

The background of the slide is a photograph of a rural landscape. A paved road leads from the foreground into the distance, flanked by rows of trees. On either side of the road are large, dark brown plowed fields. In the far distance, some farm buildings and more trees are visible under a blue sky with scattered white clouds.

BEELDKWALITEITSPLAN

BEDRIJVENTERREIN DE KLOMP

Colofon

Document

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein de Klomp

Datum

Augustus 2016



Inhoud

1. Inleiding

1.1 Inhoud en doel van het beeldkwaliteitsplan

1.2 Relatie met andere plannen

Beeldkwaliteitplan ISEV

Bestemmingsplan

Exploitatieplan

Welstandsnota

2. Hoofdopzet van het plangebied

2.1 Stedenbouwkundige hoofdopzet

2.2 Functies

2.3 Groenstructuur en watersysteem

Groenstructuur

Watersysteem

2.4 Hoofdwegenstructuur en langzaam verkeer

Openbaar vervoer

Langzaam verkeer

2.5 Indicatieve verkavelingen

2 Indicatieve verkavelingen

2.6 Bebouwingspercentage en bouwhoogten

Bebouwingspercentage

Bouwhoogten

2.7 Duurzaamheid

Samenhangende robuuste groenstructuur

Duurzaam watersysteem

Klimaatbestendig ontwerpen

Energie

2.8 Openbare ruimte

Onderhoud openbare ruimte

Bomen en struiken

Hoofdroute

Detailering

Kunst openbare ruimte

3. Richtlijnen beeldkwaliteit

3.1 Beeldkwaliteit algemeen

3.5 Richtlijnen bebouwing A12

3.6 Bebouwing langs de Rondweg

3.7 Percelen langs groene zone en Griftweg

3.8 Percelen langs de Trapjesweg

1

Inleiding



Bestaande situatie plangebied (ontwerp bedrijventerrein in oranje lijn, bestemmingsplangrens in rode lijn)

1.1 Inhoud en doel van het beeldkwaliteitsplan

Het plangebied bevindt zich tussen de A12 en het spoor Utrecht-Arnhem en ten oosten van de kern De Klomp. De gemeente Ede ontwikkelt hier een bedrijventerrein. Het terrein maakt onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling, dat zich uitstrekt van de kern De Klomp tot aan de A30 (plangebied ISEV).

Het bedrijventerrein krijgt de naam 'FOOD & BUSINESS PARK'.

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is een duurzame kwaliteit in het gebied te realiseren. Deze wordt bereikt door een logische en samenhangende stedenbouwkundige structuur en inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan vertaalt bovendien de ambitie van een duurzaam kwaliteitsniveau van de bebouwing met een verzorgde samenhangende inrichting van de percelen.

Naast de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige invulling zijn daarom heldere richtlijnen opgenomen voor nieuwe bebouwing, de inrichting van de percelen en de openbare ruimte. Dit beeldkwaliteitsplan vormt in de eerste plaats het ontwerpkader voor de totstandkoming van bouwplannen. Als onderdeel van de welstandsnota vormt het plan het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

1.2 Relatie met andere plannen

Beeldkwaliteitplan ISEV

Voor de gehele gebiedsontwikkeling ISEV is in 2004 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Net als het bestemmingsplan voor dit totaalgebied betreft het een globaal plan, dat nader uitgewerkt moest worden. Dit beeldkwaliteitsplan is één van de uitwerkingen.

Het in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen stedenbouwkundig plan wijkt op essentiële onderdelen af van het beeldkwaliteitsplan ISEV. Met name de opzet van de randen van het plan is gewijzigd. Het bij het moederplan ISEV behorend beeldkwaliteitsplan is dan ook niet meer van toepassing. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan komt hier voor in de plaats en zal vigerend zijn na vaststelling door de Raad.

Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan De Klomp Oost opgesteld. Ruimtelijk relevante richtlijnen die voorkomen in dit beeldkwaliteitsplan, zijn tevens opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan. Zo is de uitvoering hiervan gewaarborgd. Het bestemmingsplan is primair het toetsingskader voor bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan vormt bovendien het toetsingskader voor de bouwplannen aan redelijke eisen van welstand.

Met het oog op het globale karakter van het

bestemmingsplan dient het beeldkwaliteitsplan tevens als leidraad voor de inrichting van de openbare ruimte en de percelen in het plangebied.

Exploitatieplan

Naast het bestemmingsplan wordt ook een exploitatieplan vastgesteld. Via het exploitatieplan zal onder andere worden gestuurd op de definitieve planopzet en de inrichting van de openbare ruimte. Het exploitatieplan biedt vanwege de verplichte jaarlijkse actualisaties de mogelijkheid flexibel in te spelen op ruimtevragen.

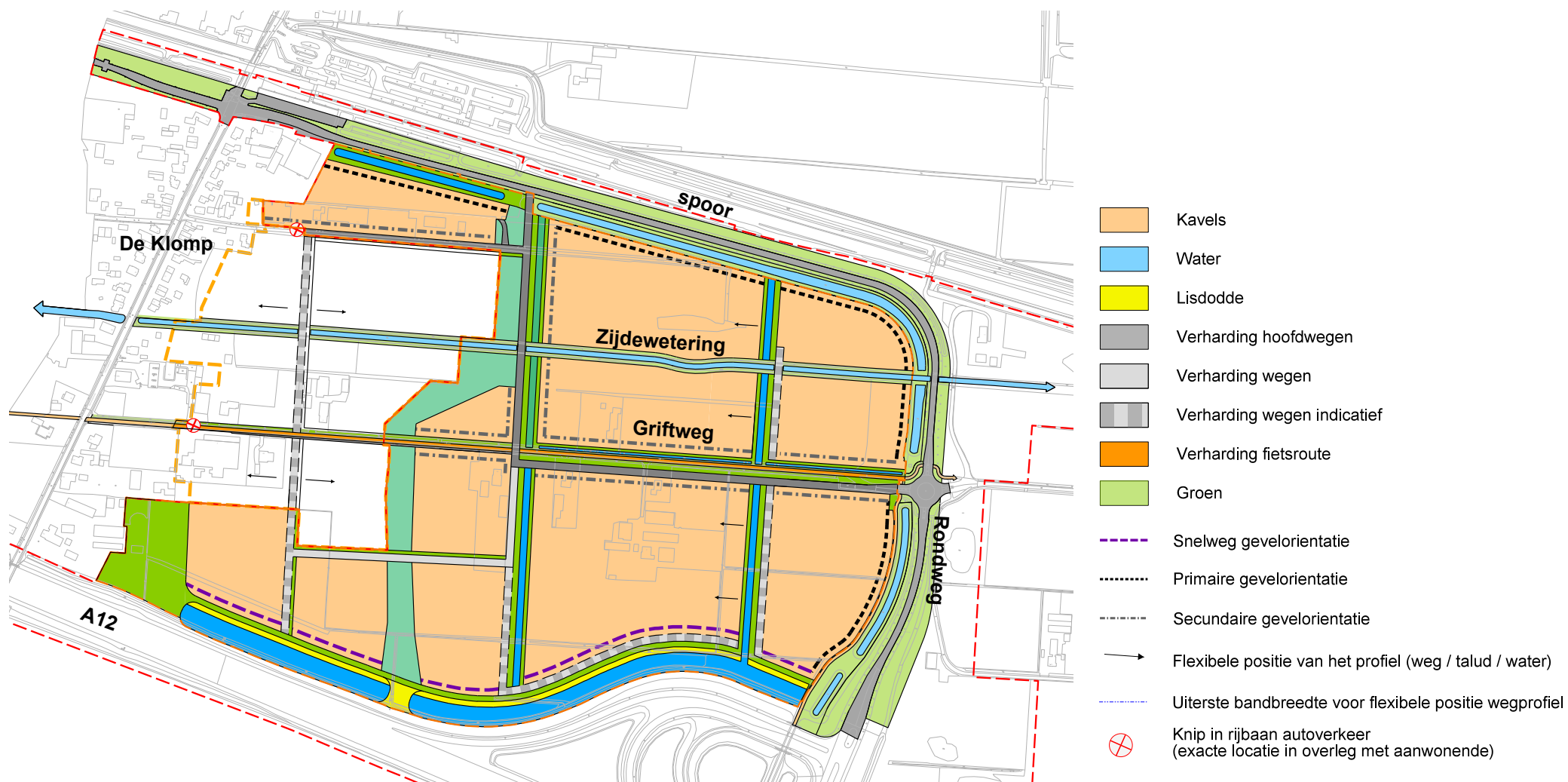
Welstandsnota

Dit beeldkwaliteitsplan gaat bij het vaststellen door de Raad integraal onderdeel uitmaken van de welstandsnota.



Het ISEV plan is niet meer van toepassing

Hoofdopzet van het plangebied



2.1 Stedenbouwkundige hoofdopzet

In de bestaande situatie liggen tussen de kern De Klomp en de rondweg grotendeels onbebouwde gronden. Deze komen voor ontwikkeling tot een bedrijventerrein in aanmerking. Het plangebied wordt begrensd door een rondweg (het verlengde van de rondweg Veenendaal Oost), de A12 in het zuiden en het spoor Utrecht-Arnhem in het noorden. In het westen vormt het agrarische gebied en uitloopgebied bij het dorp De Klomp de begrenzing. Hoewel de gronden binnen het plangebied binnen de gemeente Ede vallen, is op grotere schaal duidelijk dat het gebied feitelijk een sluitsteen is van de bebouwde kom van Veenendaal.

Het goed in de omgeving ingebedde stedenbouwkundig plan kent een raamwerk van vaste hoofdlijnen en is voor het overige nadrukkelijk flexibel van opzet. Doel hiervan is om gemakkelijk in te kunnen spelen op de actuele behoeften op het bedrijfsterein en zodoende maatwerk te kunnen leveren.

In de planopzet is er voor gekozen het gebied van circa 35 hectare een heldere hoofdstructuur te geven met ruime doorzichten en rechte lijnen. De bestaande Griftweg en Zijdewetering zijn daarbij een gegeven en twee nieuwe lijnen worden hier dwars op geprojecteerd. De planopzet sluit aan bij de structuur van het gebied zelf (het veenontginningslandschap), het aangrenzende landelijk gebied en de lange lijnen van de omringende infrastructuur.

De hoofdstructuur van lineaire lijnen is ingericht met groen, water en wegen. De belangrijkste ontsluitingsstructuur in het gebied heeft de vorm van een haak die op twee plekken verbonden is met de rondweg. Waar de haak langs de Griftweg ligt is bovendien de hoofdsnel fietsroute gedacht.

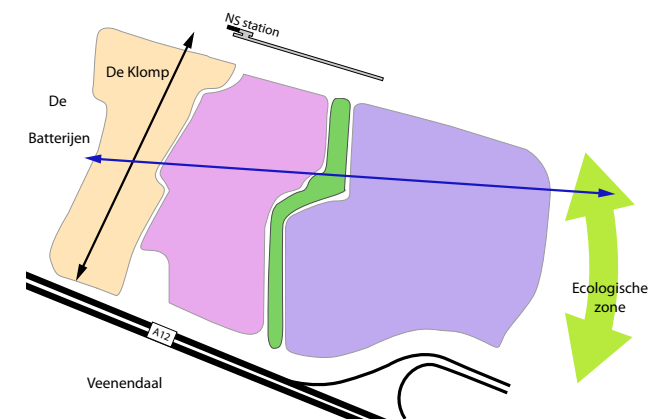
Een natuurlijk ingerichte groenzone vormt de overgang tussen het dorp en het grootschaliger bedrijventerrein. In deze zone is tevens het hoofdgasleidingentracé opgenomen. Tot slot is ten oosten van de rondweg een ecozone gerealiseerd.

