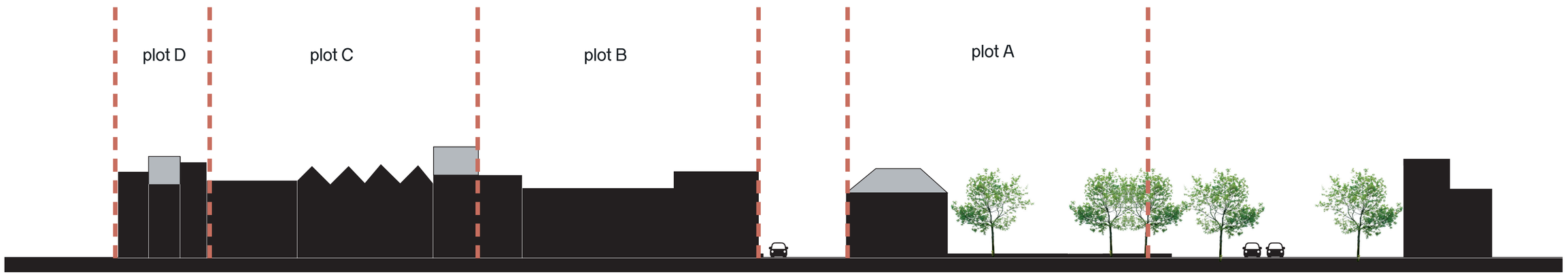
LEUSDERWEG

Bestaande situatie



Verhoevenstraat



Van Bemmelstraat

Van Campenstraat



AH-locatie, van Bemmelstraat - Leusderweg



Huidige locatie Albert Heijn



Van Campenstraat



Van Bemmelstraat



Verhoevenstraat





De plots maken deel uit van de woonwijk Berg-Zuid en grenzen aan het Leusderkwartier. De wijk bestaat uit karakteristieke jaren '30 woningen en heeft een uitgebreid winkelaanbod langs de Leusderweg.

Plot A
Deze locatie was voornamelijk bebouwd met woningen. Momenteel is dit een postzegelpark met een tijdelijke horecagelegenheid.

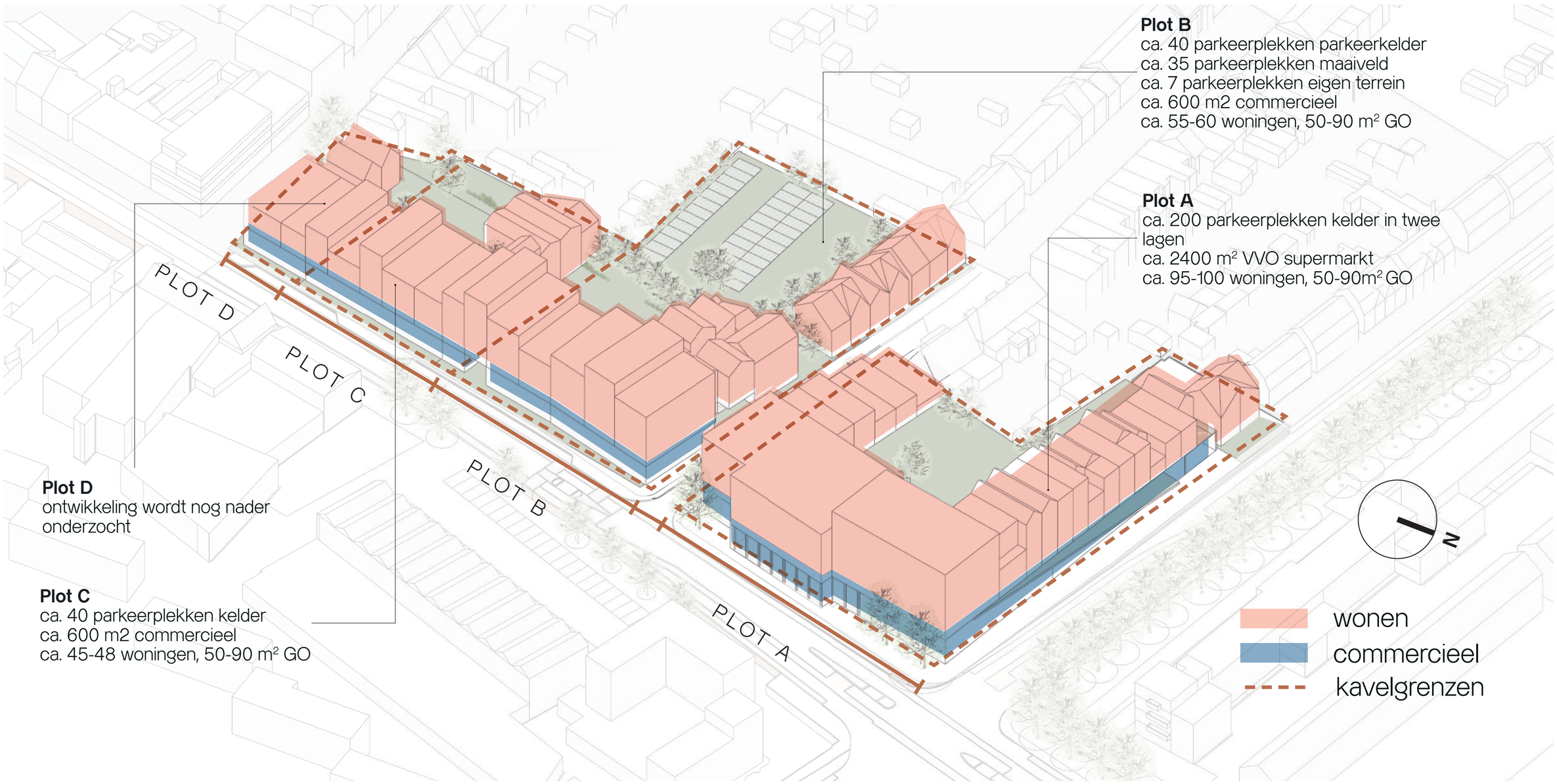
Plot B
Op deze locatie is de Albert Heijn gevestigd met een parkeerterrein. Er zijn hoogteverschillen in het gebied en de verkeersveiligheid is niet optimaal in verband met het laden & lossen en het parkeren.

