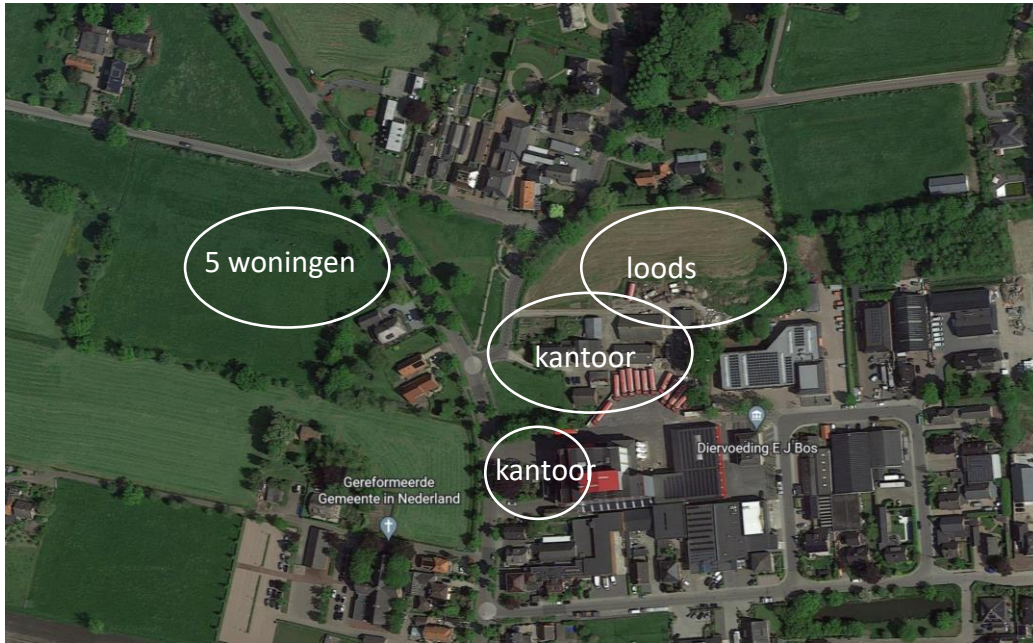


A photograph showing a residential scene. In the foreground is a lush green grassy field. In the middle ground, there is a small brick house with a dark roof and a chimney. A blue car is parked to the left of the house. To the right of the house is a large, modern industrial building with a white facade and a red roof. Several large trees are scattered throughout the scene, particularly on the left and right sides. The sky is blue with some light clouds.

Beeldkwaliteitsplan herontwikkeling Diervoedingfabriek E.J.Bos
Loods, kantoren en woningen
Hoofdweg 244 / Bruinhorst 2 Ederveen

08-11-2023
18-07-2024



Locatie

Het plangebied voor het kantoor ligt aan de noordzijde van de dorpskern van Ederveen. Het perceel Hoofdweg 244 grenst aan de Oostzijde aan de Hoofdweg. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door de Bruinhorst. Daar zal ook een nieuwe loods gerealiseerd worden. Aan de oostzijde grenst het perceel aan het Industriegebied van Ederveen. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de fabriek E.J. Bos. Het perceel, met name de ruime voortuin, is rijk beplant. Op het perceel staan nu een aantal bedrijfswoningen, die worden gesloopt. Het perceel voor de 5 nieuwe woningen is nu weiland.

Inleiding

Op de percelen naast Hoofdweg 244 in Ederveen worden 5 woningen worden aan de overzijde van de weg, en een nieuw kantoorgebouw naast de fabriek gerealiseerd. De woningen zijn vervanging van te slopen bedrijfswoningen op de locatie van het nieuwe kantoor.

Gelet op de cultuurhistorische waarde van deze locatie als entreegebied van Ederveen en de beoogde samenhang zoals gesteld in de structuurvisie Ederveen, is het van belang dat extra aandacht wordt besteed aan de vormgeving en uitstraling van de nieuwe bebouwing.

Voor deze locatie is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

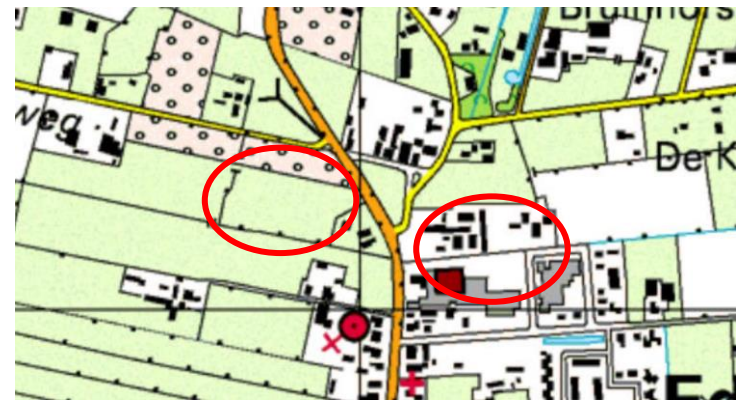
Een goede landschappelijke inpassing is een belangrijk uitgangspunt voor het plan. Om dit te waarborgen is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt dat als voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan het bestemmingsplan. In het landschappelijk inpassingsplan zijn de uitgangspunten voor de buitenruimte vastgelegd.

