



LANDSCHAPPARTNERS

BEELDKWALITEITSPLAN

EEKTERVELD IV

BEELDKWALITEITSPLAN EEKTERVELD IV

Project:

Beeldkwaliteitsplan Eekterveld IV

Status:

Definitief rapport

Opdrachtgever:

Gemeente Epe

Versie:

G

Dossiernummer:

VAAN06-1

Datum:

19 augustus 2022

Projectleider:

Antony Marcelis

File:

VAAN06-1_Beeldkwaliteitsplan_Eekterveld_IV_REVG

Auteur(s):

Antony Marcelis/ Corné van Overveld

Gecontroleerd:



LANDSCHAPPARTNERS

De Dompelaar 1a

3454 XZ De Meern

030 - 66 66 199

info@landschappartners.nl

www.landschappartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	2	Deel 2. Beeldkwaliteitsplan Eekterveld IV.....	15
1.1	Aanleiding.....	2	4.	Beeldkwaliteit bebouwing.....
1.2	Plangebied.....	2	4.2	Stedenbouwkundige richtlijnen.....
1.3	Communicatie.....	2	4.3	Architectonische richtlijnen.....
1.4	Leeswijzer.....	2	4.4	Deelgebieden en beeldkwaliteit zones.....
Deel 1.	Stedenbouwkundig plan Eekterveld IV.....	3	5.	Beeldkwaliteit inrichting bedrijfspercelen.....
2.	Stedenbouwkundig plan.....	5	5.1	Algemene richtlijnen.....
2.1	Uitgangspunten Verkavelingsplan Eekterveld IV.....	5	6.	Beeldkwaliteit openbare ruimte.....
2.2	Stedenbouwkundig plan.....	7	Deel 3.	Sfeerbeelden omgeving Eekterveld IV.....
2.3	Identiteit Eekterveld IV.....	7	7.	Sfeerbeeld landschapszones.....
2.4	Type bedrijven.....	8	7.1	Landschapszone Eekterweg.....
2.5	Korrelgrootte.....	8	7.2	Parkzone tussen bedrijventerrein en bestaande woning.....
2.6	Deelgebieden.....	8	7.3	Wadi langs Talhoutweg en Molenpad.....
2.7	Situering gebouwen.....	8	7.4	Eikenrij langs noordrand bedrijventerrein.....
2.8	Typering rooilijnen.....	9	8.	Sfeerbeeld natuurgebied.....
2.9	Zichtbaarheid/presentatie.....	10	8.1	natuurgebied tussen Eekterveld IV en De Grift.....
2.10	Infrastructuur.....	10	8.2	Natuurgebied tussen Eekterveld III en De Grift.....
2.11	Landschappelijke inpassing en natuurgebieden.....	11		
3.	Duurzaamheid.....	14	Bijlagen	
			Bijlage 1:	Verkavelingsplan Eekterveld IV.....
			Bijlage 2:	Groencompensatie.....
			Bijlage 3:	Dwarsprofielen.....



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bedrijventerrein Eekterveld kan uitgebreid worden met netto 4ha bedrijventerrein. Voor dit uitbreidingsgebied is een Verkavelingsplan Eekterveld IV vastgesteld in november 2020. De uitbreidingsrichting vindt plaats tussen de Talhoutweg en de Eekterweg. Volgend op het Verkavelingsplan is het voorliggend Beeldkwaliteitsplan Eekterveld IV opgesteld. Dit plan beschrijft in hoofdzaak de esthetische criteria voor de te realiseren bedrijfsgebouwen en de in te richten bedrijfsterreinen. Bovendien wordt ingegaan op de wijze van inrichting van de openbare ruimte, waaronder de bedrijfsweg. Daarbij komt ook de inrichting van de landschapszones, de wadi en de natuurgebieden aan de orde.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat naast de gronden voor het bedrijfsuitbreidingsgebied Eekterveld IV met de bijbehorende ontsluiting uit de volgende gebieden:

- de landschapszones ten behoeve van de landschappelijke inpassing;
- de watergangen en de wadi's ten behoeven van de vereiste waterberging en -infiltratie;
- de gronden die nodig zijn voor de compensatie van de Groene Ontwikkelingsruimte.

Het plangebied is weergegeven in figuur 1. In deze figuur is bovendien de stedenbouwkundige opzet geprojecteerd, met onderscheid in de functies van afzonderlijke deelgebieden.

1.3 Communicatie

Gedurende het planproces is op diverse momenten overleg gevoerd met de deskundigen van de gemeente Epe. Dit vond plaats in de projectgroep en tijdens het stedenbouwkundig overleg. Bovendien is met Bureau Buiten gezorgd voor integratie van de beeldcriteria met de doelstelling voor duurzaamheid en circulair bouwen.

Voor verankering van dit beeldkwaliteitsplan met de andere beleids terreinen is overleg gevoerd met het Waterschap Vallei en Veluwe, de Omgevingsdienst Veluwe en IJssel, de Provincie Gelderland en de Cleantech Regio.

Participatie met de omgeving vond met name plaats door overleg met de Industriekring Eekterveld Vaassen en met de omwonenden.

1.4 Leeswijzer

Het Beeldkwaliteitsplan bestaat uit de volgende drie delen.

Het eerste deel (met de hoofdstuk 2 en 3) bevat het stedenbouwkundig plan van het uitbreidingsgebied en van de gebieden die zorgen voor de landschappelijke inpassing, de waterberging en de natuurcompensatie. Bovendien komt de na te streven duurzaamheid aan de orde.

Het tweede deel bestaat uit het beeldkwaliteitsplan voor het bedrijventerrein Eekterveld IV. Hierin worden de beeldcriteria vermeld ten aanzien van de bedrijfsgebouwen (hoofdstuk 4) en de bedrijfspercelen (hoofdstuk 5), alsmede van de openbare ruimte op het bedrijventerrein (hoofdstuk 6).

Het derde deel geeft de inrichting en de sfeerbeelden weer van de landschapszones en de wadi's (hoofdstuk 7), alsmede van de natuurgebieden (hoofdstuk 8).

Deel 1. Stedenbouwkundig plan Eekterveld IV

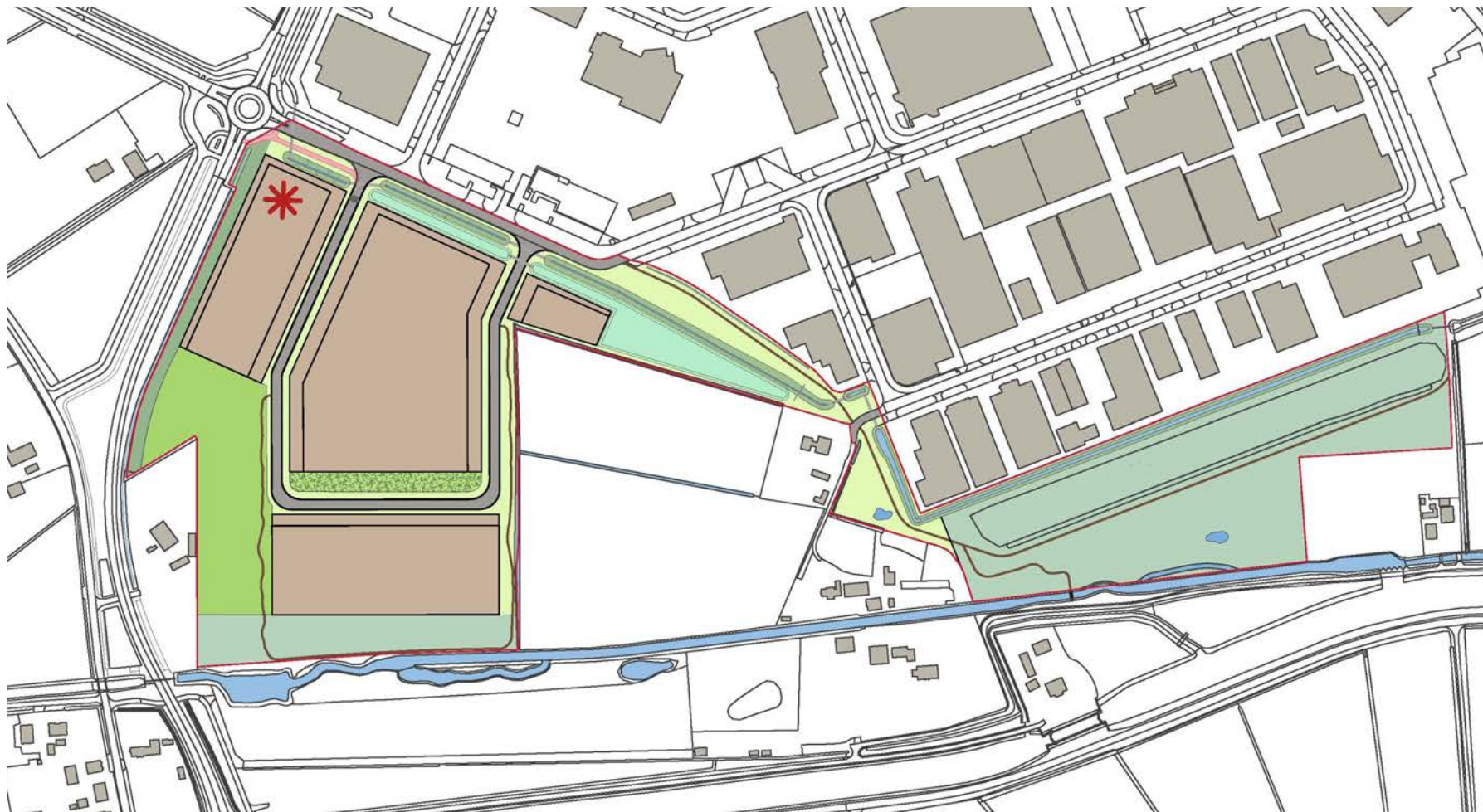
In deel 1 wordt de vertaling gegeven van het Verkavelingsplan Eekterveld IV naar een stedenbouwkundig plan. Met name de hoofd-uitgangspunten voor de stedenbouwkundige opzet van Eekterveld IV en de hoofdgroenstructuur worden uitgewerkt. Dit plan vormt de basis en de hoofduitgangspunten voor de esthetische criteria die verwoord worden in deel 2, alsmede voor de vormgeving en de inrichting van de vereiste omringende gebieden in deel 3.

Achtereen volgens komen in deel 1 aan de orde:

- Uitgangspunten verkavelingsplan
- Identiteit van Eekterveld IV
- Te verwachten type bedrijven
- Korrelgrootte
- Deelgebieden
- Situering van de gebouwen
- Typering rooilijnen
- Zichtbaarheid en representatie
- Infrastructuur
- Landschappelijke inpassing en natuurgebieden
- Duurzaamheid.



Foto's bestaande situatie Talhoutweg



Legenda

	Rijweg		Bomen		Accent
	Bedrijventerrein		Landschapszone Eekterweg		Representatieve gevel
	Reserveringszone		Landschapszone Zuid		Fietspad
	Watergang - vijver		Natuurzone		Recreatieve route
	Wadi		Berm		Plangrens

Figuur 1 - Stedenbouwkundige opzet - Eekterveld IV

1 : 4000



2. Stedenbouwkundig plan Eekterveld IV

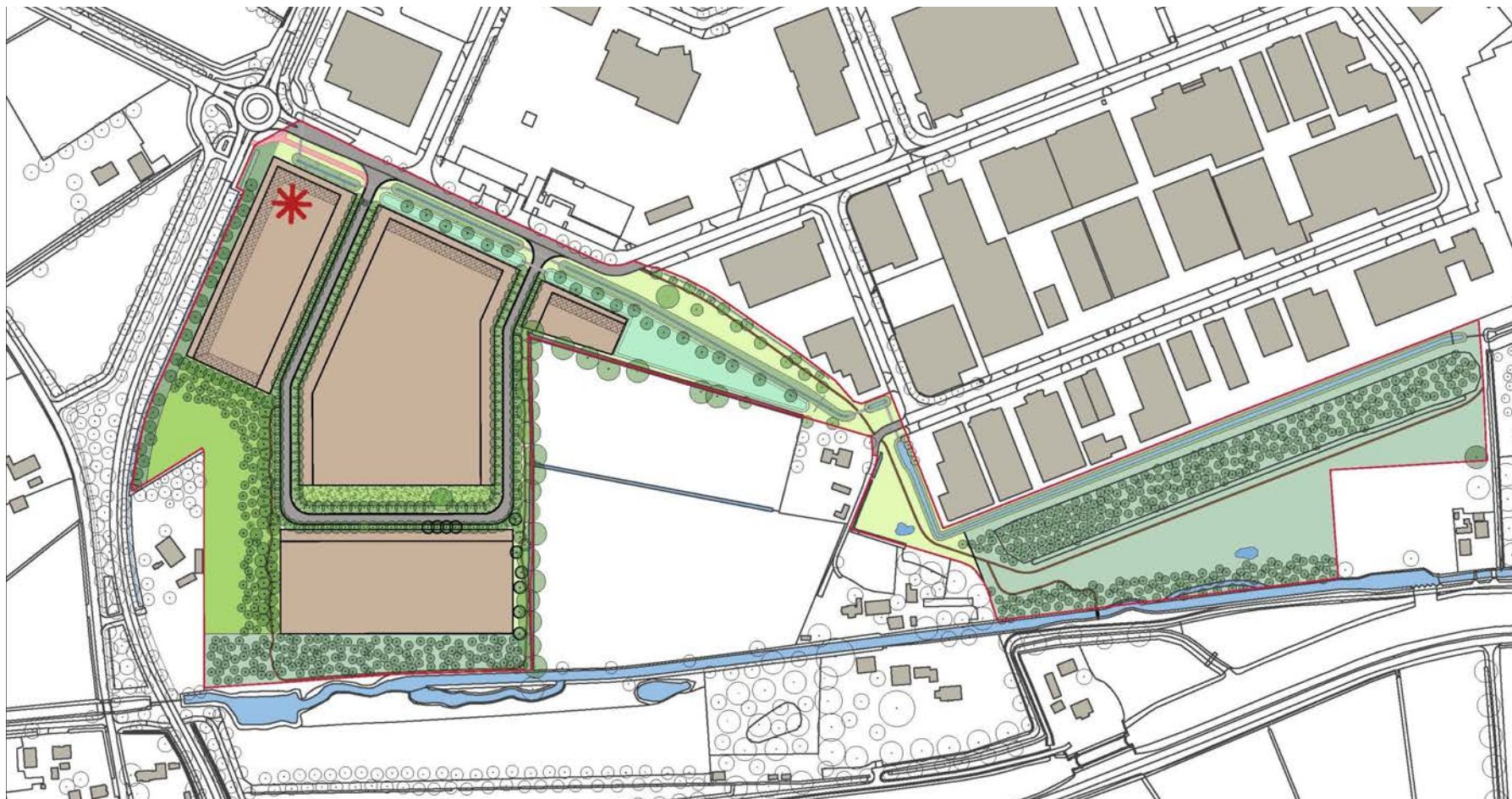
2.1 Uitgangspunten Verkavelingsplan Eekterveld IV

Het bedrijventerrein Eekterveld kan in zuidoostelijke richting uitgebreid worden. Dit zijn de hogere gronden ten oosten van de Eekterweg en ten zuiden van de Talhoutweg. De keuze voor deze uitbreidingsrichting is toegelicht in het Verkavelingsplan Eekterveld IV, vastgesteld in november 2020. Samengevat zijn de noodzaak van de uitbreiding en de belangrijkste doelstellingen als volgt.

De ontwikkeling en de noodzakelijke uitbreiding van Eekterveld IV is regionaal afgestemd en akkoord bevonden. De gemeente wil in dit beeldkwaliteit aansluiten bij de (duurzaamheids)ambities die de Cleantech Regio heeft op het gebied van energie en circulariteit.

Het vastgestelde Verkavelingsplan Eekterveld IV is weergegeven in bijlage 1. De doelstellingen voor dit plan zijn in hoofdzaak als volgt samen te vatten:

- Exploitatie: Eekterveld mag netto maximaal 4 ha uitbreiden. Voor de realisering van Eekterveld IV wordt voorlopig een termijn van 10 jaar aangehouden. De verwachting is dat de realisatie van deze uitbreiding financieel haalbaar is.
- Milieuaspecten: Op Eekterveld IV kunnen zich bedrijven vestigen met een maximale milieucategorie van 3.2. Via in inwaardse zonering loopt de milieucategorie op naarmate de afstand tot de woning toeneemt.
- Verkeersstructuur: De ontsluiting en de bereikbaarheid van Eekterveld IV wordt vormgegeven door tweeaansluitingen op de Talhoutweg. Vanaf de rotonde wordt een fietspad met twee richtingsverkeer aangelegd tot aan de eerste toegangsweg van Eekterveld IV.
- Reserveringsstrook: Langs de ontsluitingsweg door Eekterveld IV ligt een reserveringsstrook ten behoeve van multifunctioneel gebruik. Voorbeelden van deze functies zijn de situering van energiebronnen, van extra parkeerplaatsen of van andere aanvullende voorzieningen ten behoeve van het functioneren van het bedrijventerrein. Deze strook heeft op de korte termijn de functie als groenvoorziening dat op middellange termijn flexibel in te richten is.
- Presentatie van bedrijven: De eventuele bedrijven langs de Eekterweg en de Talhoutlaan zullen gebruik willen maken van zichtlijnen vanaf deze wegen en vanaf de rotonde.
- Bestaande woningen: De woning aan de Eekterweg 51 zal naar verwachting onderdeel gaan uitmaken van het bedrijventerrein. Rondom de woonkavel aan de Deventerstraat 141 komt een landschapszone die minstens 50m breed is. Deze zone wordt zodanig ingericht dat er vanaf de woonkavel geen hinderlijk zicht op het bedrijventerrein ontstaat. De woningen langs het Molenpad staan op grotere afstand van het bedrijventerrein waarvoor geen aanvullende maatregelen worden getroffen.
- Watergangen: Tussen het bestaande en het nieuwe bedrijventerrein ligt de A-watergang. Waar mogelijk wordt langs deze watergang een wadi aangelegd ten behoeve van regenwaterberging en de vereiste regenwaterinfiltratie.
- Bestaande beplanting: De oude eiken, waaronder de bomen langs het Molenpad en langs de noordrand van Eekterveld IV, worden waar mogelijk behouden. Zij dragen bij aan de ecologische, cultuurhistorisch en landschappelijke waarden.
- Ecologie: op en langs de bestaande landbouwgronden waar Eekterveld IV geprojecteerd is, komen mogelijke enkele beschermde diersoorten en plantensoorten voor. In 2020 en 2021 is nader onderzoek uitgevoerd naar deze soorten. Hieruit komt naar voren dat deze niet worden bedreigd door de uitbreiding.



