

Verantwoording

Documenttitel	Beeldkwaliteitplan Park Reehorst Zuid
Verkorte documenttitel	Beeldkwaliteitplan Park Reehorst Zuid
Status	Definitief - versie 1.2
Datum	25 augustus 2014
Projectnaam	Bruil: Stedenbouwkundig plan Reehorsterweg
Projectnummer	P110240
Opdrachtgever	BRUIL (Beleggingsmaatschappij Oost-Nederland bv)
Auteur(s)	J.A. Hofman, MA
Vrijgegeven	J.A. Hofman, MA

Colofon

Grounds
Stationsweg 73B
6711 PL Ede
Postbus 8009
6710 AA Ede
Tel (0318) 66 82 80
Fax (0318) 66 82 90
info@grounds.nl
www.grounds.nl

Inhoudsopgave

1.	aanleiding en status	05
1.1	aanleiding	06
1.2	status van het beeldkwaliteitplan	08
1.3	plan Park Reehorst	09
1.4	koppeling met de kenniscampus	10
2.	stedenbouwkundig plan	15
2.1	analyse	16
2.2	ruimtelijk concept	21
2.3	planbeschrijving	23
3.	ontwerp en kwaliteitsniveau openbare ruimte	31
3.1	algemeen	32
3.2	verharding	34
3.3	parkeren	35
3.4	langzaam verkeer	36
3.5	dwarsprofielen	38
3.6	bomen en groen	45
3.7	water	49
3.8	verlichting	50
3.9	spelen	

4.	criteria voor stedenbouw en architectuur	53
4.1	algemeen	54
4.2	beeldkwaliteit bestaande situatie	55
4.3	beeldkwaliteit nieuwe situatie	55
4.4	deelgebieden	58
4.4.1	deelgebied Lint Reehorsterweg	59
4.4.1.1	zelfbouw vrijstaande woningen	64
4.4.2	deelgebied De Woonhaak	66
4.4.2.1	woningen De Woonhaak Noordoost	73
4.4.3	deelgebied De Woonwerkcampus	75
4.5.4	deelgebied De Werkstrip	85
5.	criteria voor reclame, logo's en naamsvermelding	91



1

aanleiding en status

1.1 Aanleiding

Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan voor het gebied dat Park Reehorst Zuid genoemd wordt. De firma Bruil heeft grondpositie in het gebied tussen de Zandlaan, de Diedenweg, de Reehorsterweg en de ontwikkeling van studentencomplexen langs de Hoefweg aan de westzijde. Sinds geruime tijd is Bruil hierover met de gemeente Ede in onderhandeling. Deze onderhandelingen hebben nu geleid tot een mooi concreet eindresultaat.

Ontwerpbureau Grounds, landschap en stedenbouw heeft in voorjaar 2010 een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld voor de locatie Reehorsterweg Zuid te Ede. Nadien heeft Grounds van Bruil opdracht gekregen het schetsontwerp verder uit te werken tot een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan.

Er ligt nu (augustus 2014) een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan voor het gebied Park Reehorst Zuid. Over de ontwikkeling van de aangrenzende gebieden, te weten Park Reehorst Midden en Park Reehorst Noord, zijn aanvullende afspraken gemaakt. In een overeenkomst tussen de gemeente Ede en Bruil zijn deze afspraken vastgelegd.

Na het opstellen van het stedenbouwkundig plan wil de gemeente Ede bij de planontwikkeling en in de beheerfase ook grip houden op de kwaliteit van de te realiseren bebouwing en de bijbehorende openbare ruimte. Hieraan wil de gemeente richting geven door het opstellen van een beeldkwaliteitsplan.

Dit beeldkwaliteitsplan is een onderdeel van deze afspraken en daarmee ook onderdeel van het contract. In dit beeldkwaliteitsplan worden de intenties en spelregels omtrent de beoogde ontwikkelingen vastgelegd. Dit beeldkwaliteitsplan zal worden toegevoegd aan en deel uitmaken van de overeenkomst tussen de gemeente Ede en Bruil.



Compilatie stedenbouwkundige plan Park Reehorst Noord, Midden en Zuid

1.2 Status van het beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan verwoordt hoe de betrokken partijen, Bruil en de gemeente Ede, het gebied Park Reehorst Zuid willen vormgeven en welke ambities daarbij voor ogen staan. Het beeldkwaliteitsplan legt de ruimtelijke uitgangspunten en de kwaliteit voor het plan vast. Het is de basis voor de verdere planuitwerking in de vorm van een verkavelingsplan, bouwplannen en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitsplan zal naast een toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ook een inspiratiekader voor architecten en bouwers vormen. Op basis van dit plan kan vervolgens in de komende jaren worden gewerkt aan de realisatie van het plan en de bijbehorende procedures. Na de bouw zal de beheerfase ingaan. Hiervoor zullen t.z.t. reguliere criteria van toepassing worden verklaard. De gemeente Ede zal het beeldkwaliteitsplan door de Raad laten vaststellen en vervolgens toevoegen aan de welstandsnota.

Het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitseisen beïnvloeden elkaar wederzijds. De beeldkwaliteit volgt uit de stedenbouwkundige hoofdopzet en ondersteunt deze. Anderzijds kunnen de beeldkwaliteitseisen, gedurende de uitwerking van de architectonische plannen, leiden tot aanpassing van (delen van) het stedenbouwkundig plan, dit alles ter optimalisatie van het gewenste ruimtelijke beeld.

Samen met het bestemmingsplan vormt dit beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de verdere uitwerking van het gebied. Het beeldkwaliteitsplan wil daarnaast de ontwerpende partijen inspireren.

Hardheidsclausule

Indien de toepassing van dit beeldkwaliteitsplan kennelijk onredelijk en onbillijk uitpakt in individuele gevallen, kunnen het College van Burgemeester en Wethouders en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hiervan gemotiveerd afwijken.

Daarbij moet worden aangetoond dat een bouw- en inrichtingsplan aantoonbaar een duidelijke meerwaarde heeft voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, bijvoorbeeld door een betere afstemming met de situaties in de omgeving of een uitzonderlijke goede architectuur.

1.3 Plan Park Reehorst

- Het Reehorsterweg-gebied ligt in het zuidelijk deel van Ede.
- Het gebied ligt zowel ten noorden als ten zuiden van de Reehorsterweg.
- Aan de oostzijde wordt het begrensd door de Diedenweg, aan de zuidzijde door de Zandlaan en aan de westzijde door de bedrijvenstrip en de nieuwe studentencampus aan de Hoefweg.
- Het totale plan park Reehorst bestaat uit 3 deelgebieden, te weten Park Reehorst Noord, Midden en Zuid.
- Deze indeling is gebaseerd op de gefaseerde ontwikkeling van het gebied.

Plan Park Reehorst Midden-Noord

- Het deel ten noorden van de Reehorsterweg is opgedeeld in twee onderdelen Park Reehorst Midden en Park Reehorst Noord genaamd.
- In deze delen komen vooral woningen.

Plan Park Reehorst Zuid

- Het gebied waarvoor dit beeldkwaliteitsplan is bestemd heeft de naam Park Reehorst Zuid gekregen.
- Dit betreft het gedeelte ten zuiden van de Reehorsterweg.
- Het programma bestaat uit een mix van wonen en werken.
- Dit deel van het plangebied heeft een sterke relatie met zowel het plan Park Reehorst Noord als met de studentencampus en de kenniscampus als totaal.

1.4 Koppeling met de kenniscampus

De Gemeente Ede wil zich profileren als kennisstad met een doorlopende leerlijn in het onderwijs van VMBO tot HBO en daarbij een wisselwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven bewerkstelligen. Verschillende partijen (de gemeente Ede, de Chr. Hogeschool Ede (CHE), Chr. Scholengemeenschap Het Streek, ROC A12, Idealis, Woonstede en Aeres (PTC+ en het Groenhorstcollege)) hebben zich verenigd en een gezamenlijke ambitie geschreven om een Kenniscampus in Ede te realiseren.

De ambitie voor de betrokken partijen is om een Kenniscampus te ontwikkelen met een hoogwaardig en goed aansluitend onderwijs- en kennisaanbod in een aantrekkelijke omgeving. De Kenniscampus Ede voorziet het bedrijfsleven in de Food Valley van mensen met praktijkgerichte kennis, kunde en affiniteit met Food. Dit doet de Kenniscampus Ede vanuit een aantrekkelijk en duurzaam gebied met een contextrijke leeromgeving en innovatieve bedrijvigheid. De Kenniscampus Ede krijgt in de toekomst een regionale uitstraling voor 12.000 scholieren en studenten.



Ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied

Legenda

1. Nieuwbouw Het Streek
2. Studentenhuisvesting
3. Nieuwbouw CHE
4. Reconstructie Zandlaan
5. Nieuwe sportvelden
6. Brede sportvoorziening

- Met de groei van de onderwijsinstellingen is de laatste jaren ook de behoefte aan studentenhuisvesting toegenomen.
- Binnen Ede waren tot voor kort geen specifieke studentencomplexen aanwezig.
- Met het toevoegen van de studentencomplexen op de Kenniscampus ten westen van het plangebied is de ruimtelijke profilering van het gebied versterkt.
- Ook de levendigheid en sociale veiligheid van het gebied kunnen worden verbeterd.



- De strategische ligging van de recent gebouwde complexen voor studentenhuysvesting opent deuren voor een koppeling tussen Park Reehorst Zuid en de studentencampus.
- Deze koppeling is zowel ruimtelijk als programmatisch van aard.
- Ruimtelijk wordt het gebied met een brede groene corridor verbonden met de studentencampus.
- Door de ligging aan het (nieuwe) lint aan de oostzijde van de Reehorsterweg wordt de koppeling met Park Reehorst Midden en Noord gemaakt.
- Ook programmatisch wordt aansluiting gezocht met de kenniscampus.
- De mix van wonen, bedrijven en maatschappelijke functies biedt mooie mogelijkheden voor synergie en cross-over effecten.

Scholen in de omgeving van het plangebied (Kenniscampus).

1.6 Leeswijzer

Na de bovenstaande inleiding in hoofdstuk 1, waarin de aanleiding voor het ontstaan en de status van dit beeldkwaliteitsplan worden toegelicht, bevat hoofdstuk 2 een beschrijving van de bevindingen en conclusies die zijn voortgekomen uit de ruimtelijke analyse, die is vooraf gegaan aan het ontwerpproces t.b.v. het stedenbouwkundig plan. Daarnaast wordt het ruimtelijk concept toegelicht, waarop het stedenbouwkundig plan is gebaseerd. Het stedenbouwkundig plan zelf, dat aan het beeldkwaliteitplan ten grondslag ligt, wordt in hoofdstuk 3 beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de wijze waarop het plan moet worden vertaald in een ontwerp op hoofdlijnen voor de openbare ruimte. Ook worden in dit hoofdstuk handvatten gegeven voor de kwaliteitseisen waaraan de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de criteria beschreven aangaande de beeldkwaliteit op het gebied van stedenbouw en architectuur. In hoofdstuk 6 tenslotte worden de criteria beschreven waaraan de onderdelen van het plan dienen te voldoen op het gebied van reclame, logo's en naamsvermelding.



2 stedenbouwkundig plan

2.1 Analyse

Huidige topografie

In het gebied van Park Reehorst gaat het om herontwikkeling op een locatie in bestaand stedelijk gebied. Het is een locatie met veel kwaliteiten: het station in het noordoosten, het groene woonmilieu in het noorden en oosten, de Kenniscampus in het zuiden en westen en de nabijheid van de Veluwe. Het plangebied ligt in de overgangszone tussen de Veluwe en de Vallei. Deze ligging bepaalt deels de sfeer in het gebied.