Plot C
Plot C bestaat voornamelijk uit detailhandel, opslag en woningen op de verdiepingen. Aan de achterzijde wordt het plot begrensd door de achtertuinen van woningen aan de Verhoevenstraat.

Plot D
Deze locatie grenst aan Plot C en is nog geen onderdeel van de projectlocatie. Wel wordt deze plot meegenomen in de visievorming.

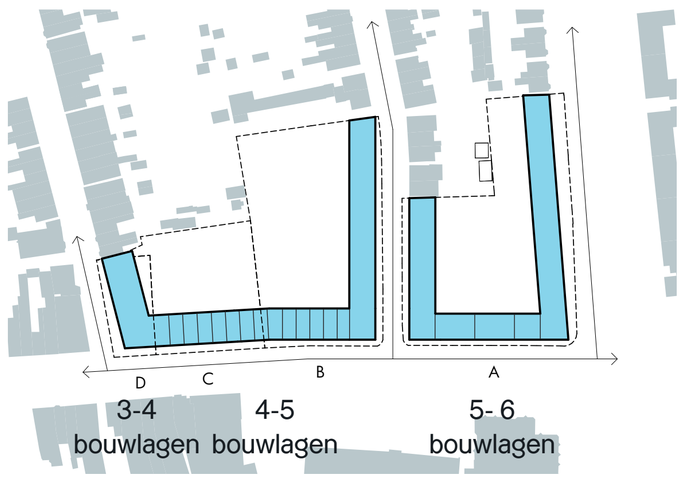
LEUSDERWEG

Functies en stedenbouwkundige uitgangspunten

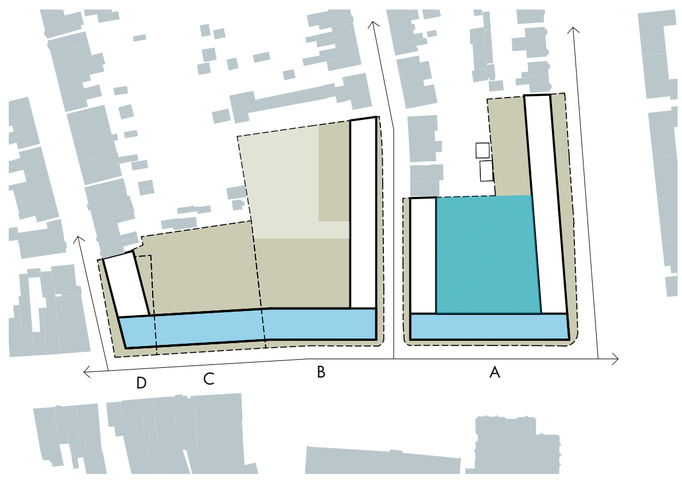




Gesloten bouwblokken
Herstel van het stedelijk weefsel en de continuïteit van straatwanden



Bouwhoogte en parcellering
Opbouwende hoogte van 3 naar 6 bouwlagen.



Commerciële functies
De commerciële functies zovel mogelijk aan de Leusderweg.



Parkeren
Het bestaande parkeerterrein van de huidige Albert Heijn op maaiveld blijft gehandhaafd en wordt vergroend. Onder plot A komt een parkeergarage in twee lagen onder het maaiveld. Onder plot B en C komt een parkeergarage in één laag onder het maaiveld.



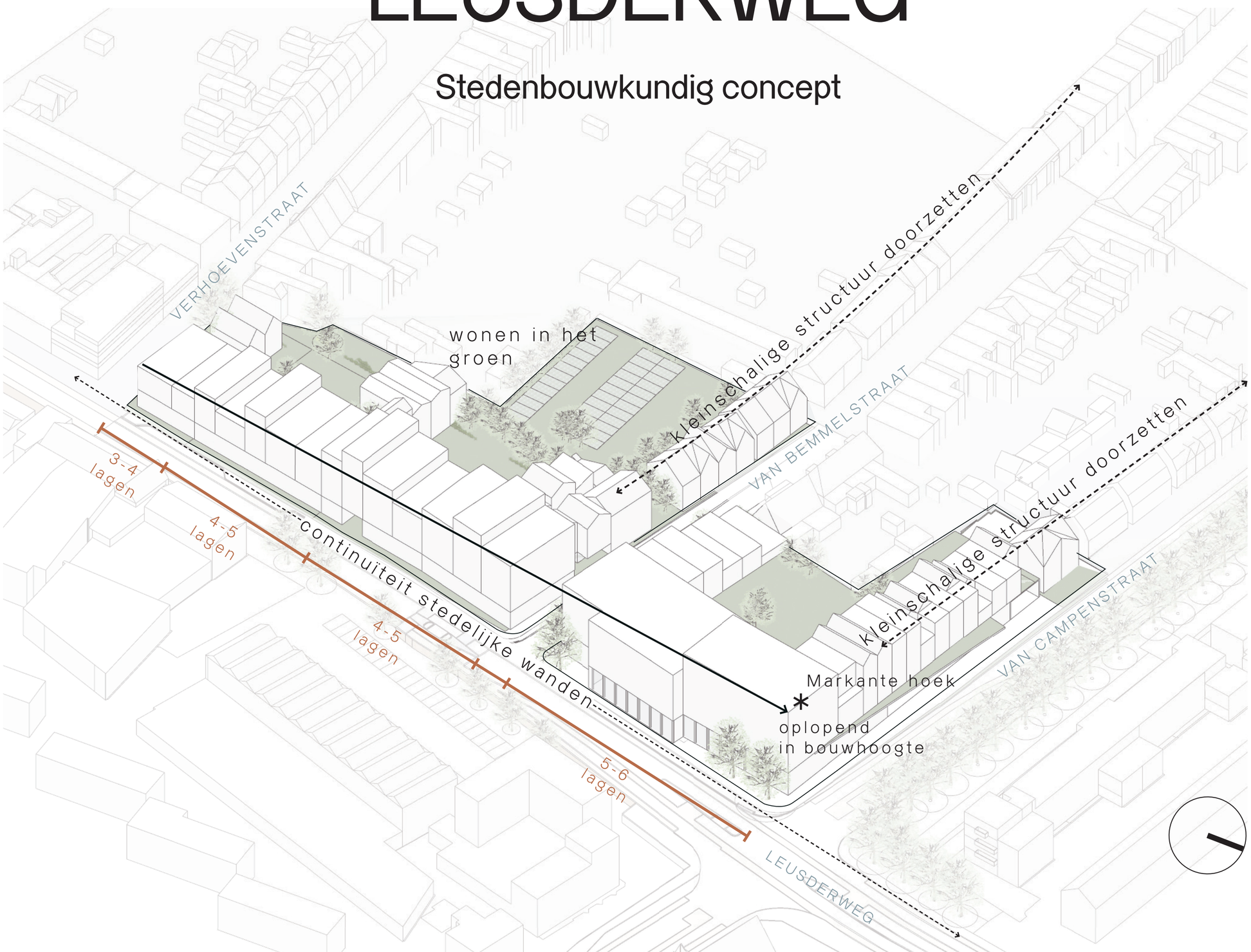
Groen
De bestaande binnengebeiden zijn groen met bijgebouwen. Deze opzet wordt doorgezet in de nieuwe situatie in de vorm van een collectieve tuin met daarin enkele woongebouwen.

