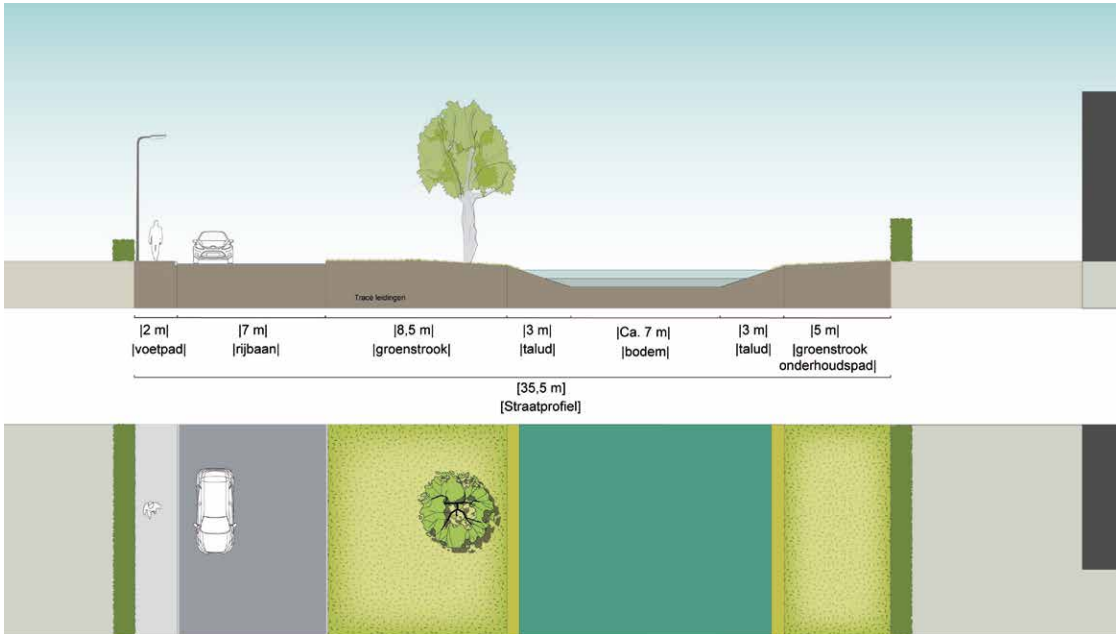




Project

Stedenbouwkundige visie Bedrijventerrein Kievitsmeent

Gemeente Ede

Projectnummer: 30.50.03

Initiatiefnemers

HSR verpakkingen, Heko Spanten en HBE Bouw

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Erik Mekelenkamp

T (026) 35 23 125

E erik.mekelenkamp@buro-sro.nl

Datum

28 november 2023

Inhoud

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Leeswijzer	5

2 Ruimtelijke analyse 6

2.1 Historie	6
2.2 Groen- en waterstructuur	9
2.3 Bebouwingsstructuur	13
2.4 Verkeersstructuur	15
2.5 Belemmeringen	17

3 Beleidsanalyse 18

3.1 Bestemmingsplan Ede-West 2009	18
3.2 Regionaal programma werklocaties Regio Foodvalley	18
3.3 Omgevingsvisie Ede 2040	19

4 Uitgangspunten 21

5 Stedenbouwkundig ontwerp 23

5.1 Hoofdropzet	23
5.2 Circulair	27
5.3 Klimaat, energie en gezondheid	29
5.4 Groenstructuur	31
5.5 Water	33
5.6 Bebouwingsstructuur	35
5.7 Verkeersstructuur gemotoriseerd verkeer	39
5.8 Verkeersstructuur langzaam verkeer	41
5.9 Belemmeringen	43
5.10 Kabels en leidingen	45

6 Beeldkwaliteitsaspecten 47

6.1 Inleiding	47
6.2 Reguliere bedrijfskavels	47
6.3 Bedrijfskavels langs Rijksweg N224	50
6.4 Historisch erf Wester Wetering	50
6.5 Woon-werkkavels langs Kade	51
6.6 Openbare ruimte	53



Rijksweg N224

Kievitsmeent

Kade

Spoorlijn

Radonstraat

Argonstraat

Rijksweg N224

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

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

1.2 Plangebied

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

1.3 Leeswijzer

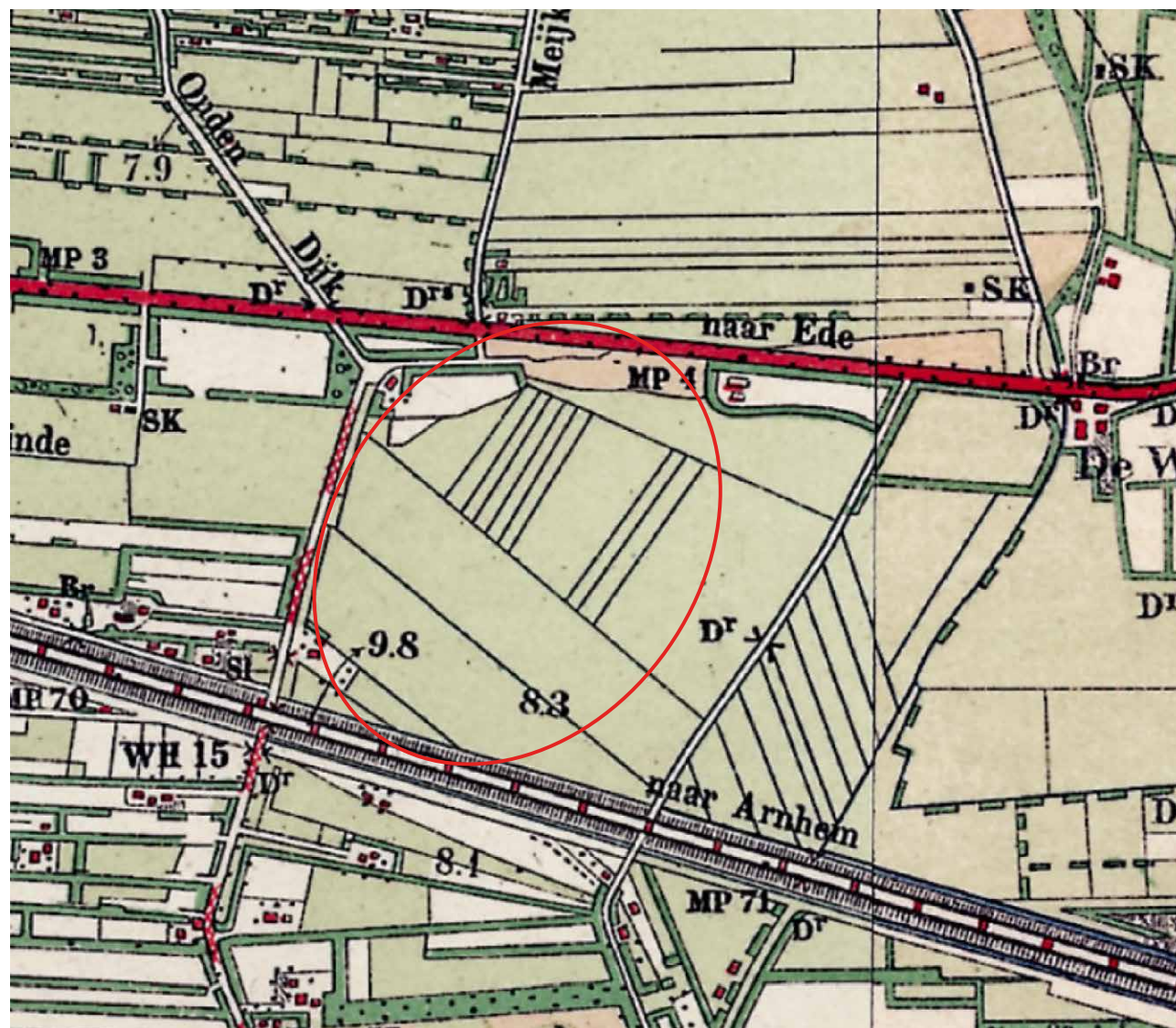
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven aan de hand van de groen- en waterstructuur, de bebouwingsstructuur en de verkeersstructuur. In hoofdstuk 3 worden enkele belangrijke beleidsaspecten uiteengezet. Na de uitgangspunten in hoofdstuk 4 wordt de stedenbouwkundige hoofdopzet in hoofdstuk 5 beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de beeldkwaliteit uitgewerkt.

2 Ruimtelijke analyse

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historie van de plek, evenals op de landschappelijke setting, de bebouwings- en verkeersstructuur van de omgeving van het plangebied. Tevens worden de belemmeringen in beeld gebracht.