Figuur 2 - Stedenbouwkundig plan - Eekterveld IV

1 : 4000

Legenda

	Rijweg		Bomen		Accent
	Bedrijventerrein		Landschapszone Eekterweg		Representatieve gevel
	Reserveringszone		Landschapszone Zuid		Fietspad
	Watergang - vijver		Natuurzone		Recreatieve route
	Wadi		Berm		Plangrens



- Groene ontwikkelingszone: De ontwikkeling van Eekterveld IV zal de Groene Ontwikkelingsruimte met circa 3 ha verkleinen. Compensatie hiervan vindt onder andere plaats in de strook tussen Eekterveld IV en De Grift en tussen Eekterveld III en De Grift (zie bijlage 2).
- Landschappelijke inpassing: rondom het bedrijventerrein worden landschapsstroken passend ingericht. Hierbij wordt gedacht aan wadi's langs de A-watergang als overgang tussen bestaand en nieuw bedrijventerrein, aan een eikenrij met een stijlrand aan de noordzijde als overgang naar de weiden, aan een bosrijke zone langs de Grift en aan een parkachtige inrichting langs de Eekterweg.
- Duurzaamheid: Eekterveld IV zal aansluiten op de ambitie van de Industriekring Eekterveld Vaassen wat betreft de ontwikkelingen en het gebruik van de natuurlijke energiebronnen. Daarbij wordt gezocht naar mogelijkheden om het bedrijventerrein en de bedrijven zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen en te gebruiken.

2.2 Stedenbouwkundig plan

Dit Verkavelingsplan is de basis voor de nadere uitwerking in o.a. het duurzaamheidsplan, het (voorliggend) beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. Voordat deze plannen verder opgesteld worden, is het Verkavelingsplan vertaald naar een stedenbouwkundige opzet (zie figuur 1). Dit plan geeft de verschillende functies weer van Eekterveld IV en de omgeving. Daarbij is dit plan ruimtelijk uitwerkt in het stedenbouwkundig plan Eekterveld IV (zie figuur 2).

De volgende paragrafen van hoofdstuk 2 lichten de opzet en het plan nader toe.

2.3 Identiteit Eekterveld IV

Eekterveld IV wordt een deelgebied van het bedrijventerrein Eekterveld en zal hiermee één geheel vormen. In hoofdzaak sluiten de uitgangspunten voor Eekterveld IV aan op de regelgeving van het geldende bestemmingsplan Bedrijfsterreinen gemeente Epe. Desondanks zal dit deelgebied herkenbaar zijn en specifieke eigenschappen hebben ten opzichte van het bestaande Eekterveld. Daarbij zullen de maatschappelijke inzichten op het gebied van duurzaamheid, circulair en klimaatbestendig bouwen herkenbaar zijn. Ook ervaringen met de inrichting en het gebruik van het bestaande Eekterveld zullen benut worden bij de ontwikkeling van het uitbreidingsgebied. Daarbij zal de eigentijdse wijze van onder andere vormgeven, materialisatie en bedrijfsvoeren het Eekterveld IV herkenbaar maken ten opzichte van het bestaande bedrijventerrein.

In navolging van de ambitie van de Cleantech Regio en de gemeente Epe om een zo duurzaam mogelijk bedrijventerrein te ontwikkelen zal ook dit herkenbaar zijn in het beeld en de presentatie van het bedrijventerrein. Dit beeldkwaliteitsplan geeft hiervan de toelichting en de esthetische criteria.

Nadere analyse van de gemiddelde grootte van de bedrijfsgebouwen van het bestaande Eekterveld en met name van Eekterveld III leidt tot het volgende beeld: De footprint van de meeste bedrijfsgebouwen ligt tussen de 600 en 3.000m². De oppervlakte van de bedrijfskavel ligt tussen de 1300 en 6.000m² waarvan 40% tot 70% bebouwd is. Het bestemmingsplan Buitengebied geeft aan dat maximaal 85% van het bouwvlak bebouwd mag worden. Feitelijk is het bouwvlak tussen de Talhoutweg en de Griftsemolenweg voor ca 85% bebouwd. Het bouwvlak tussen de Griftsemolenweg en de oostelijke grens van het bedrijventerrein is voor circa 65% bebouwd. Voor de maximale hoogte van bedrijfsgebouwen geeft het bestemmingsplan 12m aan. Op Eekterveld zijn de bedrijfsloodsen veelal 6 á 10m hoog. Deze hoogte gelden ook voor de kantoorgedeelten.

2.4 Type bedrijven

De toegestane milieucategorieën op Eekterveld IV zijn 1 tot en met 3.2. Bij de grootte en de typologie van de bedrijven geldt Eekterveld III als referentie.

2.5 Korrelgrootte

Op het bestaande Eekterveld zijn hoofdzakelijk midden- en kleinbedrijven gevestigd. De uitbreiding van het bedrijventerrein met Eekterveld IV is gericht op vergelijkbare typen bedrijven. Daarmee samenhangend worden ook de grootte en de afmetingen van de bedrijfsgebouwen, de zogenaamde 'korrelgrootte' van Eekterveld doorgezet naar het uitbreidingsgebied. De normen zijn als volgt:

- Bedrijfsgebouwen hebben een footprint tussen 600 en 3000m²;
- De bedrijfskavel wordt tussen de 40% en 70% bebouwd;
- De bedrijfskavels zijn tussen de 1300 en 6000m²;
- Het verwachte aantal bedrijfskavels zal liggen tussen 8 en 15 stuks.

Bovendien worden de gestelde maten in het geldende bestemmingsplan voor Eekterveld aangehouden voor de maten in Eekterveld IV:

- Het bouwvlak mag voor maximaal 85% bebouwd zijn;
- De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen is 12m.

2.6 Deelgebieden

De representatieve zone langs de Talhoutweg en de Eekterweg zal bedrijven bevatten die de zichtlijnen op deze toevoerwegen willen benutten. Dit geldt vooral voor het gebouw dat nabij de rotonde komt te staan. Langs de bedrijfsweg door Eekterveld IV komen bedrijven die georiënteerd zijn op deze ontsluitingsweg. Voor alle bedrijven die georiënteerd zijn op de rotonde of op de Eekterweg en/of de Talhoutweg zullen hogere beeldcriteria van toepassing zijn dan die langs

de bedrijfsweg staan. Het karakter en de uitstraling van de bedrijven bij de rotonde en langs de Talhoutweg/Eekterweg bepalen mede de uitstraling van Eekterveld IV naar deze zijn omgeving.

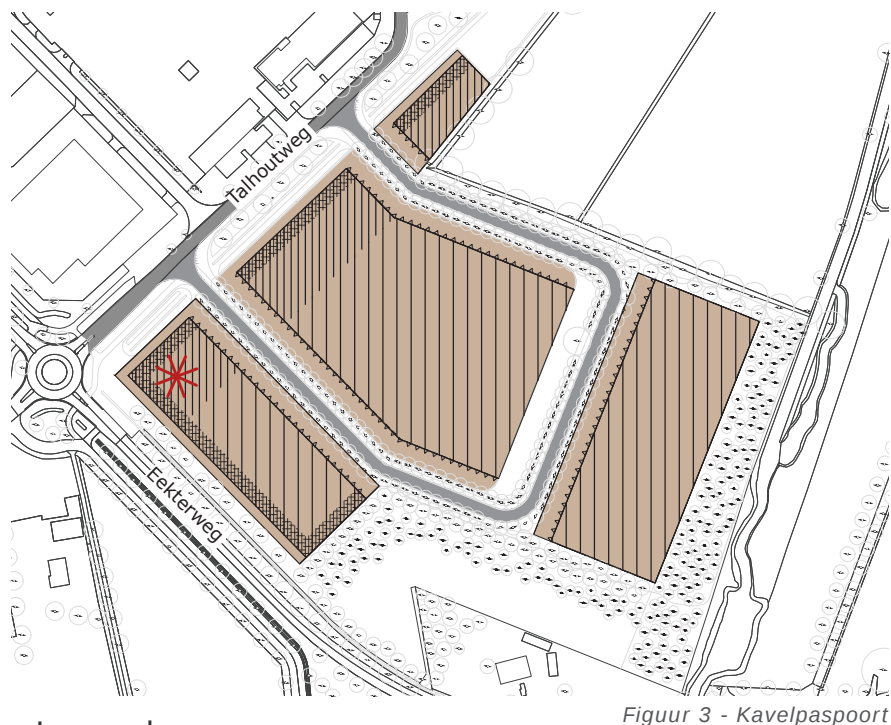
De landschapszones zorgen voor de groene en natuurlijke context van Eekterveld. Deze zones bestaan uit verschillende deelgebieden: de landschapsstrook langs de Eekterweg, de wadi langs de Talhoutweg en het Molenpad en de eikenrij langs de noordrand.

De natuurgebieden bestaan uit de gronden tussen Eekterveld III en De Grift en de Griftzone langs Eekterveld IV.

2.7 Situering gebouwen

Voor de situering van de gebouwen ten opzichte van de bedrijfsweg en de omringende wegen wordt in hoofdlijn aangesloten bij het bestaande bedrijventerrein (zie figuur 3). De voorkeur bestaat uit het verkrijgen van ordening en een rustig beeld langs de ontsluitingswegen. Deze doelstelling vormt de basis voor de volgende criteria:

- De voorgevelrooilijn ligt op 10m van de kavelgrens dat parallel aan de bedrijfsweg ligt.
- De rooilijn van de gebouwen die georiënteerd zijn op de Talhoutweg en de Eekterweg ligt op 5m van de kavelgrens.
- De rooilijn van de zij- en achtergevel ligt op 5m vanaf de zij- of achtergrens van de kavel. Indien de zij- of achtergrens bereikbaar zijn vanaf de landschapszones ligt deze rooilijn op de kavelgrens.
- De gevel die georiënteerd is op de bedrijfsweg van Eekterveld IV is de voorgevel.
- De gevels die georiënteerd zijn op de Eekterweg en de Talhoutweg zijn representatieve gevels.
- De gevels van de gebouwen liggen op of parallel aan de rooilijnen.



Figuur 3 - Kavelpaspoort

Legenda

 Uitgeefbare grond

 Bouwvlak

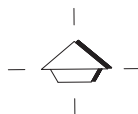
 Voorgevel rooilijn

 Representatieve gevel

 Accent

 Beeldkwaliteit Talhoutweg

 Beeldkwaliteit Eekterveld IV



2.8 Typering rooilijnen

Representatieve zone

De gevels die gericht zijn op de Talhoutweg en de Eekterweg kunnen gebruikt worden om de bedrijven te presenteren naar passanten en bezoekers. Omdat de voorgevel gericht is op de hoofdontsluiting van Eekterveld IV zijn de achter- en/of de zijgevels georiënteerd op de omringende wegen. Deze gevels moeten evenwel representatief zijn en mede het gezicht van Eekterveld IV naar de buitenwereld vormen. Om dit te bereiken moet de vormgeving van deze zij- en achtergevels gericht zijn op geleiding van de gevel, bijvoorbeeld met verspringingen in de gevel of gebruik van twee verschillende materialen. Bij de rotonde hebben de gevels een overhoekse frontaliteit, waarbij de gevels van het gebouw geplaatst zijn op de grenzen van het bouwvlak. Deze bouwmasa bepaalt mede de entree tot het bedrijventerrein Eekterveld samen met het bestaande gebouw bij de rotonde.

Opslag van materialen en goederen in de buitenruimte van de bedrijfsvakels wordt aan het zicht onttrokken vanaf de Eekterweg en de Talhoutweg. Bijvoorbeeld door gemetselde muren, groene hagen of begroeide schermen/schuttingen van voldoende hoogte (vanaf 2,0m hoog).

Voorgevelrooilijn

Ter verkrijging van een rustig straatbeeld dienen voor alle gebouwen minstens 40% van de voorgevel en/of van de gevels die georiënteerd zijn op de bedrijfsweg op de voorgevelrooilijn te liggen. De voorgevel ligt dus ook in de lijnrichting van de ontsluitingsweg. De rest van de gebouwen kunnen verder van de rooilijn liggen zodat parkeer- en werkruimte ontstaat voor de logistieke verkeersbewegingen en voertuigen. Bovendien kan hier opslag en bedrijfsactiviteiten op het terrein plaatsvinden.

Zij- en achtergevelrooilijn

Niet alle gevels kunnen op de erfgrens gebouwd worden. Mede voor de brandweer en de bereikbaarheid tijdens calamiteiten dient langs alle gevels een obstakelvrije strook van minstens 5m breedte aanwezig te zijn. Bij onderlinge afspraken tussen bedrijven kan positief ingestemd worden als het ene bedrijf de zijgevel op de perceelsgrens bouwt als tegelijkertijd het naastliggend bedrijf de gevel op minstens 5m van de erfgrens bouwt. Daar waar de aangrenzende landschapszone de bereikbaarheid van de bedrijfsgebouwen waarborgt, kan de gevel op de erfgrens gebouwd worden.

2.9 Zichtbaarheid/presentatie

Eekterveld IV is een bedrijventerrein waar ook in de buitenruimte zichtbaar mag zijn wat hier gedaan wordt. Desondanks is een aantal 'regels' noodzakelijk die een zekere ordening en regelmaat garanderen. Voorkomen moet worden dat er een chaotisch beeld ontstaat, dat schreeuwerige reclameboodschappen het beeld domineren en dat onrust of ongewenste ontwikkelingen de sfeer bepalen. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd bij de inrichting en het gebruik van Eekterveld IV.

Architectuur

De gebouwen bestaan in principe uit een herkenbare, ongedeelde hoofdmassa. In de representatieve zone worden grote bouwvolumes gesplitst tot herkenbare deelmassa's of geleed door verspringingen in de gevel. Het gebouw bij de rotonde moet zich presenteren naar drie wegen waardoor hier architectonisch hogere eisen gesteld worden. De vormgeving is rustig en neutraal. Kantooronderdelen mogen geaccentueerd worden, bijvoorbeeld door grote gevelopeningen, verspringingen in de gevelopeningen en/of ander materiaalgebruik. Kantooronderdelen vallen in de totaal massa of zijn geïntegreerd in het totaal, waardoor kleine aangeplakte volumes voorkomen. De gebouwen hebben platte daken, waarop zonnepanelen en groene daken een plek kunnen krijgen.

Reclame

De reclame-uitingen zijn onlosmakelijk verbonden met de zakelijke aspecten van een bedrijventerrein. Voor de plaatsing, verschijningsvorm en omvang van de reclame gelden evenwel enkele richtlijnen om een overmaat te voorkomen.

Algemeen geldt dat vormgeving van de gebouwgevels niet aangetast en verzwakt mogen worden door reclameborden/namen/logo's. De logo's en bedrijfsnamen mogen als losse belettering op de gevels aangebracht worden. Lichtbakken of reclameborden zijn niet toegestaan.

Dit geldt ook voor reclameuitingen over specifieke producten of diensten van de bedrijven. Losse reclames en naamaanduidingen mogen niet boven de daklijn uitsteken.

2.10 Infrastructuur

De bedrijven zijn via de centrale bedrijfsweg ontsloten. Vanaf de Talhoutweg zijn via twee T-aansluitingen de bedrijven op Eekterveld IV bereikbaar. Voor het langzaam verkeer wordt een tweerichtings fietspad aangelegd tussen de rotonde op de Eekterweg en de westelijk entree tot het bedrijventerrein. Aan de zuidoostzijde loopt een recreatief voetpad door de landschapszones en het natuurgebied langs De Grift rondom het bedrijventerrein.

De centrale bedrijfsweg is 6,5 m breed. Deze breedte vergemakkelijkt de draaimogelijkheden van vrachtwagens. De makkelijkste draai is linksom. Door de twee toegangen tot het bedrijventerrein is het mogelijk dat alle bedrijfsgebouwen linksom bereikbaar zijn. Om de bewegingen van het vrachtverkeer te optimaliseren is parkeren langs de weg in principe niet toegestaan.

De ruimte voor de voorgevelrooilijn biedt mogelijkheden voor parkeren voor bezoekers en enkele medewerkers. Langs de zijgevels of achter op het terrein moet verder voldoende parkeer ruimte gewaarborgd worden. Evenwel wordt vanuit de duurzaamheidsambitie het gebruik van tweewielers en openbaar vervoer gestimuleerd.

De reserveringsruimte langs de bedrijfsweg heeft een flexibele functie: hier kunnen voorzieningen een plek krijgen, die noodzakelijk zijn voor het functioneren van Eekterveld, maar waarvoor elders geen ruimte is. Voorbeelden hiervan een oplaadplek voor elektrische voertuigen en extra parkeerplaatsen voor vrachtwagens indien die noodzakelijk zijn. Deze zone kan, eventueel stapsgewijs, nader ingericht worden ten behoeve van deze voorzieningen.

Figuur 1 geeft het stedenbouwkundig opzet weer, waarin onder andere de de situering van de infrastructuur en de reserveringsruimte deel uitmaken. Figuur 2 toont het stedenbouwkundig plan dat een visueel ruimtelijke weergave geeft van de ontwikkeling van Eekterveld IV.

2.11 Landschappelijke inpassing en natuurgebieden

De bedrijfskavels zullen in hoge mate bebouwd en verhard worden. Desondanks is de wens dat het bedrijventerrein een groen beeld krijgt en heeft. Als tegenhanger van de massa aan bedrijfsgebouwen op het 4ha grote Eekterveld IV en de verharding van de ruim 0,5 ha bedrijfsweg zorgen de groene bermen met forse bomen en doorgaande hagen, samen met de aangrenzende landschapszone en de wadi voor een groen beeld van Eekterveld IV. Aanvullende beplanting op de bedrijfskavels is een waardevol ondersteuning van het groene beeld. De afzonderlijke bedrijven kunnen hiertoe initiatieven ondernemen, zoals (klim)beplanting voor de voorgevel, hagen als erfscheiding, grasdaken en groene gevels. De groene aanplant en de omringende landschapszones zorgen dat ten opzichte van de stenen massa voldoende groene massa aanwezig is om eventuele hittestress op de verharde oppervlakte te beperken.

De groene en natuurlijke context van het bestaande Eekterveld uit zich ook in de groene inrichting van en rondom Eekterveld IV. Met de inrichting van de omgeving wordt aangesloten bij de eigenschappen van het omringende landschap. De beplanting en de samenstelling is

daarbij gericht op een evenwichtige biodiversiteit. Op deze wijze neemt het groen een substantieel deel uit van het totale plangebied Eekterveld IV. Het draagt daarmee bij aan de duurzaamheid van het Eekterveld en het Eekterveld IV in het bijzonder.

het bijna 12 ha grote plangebied bestaat uit de volgende onderdelen:

a.	Uitgeefbare grond voor bedrijven	4.0 ha
b.	Rijwegen, bermen en reserveringszone	2.0 ha
c.	Wadi en landschapszones	2.2 ha
d.	Natuurgebied	3,7 ha

De geprojecteerde groene voorzieningen zijn als volgt:

Groen- en natuurinclusief bedrijventerrein

Het bedrijventerrein krijgt langs de hoofdweg drie groenvoorzieningen. De eerste voorziening bestaat uit een grasstrook van 3,5m breedte aan de buitenzijde en 5,5m breedte aan de binnenzijde van de hoofdweg. De bredere strook aan de binnenzijde biedt ruimte aan een strook van 2,5m ten behoeve van kabels en leidingen. Deze grasstroken mogen alleen onderbroken worden door de inritten naar de parkeerplaatsen langs de voorgevels en voor de vrachtwagens naar de loodsen en de bedrijfskavel. De grasstroken worden versterkt door de boomstructuur: in de bermen worden laanbeplanting van esdoorns ingeplant. Om ondanks de inritten een ruimtelijke effect van de gezamenlijke boomkronen te krijgen worden de bomen op een onderlinge (relatief korte) afstand van 6m geplant. Het groene beeld van de boomkronen wordt ruimtelijk versterkt door veldesdoornhagen in de groenstroken. Deze komen op 0,75m van de uitgiftegrens te staan, worden 1,0m hoog en 0,5m breed. Het beheer van de grasbermen is gericht op ecologisch onderhoud.