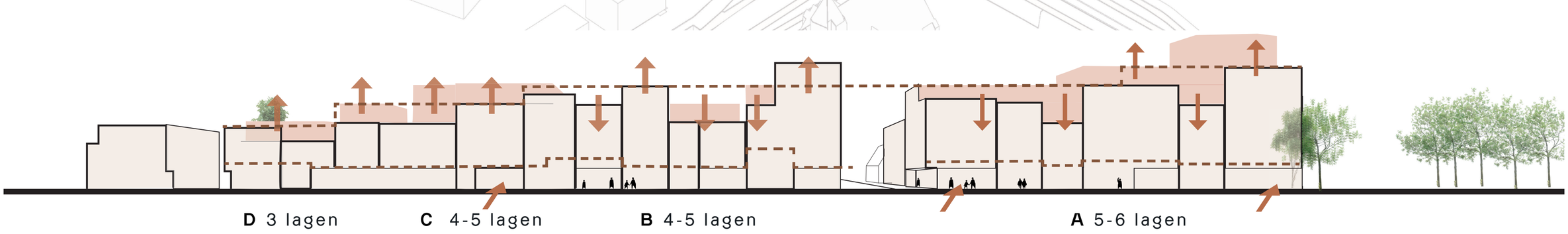


Shared space
Door verplaatsen logistiek Albert Heijn wordt de voorzone van de Van Bemmelstraat meer gericht op voetgangers in combinatie met gemotoriseerd verkeer, het zogenaamde “Shared Space”

LEUSDERWEG

Stedenbouwkundig concept





Principe setback/gevarieerde parcellering en daklijn
Een variërende hoogtelijn wordt gehanteerd op basis van de hoogtes zoals aangegeven in de kaderstellende notitie. Een afwisselende daklijn wordt nagestreefd, dit sluit aan op de karakteristiek van de Leusderweg.