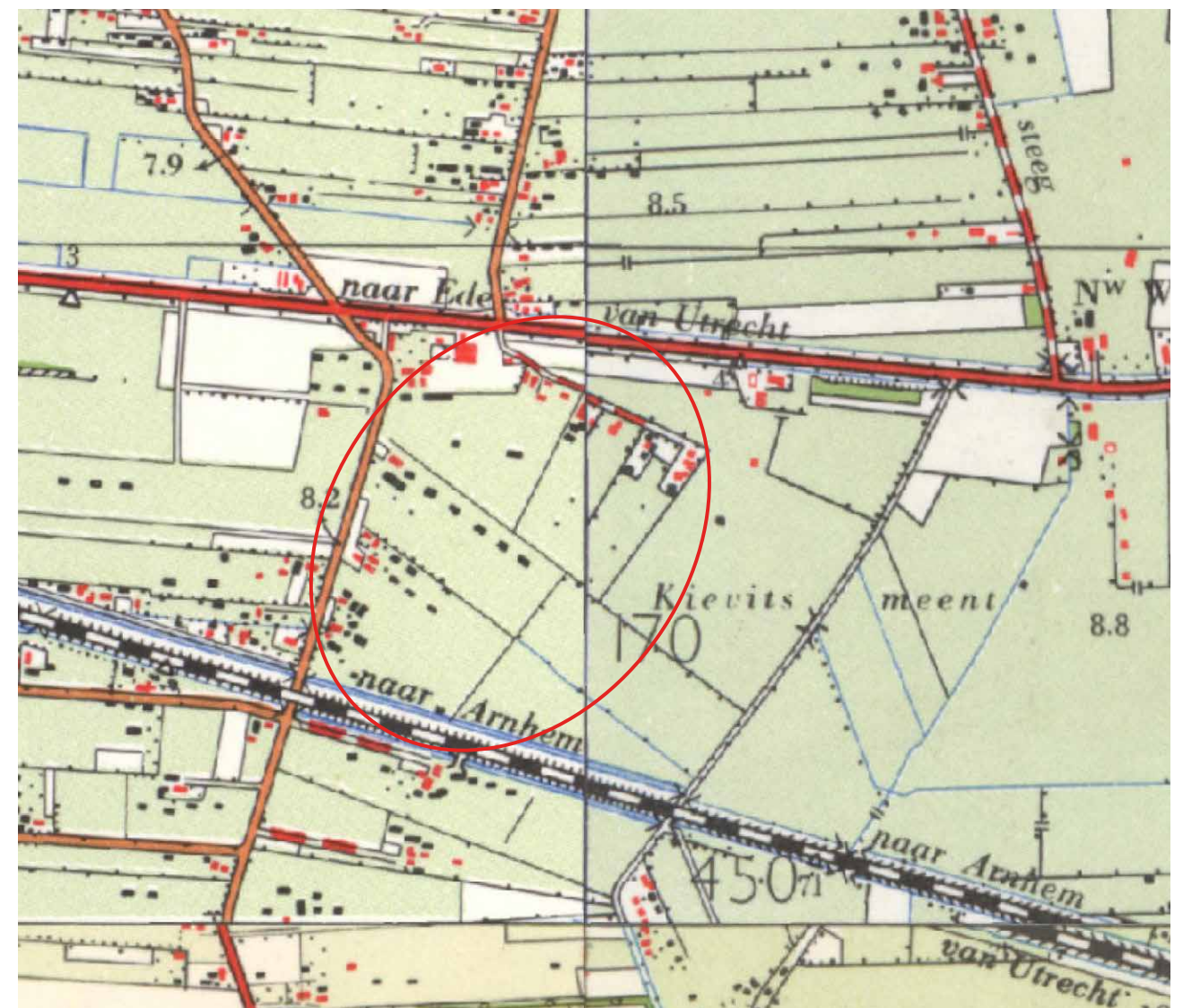
2.1 Historie

Op de historische kaarten is de ontwikkeling van het gebied te volgen. Op de topografische kaart van ca. 1910 is het gebied net ontgonnen en ontwaterd. Er is een slagenverkaveling zichtbaar, alleen aan de randen is bebouwing aanwezig.



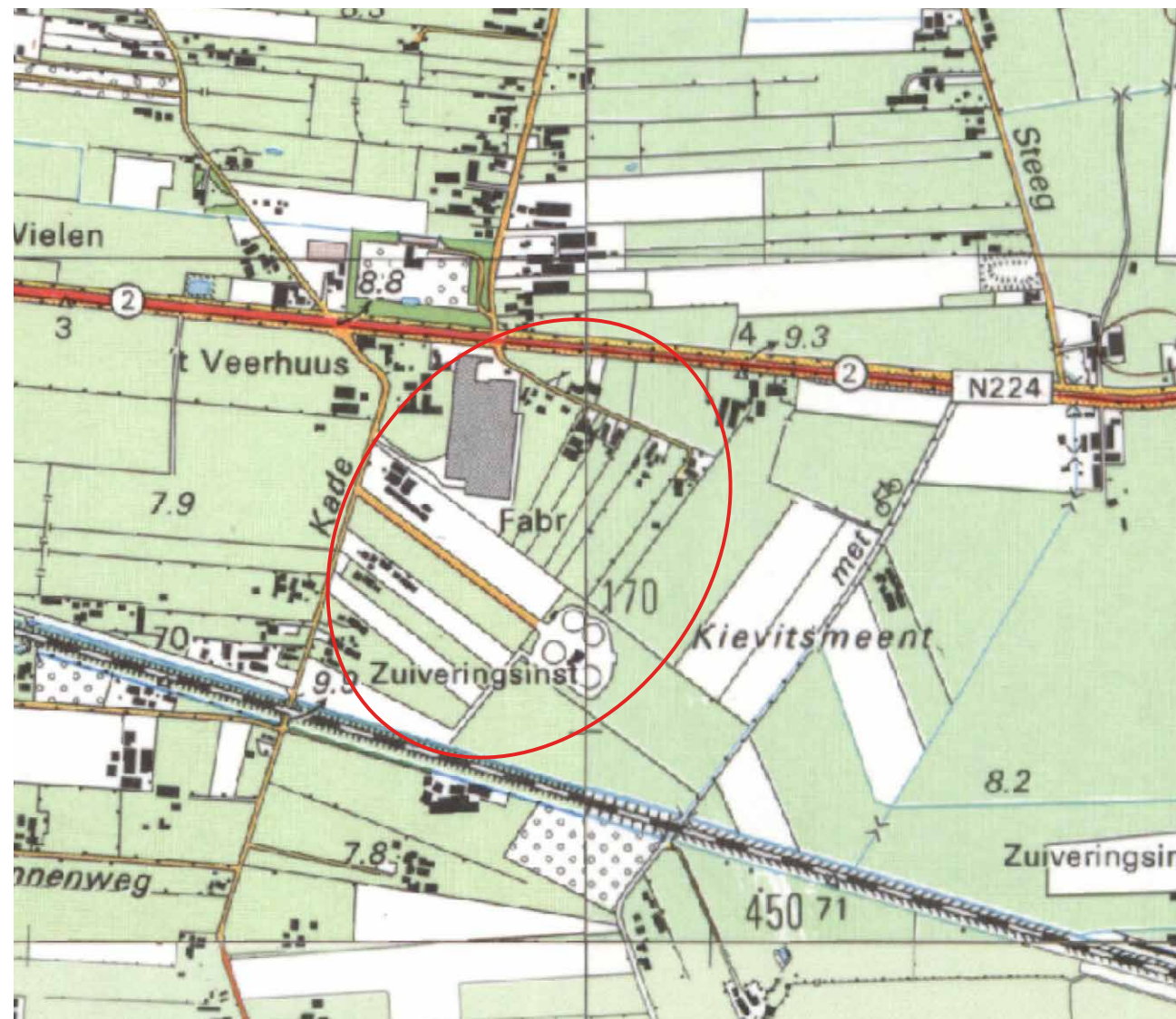
Topografische kaart ca. 1910

Op de kaart van ca. 1960 is er meer bebouwing aanwezig. Langs de Kade zijn enkele agrarische bedrijven met schuren gesitueerd. Ook is de weg Kievitsmeent aangelegd, waaraan wat landelijke bebouwing is gesitueerd.