De tweede voorziening is de groene reserveringszone. Deze wordt ingericht als kruidenrijke grasvegetatie. Vanwege de flexibele functie van deze zone kan de vegetatie verwijderd worden ten behoeve van

specifieke functies die een plek moeten krijgen op deze zone. De specifieke functies zijn alleen toegestaan als ze essentieel zijn voor het functioneren van Eekterveld, met voorkeur voor versterking van de duurzaamheid van het bedrijventerrein. De bestaande oude eikenboom in deze reserveringsruimte blijft gehandhaafd en kan zijn rol behouden voor de huisvesting van diverse soorten dieren en planten.

Aanvullend op de 'groene slinger' door Eekterveld IV wordt, ter invulling van de derde voorziening, gestimuleerd dat de gevels en daken van de bedrijfspanden groene aanplant krijgen, bijvoorbeeld groene (mos)daken en met klimplanten beplante gevels. Bovendien wordt de aanleg bevorderd van onder andere geïntegreerde nestgelegenheden in de gevels voor onder andere zwaluwen, witte kwikstaart en/of zwarte roodstaart, vleermuizen en insecten.

Landschapszones

Eekterveld wordt omringd met landschapszones die zorgen voor landschappelijke inpassing van Eekterveld IV en voor ruimtelijke verbinding met Eekterveld, de Grift en de noordelijke weiden. Voor een zo natuurlijk mogelijke afwatering wordt gebruik gemaakt van de aanwezige hoogteverschillen. Deze worden ook benut bij het hoogtepeil van het maaiveld van het bedrijventerrein: hoog langs de Eekterweg/ Deventerstraat 141 naar laag bij de noordelijke weiden en Molenpad. Het peil van het maaiveld wordt nader vastgesteld op basis van de terreininmeting en op basis van gegevens over de waterhuishouding.

Parkbomen langs de Eekterweg:

De landschapsstrook tussen de twee rotondes wordt verlengd langs Eekterveld IV. Hier wordt een circa 10m brede strook met verspreide parkbomen aangelegd tussen de bedrijfskavels en de bermsloot. Bovendien wordt er langs de bedrijfskavels een rij dichte heesters geplant. Deze landschapsstrook is een voortzetting van de grasstrook langs het bestaande bedrijventerrein en legt verbinding met de erfplanting van de woning aan de Deventerstraatweg.

Wadi langs de Talhoutweg en het Molenpad:

De hoofdwatgang wordt verplaatst op kortere afstand van de Talhoutweg en het Molenpad. Ten zuiden van de verlegde hoofdwatgang wordt het terrein verlaagd over een zo groot mogelijke breedte. Hierdoor ontstaat een grote wadi, ten behoeve van de vereiste capaciteit voor de regenwaterberging. De wadi heeft een grasvegetatie die past bij de aanwezige zandgronden en wordt extensief beheerd. Op het verlaagde maaiveld van de wadi worden elzen in wildverband geplant. De bomen benadrukken de ruimtelijke werking van de wadi en de begrenzing van het oorspronkelijke heideveld waarop het bestaande Eekterveld is gerealiseerd.

Eikenrij op de overgang tussen Eekterveld IV en de noordelijke weiden:

Op de overgang naar de noordelijke weiden worden de bestaande oude eiken gehandhaafd en aangevuld met enkele eiken in de open trajecten. Het maaiveld is een glooiende helling naar de lager gelegen weiden.

Bomen en mantelzoom rondom het bedrijventerrein:

Langs de zuidrand van de bedrijfskavels worden in een strook van 10 tot 15m parkbomen geplant. Aansluitend wordt deze strook van bomen voorzien van strook van 10 tot 15m heesters die als een mantelzoom voor de bomen staat. Deze bomen en mantelzoom ontnemen zichtrelaties vanaf de Eekterweg en vanaf de woning aan de Deventerstraat 141 op de bedrijfsgebouwen. Tussen deze bomen door wordt een licht slingerend recreatief klompenpad aangelegd dat zijn vervolg heeft langs de Griftzone en verlengd wordt naar de noordelijke eikenrij, waar het weer aansluit op de bedrijfsweg. De strook tussen de mantelzoom en de woning wordt voorzien van een akkerkruiden vegetatie dat extensief beheerd wordt.

Natuurgebieden:

Langs de Grift wordt de ruimte tussen deze waterloop en het bedrijventerrein ingericht als natuurgebied. De inrichting en het beheer sluiten aan op de natuurwaarden van de Grift ter versterking van de ecologische betekenis van de gehele Grift.

Hetzelfde doel geldt voor de aarden wal en de weiden tussen deze wal en de Grift. In beide gebieden wordt ingespeeld op de overgang van hoog naar laag (van bedrijventerrein naar De Grift). Met name in het gebied tussen Eekterveld III en De Grift worden, inspeliend op de hier aanwezig lage ligging, een vijver en dras-plas situaties gecreëerd, onder ander ten behoeve van de ontwikkeling en vestiging van amfibieën.



Foto's bestaande situatie Eekterweg

3. Duurzaamheid

De basis voor het duurzaam inrichten en gebruiken van Eekterveld IV ligt in het stedenbouwkundig plan Eekterveld IV. Vanaf de start van de planvorming is duurzaamheid leidraad geweest bij het maken keuzen. Onder andere ook bij het bepalen van de gronden die het meest in aanmerking komen voor de uitbreiding van Eekterveld.

Hoofdstuk 2 beschrijft hoe in het stedenbouwkundig plan integratie plaatsvindt tussen functies, zodat een afgewogen en samenhangende combinatie van inrichting en gebruik kan plaats vinden en hoe het bedrijventerrein ingepast is in zijn omgeving en daar een passende plek kan krijgen. Klimaatadaptieve maatregelen worden op alle schaalniveaus ingezet om een toekomstbestendig terrein tot stand te brengen. Belangrijke toekomstbestendige keuzen in het stedenbouwkundig plan zijn:

Bedrijven het lokale betrokkenheid en liggen op korte afstand van medewerkers

Eekterveld IV biedt ruimte voor lokale bedrijven in het midden- en kleinbedrijf.

Integratie van verschillende functies en klimaatbestendig

Eekterveld IV bestaat naast het uitgeefbare bedrijventerrein uit een bedrijfsweg met forse groenvoorzieningen, flexibel in te richten terrein ten behoeve van het functioneren van het bedrijventerrein, landschapszone, recreatieve routes, wadi's en nieuwe natuurgebieden. Deze functie zijn op een afgewogen wijze geïntegreerd en vervullen een authentieke rol in deze gebiedsontwikkeling. Meer dan de helft van het is groen ingericht of heeft de natuurbestemming.

Hittestressbestendige en klimaatadaptieve inrichting

Voorkomen van hittestress geschiedt door opname van forse bomen

met gesloten boomkronen langs de bedrijfsweg, aangevuld met groene gevels en daken. De bomen en het groen brengen schaduw en koelte tijdens en na zonnige dagen.

Basis leggen voor grote biodiversiteit in rondom Eekterveld

De afwisseling in beplantingstypen en het planten van soorten die thuishoren op de stuwwalrand en langs de beek leggen de basis voor grote biodiversiteit. De gehele omgeving van Eekterveld IV kan hiermee bijdragen aan beperken van uitbraken van plagen (zoals eikenprocessierups en plantenziektes).

Groen en natuurinclusief bouwen

Bedrijven zijn verantwoordelijk voor het bekleden van gevels met beplanting/klimplanten en het voorzien van de bedrijfsgebouwen van 2 nestvoorzieningen voor vogels, vleermuizen of insecten. Bovendien vindt tussen de bedrijven die lid zijn de Industriekring Eekterveld uitwisseling plaats van ideeën van de grondstoffenkringloop en het onderhoud van de landschapszones. Aanvullend kan de grote aandacht voor duurzaamheid, klimaatbestendig en circulariteit bijdragen aan een grote betrokkenheid van bedrijven en medewerkers bij de groene omgeving.

Energieneutraal ontwikkelen en gebruiken van Eekterveld IV

Aanleg van gasleidingen is niet nodig doordat aangesloten wordt op de natuurlijke hulpbronnen die het totale bedrijventerrein Eekterveld gaat realiseren, o.a. wat betreft de zonne-energie en de koude-warmte uitwisseling.

Kavelpaspoort en uitgiftecriteria

Voor de gronduitgifte worden criteria voor esthetica en mate van duurzaamheid gehanteerd zodat vanaf de beginfase de gewenste duurzaamheid van Eekterveld gestalte krijgt. Voordat de grond verkocht wordt is het vereist dat met de initiatiefnemer/ondernemer goedkeuring is voor de bouwaanvraag en de mate van duurzaam bouwen en gebruiken van de kavel.

Deel 2. Beeldkwaliteitsplan Eekterveld IV

In deel 2 wordt de vertaling gegeven van het stedenbouwkundig plan naar het beeldkwaliteitsplan voor het uitbreidingsgebied Eekterveld IV. Hiertoe worden beeldcriteria geformuleerd voor de bedrijfsgebouwen en de bedrijfskavels, alsmede voor de openbare ruimte op Eekterveld IV.

Achtereenvolgens komen in deel 2 aan de orde:

- Beeldkwaliteit voor gebouwen (hoofdstuk 4),
- Beeldkwaliteit voor bedrijfsperven (hoofdstuk 5),
- Beeldkwaliteit voor de openbare ruimte (hoofdstuk 6).

De beeldcriteria worden in deze drie hoofdstukken geformuleerd en via referentiebeelden gevisualiseerd. De referentiebeelden vormen inspiratiebronnen voor de vormgeving van de gevels, percelen en openbare ruimte ter verkrijgen van de visueel ruimtelijke kwaliteit van Eekterveld IV.



Foto's bestaand bedrijventerrein Eekterveld



Referenties bedrijfsgebouwen

Hoofdmassa
Reliëf - geleding - textuur



4. Beeldkwaliteit bebouwing

De criteria voor de beeldkwaliteit van de bedrijfsgebouwen op Eekterveld IV zijn afgeleid uit het Stedenbouwkundig plan voor Eekterveld IV, zoals geformuleerd in hoofdstuk 2 en uit de duurzaamheidsambitie zoals verwoord in hoofdstuk 3.

Op pagina's 16, 18 en 20 zijn referentiebeelden weergegeven voor de architectonische criteria met betrekking tot de bedrijfsgebouwen.

4.2 Stedenbouwkundige richtlijnen

Korrelgrootte

Uit het stedenbouwkundig plan volgt dat de ontwikkeling van Eekterveld IV gericht is op de vestiging van lokale midden- en kleinbedrijven. De bedrijfsgebouwen hebben per bedrijf/bedrijfskavel een footprint tussen 600 en 3.000m². De bedrijfskavel wordt tussen de 40 en 60%

bebouwd. Naar verwachting kunnen zich op Eekterveld tussen 8 en 15 bedrijven vestigen. De bouwhoogte is maximaal 12m.

Uitstraling

Voor de uitstraling van het Eekterveld IV wordt gestreefd naar een hoogwaardig kwaliteitsniveau van privaat en openbaar gebied. Met name de relatie met het omliggende landschap is van groot belang. Hiervoor streven we naar gebouwen met een eigentijdse architectuur, passend in het groene karakter van Eekterveld.

Hoofdvolume

Aan de bedrijfsweg staan de verschillende bedrijven in 'gelid' en formeren tezamen met het bomenscherm de 'wanden' als stedenbouwkundige drager van het plan. Om deze reden is ook de verplichting gesteld om tenminste 40% van de voorgevel (straatzijde) op de voorgevelrooilijn te bouwen.

4.3 Architectonische richtlijnen

Hoofdmassa

De gebouwen bestaan uit strakke, rechte vormen en hebben een horizontale daklijn. De architectuur is zoveel mogelijk alzijdig, het bedrijf wordt als volume gematerialiseerd en niet als losse gevelvlakken.

De gevel die georiënteerd is op de bedrijfsweg van Eekterveld IV is de voorgevel. De gevels die georiënteerd zijn op de Eekterweg en de Talhoutweg zijn representatieve gevels. De gevels van gebouwen liggen op of parallel aan de rooilijnen.

De architectuur van achter- en zijgevels grenzend aan het landschap zijn doelmatig, waarbij de aangegeven groenstructuren de overgangen naar het landschap waarborgen. De zij- en achtergevels aan de Talhoutweg en de Eekterweg moeten een hoogwaardige architectonische uitstraling krijgen. Dit betekent dat er voor de architectuur van deze gevels gezocht wordt naar verbijzondering. Verbijzondering door middel van glas of reliëf, geleding en textuur. De gevels die georiënteerd zijn op deze wegen bestaan voor 50% uit groene (of te wel met beplanting voorziene) gevels. Het toepassen van glasoppervlakken wordt zo veel mogelijk gekoppeld aan verblijfsfuncties (bijvoorbeeld kantoor) of meer arbeidsintensief gebruikte ruimten (bijvoorbeeld een ompakruimte).

Reliëf, geleding en textuur

Om te voorkomen dat aan de invalswegen onbeduidende dichte gevels ontstaan, wordt er architectonische kwaliteit gemaakt door 'geprolongeerde' gevels. De gebouwen aan de Talhoutweg staan met de 'kopgevels' in het groen. Deze gevels worden verbijzonderd door middel van reliëf, geleding en textuur.

Hierbij kan gedacht worden aan:

1. geprolongeerde (uitstekende of terugliggende) gevelvlakken;
2. verbijzonderingen op het gevelvlak (zetwerk);
3. een materiaal / afwerking met een eigen reliëf.



Referentie bedrijfsgebouwen

Reclame



Aanbouwen

Aanbouwen als kleinere massa's aan de hoofdbouw, zijn toegestaan, als deze worden doorgezet in basismateriaal van het hoofdvolume. De hoogte van de aanbouw is minimaal 4 meter. Laaddeuren (overheaddeuren en dockdeuren) liggen minstens 3 meter achter de voorgevelrooilijn of aan de zij- of achtergevels. Een uitzondering voor een overheaddeur in de voorgevelrooilijn kan gemaakt worden, voor een enkele kleinere en ondergeschikte overheaddeur, mits dit bedrijfsmatig noodzakelijk blijkt. Deze overheaddeur bevat geen belettering en is in de kleurstelling gelijk aan de kleur van omliggend materiaal. Hemelwaterafvoer vindt plaats binnen het bouwvolume en is onzichtbaar opgenomen achter de gevel (*pluvia*).

Situering gebouwen

Het bebouwingsvlak ligt binnen de aangegeven rooilijnen. De voorgevelrooilijnen aan de bedrijfsweg liggen op 10 meter afstand van de perceelgrens. De gevels grenzend aan belendende percelen houden een afstand van 5 meter tot de erfgrans (buurperceel) in verband met eisen van de veiligheidsregio. Bij een gelijktijdige aanvraag kunnen gezamenlijke afspraken worden gemaakt. Bij de koppeling van gebouwen tot een eenduidig gebouw is zelfs geen tussenliggende afstand tot de perceelgrens noodzakelijk.

Terrein opstellen

Een fietsenstalling mag op het voorterrein geplaatst worden mits deze geheel uitgevoerd wordt in zwart (RAL 9005) en afgestemd is met de duurzaamheidsdoelstelling. Bergingen, nutsvoorzieningen, containers en trafo's worden achter de voorgevelrooilijn geplaatst. Een eventueel Sprinklervat mag niet op het voorterrein worden geplaatst en wordt bij voorkeur inpandig opgelost.

Reclame

Reclame is in de bebouwing geïntegreerd. Er zijn geen maximale afmetingen van toepassing zolang de reclame integraal onderdeel is

van het ontwerp van het gebouw. De reclame wordt gerealiseerd door middel van 3D belettering die blind bevestigd is op de gevel. Reclame voor producten en diensten is niet toegestaan. Lichtreclame en reclame op vlaggen, banners en banieren zijn niet toegestaan. Ten behoeve van bewegwijzing kunnen voorzieningen geplaatst worden. Deze voorzieningen hebben beperkte grootte en zijn terughouden in kleurgebruik.

Materialisatie en kleurgebruik

De gevels hebben een representatieve uitstraling. Er worden eenduidige gebouwen gemaakt, die als één volume zijn gematerialiseerd. Gevelvlakken met een grote verscheidenheid aan materialen, moeten worden vermeden. Voor daglicht in werkruimten mag in beperkte hoeveelheid een neutrale translucente kunststof plaat worden toegepast. Materialen met een natuurlijke uitstraling, als glas, staal, beton en hout, hebben de voorkeur. Een aanbouw bijvoorbeeld voor kantoor is mogelijk, mits deze in materialisering altijd onderdeel is van het hoofdvolume. In zijn algemeenheid geldt: gebruik van bruintinten tot grijsinten en terughoudend kleurgebruik die aansluit bij het groene karakter van het bedrijventerrein.

Natuurinclusief

Aanvullend op de 'groene slinger' door Eekterveld IV en de omringende groene landschapszones wordt gestimuleerd dat de gevels en daken van de bedrijfspanden groene aanplant krijgen, bijvoorbeeld groene (mos) daken en met klimplanten beplante gevels. Voor de gevels georiënteerd op de Eekterweg en Talhoutweg moet minimaal 50% van de gevels voorzien zijn beplanting. Bovendien wordt de aanleg bevorderd van onder andere geïntegreerde nestgelegenheden in de gevels voor onder andere zwaluwen, witte kwikstaart en/of zwarte roodstaart, vleermuizen en insecten. Elk bedrijf dient minimaal 2 voorzieningen ten behoeve van nestelen van vogels of vleermuizen dan wel insectenhôtels geïntegreerd opgenomen te hebben in de gevels. Andere voorzieningen die verplicht of gewenst zijn, zijn aangegeven in het duurzaamheidsplan voor Eekterveld IV.



Referentie bedrijfsgebouwen

Groene gevels
Natuurinclusief



4.4 Deelgebieden en beeldkwaliteit zones

Het gehele plangebied is opgedeeld in 3 deelgebieden: het Accent, de Talhoutzone en bedrijven langs de bedrijfsweg (zie figuur 3).