Bezonningsstudie



Juni 14:00u

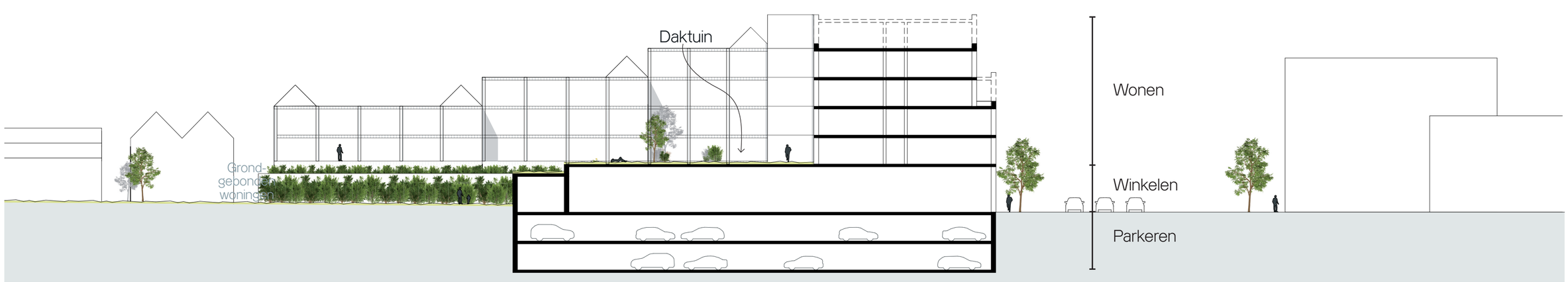


September 08:00u

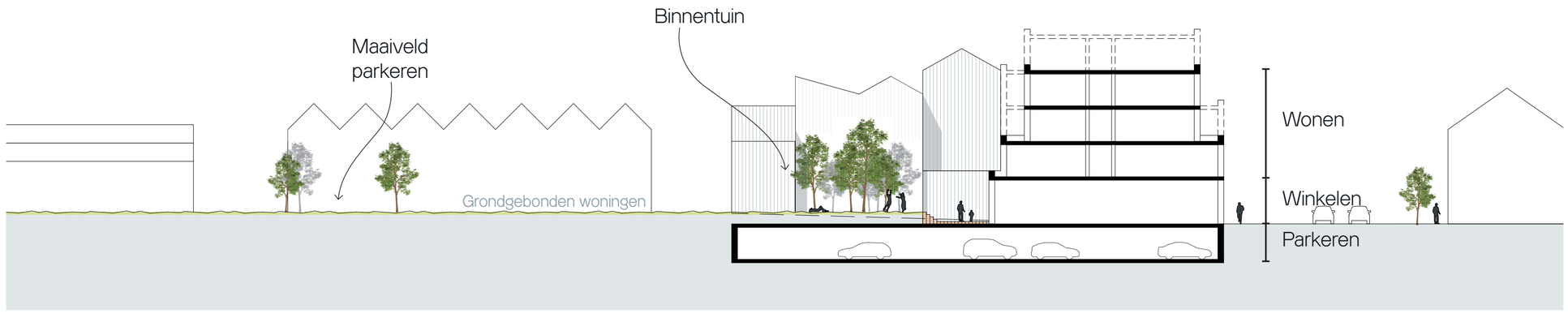
LEUSDERWEG

Stedenbouwkundig plan





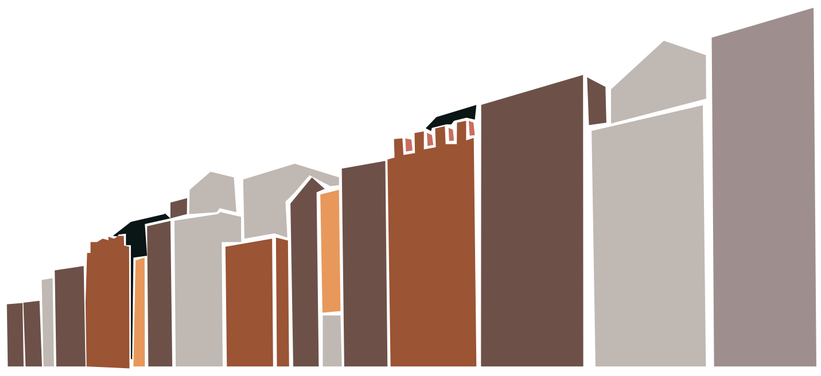
Doorsnede plot B|C

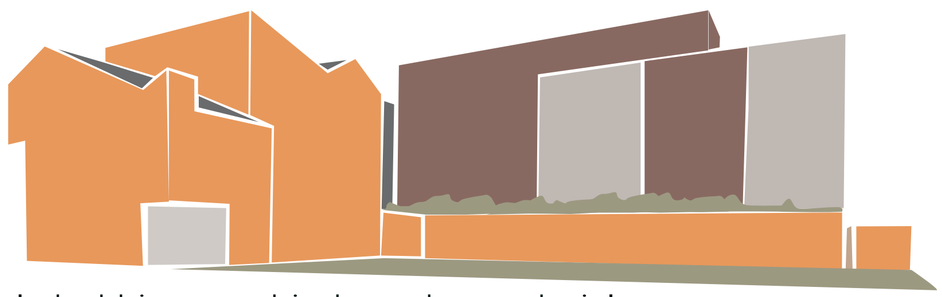


Doorsnede plot A

LEUSDERWEG

Principe toolbox





Het kleurenpalet is gebaseerd op de kleurtoon van de huidige bebouwing met toevoeging van enkele kleurtonen.

In het binnengebied worden materialen en kleurtonen gebruikt die passen bij de groene binnensfeer. Hout is een belangrijk uitgangspunt.