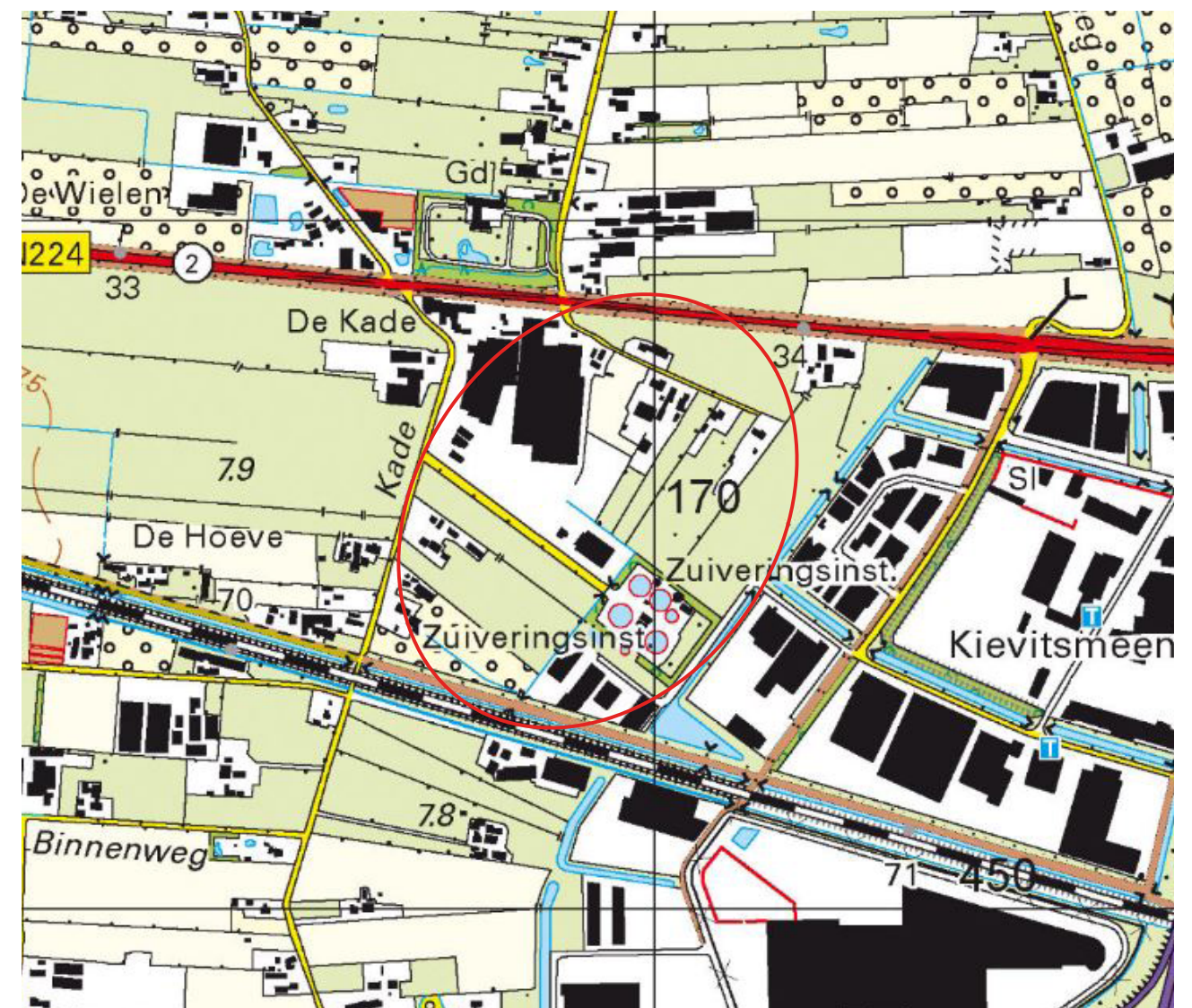
Topografische kaart ca. 1960

Op de kaart van de jaren '90 is te zien dat het bedrijf Heko een grote hal heeft gebouwd. Ook is het mestverwerkingsbedrijf zichtbaar, dat duidelijk midden in het agrarisch land is geplaatst. Dit vormt de eerste aanzet tot de industriële bedrijvigheid op Kievitsmeent.

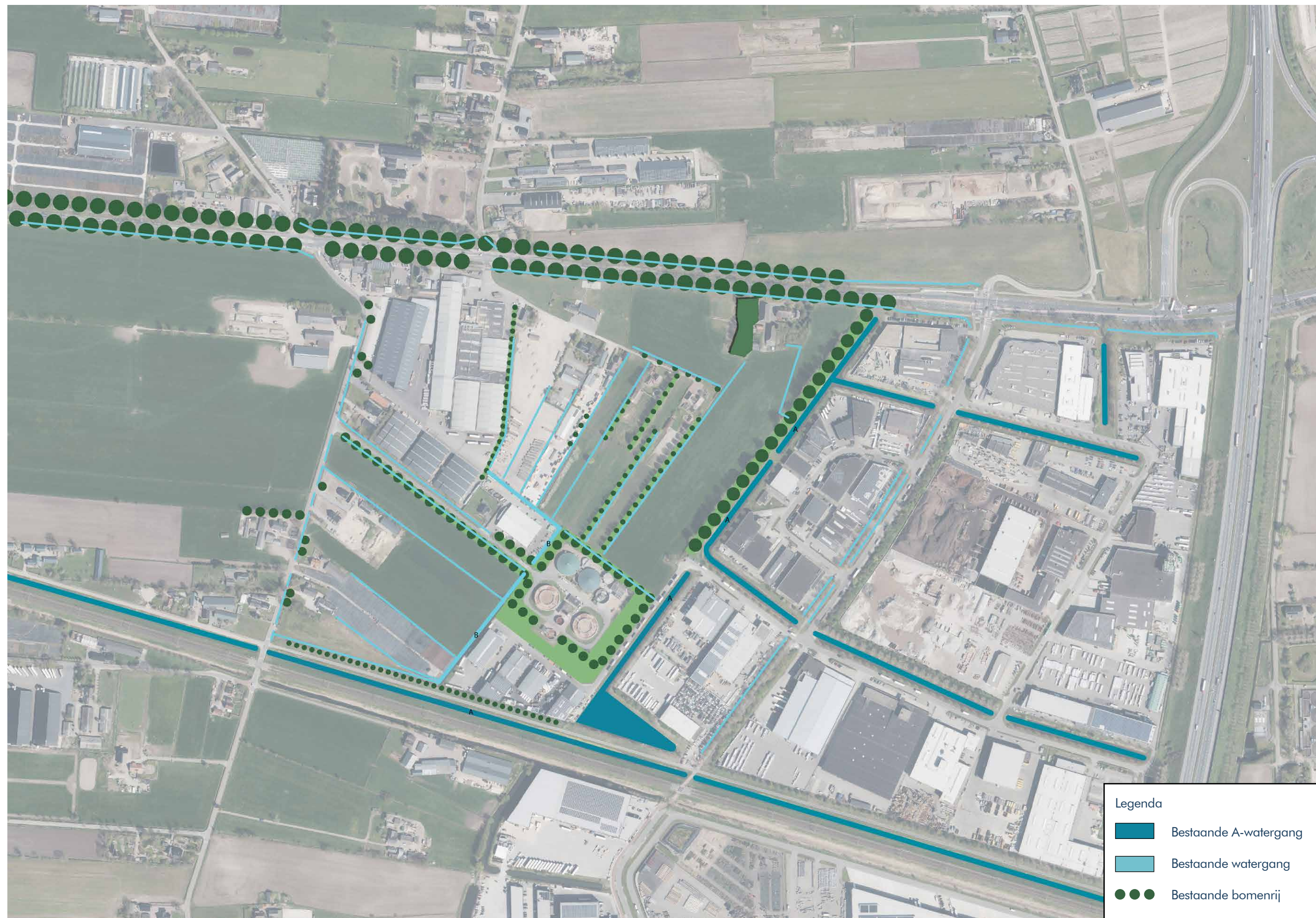


Topografische kaart 1995

Op de meest recente topografische kaart is de ontwikkeling van Kievitsmeent al gereed. Heko is verder uitgebreid en ook het bedrijf HSR heeft zich gevestigd aan de zuidzijde van het plangebied.



Topografische kaart heden



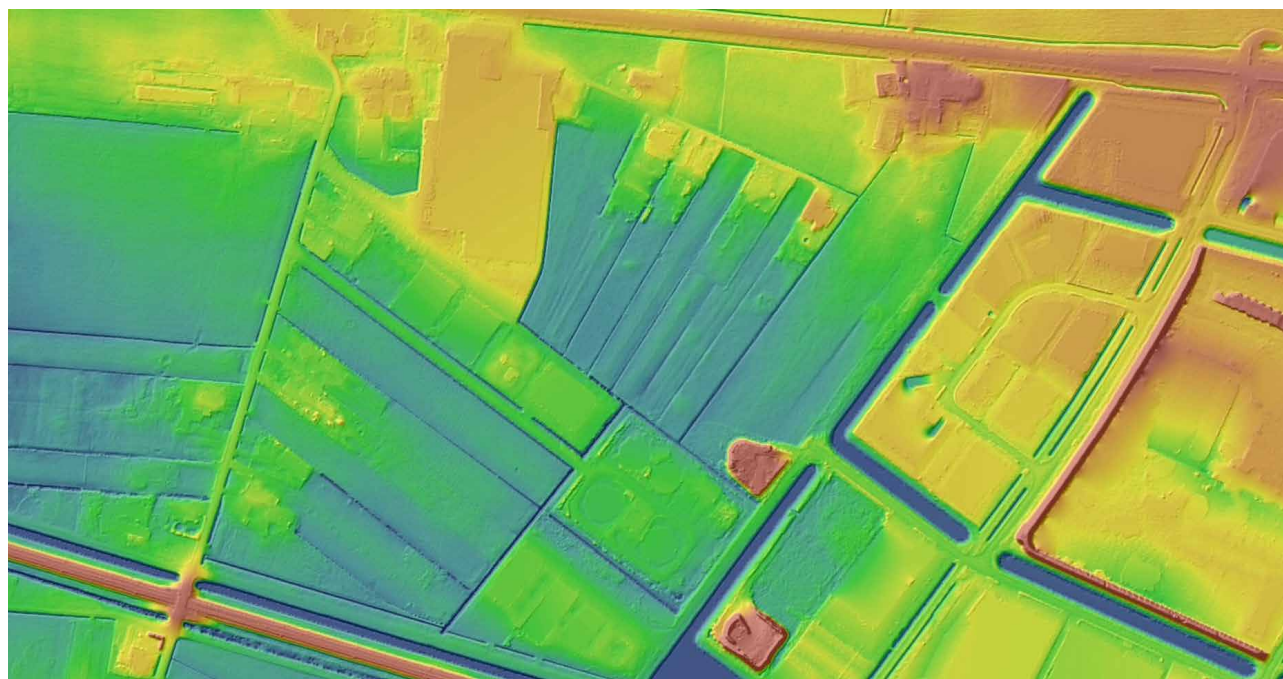
2.2 Groen- en waterstructuur

De ontginningsrichting van het landschap is nog goed zichtbaar op de kaartbeelden. De groen- en waterstructuur in en rondom het plangebied laten de (historische) kavelrichtingen naar voren komen. In het noordelijke deel aan de weg Kievitsmeent is dat in noord-zuidrichting. In het zuidelijke deel hebben de kavels een oost-westrichting. In de hieronder opgenomen hoogtekartaat is dat duidelijk zichtbaar in de laag gelegen watergangen.

De watergangen worden op enkele plekken begeleid door bomenrijen, die de landschappelijke structuur benadrukken. Aan de oostzijde is een houtsingel met watergang gelegen als afscheiding tussen het bestaande bedrijventerrein Kievitsmeent I en het plangebied (Kievitsmeent II). Deze A-watergang loopt af naar het zuiden en is belangrijk voor de waterberging van het bestaande bedrijventerrein. De oost-west lopende watergangen in het zuidelijk deel van het plangebied voeren het water af naar de zuidelijk gelegen A-watergang.