2.2 Functies

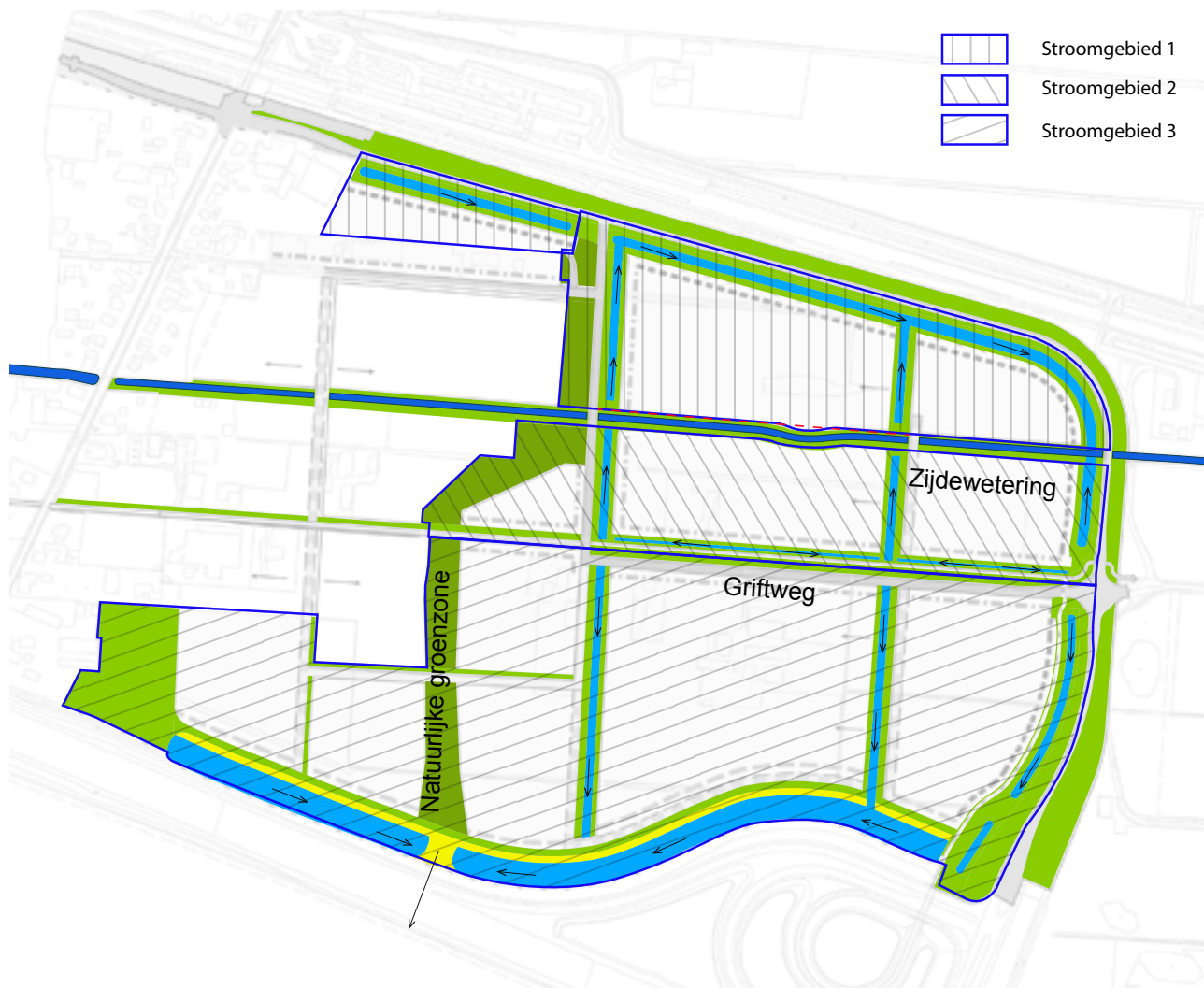
Het plangebied krijgt het karakter van een bedrijventerrein. Het grootste deel van de gronden krijgt dan ook de bestemming bedrijventerrein. Hier kunnen allerlei soorten bedrijven in een gevarieerde opzet en schaal een plaats krijgen. De invulling van het gebied tussen het plangebied en de bebouwde kom van De Klomp zal in samenwerking met het dorp en grondeigendaren nader bepaald worden en valt buiten dit beeldkwaliteitsplan. De aanwezigheid van het nabijgelegen NS-station Veenendaal-De Klomp biedt uitstekende vervoer-voorzieningen voor de te vestigen bedrijven. Naast de bebouwingsfuncties wordt aandacht besteed aan de verblijfsfunctie van het plangebied, zowel voor werknemers als bezoekers. De natuurlijk

ingerichte groenzone in het westen van het plangebied en de profielen met groen en water hebben een openbaar karakter en spelen hierbij de belangrijkste rol.

Daarnaast wordt het plangebied gekenmerkt door belangrijke groene zones. Dat is de groenzone die als een as van noord naar zuid loopt als buffer naar het aangrenzend gebied richting het dorp. Bovendien is aan de oostkant van het plangebied een zone aangelegd als onderdeel van de bestaande ecologische verbingszone, die mede van belang is in het kader van een ontheffing van de Flora- en faunawet. Deze zone is uitloopgebied van onder andere dit bedrijventerrein.



3 zones: kleinschalig lintdorp, 'tussengebied' en grootschalig bedrijventerrein. Een groene buffer scheidt de grootschalige wereld van de rest.



Hoofdstructuur groen-en water



2.3 Groenstructuur en watersysteem

Groenstructuur

Groen en water zijn belangrijke dragers voor de hoofdstructuur en de sfeer van 'FOOD & BUSINESS PARK'. Een aaneengesloten groenstructuur zorgt er tevens voor dat het terrein een aangenaam karakter krijgt en voor ondernemers en bezoekers interessant is. Ook worden zo de voorwaarden gecreëerd voor een duurzame opzet met goede ecologische waarden en relaties. De belangrijkste landschappelijke dragers zijn:

Natuurlijke groenzone

Aan de westzijde van 'FOOD & BUSINESS PARK' wordt in noord zuid richting een natuurlijke groenzone aangelegd ter versterking van de ecologische structuur. De zone zorgt voor een ecologische verbinding voor de vleermuis en voor leefgebied voor de huismus en wordt op deze soorten ingericht. Tevens bevat de zone voldoende ruigte en heesters zodat de zone ook voor vlinders, insecten en vogels en andere kleine dieren aantrekkelijk is. Ruimtelijk dient de zone een stevige buffer te zijn tussen het grootschalige bedrijventerrein en aan de oostkant en het terrein aan westkant dat aansluit op het dorp. Dit betekent dat de zone voldoende opgaand groen in de vorm van bomen heeft.

De natuurlijke groenzone valt deels samen met een ondergronds hoofdgasleidingstracé dat beperkingen stelt aan de beplantingen. Door de groenzone zal tevens een voetpadenstelsel komen met een directe verbinding naar het station Veenendaal - De Klomp.

De natuurlijke groenzone is zichtbaar vanaf de A12 en geeft het terrein vanaf deze landelijke hoofdader tezamen met de overige groenelementen een representatief aanzien. Daarnaast is er meer oostelijk in het gebied nog een lineaire noord-zuid singel met brede groene bermen.

Groenblauwe lijnen: Zijdwewatering en Griftweg

De Zijdwewatering en Griftweg vormen de verbindende structuren met het landschap ten westen en oosten van het plangebied; de Zijdwewatering is van essentiële betekenis in de waterstructuur van het gebied; de Griftweg is een centrale drager van het plan. Over een aanzienlijke lengte wordt de Griftweg een vrijliggend fietspad en wordt het ruimtelijk profiel verbreed met groene bermen met opgaand groen, een waterloop en voetpaden. De Griftweg is als langzame verbindingsader en hart van het plangebied, zichtbaar direct vanaf de oostelijke entree (rotonde) van het terrein en loopt lineair naar het lintdorp De Klomp.

Groenblauwe assen en groenblauwe randen

In het gebied komen twee watergangen van noord naar zuid. Deze worden gekoppeld aan groen en ontsluitingswegen. Aan de randen van het gebied komen brede waterlopen met bermen die ervoor zorgen dat het terrein zich aantrekkelijk kan presenteren naar de omgeving toe. De watergang langs de A12 is breder en krijgt een zoom van riet.

Het groen langs de overige interne wegen

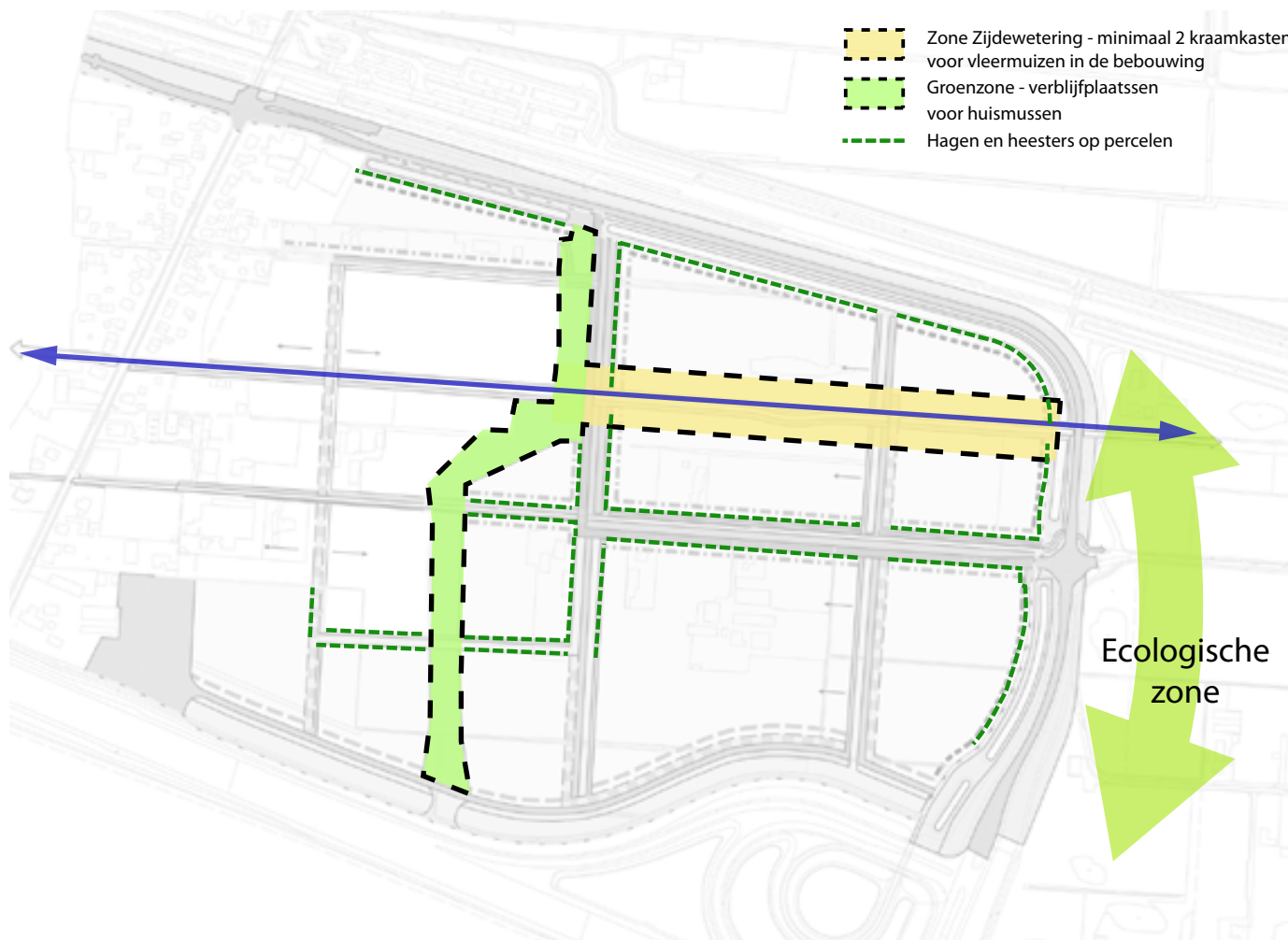
Langs de interne hoofdontsluitingswegen komen brede groene bermen met opgaande beplanting en voetpaden te liggen. Dit zorgt ook intern voor een aangename sfeer op het gehele terrein.