1. Kleurenpalet

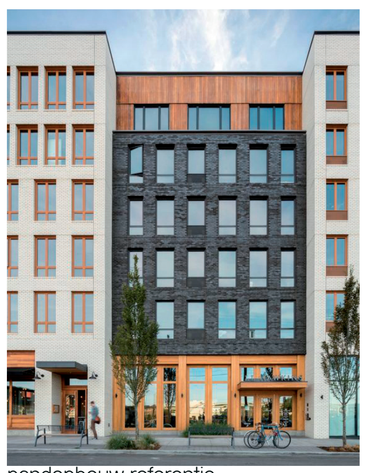


pandopbouw referentie

daklandschap

romp

plint



pandopbouw referentie

daklandschap

romp

plint



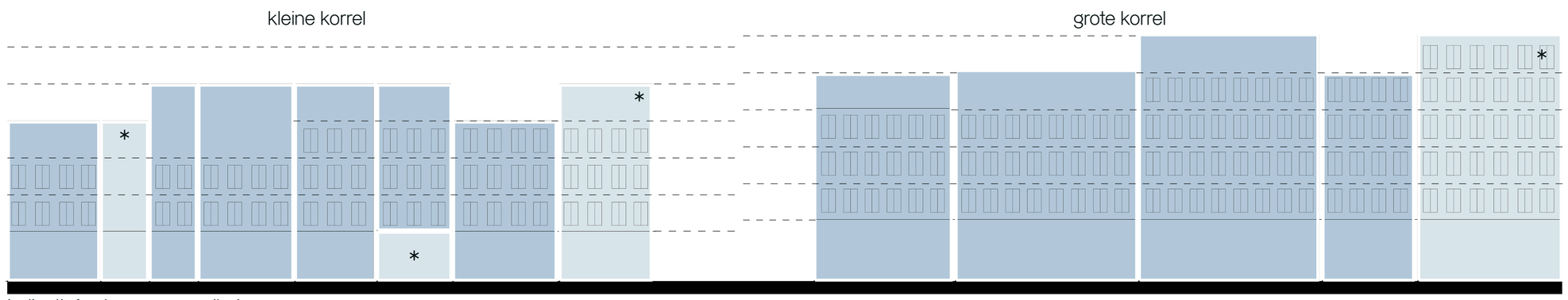
pandopbouw referentie

daklandschap

romp

plint

2. Voorbeelden pandopbouw



Indicatief schema - parcellering bouwdelen B - C

* verbijzondering/accent

Indicatief schema - parcellering bouwdeel A

* verbijzondering/accent

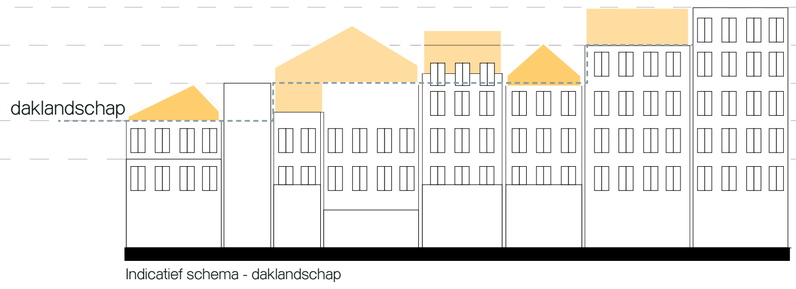
3. Korrelgrootte



Indicatief schema - plint



Indicatief schema - romp



Indicatief schema - daklandschap

Plint
De Leusderweg is een belangrijke winkelstraat. De uitstraling van de plinten is open, transparant en zorgvuldig vormgegeven. Het uitgangspunt is dat de invulling van de plint per pand verschillend is, waardoor de parcellering en het individuele karakter van de Leusderweg ook op het maaiveld voelbaar zijn.

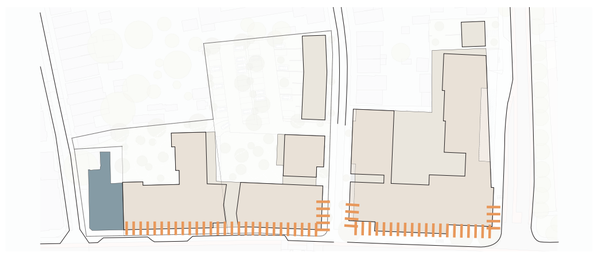
Romp
Door variatie in parcellering, stedenbouwkundige korrel, dakvorm en plint ontstaat eigenheid per fragment. Door uniformiteit in de romp van het gebouw creëren we een zekere rust en eenheid. Dit doen we door de gevelopeningen toe te passen in een structuur met overeenkomstige dimensies en verhoudingen.

Daklandschap
Om de hoogte te nuanceren en diversiteit en eigenheid te accentueren, wordt in het daklandschap gebruik gemaakt van setbacks, variatie in dakvorm en wisselende bouwhoogten.
In de wand langs de Leusderweg wordt het hoogteaccent gemaakt op de noordoost hoek van plot A, richting het centrum.

LEUSDERWEG

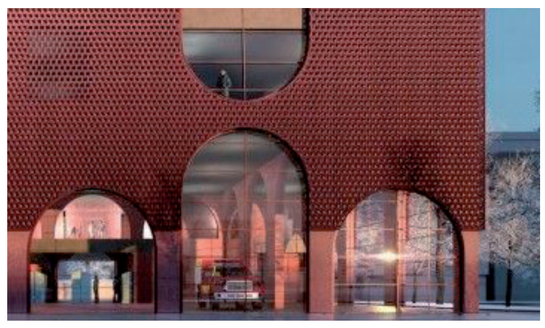
Referenties

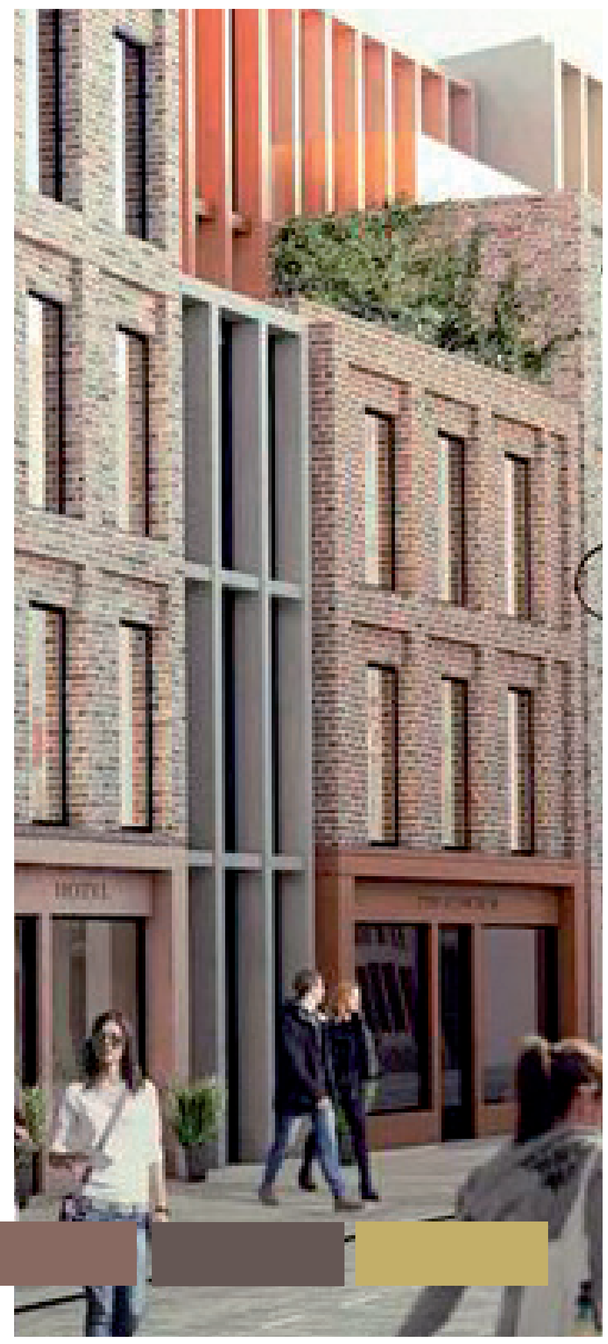
Straatgevels
Ons uitgangspunt is de bestaande kleurtoon 'deels' op te pakken, maar ook nieuwe frisse tonen toe te voegen.