Het mestverwerkingsbedrijf is landschappelijk ingepast met opgaande beplanting. Bij het bedrijf Heko is aan de oostzijde recent een landschapstrook aangelegd. De overige bedrijven zijn niet landschappelijk ingepast. Wel zijn de verschillende woonhuizen voorzien van erfbeplanting.

Langs de N224 ten noorden van het plangebied is aan beide zijden van de weg en het fietspad (dubbele) laanbeplanting aanwezig.



Hoogtekartaat maaiveld AHN.nl



Bestaande bomenrij langs watergang



Bestaande houtsingel oostzijde plangebied



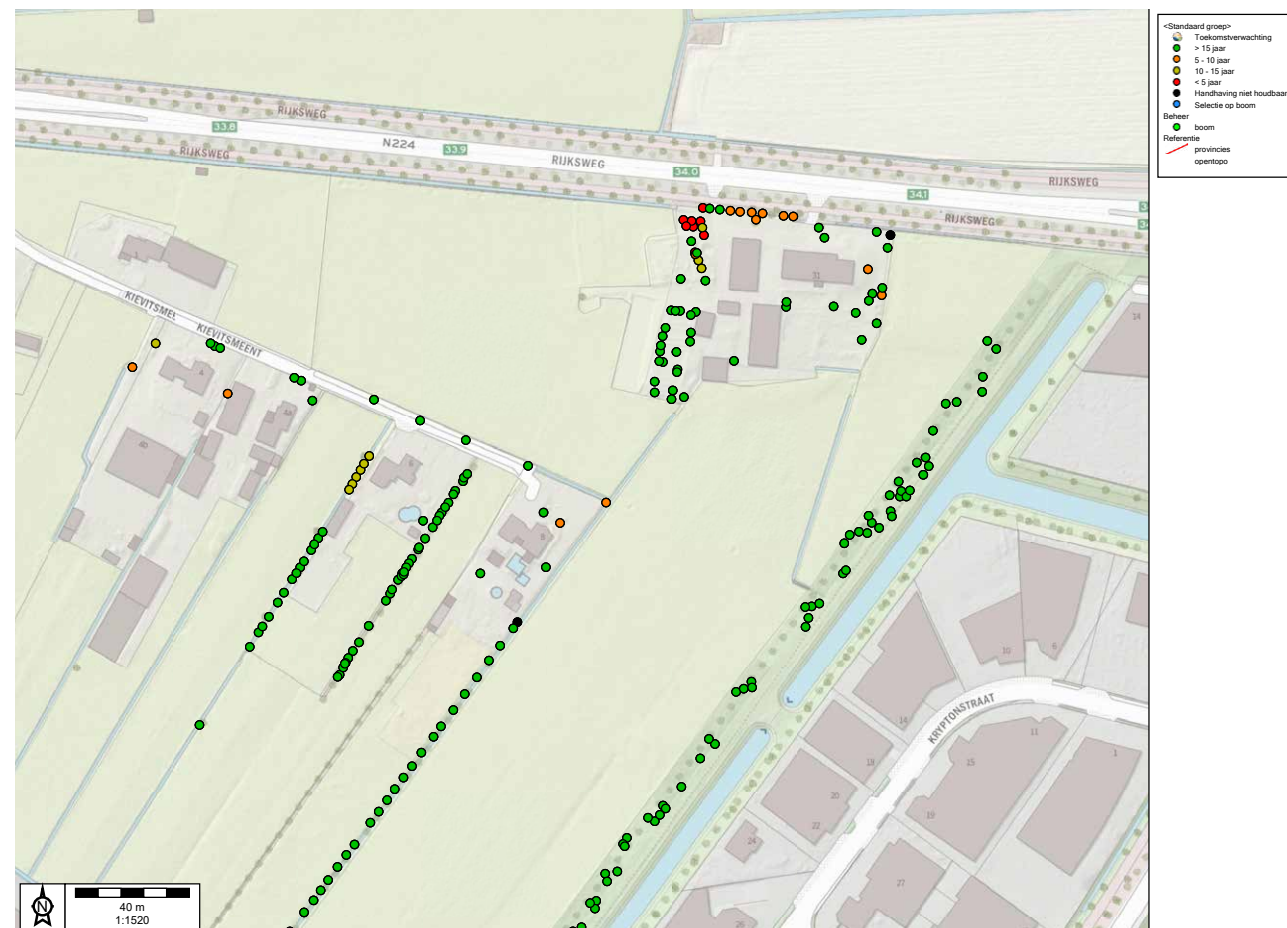
Kroonprojectie bestaande bomen

Inventarisatie bomen

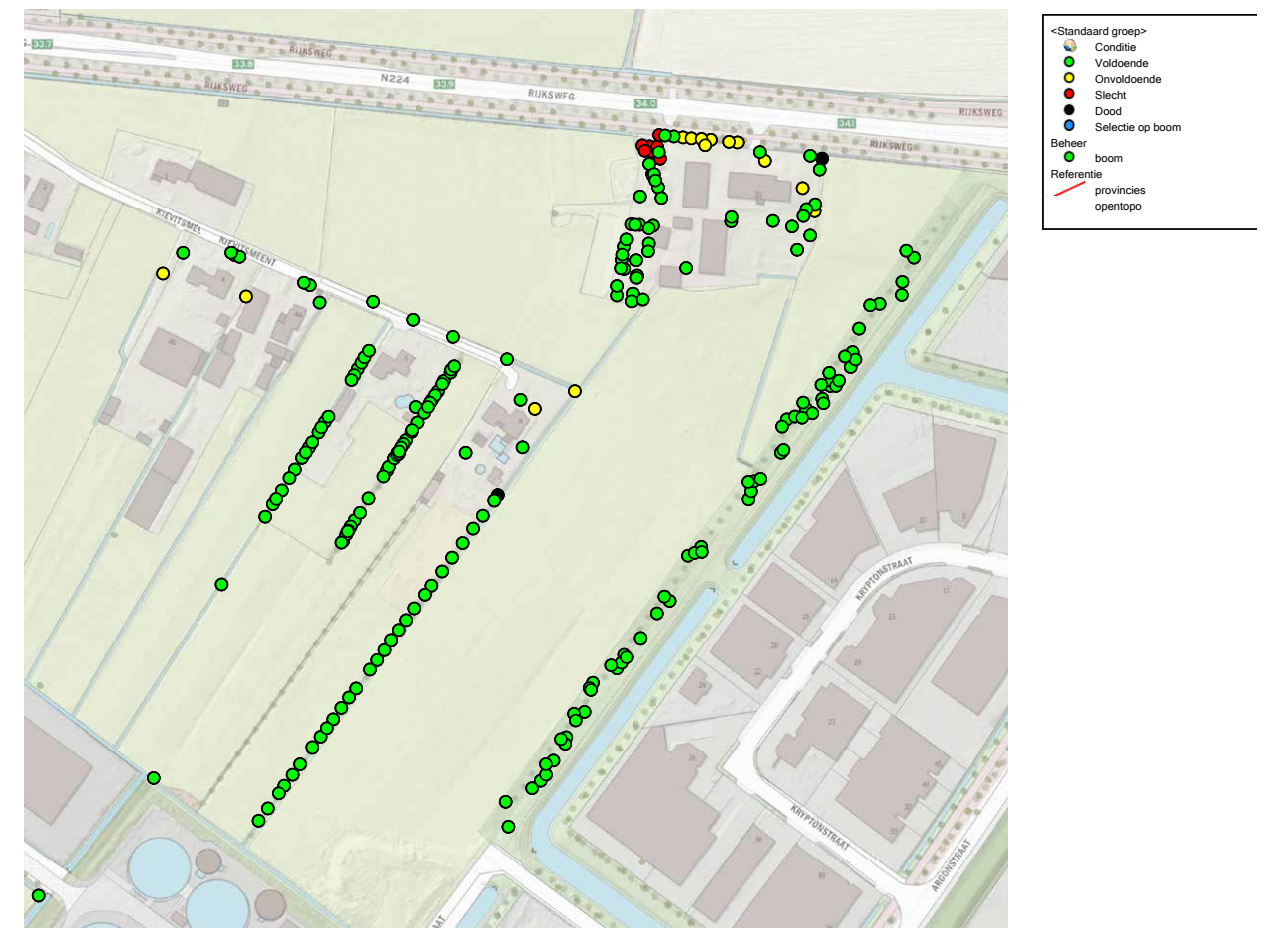
Om de kwaliteit en omvang van de bestaande beplanting verder te onderzoeken is door Tree-o-logic een bomeninventarisatie uitgevoerd. De precieze plaats van elke boom en zijn kroon is opgemeten. Ook is er gekeken naar de levensverwachting en conditie van de bomen.

De meeste bomen, zoals de bomenrijen en houtsingel, in het plangebied zijn in voldoende conditie, waarvan wordt verwacht dat ze meer dan 15 jaar meegaan. Rondom het erf zijn bomen met een slechtere conditie en levensverwachting aanwezig.