Ruimtelijke opbouw met latent aanwezige stroken

Ruimtelijke opbouw

- In abstracte zin bestaat het gebied uit een aantal noord-zuid gerichte ruimtelijke strips of stroken.
- Deze stroken zijn enkele tientallen meters breed en enkele honderden meters lang.
- De stroken zijn op dit moment ruimtelijk niet allemaal even herkenbaar.
- Rudimentair zijn de overige stroken in richting, verkaveling en maat echter nog steeds aanwezig.

Groenstructuur

De grotere context beziend, zien we ten oosten van het plangebied, achter de Diedenweg veel opgaand groen in de vorm van bos, bosjes en boomgroepen. Deze sfeer sluit echter niet direct aan op het plangebied en is vanuit daar slechts beperkt ervaarbaar.



Groenstructuur in en rondom de locatie

- De Diedenweg kent een rudimentaire dubbele laanbeplanting.
- De Zandlaan kent een vrij consequente beplanting met bomen.
- Ook de Reehorsterweg kent een boomstructuur.
- Deze is in de vorm van een enkelzijdige laan aan de zuidzijde vrij duidelijk aanwezig.
- Het plangebied zelf kent geen substantiële groenstructuur.
- Op enkele solitaire bomen en heestergroepen na is het plangebied op het gebied van groen 'leeg' te noemen.

Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte in en rondom het plangebied zijn zeer divers. Hieronder volgt een opsomming van de karakterisering van de stedenbouwkundige structuren:

- De Diedenweg heeft het karakter van een woonstraat.
- Aan de oostzijde van deze straat vinden we twee-onder-een-kapwoningen.
- Hier is dus sprake van een relatief kleine stedenbouwkundige korrelgrootte.
- Door de herhaling van vergelijkbare typen kent de straat een zekere ritmiek.
- Ook aan de Reehorsterweg vinden we woonbebouwing.
- Hier gaat het voornamelijk om vrijstaande woningen, die een kleine stedenbouwkundige korrelgrootte vertegenwoordigen.
- De bedrijfsgebouwen aan deze weg, maar ook die aan de Zandlaan, vormen een middelgrote korrel.
- Verder liggen er aan de noordzijde van de Zandlaan naar het oosten toe kleine korrels in de vorm van grondgebonden woonhuizen.
- Aan de zuidzijde van de Zandlaan vinden we over een groot deel van de weg een vrij grote korrelgrootte in de vorm van gebouwen die maatschappelijke functies bevatten (veelal scholen).
- Tegenover het plangebied verandert de korrelgrootte drastisch.
- Hier vinden we kleine stedenbouwkundige korrels in de vorm van vrijstaande woningen;
- In het middengebied treffen we in de huidige een zeer grote korrelgrootte aan.
- Hier ligt op dit moment in het plangebied zelf een bedrijfshal van enkele honderden meters lang.
- Ten westen van het plangebied ligt een stripvormige zone met bedrijfsbebouwing.
- We treffen hier wederom een lineaire, stripachtige zone aan, waarin recentelijk 3 complexen voor studentenhuisvesting zijn gebouwd.

- In het lint van de Reehorsterweg vinden we een mix van werken (kleinere bedrijfsgebouwen met zowel handel als dienstverlening (o.a. financiële diensten) als wonen (vrijstaande woningen, oostelijk deel);
- Het lint van de Diedenweg bestaat zoals gezegd (bijna) geheel uit wonen;
- Aan de Zandlaan treffen we een veelheid aan functies aan, met het accent op 'Maatschappelijk' (scholen);
- Aan de oostelijke zijde van de Zandlaan (ter hoogte van het plangebied en ten oosten daarvan) wordt ook gewoond;
- Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich, direct achter de woonbebouwing aan de Zandlaan, een kerk.

Infrastructuur

- Het plangebied is op een goede wijze gekoppeld aan een netwerk van wegen en paden, zowel voor de auto als voor het langzaam verkeer;
- Voor de auto is met name de ligging t.o.v. de Zandlaan belangrijk, die in de toekomst de verbinding met de Parklaan gaat vormen (zie navolgende afbeelding links);
- Daarnaast is voor de bedrijvigheid met name de ligging nabij de Hoefweg aan de westzijde van belang;
- Voor het langzaam verkeer speelt de ligging t.o.v. het station (ten noordoosten van het plangebied) en de kenniscampus (voornamelijk ten westen) een belangrijke rol ;
- Er bestaan goede mogelijke mogelijkheden om het plangebied aan het netwerk van langzaamverkeer-verbindingen te verknopen (zie navolgende afbeelding rechts).



*Infrastructuur rondom het plangebied (paars) met
wegenstructuur voor de auto (geel)*



*Infrastructuur rondom het plangebied (paars) met
langzaamverkeerroutes (rood)*

2.2 Ruimtelijk concept

Het ruimtelijk concept gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- een ruimtelijk logische inpassing in de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuur;
- aan de randen van Park Reehorst liggen de oudere verbindingswegen, deze krijgen extra aandacht;
- de Reehorsterweg en de Diedenweg worden gerespecteerd als cultuurhistorische, beeldbepalende structuren;
- de ligging nabij het station vereist goede langzaam verkeer routes door het gebied, als verbinding tussen station en kenniscampus Ede;
- de ligging nabij de Veluwe vereist een groen gebied met groene verbindingen;
- een gebied met een gemengd programma van wonen en werken;
- de ruimtelijke opbouw sluit aan op de strookvormige basisopbouw in de omgeving;
- een gebied met een open, representatief en zo groen mogelijk karakter.

Fasering

Het concept is zodanig opgesteld dat een fasering goed mogelijk is met behoud van ruimtelijke kwaliteit. Ook bij stagnatie van het bouwtempo zijn een goede afronding van het plan en een goede inbedding in de omgeving op deze wijze gewaarborgd.



Ruimtelijk concept met opbouw uit stroken en verankering aan de campus door de centrale groene zone.

2.3 Planbeschrijving

Op basis van het ruimtelijk concept kent het plan op hoofdlijnen twee ordenende principes, nl. een ordening in noord-zuid gerichte stroken of zones en een oostwest gerichte parkzone.

Orderingsprincipes

- De ruimtelijke hoofdropzet bestaat in de eerste plaats uit een aantal noord-zuid gerichte stroken of zones;
- Het bomenkader in het centrum van het plan koppelt de afzonderlijke stroken aan elkaar.
- Dit 'kader' is gekoppeld aan de hoofdontsluiting.
- De oostwest gerichte parkzone zorgt voor de koppeling met de westelijke gelegen studentenhuisvesting als onderdeel van de kenniscampus.
- Een aan deze parkzone gekoppelde langzaam verkeerroute versterkt deze koppeling nog eens;
- Deze route loopt helemaal door tot aan de Diedenweg.



Maquette schetsontwerp

Ruimtelijk-programmatische zonering

- Aan de bovengenoemde ordening is een ruimtelijk-programmatische zonering gekoppeld.
- De stroken verkleuren in oost-westelijke richting, elke strook heeft daardoor zijn eigen karakter.
- De meest oostelijke strook kent een sterk op wonen gericht programma.
- De centrale strook een mix van wonen en werken in het groen.
- De meest westelijke strook kent een wat robuuster programma van werken en maatschappelijke functies.
- Deze zone sluit op de korte termijn aan op de bestaande bedrijvigheid.
- Anderzijds biedt deze zone de mogelijkheid om te transformeren naar een zone met wat grootschaliger programma, gelieerd aan de kenniscampus.



Ligging plangebied in ruimtelijke context



Verankering plan in ruimtelijke context

De ruimtelijk-functionele zonering in het plangebied verloopt van west naar oost op de volgende wijze:

- een zone met 100% bedrijvigheid en een relatief grote korrelgrootte;
 - een gemengd gebied in het midden;
 - een zone met alleen wonen en een kleine korrelgrootte.
- de verkaveling van het bedrijvendeel sluit aan bij de verkaveling van gebieden met bedrijven ten westen en ten zuiden van het plan.
- de verkaveling van de woondelen sluit aan bij de verkaveling van de woonstraten en -buurten in het noorden en oosten.
- in het gebied zelf is sprake van een noord-zuid gerichte verkaveling met licht gebogen straten.
- aan de randen van Park Reehorst liggen twee oudere verbindingswegen, de Reehorsterweg en de Diedenweg.
- als cultuurhistorische, beeldbepalende structuren krijgen deze extra aandacht.
- de ligging tussen het station en de Kenniscampus Ede vereist goede langzaam verkeerverbindingen door het gebied, als verbinding tussen beide.
- met name de oostwestverbinding is in deze essentieel.

Ruimtelijk logische inpassing

Voor de ruimtelijk logische inpassing in de bestaande structuur zijn de volgende aspecten van belang:

- de ruimtelijk-functionele zonering in het plangebied verloopt van een zone met 100% bedrijvigheid en een relatief grote korrelgrootte aan de westzijde via een gemengd gebied in het midden naar een zone met alleen wonen en een kleine korrelgrootte in het oosten van het plan;
- de verkaveling van het bedrijvendeel sluit aan bij de verkaveling van gebieden met bedrijven ten westen en ten zuiden van het plan;
- de verkaveling van de woondelen sluit aan bij de verkaveling van de woonstraten en -buurten in het noorden en oosten;
- in het gebied zelf is sprake van een noord-zuid gerichte verkaveling met licht gebogen straten;
- aan de randen van Park Reehorst liggen twee oudere verbindingswegen, de Reehorsterweg en de Diedenweg;
- als cultuurhistorische, beeldbepalende structuren krijgen deze extra aandacht;
- de ligging tussen het station en de Kenniscampus Ede vereist goede langzaam verkeerverbindingen door het gebied, als verbinding tussen beide;
- met name de oostwestverbinding is in deze essentieel.



*Stedenbouwkundig plan (proefverkaveling)
Grounds, augustus 2014*



Ontsluiting bedrijven, fase 1



Ontsluiting woningen

Ontsluiting

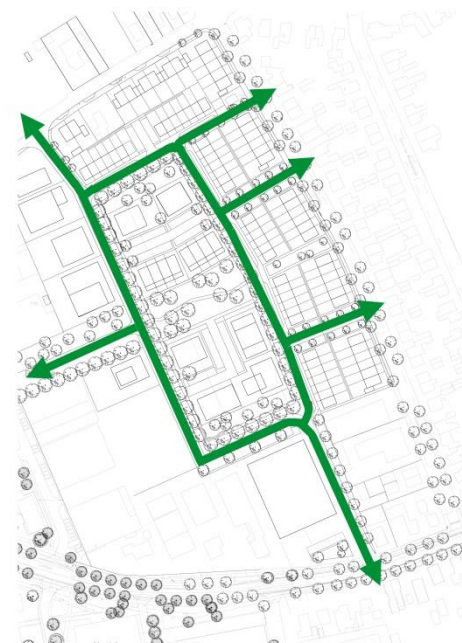
- Het ontsluitingsprincipe gaat uit van twee 'vorken' die in elkaar grijpen en zo samen het centrale carré vormen.
- Hierbij is gekozen voor een (informele) scheiding van de verkeersstromen.
- De ontsluiting voor de bedrijven in het gebied vindt met name via de westkant van het systeem plaats.
- De ontsluiting van de woningen gaat zoveel mogelijk via de oostzijde van het plangebied plaatsvinden (zie afbeelding middenboven).
- De ontsluiting zal gefaseerd worden aangelegd (zie afbeeldingen links- en middenboven).
- Op termijn is het mogelijk de aansluiting op de Zandlaan af te waarderen (zie navolgende afbeeldingen).



Ontsluiting bedrijven, fase 1



Ontsluiting bedrijven, fase 2



Ontsluiting langzaam verkeer (fiets-voet)

Langzaamverkeer

- De routes voor langzaamverkeer (voetgangers en fietsers) tussen het station en Kenniscampus Ede gaan langs en/of door het plangebied (zie afbeelding rechtsboven).
- Door enkele doorsteken te maken is het plan optimaal aan zijn omgeving gekoppeld.
- Op een grotere schaal is de koppeling met het station hierdoor geborgd.
- Op een lager schaalniveau blijft het gebied een menselijke schaal houden en is een 'ommetje' mogelijk.

