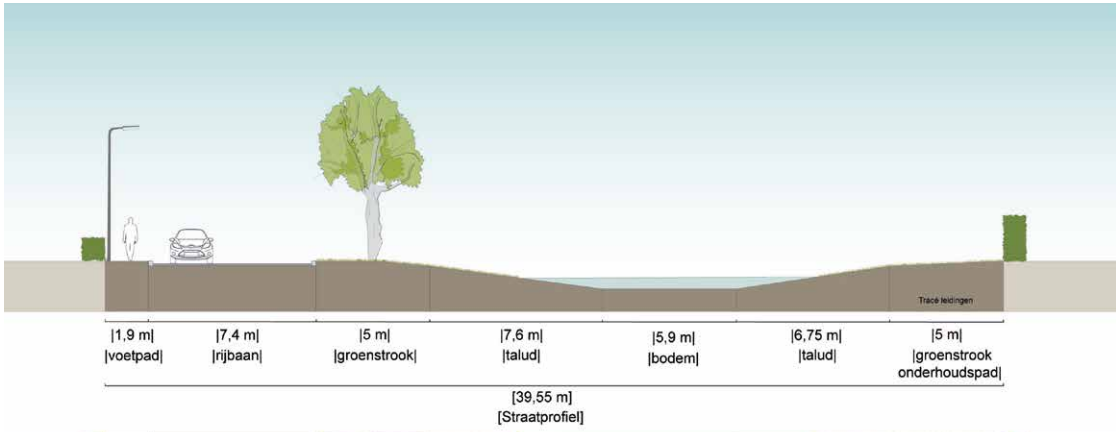




Project

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Kievitsmeent II

Gemeente Ede

Projectnummer: 30.50.03

Initiatiefnemers

HSR verpakkingen, Heko Spanten en HBE Bouw

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Erik Mekelenkamp

T (026) 35 23 125

E erik.mekelenkamp@buro-sro.nl

Datum

december 2024

Inhoud

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Leeswijzer	5
2 Stedenbouwkundig ontwerp	7
2.1 Hoofdopzet	7
3 Beeldkwaliteitsaspecten	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Reguliere bedrijfskavels	9
3.3 Bedrijfskavels langs Rijksweg N224	12
3.4 Woon-werkkavels langs Kade	12
3.5 Openbare ruimte	15
3.6 Principeprofielen openbare ruimte	16



Rijksweg N224

Kievitsmeent

Kade

Spoorlijn

Radonstraat

Argonstraat

Rijksweg N224

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten westen van Ede ligt het bedrijventerrein Kievitsmeent I. Alle gronden op dit bedrijventerrein zijn inmiddels uitgegeven. Ten westen van dit bedrijventerrein zijn enkele bedrijven, zoals HSR Verpakkingen, Heko Spanten en een mestverwerkingsbedrijf in het verder overwegend agrarische gebied gesitueerd.

Het voorstel van HSR is om, tezamen met bouwonderneming HBE en Heko Spanten, in een gefaseerde ontwikkeling een cluster circulaire economie te ontwikkelen ten westen van het bestaande bedrijventerrein Kievitsmeent I. Het gaat dan om een combinatie van (nieuwe en bestaande) bedrijven, die elkaar kunnen versterken in de ontwikkeling van circulaire economie door het delen van ambitie, kennis en ervaring, maar ook door gebruikmaking van elkaars eind- en restproducten, die weer in het productieproces gebruikt worden.

De gemeente Ede heeft aangegeven mee te willen werken aan deze uitbreiding. De initiatiefnemers hebben Buro SRO gevraagd om het stedenbouwkundig ontwerp te verzorgen en een beeldkwaliteitsplan op te stellen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Kade, Rijksweg N224, Radonstraat en de spoorlijn. Op de luchtfoto is het plangebied zichtbaar. De bij de ontwikkeling betrokken gronden zijn in eigendom bij de initiatiefnemers.

1.3 Leeswijzer

Voorliggend document bevat het beeldkwaliteitplan voor de uitbreiding van Kievitsmeent II. De stedenbouwkundige visie is in een separaat document uitgewerkt en voorzien van een analyse en uitgangspunten.

Wel wordt in dit document de stedenbouwkundige hoofdpzet kort toegelicht in hoofdstuk 2 zodat ook de context van het plan duidelijk is. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 aan de hand van verschillende aspecten en deelgebieden de beeldkwaliteit voor Kievitsmeent uiteengezet.



Legenda

	Uitbreiding bedrijventerrein Kievitsmeent (tussenliggende perceelsgrens indicatief)
	Bestaande boerderij met erf en bestaande bomen inpassen
	Woon-werkkavels aan de Kade als overgang naar buitengebied
	Openbare hoofdontsluiting (grijs)
	Eigen wegen en inritten (beige)
	Aansluiting via nader uit te werken kruising op N224
	Centrale groenstructuur gecombineerd met waterberging
	Bestaande houtsingel en watergang behouden
	Groene houtsingel op terrein uitbreiding Heko
	Groene inpassing en waterberging zuidzijde Kievitsmeent
	Handhaven toegangsweg gierzuivering
	Mogelijk toekomstige ontsluiting, nu particulier perceel
	Nieuw trafostation Liander (separate ontwikkeling)
	Kerosineleiding met bebouwingsvrije zone
	Zoekgebied windmolen met indicatieve hindercontour 70 m
	Inkomend 50kV kabeltracé trafostation
	Uitgaand 10kV kabeltracé trafostation

2 Stedenbouwkundig ontwerp

2.1 Hoofdropzet

Op basis van de ruimtelijke analyse, de beleidsanalyse en de uitgangspunten is een stedenbouwkundige hoofdropzet ontworpen. Uitgangspunt is het realiseren van een circulair bedrijvenpark met een ruime opzet en een goede ontsluiting van de verschillende percelen.

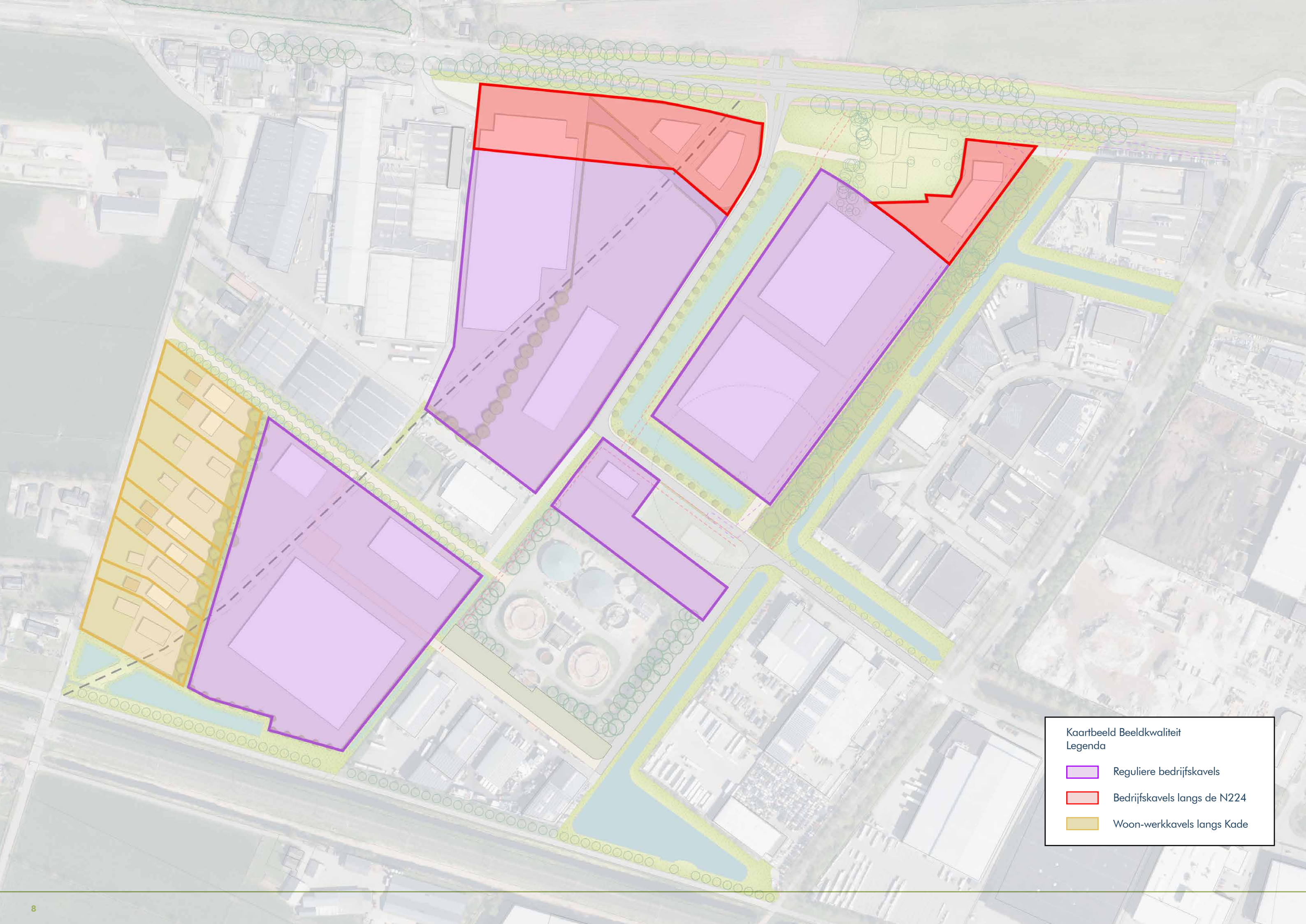
De bestaande landschapsstructuur is leidend geweest bij het ontwerpen van de hoofdropzet van het plan. In het plan worden de kavelrichtingen gerespecteerd in de situering van de percelen. Waterberging, openbaar groen en verkeersfuncties worden zoveel mogelijk gecombineerd zodat er een robuust raamwerk ontstaat. Door de combinatie van deze functies krijgen het groen en water voldoende maat en zijn ze goed bereikbaar voor onderhoud.