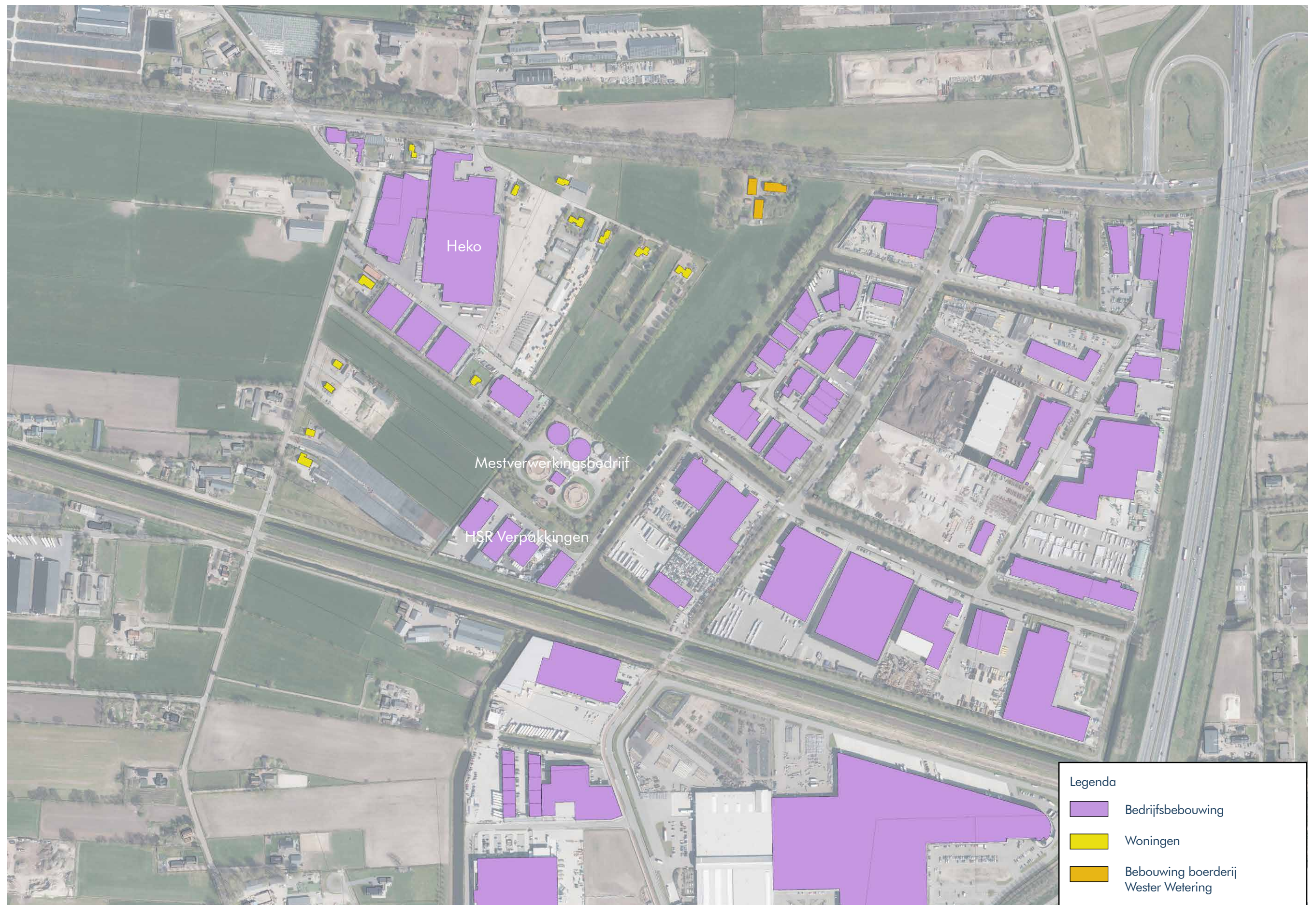
In het nog op te stellen inrichtingsplan zal nader worden ingegaan op welke bomen worden ingepast en welke nieuwe bomen zullen worden aangeplant.



Levensverwachting bestaande bomen



Conditie bestaande bomen



2.3 Bebouwingsstructuur

Ten oosten van het plangebied ligt het bestaande bedrijventerrein Kievitsmeent I, waar grootschalige bebouwing aanwezig is. Ook zijn er enkele grote kavels waar de bebouwing kleinschalig is, maar er op het terrein veel opslag staat, zoals ACV. De grote bebouwingscomplexen worden afgewisseld met kleinere bedrijfsgebouwen aan de westkant van het terrein.

In het plangebied zelf is de grootschalige bebouwing van Heko dominant aanwezig. Dit complex valt op tussen de verder wat kleinschaligere bebouwingsstructuur. Wel opvallend in het plangebied zijn de ronde silo's van het mestverwerkingsbedrijf. Deze zijn echter door de beplanting rondom nauwelijks zichtbaar vanaf het maaiveld. Het bedrijf HSR is vooral vanaf de spoorzijde zichtbaar.



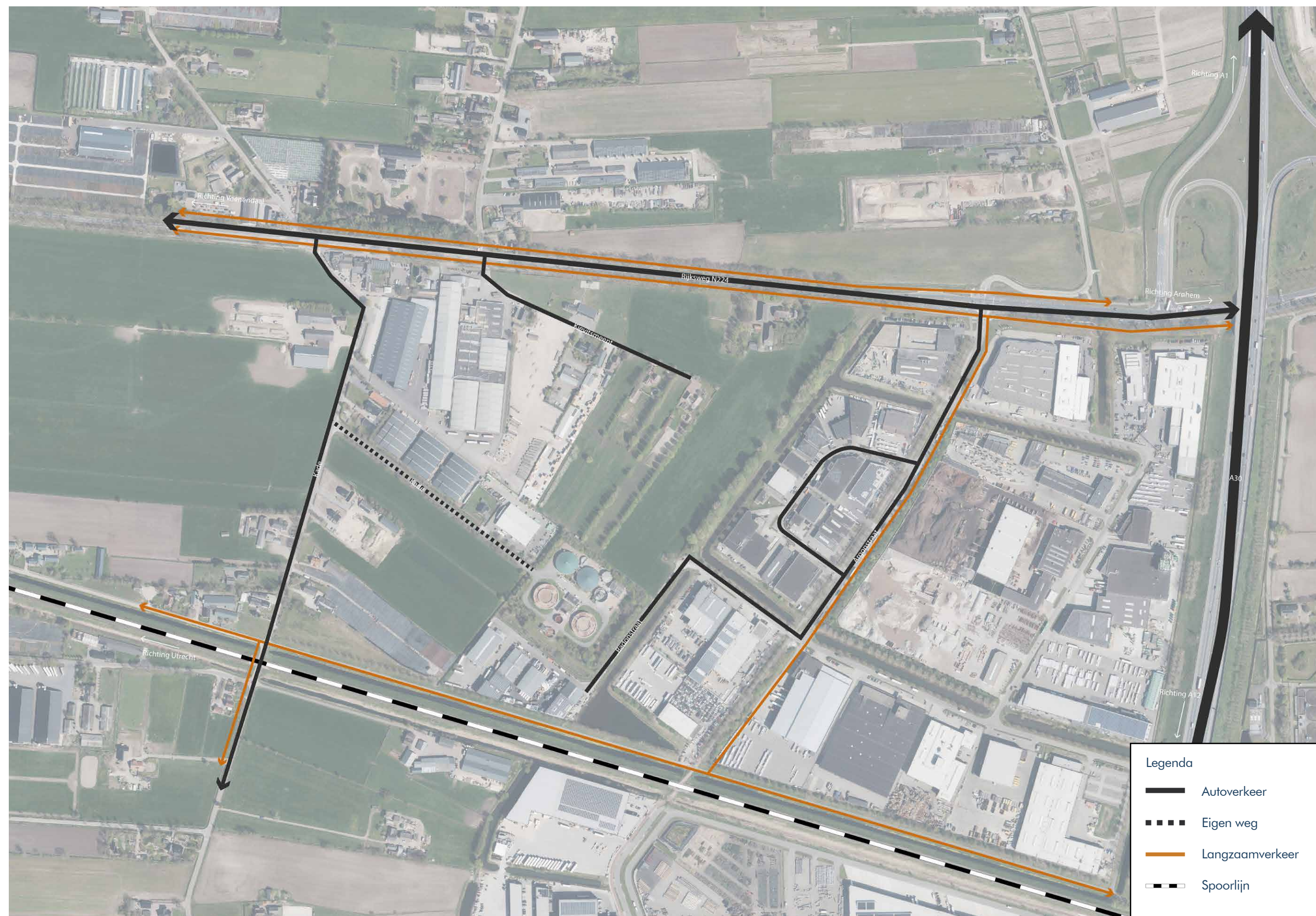
Bedrijfshal HSR

Naast bedrijfsbebouwing bevinden zich in het plangebied ook enkele woningen. De woningen aan de weg Kievitsmeent in het noordelijk deel zijn opgekocht en worden gesloopt. De woningen aan de Kade hebben een landelijke uitstraling en zijn gericht op het open buitengebied ten westen van het plangebied.

In het noorden van het plangebied, aan de Rijksweg N224, ligt een voormalig agrarisch erf van boerderij Wester Wetering. Bij de boerderij zijn enkele bijgebouwen aanwezig (zie foto). De drie gebouwen worden als waardevol gezien en worden naar verwachting als gemeentelijk monument aangewezen.



Beeld van erf boerderij Wester Wetering



2.4 Verkeersstructuur

Het plangebied ligt tussen de Rijksweg N224 aan de noordzijde en de spoorlijn aan de zuidzijde. Ten oosten van het bedrijventerrein Kievitsmeent I ligt de A30. Door een directe aansluiting op de Rijksweg N224 is dit bedrijventerrein goed bereikbaar.