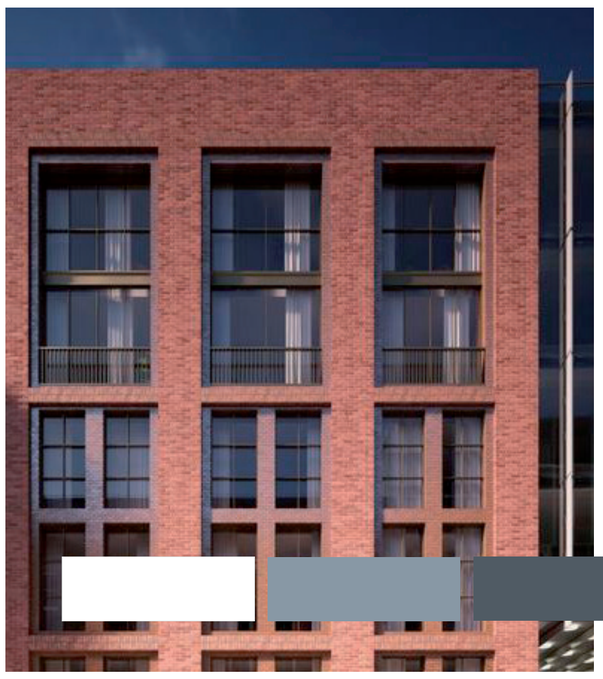


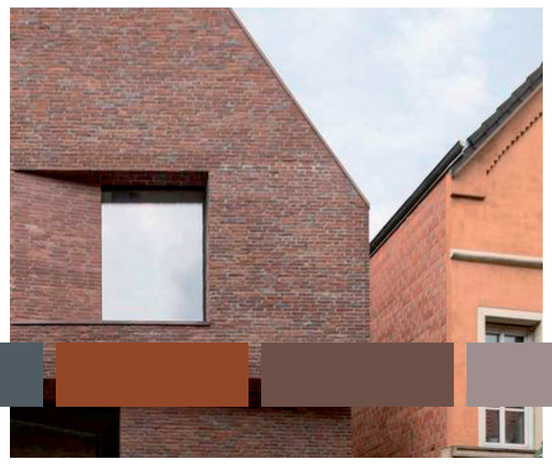


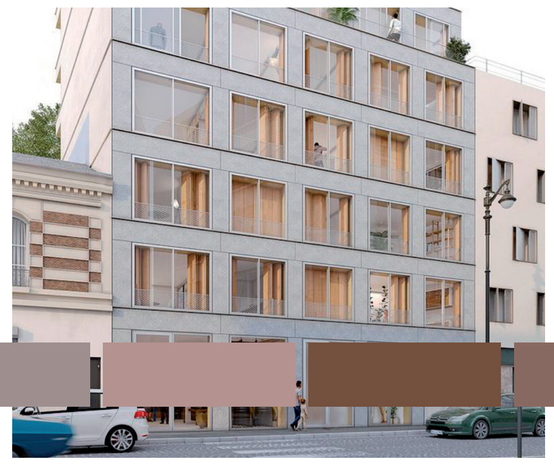






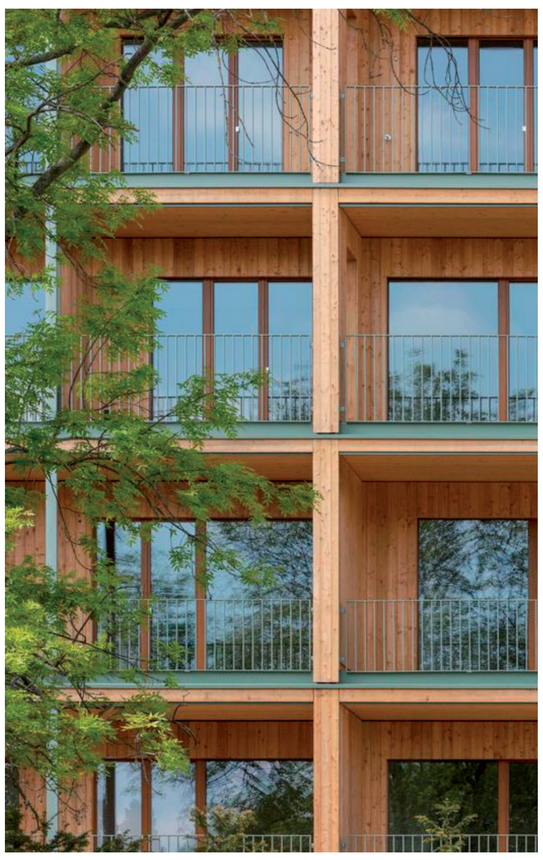


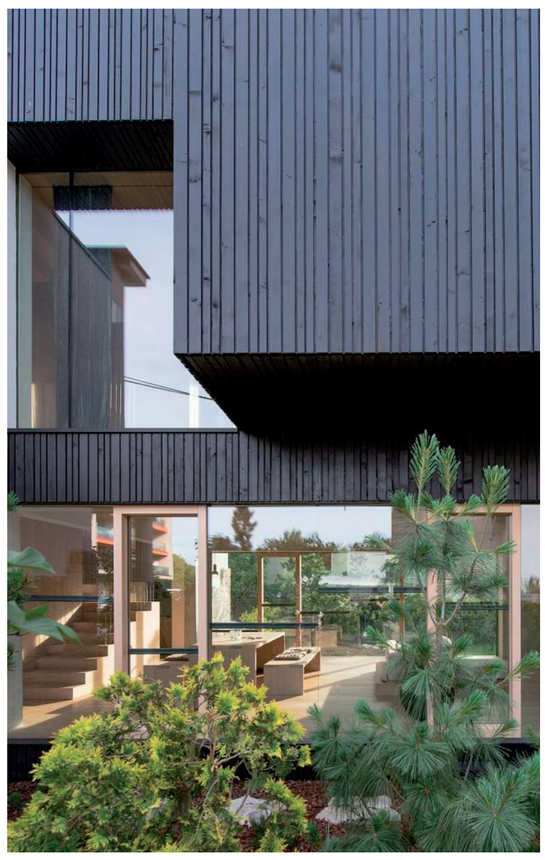




Binnentuingevels
In het binnengebied worden materialen en kleurtonen gebruikt die passen bij de groene binnensfeer. Hout is een belangrijk uitgangspunt.

