

Een buurtvisie

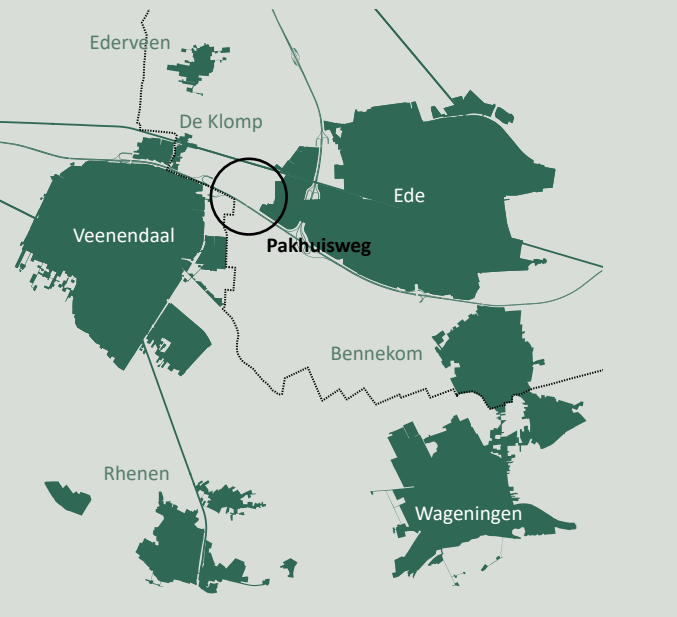
Voorwoord

Voor u ligt de buurtvisie voor het gebied in en rond Pakhuisweg, oftewel de Structuurvisie Pakhuisweg 2030. Dit is een ontwikkelings-gerichte visie die bewoners en ondernemers uitnodigt om gezamenlijk aan de leefomgeving van het buurtschap te werken zodat het woon-, werk en leefklimaat verder wordt verbeterd.

Ten westen van de kern Ede ligt het buurtschap Pakhuisweg. In de huidige situatie ligt het buurtschap formeel in het buitengebied. Er geldt ook het planologisch regime van het buitengebied. Dit houdt in dat de bouwmogelijkheden zeer beperkt zijn dan wel gecompenseerd moeten worden door sloop elders in het buitengebied van de gemeente Ede. Dit strenge beleid is te verklaren vanuit de oorspronkelijke ligging van het Pakhuisweg, op grote afstand van de bebouwde kom van Ede. Met de ontwikkeling van het bedrijventerein BT A12 direct tegen de Maanderbuurt- en Pakhuisweg aan, komt het buurtschap echter zo goed als tegen Ede aan te liggen. Hoewel terughoudendheid op zijn plaats blijft zijn er minder redenen om ontwikkelingsmogelijkheden voor bewoners en ondernemers binnen Pakhuis tegen te gaan. De huidige beleidslijn doet geen recht meer aan de actuele situatie. Dit is aanleiding voor de gemeente Ede om deze op te stellen.

Gebiedsgrens en afbakening detailniveau

Het Pakhuis ligt binnen het ISEV-gebied (vernoemd naar de Interprovinciale Structuurvisie Ede-Veenendaal uit 1994). Dit gebied kent een heldere opbouw van bedrijventerreinen met daartussen een middengebied dat dient als landelijk buffer en tegenwicht tegen de stedelijke uitbreidingen. Het Pakhuis maakt geen deel uit van de bedrijventerreinen maar past ook niet helemaal in het middengebied. Met deze visie krijgt het dan ook een aparte status als buurtschap. In ruimtelijk opzicht wordt het buurtschap bepaald door de concentratie van bebouwing aan de Pakhuisweg en de bebouwing tussen de Pakhuisweg en de rijksweg A12. In sociaal opzicht wordt een groter gebied aan het buurtschap toegerekend, maar de visie beperkt zich tot de ruimtelijke herkenbare enclave.



Deze structuurvisie is opgesteld voor Pakhuisweg in gemeente Ede.