Met een directe aansluiting wordt het nieuwe bedrijventerrein ontsloten op de N224. Dit kan in de vorm van gelijkvloerse kruising met VRI (verkeersregelinstallatie) of een rotonde (bijvoorbeeld een turborotonde met 'dubbele' rijbaan). De precieze vorm vraagt om nadere uitwerking, ook in overleg met de Provincie Gelderland. Via de Radonstraat is het plangebied verbonden met het bestaande bedrijventerrein Kievitsmeent I.

De grootte van de bedrijfskavels is flexibel in te vullen, afhankelijk van de behoefte van de uiteindelijke kopers. Voor de beeldvorming zijn er in het ontwerp wel kavels en gebouwen ingetekend, maar dit is slechts een indicatie van een mogelijk eindbeeld. De ligging van openbare ruimte ligt wel vast. Met dit ontwerp is er rekening gehouden met de wensen van de potentiële gebruikers.

Aan de noordzijde is er rekening gehouden met de uitbreiding van Heko Spanten en een perceel van ca. 2 hectare voor ACV. Ook is hier ruimte voor kleinschalige circulaire bedrijven. Het zuidelijk gedeelte is gereserveerd voor de uitbreiding van HSR Verpakkingen. Tevens vinden er kleine veranderingen plaats op het terrein bij het bestaande mestverwerkingsbedrijf. Er zal nog nader onderzoek worden gedaan naar de haalbaarheid van een windmolen in het plan (wordt separaat onderzocht). Het monumentale erf langs de N224 krijgt een nieuwe functie die een centrale plek krijgt in het plan. Aan de oostzijde van de Kade worden er woonkavels ingepast. Hierbij zijn ook kleinschalige bedrijven aan huis toegestaan.

In het volgende hoofdstuk zullen de verschillende beeldkwaliteitsaspecten verder worden toegelicht.



Kaartbeeld Beeldkwaliteit
Legenda

-  Reguliere bedrijfskavels
-  Bedrijfskavels langs de N224
-  Woon-werkkavels langs Kade

3 Beeldkwaliteitsaspecten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beeldkwaliteitsaspecten uitgewerkt. Er wordt een onderscheid gemaakt in de beeldkwaliteitsaspecten van de verschillende deelgebieden en de beeldkwaliteitsaspecten van de openbare ruimte.

De panden aan de Rijksweg N224 zijn beeldbepalend en vereisen op het gebied van beeldkwaliteit specifieke aandacht. Daarom zijn hier aanvullende regels voor de beeldkwaliteit opgesteld. Verder komen er aan de Kade nieuwe woon-werkkavels die om andere eisen vragen dan bedrijfsbebouwing. Het bestaande erf Wester Wetering wordt ingepast in het plan. De bebouwing met het erf zijn begin 2024 aangewezen als gemeentelijk monument. Daarmee is gegarandeerd dat nieuwe plannen hiervoor getoetst worden door de Commissie ruimtelijke kwaliteit en daarom is deze locatie niet meegenomen in dit beeldkwaliteitskader.

Op de kaart hiernaast zijn de verschillende deelgebieden in beeld gebracht.

3.2 Reguliere bedrijfskavels

Structuur en perceel

- Uitgangspunt is een opzet met bedrijfskavels, in een heldere opzet aansluitend op de groen- en wegenstructuur.
- De kantoorruimtes en de entree van de bedrijfsbebouwing zijn georiënteerd op de openbare ruimte.

Massa en vorm

- De uitstraling van de bedrijfsbebouwing is ingetogen en kent een rustig beeld.
- De bebouwing kent een representatieve voorgevel. Panden op kavels die met meerdere zijden grenzen aan de openbare en niet openbare wegen kennen ook representatieve gevels aan deze zijden. Dit kan door de vormgeving van raampartijen en entrees. Er zijn geen volledig gesloten gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- Ter hoogte van de entree of het kantoorgedeelte wordt een verbijzondering gemaakt in het gevelbeeld. Kantoorruimtes kunnen ook overhoeks worden georiënteerd. Een verbijzondering is herkenbaar in de architectuur en kan op verschillende manieren worden gerealiseerd, zoals een afwijkend kleur- of materiaalgebruik of een uitspringend gedeelte van de voorgevel.
- De bouwmassa bestaat uit een eenvoudig volume met een plat dak of flauwe kap en een maximale bouwhoogte van 12 meter.
- Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70%.
- De afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter. Incidenteel kan aan één zijde tot op de erfgrans gebouwd worden.
- Aan de straatzijde ligt de rooilijn wat verder van de straat (12 meter), om plaats te kunnen bieden aan parkeerplaatsen en een haag. Wanneer parkeren elders op de kavel kan worden gerealiseerd, is het mogelijk om een verbijzondering verder naar voren uit te bouwen.
- De laaddeuren komen bij voorkeur niet aan de zijde van de representatieve gevel(s).

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Het materiaalgebruik bestaat uit baksteen, en/of plaatmateriaal; details in natuurlijke materialen die bijdragen aan de landschappelijke uitstraling zoals hout zijn wenselijk en worden gewaardeerd.
- Bouwmateriaal is zoveel mogelijk circulair of moet verwijzen naar circulariteit.
- Glimmend of spiegelen materiaal moet worden voorkomen.
- De bebouwing is voorzien van een sober kleurgebruik in grijs- en aardetinten; bij verbijzonderingen in de gevel zijn ook lichtere tinten en/of glaspuien toegestaan. Voor bedrijfsketens met een opgelegde huisstijl voor het exterieur kan hier incidenteel van worden afgeweken.

Reclame

- Reclame-uitingen zijn opgenomen in het gevelvlak, integraal onderdeel van de architectuur en ondergeschikt daaraan; de kleur van de reclame-uiting is ingetogen.
- Er is maximaal één reclame-uiting per gevel grenzende aan het openbaar gebied mogelijk.
- Reclame-uitingen hebben een directe relatie met de diensten of producten die in het betreffende gebouw worden aangeboden.
- Eén losse reclame-uiting op het terrein is toegestaan, in de vorm van één banier van maximaal 6 meter hoog óf één reclamezuil van maximaal 3 meter hoog. De reclame op het terrein zal aangegeven moeten worden op het verplichte inrichtingsplan voor de kavel.
- Niet toegestaan zijn lichtbakken, mechanische bewegende delen, lichtkranten en aangelichte reclame.

Duurzaamheid

- Nieuwbouw wordt waar mogelijk voorzien van groene daken, zo mogelijk in combinatie met zonnepanelen.
- Nieuwbouw wordt waar mogelijk circulair uitgevoerd.
- Er wordt gebruikt gemaakt van bio-energie door bijvoorbeeld zonnepanelen.
- De accentgevels worden (deels) bekleed met groen.
- Er wordt niet meer verhard dan nodig op het terrein.
- De kavels worden waar mogelijk voorzien van groen.