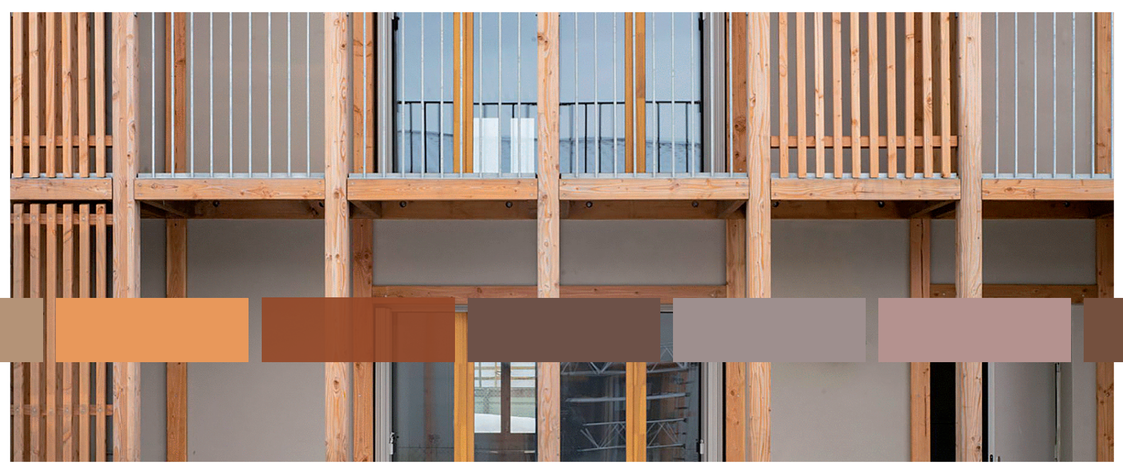














LEUSDERWEG

Impressies van mogelijkheden met de toolbox (deze tekeningen zijn nog geen definitieve uitwerking)