3

**ontwerp en kwaliteitsniveau
openbare ruimte**

3.1 Algemeen

De inrichting van de openbare ruimte bepaalt in hoge mate of het gewenste niveau op het gebied van de beeldkwaliteit wordt bereikt. Om de ambitie van een bedrijvenpark met een groen karakter waar te maken, zijn zowel voorwaarden opgesteld voor de centrale groene ruimten als voor de wegen en woonstraten. Thema's als groen, spelen, water en verlichting worden apart behandeld.

Ook voor de materiaalkeuze zijn richtlijnen gegeven. De sfeer en het beeld van de openbare ruimte in Park Reehorst Zuid wordt voor een belangrijk deel bepaald door het groene middengebied en de straatprofielen. Bij de tuinen die grenzen aan het openbaar gebied is de overgang van privé naar openbaar van belang.

Opstellen inrichtingsplan

- Het opstellen van een inrichtingsplan maakt deel uit van de planuitwerking van het gebied. Dit beeldkwaliteitsplan geeft de belangrijkste uitgangspunten voor het inrichtingsplan. Onderdeel van het inrichtingsplan zijn in ieder geval:
- de profielen van de wegen;
- de situering van de parkeer, groen- en speelvoorzieningen;
- de plek van de verlichtingsmasten, bomen, opstelplekken voor containers of ondergrondse afvalverzameling;
- in- en uitritten;
- detaillering en materiaalgebruik voor verharding, straatmeubilair, beplanting en dergelijke.



Openbare ruimte

Onderhoud van de openbare ruimte

Het toekomstig openbaar gebied wordt na overdracht in beheer en onderhoud genomen door de gemeente Ede. De openbare ruimte moet dan ook voldoen aan bepaalde door de gemeente opgestelde maatstaven. Het ambitieniveau voor de inrichting van de openbare ruimte moet overeenkomen met het ambitieniveau voor het onderhoud in de toekomst. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt daartoe afgestemd op de voor het beheer beschikbaar komende middelen. Bij het opstellen van het inrichtingsplan openbare ruimte vindt door de gemeente Ede een zogenaamde IBOR-toetsing plaats.

3.2 Verharding

Op hoofdlijnen kan op het gebied van de infrastructuur onderscheid worden gemaakt tussen wegen voor bedrijvigheid en wegen voor de functie wonen. Het groene kader met haar brede bermen en grote bomen vormt een dusdanig sterke ruimtelijke structuur dat de ruimtelijke eenheid gewaarborgd is en een onderscheid in verharding niet storend werkt.

- Voor het bedrijvendeel wordt voor de rijwegen asfalt voorgeschreven;
- Samen met de brede groene bermen van het 'kader' zorgt dit voor een rustig, verzorgd en functioneel geheel;
- Voor het oostelijk deel van het 'kader' is het uitgangspunt een elementenverharding;
- Deze verharding zal bestaan uit klinkers / stenen van een hoogwaardige kwaliteit;
- Hierdoor wordt het mogelijke kleurverlies geminimaliseerd en blijft het gewenste beeld voor lange tijd op niveau.



Asfalt in het 'bedrijvendeelte' (westzijde 'Kader', afbeelding links) en betonklinkers met kleurechte toplaag in het 'woongedeelte' (oostzijde 'Kader', afbeelding rechts,)

3.3 Parkeren

Het parkeren vindt op drie manieren plaats, nl.:

1. in vakken voor langsparkeren (Diedenweg, woonstraten in het plan),
2. in parkeerkoffers (deelgebied De Haak en evt. deelgebied Diedenweg) en
3. (haaks) parkeren op eigen terrein (vrijstaande woningen en tweekappers, bedrijven in deelgebieden De Strip en de Werkcampus).

T.a.v. de wenselijke beeldkwaliteit van parkeervakken en parkeervoorzieningen gelden de volgende spelregels:

- De vakken voor langsparkeren worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de woonstraten;
- Eventueel in een ander legverband of met een nuanceverschil in kleur;
- Dezelfde spelregel geldt voor de parkeerkoffers tussen de rijenwoningen;
- De parkeerkoffers tussen de rijenwoningen worden te allen tijde door groene blokhagen of plantvakken met representatieve lagere heesters omzoomd;
- Hetzelfde geldt voor de parkeervakken en/of –koffers in het centrale groene middengebied (Werkcampus);
- Om een verzorgd, sociaal veilig beeld te bereiken, kan bijv. worden gedacht aan lage, (geschoren) blokhagen van maximaal 0,80 meter hoog;
- De soortkeuze betreft inheems en niet te snelgroeiend materiaal (geschikt om strak te scheren/knippen).

- De plaatsen in de parkeerkoffers kennen periodiek groene onderbrekingen;
- Het maximale aantal parkeerplaatsen dat ononderbroken aan elkaar grenst, bedraagt elf;
- Voor de verhardingskeuze t.b.v. het parkeren op eigen terrein op de bedrijvenkavels gelden geen regels;
- Het geniet de voorkeur als hiermee wordt aangesloten op de sfeer en kleurkeuze van de verharding in het openbaar gebied;
- Hiervoor kunnen echter geen bindende regels worden opgelegd.



Parkeerkoffers omzoomd door groene blokhagen of representatieve lagere heesters (links), periodieke groene onderbrekingen in parkeerkoffers (midden), lage, (geschoren) blokhagen van maximaal 0,80 m. hoog (rechts).

3.4 Langzaam verkeer

De langzaamverkeerroutes tussen het station en Kenniscampus Ede gaan langs en/of door het plangebied. Door enkele doorsteken te maken is het plan optimaal aan zijn omgeving gekoppeld. Op een grotere schaal is de koppeling met het station hierdoor geborgd.

Op een lager schaalniveau blijft het gebied een menselijke schaal houden en is een 'ommetje' mogelijk.

Verder gelden t.a.v. de langzaamverkeerroutes de volgende uitgangspunten:

- De gewenste sfeer voor de langzaamverkeerroutes is informeel;
- Om deze sfeer te bereiken gaat de voorkeur uit naar halfverharding;
- Dit type materiaal is echter vanuit het gemeentelijke visie op beheer niet wenselijk;
- Om het wensbeeld zo dicht mogelijk te benaderen, worden de paden uitgevoerd in asfalt met een slijtlaag van zandkleurige split (bijv. kwartsiet);
- De meer formele voetpaden liggen voornamelijk direct langs de woningen en ter ontsluiting van de diverse bedrijven;
- Deze worden in een reguliere elementenverharding uitgevoerd;
- Zowel bij de woningen als in het bedrijvengedeelte zijn dit betontegels, formaat (30x30 cm).



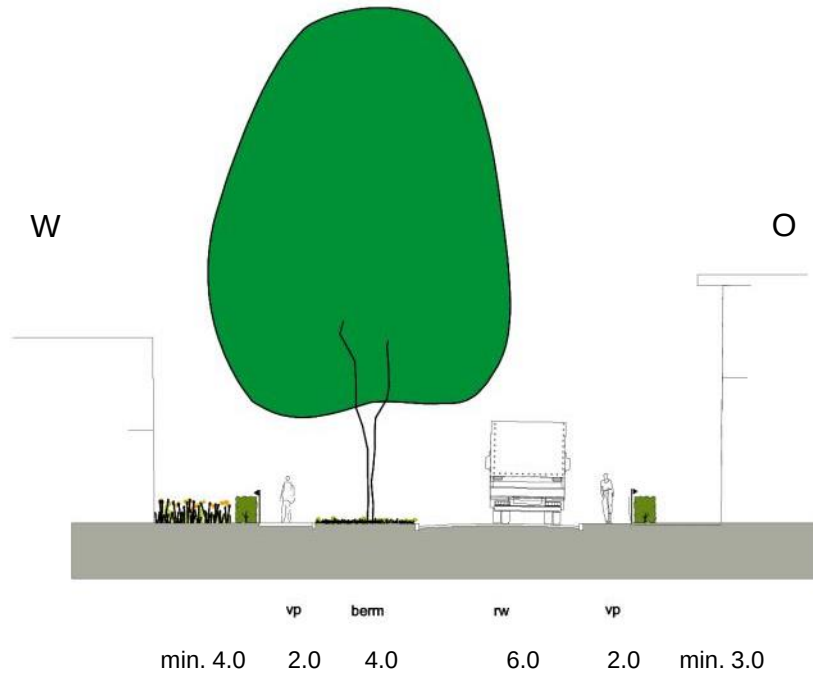
Langzaamverkeerroutes en paden in het centrale groengebied worden uitgevoerd in asfalt met een zandkleurige slijtlaag.

3.5 Dwarsprofielen

Gezien de opbouw van het plan met een groen middengedeelte, een omringend kader en randen van bebouwing in de vorm van bedrijven (westzijde) of woningen (oostzijde) dient voor de wegen binnen het plan zelf te worden gekozen voor een asymmetrisch dwarsprofiel. Dit onderschrijft nl. het ruimtelijk concept.

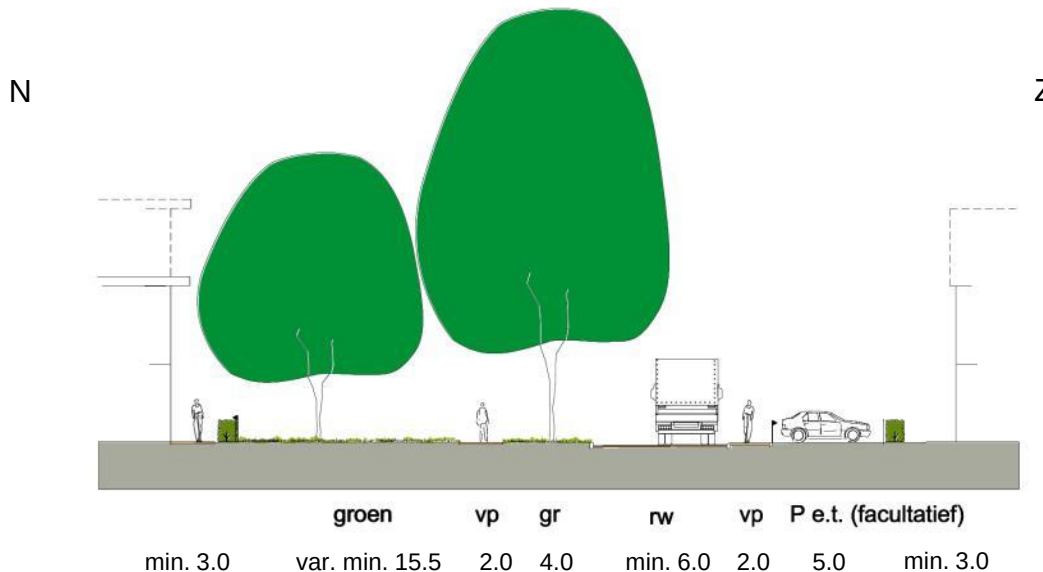
Kader

Belangrijk structurerend ruimtelijk element in het stedenbouwkundig plan is het zogenaamde 'groene bomenkader'. Dit kader loopt geheel rondom het middengebied en is gekoppeld aan de ontsluitingsstructuur van het plan. Het groene kader wordt gevormd door een rondlopende, nauwelijks onderbroken structuur van een relatief brede grasberm (4 meter) met een enkelzijdige bomenlaan met bomen van de 1^e orde.



Rijweg westzijde 'kader'

- De westzijde van het groene kader heeft een eenvoudige inrichting;
- Aan westzijde wordt het beeld gedomineerd door een rijweg van asfalt met groene bermen met bomen;
- Deze combinatie geeft, mits op goede wijze beheerd, het gewenste open en representatieve beeld;
- Parkeren voor de bedrijven gebeurt op eigen terrein.