Watersysteem

Op 'FOOD & BUSINESS PARK' is de zichtbaarheid van het watersysteem één van de uitgangspunten. Door het plangebied en langs de Rondweg lopen watergangen van minimaal 8 meter breed. De watergang aan de zijde A12 is circa 23 meter breed. De locatie van de watergangen langs de Rondweg, de hoofdontsluitingsas (en haar verlengde) en de A12 liggen vast. De ligging van één van de watergangen is in beperke mate flexibel. De minimale breedte van de watergangen is 8 meter in verband met de eisen van het waterschap, maar kunnen afhankelijk van de waterbergingsbehoefte binnen een stroomgebied breder worden. Het regenwater afstromend van verharde oppervlakken van het bedrijventerrein en de Rondweg wordt via een verbeterd gescheiden rioolsysteem geloosd op en geborgen in de watergangen van het bedrijventerrein. Gezien de grondwaterstanden in het gebied is het niet mogelijk hemelwater te infiltreren in de bodem.

De Zijdwewatering is een A-watergang in eigendom van Waterschap Vallei en Veluwe. Zij onderscheidt zich van de andere watergangen door het autonome tracé en stijle oeverprofiel. Ook qua waterpeil en waterkwaliteit wijkt de Zijdwewatering af van de andere watergangen op BT De Klomp Oost. Aan het huidige beloop van de Zijdwewatering zal niets veranderen. Dit benadrukt het oorspronkelijk karakter van deze waterloop.

Er mag geen hemelwater afstromend van verharde oppervlakken van het bedrijventerrein rechtstreeks worden geborgen in de Zijdwewatering. Wel mag het hemelwater na berging in de water-



Versterking van de ecologische structuur



gangen op het bedrijventerrein met maximaal de maatgevende landelijke afvoer worden afgevoerd op de Zijdwetering. Het realiseren van de berging en beperken van de afvoer naar de Zijdwetering gebeurt doormiddel van stuwconstructies (dit geldt ook voor de afvoer via de duiker richting Veenendaal). Verbindingen tussen de Zijdwetering en watergangen op het bedrijventerrein worden uitgevoerd als open verbindingen met stuwen (geen duikerverbindingen).

Het plangebied strekt zich uit over drie stroomgebieden. De Griftweg vormt de waterscheiding tussen de noordelijke en het zuidelijke stroomgebied. Het deel ten zuiden van de Griftweg watert af richting Veenendaal (via een duiker onder de A12 door). Het deel ten noorden van de Griftweg en ten zuiden van de Zijdwetering watert (na berging) af op de Zijdwetering. Het deel ten noorden van de Zijdwetering watert ook (na berging) af op de de Zijdwetering. De Zijdwetering verlaat het gebied in westelijke richting.

In het gehele plangebied is sprake van een hoge grondwaterstand, waardoor een geringe integrale ophoging in combinatie met drainage nodig is om voldoende drooglegging te bereiken. Over het hele bedrijventerrein varieert het van verlaging van het maaiveld (aan de noordzijde) tot aan ophoging met wel 1 meter (zuidzijde).



Bestaande watergang Rondweg



Zijdwetering, een lange lijn in het gebied



Zijdwetering, een lange lijn in het gebied



Indicatie wegenstructuur



2.4 Hoofdwegenstructuur en langzaam verkeer

De Rondweg De Klomp die buiten het terrein om loopt, verbindt het aangrenzende bedrijventerrein De Batterijen (Gemeente Veenendaal, ten westen van De Klomp) met de A12 en de Rondweg-Oost langs Veenendaal. De weg heeft een doorgaande functie en is uitsluitend bedoeld voor gemotoriseerd verkeer. Vanaf de Rondweg De Klomp heeft het terrein twee hoofdingangen. De oostelijke toegang sluit aan op de rotonde aan De Rondweg en is verbonden met de Griftweg. De tweede toegang bevindt zich aan de noordzijde van het gebied direct ten oosten van de natuurlijke groenzone.

Vanaf beide entrees loopt een ontsluitingsweg het bedrijventerrein op. Tezamen vormt deze weg, een haakvorm, de belangrijkste hoofdstructuur waar de rest van het terrein op aangetakt is. Er is rekening gehouden met de mogelijkheid het gebied ten westen van het plangebied aan te sluiten op de verkeersstructuur van het bedrijventerrein. Zo blijft de verkeersstructuur naar de omgeving een logisch geheel.

De interne wegenstructuur van 'FOOD & BUSINESS PARK' is voor gemotoriseerd verkeer niet rechtstreeks verbonden met de Veenendaalseweg, waaraan het (lint-)dorp De Klomp ligt. De Trapjesweg en Griftweg worden daarom vanaf het bedrijventerrein niet volledig doorgetrokken naar het (lint-)dorp. Er komen 'knips', zodat het gemotoriseerde verkeer ten behoeve van het

bedrijventerrein niet vanaf het dorp het gebied in kan rijden. Dit verkeer zal via de twee hoofden-trees (bij rotonde en noordzijde bedrijventerrein) het gebied in- en uitrijden.

Het deel van de Griftweg ten westen van de natuurlijke groenzone blijft vanuit het dorp wel functioneren als ontsluitingsweg voor enkele al bestaande aanliggende bedrijven en woningen. Op dit deel worden echter geen nieuwe bedrijfskavels ontsloten. De Griftweg wordt bovendien ingericht als vrijliggend fietspad. Om die reden moeten nieuwe opritten aan de noordzijde van de Griftweg geminimaliseerd worden. De ontsluitingsfunctie van de Trapjesweg wordt gedeeltelijk opgenomen in de interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein.

Parkeren

Parkeren gebeurt op eigen terrein. In de openbare ruimte is het niet toegestaan om te parkeren. De gemeentelijke parkeernorm waarborgt dat de bedrijven voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren.

Openbaar vervoer

Met de directe nabijheid van het station Veenendaal-De Klomp is het plangebied voorzien van een goede verbinding met het spoorwegennet en bushaltes naar de omringende kernen. Het station is voorzien van een park&ride en heeft een uitgebreide fietsenstalling. Het plangebied ligt bovendien op loopafstand, zodat het voor werknemers en bezoekers aantrekkelijk is om met het openbaar vervoer te komen.

Langzaam verkeer

Op het bedrijventerrein wordt een vrijliggend fietspad aangelegd op de huidige Griftweg dat deel uitmaakt van een samenhangend netwerk van fietsroutes op regionaal niveau. Deze fietsroute loopt via de Griftweg en de Langekampweg (of Kade-N224) en vormt zo een belangrijke verbinding met Ede. De route loopt als langzaam verkeersverbinding door naar het westen, waar een verbinding naar bedrijventerrein de Batterijen is voorzien.

De tunnels onder de afrit Veenendaal Oost en de A12, bij de Veenendaalseweg, verbinden het plangebied voor langzaam verkeer met Veenendaal. Aan de noordzijde is de tunnel onder het station de enige verbinding met deze zijde.

'FOOD & BUSINESS PARK' wordt voorzien van een aantal wandelroutes, die het dorp de Klomp met het plangebied verbindt. Dit vergroot de leefbaarheid van zowel het dorp als het terrein en maakt het voor werknemers aantrekkelijk om in de lunchpauze te wandelen. Wandelroutes lopen onder meer parallel aan de Griftweg en door de natuurlijke groenzone bij de gasleiding. Verder is van belang dat er vanaf het plangebied een wandelroute loopt naar het station Veenendaal-De Klomp.

Indicatieve verkavelingen



Indicatieve verkavel met kleinere bedrijven



Indicatieve verkavel met grotere bedrijven

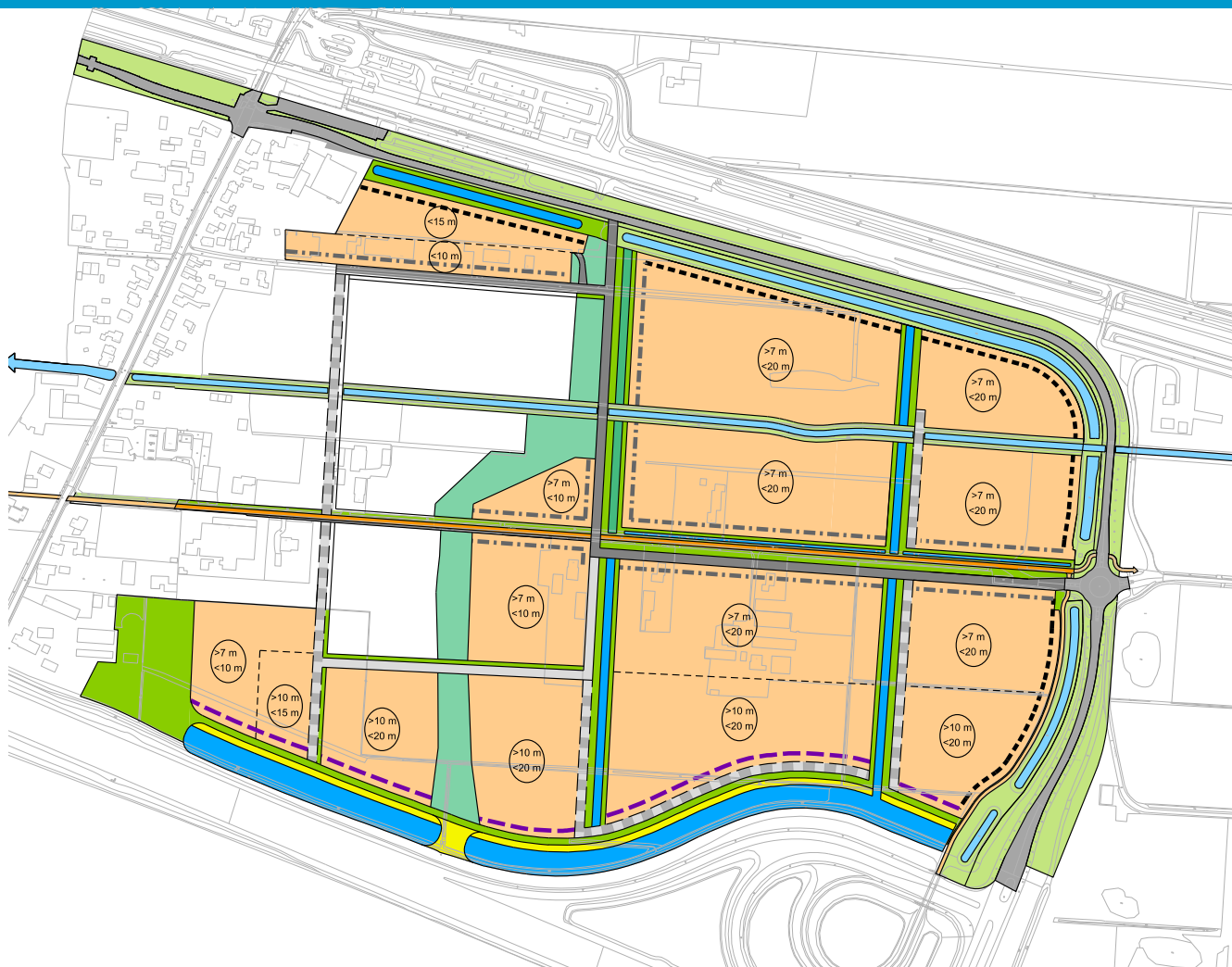
2.5 Indicatieve verkavelingen

2 Indicatieve verkavelingen

De ruimtelijke hoofdpzet van 'FOOD & BUSINESS PARK' is zodanig ontworpen dat een verscheidenheid aan ruime tot zeer grote kavels kan worden aangeboden en er tevens een gevarieerd aanbod van locaties is.

De twee indicatieve verkavelingen geven globaal de bandbreedten van wat mogelijk is. Het meest logisch is dat de grote kavels (vanaf circa 1 hectare) zich aan de buitenranden van het plan bevinden en de kleinere kavels (tot circa 7000 m²) centraal in het plan langs de Griftweg. Hiermee wordt enerzijds aangesloten bij de grootschaligheid van de infrastructuur aan de randen, de A12 en de rondweg, en anderzijds bij de kleinschaligheid van het landelijke weggetje de Griftweg en het dorp De Klomp.

Binnen de strategische hoofdpzet is veel flexibiliteit mogelijk. Grote kavels kunnen bijvoorbeeld nog verder worden opgesplitst en kleinere kavels kunnen worden samengevoegd. De hoofdstructuur en bebouwingsrichting liggen echter vast en voegen zich naar het rechtlijnige raamwerk van de wegen-, water- en groenstructuur. Alleen de natuurlijke groenzone wijkt af qua richting en voegt zich naar de richting van het hoofdgasleidingstracé.