Referentiebeeld representatieve gevel met verbijzondering door glas en hout



Referentiebeeld representatieve entree en groene gevel

Erven

- Er moet voldoende ruimte op het eigen perceel aanwezig zijn om laden en lossen en parkeren op eigen terrein te realiseren en te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.
- In het kader van duurzaamheid worden verharde delen alleen aangelegd waar ze nodig zijn.
- Op de grens tussen privé en openbaar wordt op eigen erf ter hoogte van de voorste perceelsgrens een lage haag geplaatst (hoogte maximaal 80 cm, mix van gebiedseigen beplantingssoorten, zoals beuk, haagbeuk, liguster, meidoorn, veldesdoorn).
- Op de grens tussen privé en openbaar wordt op eigen erf ter hoogte van zijdelingse of de achterste perceelsgrens een haag of begroeid hekwerk geplaatst (hoogte maximaal 2 meter, gebiedseigen beplantingssoorten, zoals beuk, haagbeuk, liguster, meidoorn, veldesdoorn, heder).a).
- Buitenopslag is alleen toegestaan achter de voorgevelrooilijn. Het is gewenst dat de buitenopslag afgeschermd wordt met groen (hoge haag of begroeid hekwerk, zie soorten hierboven). Indien buitenopslag zichtbaar is vanuit het openbaar gebied is dit een eis.
- Het parkeren wordt groen ingepast met een haag (maximaal 120 cm hoog, gebiedseigen beplantingssoorten, zie soorten hierboven) en/of bomen en is alleen bereikbaar vanaf het eigen erf.
- Waar mogelijk worden parkeerplaatsen van twee kavels gecombineerd, dit levert ruimtewinst op en een fraai beeld vanaf de straat.
- Gezamenlijk met het bouwplan dient een inrichtingsplan voor het perceel te worden ingediend, waarin ook de hemelwaterafvoer is verwerkt.
- Voor het groen op de kavels, de inpassing wordt aangesloten bij het op andere bedrijventerreinen in Ede gehanteerde puntensysteem uit de notitie "Natuurinclusief ontwerpen en bouwen".
- Er is maximaal 1 inrit toegestaan met een maximale breedte van 10 m. Bij hoekpercelen is eventueel een tweede inrit toegestaan. Voor zeer grote percelen geldt maatwerk ten aanzien van het aantal inritten.
- Een goedgekeurd inrichtingsplan voor het perceel is een veriste. In het inrichtingsplan wordt het maaiveld ontworpen en ingericht. Onderdelen hiervan zijn o.a. parkeren, inritten, laden en lossen, eventuele opslag en erfafscheidingen.



Referentiebeeld sober materiaal- en kleurgebruik

3.3 Bedrijfskavels langs Rijksweg N224

Aanvullend op de gestelde beeldkwaliteitseisen voor reguliere bedrijfskavels, gelden voor de bedrijfskavels langs Rijksweg N224 de volgende uitgangspunten:

- De bebouwing is gericht op de N224.
- De gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte hebben allemaal een representatieve uitstraling (zie hiervoor de eisen die aan 'representatieve voorgevel' in de paragraaf hiervoor worden gesteld).
- De bebouwing is als één geheel ontworpen.
- Hoofdgebouwen hebben een maximale gevelbreedte aan openbaar gebied van 60 meter. Wanneer hoofdgebouwen breder zijn moet er een verspringing in de gevel opgenomen worden.
- Buitenopslag is (vanaf de N224 gezien) alleen toegestaan achter het gebouw, niet aan de zijkanten. Het is gewenst dat de buitenopslag afgeschermd wordt met groen (hoge haag of begroeid hekwerk). Indien buitenopslag zichtbaar is vanuit het openbaar gebied is dit een eis.
- Het parkeren wordt groen ingepast (zie voor de plantensoorten de paragraaf 'representatieve voorgevel') en is alleen bereikbaar vanaf het eigen erf.
- Voor de kavel ten oosten van het historisch erf Wester Wetering geldt dat de bebouwing en erfinrichting afgestemd moeten worden op de ligging van de boerderij met bijgebouwen. Doel is om het historisch erf Wester Wetering prominent in beeld te brengen. Eventuele verbijzonderingen in de voorgevel zijn ook voorzien van een sober kleurgebruik in grijs- en aardetinten. Het noordelijk deel van de bebouwing staat haaks of parallel aan de N224.



Referentiebeeld representatieve gevel aan de N224



Referentiebeeld sober kleurgebruik



Referentiebeeld bestaand erf aan de Kade

3.4 Woon-werkkavels langs Kade

Voor de woningen aan de Kade gelden de volgende uitgangspunten:

Structuur en perceel

- Uitgangspunt is aansluiting bij het landelijk karakter van het gebied tussen Ede en Veenendaal, aansluitend op de parcellering en korrelgrootte van bebouwing langs invalswegen (lintbebouwing).
- De vrijstaande woningen zijn georiënteerd op de Kade.
- De woningen op de kavel op de hoek van de Kade en de ontsluiting naar de gierzuivering krijgt een dubbele oriëntatie.
- De woning staat aan de voorzijde (de Kade) van de kavel met daarachter de bedrijfsbebouwing.

Massa en vorm

- De uitstraling van de woning en de achterliggende bedrijfsbebouwing dienen in samenhang in architectuur, beeldtaal en kleur- en materiaalgebruik te zijn ontworpen (met hiërarchie tussen beiden). De uitstraling van de woning en bedrijfspand is passend bij de agrarische uitstraling met dominante dakvlakken en een relatief lage goot.
- De massa van de woning kan bestaan uit een samengesteld of eenvoudig volume en bestaat uit 1 laag met daarboven een kap.
- De massa van de bedrijfsbebouwing bestaat uit een eenvoudig volume, voorzien van een plat dak of flauwe kap.

- Voor de woning bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter.
- De (hoofd-) nokrichting van de woning staat haaks op de weg, de kapvorm bestaat uit een (samengesteld) zadeldak of wolfskap, met een dakhelling tussen de 30° en 50°.
- De woning heeft een maximale bouwhoogte van 8 meter, een goothoogte van 3,5 meter en een inhoud van maximaal 660 m³. Het oppervlak aan bijgebouwen is maximaal 300 m² met een maximale bouwhoogte van 6 meter.
Het bebouwingspercentage van het bedrijfsgebouwt is maximaal 70%.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- De materiaalkeuze van de woningen is gebaseerd op een landelijk en agrarisch beeld.
- Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat uit rode of bruine baksteen en details in natuurlijk materiaal zoals hout. Het materiaalgebruik van de daken bestaat uit gebakken pannen (of riet), waarbij dakkapellen, uitbouwen, dakdoorvoeren e.d. integraal worden meewontworpen; zonnepanelen in kleurstelling van het dak. Hemelwaterafvoer wordt in zink uitgevoerd.
- Voor de bedrijfspanden is baksteen en/of plaatmateriaal in een sobere kleur vereist, zoals grijs- of aardetinten. Architectonische samenhang én samenhang in kleur en materialisering tussen de architectuur van de woning en het bedrijfspand is een wens. Details in natuurlijke materialen die bijdragen aan de landschappelijke uitstraling zoals hout zijn toegestaan. Glimmend of spiegelen materiaal moet worden voorkomen.
- Ander materiaalgebruik moet passen bij de landelijke, agrarische sfeer. Altijd in mat, ingetogen kleurgebruik.