Status

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeente Ede om deze structuurvisie voor haar grondgebied op te stellen om alle ruimtelijke aspecten van verschillende beleidsterreinen samen te brengen in één kader voor ontwikkelingen en een geactualiseerd bestemmingsplan. De structuurvisie voor Pakhuisweg staat niet op zichzelf maar gaat, ook met het oog op de nieuwe Omgevingswet (2021), onderdeel uitmaken van een nieuwe visie voor het hele grondgebied van de gemeente Ede, uitgezonderd Ede-Stad. Vaststelling van de visie vindt plaats door de gemeenteraad, op voorstel van het college. Ten aanzien van de vastgestelde structuurvisie is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Bestaande kwaliteiten en opgaven

Het Pakhuis is als ‘systeem’ ontrafeld om actuele kansen en problemen te overzien in drie die elk op een andere manier en in een ander tempo aan verandering onderhevig zijn; , en . Relevant nationaal, regionaal en lokaal beleid is hierin opgenomen.

3.1 Ondergrond

Bodem(archieff), water en klimaatverandering

Het Pakhuis ligt in laaggelegen gebied in de Gelderse Vallei. Alleen het oostelijke deel van het gebied ligt op een welvende dekzandhoogte. Met deze ligging zijn er weinig tot geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van intacte archeologische vindplaatsen in het gebied. Wel is er een opgave voor een duurzaam en robuust watersysteem; er is gebrek aan afvoercapaciteit bij hevige regenval. Een natuurlijker functionerend watersysteem wordt bevorderd door middel van standaard afkoppeling van hemelwaterafvoer van de riolering en infiltratie via het verminderen van verharding. Gezien de grondwaterstanden in het gebied wordt het hemelwater zoveel mogelijk vastgehouden en geboren in het oppervlaktewater, voordat het wordt afgevoerd. Pakhuisweg is aangesloten op een drukriolering, waarbij alleen huishoudelijk afvalwater gelooشد wordt. Extra huisaansluitingen op een drukriolering kunnen niet ongelimiteerd plaatsvinden omdat dit kan leiden tot gebrek aan afvoercapaciteit. In of rond het plangebied bevinden zich geen beschermde grond- of drinkwatergebieden, noch (potentiële) waterbergingslocaties. Bron: Cultuurhistorische Waardenkaart (2012), Waterplan Ede (2012), Waterbeheerprogramma 2021 WVV (2015) en Rioleringsplan Ede 2018-2022 Verbindend Water (2017)

Biodiversiteit en (hoofd)groenstructuren

betreft de graad van verscheidenheid aan plant- en diersoorten. Biodiversiteit is voor de mens onmisbaar en een graadmeter voor een gezonde leefomgeving. De gemeente kent een hoge soortenrijkdom en hecht er belang aan deze te behouden en te versterken in samenhang met bijvoorbeeld en duurzaamheid. Door , versnippering van het ecologisch netwerk, aantasting van leefgebieden, bos- en bomenkap staat de biodiversiteit echter onder druk. Voor de toekomst zullen duurzame en groenstructuren moeten worden gecreëerd voor die anders dreigen te verdwijnen. Binnen de invloedssfeer van Pakhuisweg zijn geen Natura 2000 gebieden aanwezig. Direct ten westen van Pakhuisweg bevindt zich de Ecozone die onderdeel is van de Gelderse Groene Ontwikkelingszone in het deelgebied Binnenveld. De Groene Ontwikkelingszone is een groene buffer tussen Ede en Veenendaal; een meer agrarisch landschap, waar een combinatie van natuur, landschapselementen en agrarische percelen samen de natuurwaarden bepalen. Er is in dit gebied ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning in combinatie met versterking van de samenhang tussen aangrenzende natuurgebieden. Het landschap rond het Pakhuis is vanwege het kleinschalige karakter (knotwilgen, houtwallen, schuurtjes en ruigtes) uitermate geschikt voor de steenuil. Er zijn bevinden zich dan ook diverse territoria van deze soort. Pakhuisweg maakt onderdeel uit van een kleinschalig veenontginningslandschap. Rondom het buurtschap is het van belang de groene omzoming en bestaande oost-west gerichte houtsingels te behouden en versterken. Daarnaast ligt er de opgave het wegprofiel van de Pakhuisweg te herstellen en de verblijfskwaliteit te verbeteren door verharding te verminderen en bermen verder te vergroenen. Bij ontwikkelingen moet worden gestreefd naar het behouden en versterken van de biodiversiteit in het buurtschap Pakhuisweg. Dit gebeurt onder meer door natuurinclusief ontwerpen en ontwikkelen. Bron: BKP Buitengebied Ede (2011), Cultuurhistorische Waardenkaart (2012), Biomorfologische kaart (2016) en Omgevingsvisie Gelderland (act. 2018)

