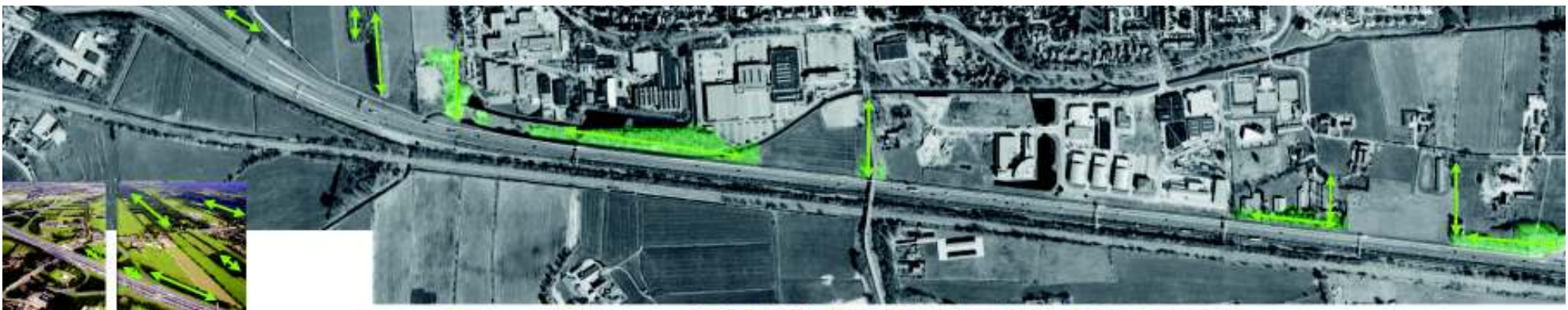
Het knooppunt Hoevelaken, gelegen aan de westkant van de lokatie is een knooppunt met landelijke betekenis; de bedrijfsbebouwing rond dit knooppunt is opvallend en fors van omvang.

De bedrijvenbebouwing van de zuidelijke zone van het dorp Hoevelaken heeft een meer regionale en plaatsgebonden betekenis en is daarom ook bescheidener van aard.

Tussen de bedrijfsbebouwing van knooppunt Hoevelaken en het bedrijventerrein Overhorst/Horstbeek is het ten noorden van de A 1 gelegen slagenlandschap nog goed waarneembaar. Dit uit zich in de afwisseling van groene houtopstanden afgewisseld met langgerekte weilanden. Ook aan de



Bedrijven rondom knooppunt Hoevelaken en aan de zuidkant van het dorp Hoevelaken



Coulissenwerking van het landschap



Bedrijventerrein Horstbeek tussen opgaand groen

oostzijde van Hoevelaken zet dit patroon zich voort. Hierdoor ontstaat een afwisseling van besloten en open, die voor de passerende automobilist goed waarneembaar is.

Het naar de A1-gerichte deel van bedrijventerrein Overhorst vormt een meer open deel tussen het opgaande groen. Door de groene invulling van

de zone tussen bedrijfsbebouwing en snelweg en de ritmiek van achterliggende bebouwing wordt de coulissenwerking van het landschap als het ware over het bedrijfsterrein doorgezet. Door op verschillende plekken groepjes bomen te planten wordt dit effect nog meer versterkt.



Slagenlandschap met coulissen



UITGANGSPUNTEN PLANOPZET

In de negentiger jaren werd in aansluiting op het bedrijventerrein Overhorst, waarvan het perceel van Intres deel uitmaakt, begonnen met de aanleg van een nieuw bedrijfsterrein Horstbeek, aan de oostzijde van de Stoutenburgerlaan. Het betreft een bedrijventerrein waarbij de representativiteit ten opzichte van de snelweg van groot belang is geweest. Deze representativiteit uit zich nu in de verschijningsvorm van de bestaande bedrijfspanden en de aanwezigheid van een groene zone tussen bedrijventerrein en snelweg.

Doel van dit beeldkwaliteitplan is om samen met het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing op het terrein van Intres ook een vergelijkbare respresentatieve situatie te realiseren.

Hoewelakense Beek

Om bedrijfsuitbreiding voor intres mogelijk te maken is de ligging van de Hoewelakense Beek een belangrijk aandachtspunt geweest. In de huidige situatie snijdt deze het plangebied in tweeën.

De beek is van belang als doorgaande waterverbinding. Het is praktisch om de beek in het plangebied te verleggen naar de buitenzijde van de bedrijfsbestemming. Op deze manier kan ook de parkstrook die langs zowel het bedrijventerrein Overhorst (aan de westzijde van het perceel Intres) als langs het bedrijvenpark Horstbeek (oostzijde) in de basis al aanwezig is over de gehele A1 zone worden doorgetrokken.