Reclame

- Reclame-uitingen zijn opgenomen in het gevelvlak van het bedrijfspand, integraal onderdeel van de architectuur en ondergeschikt daaraan; de kleur van de reclame-uiting is ingetogen.
- Er is maximaal één reclame-uiting per gevel grenzend aan het openbaar gebied mogelijk. Dit geldt voor het bedrijfspand, op de woning is geen reclame-uiting toegestaan.
- Reclame-uitingen hebben een directe relatie met de diensten of producten die in het betreffende gebouw worden aangeboden.
- Een losse reclame-uiting op het terrein is toegestaan, in de vorm van één

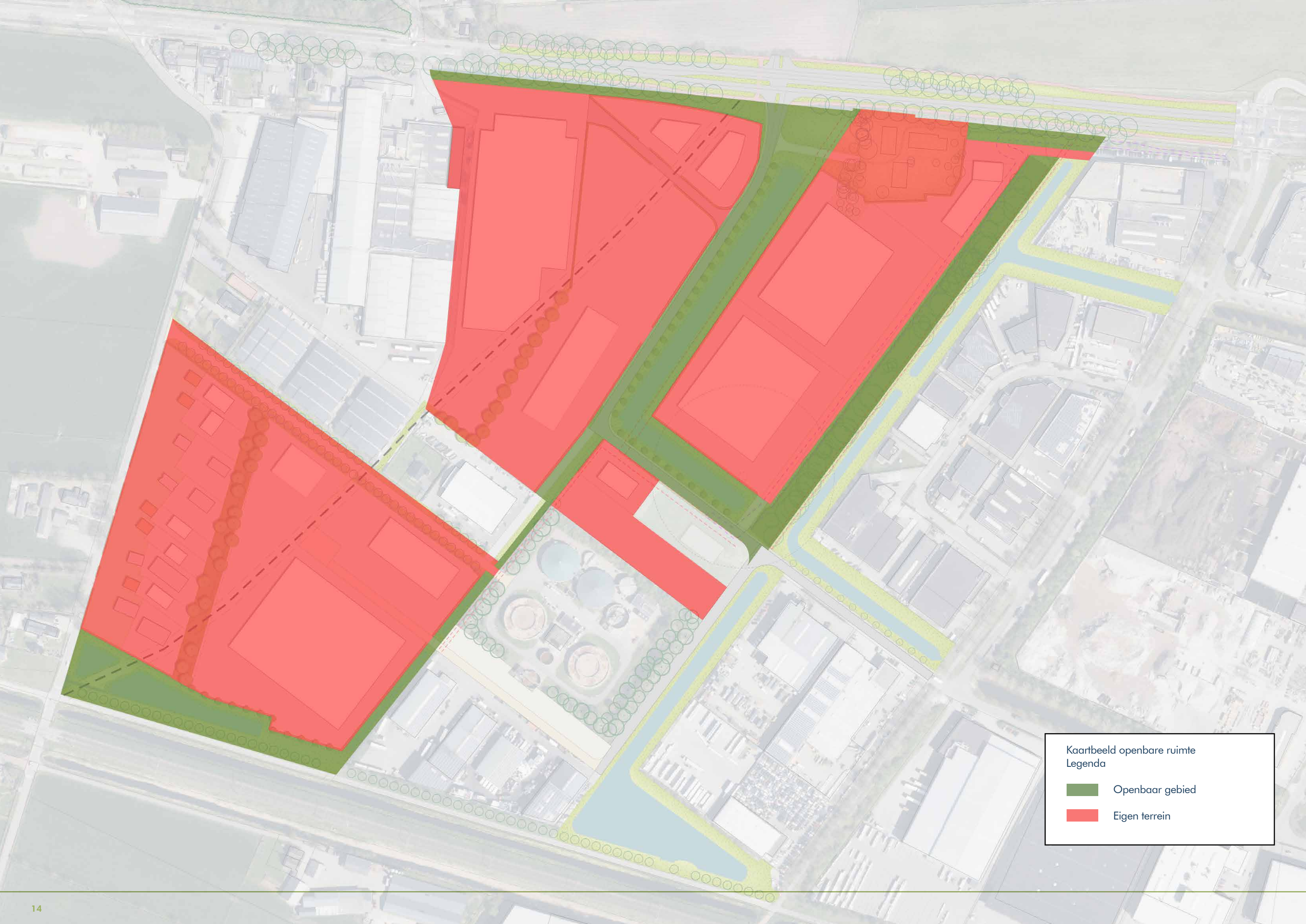
- banier van maximaal 6 meter hoog óf één reclamezuil van maximaal 3 meter hoog. De reclame op het terrein zal aangegeven moeten worden op het verplichte inrichtingsplan voor de kavel.
- Niet toegestaan zijn lichtbakken, mechanische bewegende delen, lichtkranten en aangelichte reclame.

Erven

- Het erf krijgt een groen kader door beplanting van streekeigen hagen, struiken en bomen. Realisatie van de erfbeplanting is in lijn met de oorspronkelijke erfinrichting zoals die hier van oudsher in de streek voor kwam en passend is bij het landschap.
- Er moet voldoende ruimte op het eigen perceel aanwezig zijn om laden en lossen en parkeren voor zowel wonen als bedrijf op eigen terrein te realiseren en te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.
- Het parkeren wordt groen ingepast. Parkeren vindt plaats bij het bedrijfspand (dus achter de woning).
- De woon-werkkavels krijgen een gezamenlijke ontsluiting via een gedeeld erf. Dit erf heeft maximaal 1 inrit van maximaal 10 meter breed.
- De ruimte rondom de woning wordt ingericht als tuin met een groene uitstraling, ten behoeve van een goede overgang naar het landschap. Er wordt zo min mogelijk verharding toegepast en bij voorkeur in de vorm van klinkers, tegels of halfverharding.
- Buitenopslag is niet toegestaan.



Referentiebeeld woon-werkkavel met landelijke woning en bedrijfspand met kap



Kaartbeeld openbare ruimte
Legenda

	Openbaar gebied
	Eigen terrein

3.5 Openbare ruimte

Verharding

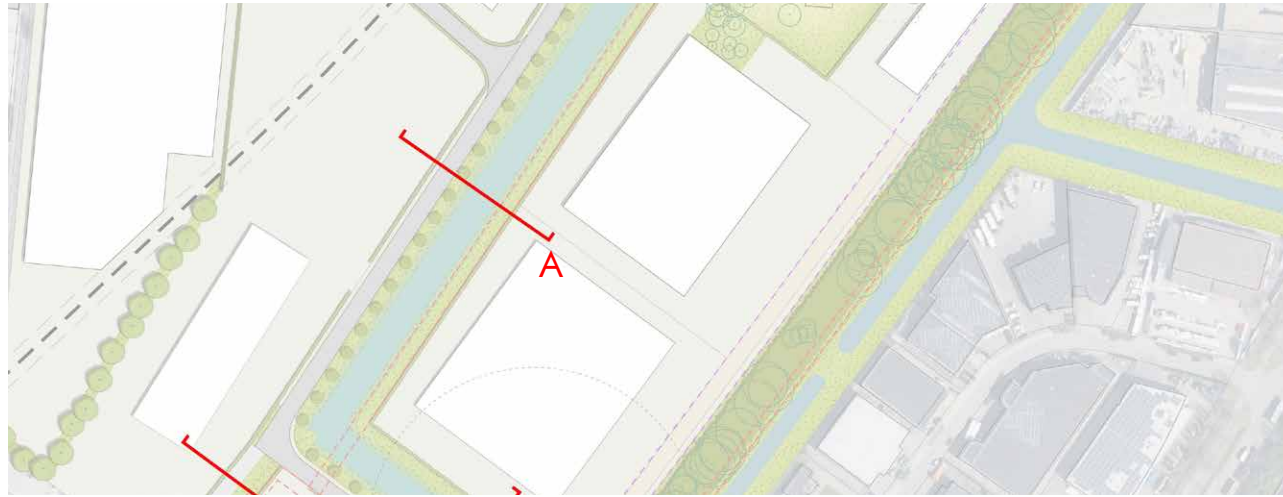
- De rijbaan heeft een breedte van 7 meter en is voorzien van een verhoogd voetpad aan één zijde van bij voorkeur 2 meter breed.
- Voor de uitstraling van de rijbaan wordt aansluiting gezocht bij het bestaande deel van de Kievitsmeent I.
- Het materiaal bestaat uit asfalt voor de rijbaan en elementenverharding voor het voetpad.
- Het voetpad naast de rijbaan biedt ruimte aan kabels en leidingen, dit zal in overleg met de gemeente worden uitgewerkt in een civieltechnisch ontwerp.

Groen

- Waar mogelijk worden bestaande bomen behouden en ingepast in de groene ruimte.
- Grote groene ruimtes met bomenrij worden zoveel mogelijk gebruikt voor waterberging. Langs deze waterberging is voldoende ruimte gereserveerd voor onderhoudspaden. Voor het onderhoud moeten de bomen (Lindes, zoals in Kievitsmeent I) om een afstand van 10 m uit elkaar staan.
- De bestaande noord-zuid lopende houtsingel tussen Kievitsmeent I en II blijft behouden.
- De waterpartijen worden extensief beheerd zodat er een bijdrage wordt geleverd aan de bevordering van de biodiversiteit.
- Tussen de bedrijfskavels en de lintbebouwing aan de Kade wordt een houtsingel gerealiseerd (bestaande uit gebiedseigen soorten, zoals Gelderse roos, Gewone Es, Grauwe wilg, Hazelaar, Kardinaalsmuts, Liguster, Meidoorn, Ratelpopulier, Rode kornoelje, Schietwilg, Sleedoorn, Vogelkers, Zachte Berk, Zomereik, Zwarte Els, Zwarte vlier)
- Tussen de bedrijfskavels en de spoorlijn wordt beplanting met bomen gerealiseerd.
- Voor alle beplanting in het plangebied geldt dat er gebiedseigen soorten gebruikt worden (zoals Gewone Es, Zachte Berk, Zomereik, Zwarte Els voor solitaire bomen op de bedrijfskavels).
- Met de verlichting wordt aangesloten bij Kievitsmeent I.