3.2 Netwerken

Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefklimaat

Via het Pakhuiswegviaduct over de rijksweg A12 is de Maanderbuurtweg de belangrijkste ontsluitingsweg van het gebied richting Veenendaal en vervolgsweg A12 (via N233). De Schutterweg verbindt de Pakhuisweg oostwaarts met Ede en de A30. De doorgaande route Pakhuisweg-Maanderbuurtweg tussen Veenendaal en Ede is waardevol voor de bereikbaarheid van het gebied. De verkeersdruk belast echter ook de in het buurtschap en er is sluipverkeer. Een beperkt aantal bovenlokale aansluitingen op de N233 (Rondweg De Klomp) en een verkeerskundige knip aan de Griftweg (2016) moet dit zoveel mogelijk voorkomen. Het is niet mogelijk om de Maanderbuurtweg en Pakhuisweg verkeersluw te maken en af te sluiten voor doorgaand verkeer. De route betreft ook een regionale busverbinding tussen Veenendaal en station Ede-Wageningen (lijn 85).

Culturele identiteit en ruimtelijke structuur

De ruimtelijke karakteristiek en culturele identiteit van het buurtschap geven aanknopingspunten voor toekomstige transformaties. Deze aanknopingspunten zijn ontdekt en op waarde geschat door een beknopt onderzoek naar de ruimtelijke vorm en opbouw van het gebied en veranderingen hierin in de tijd. Onderstaande beschrijving geeft inzicht in de wijze waarop het buurtschap en haar omgeving zijn ontstaan.

De vorming van het landschap

Het Pakhuis ligt in een lage riviervlakte tussen twee noord-zuid gerichte stuwwallen; oude rivierafzettingen die tientallen duizenden jaren geleden door ijsgletsjers werden opgestuwd tot wat we nu de Utrechtse heuvelrug en Veluwe noemen. Iets ten noorden van het buurtschap bevindt zich een verhoogde rug in het landschap van opgestoven dekzand die vanaf de Galvanistraat in Ede tot voorbij de knik in de Kade westelijk de vallei in wijst. Een groot deel van de Schuttersteeg (de voormalige Veldhuizenrijdijk en nu Schutterweg) volgt dit tracé. Het oostelijk deel van het buurtschap maakt nog onderdeel uit van dit iets hoger gelegen terrein. Iets ten zuiden bevinden zich de uitlopers van een tweede verhoogde dekzandrug waarvan de Maanderbuurtweg ongeveer de loop volgt. Door stijging van de zeespiegel en de grondwaterstand ontwikkelde zich in de slecht ontwaterde laagten westelijk van het huidige Pakhuis een moeras. Veenmos hoopte zich hier in de loop van de tijd op waardoor metersdikke veenkussens ontstonden.

De eerste broek- en veenontginningen

Vanaf de Middeleeuwen vonden voor het eerst op uitgebreide schaal ontginningen plaats van de laag gelegen broekgebieden op de natte zandgronden en venige gronden ten westen van de dorpskern van Ede. Deze broekgebieden waren populair bij boeren omdat ze weliswaar nat maar ook vruchtbaar waren. Aan de perceelindeling is nog steeds de wijze van ontginning af te lezen. Het gebied ten oosten van het Pakhuis, de Maanderbroek, heeft een enigszins regelmatige indeling, al zijn veel houtsingels verdwenen. De ontwatering van het gebied leidde tot bodemdaling en wateroverlast vanuit de westelijker gelegen, nog niet ontgonnen, veengebieden nabij Veenendaal. In noord-zuid richting werd een verhoogde kade (nu de Kade en Zuiderkade) aangelegd om de oostelijk gelegen ontgonnen gebieden van Manen en Veldhuizen tegen het water te beschermen. Deze gebieden werden verder gecompartmenteerd met de aanleg van o.a. de Veldhuizenrijdijk (nu Schutterweg).