Dit beeldkwaliteitsplan richt zich daarom in hoofdzaak op de bebouwing passend bij het reeds goedgekeurde inrichtingsplan.

Dit BKP wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en fungeert vervolgens als toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit. Bij vaststelling door de gemeenteraad gaat dit beeldkwaliteitsplan integraal deel uitmaken van de welstandsnota.



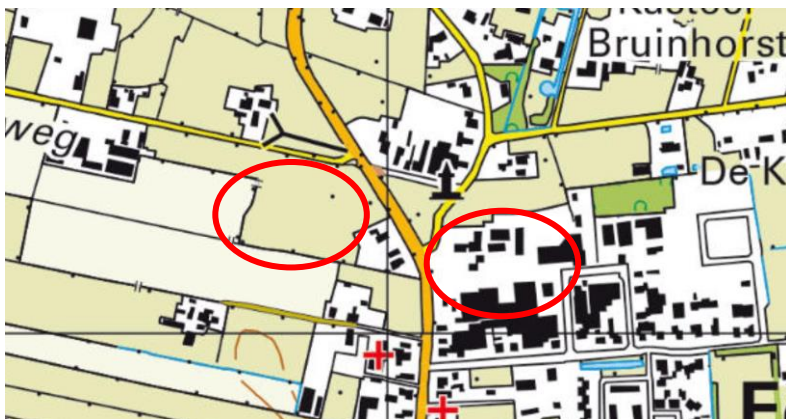
1900



2020



1950



1980

Historie

Het dorp Ederveen begon ooit als veenkolonie, gebruikt voor de winning van turf door arme mensen uit Ede. Doordat het gebied zo waterig was, duurde het tot in de achttiende eeuw voor de eerste kleine boeren zich hier durfden te vestigen. Er werden verspreid kleine huisjes en plaggenhutten gebouwd.

De locatie is oorspronkelijk onderdeel geweest van het buitengebied van Ederveen met het typerende weidelandschap met houtwallen omzoomd. Door grootschalige ruilverkaveling is de typerende houtwalstructuur verdwenen en is er een open landschap ontstaan met nog enkele restanten van de houtwallen. Na 1950 is er kleine industrie gekomen waaronder het al 125 jaar oude Diervoeding fabriek E.J.Bos dat in 1980 op de kaart al goed te zien is. Ederveen is een dorp een centrum van de omgeving met handel en industrie.