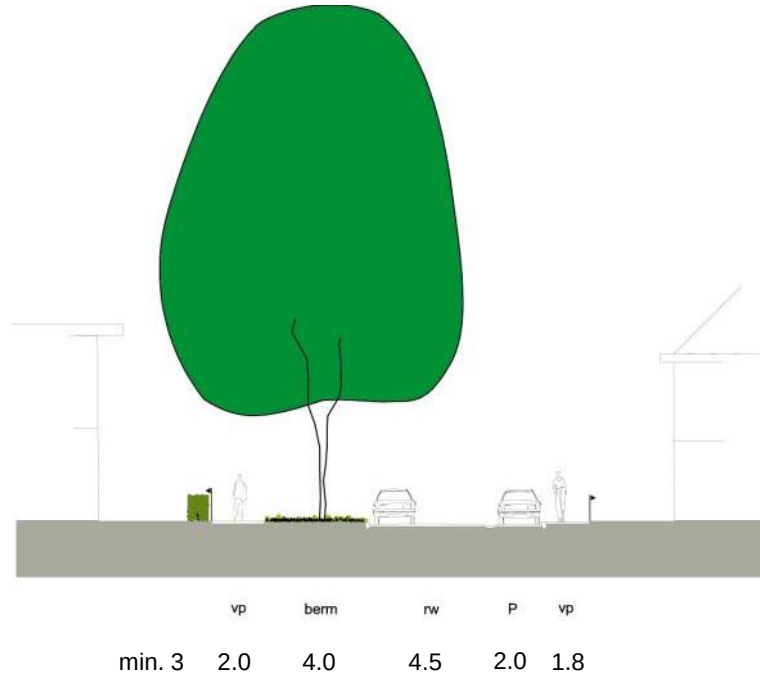


Rijweg zuidzijde 'kader'

- De weg aan de zuidzijde van het kader kent een inrichting die vergelijkbaar is met die aan de westzijde;
- In de eerste fase zal deze weg mede worden gebruikt door verkeer van en naar het bedrijvendeel;
- De rijbaan is hier dan ook minimaal 6 meter breed;
- Op het moment dat de ontsluiting door de bedrijvenstrip aan de westzijde van het plan wordt gerealiseerd, kan de ontsluiting op de Zandlaan worden afgewaardeerd;
- Mogelijk kan dan ook de rijbaan van het zuidelijk deel van het kader worden versmald.

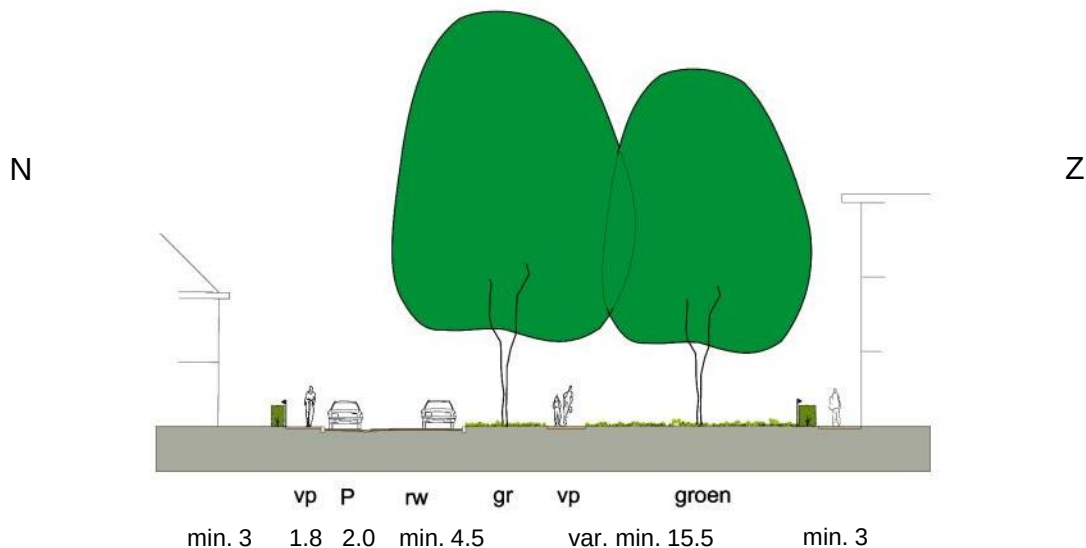
W

O



Rijweg oostzijde 'kader'

- De rijweg aan de oostkant van het 'groene kader' wordt zo smal mogelijk gehouden;
- 4.50 meter voor de rijloper in twee richtingen is hier voldoende;
- De rijweg is zo eenvoudig mogelijk vormgegeven: een elementenverharding, parkeren in langspaarkeervakken en een loopstrook of voetpad;
- Aan de zijde van het groene middengebied voorkomt de inrichting dat auto's de berm inrijden of ongeoorloofd parkeren;
- Dit gebeurt door natuurlijk ogende hoogteverschillen (berm iets hol aanleggen) of een brede, zware betonband langs de weg.

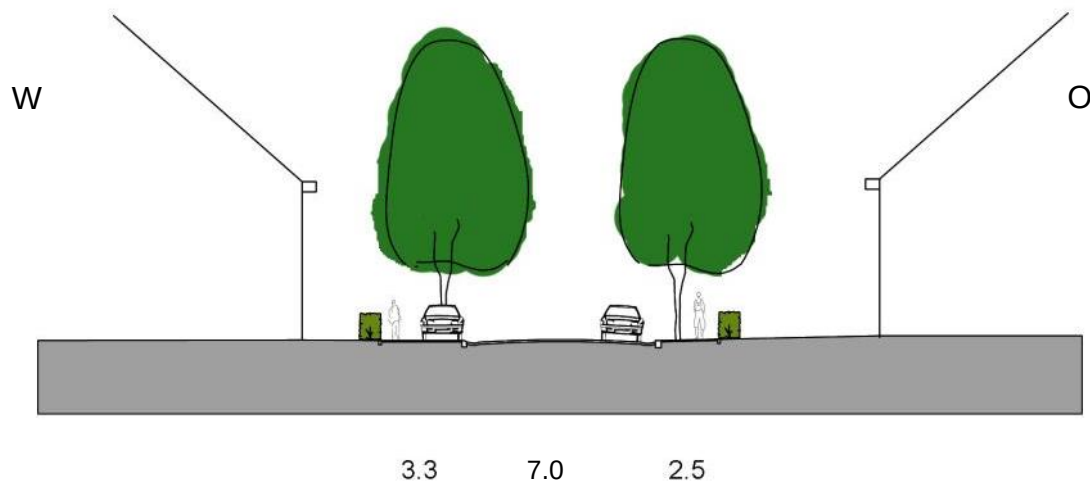


Rijweg noordzijde 'kader'

- De noordzijde van het 'groene kader' sluit zowel wat betreft functie (woonstraat) als wat betreft beeld aan op de oostzijde;
- Ook hier wordt de rijloper zo smal mogelijk gehouden, te weten 4.50 meter voor de rijloper in twee richtingen;
- De rijweg bestaat ook hier uit een elementenverharding, langsparkeren in vakken en een loopstrook of voetpad;
- Aan de zijde van het groene middengebied zijn, in afwijking van de oostzijde, enkele parkeervakken voor langsparkeren in de groene berm opgenomen;
- Dit t.b.v. de parkeervraag vanuit de noordelijk gelegen rijenwoningen;
- Deze vakken worden zo informeel en onopvallend mogelijk in het groen ingepast (wel verhard).

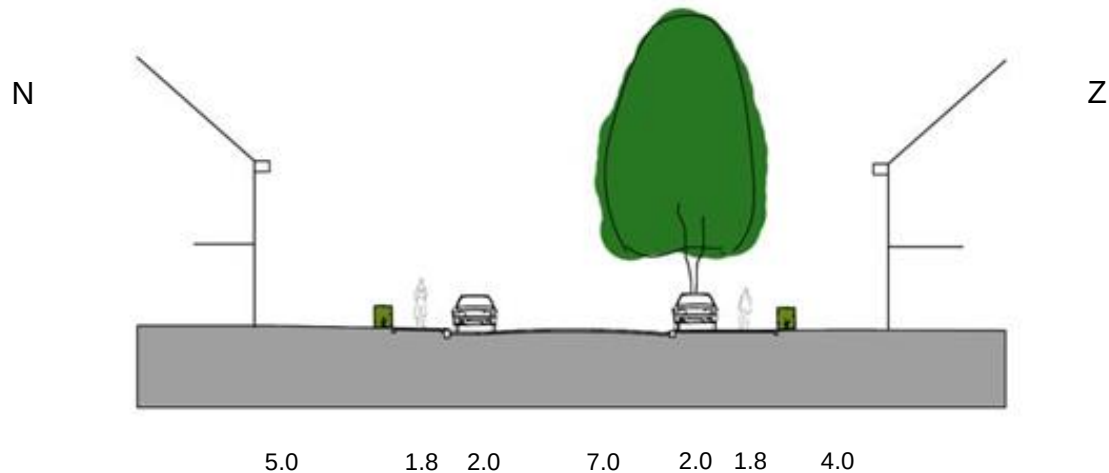
Bestaande wegen

Voor de bestaande wegen Reehorsterweg, Diedenweg en Zandlaan wordt aangesloten op de bestaande structuren en de daarvoor geformuleerde beeldkwaliteitseisen. Voor de Zandlaan is geen wijziging van het profiel nodig. Deze zal om die reden hier ook niet separaat worden behandeld. Voor de overige twee wegen volgt hierna een nadere toelichting.



Diedenweg

- De bestaande bomen in het trottoir aan de westzijde worden vervangen door nieuwe bomen;
- Het gaat hier om bomen van de 2e grootte;
- Aan de kant van de bestaande woningen geschiedt het parkeren in de vorm van parkeren op de rijbaan;
- Aan de kant van het plan is het trottoir verbreed, er wordt een zone van 3,30 meter gerealiseerd waarin voetpad, langsparkeren en bomen zijn opgenomen;
- De breedte van het trottoir is minimaal 1,50 meter.



Reehorsterweg

- T.h.v. het plangebied liggen aan de noordkant bestaande de kavels;
- Hier blijft de bestaande situatie met een trottoir grenzend aan de woonkavels gehandhaafd;
- Parkeren gebeurt deels op de Reehorsterweg zelf, de rijbaan is hier breed genoeg voor;
- Er zal in het kader van het inrichtingsplan openbare ruimte worden onderzocht of de rijbaan (in ieder geval optisch) kan worden versmald;
- Hiermee kan beter tegemoet worden gekomen aan de aard en functie van deze straat (erftoegangsweg).



Bomenkader: een bomenrij van bomen van 1 soort van minimaal de 2^e grootte in een 4 meter brede grasberm

3.6 Bomen en groen

Bomen

- Zowel in openbaar gebied als op de privéterreinen dient gestreefd te worden naar optimale omstandigheden voor het tot wasdom komen van de bomen;
- Het streefbeeld is bomen van de 1e en 2e grootte (orde) liefst inheems en streekeigen;
- (Te) kleine, sterk gecultiveerder bomen dienen te worden vermeden;
- In de centrale parkzone worden solitaire bomen en boomgroepen aangeplant;
- Alle groene bermen en veldjes bestaan uit gras in de vorm van geschoren gazon;
- (Té) stedelijk getint groen in de vorm van plantvakken en heestergroepen dient, afgezien van de parkeervakken, in de openbare ruimte te worden vermeden;
- Op de (bedrijf)kavels zelf is dit type groen echter wel toegestaan.