2.6 Bebouwingspercentage en bouwhoogten

Bebouwingspercentage

'*FOOD & BUSINESS PARK*' mag relatief intensief bebouwd worden. Het maximale bebouwingspercentage is gesteld op 80% per kadastraal perceel.

Bouwhoogten

De minimale bouwhoogte voor bedrijven is gesteld op 7 meter en de maximale bouwhoogte op 20 meter. Om de gebouwen aan de A12 te kunnen beleven is schaal en maat, waaronder hoogte van belang, maar gebouwen mogen hier niet hoger worden dan 20 meter.

De ambitie is om bouwhoogten van de fronten aan de snelweg een hoogte te geven die passend is bij de schaal van de snelweg. De ambitie is hier 10 meter of hoger. Paragraaf 3.2 geeft nadere richtlijnen.

Aansluitend aan de kern van De Klomp is de hoogte lager: maximaal 10 en 15 meter. Ook de percelen centraal in het gebied nabij Griftweg 2a kennen lagere bouwhoogten tot maximaal 10 meter.

Uitzondering

Een uitzondering in de maximale hoogte is mogelijk voor een aan het totale bouwvolume ondergeschikt aandeel aan silo's, watertanks en andere architectonisch solitair gedefinieerde technische bouwdelen. Deze mogen tot maximaal

40 meter. gebouwd worden. Randvoorwaarden ten aanzien van de plaatsing en architectuur van silo's op het perceel zijn beschreven in paragraaf 3.1 (beeldkwaliteit algemeen: bebouwing).



2.7 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip waarvoor de gemeente al sinds het begin van de ontwikkeling een hoog ambitieniveau nastreeft. Onderstaande verduidelijkt enkele speerpunten van het gemeentelijk beleid. Dit zijn het beleid voor de groenstructuur als drager van het ruimtelijk concept, het doel om het plangebied tot een aantrekkelijke leef-, ontmoetings-, en werkplek te maken en het beleid voor energie uit hernieuwbare bronnen.

Groenvoorzieningen in het stedelijk weefsel vormen een wezenlijk onderdeel en dragen in belangrijke mate bij aan leefbaarheid en de waarde van de locatie en haar onroerend goed. Uit onderzoek blijkt ook de belangrijke bijdrage aan de gezondheid van mens en natuur. Een groene omgeving zorgt voor een gunstig microklimaat en vangt schadelijke stofdeeltjes op. Groen draagt tot slot positief bij aan de identiteit van de gemeente Ede.

Samenhangende robuuste groenstructuur

De robuuste en samenhangende groenstructuur, zoals in dit plan ontworpen, is flexibel qua functie, heeft voldoende omvang en is daardoor duurzamer dan versnipperd groen. De relatie die deze groenstructuur legt met de omgeving, brengt bovendien de natuur het gebied in.

Groen op kavels en groene gebouwen

De gemeente verlangt van ondernemers de kavels waar mogelijk een groene inrichting te geven. Dit kan zowel aan de randen (groene erfafscheidingen,

representatieve entrees met tuinpartijen) als elders op het terrein (parkeren onder de bomen).

Op het niveau van gebouwen kunnen groene gevels en begroeide daken voorzien in extra kwaliteit op het terrein. Door de vele platte daken op een bedrijventerrein te laten begroeien, wordt hemelwater vertraagd afgevoerd en is er sprake van natuurlijke verkoeling. Ook de natuur is gebaat bij groene daken. De diversiteit van plant- en diersoorten neemt toe, evenals de aantallen. Er liggen tot slot kansen voor beleefbare groene daken ter verbetering van het werkklimaat. Overigens is het uit oogpunt van duurzaamheid, en mogelijk ook uit financieel oogpunt, ook aantrekkelijk om daken te benutten voor zonnepanelen of een combinatie van groen en zonnepanelen.

Duurzaam watersysteem

Binnen de gemeente Ede wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem en waterketen. Duurzaamheid wordt daarbij gedefinieerd als oplossingen met zo min mogelijk negatieve en zo veel mogelijk positieve effecten voor het milieu tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Binnen 'FOOD & BUSINESS PARK' wordt daar onder andere op de volgende manieren invulling aan gegeven:

- huidige watersysteem benutten als medeordenend principe;
- grondwaterneutraal bouwen: in het streven naar duurzaamheid is gekozen voor (minimaal) ophogen, om voldoende ontwatering te bewerkstelligen. Voor zover de

bedrijfsvoering dit toelaat, wordt uitgegaan van kruipruimteloos bouwen. Ondergrondse constructies zoals laadkuilen, zullen waterdicht worden uitgevoerd. Hiermee wordt afgeweken van de traditionele manier van bouwrijp maken door middel van peilverlaging.

Klimaatbestendig ontwerpen

Klimaatbestendig ontwerpen betekent dat rekening gehouden wordt met de gevolgen van klimaatverandering (o.a. droogte, extreme neerslag en hittestress). Dit kan o.a. door het ontwerpen van gunstige maatregelen als:

- beperken van verhard oppervlak tot minimaal noodzakelijke op bedrijfskavels (groen, halfverharding en/of water ontwerpen)
- groene grasdaken (deze vangen regenwater op dat daarmee vertraagd afgevoerd wordt)
- bomen op het terrein (schaduw)
- combinaties van water en groen ontwerpen (verkoeling)
- gunstig verkavelen m.b.t. de wind (windstromen niet volledig blokkeren)



Energie

Voor de bedrijventerreinen in het ISEV-gebied als geheel heeft de gemeente Ede als doelstelling geformuleerd om minimaal 20% van het energieverbruik op het bedrijventerrein duurzaam op te wekken.

De geplande bouw van twee windturbines aan de rand van BTA12-zuid langs de A30 realiseert deze doelstelling al voor een belangrijk deel.

Ook het al aangelegde systeem voor Warmte-Koude-Opslag (WKO) in de eerste twee fasen van het bedrijventerrein (BTA12) draagt daartoe bij. Beide maatregelen tellen ook mee voor de beoordeling van de duurzaamheid van de derde fase, ofwel voor *'FOOD & BUSINESS PARK'*. Op het terrein van *'FOOD & BUSINESS PARK'* kunnen deze maatregelen (WKO en windturbines) niet gerealiseerd worden. Voor collectieve windturbines ontbreekt hier een geschikte locatie. Het karakter van een gemengd terrein in combinatie met de onzekerheden in fasering maken realisatie van een collectief duurzaam energiesysteem, zoals WKO, onrendabel.

De gemeente stimuleert in *'FOOD & BUSINESS PARK'* de keuze van individuele bedrijven voor duurzame energiesystemen zoals bio- of bodem-energie.

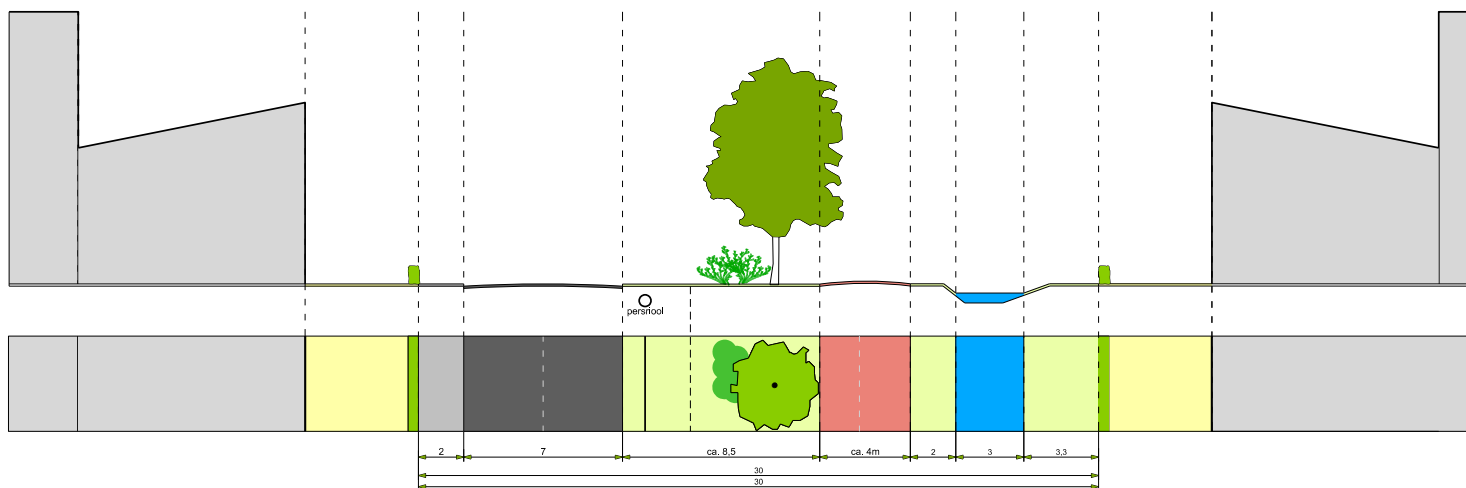
Het plaatsen van zonnepanelen op de daken wordt bovendien steeds aantrekkelijker (goedkoper). Tot slot kunnen bedrijven onderzoeken of restwarmte van bedrijven gebruikt kan worden voor andere bedrijven.



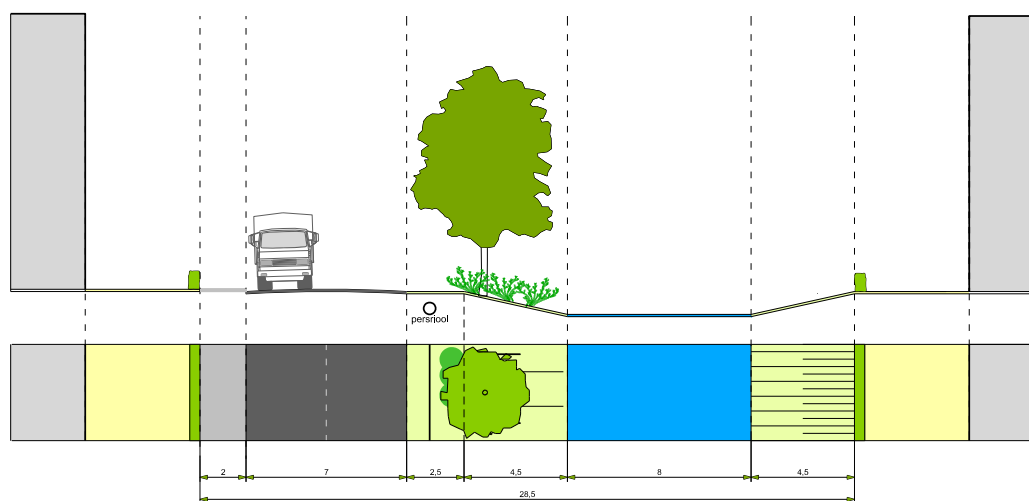
zonnepanelen boven parkeersituatie Alliander, Duiven



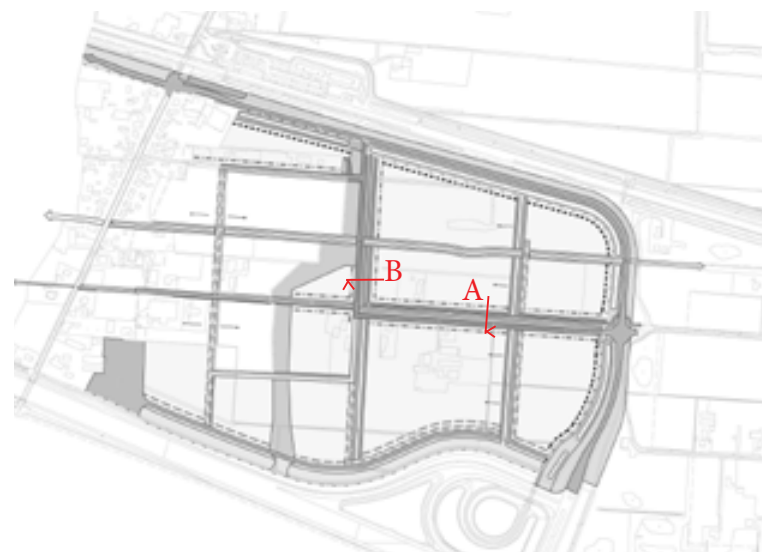
zonnepanelen boven parkeersituatie Alliander, Duiven



Profiel A - Hoofdontsluiting incl fietsroute oost-west



Profiel B - Hoofdontsluiting noord-zuid



Principe profielen

2.8 Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte bepaalt in hoge mate of het gewenste beeld wordt bereikt. Het streven is een zorgvuldige uitstraling van 'FOOD & BUSINESS PARK', waarbij het landschappelijk karakter en inbedding in de landelijke omgeving (veenontginningslandschap) wordt benadrukt.