Principeprofielen

Op de volgende pagina's zijn enkele principeprofielen voor de openbare ruimte uitgewerkt. Dit betreffen nadrukkelijk principeprofielen, die een beeld schetsen van de inrichting. De definitieve profielen worden bepaald in het civieltechnisch plan dat in overleg met de gemeente zal worden opgesteld.

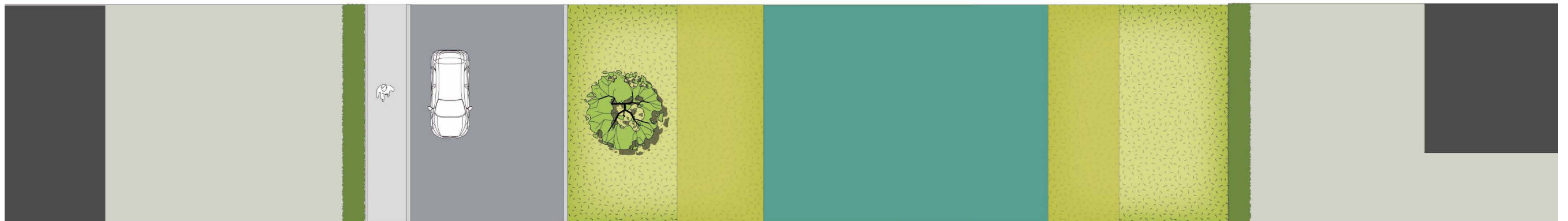
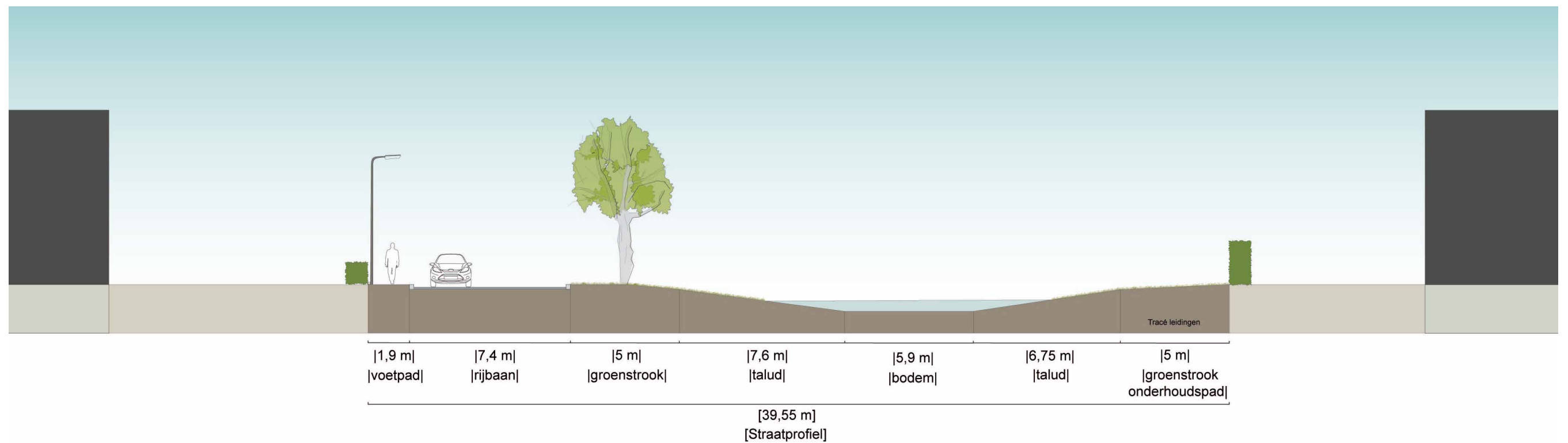


3.6 Principeprofielen openbare ruimte

Principeprofiel A

Dit principeprofiel ligt centraal op Kievitsmeent II en bevat de ontsluitingsweg van het plangebied. Langs de ontsluitingsweg is een brede waterpartij aanwezig die aan beide zijden is voorzien van oevers met onderhoudsruimte. De landschappelijke structuur is het uitgangspunt, dit wordt versterkt met een bomenrij.

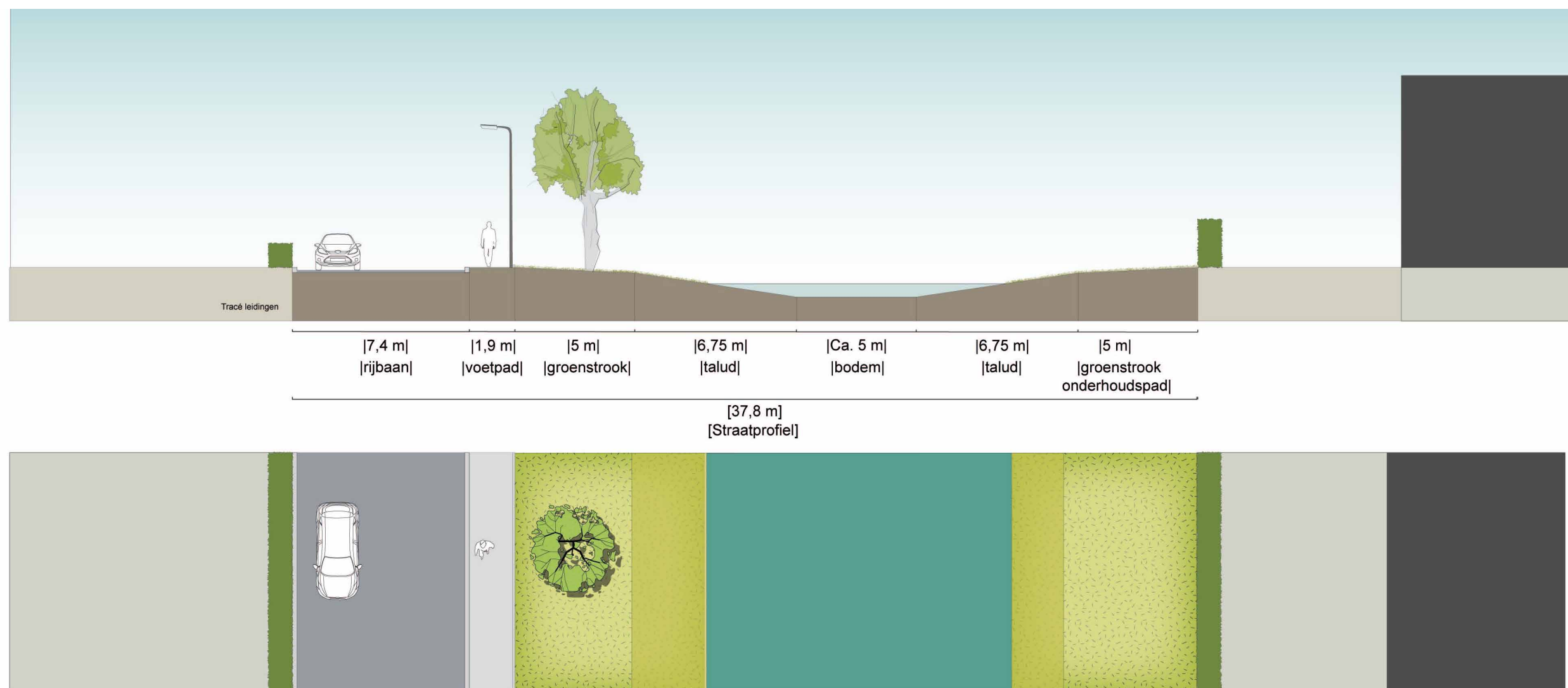
Ten westen van de bomenrij ligt de rijbaan met voetpad en ruimte voor lantaarnpalen en eventueel toekomstig fietspad en aansluitend de bedrijfskavel. Aan de andere zijde van de waterpartij ligt de bedrijfskavel met een haag als erfafscheiding.