Accent aan rotonde

De hoek van de Eekterweg en de Talhoutweg is de meest representatieve plek voor het bedrijventerrein. Voor het gebouw dat hier gerealiseerd wordt, geldt dat zowel van de gevels aan de Talhoutweg, de Eekterweg als aan de bedrijfsweg minimaal 40% van de gevel gebouwd moet worden op de rooilijn met een minimale hoogte van 4m. Aan de Talhoutweg moet een hoogteaccent gerealiseerd worden, met een hoogte van minimaal 12m en maximaal 15m. Dit Accent vormt een markering op de kruising Eekterweg en Talhoutweg. Voor het Accent gelden ook de criteria genoemd bij Zone langs de Talhoutweg. De overgangen tussen de gevels en de aangrenzende gebieden zijn weergegeven in bijlage 3: dwarsdoorsneden 1, 5 en 7.

Beeldkwaliteit Zone langs Talhoutweg

De Zone aan de invalsroute Talhoutweg bestaat uit gebouwen die voor Eekterveld IV de representatieve gevels hebben. Deze gevels bestaan voor minstens 50% uit met planten begroeide gevels. Voor zowel de gevels aan de Talhoutweg als de gevels aan de bedrijfsweg geldt dat minimaal 40% van de voorgevel gebouwd moet worden op de rooilijn met een minimale hoogte van 4m.

Aan de Talhoutweg is een 5 meter brede onderhoudsstrook op eigen terrein gepland, waar geen bevoorrading (dock- of overheaddeuren) mogelijk is. Tevens zijn opslag, bergingen en fietsenstallingen in deze zone niet toegestaan. Laaddeuren (overheaddeuren en dockdeuren) liggen aan de bedrijfsweg, tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn of in zij- of achtergevels. Hekwerken als perceelafscheiding worden op de voorgevelrooilijn gebouwd. De relatie tussen de gevels en aangrenzende gebieden is weergegeven in bijlage 3, dwarsdoorsneden 1, 2, 3 en 7.

Beeldkwaliteit bedrijfsgebouwen langs de bedrijfsweg

Langs de zones aan de bedrijfsweg staan de voorgevels van de bedrijfsgebouwen. Hiervoor geldt dat minimaal 40% van de voorgevel gebouwd moet worden op de rooilijn met een minimale hoogte van 4m. De voorgevelzone aan de bedrijfsweg (breedte van 10 meter vanaf de erfgrens) geeft toegang tot de bedrijven. Laaddeuren (overheaddeuren en dockdeuren) liggen tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn of in zij- of achtergevels. Hekwerken aan de straatzijde zijn toegestaan op de perceelsgrens.

In de representatieve zone langs Eekterweg staan gebouwen met beeldbepalende gevels naar het landschap. Deze gevels bestaan voor minstens 50% uit met planten begroeide gevels. Wanneer aan deze zijde niet op de rooilijn gebouwd wordt, mag het achterterrein gebruikt worden voor opslag. Dit is dan enkel mogelijk mits het achterliggende terrein door een 2 meter hoog begroeid hekwerk aan het zicht wordt onttrokken.

De relaties tussen de gevels en aangrenzende gebieden zijn weergegeven in bijlage 3, dwarsdoorsneden 5, 7, 8, 9 en 10.



Referenties bedrijfsparcels



5. Beeldkwaliteit inrichting bedrijfsparcels

De criteria voor beeldkwaliteit van de bedrijfsparcels is afgeleid uit het Stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan voor Eekterveld IV, zoals geformuleerd in hoofdstuk 2 en uit de duurzaamheidsambitie zoals verwoord in hoofdstuk 3.

De voor de inrichting van de bedrijfsparcels op Eekterveld IV belangrijk aspecten zijn de situering van de bedrijfsgebouwen, de opslag van materialen en goederen, de expositieruimte, het parkeren, de perceelbegrenzing, de beplanting en de bijzondere objecten. In het volgende worden voor deze aspecten richtlijnen gegeven. In bijlage 3 worden de overgangen met de aangrenzende gebieden weergegeven in de dwarsdoorsneden 1 tot en met 14 geven aan.

5.1 Algemene richtlijnen

Voor de organisatie van de bedrijfsparcels gelden de volgende richtlijnen:

- Op eigen terrein moet worden voorzien in de parkeerbehoefte van zowel de medewerkers als de bezoekers. Dit kan onder andere binnen de eerste 10 m voor de voorgevelrooilijn. Naast de ruimte elders op het perceel is voor de voorgevelrooilijn stalling van fietsen/e-bikes en parkeren van personenauto's toegestaan. Ten behoeve van de stalling van fietsen en e-bikes is een lage overkapping in deze zone toegestaan, mits uitgevoerd in zwart (RAL 9005). Voorzieningen voor het opladen van de elektrische auto's en e-bikes kunnen ook in deze zone aangebracht worden.
- Parkeervoorzieningen en manoeuvreren voor vrachtauto's dient op de kavel georganiseerde te worden.
- Expeditie en opslag in de buitenruimte mogen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, mits deze op zorgvuldige wijze worden opgenomen in de terreininrichting. Ten allen tijde

dienen de expeditie en de opslag plaats te vinden achter de voorgevelrooilijn, zodat de visuele impact hiervan op het straatbeeld minimaal blijft.

- De opslag in de buitenruimte dient zo op de kavel te worden gepositioneerd dat hierop zo minimaal mogelijk zicht is vanaf de Eekterweg en de Talhoutweg.
- Voor de rooilijn mag geen opslag plaatsvinden. De zones voor de rooilijn dienen obstakelvrij te blijven.

De richtlijnen voor de inrichting van de kavels zijn als volgt:

Toegangen

- Per kavel is slechts 1 inrit toegestaan van maximaal 8m breedte. Eventueel kan een extra toegang voor parkeren in het voorterrein plaatsvinden als de toegangsweg in de 6m brede ruimte tussen twee laanbomen plaatsvindt en de inrit dus niet ten koste van laanbomen gaat.
- Bij de uitwerking van het verhardingsoppervlak dient onderscheid te worden gemaakt in parkeerplaatsen en manoeuvreerzones. De situering van de parkeerplaatsen dient passend gemarkeerd te worden.

Erfafscheidingen

- Wanneer een erfafscheiding noodzakelijk is, mag alleen een haag of hekwerk gebruikt worden. Het hekwerk dient transparant uitgevoerd te worden en doorgevoerde, ronde spijlen en onzichtbare verbindingen te krijgen. In verband met de gewenste eenheid in uitstraling dienen de hekwerken gecoat te worden in de kleur RAL 7016 (antraciet grijs) Het hek heeft geen naamsaanduiding. Als alternatief voor de hekwerken kan een esdoorn- of beuken-, of taxushaag aangelegd worden.
- De erfafscheiding worden toegestaan op de kavelgrens.
- Langs de Talhoutweg komt het hekwerk evenwel op de rooilijn

te staan. De ruimte tussen de uitgiftegrens en het hekwerk/ bebouwing wordt als graszone ingericht, waarbij de bodem zodanig verhard is dat deze strook gebruikt kan worden bij calamiteiten.

- Langs de Eekterweg komt op de perceelsgrens een spijlen hekwerk van 2m hoog. Aan de wegzijde komt voor het hekwerk een rij sleedoorns. Indien op het erf opslag plaatsvindt of stalling van vrachtwagens wordt het hekwerk voorzien van groenblijvende klimplanten.
- Als slagbomen gewenst zijn moeten deze in samenhang met het hek worden vormgegeven.
- De maximale hoogte van erf en terreinafscheiding bedraagt 2,0m.

Naamaanduidingen

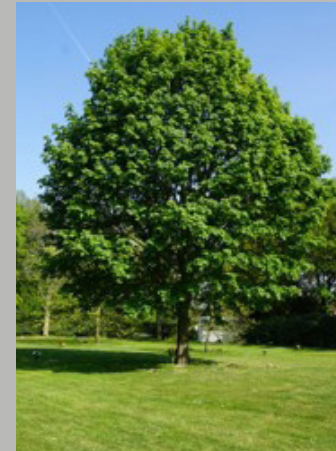
- Aanduidingen van producten of diensten zijn niet toegestaan. Lichtreclame, vlaggen banners en banieren zijn eveneens niet toegestaan. Bij de entree tot de bedrijfskavel is een voorziening, zoals een, zuil met naamsaanduiding toegestaan. De hoogte hiervan is maximaal 2m.

Expeditie en parkeren

- Parkeren en manoeuvreren vindt plaats op eigen terrein en is niet toegestaan op het openbare terrein. Dit geldt voor trucks en opleggers. Op eigen terrein mag in de loadingdock gebieden worden geparkeerd. De parkeernorm volgens de gemeentelijke parkeernota is voor de bedrijven van toepassing. Langs de routes op het terrein is bewegwijzering toegestaan.

Verlichting

- Verlichting van en op de bedrijfsterreinen dient zodanig gericht te worden dat er geen lichthinder naar de omgeving van Eekterveld IV ontstaat.



Referentie Openbare ruimte

esdoorns langs bedrijfsweg
groene erfafscheidingen (bijvoorbeeld hедера en esdoornhaag)
ledverlichting, asfalt en stelconplaten



6. Beeldkwaliteit openbare ruimte

De openbare ruimte van Eekterveld wordt bepaald door de bedrijfsweg waarop alle bedrijven ontsloten worden. Langs beide zijden van de bedrijfsweg zorgen brede grasbermen met laanbomen en een haag voor een groen karakter van het bedrijventerrein. De inrichting van deze straat is op het volgende gericht.

De relaties van de openbare ruimte met de aangrenzende gebieden zijn weergegeven in bijlage 3, dwarsdoorsneden 7 tot en met 10.

Wegprofiel

- De bedrijfsweg heeft twee toegangen naar de Talhoutweg en loopt in een u-vormig traject door Eekterveld IV.
- De rijweg is 6,5m breed.
- De rijweg wordt geasfalteerd. De samenstelling hiervan wordt nader bepaald in relatie tot de duurzaamheidsambities.
- De grasstrook aan de 'binnenzijde' is 5,5m breed, aan de buitenzijde is die 3,5m breed.
- Aan de binnenzijde is in de grasstrook een strook van 2,5m breedte gereserveerd voor kabels en leidingen. Boven deze leidingen ligt een onverhard voetpad (klompenpad).
- In beide grasstroken worden laanbomen op 6m afstand van elkaar geplant.
- De boomsoorten bestaan, ten behoeve van de biodiversiteit, uit een mix van esdoornsoorten, maat 18-20. De soorten zijn Acer platanoides, Acer pseudoplatanoides, Acer saccharinum en Acer negundo.
- Langs de uitgiftegrens wordt op 0,75m afstand een veldesdoornhaag (Acer campestre) geplant en onderhouden met een hoogte van 1,0m en een breedte van 0,5m.
- Ten behoeve van de in- en uitritten van de bedrijfskavels voor de vrachtwagens worden op deze plekken geen esdoornbomen en hagen aangeplant. Als er nieuwe in- en uitritten nodig zijn

worden hiertoe bomen en/of hagen verwijderd. Hierdoor kunnen gaten in de bomenrijen en in de hagen ontstaan.

- De inritten worden verhard met betonplaten van 2x2m.

Bijzonderheden

- Halfweg de bedrijfsweg is ruimte gereserveerd ten behoeve van functies die essentieel zijn voor het functioneren van Eekterveld IV. dit een reseringszone met een flexibele inrichting. Voorbeelden van voorzieningen zijn een hublocatie, oplaadstation voor e-bikes, elektrische auto's en ander voertuigen en koude-warmtepompen.
- De reserveringszone wordt vooralsnog ingericht als kruidenrijk grasveld.
- Een recreatief wandelpad (klompenpad) ligt in de groene zones rond de oostelijke bedrijfsgebouwen en loopt van de bedrijfsweg naar de Grift en weer terug. Dit is een onverhard voetpad van ca 0,6 m breed.
- De bedrijfsweg sluit via de twee toegangen naadloos aan op de Talhoutweg. Onder deze toegangen liggen ronde composiet duikers die zorgen voor de doorstroming in de A-watergang. Deze duikers hebben een geringe diameter (maximaal 1m) zodat ze, via de vertraagde waterafvoer, bijgedragen aan de regenwaterinfiltratie.
- De verlichting bestaat uit armaturen met ledverlichting die geen uitstraling naar de omgeving hebben. De lantaarns zijn ca 6m hoog.
- Verkeersborden en bewegwijzering worden zoveel mogelijk vermeden. In de bermen en langs de wegen dienen zo veel mogelijk obstakel vrij te zijn en te blijven.

Deel 3. Sfeerbeelden omgeving Eekterveld IV

In deel 3 wordt de vertaling gegeven van het stedenbouwkundig plan naar de beeldkwaliteit van de landschapszones en de wadi's langs het bedrijventerrein Eekterveld IV.

Achtereenvolgens komen in deel 3 aan de orde:

- Sfeerbeeld landschapszones (hoofdstuk 7)
 - Langs de Eekterweg
 - Gebied tussen bedrijventerrein en Deventerstraat 141
 - Wadi langs Talhoutweg en Molenpad
 - Eikenrij langs noordzijde bedrijventerrein
- Sfeerbeeld Natuurgebied (hoofdstuk 8).

De beeldcriteria worden in deze twee hoofdstukken geformuleerd en via referentiebeelden gevisualiseerd. De referentiebeelden vormen inspiratiebronnen voor de sfeerbeelden van de landschapszone en de natuurgebieden ter verkrijgen van de visueel ruimtelijke kwaliteit van Eekterveld IV.



Foto's bestaande situatie De Grift



Sfeerbeelden landschapszone

Bloemrijk grasland
mantelzoom - bosranden
klompenpaadje



7. Sfeerbeeld landschapszones

Eekterveld IV wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassing voorzien van 4 landschapszones en een strook natuurgebied. In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat de beelden van de landschapszones zijn.

De inrichting van de landschapszones zijn weergegeven in bijlage 3, dwarsdoorsneden 1, 2, 3, 4, 8, 10, 11, 12 en 14.

7.1 Landschapszone langs Eekterweg

Parallel aan de Eekterweg is een circa 10m brede strook gereserveerd voor de landschappelijk inpassing van het bedrijventerrein. Deze strook heeft een kruidenrijke grasvegetatie met verspreide parkbomen. Aan de wegzijde van de bedrijfspercelen komt een rij sleedoorns, die een natuurlijke groei hebben en ca. 3,5m hoog worden.

Met de parkbomen wordt aangesloten op de erfbepanting van de woonkavel aan de Eekterweg en op bomen langs de rand van het bestaande bedrijventerrein. De parkbomen en rij sleedoorns onttrekken de achterkanten van de bedrijfsgebouwen en de opslag in de buitenruimte aan het zicht vanaf de Eekterweg.

Deze strook bestaat uit het volgende:

- Verspreid staande loofbomen bestaande uit *Castanea sativa*, *Juglans regia* en *Tilia cordata*;
- Circa 10 m brede grasstrook met kruidenrijke vegetatie;
- Een rij sleedoorns voor de erfscheiding;
- Spijlenhekwerk op de erfscheiding van 2.0m hoog, gecoat in kleur RAL 7016;
- Verlengde greppel/bermsloot tot aan de rotonde.

7.2 Parkzone tussen bedrijventerrein en bestaande woning

De landschappelijke inpassing tussen de woning aan de Deventerstraat 141 en het bedrijventerrein is nodig in verband met de milieuhinderzones en het beperken van het zicht vanaf de woning op de bedrijfsgebouwen. De beplanting lang de Eekterveld wordt verlengd langs de rand van het bedrijventerrein tot aan de bosschages langs De Grift. Voor deze strook parkbomen komt een mantelzoomvegetatie van hier thuishorende heestersoorten. De mantelzoom heeft een glooiende rand. De ruimte tussen de mantelzoom en de woonkavel wordt beheerd als een kruidenrijke akker. Deze vegetatie sluit aan op de door de provincie gewenste kleinschalige inrichting van de Groene Ontwikkelingsruimte langs het Apeldoorns kanaal.

Dit landschapspark bestaat uit het volgende:

- Een 10 tot 15m brede strook met parkbomen in verspreid plantverband met daarvoor een 10 tot 15m brede strook met mantelzoomvegetatie;
- Bomen en struiken bestaande uit *Castanea sativa*, *Juglans regia*, *Tilia cordata*, *Corylus avellana*, *Sorbus aucuparia*, *Lonicera periclymenum* en *Prunus spinosa*;
- Licht slingerend recreatief wandelpad (klompenpad) van circa 0,6m breed tussen de bomen door;
- Akkerkruiden in een strook van circa 25m breedte, dat extensief beheerd wordt als akker en waarvan het maaisel afgevoerd wordt.



Sfeerbeelden wadi's

waterberging tijdens grote regenbuien
elsen bij de wadi
bloemrijke grasvegetatie



7.3 Wadi langs Talhoutweg en Molenpad

De A-watgang wordt verlegd, zodat het pal langs de Talhoutweg en het Molenpad komt te liggen. Aan de zuidzijde van deze hoofdwatgang wordt een grote wadi aangelegd. De wadi zorgt voor bergingscapaciteit van het regenwater dat valt op de verhardingen en op de gebouwen van Eekterveld IV. Dit regenwater wordt tijdens en na hevige regenbuien en langdurig regen afgevoerd naar de wadi. De wadi heeft een bergingscapaciteit van ruim 2.700m³. Het kan regenbuien tot maximaal 100mm regen per dag bergen.

Het geborgen regenwater zal infiltreren in de bodem. Als er meer water wordt aangevoerd dan geborgen kan worden, kan het overtollig water afgevoerd worden naar de A-watgang via een verlanging in de dijk tussen de wadi en watgang.

Met het waterschap Vallei en Veluwe zal nog nader overleg plaatsvinden bij het bestekgereed maken van het plan voor de realisering van verlegde A-watgang en van de wadi.

De duikers onder de toegangswegen naar Eekterveld IV bestaan uit ronde buizen met een diameter van niet meer dan 1m. In de verlaagde gedeelten van de wadi worden verspreid elzen geplant. Hiermee wordt de wadi ruimtelijk gekenmerkt. Het maaiveld bestaat uit een bloemrijke graslandvegetatie en wordt extensief beheerd

De wadi wordt als volgt bepaald:

- De wadi heeft een verlaagd maaiveld ten behoeve van de regenwaterberging. De wadi ligt ten zuiden van de A-watgang waarvan het gescheiden is door een dijk;
- Twee duikers onder de toegangswegen, die zorgen voor de verbinding tussen de delen van de watgang en van de wadi, worden gemaakt van composiet. De uitgangen worden scheef 'afgesneden' in relatie tot de helling van de oevers. De duikers worden ook voorzien van een uitstroombak;
- Een strook elzenbomen, *Alnus glutinosa* (maat 18-20), in verspreid verband geplant;

- Natuurvriendelijke oevers / flauwe onderwater taluds van de wadi;
- Bloemrijke grasvegetatie, extensief beheerd.