Kenmerkende dorpsbebouwing



Naast de locatie van de 5 nieuwe woningen



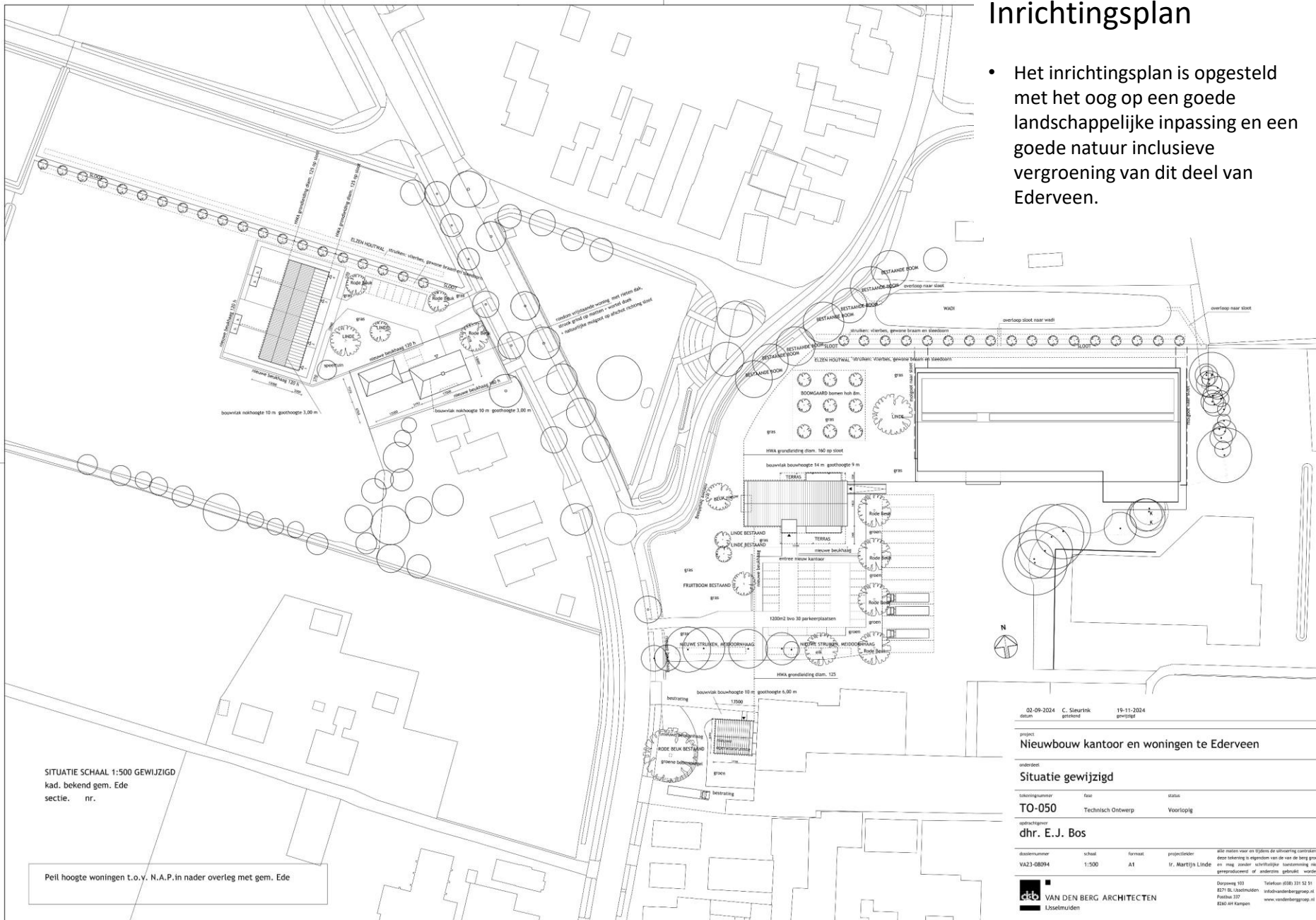
Locatie van de 5 nieuwe woningen

Kenmerken omgeving

- Hoofdweg is de ruimtelijke drager van het dorp Ederveen met verspreide individuele dorpsbebouwing.
- Karakteristiek omgeving: vrijstaande of dubbele woningen op ruime percelen van een of twee lagen met kap. Ruime voortuinen met rijke beplanting. De diervoedingfabriek met een hoogte van ca 35 meter.
- Perceel en de directe omgeving van belang als historische dorpsentree van Ederveen.
- Overzijde van de straat: opener karakter met de open weidelandschap met enkele vrijstaande woningen
- Direct achter de lintbebouwing begint het buitengebied. Doorzichten en verbinding naar het achterland.
- Herkenbare veenontginningstructuur van rechthoekige percelen loodrecht op de weg
- Beplanting op de locatie draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Inrichtingsplan

- Het inrichtingsplan is opgesteld met het oog op een goede landschappelijke inpassing en een goede natuur inclusieve vergroening van dit deel van Edeveen.



SITUATIE SCHAAL 1:500 GEWIJZIGD
kad. bekend gem. Ede
sectie. nr.