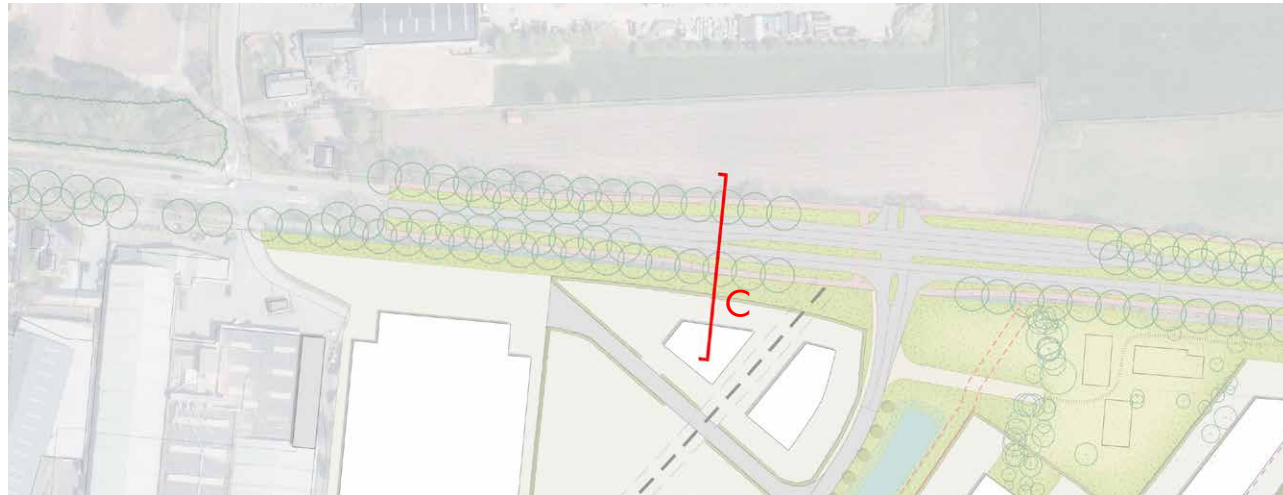




Principeprofiel B

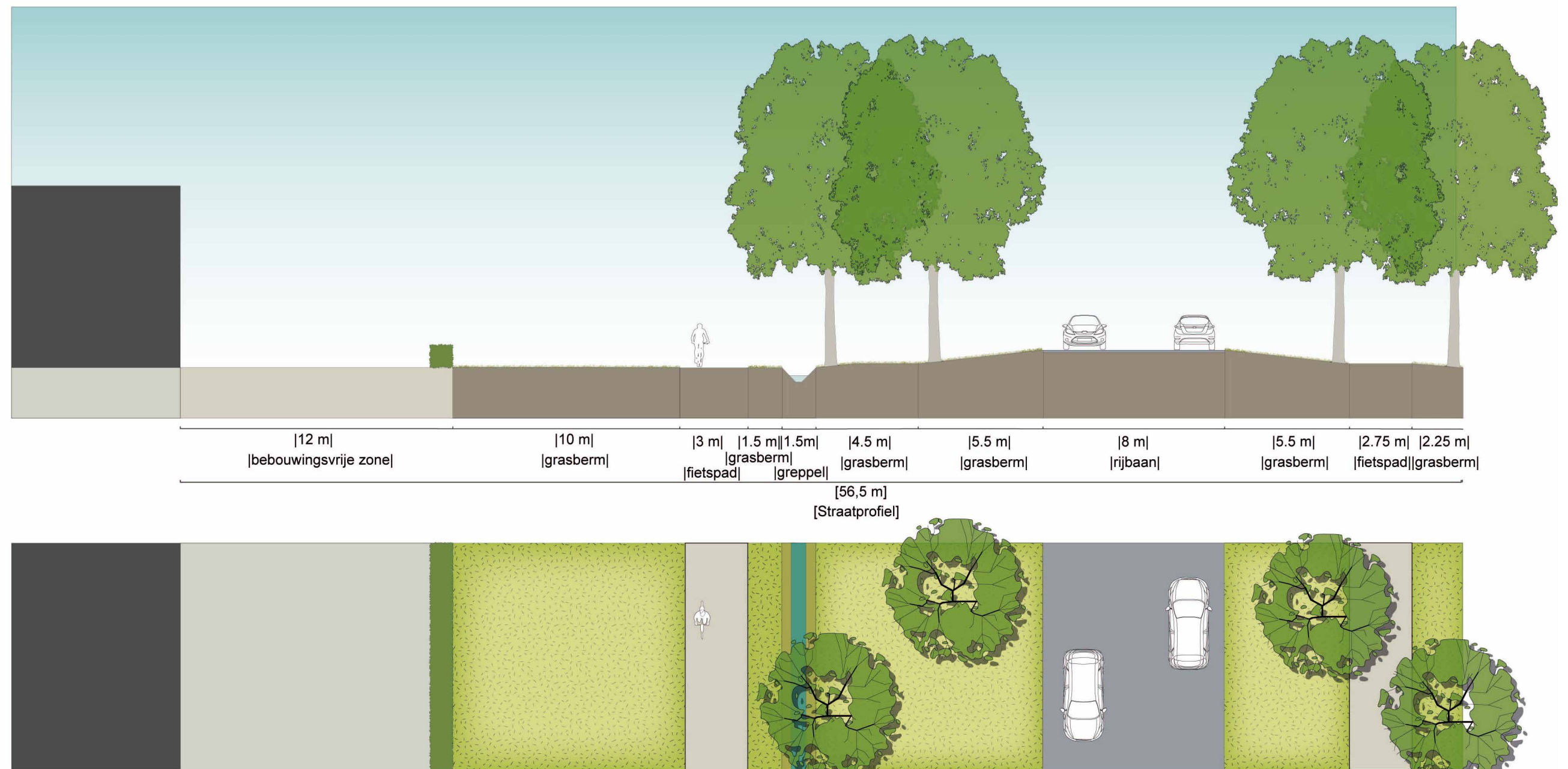
Principeprofiel B geeft een beeld het verlengde van de Radonstraat. Het profiel is vergelijkbaar met profiel A, maar het voetpad ligt aan de zijde van de watergang.