7.4 Eikenrij langs noordrand bedrijventerrein

Langs de noordelijke grens van Eekterveld IV staan ca. 100 jaar oude eiken. Zij staan langs en soms zelfs in de greppel, dat voorheen mogelijk een sloot was ten behoeve van de waterafvoer. De open ruimten in deze eikenrij wordt aangevuld met nieuwe zomereiken. Bovendien wordt in deze rij de eikenboom herplant, die midden op de akker staat en plaats maakt voor bedrijfsgebouwen. Aan de zuidzijde van deze eikenrij ligt het recreatief wandelpad, dat zijn slingerend vervolg heeft langs de Grift en de zuidzijde van het bedrijventerrein.

De eikenrij bestaat uit het volgende:

- Eiken langs noordzijde van het bedrijventerrein;
- De bestaande eikenbomen worden aangevuld met de herplante eik en jonge eikenbomen, zodat de kronen samen uiteindelijk zorgen voor ruimtelijke begrenzing van het bedrijventerrein;
- Aanplanten van *Quercus robur* maat 18-20;
- Kruidenrijke grasvegetatie, extensief beheerd;
- Langs de eikenrij een onverhard recreatief wandelpad (klompenpad dat 0,6m breed is).



Sfeerbeelden natuur

bos langs De Grift
bloemrijke grasvelden
biodiversiteit



8. Sfeerbeeld natuurgebied

Ter compensatie van de Groene Ontwikkelingsruimte die bebouwd wordt ten behoeve van Eekterveld IV worden langs De Grift twee natuurgebieden aangelegd en bestemd als Natuurgebied (zie bijlage 2). De inrichting van de natuurgebied is afgestemd op de resultaten van het ecologisch onderzoek voor Eekterveld IV en het provinciaal beleid ten aanzien van de Groene Ontwikkelingsruimte. De inrichting en de eindbeelden van deze natuurgebieden zijn als volgt. (In bijlage 3 geven de dwarsdoorsneden 13, 15 en 16 een voorstelling van de natuurgebieden.)

8.1 Natuurgebied tussen Eekterveld IV en De Grift

De ruimte tussen het nieuwe bedrijventerrein en De Grift wordt beplant met bosplantsoen. De samenstelling is afgestemd op de lokale grondsoort: relatief hooggelegen oude bouwland langs watergang met ecologische waarde. Daarbij wordt afgestemd op het sortiment dat aangeplant is op de aardenwal ten oosten van Eekterveld III. De bosaanplant vindt plaats naast De Grift; de oever van de watergang wordt geheel intact gelaten.

De bodem wordt niet bewerkt, met uitzondering van het plantgereed maken van het terrein. Door deze bosaanplant wordt een 0,6 m breed halfverhard recreatief wandelpad (klompenpad) aangelegd.

De inrichting van het natuurgebied is gericht op:

- Struweelbos door aanplant van bosplantsoen;
- Samenstelling bosplantsoen is: *Tilia cordata* (winterlinde), *Prunus avium* (zoete kers), *Quercus robur* (zomereik), *Betula pendula* (ruwe berk) en *Carpinus betulus* (haagbeuk) met langs de rand *Corylus avellana* (hazelaar), *Sorbus aucuparia* (wilde lijsterbes), *Lonicera perclymenum* (wilde kamperfoelie) en *Prunus spinosa* (sleedoorn);

- onverhard recreatief voetpad (klompenpad) van 0,6m m breed langs De Grift;
- Bosvegetatie door extensief beheer.

8.2 Natuurgebied tussen Eekterveld III en De Grift

Het gebied tussen de laatste bedrijfsuitbreiding Eekterveld III en de watergang De Grift bestaat uit drie kenmerkende stroken, namelijk de droge bosschage op de aarden wal, de weide en het natte bosgebied langs De Grift.

De inrichting en beheer van deze stroken is gericht op het benutten van de overgangen van droog naar nat in west-oost richting en op realisatie van de ecologische verbinding langs De Grift in noord-zuid richting.

Het bos op de aarden wal krijgt een ontwikkeling dat kenmerkend is voor droge gronden langs de stuwwalrand; het bos langs De Grift is gericht op natte gronden langs beken. De tussenliggende zone wordt licht afgegraven, zodat een komvormig terrein ontstaat waar plas-dras omstandigheden ontstaan. Deze verlaging wordt versterkt met een ruim 70m² grote vijver o.a. ten behoeve van de ontwikkeling amfibieën. Deze vijver staat in sterke relatie tot de recent aangelegde bypass en de oeverkom langs De Grift. Rondom de vijver wordt een kruidenrijke grasvegetatie voor drassige gronden voorgestaan.

De aardenwal behoudt zijn beplanting die gedomineerd wordt door *Tilia cordata* en *Prunus avium*, met langs de parallelle greppel *Betula pendula*.

De recent aangelegde bosstrook langs De Grift blijft behouden. De samenstelling is in hoofdzaak *Salix caprea* (boswilg), *Betula pendula* (ruwe berk) en *Alnus glutinosa* (zwarte els).

Bijzonder terreindelen zijn de A-watergang en het recreatief Molenpad. De eigenschappen hiervan zijn als volgt.

A-Watergang

Tussen het bedrijventerrein en de aarden wal ligt de A-watergang, dat onder andere het overtollig water vanaf de Eekterweg en Eekterveld IV afvoert naar de wateruitlaat op De Grift ten noorden van het plangebied. De watergang is primair gericht op het waterbeheer van de omgeving. Langs de zuidzijde van deze watergang is een beheerpad van 5m breed noodzakelijk. Het beheerpad wordt extensief beheerd ten behoeve van bloemrijke grasvegetatie.

Recreatief Molenpad

langs de aardenwal loopt een klompenpad als recreatieve verbinding tussen het Molenpad en de Zwarteweg. De Zwarteweg heeft aansluiting op de Deventerstraat dat tussen De Grift en het Apeldoorns Kanaal ligt. Aan de zuidzijde van dit plandeel leidt een ander klompenpad naar een brug over De Grift en zorgt voor aansluiting op de Deventerstraat.

De inrichting van het natuurgebied is gericht op :

- Realiseren van een natuurgebied dat bestaat een bosstrook op een droge aarden wal en een bosstrook in plas-dras situatie langs een watergang met hoge ecologische waarden. Het tussenliggende gebied is een kruidenrijke grasvegetatie in drassige omstandigheden, waarin een ruim 70m2 grote vijver wordt aangelegd.
- De twee bosstroken worden behouden en als zodanig beheerd.
- De kruidenrijke grasvegetatie en de vijver worden aangelegd. De vijver heeft aan de zuidzijde een steile oever en aan de noordzijde een lange flauwe helling.
- Gebruik van de recreatieve wandelroutes die onder andere bijdragen aan korte ommetjes vanaf het bedrijventerrein. Een onverhard klompenpad van 0.6m breed wordt aangelegd

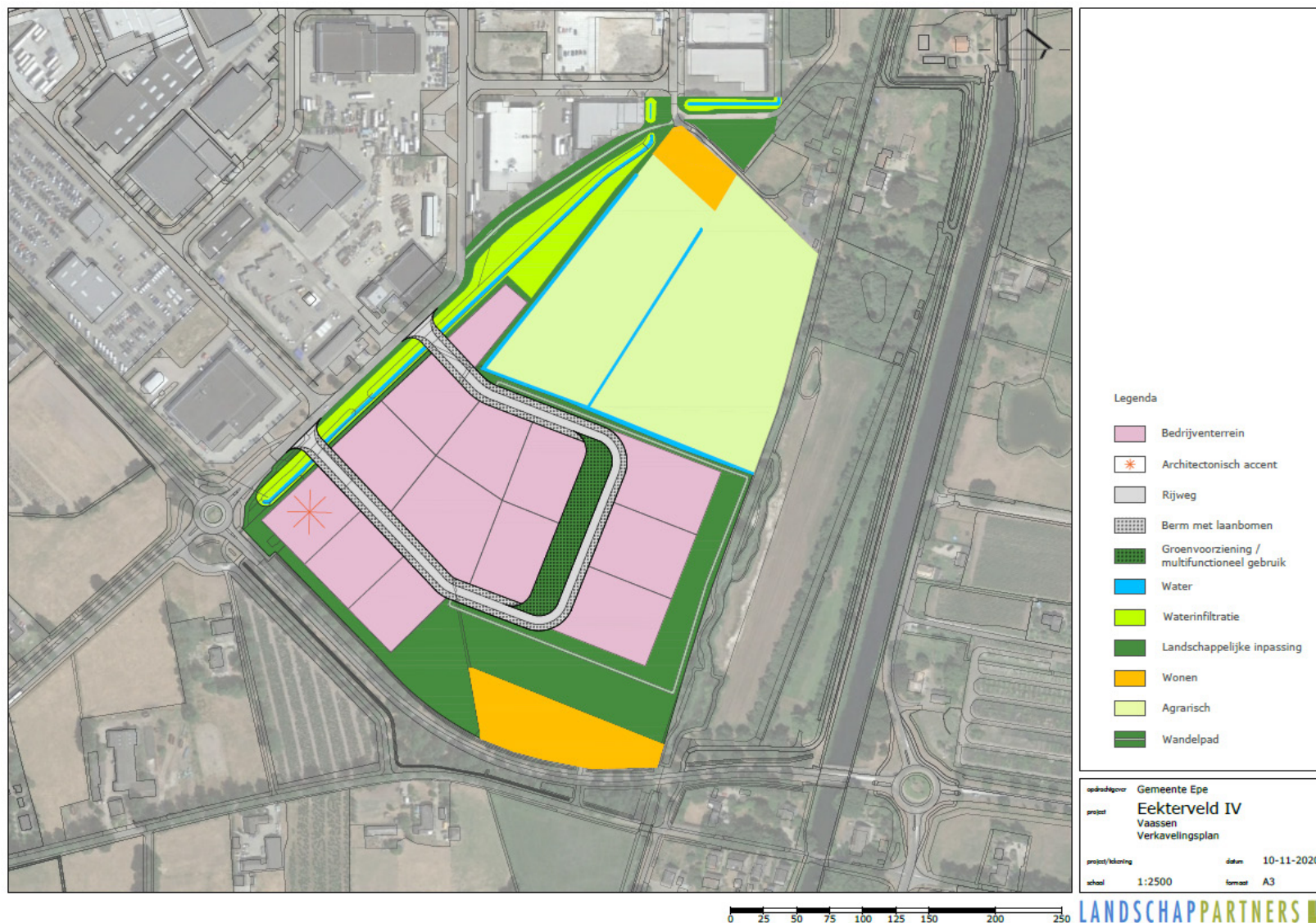
ter plaatse van het bestaande beheerpad.

- Beleving van drie parallelle watergangen: A-watergang, De Grift en Apeldoorns Kanaal met de ertussen liggende natuurgebieden vanaf de recreatieve routes.

Bijlagen



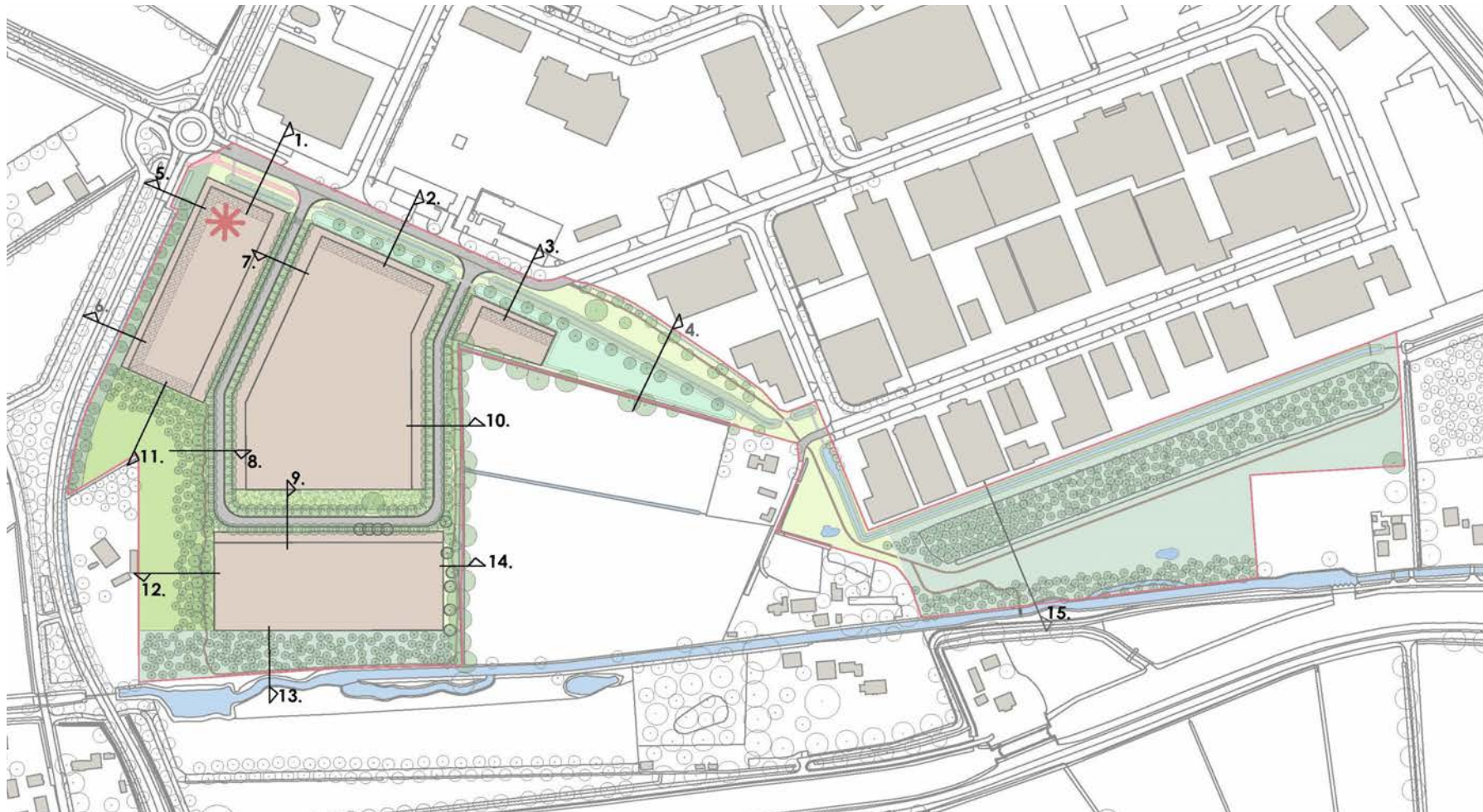
Bijlage 1 - Verkavelingsplan

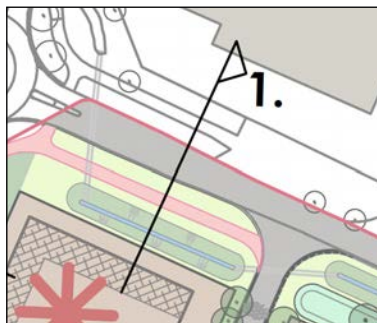
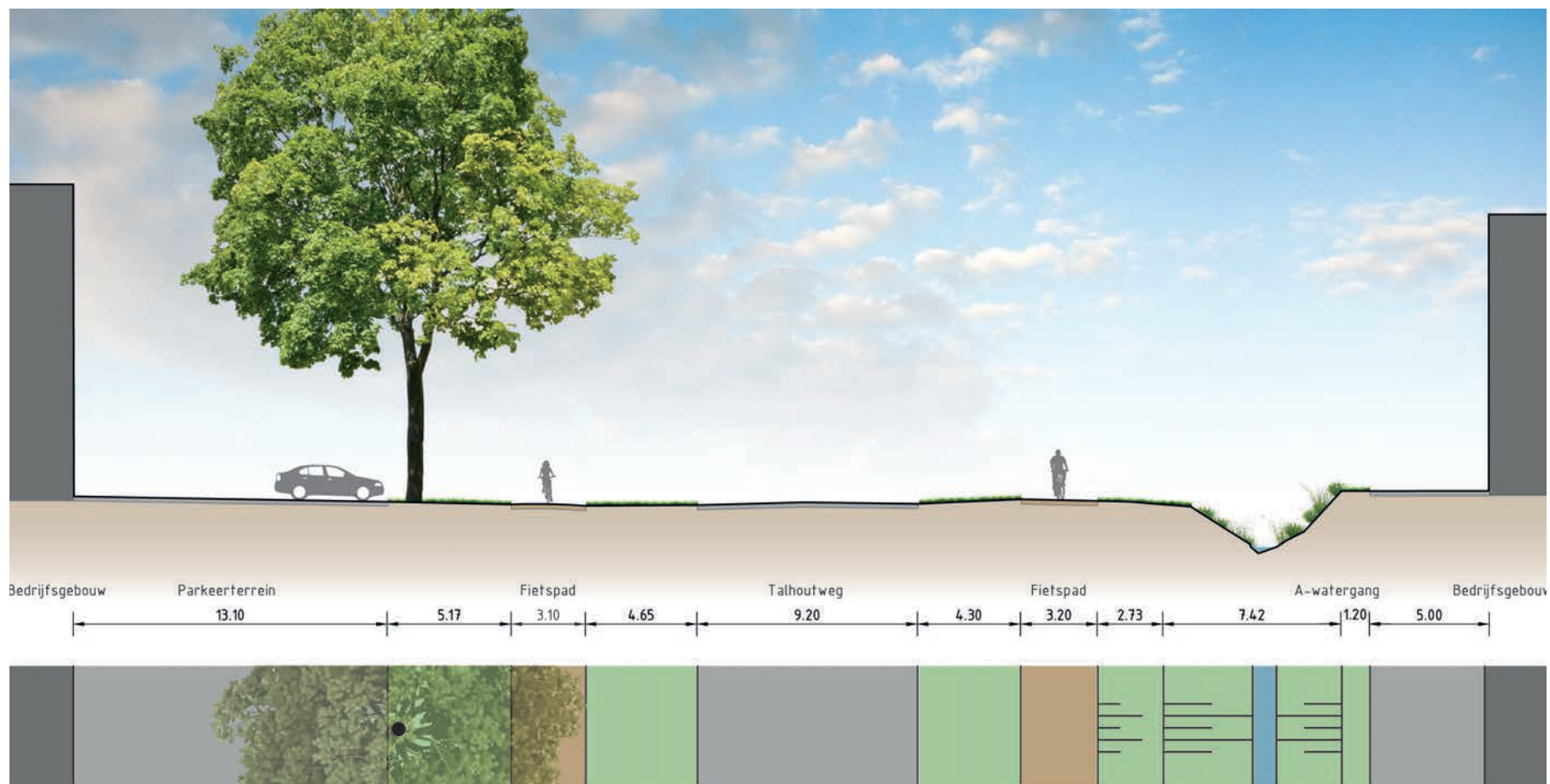