Tot dan vormden de natte veenmosmoerassen ten westen van de Kade een natuurlijke begrenzing met Utrecht. De gebieden waren lange tijd minder geschikt voor bewoning. Hier kwam pas verandering in toen het veen planmatig werd afgegraven. Via een stelsel van zogenaamde wijken (sloten) dat aansloot op de Bisschop Davids Grift werd het veen ontwaterd. Via watergangen werd het afgegraven en gedroogde veen (turf) afgevoerd. Pas in de loop van de 19e eeuw werden percelen in gebruik genomen door kleine keuterboeren. Zo ontstond een relatief dicht bewoond landschap met een relatief smalle strokenverkaveling die westelijk van het Pakhuis nog steeds bestaat. Er is al vroeg een ontwikkeling naar nijverheid ontstaan, nu zichtbaar in de vorm van loodsen en bedrijfsgebouwen. Nog steeds zijn er veel houtsingels die de kleinschaligheid van het landschap benadrukken en het enigszins rommelige karakter van het geheel structuur geven.

Zowel de Maanderbuurtweg, Pakhuisweg als de Kade zijn belangrijke bovenlokale snelfietsroutes. De aansluiting fietspad Pakhuisweg en Maanderbuurtweg is met het oog op verkeersveiligheid niet optimaal. Bron: Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Ede (2014) en Fietsplan Ede (2016)

Energie, afval en milieukwaliteit

Ook in Pakhuis wordt gewerkt aan de noodzakelijke ‘energietransitie’: de overgang van fossiele naar . Allereerst wordt ingezet op energiebesparing. Het resterende energiegebruik moet uit hernieuwbare bronnen komen (20% in 2020 en 100% in 2050). In het buurtschap zijn er met name voor gebruik van zonne-energie kansen. Het Pakhuis ligt in de directe invloedssfeer van de rijksweg A12. Daarnaast is er een geluidszone langs de Pakhuisweg-Maanderbuurtweg. Dit maakt de milieusituatie in het buurtschap voor met name woonfuncties niet optimaal. Het toevoegen van woningen is vanuit milieuoogpunt aan de noordzijde van Pakhuisweg mogelijk. Wel dient met de benodigde bestemmingsplanprocedure voor nieuwe woningen een hogere geluidswaarde procedure doorlopen te worden. Vanaf #60 westwaarts kunnen enkel woonfuncties gefaciliteerd worden, als initiatiefnemers aantonen dat dit milieutechnisch verantwoord is (bijvoorbeeld door toepassing van dove gevels). Op het gebied van veiligheid zijn verder risico's vanwege transport op de rijksweg A12 en het spoor relevant. Bron: Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid (2016), Risicokaart Provincie Gelderland (2019), Omgevingsvisie Gelderland (act. 2018) en Atlas leefomgeving (2019)

3.3 Gebruik

Wonen

Het buurtschap Pakhuis bestaat uit enkele tientallen woningen, waarvan het merendeel rond het midden van de 20ste eeuw is gebouwd. Voor het duurzaam functioneren van de woonbuurt is een gemengd kwalitatief woningaanbod waardevol. Daarom is er beperkte inbreidingsruimte voor een handvol extra woningen in het landelijk/dorpse woonmilieu (vrijstaand of twee-onder-een-kap woning). Dit is tevens een kans om het aantal woonzorgmogelijkheden uit te bouwen. Gezien dit beperkte aantal kan van de woningbouwlocatie als zodanig niet gesproken worden van een stedelijke ontwikkeling van enige aard of omvang. Bron: Gebiedsplan Zoekzones Stedelijke functies (2008), Woonvisie Ede 2030 (2016) en Omgevingsvisie Gelderland (act. 2018)

Bedrijvigheid

Langs de Pakhuisweg bevinden zich diverse bedrijven. Er is een belangrijk aandeel bedrijf-aan-huis en beeldbepalend in het centrale deel van het buurtschap zijn een houthandel en een autobedrijf. Parallel aan de kleinschalige inbreidingsruimte voor woningbouw, is het ook wenselijk de mogelijkheden voor lokale bedrijven te vergroten. Voorwaarde is wel dat dit kleinschalige en lokale bedrijvigheid betreft die geen onevenredige milieu- of verkeershinder oplevert en direct verbonden is aan het buurtschap.

Voorzieningen en maatschappelijke functies

Het Pakhuis is in sociaal-cultureel opzicht een herkenbare leefgemeenschap. De enige gemeenschappelijke voorziening, naast de bushalte, is cafetaria ‘t Pakhuis, dat zich richt op passanten en zich profileert als ‘een punt waar snelheid en kwaliteit elkaar ontmoeten’. Zomers exploiteren zij een terras in de centrale ruimte van het buurtschap.