Peil hoogte woningen t.o.v. N.A.P. in nader overleg met gem. Ede

02-09-2024 C. Sleutink 19-11-2024
datum getekend gewijzigd

project
Nieuwbouw kantoor en woningen te Edeveen

onderdeel
Situatie gewijzigd

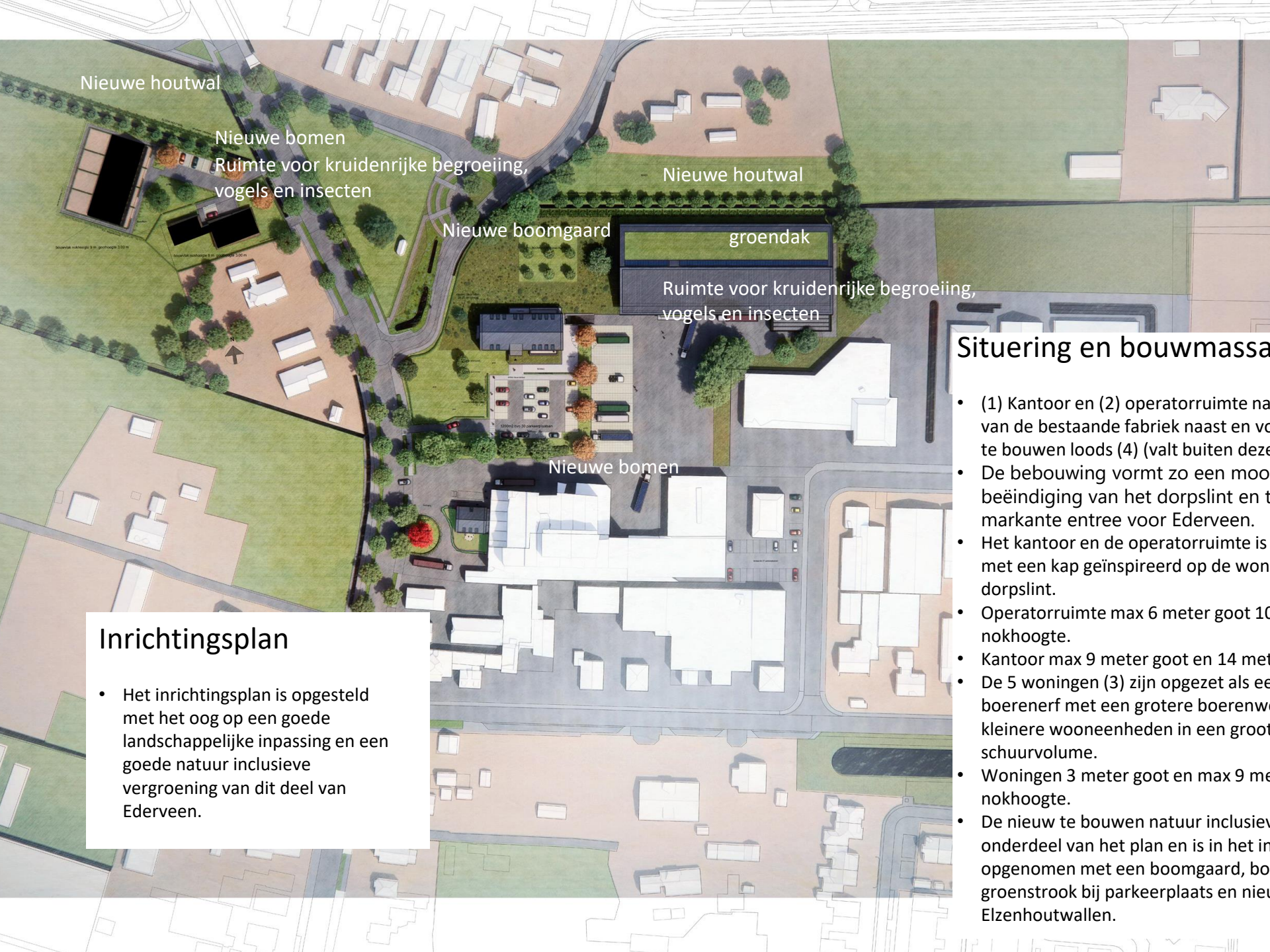
tekeningsnummer fase status
TO-050 Technisch Ontwerp Voorlopig

aanschrijver
dhr. E.J. Bos

bestemmingsnummer schaal formaat projectleider
VA23-08094 1:500 A1 sr. Martijn Linde

doorloper 103
827 BL 100m/100m
1000 100m/100m
VAN DEN BERG ARCHITECTEN
Utrecht/Amsterdam

alle maten voor en tijdens de uitvoering conform
deze tekening is ingetekend van de berg groep
en mag zonder schriftelijke toestemming niet
gebruikt worden of anderszins gebruikt worden
Totaal: 103 103 103 103
info@vandenbergrg.nl
www.vandenbergrg.nl



- Het inrichtingsplan is opgesteld met het oog op een goede landschappelijke inpassing en een goede natuur inclusieve vergroening van dit deel van Ederveen.

- (1) Kantoort en (2) operatorruimte na van de bestaande fabriek naast en vo te bouwen loods (4) (valt buiten deze
- De bebouwing vormt zo een moo beëindiging van het dorpslint en t markante entree voor Ederveen.
- Het kantoor en de operatorruimte is met een kap geïnspireerd op de won dorpslint.
- Operatorruimte max 6 meter goot 10 nokhoogte.
- Kantoor max 9 meter goot en 14 met
- De 5 woningen (3) zijn opgezet als ee boeren erf met een grotere boerenw kleinere wooneenheden in een groot schuurvolume.
- Woningen 3 meter goot en max 9 me nokhoogte.
- De nieuw te bouwen natuur inclusiev onderdeel van het plan en is in het in opgenomen met een boomgaard, bo groenstrook bij parkeerplaats en nieu Elzenhoutwallen.