Bebouwingsmogelijkheden

Op het perceel van Intres is een wordt een bouwperceel gesitueerd dat de mogelijkheid biedt voor een totaal bebouwde oppervlakte van circa 30.000 meter. Uitgangspunt bij de invulling van het kavel is dat voor de nieuwe bebouwing aansluiting wordt gezocht bij de schaal en typologie van de bebouwing van Horstbeek. Die bebouwing oogt redelijk kleinschalig, doordat de bouwvolumes kleiner zijn, maar ook omdat ze een geleiding in de lengterichting hebben door verschillende gevelvlakken.

Daarnaast is het belangrijk dat de bebouwing op het terrein van Intres naar alle openbare zijden een representatieve uitstraling krijgt die zowel qua maat als uitstraling aansluit bij het omliggende gebied. Dit betekent dat aan de zijde van de Koninginneweg een overgang gemaakt moet worden naar de lagere woonbebouwing aan de overzijde.

Parkeren

Uitgangspunt voor de parkeervoorzieningen is dat er ook bij piekbelasting voldoende parkeergelegenheid is op eigen erf. Voorkomen moet worden dat op drukkeren dagen het parkeerterrein dat voor het NS-station wordt aangelegd, ten onrechte, gebruikt gaat worden voor het parkeren voor Intres. Ook de omliggende straten dienen niet te worden belast met parkeren voor het bedrijf.

De parkeer ruimte zal niet geheel op maaiveld kunnen worden gerealiseerd. Daarvoor is onvoldoende ruimte. Dat betekent dat een deel in

een parkeergarage wordt ondergebracht

Groen en water

De niet bebouwde ruimte zal voor een belangrijk deel nodig zijn voor parkeren. De parkeerterreinen dienen echter een groene aankleding te krijgen. Tussen het bedrijf en de A1 ligt een strook van ca 25 m breed die bestemd is voor groen en water. In deze strook ligt de omgelegde Hoewelakense beek en voor de rest zal hier, evenals langs het terrein Horstbeek ten oosten van het viaduct, een strook beplanting zorgen voor de juiste aankleding van het terrein gezien vanaf de A1.

Rechtsboven: Overgang woonbebouwing naar bedrijventerrein Koninginneweg

Rechtsmidden: Huidig groen voorterrein Intres

Rechtsonder: Bestaande boomgroep viaduct Stoutenburgerlaan

Onder: Hoewelakensebeek op terrein Intres








Beeldkwaliteitszoning terrein Intres


① Hoogte 9m / 60 %

② Hoogte 11m / 70%

③ Hoogte 11 m / 60%

 Representatieve zone

 Onbebouwd
terrein

 Zone groen en water

LANGS DE A1

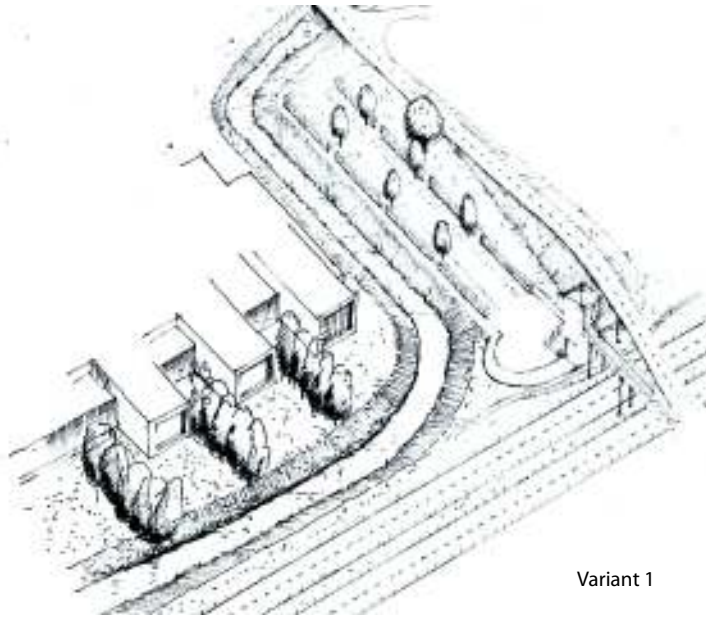
Langs de A1 krijgt de bebouwing een representatief karakter. Binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden gelden voor een strook van ca 25 m langs de A1 daarom bijzondere bepalingen.