De openbare ruimte draagt hieraan bij door de brede groenstroken langs een groot deel van de wegen in het gebied. Deze groenstroken maken het mogelijk het landschappelijke karakter van de openbare ruimte te benadrukken en de verblijfskwaliteit te vergroten.

Ook de aanwezigheid van de natuurlijke groenzone en de brede groene zone in het profiel van de Griftweg dragen bij aan een goed verblijfsklimaat en zorgen voor een goed basisstelsel van aangepaste wandelroutes in het gebied.

De bedrijven dragen bij aan de groene uitstraling door hun private terrein in aansluiting op de belangrijkste openbare zones te begeleiden met groen in de vorm van inheemse bossages of hagen, een begroeid hek of langs de A12 met een groen ingericht voorterrein. Voor parkeerterreinen en eventueel noodzakelijke buitenopslag is respectievelijk een lage en hoge haag of begroeid hek als afscherming vereist. Zowel de groene dooradering van het gebied als de groene omheiningen op de private terreinen dragen bij aan de ecologische waarden van het bedrijventerrein.

Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte

Het opstellen van een inrichtingsplan maakt deel uit van de planuitwerking van 'FOOD & BUSINESS PARK'. Dit beeldkwaliteitsplan geeft de belangrijkste uitgangspunten voor het inrichtingsplan.

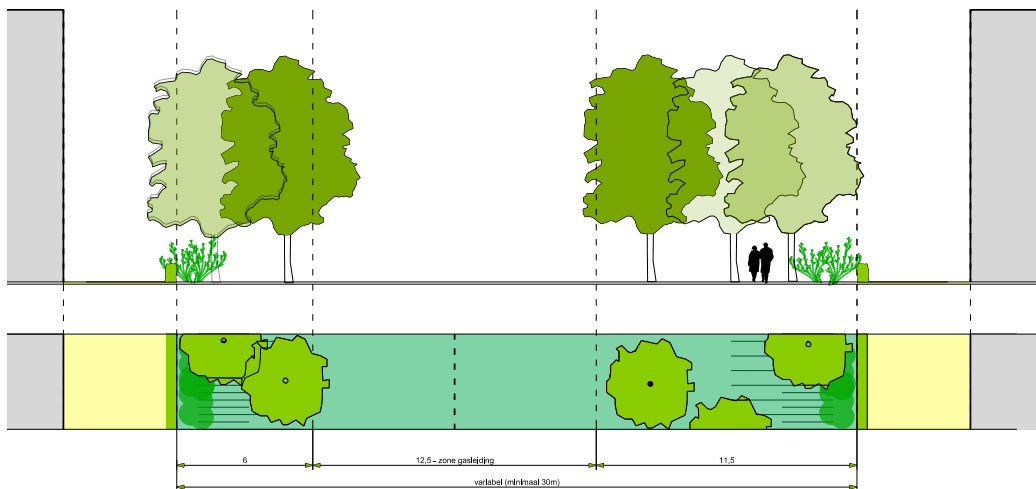
Onderdelen van het inrichtingsplan zijn: uitgewerkte profielen van de wegen, de situering van de verblijfsvoorzieningen, de plek van lantaarnpalen, bomen, in- en uitritten, opstelplekken voor containers en detaillering en materiaalgebruik voor verharding, straatmeubilair, beplanting en dergelijke.

Onderhoud openbare ruimte

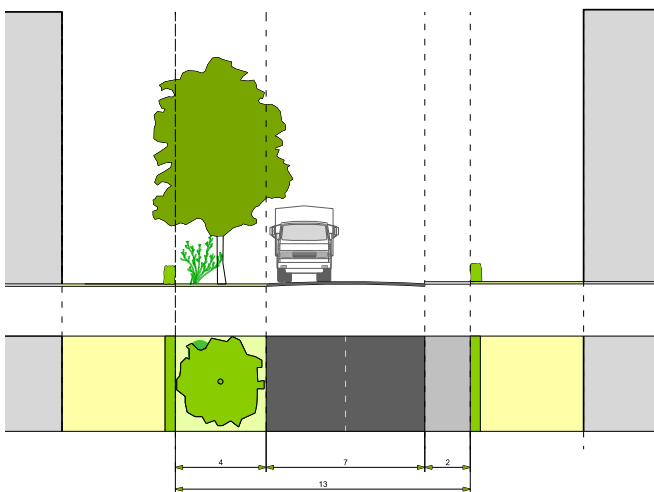
Het toekomstig openbaar gebied wordt in beheer en onderhoud genomen door de gemeente Ede. De openbare ruimte moet dan ook voldoen aan bepaalde maatstaven.

Het ambitieniveau voor inrichting van de openbare ruimte moet overeenkomen met het ambitieniveau voor onderhoud in de toekomst. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt afgestemd op de voor het beheer beschikbaar komende middelen. Afwijkingen zijn mogelijk, mits aangegeven kan worden hoe dat later onderhouden kan worden (wijze van financiering). Bij het opstellen van het inrichtingsplan openbare ruimte vindt door de gemeente een DIBOR-toetsing plaats. 'FOOD & BUSINESS PARK' heeft een basis inrichtingsniveau en een basis beheerniveau.

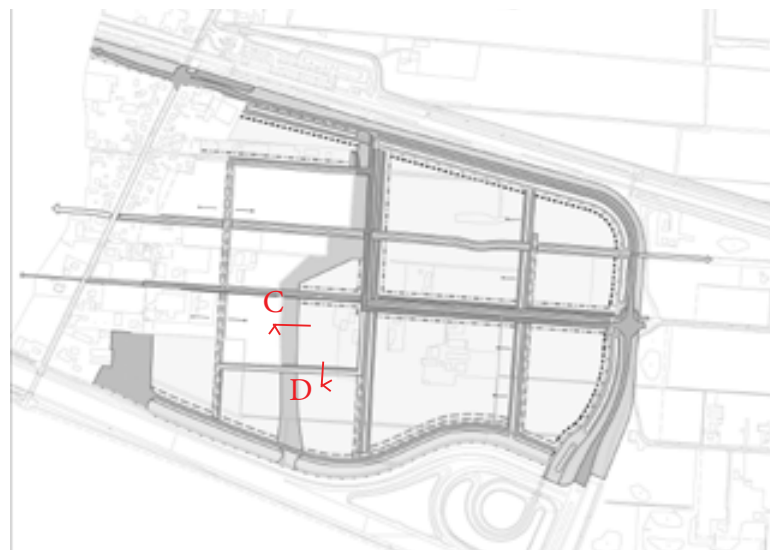




Profil C Groenzone



Profil D



Principe profielen

Bomen en struiken

De natuurlijke groenzone en de groene zone van de Griftweg krijgen een natuurlijke beplanting die aansluit bij de beplanting van het veenontginningslandschap zoals es, els, wilg, linde, berk en eik. Voor de soortenkeuze van de beplanting langs de wegen is enerzijds een goede aansluiting bij de beplanting van het veenontginningslandschap en anderzijds een goede beheerbaarheid van belang.

Hoofdroute

De hoofdroute wordt consequent vormgegeven met een rijweg (7 m.) en een voetpad aan één zijde (2 m.).

Het profiel van de hoofdroute kent in de oostwestzijde bovendien de hoofdsnelfietsroute, een brede groene zone met een bomenrij en een smalle watergang. In de noordzuidzijde kent het profiel bovendien een brede watergang met bermen en een bomenrij. Zie ook de figuren op blz. 22.

Verlichting en straatmeubilair

Verlichtingsarmaturen en straatmeubilair worden afgestemd op de inrichting van de bedrijventerreinen Kievitsmeent en bedrijventerrein A12.

De fietsroute aan de Griftweg kruist de natuurlijke groenzone. De verlichting wordt hierop aangepast.

Detailering

De wegen en het fietspad worden in asfalt uitgevoerd. Voetpaden in het groen worden uitgevoerd

in materiaal passend bij de sfeer van een verblijfsgebied. Waar trottoirs langs de wegen liggen, dan worden deze uitgevoerd in grijze betontegels.

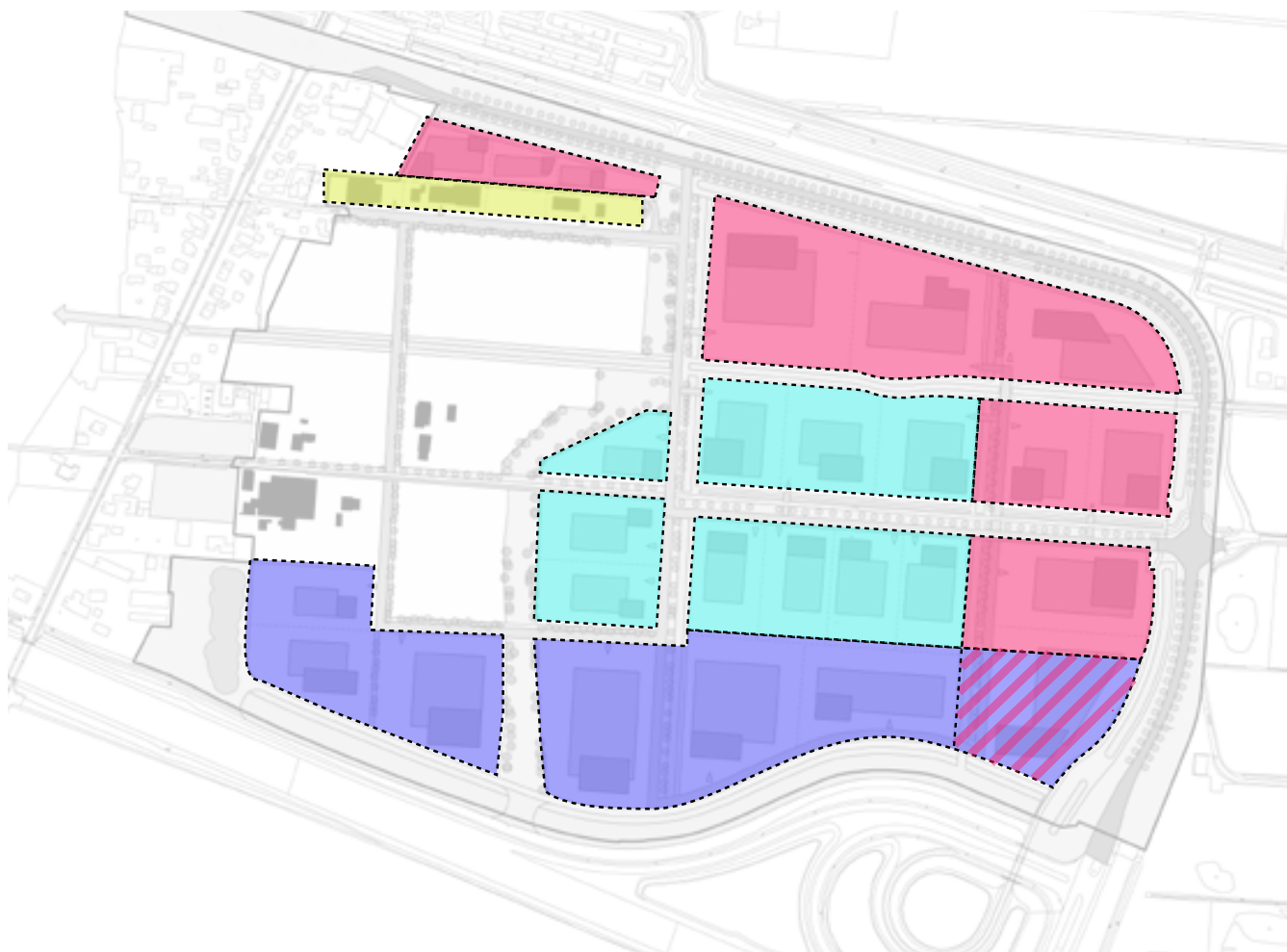
Kunst openbare ruimte

Langs de A12 liggen diverse plekken die zich lenen voor kunst in de openbare ruimte. Kunst die de vertaalslag maakt naar de cultuurhistorie en het landschap dat hier lag, zou iets van dit landschap in ere kunnen houden. Kunst kan bovendien bijdragen om de boodschappen van 'food' 'duurzaamheid' te vertalen.