De bedrijven gelegen in het plangebied worden ieder via hun eigen weg ontsloten. Heko en de woningen in het noordelijk deel van het plangebied worden ontsloten via de (eigen) weg Kievitsmeent, die rechtstreeks aansluit op de Rijksweg N224. Het mestverwerkingsbedrijf is via een eigen weg verbonden met de Kade. HSR wordt ontsloten via de Radonstraat, die weer aansluit op de Argonstraat op het bestaande bedrijventerrein. De Argonstraat is via een kruising met een verkeersregelinstantie aangesloten op de N224.



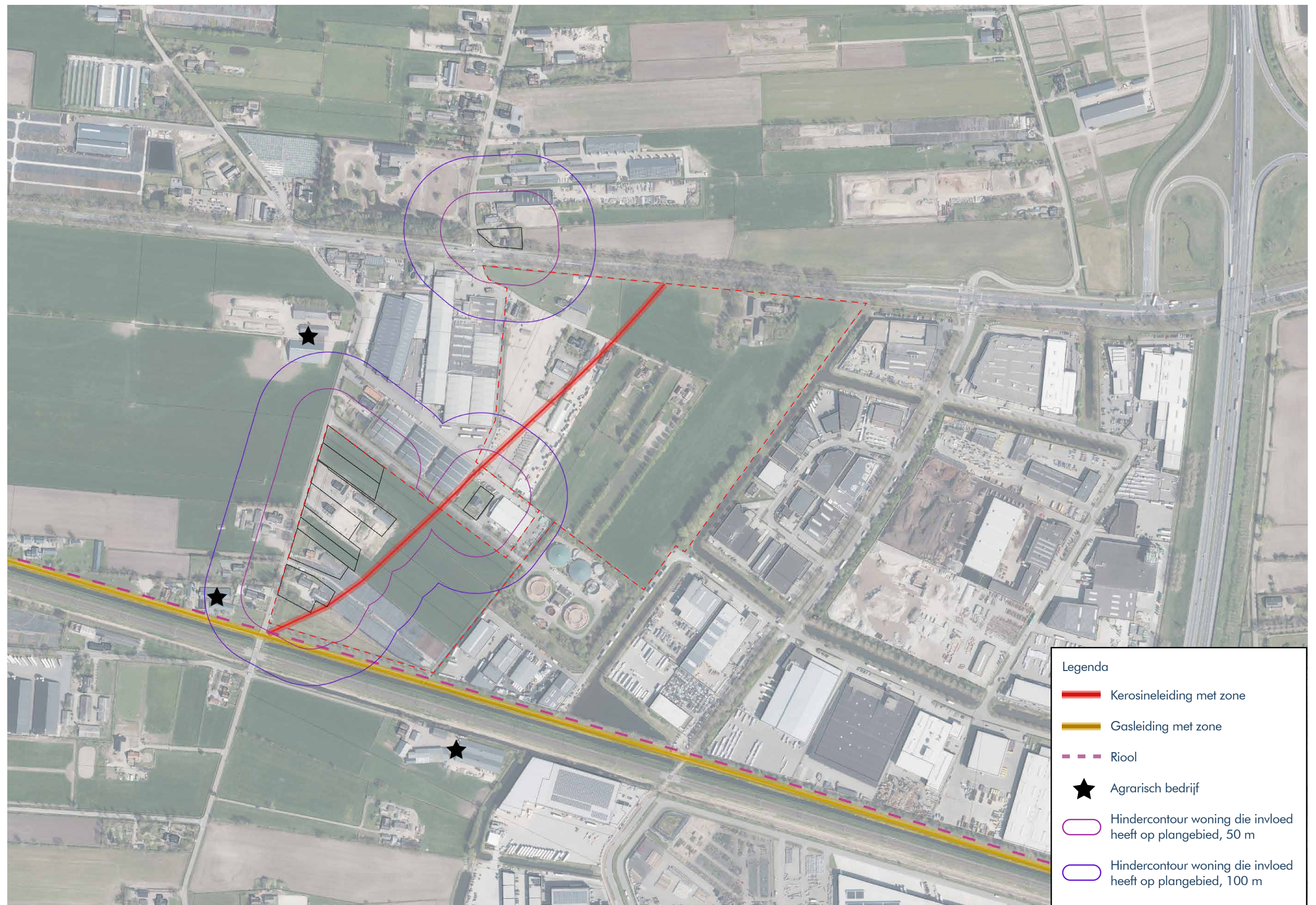
'eigen' weg mestverwerkingsbedrijf

Langs de Rijksweg N224 ligt aan weerszijden een vrijliggend fietspad. Ook langs de spoorlijn is een fietspad gelegen, dat verbonden is met de Kievitsmeent I via een vrijliggend fietspad langs de Radonstraat.

Door de vele ontsluitingsweggetjes en doodlopende wegen is het plangebied, behalve voor de gebruikers zelf, minder goed toegankelijk voor bezoekers.



toegangsweg HSR



2.5 Belemmeringen

Er loopt een kerosineleiding van defensie door het plangebied. Deze leiding heeft een bebouwingsvrije zone waarin niet gebouwd mag worden (5 meter aan weerszijden) en kent een risicocontour. Met het ontwerp van voorliggend plan moet hier rekening meegehouden worden en op een juiste manier worden ingepast. Ook lopen er een gasleiding en riool parallel aan de spoorlijn langs het zuiden van het plangebied.

In het plangebied zijn woningen aan de Kade gelegen die behouden blijven. Om het woon- en leefklimaat van deze woningen te waarborgen moeten de bedrijven op een minimale afstand gerealiseerd worden. Dit is afhankelijk van het soort bedrijf. In de belemmeringenkaart is een indicatieve zonering van 50 en 100 meter opgenomen voor zowel de woningen aan de Kade als ook de woning aan de Rijksweg N224. Er zijn nog meer woningen in de omgeving aanwezig, maar die hebben minder invloed op de invulling van het plan.

Ten westen en zuiden van het plangebied zijn 3 agrarische bedrijven gelegen. Dit vraagt om aandacht bij het ontwerp. Bij de bestaande woningen aan de Kievitsmeent en de boerderij Wester Wetering aan de N224 zijn geen contouren aangegeven omdat de woonfunctie hier gaat verdwijnen.

Op het kaartbeeld zijn de verschillende belemmeringen in beeld gebracht.

3 Beleidsanalyse

3.1 Bestemmingsplan Ede-West 2009

Het realiseren van Kievitsmeent II past niet in het huidige bestemmingsplan 'Ede-West 2009'. Grotendeels ligt er de bestemming 'Agrarisch' op in het plangebied. De meeste woningen hebben de bestemming 'Wonen', ook zijn er enkele bedrijfswoningen aanwezig. Het voormalig agrarisch erf aan de N224 heeft ook al een woonbestemming. Op dit perceel is al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorzorg in het wijziging van Wonen naar een tuincentrum en/of mestverwerkingsbedrijf, maar deze plannen zijn niet tot uitvoer gekomen.

De bestaande bedrijven van Heko, HSR en de gierzuivering zijn als 'Bedrijf' bestemd.

De bebouwingsvrije zone van de kerosineleiding is zichtbaar in het bestemmingsplan, maar ligt in werkelijkheid wat meer naar het westen.



3.2 Regionaal programma werklocaties Regio Foodvalley

In de Visie Werklocaties Foodvalley zijn leidende principes vastgesteld die richtinggevend zijn voor de uitwerking naar concrete kwantitatieve en kwalitatieve afspraken in het Regionaal Programma Werklocaties Foodvalley (RPW).

In het RPW maken de regiogemeenten met elkaar (en met de provincie Gelderland en Utrecht) bindende afspraken over de te ontwikkelen bedrijventerreinen. Het doel van het RPW is om voldoende aanbod met goede kwaliteit van bedrijventerreinen te hebben en te realiseren in de regio. Maar ook met voldoende flexibiliteit om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en op de vraag van bedrijven.

Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen hanteert de gemeente kwalitatieve kaders die bijdragen aan een integrale locatieafweging. Enkele locatie-eigenschappen zijn:

- De locatie sluit aan op een bedrijventerrein dat zich reeds bewezen heeft als economische top-locatie.
- Op de locatie zijn kansen voor duurzame opwekking: zon, wind, H2, etc.
- De locatie moet voldoende kansen bieden voor het behouden van natuur- en landschapswaarde en biodiversiteit
- De locatie biedt mogelijkheden om de circulaire economie verder op gang te brengen door bijvoorbeeld een gunstige positie in een bestaande keten (gunstige inzamel/verwerkingslocatie).
- De locatie heeft 'key assets' voor circulaire economie: water/kade, HMC, grote kavels, etc.
- De locatie is multimodaal ontsloten
- De locatie is verkeersveilig (zowel voor interne als externe vervoersbewegingen)
- De locatie biedt kansen voor duurzame vervoersmogelijkheden (fietspad, wandelpaden, laadpalen, etc.)

Kievitsmeent II sluit aan bij het bestaande bedrijventerrein Kievitsmeent I en biedt ruimte aan een windmolen en zonnepanelen op de daken van de bedrijfsbebouwing. Daarnaast is de grootte van de kavels flexibel, waardoor het kansen biedt voor verschillende circulaire bedrijven. De robuuste groenstructuur volgt de landschappelijke structuur in het plangebied en zorgt voor biodiversiteit. Het plangebied wordt ontsloten via de N224 en Radonstraat voor gemotoriseerd verkeer en via verschillende voet- en fietspaden voor langzaam verkeer.