Bijlage 2 - Groencompensatie

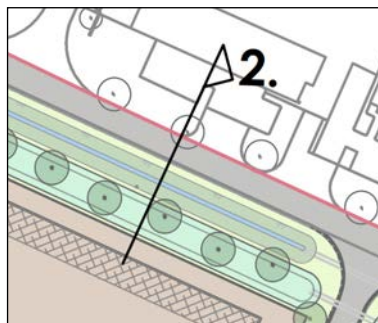
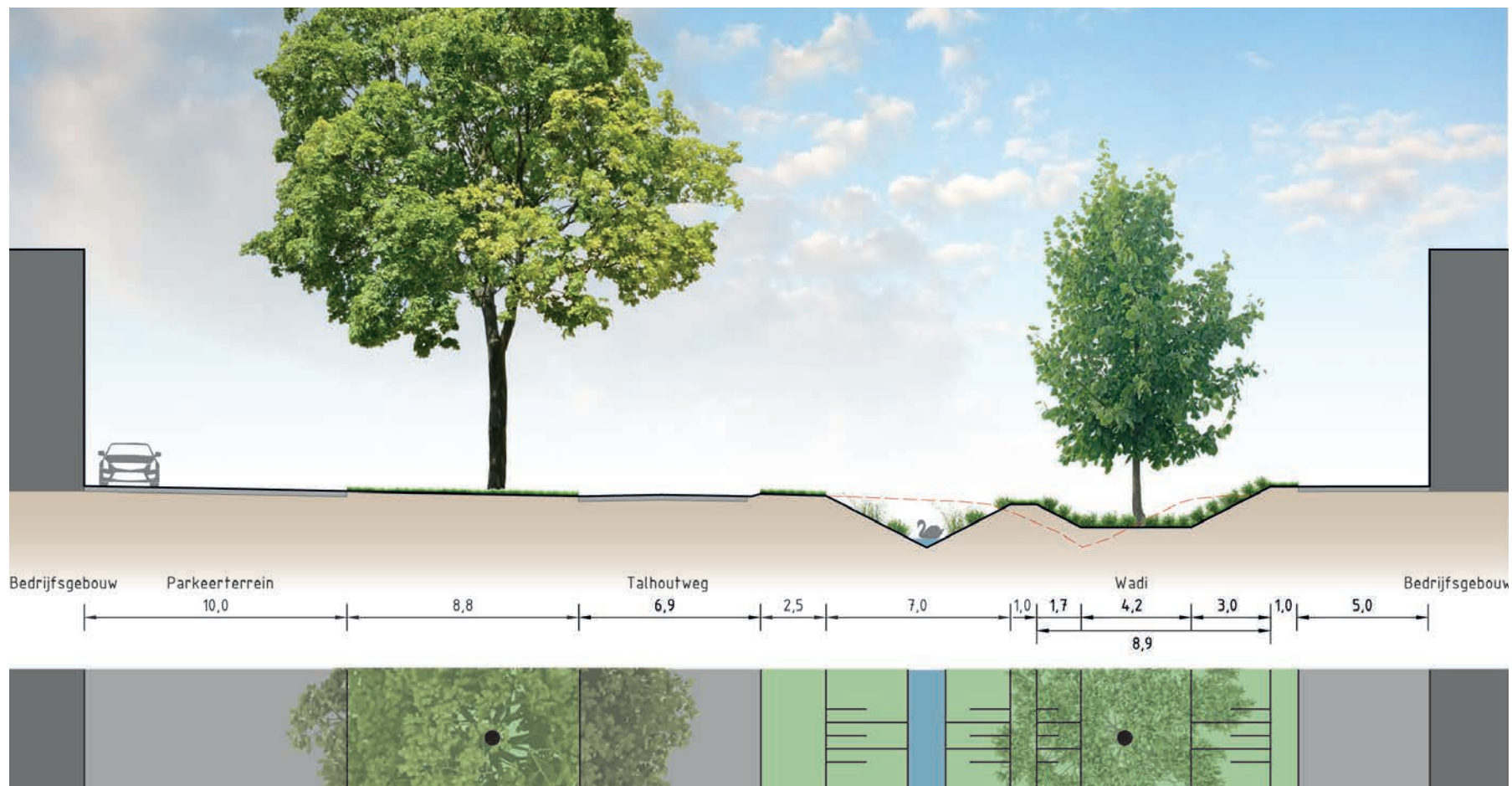


Bijlage 3 - Dwarsprofielen

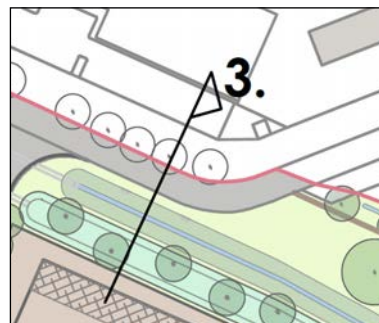
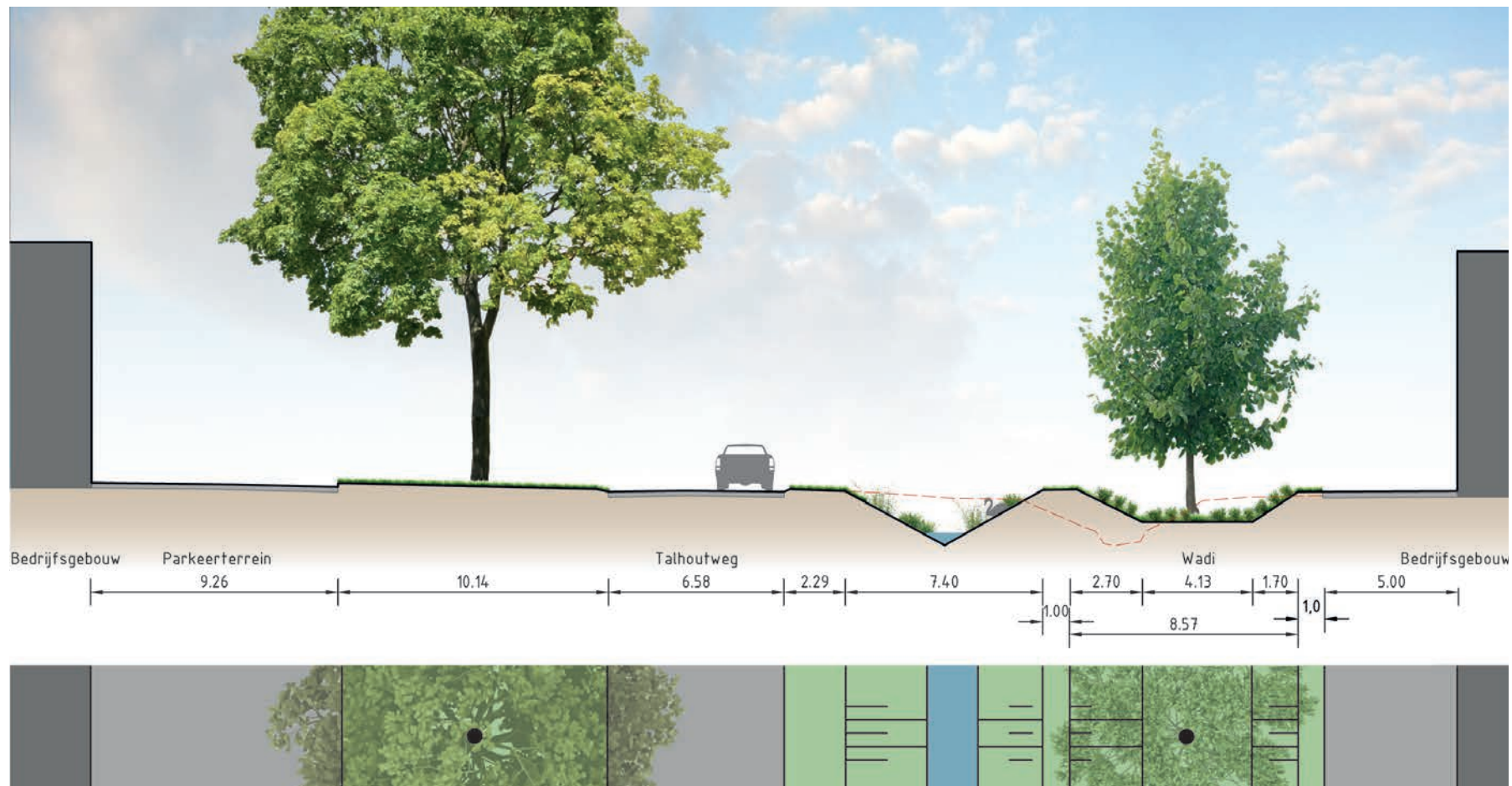




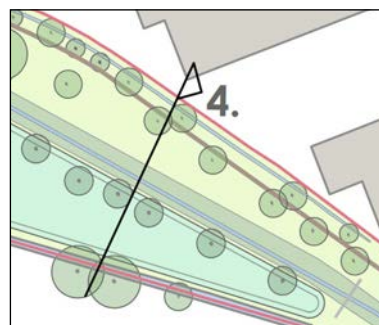
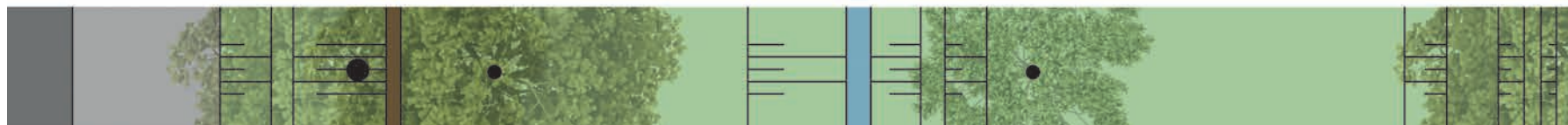
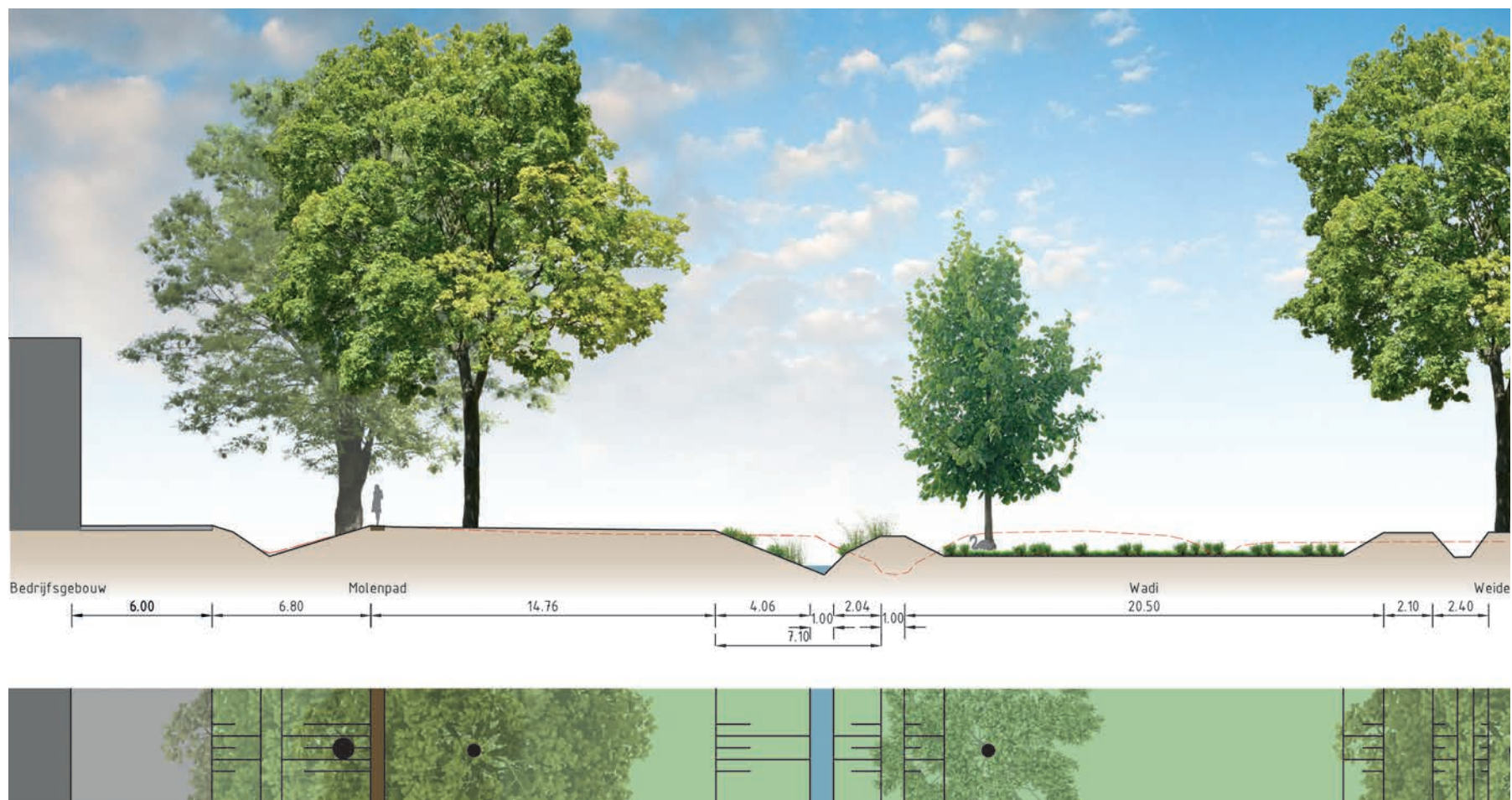
opdrachtgever	Gemeente Epe		
project	Eekterveld IV - Vaassen DO Dwarsprofiel 1		
project/tekening	VAAN06-1	datum	31.01.2022



opdrachtgever	Gemeente Epe		
project	Eekterveld IV - Vaassen DO Dwarsprofiel 2		
project/tekening	VAAN06-1	datum	31.01.2022



opdrachtgever	Gemeente Epe		
project	Eekterveld IV - Vaassen DO Dwarsprofiel 3		
project/tekening	VAAN06-1	datum	31.01.2022

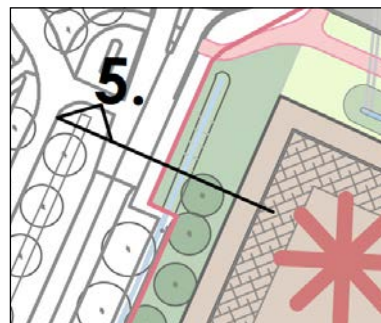
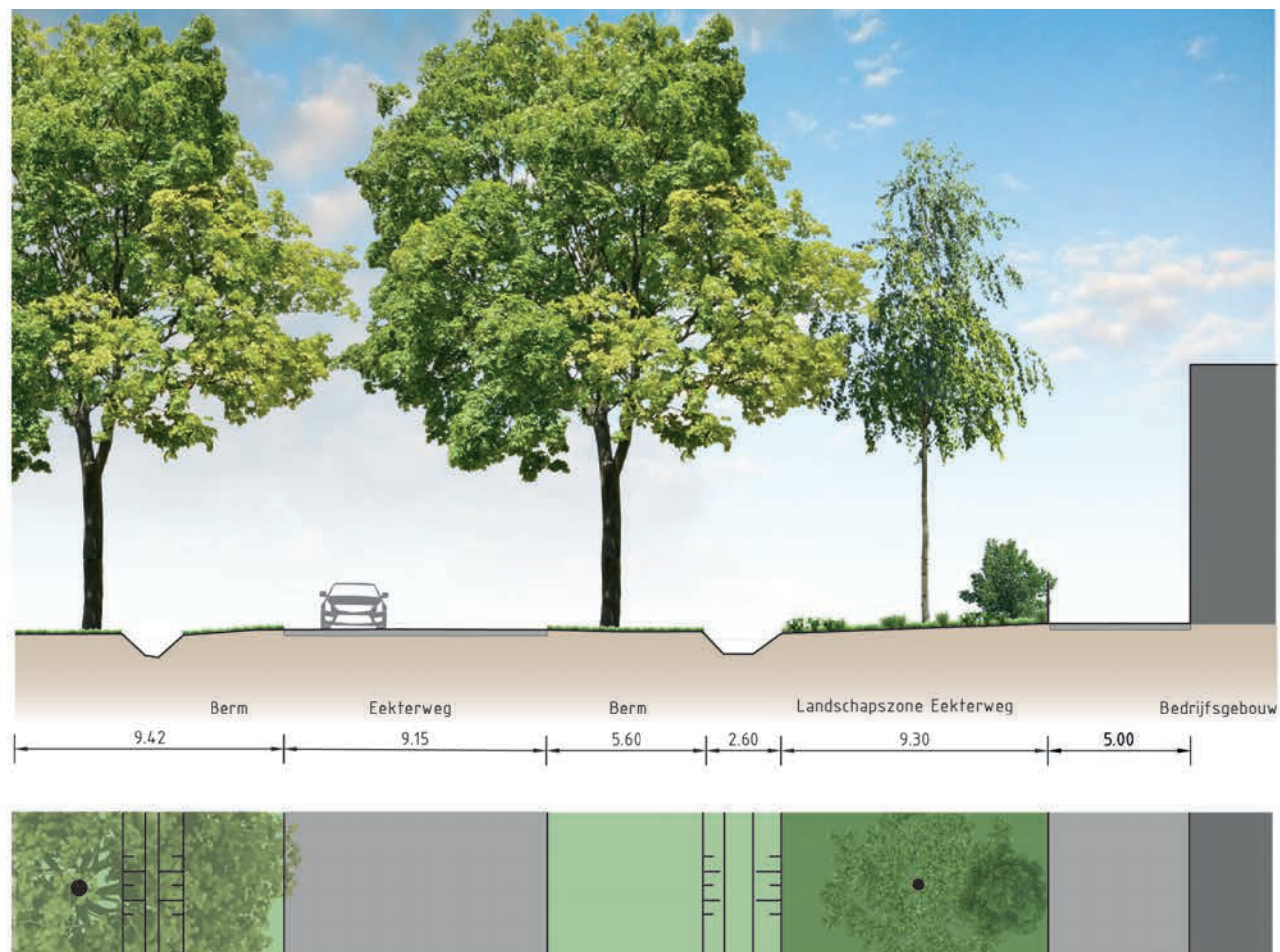