Vormgeving en architectuur

Kantoor en operatorruimte



Globale impressie van het geheel.



Referentie zinken felsdak

- Passend in de dorpsstructuur qua maat, hoofdvorm (archetypisch huis) en gevelbehandeling. Met representatieve gevel naar de Dorpsstraat.
- Metselwerk in roodbruin leurig genuanceerde natuurlijke kleuren (zoals voorkomt in Ederveen aan de Hoofdweg) en rustig uitgewerkte zijgevels.
- Kopgevels hebben voldoende plasticiteit en diepte, met een duidelijk kader van metselwerk. Invulling: hout/glas/metselwerk
- Zinken of vlakke pan dakbedekking. Maat en schaal lange dakvlak kan onderbroken worden door dakkapellen die op regelmatige afstand door de goot / kniklijn kap heen steken.
- Vormtaal uitbouwen kantoor is passend bij en ondergeschikt aan architectuur van het hoofdvolume. Karakter van uitbouwen is verfijnd en lichtzinnig.
- Naambord en belettering mee ontwerpen, bij kantoor geïntegreerd in de entreezone van de uitbouw aan de zuidzijde van het hoofdvolume.
- Operator gebouw vormt de schakel tussen kantoorgebouw en overige lintbebouwing aan hoofdweg. Het heeft de dezelfde beeldtaal als het kantoorgebouw, maar sluit ook aan op het industriële karakter van de achterliggende bedrijfsbebouwing.



















Woningen

materialisering

Vrijstaande woning:

- zachtwit stucwerk
- Antraciet houten geveldelen
- Witte kozijnen
- Rieten kap
- Antraciet plint

Schuurwoningen

- Donkergrijs houten geveldelen
- Donkergrijze kozijnen
- Naturel houten balken en constructiedelen zichtbaar
- Hollandse keramische pan antraciet
- Zinken hwa
- Bergingen geïntegreerd in woningenvolume



Referentie boerderijwoning



Referentie schuurwoningen

Woningen:

boerderijwoning met roodpannen of rieten kap, zandkleurig metselwerk of wit stuc en zwarte houten accenten.

Schuurwoning in zwarthout en donkere pannen. Naturel houten spanties en constructies.

Eenvoudig volume met overstekken.

Bijgebouwen integreren in het hoofdvolume.

Erf & Buitenruimte kantoor en operatorruimte

Voor het ontwerp van de buitenruimte is het landschappelijk inrichtingsplan leidend. In het algemeen geldt:

- Landschappelijke inpassing versterkt het kenmerkende slagenlandschap van Ederveen
 - Inrichting en begeleidende beplanting die het zicht vanaf de weg begeleidt.
 - Zichtbaar maken van de houtwalstructuur door nieuwe houtwallen met elzen en knotwilgen aan te leggen.
 - Herinrichten met lage fruitbomen.
 - Het zoveel mogelijk beperken van verharding.
 - Parkeerterrein uit het zicht en klimaatadaptief ingericht.
- Hwa infiltreren op eigen terrein
 - Zoveel mogelijk behoud van de bomen in het aangrenzend agrarisch landschap.
 - Gebruik maken van inheemse plantsoorten die passen op deze plek
 - Bij kantoorgedeelte is het belangrijk dat auto's en vrachtwagen gescheiden zijn



boomgaard



Meidoorn haag



houtwal

Erf & Buitenruimte woningen

Voor het ontwerp van de buitenruimte is het landschappelijk inrichtingsplan leidend. In het algemeen geldt:

- Landschappelijke inpassing versterkt het kenmerkende slagenlandschap van Ederveen
 - Inrichting en begeleidende beplanting dat het zicht vanaf de weg begeleidt.
 - Zichtbaar maken van de houtwalstructuur door nieuwe houtwallen met elzen en knotwilgen aan te leggen.
 - Herinrichten met lage fruitbomen.
 - Het zoveel mogelijk beperken van verharding.
 - Parkeerterrein uit het zicht en klimaatadaptief ingericht.
 - Totale erfensemble is toegankelijk vanuit één inrit.
- Erfafscheidende beplanting rondom het perceel. erfafscheidingen bij de woningen zijn groen. schuttingen of bouwwerken zijn niet toegestaan.
 - Zoveel mogelijk behoud van de bomen in het aangrenzend agrarisch landschap.
 - Gebruik maken van inheemse plantsoorten die passen op deze plek



Beuken haag



Vrijstaande Linde



houtwal