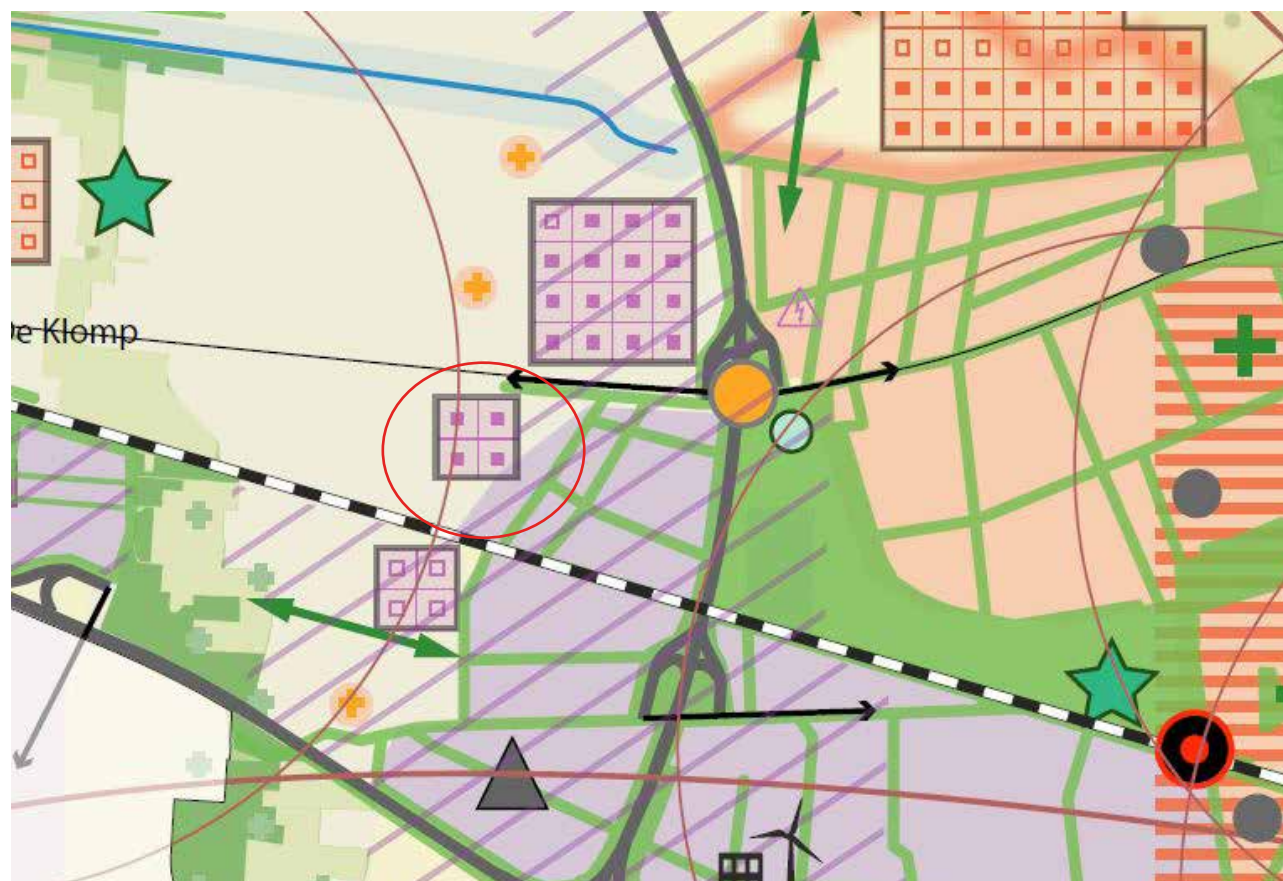
3.3 Omgevingsvisie Ede 2040

In mei 2022 is de Omgevingsvisie Ede 2040 vastgesteld. Het investeren in duurzaamheid en circulaire economie is een belangrijk uitgangspunt. Specifiek over bedrijventerrein wordt aangegeven dat uitgifte van nieuwe terreinen zoveel mogelijk is gericht op het huisvesten van bedrijven die passen bij de Edese economie en de Edese speerpunten. Deels gaat het om Edese bedrijven die verplaatst (moeten) worden, bijvoorbeeld omdat ze groeien of omdat de bestaande locatie niet langer geschikt is (bijvoorbeeld in het landelijk gebied of een transformatiezone). In Ede zijn de zones langs de A12 en A30 het meest geschikt voor het faciliteren van bedrijventerreinen.

Zoekgebieden voor nieuwe locaties sluiten zo goed mogelijk aan op bestaande locaties zoals het Food & Business Park (A12), BT A12 en Kievitsmeent (A12-A30).

Op de visiekaart is het bedrijventerrein aangegeven als mogelijke uitbreiding. Ten noorden van het plangebied en ook ten zuiden van het plangebied zijn uitbreidingen van het bedrijventerrein voorzien (zoekgebied).

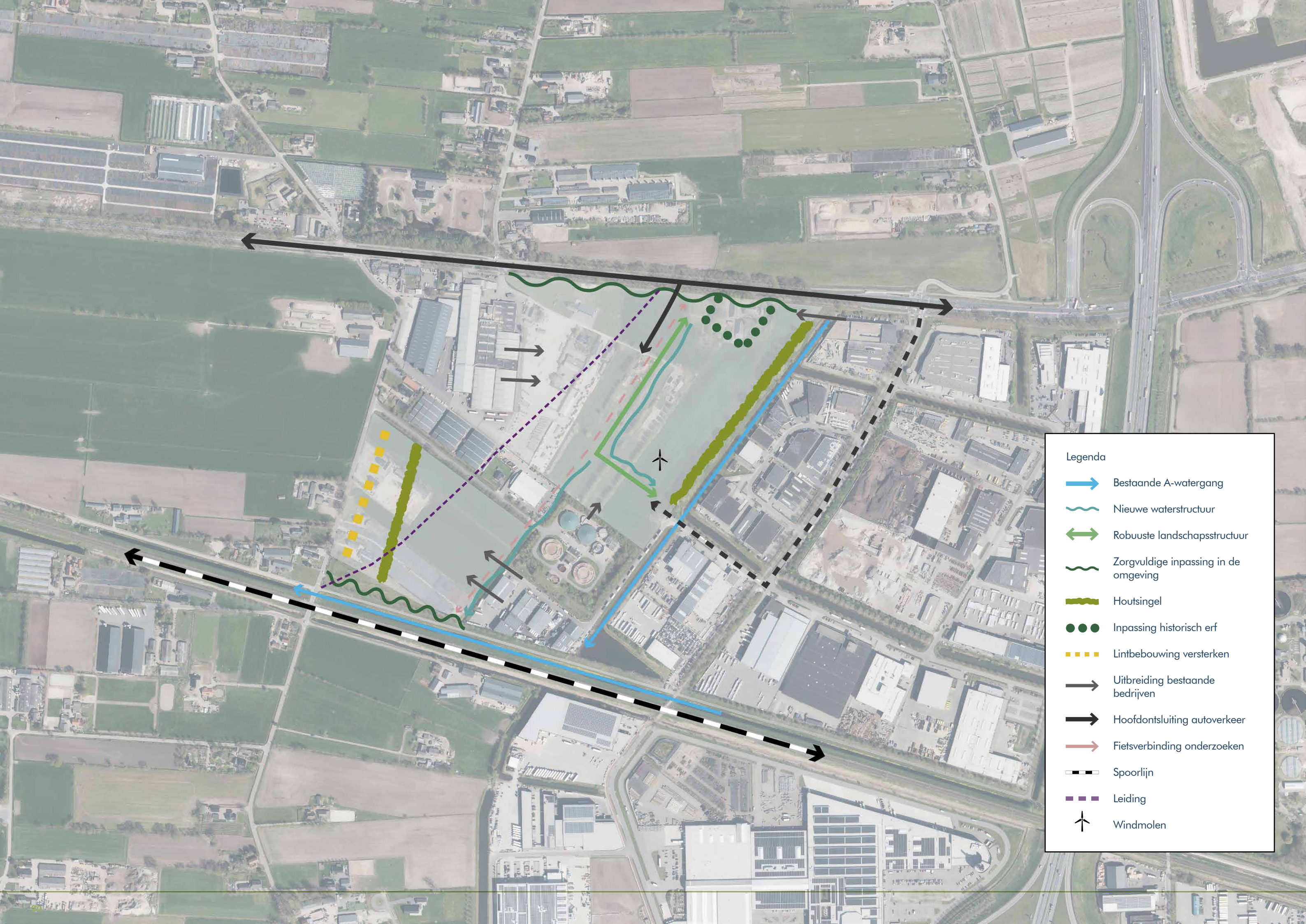
Uitbreiding van Kievitsmeent past binnen het kader van de omgevingsvisie Ede 2040.



zoekgebied werken
bovenkant bandbreedte
onderkant bandbreedte

	onderkant	-	bovenkant bandbreedte
De Klomp	2,5 ha	-	5 ha
Kievitsmeent 2	10 ha	-	10 ha
Ede-Stad A30**	37,5 ha	-	40 ha
BTA 12 spoorzijde	0 ha	-	10 ha
Uitplaatsen bedrijvigheid	- 10 ha	-	- 10 ha landelijk gebied en Ede-stad, locaties n.t.b.

** eventueel deels ten westen van Kievitsmeent 2; locatie n.t.b.



Legenda

- Bestaande A-watergang
- Nieuwe waterstructuur
- Robuuste landschapsstructuur
- Zorgvuldige inpassing in de omgeving
- Houtsingel
- Inpassing historisch erf
- Lintbebouwing versterken
- Uitbreiding bestaande bedrijven
- Hoofdontsluiting autoverkeer
- Fietsverbinding onderzoeken
- Spoorlijn
- Leiding
- Windmolen

4 Uitgangspunten

Algemeen

- Uitbreiding van het bedrijventerrein Kievitsmeent, specifiek gericht op circulaire bedrijvigheid.
- Een duurzaam ontwerp voor het plangebied met robuuste groen- en waterstructuren die slim ontworpen zijn.
- Een goede inpassing van het plangebied naar de omgeving (N224 en de A30, de spoorlijn, Kade en Kievitsmeent I).
- Kwalitatief hoogwaardige terreinen met een groene uitstraling.