3

Richtlijnen beeldkwaliteit



Deelgebieden de Klomp oost



bedrijfshal met architectonische kwaliteit



bebouwing langs de A12



silos



'warme' bebouwing langs routes met langzaam verkeer

een diversiteit aan bebouwing mogelijk

3.1 Beeldkwaliteit algemeen

In het vorige hoofdstuk is de hoofdropzet van het plan beschreven. Van belang daarbij is dat een goede beeldkwaliteit wordt gegarandeerd. Vooral belangrijk is het aanzien van de A12, het spoor en de Rondweg Oost en de entrees naar het plangebied. Hier dienen gevels met uitstraling te komen en kan geen sprake zijn van grote parkeervelden en open opslag. Intern is vooral een aantrekkelijke begeleiding van de ontsluitingsweg en de Griftweg van belang. Ook hier zijn aantrekkelijke gevels en aangename erfafscheidingen gewenst. Verder is het van belang dat langs de natuurlijke groenzone en de overige groenelementen de bebouwing en kavels een natuurlijke en groene uitstraling krijgen.

Hieronder volgen enkele algemene richtlijnen die gelden voor 'FOOD & BUSINESS PARK'. Daarna volgen per zone specifieke richtlijnen.

De exacte verkaveling ligt nog niet vast, wel zijn de zones bekend, waarvoor specifieke richtlijnen voor de bebouwing en inrichting van het perceel gelden. In de kaart hiernaast zijn de 4 zones (waarvan 1 gebied in 2 zones valt) aangegeven op basis van de strategiekaart op blz. 6. De exacte verkaveling zal bepalen in welke zone een perceel terecht komt. Van belang is telkens dat de percelen het dichtst bij de A12 of rondweg bij die desbetreffende zone gaan behoren:

- Bebouwing langs de A12
- Bebouwing langs de rondweg
- Percelen langs de natuurlijke groenzone en Griftweg
- Percelen langs de Trapjesweg

Algemene criteria

De algemene vereisten ten aanzien van perceel en bebouwing, massa en vorm, inrichtingsplan en overige zaken worden in dit hoofdstuk 3.1. toegelicht. De hoofdstukken 3.2 t/m 3.5 behandelen de specifiek voor die zones geldende aanvullende eisen. Voor het gebied dat in 2 zones valt hoort de zijde langs de Snelweg bij de eisen van 3.2. en de zijde langs de Rondweg bij 3.3.

Perceel en bebouwing

- de bebouwing ligt minimaal 5 m. uit de grens met het openbaar gebied en voldoet aan de maximale bouwhoogte (zie bestemmingsplan en kaart blz. 16);
- De vorm van de hoofdmassa voegt zich naar de orthogonale hoofdropzet in het gebied; ondergeschikte bouwdelen mogen afwijken van de hoofdrichting; op de hoeken bij de toegangswegen, de hoek snelweg - Rondweg en bij de ronding van de Rondweg zijn verbijzonderingen mogelijk in de hoofdmassa;
- Silo's, watertanks en andere architectonisch solitair gedefinieerde technische bouwdelen zijn toegestaan, mits zij:
 - een ondergeschikt aandeel van het totale bouwvolume op het kavel betreft;
 - 'in de tweede linie' gepositioneerd zijn. Dit betekent dat deze bouwwerken niet 'in de vooste linie' het aanzicht aan de zijde van de openbare ruimte bepalen;
 - architectonisch mee-ontworpen zijn: kleurgebruik afgestemd op het hoofdvolume en een representatieve huid.

Massa en vorm

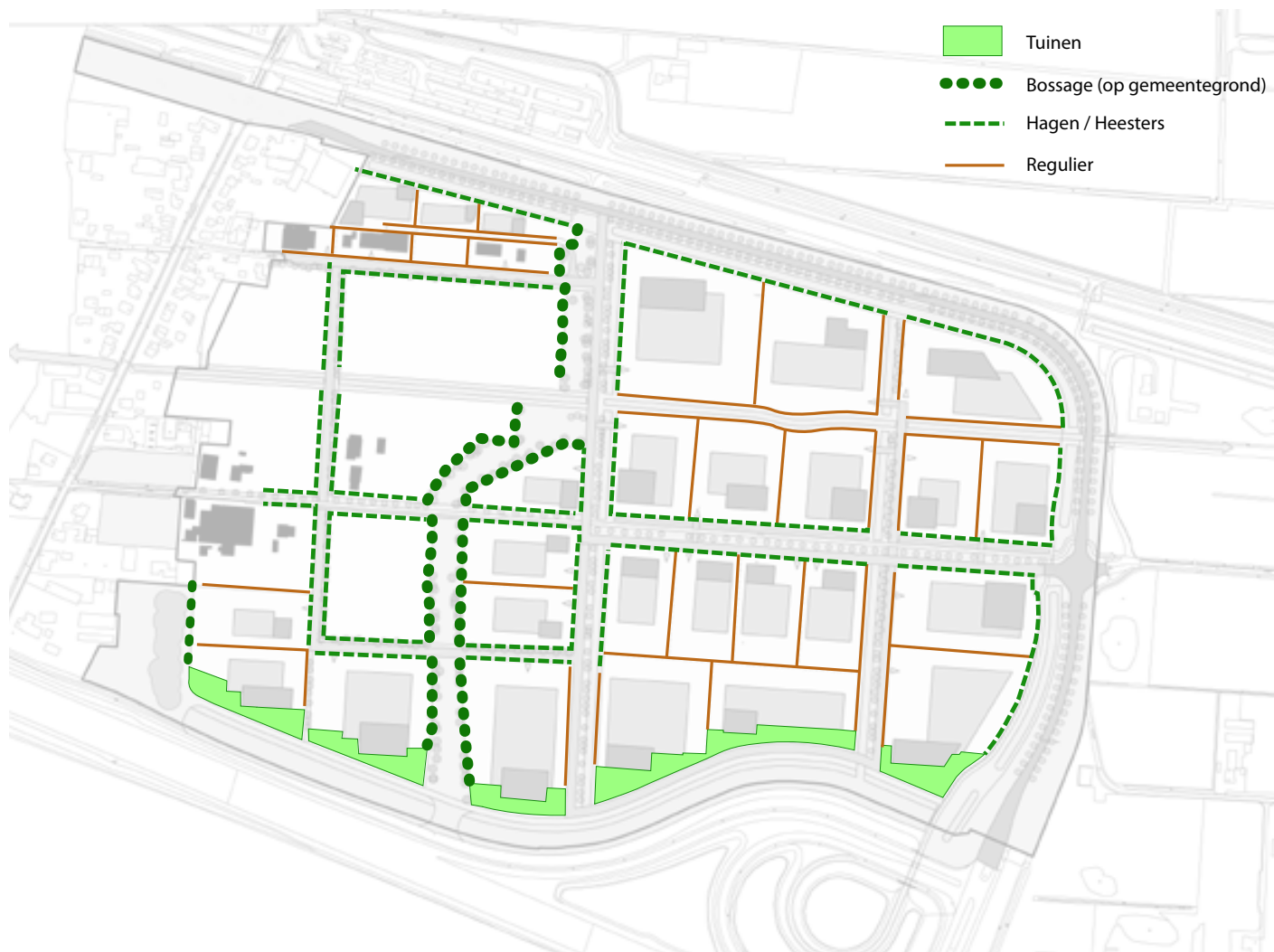
- de massa's en gevelindeling zijn qua schaal afgestemd op de aangrenzende openbare ruimte;
- de indeling van de gevels is gestileerd en gevarieerd.
- architectuur heeft een modern zakelijke uitstraling, geen neo-klassieke kenmerken in de architectuur.

Inrichtingsplan

Naast de juiste plaatsing en behandeling van het bouwwerk is een goedgekeurd inrichtingsplan een vereiste. In het inrichtingsplan wordt het maaiveld ontworpen en ingericht. Onderdelen hierin zijn o.a.: parkeren, intritten, laden en lossen, eventuele opslag, en erfafscheidingen. In het kader van duurzaamheid worden verharde delen alleen aangelegd waar ze nodig zijn. De algemene vereisten worden hieronder toegelicht:

Parkeren

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- Parkeerplaatsen komen niet rechtstreeks uit op de openbare weg, maar zijn bereikbaar via een uitrit-inrit op het met groen omringde perceel;
- Enkele (bezoekers-)parkeerplaatsen zijn mogelijk bij hoofdentree(s);
- Grote parkeeraantallen liggen uit het directe zicht vanaf de openbare ruimten. De parkeervoorzieningen worden daartoe afgeschermd door middel van een haag of andere vorm van groene omheining van tenminste 0.80 m. hoog).



Overgangen publiek-privaat en erfafscheidingen

Inritten

- Er is maximaal 1 inrit per perceel, tenzij het een hoekperceel betreft. Hier is per straat een inrit mogelijk. Bij zeer grote percelen is maatwerk nodig ten aanzien van het aantal inritten;
- De breedte van inritten is maximaal 10 m. voor bedrijven.

Laden en lossen

- Laden en lossen gebeurt op eigen terrein, niet op de openbare weg.

Opslag

- Opslag vindt inpandig plaats. Alleen in uitzonderingsgevallen is buitenopslag toegestaan. Opslag is dan altijd aan het zicht onttrokken en bij voorkeur achter de bebouwing. Aan openbare zijden vindt dan afscherming plaats door middel van hagen of struiken (landschappelijke inpassing) van voldoende hoogte;
- Buitenopslag is nooit toegestaan in het zicht langs de A12 en de Rondweg.

Erfafscheidingen / overgangen

- Er zijn 4 typen erfafscheidingen met specifieke vereisten. Erfafscheidingen dragen naast veiligheid o.a. bij aan: duurzaamheid, groene belevingswaarde in het openbaar gebied en ecologie. De alinea flora en fauna gaat tevens in op deze eisen:
 1. aan en in het directe zicht vanuit de openbare ruimte: minimaal 0.80 m. hoog altijd geheel groen in de vorm

van inheemse heesters, haagbeuk of liguster (dichte groene erfafscheidingen).

2. In de randen van de natuurlijke groene zone met haar groen landschappelijke karakter, zal de gemeente de aanplant van dichte groene bossages met een minimale hoogte van 0.80 m. realiseren. Erven van bedrijven zijn daarmee al uit het directe zicht onttrokken. Wanneer bedrijven hier extra erfafscheidingen willen toevoegen is er sprake van een open en transparant karakter of begroeid hekwerk.
 3. langs de snelweg: tuinpercelen: gras met inheemse beplantingen.
 4. tussen percelen onderling: vrij met de voorkeur voor bovenstaande vormen of hekwerk geïntegreerd met klimop.
- erfafscheidingen hoger dan 1 meter hebben een open en transparant karakter of bestaan uit een begroeid hekwerk. De voet van de erfafscheiding kan zonodig met groen geïntegreerd worden (bij zichtbaarheid vanuit het openbaar domein is dit een vereiste).

Overige aspecten

Reclame

- Gezamenlijk met het bouwplan moet een reclameplan worden ingediend. Dit wordt getoetst aan de loketcriteria van de welstandsnota.
- In het algemeen geldt dat reclame uitingen in harmonie dienen te zijn met de architectuur van het pand en te worden geïntegreerd in de gevel.