Cultureel erfgoed en ruimtelijke kwaliteit

is – voor zover nog tastbaar aanwezig – een aanknopingspunt voor deze visie (zie deel 2). De cultuurhistorische waarden in het gebied zijn beperkt, de meeste sporen uit het verleden zijn uitgewist. Er zijn slechts enkele historische en vooroorlogse panden terug te vinden, waaronder geen cultuurhistorische monumenten. Een belangrijk vraagstuk voor de toekomst van Het Pakhuis is toevoeging van . Dit komt voort uit een negatieve invloed vanuit de omgeving, maar ook door laagwaardige bouwinitiatieven van de afgelopen decennia en de inrichting van het buurtschap zelf: in het oog springende en , een grote hoeveelheid verharding en de van achtertuinen op het omringende landschap bepalen het beeld. Het is de kunst hier kwaliteit toe te voegen, maar ook de informele, praktische eigenheid van het buurtschap te behouden. Bron: Beeldkwaliteitsplan ISEV (2004), Nota Zandwegen (2009), Erfgoednota (2018), Cultuurhistorische Waardenkaart (2012), Welstandsnota (2013)



Waardenkaart | 1 Historische structuren en ruimtelijke beleving

Aanknopingspunten voor ontwikkeling vanuit structuurdragers

Overslagplaats ‘bie d’n boer van ‘t pakhuus’
Vanuit de Bovenindse Grift (nu Stationsstraat-Veenendaalseweg in Veenendaal) liep een watergang naar het oosten door tot aan de Kade. Hier werd een ‘zwaai’ aangelegd waar de schuiten met turf en andere goederen konden keren. Bij de zwaai werd een ‘spijker’ opgericht: een overslagplaats van goederen. Goederen uit Veenendaal ofwel Ede werden hier opgeslagen en per kar of schuit verder gedistribueerd. Zo kreeg Ede hier rond 1560 haar eerste ‘haven’: een waterverbinding via de Grift en de Rijn met de andere delen van Nederland. Het Buurtschap De Klomp ontwikkelde zich als overslagplaats op vergelijkbare wijze. Langs de watergang naar de Bovenindse Grift werd een zandpad aangelegd, de Buursteeg (huidige Pakhuisweg en Buurtlaan West en Oost in Veenendaal). Ten oosten van de kruising Buurtsteeg - Maanderbuurtweg ontwikkelde zich de eerste bebouwing. Later kregen de overslagplaats en een bijbehorende boerderij de karakteristieke naam

Met de aanleg van de rijksweg A12 (vanaf 1941) zijn zowel de genoemde historische lijnen van de Kade zuidwaarts als van de Buurtsteeg naar het westen in fragmenten uiteengevallen. Direct ten zuiden van de Pakhuisweg is niet langer de strokenverkaveling ruimtelijk bepalend, maar het Maanderbuurtweg (1955) en de bijbehorende hoge taluds.

Compact buurtschap in een grootschalig distributielandschap
De agrarische bebouwing heeft zich verder ontwikkeld tot een bebouwingslint langs de huidige Pakhuisweg. De kruising Maanderbuurtweg – Pakhuisweg is een centrale openbare ruimte gebleven, met overwegend een verkeersfunctie. Richting de Kade is er tamelijk dicht en haast dorps gebouwd. Aan de westzijde van de Pakhuisweg behield het lint een meer open structuur.