opdrachtgever Gemeente Epe

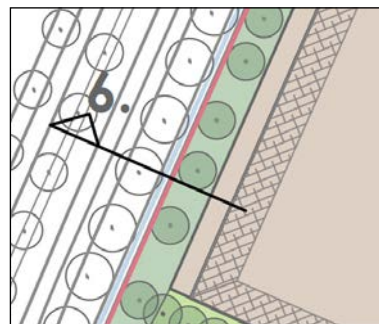
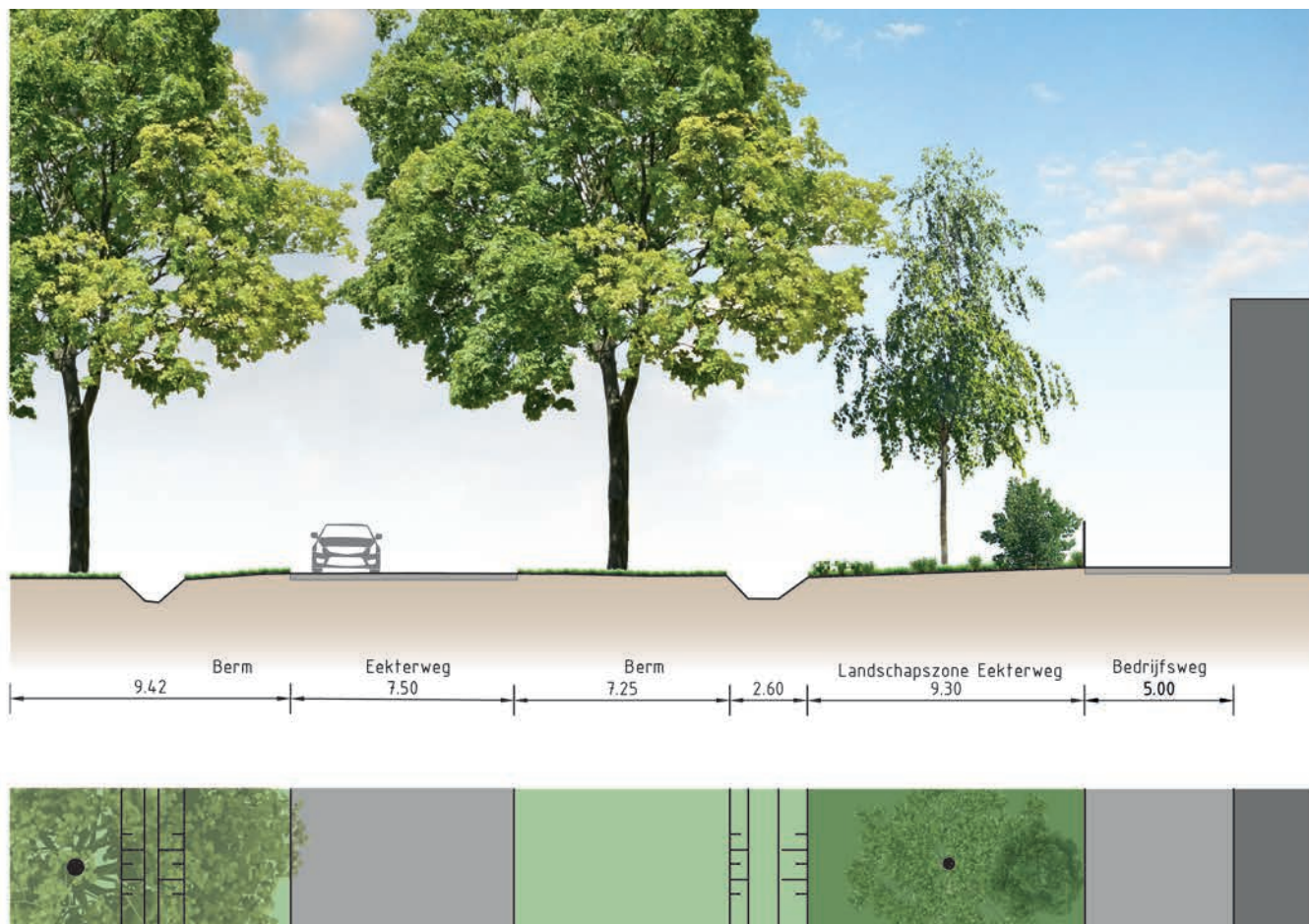
project **Eekterveld IV - Vaassen**
DO Dwarsprofiel 4

project/tekening VAAN06-1

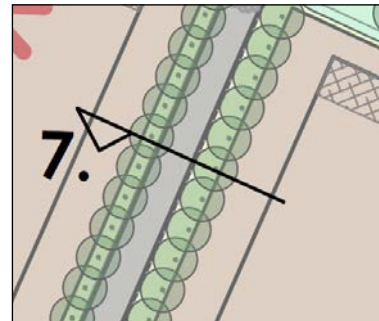
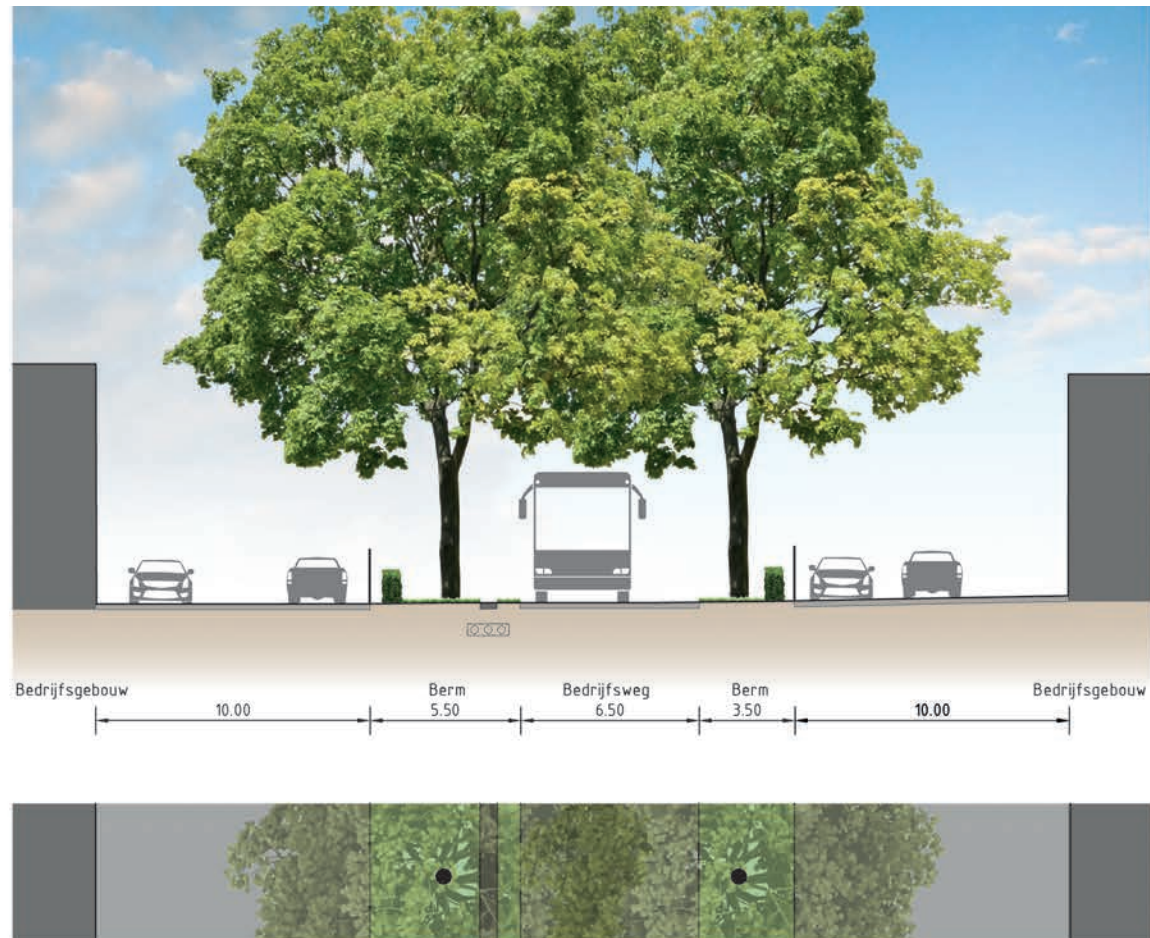
datum 31.01.2022



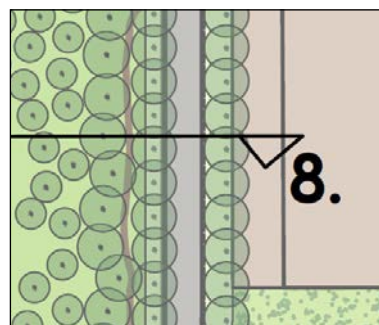
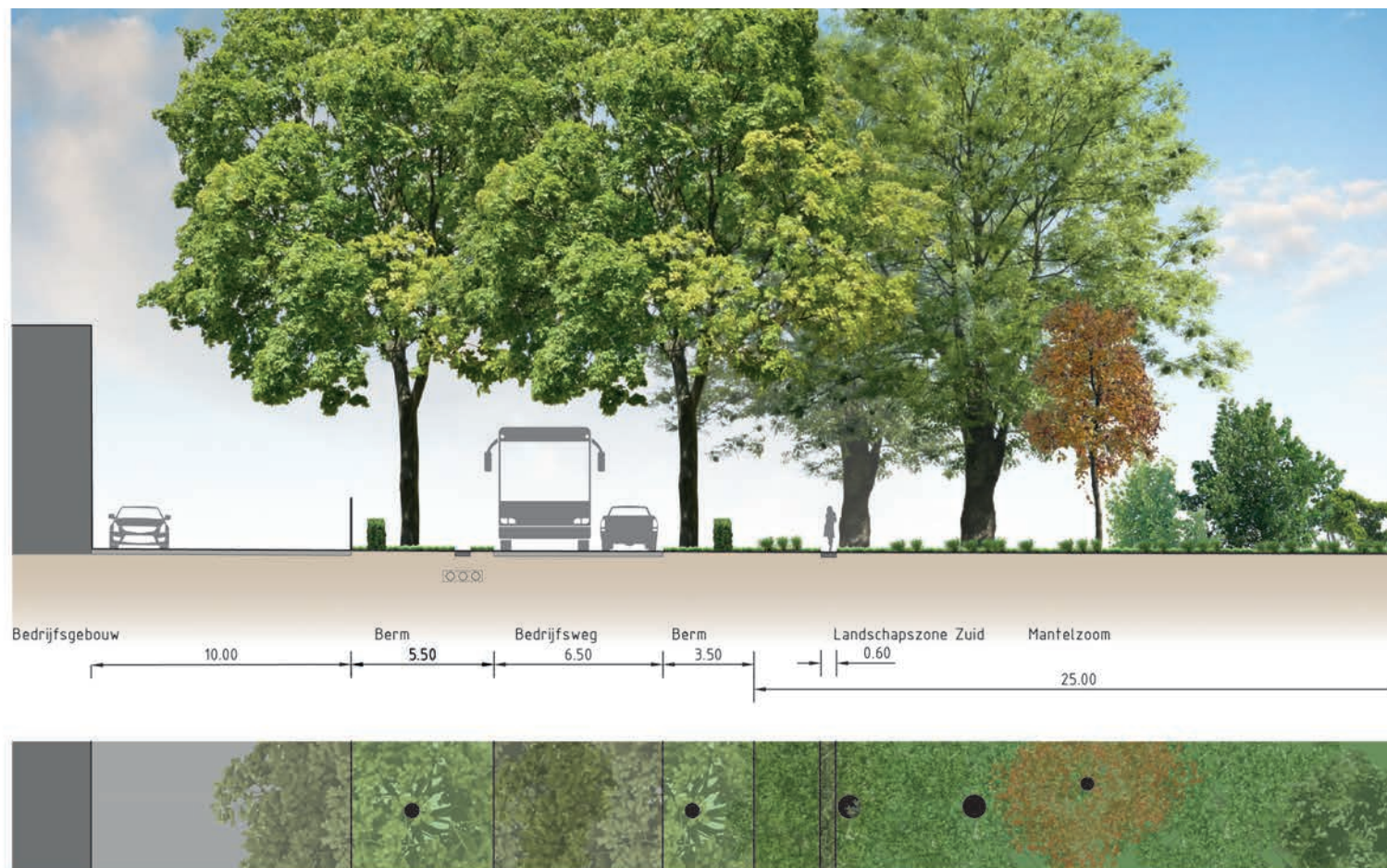
opdrachtgever	Gemeente Epe		
project	Eekterveld IV - Vaassen DO Dwarsprofiel 5		
project/tekening	VAAN06-1	datum	31.01.2022



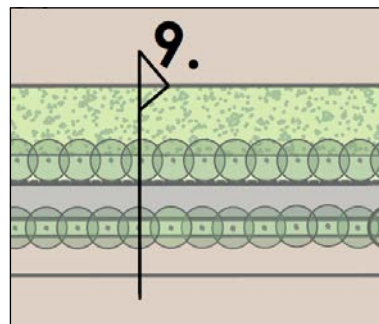
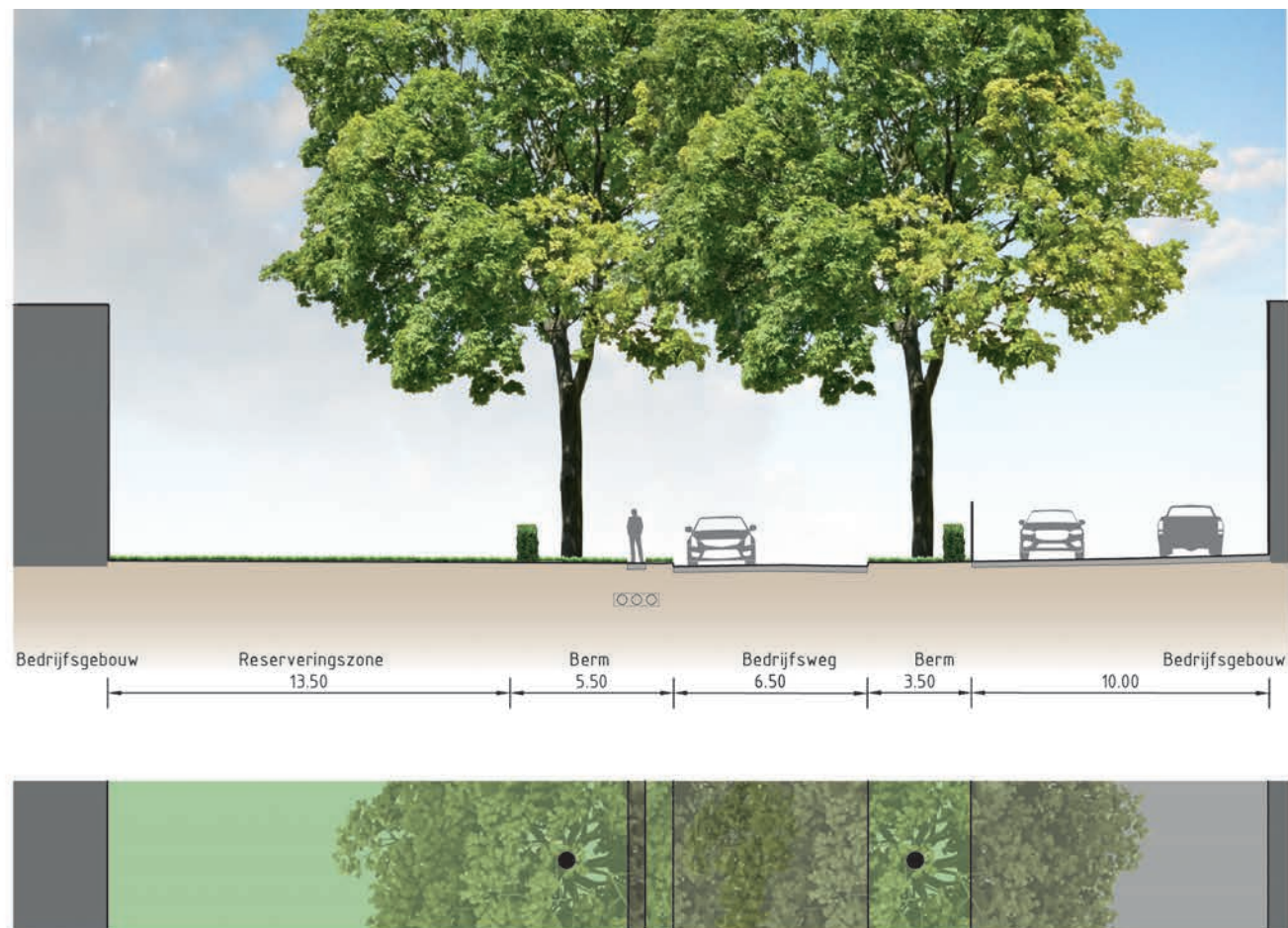
opdrachtgever	Gemeente Epe		
project	Eekterveld IV - Vaassen DO Dwarsprofiel 6		
project/tekening	VAAN06-1	datum	31.01.2022



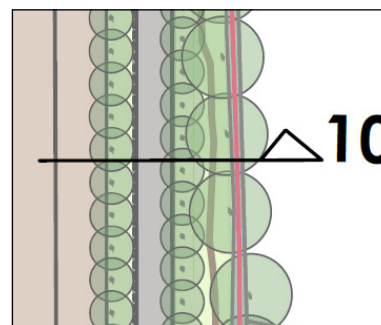
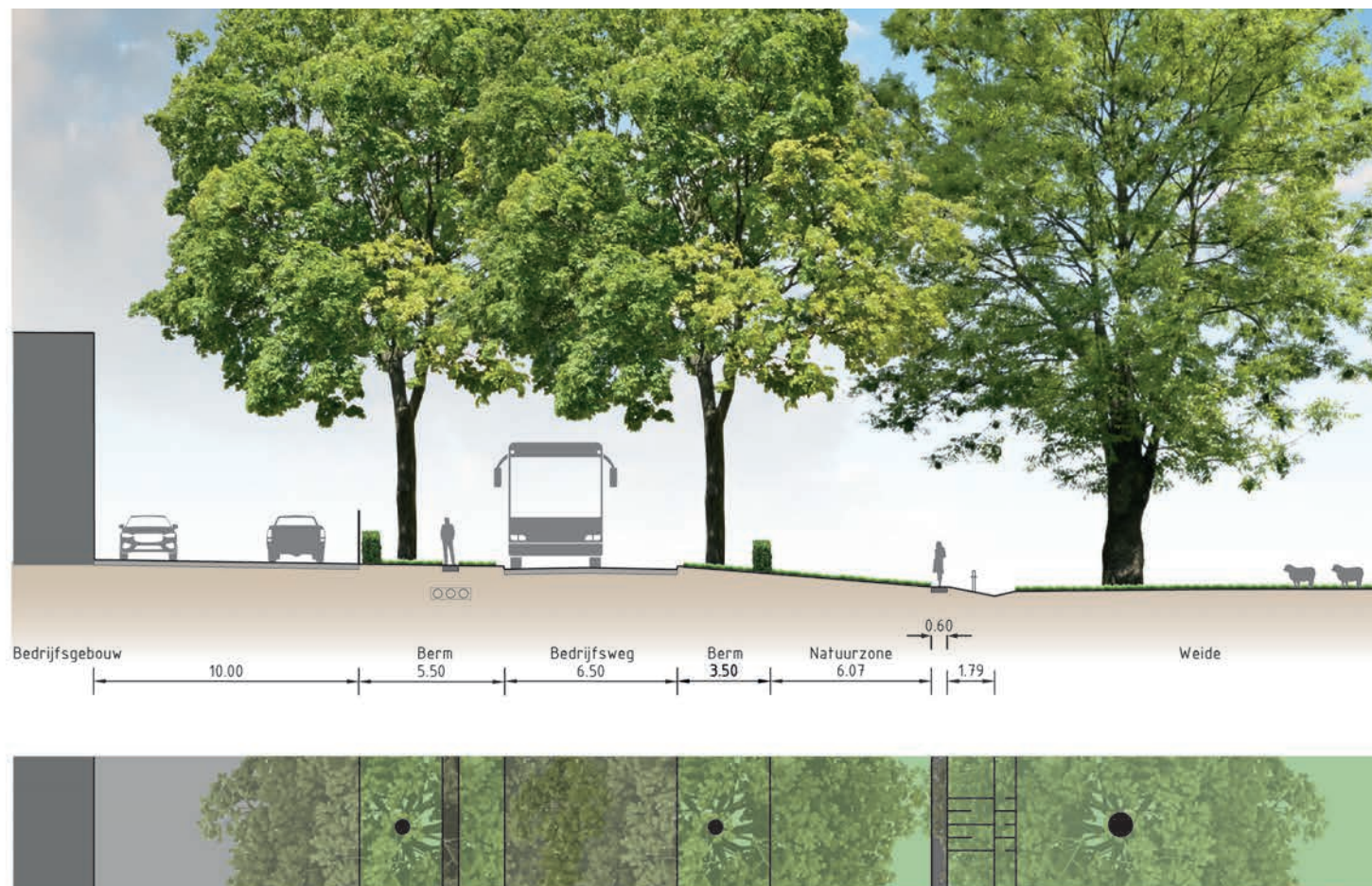
opdrachtgever	Gemeente Epe		
project	Eekterveld IV - Vaassen DO Dwarsprofiel 7		
project/tekening	VAAN06-1	datum	31.01.2022