Leusderweg - kleine korrel



Leusderweg - grote korrel



Leusderweg - kleine korrel

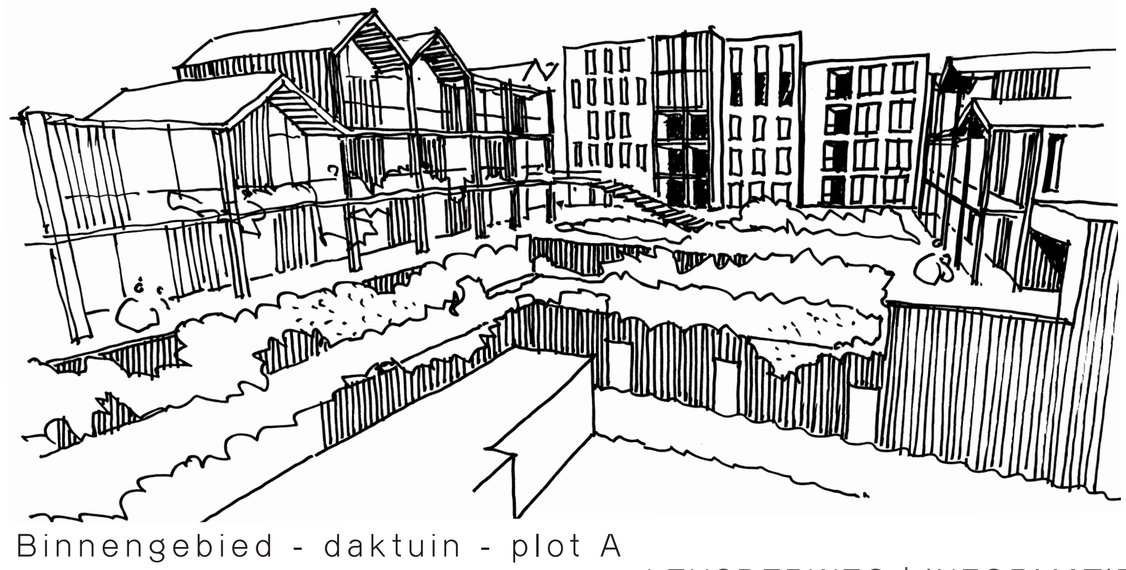


Van Bemmelstraat

poort naar binnengebied



Van Bemmelstraat



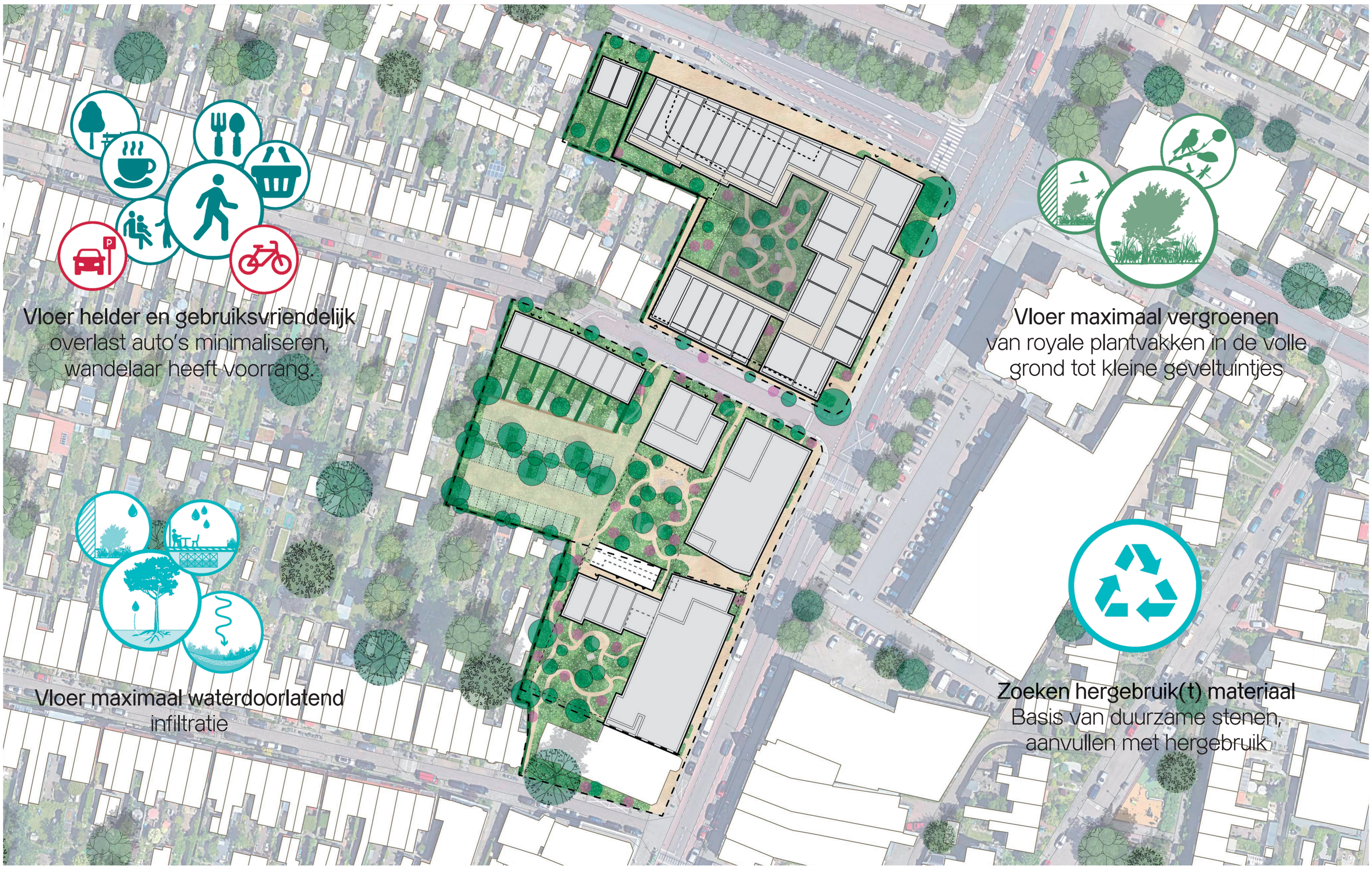
Binnengebied - daktuin - plot A



Binnengebied - daktuin - plot B|C

LEUSDERWEG

Groenkwaliteit - de verbindende vloer



Vloer helder en gebruiksvriendelijk
overlast auto's minimaliseren,
wandelaar heeft voorrang.

Vloer maximaal waterdoorlatend
infiltratie

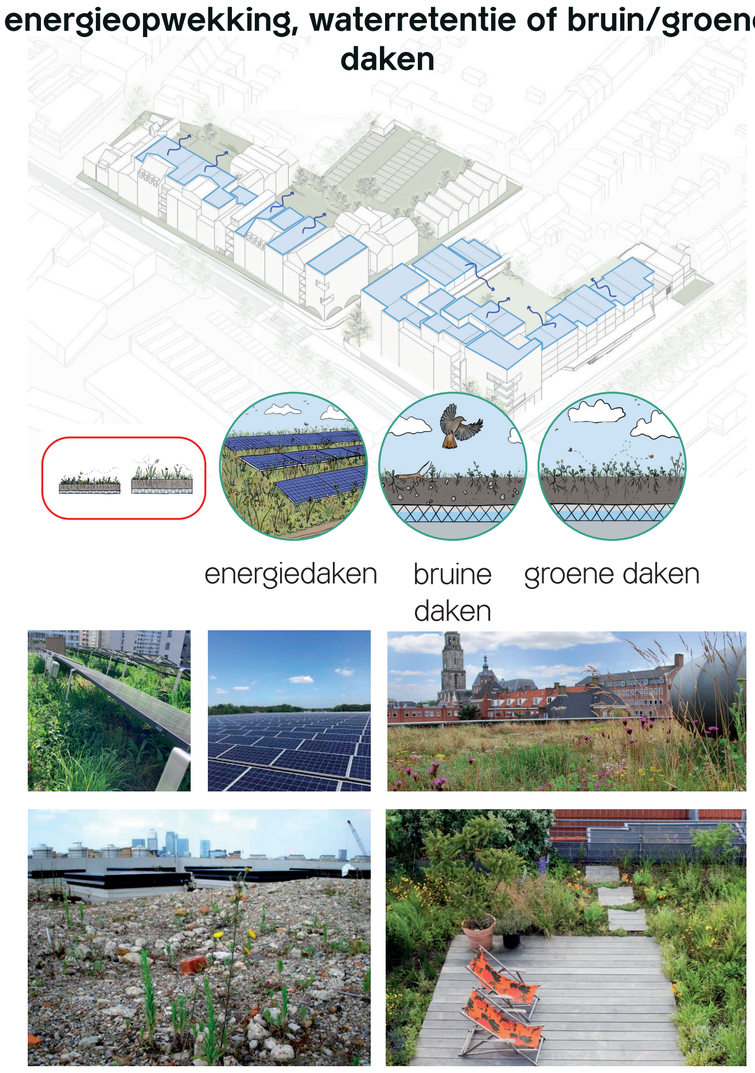
Vloer maximaal vergroenen
van royale plantvakken in de volle grond tot kleine geveltuintjes

Zoeken hergebruik(t) materiaal
Basis van duurzame stenen,
aanvullen met hergebruik

Opgetilde maaiveld | drie verblijfshoven



Daken | bieden mogelijkheden voor o.a. energieopwekking, waterretentie of bruin/groene daken



Natuurinclusief | fauna in buitenruimte en gebouw



LEUSDERWEG

Planning en proces

Planning

15 mei 2024	Buurt informatieavond
Juni 2024	College
September 2024	Commissie Omgeving
Oktober 2024	Gemeenteraad (besluit)