Langs de noordzijde van de Pakhuisweg verschenen vanaf de jaren ’50 hoofdzakelijk vrijstaande woningen en kleinschalige bedrijvigheid. Zuidelijk van de Pakhuisweg is een meer verstrooid beeld ontstaan van verspreid liggende panden met verschillende functies. Het Pakhuis ligt als buurtschap inmiddels niet meer te midden van landelijk gebied. De woningen en bedrijven hebben dan ook geen directe binding met het buitengebied en de overgangen van bebouwing en landelijk gebied zijn tamelijk scherp. Aan de oost- en zuidzijde wordt de omgeving bepaald door de A12 die de afgelopen jaren is verbreed. Oostelijk van Het Pakhuis worden de bedrijventerreinen Schuttersveld Noord en Zuid van BTA12 ontwikkeld. De nieuwbouw verhoudt zich hoofdzakelijk tot de schaal van het . Schuttersveld Zuid is zelfstandig vormgegeven vanuit de interne doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid. Desondanks werden de meeste van de oude landschappelijke structuren van de kamp- en broekontginning en de Maanderbuurtweg overschreven. De grootschalige bedrijfspercelen direct grenzend aan het buurtschap zijn inmiddels bebouwd. Het contrast met de westelijke en noordelijke omgeving van het buurtschap is groot: hier maakt de hectiek van het infrastructuurlandschap plaats voor een kleinschalig, wat meer landelijk karakter. Verder naar het westen zal dit gebied op termijn overgaan in de ‘Ecozone’, een natuurgebied met extensieve recreatie; de buffer tussen Ede en Veenendaal.



Een interactieve versie met begrippenlijst en extra beeldmateriaal vindt u op www.ruimtelijkeplannen.nl.

4.1 Levend buurtschap

In deel 3 zijn de opgaven benoemd waar deze visie een integraal antwoord op formuleert. De koers voor 2030 is samen te vatten in twee hoofdthema's; een levend buurtschap (4.1) en natuurlijk goed toeven (4.2). Er zijn zeven doelstellingen waar de gemeente Ede en het buurtschap de komende 10 jaar gezamenlijk aan werken. De inzet van de eerste drie ambities is de leefbaarheid en levendigheid van het buurtschap te vergroten door extra mogelijkheden voor woningen en kleinschalige bedrijvigheid te creëren.

1 Versterken van de woonbuurt

Nieuwbouw van een handvol woningen

Aan de noordzijde van de Pakhuisweg worden planologisch extra mogelijkheden gecreëerd voor woningbouw. Het gaat hierbij om enkele woningen, daar waar er binnen het lint nog voldoende ruimte is, met de optie tot bedrijf-aan-huis. Voor 2030 is de verwachting dat er meer vraag zal zijn naar woningen voor kleinere huishoudens en voor de groeiende groep ouderen. In samenhang met de bestaande woningvoorraad is de levensloopbestendigheid en flexibiliteit van de nieuwbouw daarom een aandachtspunt. Voor de nieuwe bouwwerken geldt een bebouwingsafstand van minimaal 15 meter uit de as van de weg, minimaal 3 meter tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrenzen en minimaal 6 meter tot bestaande bouw. De inhoud van de woningen is maximaal 660 m³ met een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 9 en 4 meter. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.

2 Ruimte voor ondernemers

Mogelijkheden voor lokale bedrijven in het groen

Pakhuisweg kent een kleinschalig maar levendig en robuust ondernemersklimaat. Er zijn veel kleine ondernemers gevestigd en dat moet zo blijven. Aan de zuidzijde van de Pakhuisweg is daarom voor beperkte groei van deze ondernemingen een uitbreidingszone aangewezen. Dit is mogelijk voor bedrijven die geen hinder opleveren voor de woonbuurt en die gelieerd zijn aan het buurtschap. Er wordt uitgegaan van bedrijfsbebouwing in het groen. Dit betekent dat de waarde van lucht en ruimte in het buurtschap behouden moet blijven en dat er geen 'bebouwingswanden' aan de weg kunnen worden gerealiseerd. De minimale bebouwingsafstanden tot de openbare weg en aangrenzende percelen zijn gelijk aan die voor nieuwe woningbouw (zie 1). In volume opbouw sluiten de bedrijfsgebouwen aan bij de kleinere maat van de woonbebouwing, die hoofdzakelijk een bouw- en kaprichting kent dwars op de weg. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is maximaal 10 meter, met een goothoogte van maximaal 4 meter en een minimale dakhelling van 15°. De oriëntatie is op de Pakhuisweg, en per perceel is er maximaal 1 toegang tot het erf. Bouwkwaliiteit is van belang: een , samenhangende verlichting en natuurlijk materiaalgebruik. Bij uitzondering wordt ook de uitbreiding van één (bestaande) bedrijfschuur aan de noordzijde van Pakhuisweg mogelijk gemaakt. De (nieuwe) parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op eigen erf, zoveel mogelijk uit het zicht, en niet in de openbare ruimte.