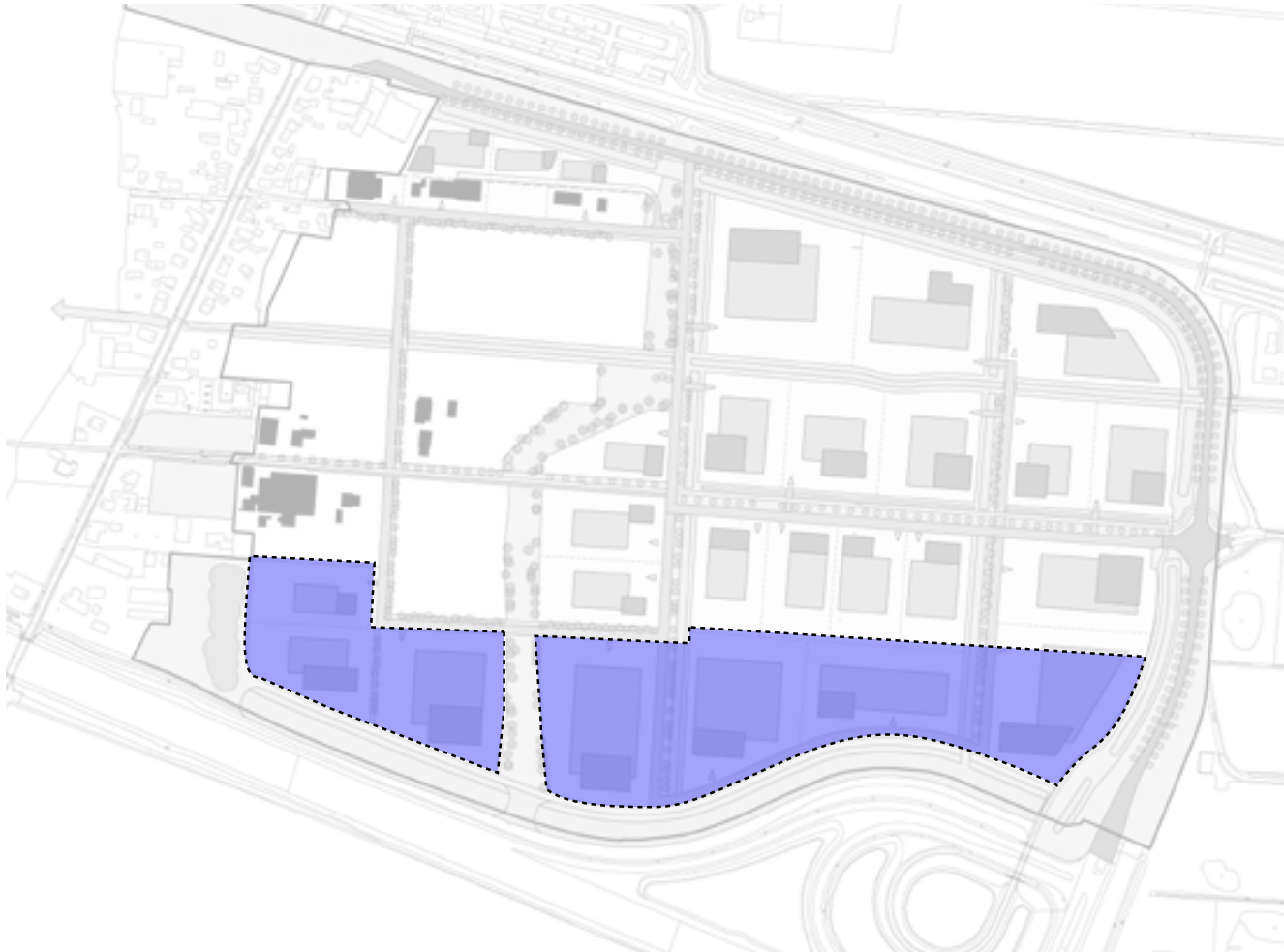
flora en fauna

- Op de terreinen die grenzen aan de natuurlijke groenzone, de Griftweg, de Zijdwetering en de groenblauwe noordzuid-assen moeten voorzieningen worden gerealiseerd voor huismussen en vleermuizen. Deze verplichtingen (compensatie flora- en faunawet) dienen uitgewerkt te worden, namelijk:
- Groene erfafscheidingen in de vorm van dichte groene erfafscheidingen; bijv. (haag)beuk of liguster. Bij Hekwerk dat geïntegreerd is met klimop. Bij bedrijven langs de natuurlijke groenzone worden in die zone heesterstroken voor de huismussen aangelegd.
- Bij de bebouwing dient rekening te worden gehouden met het creëren van verblijfplaatsen, zoals inbouwstenen voor huismussen en vleermuizen. (2 kraamkasten voor vleermuizen in de zone Zijdwetering, tenminste 42 verblijfplaatsen voor huismussen in minimaal 5 en maximaal 10 locaties in de nabijheid van bij voorkeur de groenzone). De vleermuiskasten dienen geïntegreerd te worden in de bebouwing, de afmeting, kleur en materiaal gebruik zal in overeenstemming moeten zijn met het bedrijfspan.

Aanbevelingen duurzaamheid

De volgende ingrepen dragen bovendien bij aan de doelstelling van duurzaamheid:

- sedumdaken
- gevels (deels) bekleed met groen
- niet meer dan het nodige verhard op het terrein
- gebruik maken van bio-energie (bijvoorbeeld zonnepanelen)
- groen, waaronder bomen op kavels
- water op de kavel



Zichtlocatie en visitekaartje: ligging aan de A12



Kaders en transparantie aan de snelweg



*silo's kunnen een architectonische verfraaiing zijn:
hier plan silo's Zeeburgereiland NL architects*

3.2 Richtlijnen bebouwing A12

Een kwalitatief hoogwaardige uitstraling is uitgangspunt. Het gaat hier om de presentatie van bedrijven naar een prominente landelijke hoofdweg toe. Specifiek geldt dat groen langs de A12 een belangrijke rol dient te spelen bij de beeldkwaliteit van het perceel.

Criteria

Naast de algemene criteria in paragraaf 3.1. geldt specifiek voor deze zone:

Perceel en bebouwing

- bouwvolumes langs de A12 zijn goed zichtbaar en liggen, mede vanwege de orthogonale positie, in een gestaffelde rooilijn;
- verbijzonderde representatieve delen als kantoren zijn aan de zijde van de representatieve gevel van het bedrijfspand gebouwd; deze delen maken zich met grote kaders (vensters) los van de hal. Het moet in één oogopslag duidelijk zijn wat het object voorstelt; de kijktijd vanaf de snelweg is immers beperkt.
- Bij de bebouwing op de westelijke percelen nabij het dorp is de overgang naar de dorpse bebouwing van belang in de vorm van een schaal, geleding en materiaalgebruik dat goed samengaat in deze context. Dit geldt onderwerp geldt niet zozeer voor de gevelzijde langs de A12.

Massa en vorm

- bebouwing heeft een representatieve zijde in de richting van de A12; thema transparantie en grote kaders
- gevels aan de interne ontsluitingswegen hebben een verzorgde uitstraling; hier kunnen (tevens) publieke ruimten en entrees worden ondergebracht;
- laaddeuren bevinden zich niet aan de representatieve zijde;
- daken zijn plat

Detailering, kleur en materiaalgebruik

- kleuren zijn gedekt en niet reflecterend; thema: grijstinten, metaaltinten, transparantie en natuurlijke materialen.

Inrichtingsplan

- voor het gehele perceel wordt een inrichtingsplan opgesteld (zie ook paragraaf 3.1); voor deze zone aanvullende onderdelen hierin:
 - de ruimte voor de representatieve gevel wordt ingericht met tuinpercelen: gras met inheemse beplantingen
 - parkeren bevindt zich niet voor de voorgevellijn van de representatieve gevel aan de A12-zijde.

Reclame

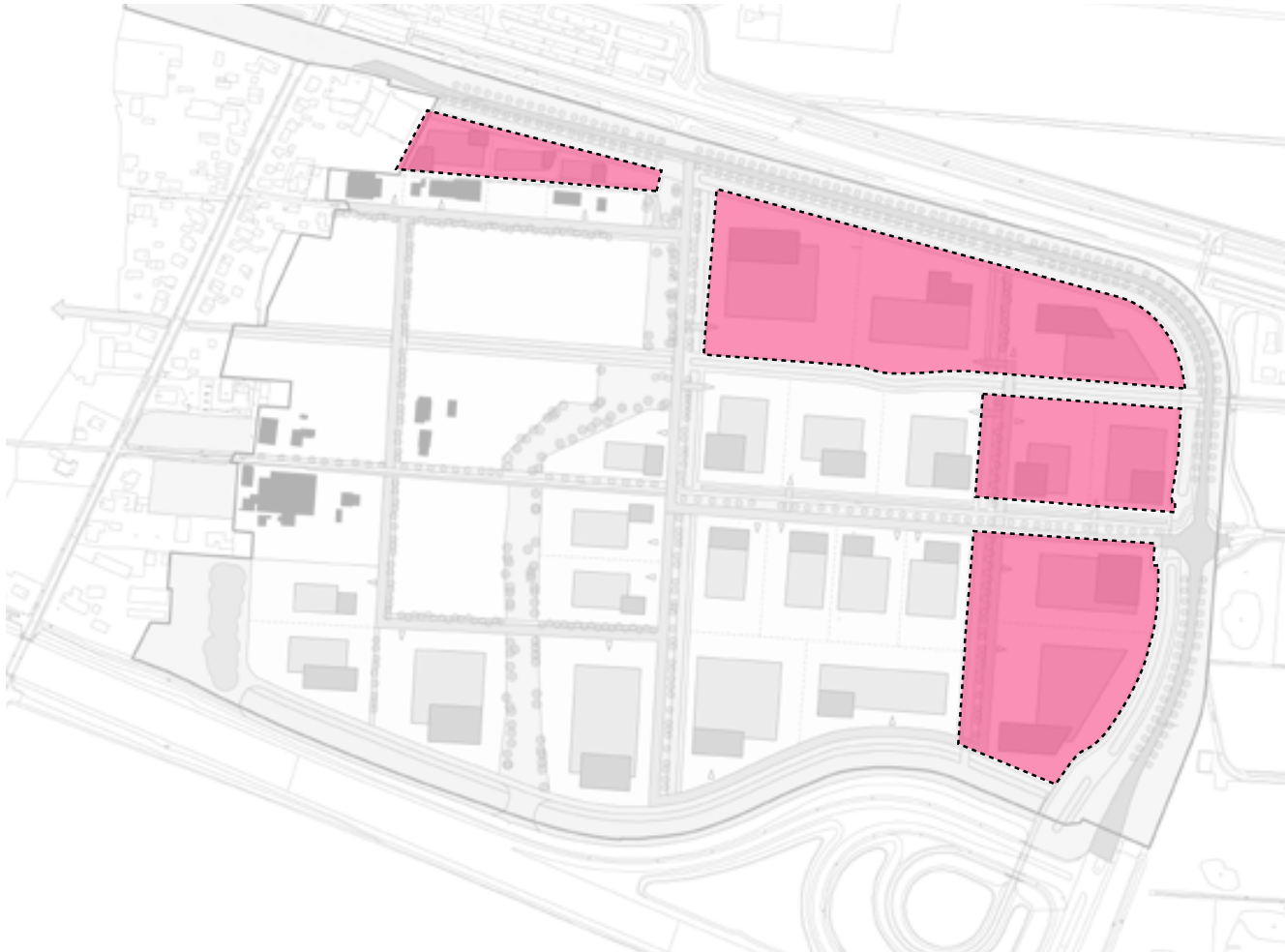
- Reclame langs de A12 ter hoogte van 'FOOD & BUSINESSPARK' dient de uitstraling van het bedrijventerrein met haar thema's van

food en duurzaamheid te ondersteunen. Ingetogenheid, helderheid en geïntegreerde oplossingen zijn van belang en zullen de boodschap sterker overbrengen dan een veelheid en diversiteit aan vormen en boodschappen. Lichtreclame en licht in de architectuur past niet bij dit bedrijventerrein.

- Reclame dient te voldoen aan het reclamebeleid van de gemeente Ede en de richtlijnen van Rijkswaterstaat. In elk geval is vereist:

- reclame is vlak geïntegreerd in de gevel, (niet op het dakvlak, niet haaks)
- geen lichtreclame (absoluut geen knipperende en verblindende varianten)
- geen bewegende beelden op digitale billboards
- objecten mogen de aandacht niet gedurende een lange tijd vasthouden (veilig rijden A12).
- geen vlaggenmasten
- geen zuilen





3.3 Bebouwing langs de Rondweg

Een kwalitatief hoogwaardige uitstraling is uitgangspunt. Het gaat hier om de presentatie van bedrijven naar een regionale hoofdweg toe. Specifiek geldt dat groen een belangrijke rol dient te spelen bij de beeldkwaliteit van het perceel aan de zijde van de Rondweg.