Groenstructuur

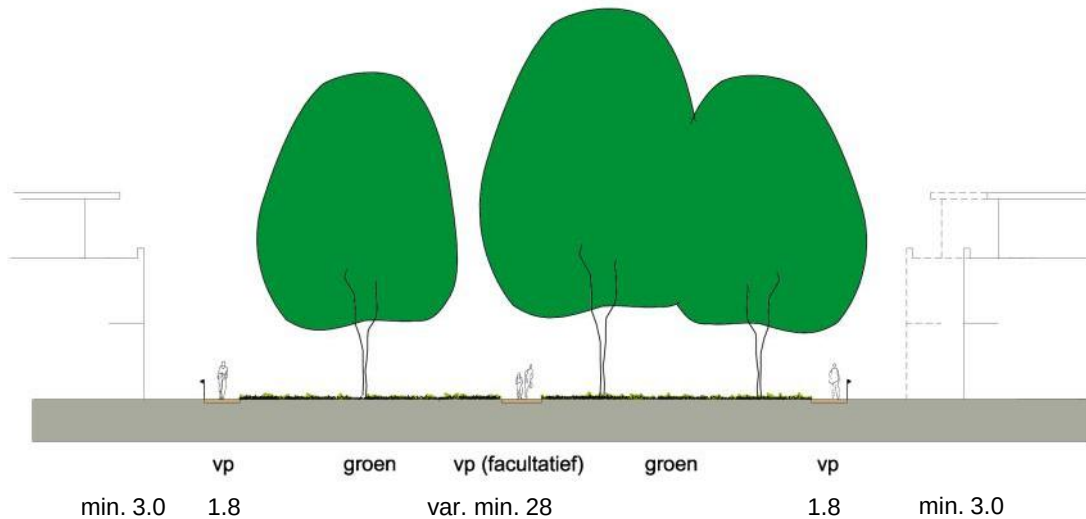
Bomenkader

- De lineaire groenstroken van het 'groene bomenkader' bestaan uit grasstroken (bermen) van 4 meter breed met bomen van één soort;
- Dit is bij voorkeur een inheemse boom met een verwijzing naar de Veluwe;
- In de bermen van 'het kader' dient een boomsoort van minimaal de 2e, maar liefst de 1e grootte/orde te worden toegepast;
- Het dient een krachtige boomsoort te zijn die bestand is tegen betreding, strooizout en de overige belastingen die een bedrijvenpark met zich mee brengt.

Groen

Wensbeeld middengebiet

- Het dominante wensbeeld voor het middengebiet is een zo open mogelijk terrein met voldoende bomen;
- Dit om een aantrekkelijke en leefbare ruimte (bijv. zon en schaduw) te verkrijgen;
- Kernbegrippen zijn verzorgd, veilig, representatief en open;
- Met name het middengebiet dient voldoende openheid te behouden;



Dwarsprofiel westelijke groenzone t.h.v. de mogelijke doorsteek naar de Hoefweg

- In het middengebied is het streefbeeld een relatief open, groen gebied met paviljoenachtige gebouwen;
- Het openbare deel van het gebied bestaat voornamelijk uit gras met bomen;
- Het maaiveld bestaat uit grasvelden, grasbermen of robuuste plantvakken met lage (blok)hagen of (zeer) lage heesters (bodembedekkers).
- Het groen op de privéterreinen draagt bij aan dit beeld door:
 - voldoende bomen aan te planten.
 - voldoende openheid te handhaven.
 - afstemming van het groen op representatieve gevels.



Bomen in gras



Solitaire naaldboom (1^e grootte) in gras



Solitaire loofbomen (1^e grootte)

- Zorgvuldige beplantingskeuze.
- Groene omlijsting van parkeerkoffers en –plaatsen.
- Vermijden van ‘schaamgroen’ rondom gebouwen etc.

Overige groenstroken

- In de overige groene stroken en zones gaat de voorkeur uit naar inheems materiaal dat verwijst naar de Veluwe.
- Hier over het algemeen bomen van de 2e toepassen, waar de maat het toelaat een solitair of kleine groep van de 1e grootte.
- In bredere zones en op eigen terrein verdient het aanbeveling ook naaldbomen zoals de Grove den (*Pinus sylvestris*) of sparren toe te passen.
- Langs de entreeweg aan de zuidzijde (Zandlaan) ligt aan de oostzijde een lineaire groenstrook.
- Hierin worden laanbomen in één rij opgenomen.
- Gezien de positie t.o.v. bestaande erven hier bij voorkeur bomen van de 2e grootte toepassen.



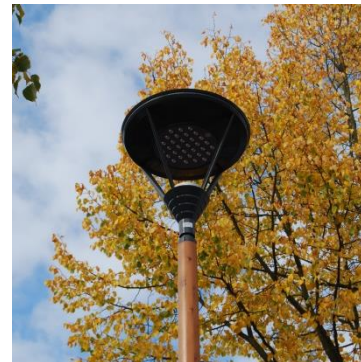
Co-existentie van water en groen; hier bomen van de juiste soort in een lineaire wadi

3.7 Water

- Het gebied is in de huidige situatie bijna geheel verhard.
- Vanuit het beleid van de gemeente Ede geldt voor het gehele gebied een eis van berging van minimaal 40 mm hemelwater in het gebied zelf.
- Het verdient in dit kader aanbeveling om te onderzoeken of het haalbaar is om een deel van het groen in te zetten voor de (tijdelijke) berging en mogelijk ook infiltratie van hemelwater.
- Het middengebied kan, naast haar ruimtelijk functie, mogelijk een functie vervullen op het gebied van infiltratie en -berging van hemelwater.
- Dit kan geschieden door bij de inrichting van het gebied rekening te houden met hoogteontwerp, soortkeuze van bomen en beplanting e.d.
- Op deze manier wordt co-existentie van groen en water(berging) mogelijk gemaakt.

3.8 Verlichting

- Bij de keuze voor lichtmasten dient sober en klassiek met een eigentijdse toevoeging het leidmotief te zijn;
- (Te) historisch getinte masten zijn onwenselijk, zij worden al snel 'kitscherig' en op een misplaatste manier 'monumentaal'.
- Het type lichtmast en het bijbehorende armatuur dienen reeds in gebruik te zijn in en te zijn goedgekeurd door de gemeente Ede.
- Om het groene en duurzame karakter van het plan zoveel mogelijk vast te houden dient de hoeveelheid verlichting tot een minimum te worden beperkt.
- Het motto 'verlichten is goed, niet verlichten is beter' zou leidend moeten zijn.
- Natuurlijk dient men rekening te houden met verkeersveiligheid en sociale veiligheid.
- Een energiezuinige manier van verlichten door het toepassen van LED-techniek is uitgangspunt.
- Het ontwerp dient daartoe te voldoen aan de ROVL 2011.



Bij de keuze voor lichtmasten dient 'sober en klassiek met eigentijdse toevoegingen' het 'leidmotief' te zijn.



Bij de keuze van speelvoorzieningen luidt het motto: 'liever een speelaanleiding dan een speelobject'

3.9 Spelen en straatmeubilair

- Aangezien een aanzienlijk deel van het plan uit 'wonen' bestaat zullen er ook speelvoorzieningen dienen te komen.
- In het plan is er, in de groene ruimten, voldoende ruimte voor spelen opgenomen.
- Natuurlijk kunnen voor de allerkleinsten (1-3 jaar) speelobjecten worden geplaatst.
- Leuker en uitdagender is het echter om aanleidingen te creëren waar de kinderen zelf, op hun eigen manier, al spelend invulling aan kunnen geven.
- Bij de keuze van zowel speelobjecten als overig (straat)meubilair geldt dat het thema 'wonen en werken in het groen' het uitgangspunt zou moeten zijn bij de objectkeuze.
- In het algemeen geldt dat felle schreeuwerige kleuren in ieder geval moeten worden vermeden.
- De voorkeur gaat uit naar objecten van natuurlijke, duurzame materialen met een sobere, ingetogen en robuuste uitstraling, hout en steen zijn hierbij goed denkbaar.
- De hoofdgedachte hierbij is: 'liever een speelaanleiding dan een speelobject'.
- De uiteindelijke keuze voor de speelvoorzieningen zal in nauw overleg met de bewoners plaats vinden.



4

**criteria stedenbouw en
architectuur**

4.1 Algemeen

Door de gemeente Ede is een nieuwe Welstandsnota opgesteld. Deze nota is het beleidsdocument dat voorziet in de criteria die burgemeester en wethouders (en voor hen de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) hanteren bij het beoordelen van een bouwaanvraag op welstandsvereisten. De Welstandsnota is een beheersinstrument, nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen. Voor ontwikkelingen die ingrijpender van aard zijn, dienen specifieke criteria te worden opgesteld. Hiervoor dient onderhavig beeldkwaliteitplan. Dit plan zal na vaststelling onderdeel uitmaken van de gemeentelijke Welstandsnota. Op onderdelen zullen de criteria uit de Welstandsnota dus ook gelden voor onderhavige ontwikkeling, waardoor sprake blijft van een consistent ruimtelijk beleid.

Algemene criteria

In de welstandsnota zijn criteria geformuleerd voor kleine bouwwerken (loketcriteria), gebiedscriteria voor de verschillende te onderscheiden gebieden in de gemeente Ede en de zogenaamde algemene criteria. De algemene criteria zijn altijd van toepassing en vormen de basis voor de overige criteria. Ook de welstandsvrije ‘achterkanten’ zoals opgenomen in de Welstandsnota blijven van toepassing.

Criteria voor de excessenregeling

Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk (of degene die uit andere hoofde bevoegd is) aanschrijven tot het treffen van die voorzieningen die maken dat de situatie, waarin sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. In een dergelijk geval wordt gesproken van een exces. De welstandscommissie zal op verzoek van het college adviseren. De criteria voor de excessen regeling zijn in bijlage F van de Welstandsnota opgenomen.

Nieuwe ontwikkelingen

De criteria uit de Welstandsnota zijn in beginsel van toepassing in een beheersgebied, waarbij nieuwe toevoegingen ondergeschikt zijn aan de stedenbouwkundige structuur en karakteristiek. Het stedenbouwkundig plan Park Reehorst Zuid is ingrijpender van aard, hiervoor moeten nieuwe criteria worden geformuleerd, welke uiteindelijk onderdeel gaan uitmaken van de Welstandsnota.

4.2 Beeldkwaliteit architectuur: huidige situatie

- Het architectuurbeeld in de huidige situatie is niet eenvoudig onder een noemer te vatten.
- Voor het gehele woongebied Ede-Zuid Oost geldt dat de uitstraling van de bebouwing vrij traditioneel is.
- Het betreft veelal wat oudere bebouwing (tweede helft 20e eeuw).
- Alleen ten oosten van het plangebied ligt een nieuw woonbuurtje met vrijstaande huizen dat recent gerealiseerd is en waar zich incidenteel wat modernere zelfbouwwoningen bevinden.
- Hoewel ook hier sprake is van overwegend traditioneel materiaalgebruik.

4.3 Beeldkwaliteit architectuur: toekomstige situatie

Algemeen

In zijn algemeenheid wordt er gestreefd naar een harmonieuze inpassing van het plan in zijn omgeving. Dit houdt in dat er wat betreft het kleur- en materiaalgebruik wordt gezocht naar analogieën vanuit de omgeving en dat daar op hoofdlijnen op wordt aangesloten. Dit sluit niet uit dat het plan een product van deze tijd is en dat er in dat kader wordt gezocht naar een zekere 'eigenheid'. Concreet betekent dit dat er op uitwerkingsniveau eigentijdse en karakteristieke kenmerken in de architectuur mogen voorkomen, die afwijkend zijn van de bebouwingskenmerken in de omgeving.

Woonbebouwing

Alle gangbare woningtypen zijn in het plan aanwezig, van de vrijstaande woningen en tweekappers aan de Reehorsterweg tot blokken met rijenhuizen in deelgebied De Haak. Deelgebied Diedenweg zit hier, met het meest flexibele programma, tussenin.

Op hoofdlijnen gelden voor alle woonbebouwing binnen het plangebied overeenkomstige criteria t.a.v. de wenselijke beeldkwaliteit. Hierdoor wordt duidelijk gemaakt dat er sprake is van één gebied, één ruimtelijke eenheid met een vergelijkbare, bindende architectuur en beeldkwaliteit.