4.2 Natuurlijk goed toeven

Met de laatste vier ambities wordt de eigenheid en herkenbaarheid van het buurtschap vergroot door sterke entrees, een landelijk wegprofiel, een duidelijke centrale plek en heldere begrenzing. Meer groen - streekeigen en biodivers - levert een positieve bijdrage aan het (verblijfs)klimaat. Deze landschappelijke kwaliteitsslag wordt ondersteund door verbeteringen in de lokale verkeerssituatie en een comfortabele voorziening voor (doorgaand) fietsverkeer.



3 Revitaliseren Maanderbuurtweg

Maatwerkoplossingen voor nieuwe ontwikkelingen

De ambitie is het gebied rond de Maanderbuurtweg nieuw leven in te blazen door zorgvuldige transformatie mogelijk te maken op bestaande percelen. Maatwerkvoorstellen die worden ingebracht door bestaande bewoners en ondernemers moeten zorgen voor een nieuwe impuls. De mogelijkheden zijn ruim: zowel woningbouw als uitbreiding van bedrijvigheid is mogelijk. Voorwaarde is dat het kleinschalige bedrijvigheid betreft die ofwel agrarisch ofwel Pakhuisweg gerelateerd is. De transformatie moet mogelijk zijn binnen de milieucontouren van de A12, de leefbaarheid versterken, geen geluid-, schaduw-, privacy- of zichthinder veroorzaken bij direct omwonenden, en passen in dit overgangsgebied waar hectiek en rust elkaar raken. Voorkomen moet worden dat nieuwe parkeerfuncties overheersen en dat de verkeersdruk toeneemt. Nieuwe ensembles dienen gesitueerd te zijn in de bestaande kavelrichting en rooilijnen, en georiënteerd op de Maanderbuurtweg. Daarnaast moet landschappelijk gezien sprake zijn van een samenhangend en compact erf, omzoomd door groen. Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ruimtelijke uitgangspunten voor woningen (zie 1) en bedrijfsgebouwen (zie 2).

4 Optimale bereikbaarheid en leefbaarheid

Een snelfietspad en minder sluipverkeer

Aan de zuidzijde van de Maanderbuurtweg en Pakhuisweg wordt het Ede-Veenendaal gerealiseerd door het bestaande fietspad te verbreden. Ter plaatse van het viaduct wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om - ten behoeve van fietsers - de rijbaan te versmallen en een zogenaamde 'om-en-om'-regeling in te zetten om sluipverkeer te verminderen. Bij de aansluiting Pakhuisweg - Maanderbuurtweg worden de verkeersveiligheid en oversteekbaarheid voor fietsers en voetgangers geoptimaliseerd.

5 Prettige verblijfsruimte

Markering buurtcentrum en landelijk wegprofiel

De centrale openbare ruimte van het buurtschap wordt gedomineerd door de . Met deze visie wordt een eerste stap gezet in herinrichting van dit plein, zodat op termijn een ontmoetingsplek met meer verblijfskwaliteit kan ontstaan: de rand van de bestrating (suggestie routing) wordt geaccentueerd waardoor (onnodig) gebruik van de ruimte door vracht- en autoverkeer wordt afgeremd. Het verder vergroenen van het parkeerterrein wordt afgestemd met de eigenaar. Het landelijke van de Pakhuisweg wordt hersteld door de karakteristieke grindbermen vóór de woningen te herstellen. Daarnaast wordt bij het ontwerp voor de herinrichting van het plein aandacht besteed aan de geschiedenis van de plek, door een verwijzing op te nemen naar de overslagplaats 'Het Pakhuis'. In de openbare ruimte wordt de opslag van materialen, het parkeren op de looproute en het reserveren van parkeerplaatsen voor privédoeleinden tegengegaan. Nieuwe kavels worden aan de straatzijde met bomen en hagen ingeplant.

6 Aantrekkelijke dorpsentree

Herinrichting van de entree van het buurtschap

Met deze visie wordt de herinrichting van de groene buffer aan de Pakhuisweg als oostelijke entree van het buurtschap mogelijk gemaakt. De groenstrook wordt aantrekkelijker door het vergroten van de gebruiksmogelijkheden. De beplanting zal zoveel mogelijk streekeigen en biodivers zijn. De herinrichting gebeurt in samenspraak met de bewoners. Daarnaast wordt de aan deze zijde recent verschenen bebouwing landschappelijk ingepast met bomen en hagen.