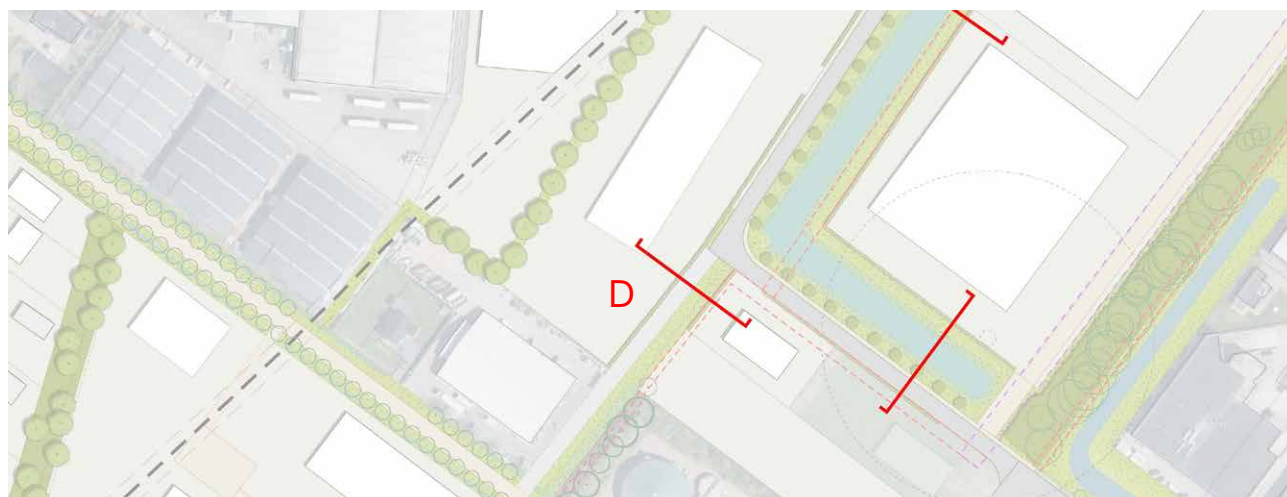




Principeprofiel C

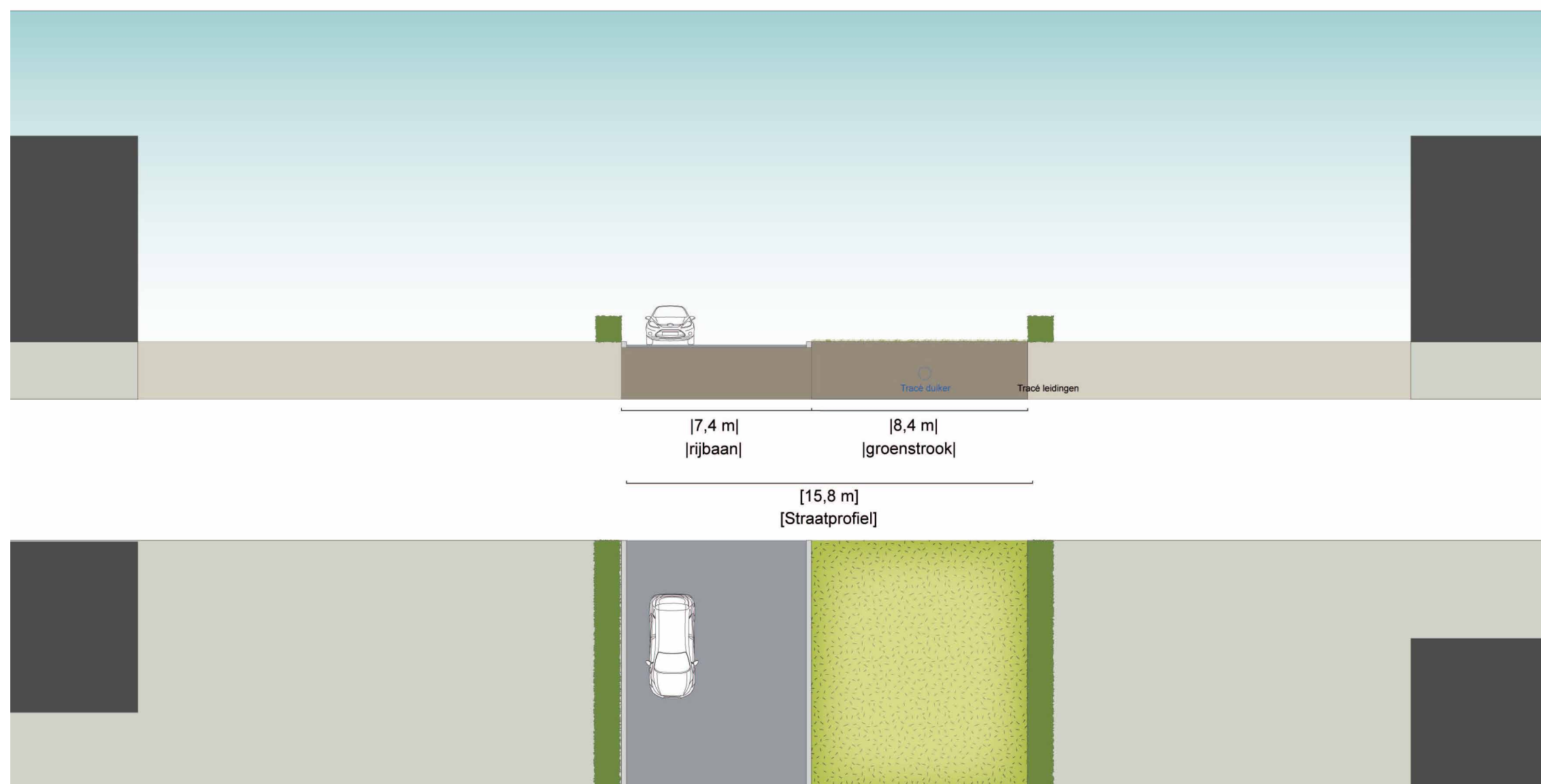
Dit principeprofiel betreft een doorsnede van de bedrijfskavels aan de Rijksweg N224. De bebouwing is gericht op de Rijksweg en heeft een representatieve gevel. De ruimte tussen bebouwing en de Rijksweg is een groenstrook met waterberging. De bestaande laanbeplanting en de sloten langs de N224 blijven waar mogelijk behouden.





Principeprofiel D

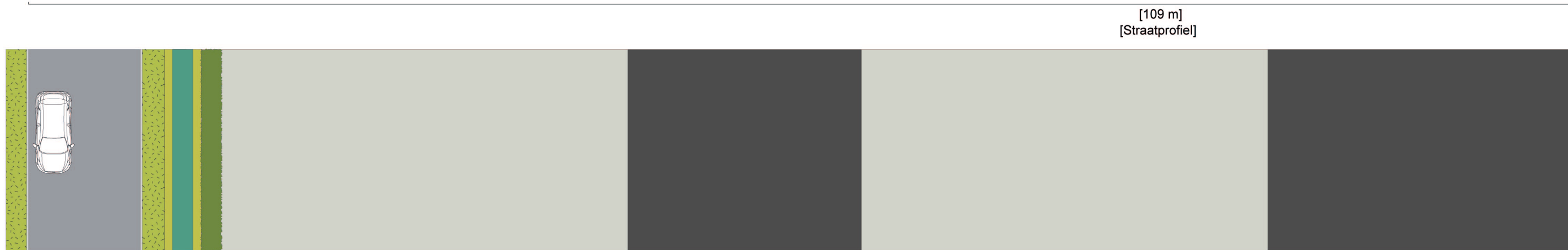
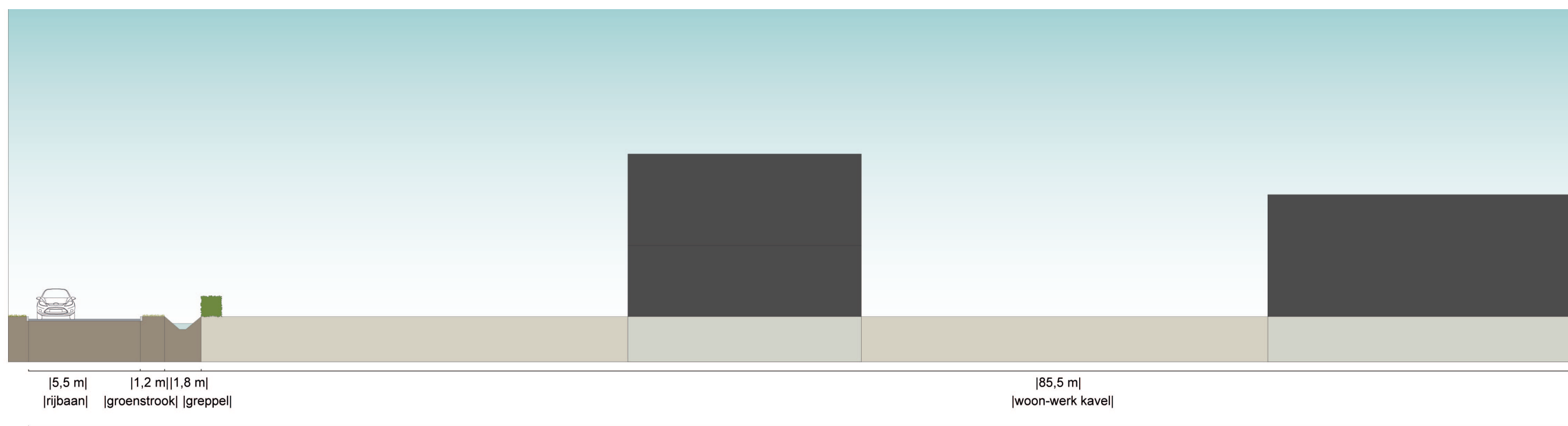
Dit principeprofiel betreft een doorsnede van de weg die tussen het noordelijk en zuidelijk gedeelte van Kievitsmeent is geprojecteerd. Deze weg is nog niet definitief en de komst is ook afhankelijk van de medewerking van de verschillende grondeigenaren. Naast de weg is een onderhoudspad van de watergang gelegen (ter hoogte van de doorsnede is dit een duiker).