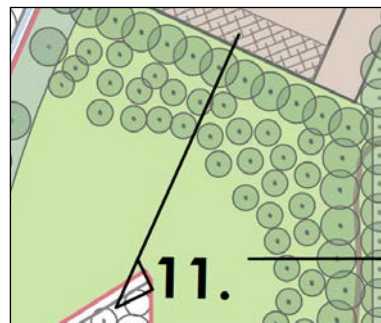
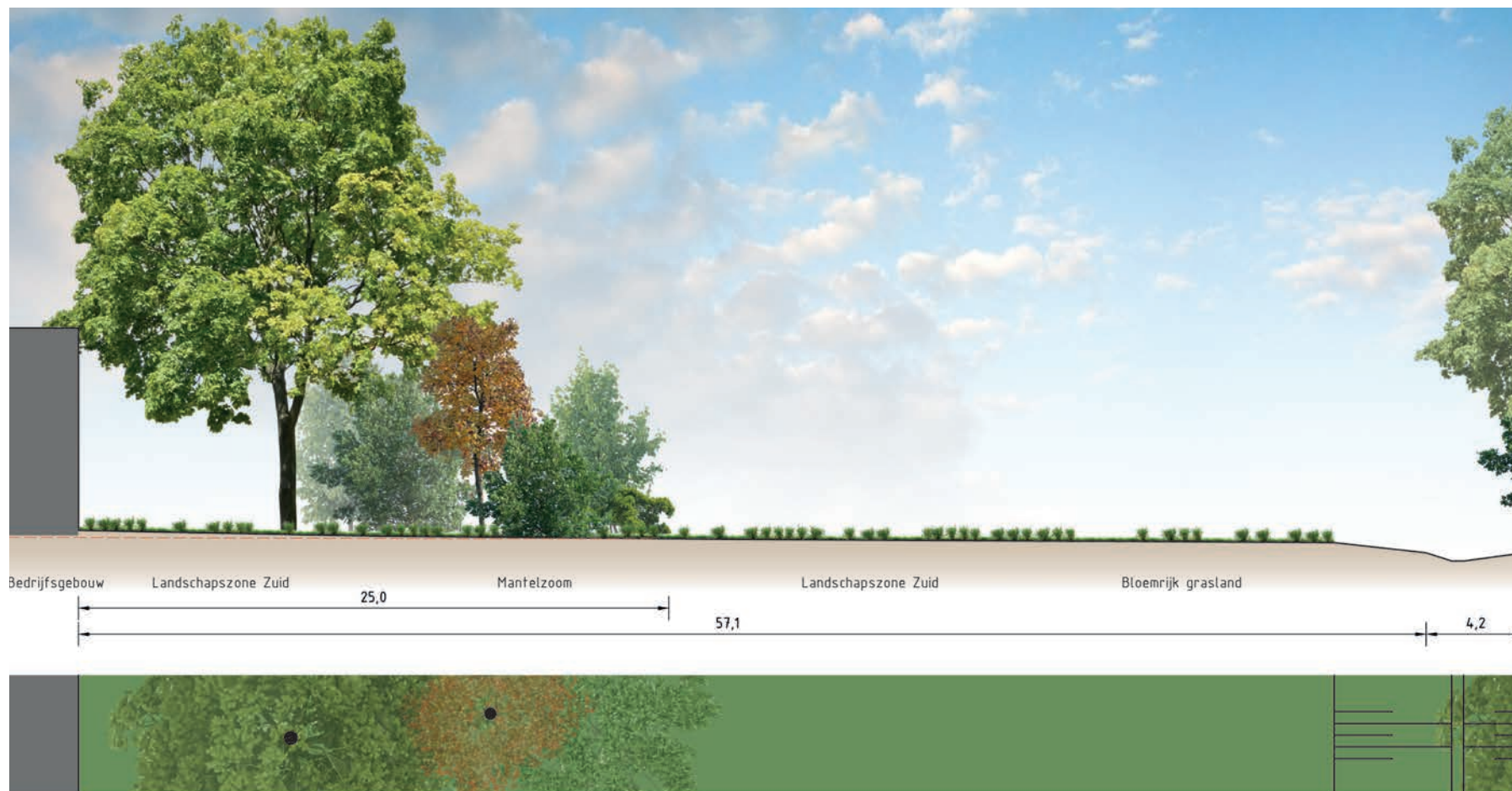
opdrachtgever	Gemeente Epe		
project	Eekterveld IV - Vaassen DO Dwarsprofiel 8		
project/tekening	VAAN06-1	datum	31.01.2022



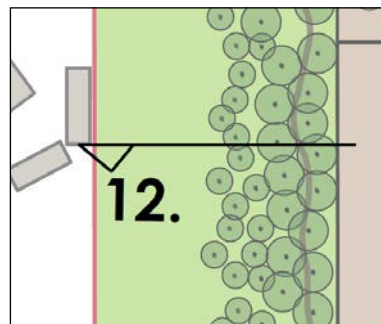
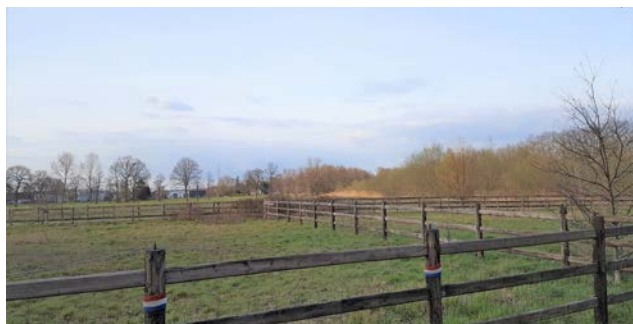
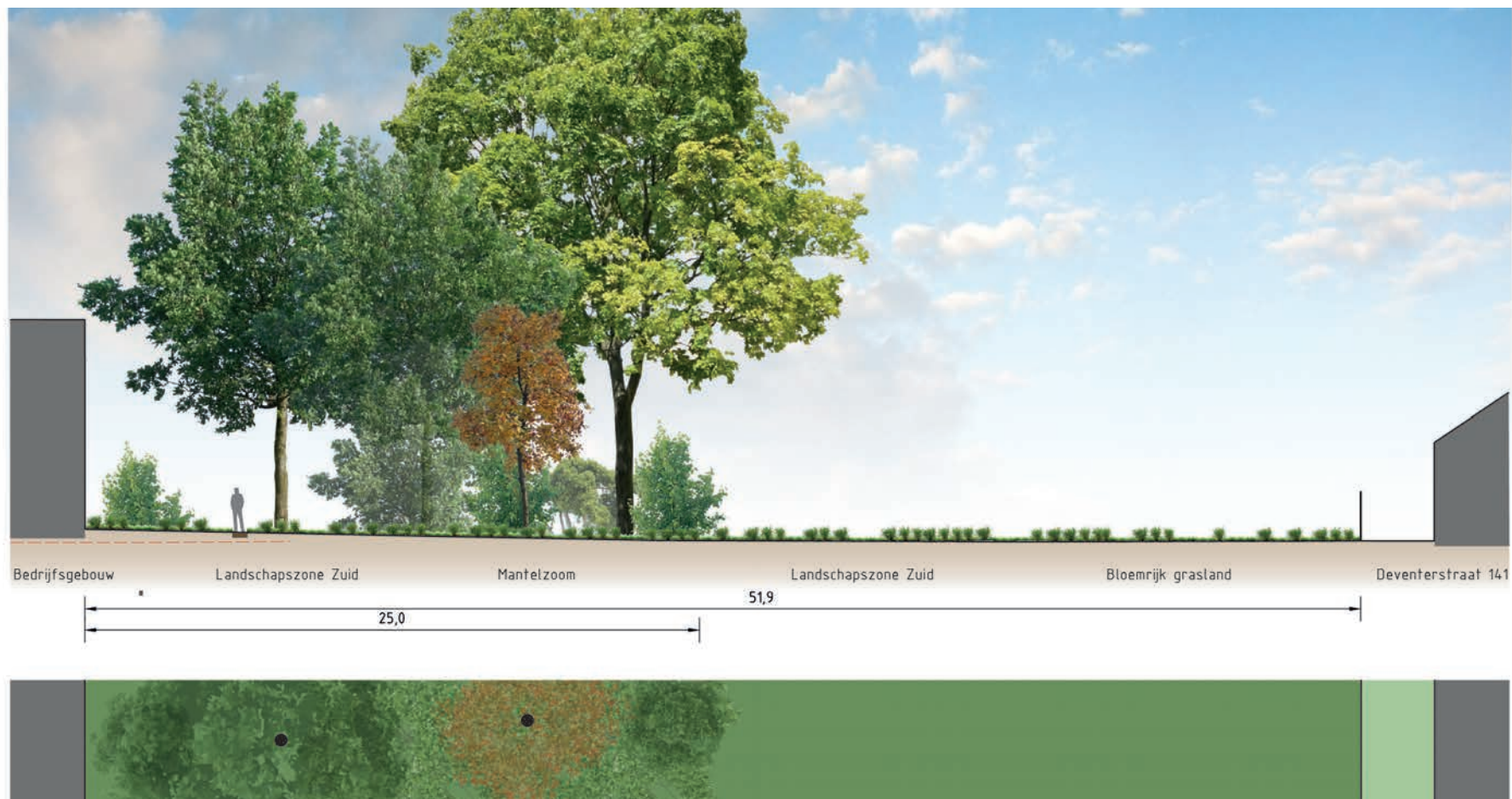
opdrachtgever	Gemeente Epe		
project	Eekterveld IV - Vaassen DO Dwarsprofiel 9		
project/tekening	VAAN06-1	datum	31.01.2022



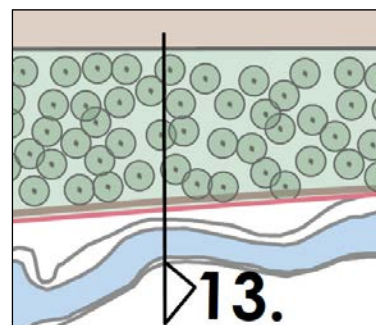
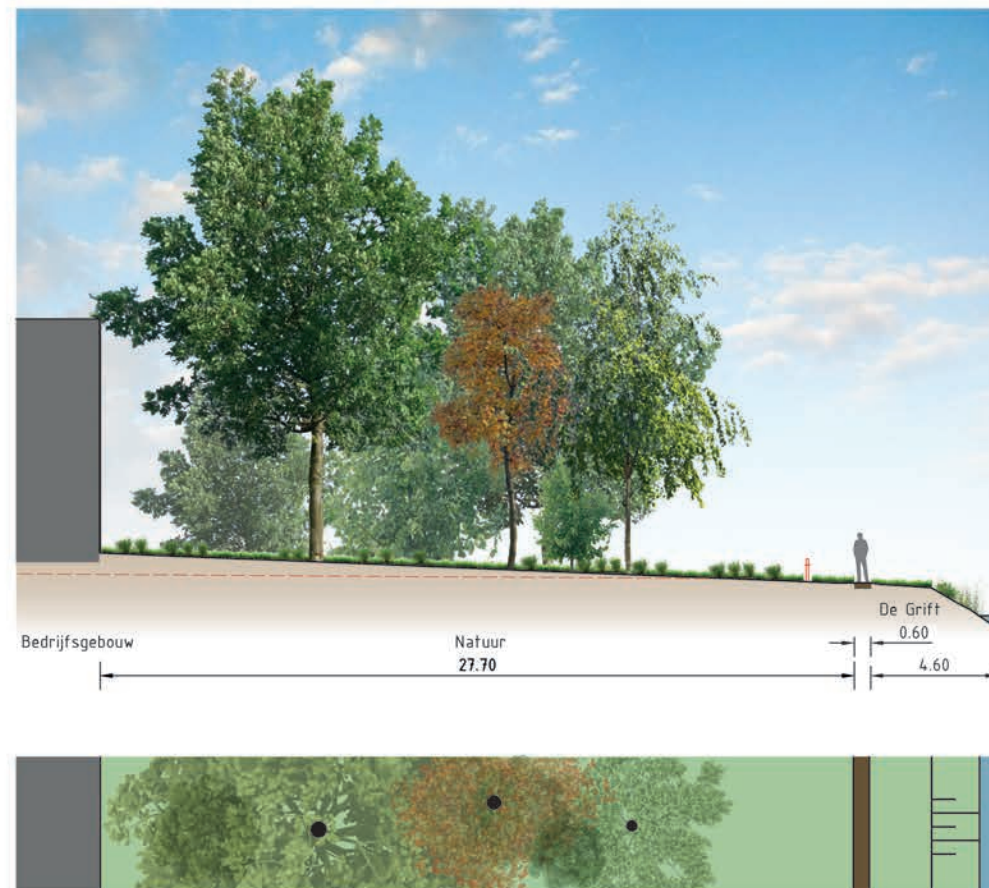
opdrachtgever	Gemeente Epe		
project	Eekterveld IV - Vaassen DO Dwarsprofiel 10		
project/tekening	VAAN06-1	datum	31.01.2022



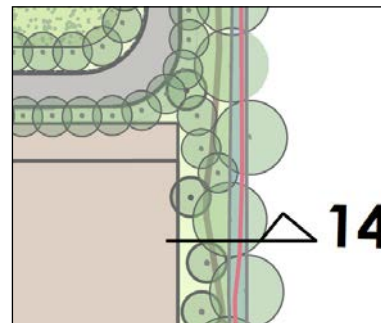
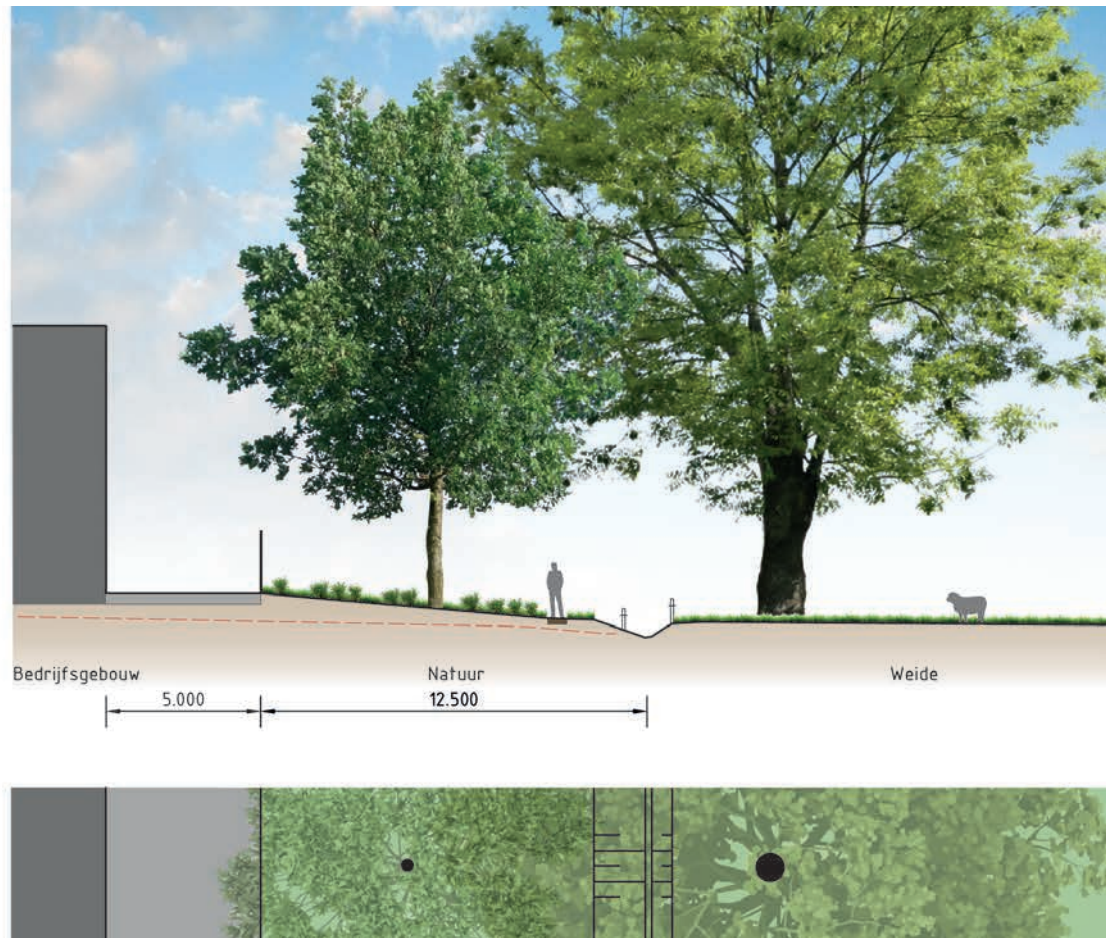
opdrachtgever	Gemeente Epe		
project	Eekterveld IV - Vaassen DO Dwarsprofiel 11		
project/tekening	VAAN06-1	datum	31.01.2022



opdrachtgever	Gemeente Epe		
project	Eekterveld IV - Vaassen DO Dwarsprofiel 12		
project/tekening	VAAN06-1	datum	31.01.2022



opdrachtgever	Gemeente Epe		
project	Eekterveld IV - Vaassen DO Dwarsprofiel 13		
project/tekening	VAAN06-1	datum	31.01.2022



opdrachtgever	Gemeente Epe		
project	Eekterveld IV - Vaassen DO Dwarsprofiel 14		
project/tekening	VAAN06-1	datum	31.01.2022



opdrachtgever	Gemeente Epe		
project	Eekterveld IV - Vaassen DO Dwarsprofiel 15		
project/tekening	VAAN06-1	datum	31.01.2022