De volgende algemene uitgangspunten gelden voor de architectuur van de woonbebouwing:

- de gevels worden overwegend uit baksteen opgetrokken;
- de woningen zijn voorzien van een kap, met een hellingshoek van minimaal 35 graden en maximaal 60 graden;
- zijgevels aan openbare ruimten hebben een expressief karakter;
- bergingen en garages bij de woningen kunnen worden aangebouwd of achter in de tuin worden geplaatst.

Bedrijven en maatschappelijk

De bebouwings typologie en aard van de bebouwing binnen de drie deelgebieden met bedrijfsbebouwing is nogal divers. Om die reden worden hier geen algemene spelregels voor alle deelgebieden geformuleerd. Voor de bedrijfsbebouwing zijn per deelgebied specifieke spelregels benoemd.



Bebouwingsbeeld huidige situatie



Aanduiding ligging deelgebieden beeldkwaliteit

4.4 Deelgebieden beeldkwaliteit

De ruimtelijke hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan Park Reehorst Zuid kent een viertal deelgebieden, te weten:

1. Lint Reehorsterweg,
2. De Woonhaak,
3. De Woonwerkcampus,
4. De Werkstrip.

Het 'groene kader' in het plan zorgt voor een vanzelfsprekende indeling van het plan in deze deelgebieden, ieder met een eigen sfeer en karakter.



Aanduiding ligging deelgebied Lint Reehorsterweg

4.4.1 Deelgebied Lint Reehorsterweg

Beschrijving

- Kenmerkend voor dit deelgebied is de sterke relatie met de bestaande lintbebouwing aan de Reehorsterweg.
- Daarnaast is de ontwikkeling van Park Reehorst Midden / Noord aan de overzijde van de weg bepalend.

Ruimtelijke structuur

- Om zo goed mogelijk op de diversiteit van de lintstructuur aan te sluiten is een stedenbouwkundige opzet bedacht van een aantal kavels met vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.
- De precieze invulling ligt niet vast en is flexibel.
- De bestaande vrijstaande woning bepaalt in belangrijke mate de verkavelingsmogelijkheden.
- Om de aansluiting op 'het bestaande' en de eenheid binnen 'het nieuwe' maximaal te behouden, wordt zoveel mogelijk aangesloten op het beeldkwaliteitsplan voor Park Reehorst Midden / Noord.



Vaste groene erfafscheidingen in deelgebied 'Reehorsterweg'

Perceel

Vrijstaande woningen

- afstand tot zijdelingse perceelgrenzen is bij de hoofdbebouwing minimaal 2 x 2,5 m.
- de diepte van de hoofdbebouwing is maximaal 11 meter;
- aan één zijde mag worden aangebouwd tot aan de zijdelingse perceelsgrens.
- dit laatste geldt niet bij een eventuele buitenste 'hoek perceelsgrens' grenzend aan groen / LV-route e.d.;

Twee-onder-één-kap woningen

- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van de tweekapper tot het naastgelegen perceel is minimaal 3 meter;
- schakeling van de woningen met een garage is binnen deze 3 meter wel mogelijk.

Parkeren

- de parkeernorm voor woningen groter dan 120 m² is 1.9 parkeerplaats per woning;
- minimaal 1.3 parkeerplaats op eigen terrein;
- dit geschiedt d.m.v. een opstelruimte van min. 3 x 5 m.



Referentiebeelden erfafscheidingen deelgebied Lint Reehorsterweg

Erfafscheidingen

- de voortuin van alle woningen dient te worden begrensd door een haag naar eigen soortkeuze, bij voorkeur een inheemse, streekeigen soort;
- bij hoekwoningen krijgt de zijtuin een haag of een begroeid hekwerk (klimplanten), bij voorkeur in combinatie met een laag muurtje van hetzelfde materiaal als de gevel;
- dezelfde spelregel geldt ook voor de zijden grenzend aan een parkeerkoffer.



Referentiebeelden mogelijke vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen

Massa en vorm

Kapvorm en hoogte

Vrijstaande woningen

- de woningen hebben een of twee bouwlagen met een kap.
- de kap is niet afgeschuind of gebroken.
- langs- en dwarskap zijn beide mogelijk, de afwisseling ondersteunt het 'lintvormige karakter'.
- Kap met overstek van minimaal 30 cm is uitgangspunt.

Twee-onder-één-kap woningen

- zowel langskappen als dwarskappen zijn toegestaan, maar bij een reeks dient de langskap te domineren.
- De minimale dakhelling is 45 graden.
- Kap met overstek van minimaal 30 cm is uitgangspunt.
- de maximale diepte van de hoofdmassa van de woning is 11 meter.



Materialenstaat deelgebied Lint Reehorsterweg

Aan- en bijgebouwen

- de aan- of bijgebouwen staan minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn;
- de maximale oppervlakte is 40 m²
- de goothoogte is maximaal 3 meter, de bouwhoogte maximaal 6 meter.

Kleur- en materiaalgebruik

- dak donkere en gedekte tinten als basis;
- donkere baksteen dient als basis voor de gevels;
- donkere en gedekte tinten als basis, lichtere accenten zijn toegestaan;
- hout als ondergeschikt materiaalgebruik is toegestaan;
- dakpannen: pannendak in gebakken (gesmoorde) pannen of betonnen pannen, kleur: rood of antraciet;
- zonnepanelen zijn toegestaan, mits in eenheid met het dak ontworpen.

4.4.1.1 Zelfbouw van vrijstaande woningen

Een aantal percelen binnen dit deelgebied kan worden uitgegeven ten behoeve van zelfbouw van vrijstaande woningen. Hierbij is sprake van een iets grotere vrijheid aangaande de criteria voor beeldkwaliteit.

Perceel

- afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen is minimaal 2 x 3 meter;
- de diepte van de hoofdbebouwing is maximaal 11 meter;
- aan één zijde mag worden aangebouwd tot aan de zijdelingse perceelsgrens;
- dit geldt niet bij de buitenste percelen (hoeken), hier altijd enige afstand tot de perceelsgrens houden.

Massa en vorm

- één of twee lagen met kap; maar ook twee of drie lagen platte afdekking, geen éénlaagse bebouwing;
- is er sprake van een kap, dan dient een dwarskap gerealiseerd te worden met een overstek van minimaal 60 cm;
- een zadeldak heeft de voorkeur, maar een mansardekap (Franse kap) is ook toegestaan;
- dakhelling is minimaal 30 graden;

Aan- en bijgebouwen

- de aan- of bijgebouwen staan minimaal 3m achter de voorgevel rooilijn;
- de maximale oppervlakte is 40 m² oppervlakte;
- de goothoogte is maximaal 3 meter, de bouwhoogte maximaal 6 meter.



Referentiebeelden beeldkwaliteit zelfbouw vrijstaande woningen deelgebied Lint Reehorsterweg

Kleur- en materiaalgebruik

- baksteen als basis voor de gevels; ook andere ondergeschikte materialen dan hout zijn toegestaan, bijvoorbeeld pleisterwerk, hardsteen, beton, kunststof;
- kleurgebruik, ingetogen kleurstelling donkere tinten maar ook lichte tinten zijn toegestaan, geen primaire kleuren;
- dakbedekking bij kappen: gebakken (gesmoorde) pannen of betonnen pannen, in de kleuren rood of antraciet;
- ook moderne materialen: bijvoorbeeld zink, gepatineerd koper, leien etc..



Ligging deelgebied De Woonhaak

4.4.2 Deelgebied 2: De Woonhaak

Beschrijving

Er ontstaat hier als het ware een 'dubbellint'. Om zoveel mogelijk eenheid te behouden en fragmentatie te voorkomen is ervoor gekozen om beide zijden in één deelgebied te 'vatten'. Door de verschillen in ruimtelijke context wijken de criteria voor de binnenzijde van het 'dubbellint' echter op enkele punten af van de spelregels van de bebouwing aan de Diedenweg. De nieuwe woningen aan de westzijde van de Diedenweg (oostzijde deelgebied) vormen een eigen ruimtelijke eenheid, afgestemd op de bestaande situatie. De beoogde ontwikkeling voorziet hier in het realiseren van een volwaardige woonstraat met aan twee zijden woningen.

De westzijde van het deelgebied raakt aan De Werkcampus, bestaande uit bedrijven in het groen.

Programmatisch en ruimtelijk gezien is het gewenst om met name de wand aan de binnenzijde van het deelgebied wel een bepaalde kloekheid (lees: massa, hoogte) heeft. Dit geschiedt door hier woningen van twee lagen met een kap te bouwen.

Ruimtelijke structuur

Zijde Diedenweg (oostzijde deelgebied)

- Aan de oostzijde van het deelgebied (zijde Diedenweg) komen korte blokken van rijenwoningen.
- De 'getande' structuur van de overzijde van de Diedenweg maakt een invulling in de vorm van rijenwoningen, in combinatie met het gebogen verloop van de straat, zeer goed mogelijk.
- Tegenover de veelal half vrijstaande woningen (twee-onder-een-kapwoningen) aan de overzijde geeft dit een mooi contrast.
- Door het gebogen karakter van de straat ontstaat er geen lange rechte wand.
- De lengte van de blokken kent een beperking (maximaal 7 woningen aaneen).
- Het meest noordelijke blok aan de Diedenweg bestaat uit lagere woningen (seniorenwoningen).
- Dit om aansluiting te zoeken bij de bestaande structuur en de overgang naar de Reehorsterweg te maken.

Binnenzijde (westzijde deelgebied)

- Dit deel zorgt voor een representatieve wand tegenover de oostelijke zijde van deelgebied 'De Werkcampus' en het 'groene kader'.
- Deze zijde zal uit rijwoningen bestaan.
- Variatie naar een andere korrelgrootte is hier niet gewenst en logischerwijs niet te verwachten.
- Ruimtelijk gezien is hier een straatbegeleidende bebouwing wenselijk, die een zekere wandvorming kan genereren.
- Programmatisch en ruimtelijk gezien is het gewenst om met name de noord-zuid gerichte wand wel een bepaalde kloekheid (lees: massa, hoogte) heeft.
- Dit kan door woningen van twee lagen met een kap te bouwen.



Vaste groene erfafscheidingen in deelgebied 'De Woonhaak'

Perceel

Rijwoningen

Zijde Diedenweg (oostzijde deelgebied)

- maximum lengte van een blok: 7 woningen.
- in een rij minimaal één variatie aanbrengen in gevelindeling en/of kapvorm.

Binnenzijde (westzijde deelgebied)

- maximum lengte van een blok: 7 woningen.

Seniorenwoningen

- het meest noordelijk blok aan de Diedenweg wijkt af van de overige blokken.
- dit blok vormt de overgang naar het 'lint' van de Reehorsterweg en het kruispunt ter plaatse.
- de noordelijke kop van het blok vraagt om die reden bijzondere aandacht (verbijzondering kop).
- hier zijn woningen van één, maximaal anderhalve bouwlaag het uitgangspunt.

Aan- en bijgebouwen

- de aan- of bijgebouwen staan minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.



*Referentiebeelden van ruim
langsparkeren voor de deur (boven)
en parkeren in door groen
omzoomde parkeerkoffers (onder).*

Parkeren

- Eén auto staat steeds aan de voorzijde van de woonblokken, op de rijbaan of in een parkeervak voor langsparkeren;
- De resterende vraag conform de parkeernorm wordt opgelost door parkeren in de vorm van haakse parkeerplaatsen tussen de woonblokken.
- Deze liggen ofwel in een parkeerkoffer (noordzijde) ofwel gekoppeld aan de toegangsstraten tussen Diedenweg en de ontsluitingsring (kader).



*Referentiebeelden van vaste ,
groene erfafscheidingen .*

Erfafscheidingen

- de voortuin van alle woningen dient te worden begrensd door een haag naar eigen soortkeuze, bij voorkeur een inheemse, streekeigen soort;
- bij hoekwoningen krijgt de zijtuin een haag of een begroeid hekwerk (klimplanten), bij voorkeur in combinatie met een laag muurtje van hetzelfde materiaal als de gevel;
- dezelfde spelregel geldt ook voor de zijden grenzend aan een parkeerkoffer.