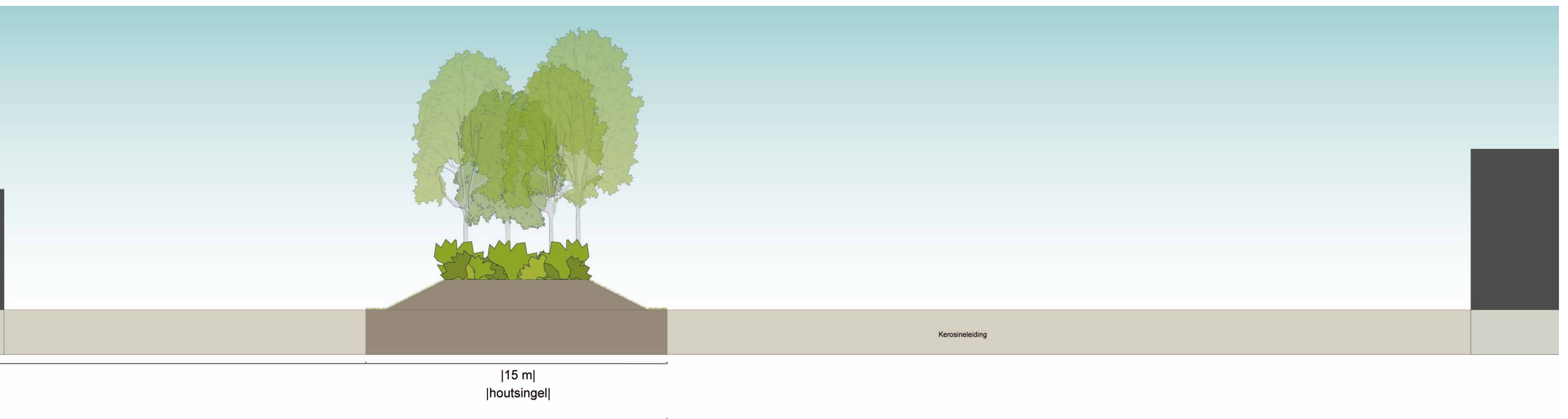


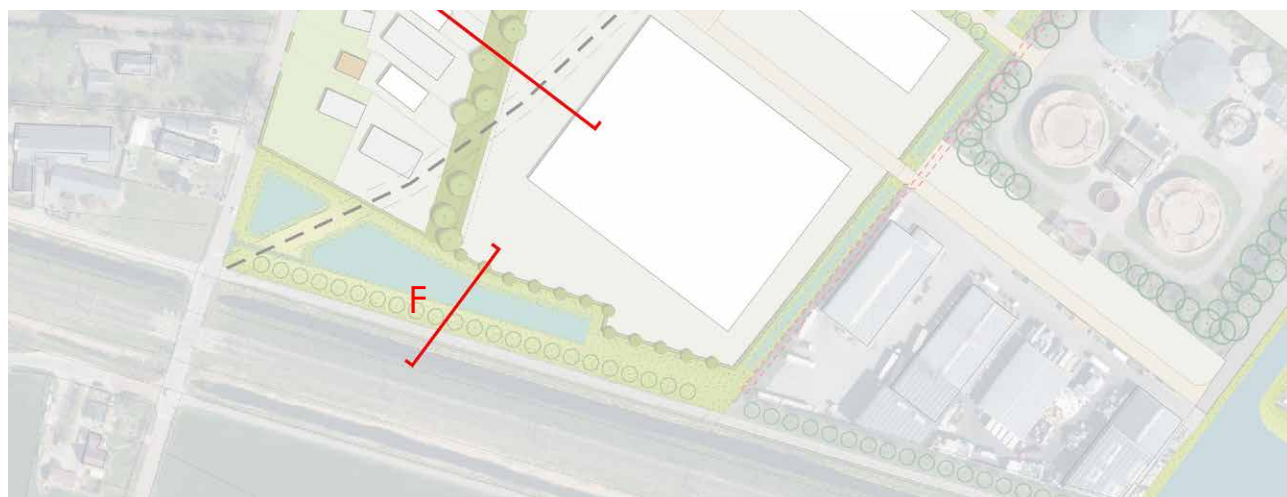


Principeprofiel E

Dit principeprofiel betreft een doorsnede van de woon-/werkkavels aan de Kade. De nieuwe bebouwing voegt zich in het bestaande bebouwingslint. De woning staat aan de kade, het bedrijfsgedeelte wordt daar achter gerealiseerd. Tussen de woon-/werkkavels aan de Kade en de achtergelegen bedrijfsbebouwing van HSR is de houtsingel gelegen.

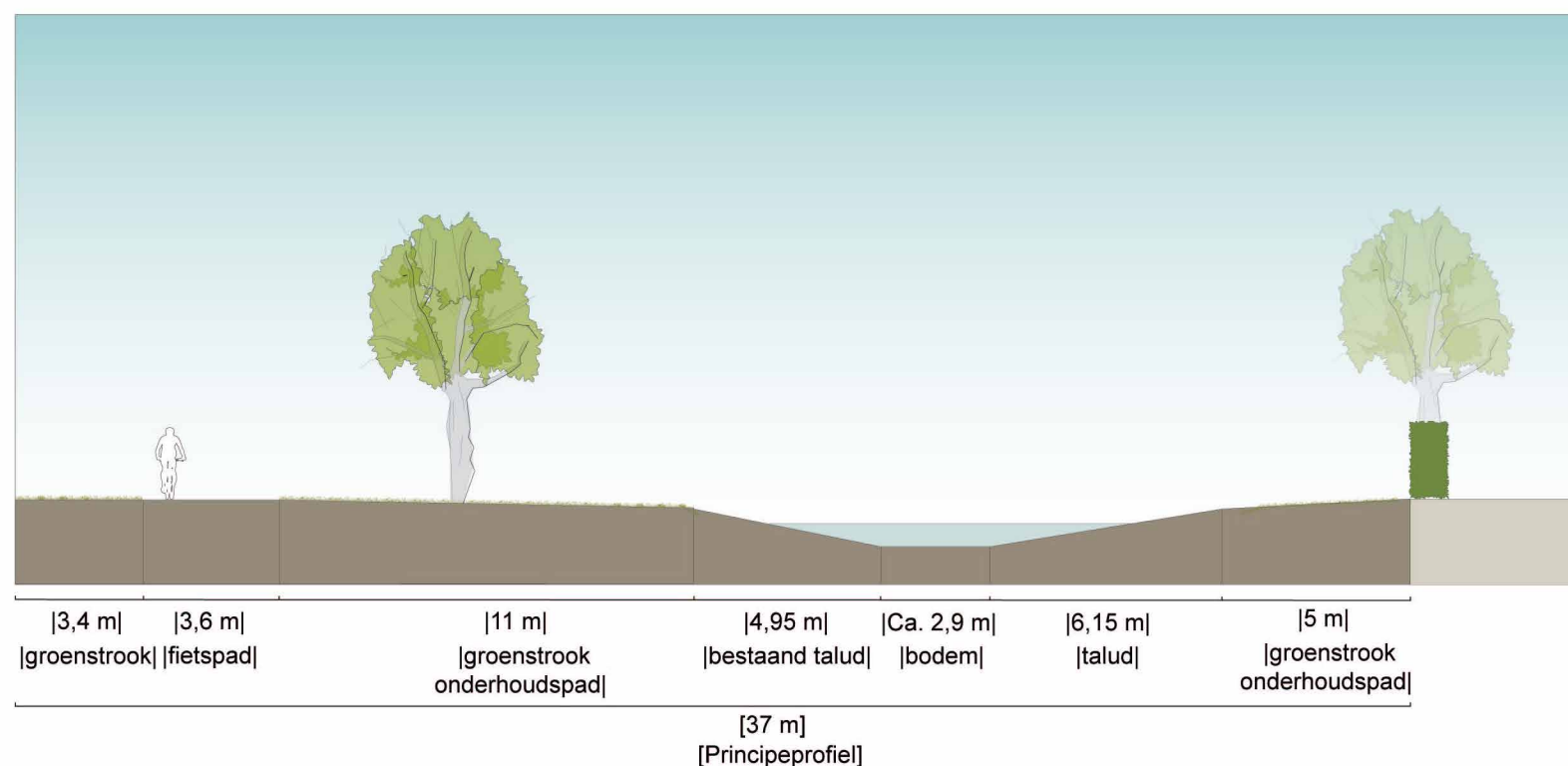






Principeprofiel F

Dit principeprofiel ligt aan de zuidzijde van Kievitsmeent II en bevat de zuidelijke watergang en de fietsverbinding tussen Ede en Veenendaal. Langs het fietspad is een brede waterpartij aanwezig die aan beide zijden is voorzien van oevers met onderhoudsruimte. De landschappelijke structuur is het uitgangspunt, dit wordt versterkt met een bomenrij.



Naschrift

De hiervoor opgenomen doorsneden betreffen principeprofielen. De definitieve maatvoering van de openbare ruimte wordt verder uitgewerkt in het civieltechnisch plan en kan op sommige punten afwijken van de in onderhavig beeldkwaliteitplan opgenomen beelden. Wel geven ze een goed beeld van de inrichting van de openbare ruimte en completeren ze het beeld van de gewenste beeldkwaliteit van het bedrijventerrein Kievitsmeent II.