- In die strook zijn geen gesloten wanden naar de A1 gekeerd
- Door middel van verschillende volumes of een sterk gelede gevel krijgt de wand langs de A1 een kleinschalig karakter.
- De grens van de bedrijfsbestemming ligt op 50 meter uit het hart van de naastgelegen rijbaan van de A1.
- De hoofdrichting van bouwvolumes in de representatieve strook is loodrecht op de A1 , waardoor tussen de bebouwing of juist vanuit de bebouwing zogenaamde “vensters” ontstaan;
- Om deze verticale parcellering te bewerkstelligen geldt voor deze zone een maximaal bebouwingspercentage van 60 %
- De representatieve zone is niet bedoeld voor gesloten gevels van bedrijfshallen, grote laad- en losdeuren en laadperrons.;
- Tussen de bebouwing en de groenzone langs de A1 wordt zo min mogelijk geparkeerd. Het parkeren van vrachtauto's wordt in deze zone vermeden.
- Het heeft de voorkeur de naar voren stekende delen van de bebouwing in dezelfde rooilijn te zetten als de bebouwing op het bedrijventerrein Horstbeek;

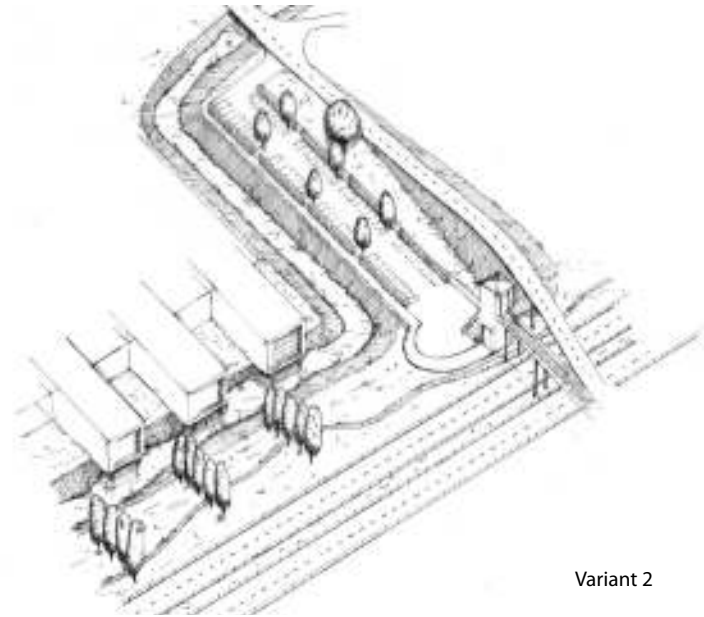
BEELDKWALITEIT

De Beeldkwaliteitseisen voor het terrein van Intres komen voort uit de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige planopzet. Per zichtzijde worden hier de uitgangspunten met betrekking tot

beeldkwaliteit van bebouwing en inrichting kort en bondig weergegeven. Daarnaast wordt nog extra aandacht besteedt aan parkeren en reclame-uitingen voor het gehele terrein.



Variant 1



Variant 2

Verticaal geparcelleerde bebouwing, in combinatie met beplanting in 'coulissen'. Er ontstaat een vensterwerking van de bebouwing naar het landschap en vice versa.

Links: Hoevenlakense beek langs het talus van de snelweg
Rechts: Hoevenlakensebeek langs bedrijfsbebouwing
Onder: impressie vooraanzicht nieuwbouw



- De ruimte tussen de bedrijfsbestemming en de A1, een strook van ca. 25 meter, wordt uitsluitend bestemd voor groen en water. Parkeren is hier niet toegestaan. In deze strook ligt de omgelegde Hoevelakense beek en voor de rest zal hier, evenals langs het terrein Horstbeek ten oosten van het viaduct, een strook beplanting met eventueel een wandelpad zorgen voor de juiste aankleding van het terrein gezien vanaf de A1. Als principe geldt hier dat groen zodanig in coulissen wordt aangeplant dat van veraf gezien een gesloten groene wand zichtbaar is, die zich opent als men naderbij komt en meer loodrecht op de richting van de A1 naar het bedrijfsterrein kijkt.
- De ligging van de Hoevelakense beek is binnen de voor groen en water bestemde strook vrij. De beek kan derhalve tegen het talud van de A1 liggen of op de grens met de bedrijfsbestemming. Hierbij dient de minimale breedte gehandhaafd te blijven
- De Hoevelakense beek mag worden verbreed. Hierdoor is het mogelijk bebouwing in het water te situeren.