Referentiebeelden van mogelijke aanvullingen op het hoofdvolume.

Massa en vorm

- In deelgebied 'De Woonhaak' wordt uitgegaan van een eenvoudige basisvorm.
- Deze bestaat uit een vrij basale woning met een zadeldak.
- De kapvorm ligt vast. Dit als een reactie op de bestaande woningen aan de overzijde van de weg.
- Om een eigentijds accent toe te voegen, is het mogelijk de woning aan te vullen met 'moderne' elementen.
- Hierbij kan men denken aan de volgende zaken:
 - dakcapellen, (verlengde) erkers etc.;
 - ook vergrote entreepartijen of subvolumes behoren tot de mogelijkheden;
 - de verbijzonderingen worden bij voorkeur uitgevoerd in materialen die duidelijk afwijken van het hoofdvolume;
 - of die normaliter slechts in details worden toegepast;
 - denk hierbij bijv. aan zink of plaatmateriaal.



Referentiebeeld van mogelijke uitwerkingen van de rijenwoningen in deelgebied 'De Woonhaak'

- wanneer sprake is van een ligging op een hoek of aan openbaar groen / route is een volledig blinde kopgevel niet wenselijk;
- woningen hebben twee bouwlagen met een kap;
- de kap is niet afgeschuind of gebroken.

Kleur- en materiaalgebruik

- baksteen dient als basis voor de gevels;
- donkere en gedekte tinten als basis, lichtere accenten zijn toegestaan;
- hout als ondergeschikt materiaalgebruik is toegestaan;
- dakpannen: pannendak in gebakken (gesmoorde) pannen of betonpannen, kleur: rood of antraciet;
- zonnepanelen zijn toegestaan, mits in eenheid met het dak ontworpen.



Materialenstaat deelgebied 'De Woonhaak' algemeen.

4.4.2.1 Woningen 'De Woonhaak Noordoost'

Beschrijving

Uitgangspunt voor deelgebied De Woonhaak is het creëren van één ruimtelijke eenheid. In beginsel wordt dit deelgebied dus gezien als één ruimtelijk geheel en als één ontwikkeling. Om binnen dit gegeven echter plaats te kunnen bieden aan specifieke doelgroepen zoals bijvoorbeeld senioren is er binnen de beeldkwaliteitseisen de mogelijkheid gecreëerd voor de realisatie van enkele levensloopbestendige woningen. Om die reden is subgebied 'De Woonhaak Noordoost' gedefinieerd. Dit subgebied bestaat uit slechts één bouwblok. Het betreft het bouwblok in de noordoostelijke hoek van het plan aan het noordelijke einde van de Diedenweg. Dit deel geeft ruimte om in een deel van 'De Woonhaak' iets af te wijken van het hoofdprogramma.

Ruimtelijke structuur

De levensloopbestendige woningen zullen worden uitgewerkt in woningen met een groot deel van het programma op de begane grond. Dit kan geschieden in de vorm van verschillende typologieën, zoals lage woningen (1 bouwlaag) met een kap. Men kan echter ook denken aan woningen van anderhalve bouwlaag hoog, waar, door de kap laag te laten beginnen, visuele winst is behaald.



Referentiebeeld levensloopbestendige woningen in het noordoostelijk deel van deelgebied 'De Woonhaak'.

Massa en vorm

- de levensloopbestendige (senioren)woningen bestaan uit een basis van één tot anderhalve bouwlaag hoog;
- In het geval van één bouwlaag is sprake van woningen in één bouwlaag met een verplichte kap.
- De woningen mogen echter ook bestaan uit een basislaag en een gedeeltelijke uitbreiding op de 2^e laag.
- de basis van één bouwlaag (3,0 meter) kan worden uitgebreid door een deel van het volume in anderhalve bouwlaag uit te voeren.
- Deze uitbreiding dient, aansluitend op de rest van het deelgebied, een zadeldak te hebben (richting parallel aan de straat).

Kleur- en materiaalgebruik

- het basisvolume bestaat uit een baksteen, die aansluit bij de hoofdkeuze die is gedefinieerd voor het gehele deelgebied, het basisvolume sluit hier op aan.
- de pannen zijn in harmonie met de gevel en afhankelijk van de hoofdkeuze voor de noord-zuid gerichte wand rood of antraciet van kleur.



Ligging deelgebied 'De Werkcampus'.

4.4.3 Deelgebied De Woon-werkcampus

Beschrijving

Het deelgebied 'De Werkcampus' biedt ruimte aan representatieve bedrijvigheid. Men moet daarbij bijv. denken aan bedrijfsverzamelgebouwen, laboratoria, advies- en onderzoeksbureaus, zorg gerelateerde bedrijven, maatschappelijke functies etc. Het streven is om deze bedrijven zoveel mogelijk geclusterd te vestigen. Hiermee kan een zo efficiënt mogelijk ruimtegebruik plaats vinden.

Daarnaast maakt ook het gedeelte van het plangebied dat aan de Zandlaan gelegen is onderdeel uit van dit deelgebied. Dit gedeelte profiteert maximaal van de ligging aan de Zandlaan en de daaruit voortvloeiende zichtbaarheid. Dit deel is dus bij uitstek interessant voor bedrijven, die een meerwaarde halen uit een vestiging met een hoogwaardig en representatief karakter. Daarnaast wordt hier door de ligging aan de Zandlaan ruimte geboden voor een maatschappelijke functie / component.



Vaste groene erfafscheidingen in 'De Woon-werkcampus'

Ruimtelijke structuur

- De bebouwing is zoveel mogelijk in 'clusters' in het groen gesitueerd;
- In het centrum van de 'clusters' is de bebouwing aan een pleinachtig (gemeenschappelijk) terrein gelegen;
- De bebouwing heeft een oriëntatie op zowel de lusvormige ontsluitingsweg als op de parkachtige, centrale ruimte.

Subgebied Zandlaan

- Op dit moment is in dit deel de kop van een grote bestaande hal aanwezig.
- De bebouwing in dit gedeelte oriënteert zich niet alleen op de centrale ontsluitingslus, maar ook op de zuidelijke entreeweg en de natuurlijk bovenal op de Zandlaan.
- Het deelgebied bestaat uit één of twee volumes.
- In het eerste geval kan dit een getransformeerde bestaande hal zijn of een nieuw volume, in het laatste geval is altijd sprake van twee nieuwe volumes.



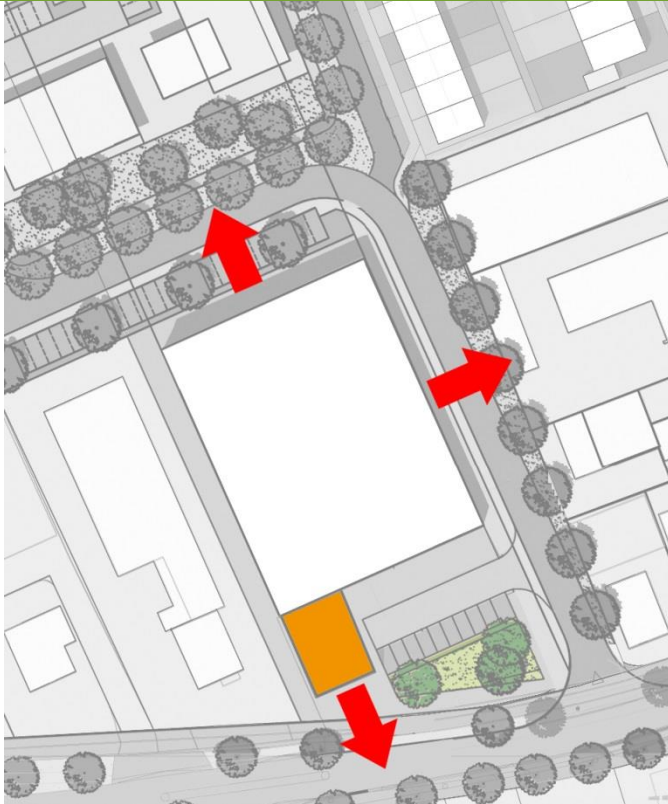
Referentiebeelden gewenste erfafscheiding in deelgebied 'De Woon-werkcampus'

Perceel

- bedrijven waar mogelijk clusteren, daarmee efficiënt ruimtegebruik stimulerend;
- ruimte vóór de gebouwen (wegzijde) representatief (groen) inrichten;
- parkeren aan de zijde van het groene carré (buitenzijde) en de groene 'doorsteek' is ongewenst;
- parkeren zoveel mogelijk tussen en achter de bebouwing oplossen;
- parkeren waar mogelijk clusteren en streven naar dubbelgebruik, ook dit bevordert efficiënt ruimtegebruik.

Overgang privé – openbaar (erfscheiding)

- erfgrens bestaat hier uit groene, geschoren haag.
- de haag staat i.v.m. beheer op eigen terrein.
- dit laatste geldt overigens voor het gehele plangebied.
- eventueel in combinatie met een hekwerk (liefst binnenzijde erfgrens).
- soort inheems, bijv. veldesdoorn (*Acer campestre*), haagbeuk (*Carpinus betulus*) of vergelijkbaar.
- ook hier een geschoren haag.



Positie en oriëntatie bebouwing bij handhaving van de 'kop' van de bestaande hal

Subgebied Zandlaan

- De bebouwing heeft zowel een oriëntatie op de Zandlaan als op de zuidelijke ontsluitingsweg, die onderdeel uitmaakt van het 'groene kader' in het plan.
- In het scenario van realisatie van twee volumes oriënteert het zuidelijke volume zich hoofdzakelijk op de Zandlaan, het tweede volume richt zich op het groene kader binnen het plan.
- De bebouwing ligt minimaal 10 meter uit de zuidelijke (vorste) perceelsgrens (zijde Zandlaan);
- Aan de noordzijde is dit 5 meter.
- De afstand tot de beide zijdelingse perceelgrenzen in minimaal 3 meter;
- Het gebouw is aan de zijde van de Zandlaan vrij op het perceel en in een groene setting gelegen.
- De richting van de rooilijn van de (nieuwe) bebouwing aan de Zandlaan is gelijk aan die van de naastgelegen bestaande bebouwing.
- In het geval van sloop van de bestaande hal dient er een kwaliteitsimpuls aan drie van de vier gevels plaats te vinden.
- Dit geschiedt daarnaast ook door de inrichting van het terrein.



Positie en oriëntatie bebouwing bij nieuwbouw van twee volumes ter plaatse van de 'kop' van de bestaande hal

- Zo dient aan de oostzijde van het gebouw een groenstrook te worden aangelegd, waardoor de entreeweg aan twee zijden door groen wordt begeleid;
- Om dit te kunnen realiseren is de afstand tot de perceelsgrens aan de zijde van de entreeweg minimaal 3 meter;
- De bebouwing is aan de zuidzijde (zijde van de Zandlaan) aan groen gelegen of aan een groen, pleinachtig voterrein.
- Om aan deze zijde voldoende groen op het voterrein te garanderen, dient een percentage van minimaal 50% van het voterrein groen te worden ingericht;
- Aan deze zijde is additioneel (ondergeschikt) parkeren echter toegestaan;
- Bij sloop van het bestaande volume en terugbouwen van twee volumes, dient minimaal 4 meter tot de tussenliggende perceelsgrens te worden aangehouden;
- in totaal dus 8 meter (twee maal 4 meter) ruimte tussen beide volumes.



Referentiebeeld mogelijke typologie van eenheden met een combinatie van wonen en werken

Massa en vorm

- Voor alle gebouwen geldt een basale maximale bouwhoogte van 3 (commerciële) bouwlagen hoog.
- Dit resulteert in een maximale bouwhoogte van 12 m.
- Hierbij streven naar een ruimtelijk 'veld', d.i. afwisseling van hogere en lagere volumes.
- hoogte zoveel mogelijk 'drukken' naar 9 meter.
- maximale hoogte (12 meter) benutten voor 'hoeken' en 'markante punten'.
- minimale afstand tot de perceelsgrens is 3 meter.
- zoveel mogelijk een alzijdige oriëntatie.
- elke gebouw heeft minimaal twee representatieve gevels.
- minimaal één gevel dient een open, zeer transparant karakter (venster) te hebben met een overgroot deel van de gevel bestaand uit glas.