Criteria

Naast de algemene criteria in paragraaf 3.1. geldt specifiek voor deze zone:

Perceel en bebouwing

- de bebouwing ligt minimaal 2,5 m. uit de perceelsgrens aan de Rondwegzijde; overige zijden volgens de algemene regels op blz. 27.
- de bebouwing heeft representatieve en verzorgde zijden in de richting van de openbare ruimte, waaronder de Rondweg. Aan de openbare zijden zijn de publieke ruimten en entrees gewenst.
- kantoorgedeelten zijn orthogonaal en maken zich los van het hoofdvolume, richten zich naar de Rondweg en zijn bovendien gunstig gepositioneerd ten aanzien van de overige openbare ruimten. Hoeken aan meerdere openbare zijden worden daarbij uitgenut om deze onderdelen te plaatsen op het perceel. Dit werkt positief door op de beleving en verblijfskwaliteit vanuit de openbare ruimte.
- bouwvolumes langs de Rondweg zijn goed zichtbaar en liggen daartoe zo dicht mogelijk

naar de Rondweg (met behoud van een afstand van 5 m. tot de perceelsgrens);

- laaddeuren bevinden zich niet aan de representatieve zijde;
- parkeren bevindt zich niet voor de representatieve gevel, maar aan de zijkant achter de voorgevelrooilijn of achter het gebouw

Massa en vorm

- daken zijn plat

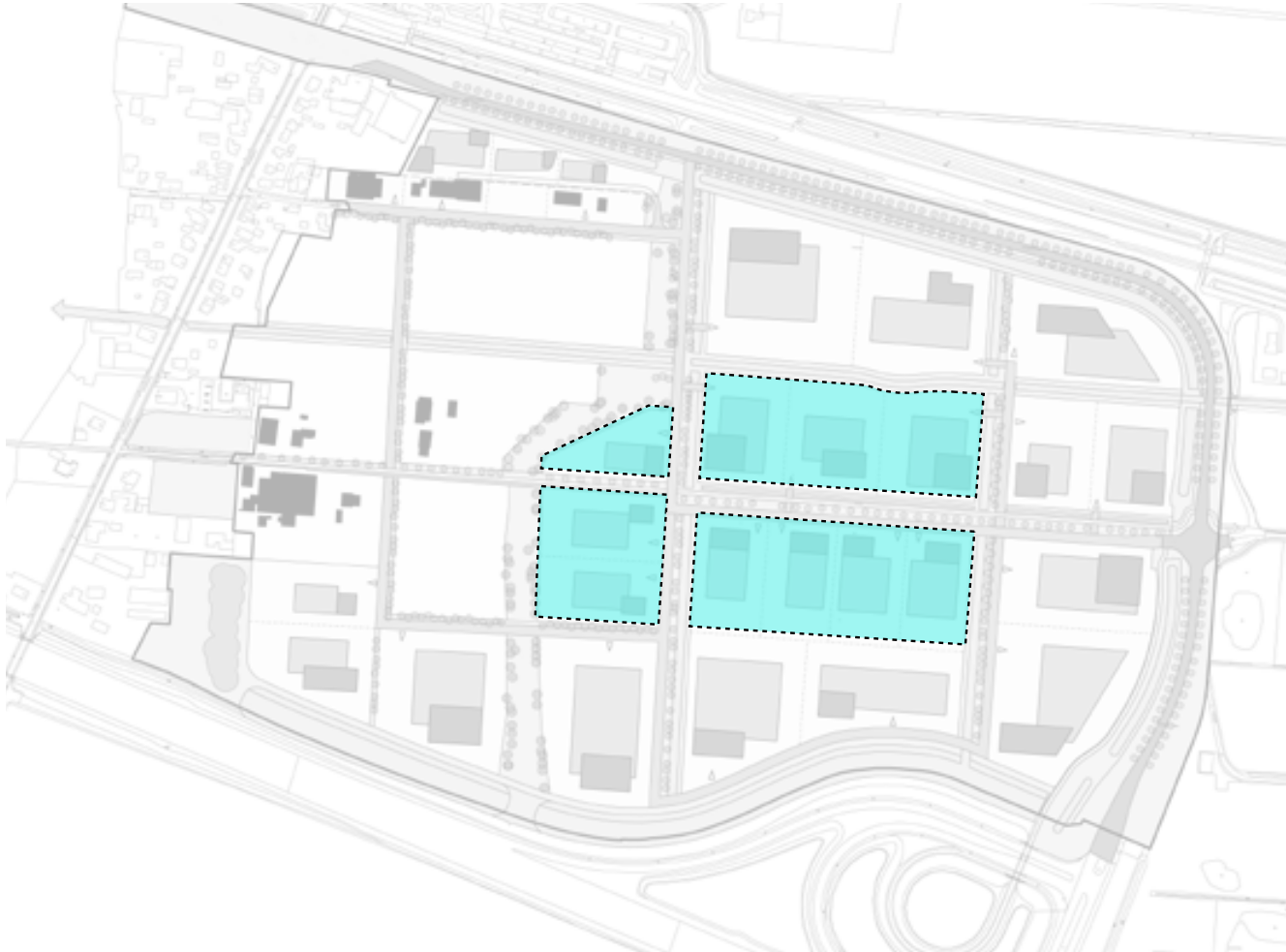
Detailering, kleur en materiaalgebruik

- kleuren zijn gedekt en niet reflecterend; thema grijstinten, metaaltinten, transparantie, integratie van groen en natuurlijke materialen.

Aanbevelingen duurzaamheid

- gevels aan de zijde van de Rondweg kunnen (deels) bekleed worden met groen en zo bijdragen aan de doelstellingen van duurzaamheid en een aantrekkelijk karakter langs deze hoofdweg toe.





hoeken uitnuten met kantoorunits

3.4 Percelen langs groene zone en Griftweg

Groen en menselijke maat is een belangrijk thema langs de natuurlijke groenzone en Griftweg. Voor fietsers en wandelaars dient hier zoveel mogelijk een aantrekkelijke omgeving te worden geboden. Van belang is vooral dat bedrijven zich niet te hard presenteren naar deze zachte ruimtes toe.

Criteria

Naast de algemene criteria in paragraaf 3.1. geldt specifiek voor deze zone:

Perceel en bebouwing

- gebouwen zijn met representatieve voorgevels gericht naar de ontsluitingswegen;
- gebouwen zijn met verzorgde gevels gericht naar de groenzones;
- kantoorgedeelten en publiekgerichte ruimten zijn aan de voorzijde van het pand gebouwd; hoeken aan meerdere openbare zijden worden daarbij uitgenut om deze onderdelen te plaatsen op het perceel. Dit werkt positief door op de beleving en verblijfskwaliteit vanuit de openbare ruimte.

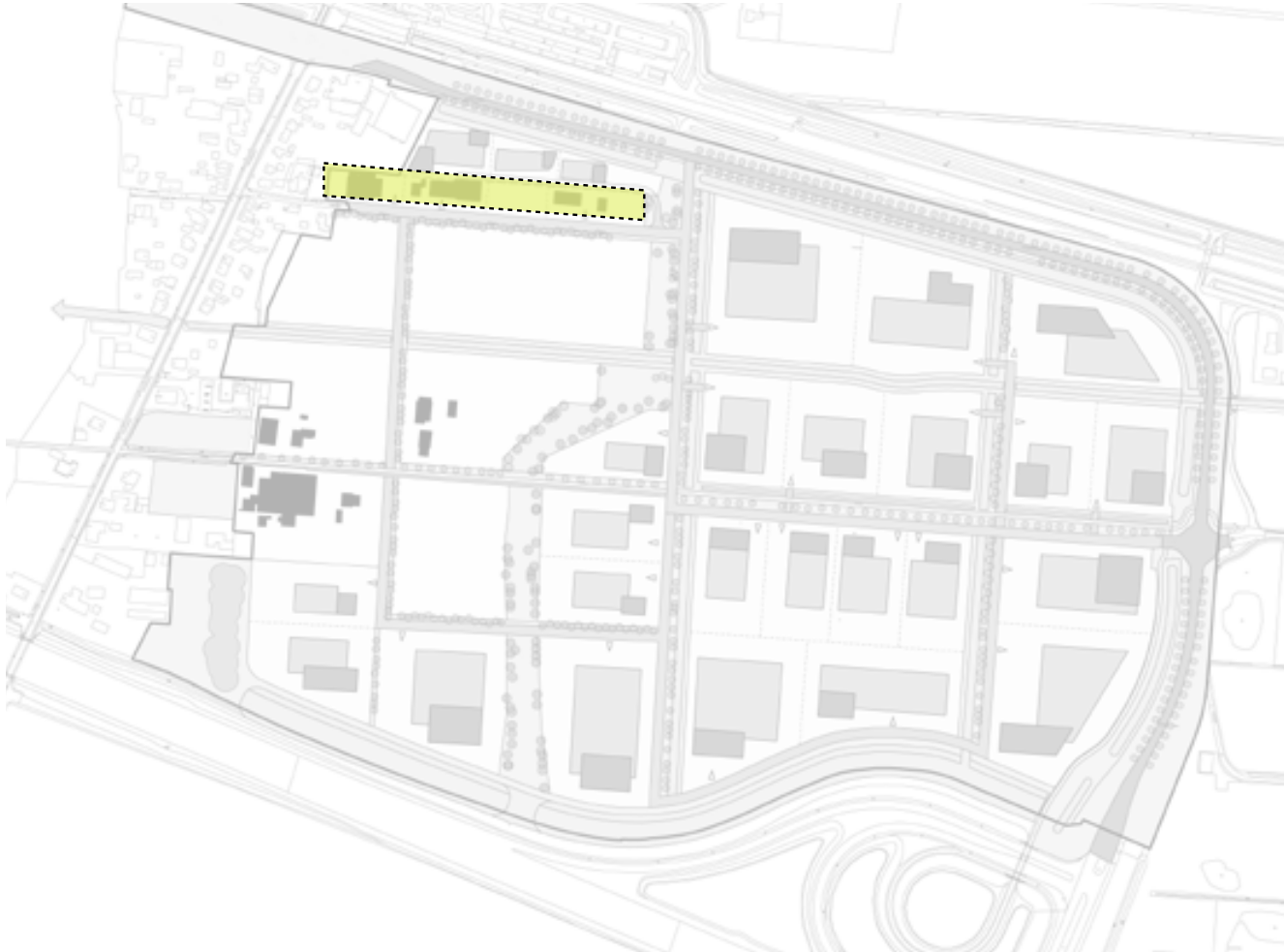
Massa en vorm

- daken hoeven niet persé plat te zijn.

Detailering, kleur en materiaalgebruik

- kleuren van bebouwing zijn gedekt en niet reflecterend; thema's: hout, bakstenen, grijs tinten en gedekte warme kleuren.





schuurvormige gebouwen langsij gepositioneerd

3.5 Percelen langs de Trapjesweg

Behoud van het karakter en de schaal en maat langs de Trapjesweg is een belangrijk thema in dit gebied. Verbetering is haalbaar ten aanzien van groene erfgrenzen, waarbij de terreinen voldoende functioneel zijn voor de bedrijfsvoering en logistiek.

Criteria

Naast de algemene criteria in paragraaf 3.1. geldt specifiek voor deze zone:

Perceel en bebouwing

- bedrijfsgebouwen zijn met verzorgde gevels gericht naar de openbare ruimte;
- bedrijfsbebouwing is met de lange zijde naar de Trapjesweg gericht, bedrijfswoningen zijn juist met de kopgevels naar de Trapjesweg gericht.
- Rooilijnen mogen dorps verspringen

Massa en vorm

- bedrijfswoningen in een architectuur refererend aan boerderijen zijn mogelijk.
- bedrijfsruimten in de vorm van schuren zijn mogelijk.
- daken hebben kappen.

Detallering, kleur en materiaalgebruik

- kleuren van bebouwing zijn gedekt en niet reflecterend; thema: bakstenen, hout en warme kleuren. Daken van bedrijfswoningen eventueel met riet.