7 Versterken biodiversiteit

Duurzame condities voor een grotere soortenrijkdom

Aansluiten bij klimaat doelstellingen door het versterken van biodiversiteit op eigen terrein, op vrijwillige basis op een manier die past bij het buurtschap. Dit wordt bereikt door nieuwe bouw kavels groen in te passen, bomen in voortuinen aan te bieden en via de (en/of ideeën van bewoners zelf). Daarbij is er een aantal randvoorwaarden voor landschappelijke inpassing van kavels die ontwikkeld gaan worden. Tevens wordt de oeverzone van de oostelijke waterzone ecologisch opgewaarderd.

Ambities en ruimtelijke koers 2030

5 Uitvoering

Om de genoemde ambities daadwerkelijk te realiseren zijn vervolgstappen nodig. Voor de realisatie van deze structuurvisie is daarom een uitvoeringsprogramma opgesteld. Hierbij wordt uitgegaan van een actieve, stimulerende en dienstverlenende rol van de gemeente ten opzichte van alle initiatieven in het plangebied. Enerzijds als bevoegd gezag voor wat betreft de door te voeren bestemmingsplanwijzigingen, anderzijds als beheerder van de openbare ruimte.

Onderdeel van de structuurvisie is het opwaarderen van de openbare ruimte. Deze opwaardering draagt bij aan het algemeen belang en betreft daarmee een bovenwijkse voorziening. Een deel van de investering die hiervoor nodig is, wordt gegenereerd vanuit een bijdrage vanuit de ontwikkelplannen. Op basis van de visie voor de openbare ruimte is het totaal van de bruto investeringen in het openbaar gebied maximaal € 30.000. Dit bedrag is opgebouwd uit de onderdelen uit nevenstaande tabel.

Het uitvoeringsprogramma bevat alle ontwikkelingen in het plangebied waarvoor de grondslag is gelegen in deze structuurvisie. Het gaat daarbij om de percelen die specifiek zijn aangeduid als ontwikkelingslocaties in bovenstaande kaart.

De gemeente Ede voert regie op de ontwikkelingen in het plangebied. Het is de taak van de gemeente om bij initiatieven van particulieren en ontwikkelaars stimulerend, begeleidend, sturend en toetsend aanwezig te zijn. Om deze taak goed uit te voeren dienen de specifieke beleidskaders geformuleerd en bekend te zijn. De structuurvisie vormt het beleidskader voor bovenstaande ontwikkelingen.

Na vaststelling van de visie volgt aanpassing van het huidige bestemmingsplan. De verschillende betrokken perceeleigenaren kunnen zich dan aanmelden zodat, via een bundeling van bestemmingsplan wijzigingen, de ontwikkelingsmogelijkheden planologisch worden doorgevoerd. Uiteraard worden de individuele plannen dan getoetst aan de sectorale beleidseisen die (op dat moment) gelden.

Met de ontwikkelingen wordt geldt gegenereerd voor de bovenwijkse voorziening. Tevens wordt het budget zo effectief mogelijk ingezet door werk met werk te maken (in projecten). De financiering van het uitvoeringsprogramma wordt dus gedragen door de eigen gemeentelijke budgetten, aangevuld met opbrengsten uit de ontwikkelplannen middels een bijdrage aan de bovenwijkse voorziening, geregeld in een anterieure overeenkomst.

Strategie	Toelichting	Ambitie(s)	Partners	Grondslag
Actie	Landschappelijke inpassing nieuwbouw	1-3, 6, 7	Eigenaren ontwikkellocaties	Particulieren
	Aanbrengen pleinrand centrale verblijfsgebied	5	Nader te bepalen	Fonds
	Herstellen van de grindbermen	5	Eigenaren buurtschap	Fonds
	Aanbieden 'boom in de voortuin'	7	Bewoners	Fonds
	Groenadoptie	5-7	Bewoners	Cofinanciering subsidies/derden
	Snelle fietsroute	4	Fietsersbond	Fietsplan
	Inrichten groengebied dorpsentree	6	Bewoners	Fonds
Communicatie	Aanplant 1-2 bomen in plantsoen Pakhuisweg	5	Nader te bepalen	Fonds
	Operatie Steenbreek	7	Bewoners	GRP/Cofinanciering particulieren