Referentiebeelden mogelijke uitwerkingen van 'een vorm van overstek' in deelgebied 'De Woonwerkcampus'

- er dient sprake te zijn van enige vorm van 'overstek'.
- dit mag een overstek in de klassieke zin des woords zijn.
- maar ook in de vorm van een 'kroon' of een 'lijst' in combinatie met een terugspringende gevel.

Massa en vorm bij handhaven van een gedeelte van de hal aan de Zandlaan

- Voor het gedeelte aan de Zandlaan zijn reeds initiatieven geweest om de kop van deze hal om te bouwen en hier een nieuwe functie in te huisvesten.
- In het geval van transformeren van de bestaande hal dient de hal een 'facelift' te krijgen.
- Hieronder staat beschreven welke spelregels gelden in het geval van hergebruik van de bestaande hal:
 - In alle gevallen, dus ook bij hergebruik, dienen minimaal 3 gevels een kwaliteitsimpuls te krijgen;
 - Met name de gevel aan de Zandlaan en de gevel die grenst aan de nieuwe toegangsweg dienen een representatief karakter te krijgen;
 - Ook de zijde richting het nieuwe plan dient van een nieuwe gevel te worden voorzien;
 - Deze is bij voorkeur transparant van karakter en dient in ieder geval niet volledig gesloten te zijn.



Referentiebeelden massa en vorm van het subgebied 'Zandlaan' binnen deelgebied 'De Woonwerkcampus'

Massa en vorm bij nieuwe ontwikkeling gedeelte aan de Zandlaan

- In het geval dat er geen nieuwe functie voor de bestaande hal aan de Zandlaan kan worden gevonden, zal er nieuwbouw plaats moeten vinden, dit kan geschieden in één of twee volumes.
- In het geval van één volume gelden vergelijkbare regels als bij hergebruik en 'upgraden' van het bestaande gebouw (3 representatieve gevels, zie boven).
- In het geval van twee volumes gelden de volgende spelregels:
 - één volume richt zich op de Zandlaan en één volume op de ontsluitingsweg van het 'kader' in het plan.
 - per gebouw dienen minimaal twee gevels representatief te zijn resp. noord en oost (noordelijk volume) en oost en zuid (zuidelijk volume).
- De gebouwen tonen een relatie tussen de functies binnen de bebouwing en het bijbehorende buitenterrein.
- Dit laatste kan bijv. geschieden door representatieve functies en onderdelen zo te situeren, dat ze van buitenaf zichtbaar zijn.



Referentiebeelden wenselijk kleur- en materiaalgebruik in deelgebied 'De Woonwerkcampus'

- De hoogte van de bebouwing mag hier in verband met de ligging aan de Zandlaan wat hoger zijn dan in de rest van het deelgebied 'De Woonwerkcampus' (maximaal 15 meter).

Kleur- en materiaalgebruik

- de typering van de materiaalkeuze in deelgebied 'De Woonwerkcampus' is niet zo zeer letterlijk 'duurzaam', als wel 'basaal'.
- dit wil zeggen dat er uit de materiaalkeuze een voorkeur zou moeten spreken voor 'basale materialen' en 'contrastrijke' gevels.
- een mix van enerzijds basale, robuuste onderdelen als gebakken materiaal (baksteen) en natuurlijke materialen (hout).
- ...en anderzijds 'hi-tec' materialen als metaal of glas met hoge isolerende en energiebesparende eigenschappen.
- grijstinten en metaaltinten vormen hierbij de basis (zie navolgend referentiebeeld midden boven).



Referentiebeelden 'wenselijk en niet-wenselijk kleur- en materiaalgebruik in deelgebied De Woon-werkcampus

- dit dient te worden gecombineerd met natuurlijke materialen (zie bovenstaande referentiebeelden).
- alle tinten binnen het (rood)bruine scala zijn als combinatiemateriaal toegestaan (roodbruine baksteen, keramische platen etc.).
- kleuren in het gele spectrum en het zandkleurige/beige) spectrum zijn uitgesloten (zie linksboven).
- daarnaast is er ruimte voor onderdelen in hout of houtvervangend materiaal (afbeelding midden boven).

Kleur- en materiaalgebruik gedeelte Zandlaan

- in het algemeen gelden dezelfde criteria als voor het overige deel van deelgebied 'De Woon-werkcampus'.



Ligging deelgebied 'De Werkstrip'.

4.4.4 De Werkstrip

Beschrijving

- dit deelgebied vormt de intermediaire zone tussen het plangebied en de omgeving aan de westzijde.
- de omgeving gaat hier, via een strook met bedrijvigheid, over in de strook met de recent gebouwde studentenhuisvesting.
- dit deelgebied is zeer geschikt voor (grotere) bedrijven met een meer 'functioneel getinte, uitvoerende bedrijvigheid.
- hierbij kan worden gedacht aan productiebedrijven, timmerbedrijven, schildersbedrijven, aannemers, groothandel etc., maar ook aan gezondheid, sport etc.
- met name voor de twee kavels ten weerszijden van de (mogelijke) 'groene doorsteek' kan worden gedacht aan functies met een koppeling met de kenniscampus / studentenhuisvesting.
- men moet hierbij denken aan een sportschool, bedrijfsverzamelgebouw etc.



Vaste groene erfafscheidingen in deelgebied 'De Werkstrip'

Ruimtelijke structuur

Hieronder zijn de algemene stedenbouwkundige en architectonisch criteria voor deelgebied 'Werkstrip' puntsgewijs onder elkaar gezet:

- Kenschets: representatieve, 'doosachtige' bedrijvigheid;
- De bebouwing is zoveel mogelijk in één lijn (rooilijn) in een continue (langgerekte) reeks gesitueerd;
- De reeks bouwvolumes vormt de overgang naar de bestaande strip van bedrijfspanden ten westen van de strook;
- De volumes mogen kloek zijn, maximaal 13,5 meter in het zuidelijk deel en maximaal 12 meter in het noorden;
- De bebouwing staat relatief vooraan op de kavels (oostzijde), het parkeren geschiedt achter of naast (tussen) de volumes;
- tussen de oostelijke (vorste) perceelsgrens en de gevel is echter minimaal 4 meter vrij gehouden om een representatieve inrichting van het voorterrein mogelijk te maken en te stimuleren.

Perceel

- met name de inrichting van de straatzijde van de kavel en de omkadering van de kavel aan de straatzijde zijn belangrijk.
- verrommeling aan straatzijde dient t.a.t. te worden tegengaan door strategische positionering van de gebouwen.
- functionele zaken als parkeren e.d. 'centraal' in gebied of aan uiterste westzijde (achter de bebouwing) positioneren (voorkomen van verrommeling).
- de voorste rooilijn ligt parallel aan de ontsluitingsweg;
- de bebouwing dient aan de straatzijde in een vaste rooilijn te worden gebouwd.
- aan de wegzijde dient de bebouwing minimaal 4 meter uit de voorste erfgrens te blijven.
- de zone tussen de voorste perceelsgrens en de bebouwing dient representatief en groen te worden ingericht.
- de afstand tot de achterste en tussenliggende kavelgrenzen is minimaal 3 m.



Referentiebeelden erfafscheidingen in deelgebied 'De Werkstrip'

Overgang privé-openbaar (erfscheiding)

- ook hier geschoren haag (Carpinus betulus).
- hoogte ca. 1 meter.
- eventueel in combinatie met een hekwerk (liefst binnenzijde).
- de haag staat i.v.m. beheer echter te allen tijde op eigen terrein.



Referentiebeelden wenselijke massa en vorm van de bebouwing in deelgebied De Werkstrip

Massa en vorm

- maximale hoogte 13,5 meter in overgrote (zuidelijke) deel en maximaal 12 meter in de noordelijke punt in verband met de aansluiting op de Reehorsterweg (zie inzet afbeelding pagina 86)
- de maximale hoogten zoveel mogelijk gelijkmatig inzetten en aanvullen met subvolumes (vizieren) die de basisvolumes 'verrijken', deze subvolumes zorgen voor de plasticiteit van de volumes.
- men denke hierbij aan kaders, vensters, raamwerken als expliciete toevoegingen op het 'basisvolume'.
- deze subvolumes kunnen bijv. de directiekamer, kantoorruimten of de ontvangstruimte herbergen.
- om de verbinding met de bebouwing in deelgebied 'De Woonwerkcampus' te leggen dient er minimaal aan de voorzijde sprake te zijn van enige vorm van 'overstek'.
- dit mag een overstek in de klassieke zin des woords zijn, maar ook in de vorm van een 'kroon' of een 'lijst' in combinatie met een terugspringende gevel (zie ook criteria en beelden deelgebied De Woonwerkcampus).
- oriëntatie is op de oostzijde (straatzijde) van de percelen gericht, hier zijn representatieve gevels verplicht.
- streven naar horizontale lijnen.



Referentiebeelden wenselijk materiaalgebruik deelgebied De Werkstrip

Kleur- en materiaalgebruik

- kleurstelling in grijs tinten (koppeling deelgebied de Woonwerkcampus) met warme accenten.
- kaders, vensters, raamwerken als expliciete toevoegingen / uitstulpingen op de 'basisdoos'.
- binnen vensters glas of metaalachtig materiaal.
- ook houten en begroeide geveldelen zijn toegestaan en zelfs wenselijk.
- kritische details: erfscheiding, dakrand (overstek, kroon, zie ook 'Massa en vorm'), logo etc.
- inrichting van de voorste zone van de kavel en de vormgeving van de voorste erfgrans (straatzijde) is mede bepalend voor de uitstraling van het deelgebied.
- hier zijn representatieve gevels verplicht.



5

criteria voor reclame, logo's en naamsvermelding

Criteria voor reclame, logo's en naamsvermelding

- reclame is niet toegestaan, behalve als logo en naamsvermelding.
- reclame-uitingen mogen allen plaatsvinden in de hierboven genoemde deelgebieden.
- in de deelgebieden met de functie wonen is reclame uitgesloten, behoudens zeer kleine verwijzingen aan de gevel in het geval van een bedrijf aan huis.
- het logo en de bedrijfsnaam dienen te worden mee ontworpen en terughoudend, als integraal onderdeel van de architectuur te worden opgenomen.
- met behulp van zorgvuldige ontwerpen kan voorkomen worden dat door een teveel aan visuele signalen in de omgeving de bedrijven elkaar moeten gaan overschreeuwen.
- de vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, typografie, verlichting en bevestiging moeten passen bij het pand waarop de reclame wordt bevestigd.
- bedrijfsnaam en logo moeten zo vlak mogelijk tegen de gevel worden geplaatst.
- naamborden moeten een functionele relatie met het betreffende pand hebben; er mag geen verwijzing zijn naar andere panden'.
- een naambord of logo mag niet knippen en in de omgeving van woningen mag een reclame ook niet bewegen.
- een naam of logo mogen maximaal 1 meter hoog en 6 meter breed of de helft van de breedte van de gevel zijn.
- vrijstaande borden mogen maximaal 3 meter hoog en 1 meter breed zijn.
- logo en bedrijfsnaam mogen niet boven op het dak geplaatst worden.
- logo en bedrijfsnaam mogen in beperkte mate worden gekoppeld aan de hekwerken bij de hoofdentree van de percelen.



Referentiebeelden integratie van naamsvermelding in de gevel



Colofon

Grounds

Hans Hofman, MA

Stedenbouwkundige AvB / landschapsontwerper

i.s.m. MIES Architectuur

Anke Jansen-Groesbeek

Architect

Opdrachtgever

Bruil

Alfons van Woensel

Directeur