LANGS DE KONINGINNEWEG

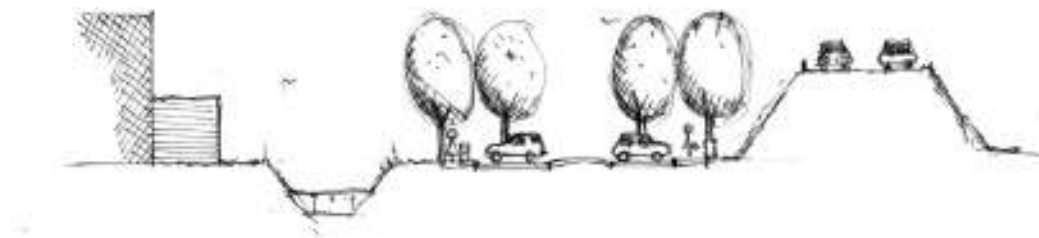
- Langs de Koninginneweg is een goede aansluiting met de kleinschalige woonbebouwing aan de overzijde een vereiste.
- Om de overgang tussen bebouwde en onbebouwde ruimte meer geleidelijk te laten verlopen mag in een strook van 35 meter vanuit

het bouwvlak niet hoger gebouwd worden dan 9 meter.

- Tevens is voor de gevels langs de Koninginneweg een zekere parcellering gewenst. Hierom geldt in deze zone een maximaal bebouwingspercentage van 60%. (70% in de rest van het gebied).
- Voor de bebouwing geldt een representatieve zone van 15 meter vanuit de bebouwingsgrens;
- De niet bebouwde ruimte aan de zijde van de Koninginneweg dient ook representatief ingericht te worden;
- In de representatieve zone zullen vooral de representatieve kantoorgedeelten en entrees worden gesitueerd, met eventueel bezoekersparkeren. De zone is niet bedoeld voor gesloten gevels van bedrijfshallen, grote laad- en losdeuren en laadperrons. Ook het parkeren van vrachtauto's wordt in de zone vermeden;
- Door middel van geleiding in de gevel krijgt de wand hier een kleinschalig karakter;
- Eventueel parkeren op maaiveld krijgt een groene aankleding door hagen en bomen.

STOUTENBURGERLAAN

- Langs de Stoutenburgerlaan is voor de bebouwing een representatieve strook opgenomen van 15 meter;
- De niet bebouwde ruimte aan de zijde van de Stoutenburgerlaan dient ook representatief ingericht te worden;
- In de representatieve zone zullen vooral de representatieve kantoorgedeelten en entrees worden gesitueerd, met eventueel bezoekersparkeren. De zone is niet bedoeld voor gesloten gevels van bedrijfshallen, grote laad- en losdeuren en laadperrons. Ook het parkeren van vrachtauto's wordt in de zone vermeden.;
- Door middel van geleiding in de gevel krijgt de wand een kleinschalig karakter;
- Eventueel parkeren op maaiveld krijgt een groene aankleding door hagen en bomen.



Doorsnede over groen ingericht parkeerterrein aan de Stoutenburgerlaan, met links bebouwing van Intres en de Hoevelakensebeek en rechts de opgang naar het viaduct over de A1 en het spoor.

PARKEREN ALGEMEEN

- Het parkeerterrein voor station Hoevelaken ten zuidoosten van het plangebied is duidelijk als eigen parkeerterrein herkenbaar, door een eigen inrit en een duidelijke gescheiden ligging ten opzichte van parkeren voor Intres.
- De afscheiding wordt vormgegeven door middel van een groenstrook met hagen en bomen, en voorts ook door middel van water.
- Het parkeren voor Intres ligt gedeeltelijk op maaiveld en gedeeltelijk in een parkeergarage, ondergronds of bovengronds. Voorzover de parkeergarage bovengronds ligt, ligt deze niet in de stroken “representatieve bebouwing” of in de strook bestemd voor groen en water langs de A1;
- Eventueel parkeren op maaiveld krijgt een groene aankleding door hagen en bomen.



Bebouwing bedrijventerrein Horstbeek



Verticale parcellering bedrijventerrein Horstbeek (rechts) en bebouwingsmassa Intres huidige situatie

UITSTRALING VAN DE BEBOUWING

- De bebouwing op het gehele terrein krijgt een samenhangend karakter waarbij in kleur- en materiaalgebruik afstemming wordt gezocht bij de bebouwing van het bedrijventerrein Horstbeek. Gezocht moet worden naar individuele expressie in een samenhangende ruimtelijke structuur.



RECLAME-UITINGEN

- Reclame-uitingen dienen in het architectonisch ontwerp te worden meegenomen en daarmee te worden voorgelegd in de welstandsbeoordeling.
- Vrijstaande reclame-uitingen zijn niet hoger dan 3 meter.



Referentiebeelden uitstraling bebouwing. Links: mogelijke entree parkeergarage



Zonnehof 43
3822 ND Amersfoort

TEL / 033 - 462 16 23
FAX / 033 - 465 18 11

bureau@amer.nl
www.amer.nl