Landschap

- De bestaande landschapsstructuur en kavelrichting zijn leidend bij het ontwerpen van de opzet van het plan.
- Bestaande landschappelijke elementen worden waar mogelijk ingepast in het plan.
- Aansluiten van het watersysteem op omliggende watergangen.
- Natuurinclusief ontwerpen met mogelijkheden voor ontwikkeling ecologie.

Bebouwing

- Bestaande bedrijven worden ingepast en voorzien van voldoende uitbreidingsmogelijkheden.
- Het bestaande erf langs de N224 wordt ingepast in het plan en krijgt een nieuwe functie.
- De bestaande woningen aan de Kade worden ingepast in het plan als overgang van bedrijvigheid naar het kleinschalige buitengebied. Tevens worden enkele nieuwe woon-werkkavels ingepast.
- Natuurinclusief bouwen conform notitie "Natuurinclusief ontwerpen en bouwen".

Verkeer

- Een adequate verkeersontsluiting voor vrachtverkeer met een goede ontsluiting in de vorm van een directe aansluiting op de N224 en een secundaire aansluiting op het bestaande bedrijventerrein Kievitsmeent I.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- Aandacht voor de ontsluiting van fietsverkeer.
- Aandacht voor wandelverkeer en gezondheid.

Energie en klimaat

- Het bedrijventerrein wordt klimaatadaptief opgezet, met ruimte voor waterberging en groen tegen hittestress.
- Zoeklocatie opnemen voor realisatie windmolen.
- Benutten mogelijkheden zonne-energie.
- Voldoende ruimte voor kabels en leidingen en energievoorziening in de toekomst. Rekening houden met ontwikkelingen Liander t.a.v. overbelasting energienetwerk.
- Er wordt een robuuste waterstructuur opgenomen die voldoende waterberging biedt in de toekomst.

Circulair (zie ook 5.2)

- De bedrijfsactiviteiten bestaan uit circulaire activiteiten of zijn daaraan gelieerd.
- Waar mogelijk wordt het bouwproces ook circulair uitgevoerd.



5 Stedenbouwkundig ontwerp

5.1 Hoofdropzet

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

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

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

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

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

In de hierop volgende paragrafen zullen verschillende aspecten verder worden toegelicht.

Legenda



Uitbreiding bedrijventerrein Kievitsmeent
(verkaveling indicatief)



Bedrijven met representatieve uitstraling
langs Rijksweg N224



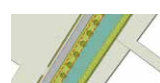
Bestaande boerderij als bijzonder
element



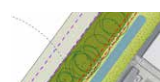
Woonkavels met groenstructuur richting
bedrijventerrein



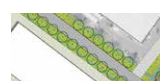
Hoofdontsluiting via rotonde op de
Rijksweg N224 en secundair via
Radonstraat



Centrale groenstructuur gecombineerd
met waterberging, fietspad en
verkeersontsluiting



Bestaande houtsingel en watergang
behouden



Eigen weg met bomenlaan behouden



Kerosineleiding met hinderzone



Reservering eventuele windmolen met
hindercontour 70 m



Voorkeursplan met kruising



Alternatief met turborotonde

Aansluitingsmogelijkheden op N224

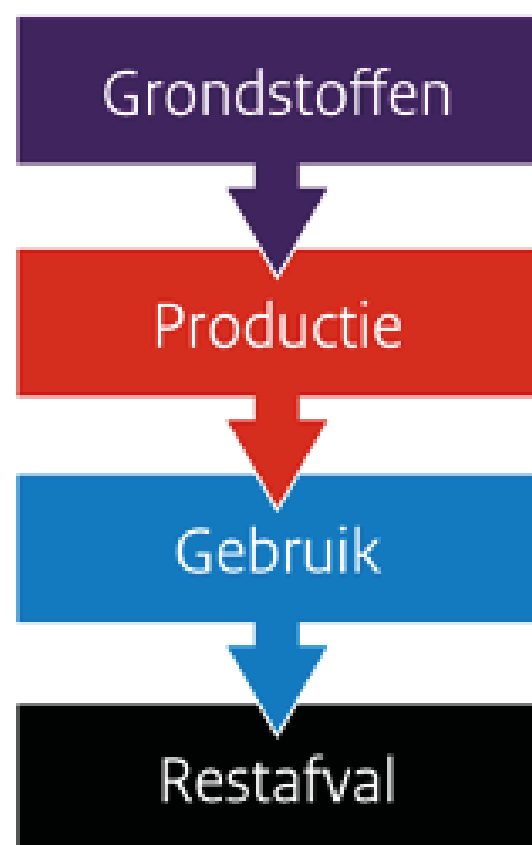
De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats via de Rijksweg (N224). Voor de aansluiting zijn meerdere oplossingen mogelijk. De hoofdopzet van het bedrijventerrein blijft ongewijzigd, echter heeft de aansluiting wel gevolgen voor de noordelijke kavels.

De eerste vorm is een gelijkvloerse kruising met verkeersregelinstallatie (VRI). Door deze kruising kan de toekomstige realisatie van een bedrijventerrein ten noorden van de N224 (zie Omgevingsvisie Ede 2040) op een goede manier worden aangesloten. Omdat er een VRI wordt gerealiseerd, zijn voorsorteerstroken noodzakelijk (er moet immers gewacht worden voor het rode licht). Om het bedrijf van Heko Spanten goed te kunnen ontsluiten, is nog een korte straat nodig richting het westen. Tussen deze weg en de N224 zijn kleinere bedrijven inpasbaar (bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelcomplex voor startups in de circulaire sector of een duurzaam tankstation voor waterstof).

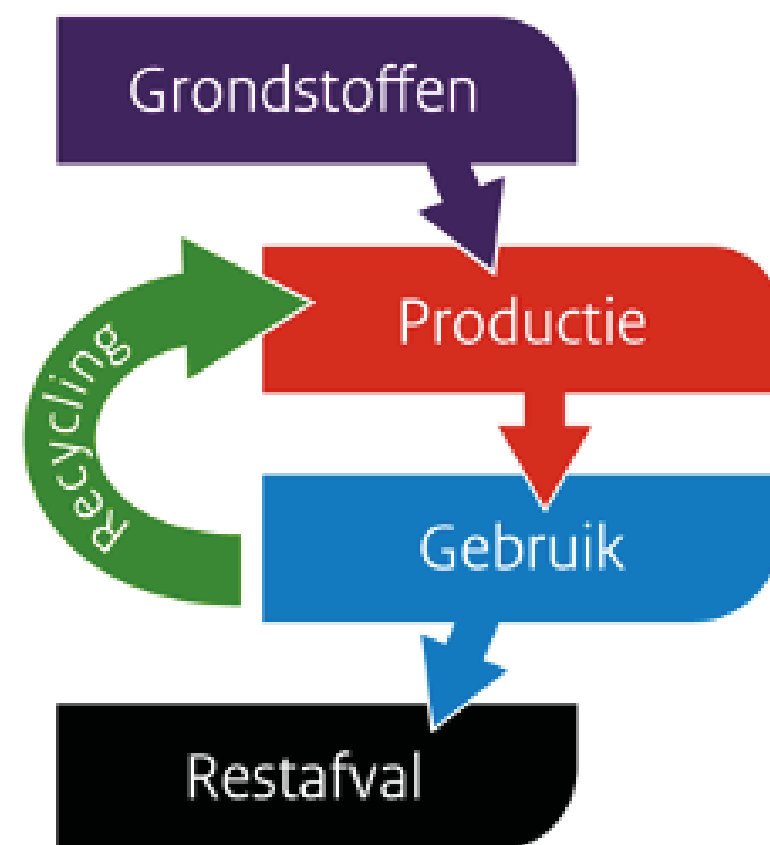
Een variant op de ontsluiting is realisatie van een turborotonde. Een turborotonde kan zorgen voor een goede doorstroming op de N224. Omdat er vanuit het bedrijventerrein geringe voorsorteerstroken nodig zijn, kan er langs de N224 een parallelweg worden gesitueerd. De noordelijke kavels inclusief het bedrijf Heko Spanten worden via deze parallelweg ontsloten.

Voor een goede overgang van het bedrijventerrein naar de N224 is het belangrijk dat de kavels aan de noordkant groen ingepast worden. De uitstraling van de bebouwing vraagt ook speciale aandacht. De precieze invulling van de aansluiting vraagt nog verdere uitwerking en zal in overleg met gemeente en provincie worden opgepakt. Mocht dit tijdelijk iets meer tijd vergen, zal Kievitsmeent II via het bestaande bedrijventerrein Kievitsmeent I worden ontsloten (via de Radonstraat en Argonstraat).

Lineaire economie



Economie met recycling



Circulaire economie



Overzicht van hoe een hergebruik economie en een circulaire economie eruit zien

5.2 Circulair

Door de initiatiefnemers HSR, HBE en Heko Spanten is een gezamenlijke visie op de ontwikkeling van het circulair bedrijventerrein Kievitsmeent II opgesteld. Hiermee wordt een goede inkijk gegeven in de ontwikkelingen op het gebied van circulariteit in de afgelopen jaren en in de nabije toekomst. Hierna worden de aspecten, die uiteindelijk van belang zijn bij de ruimtelijke ontwikkeling, benoemd.

De ontwikkelingen ten aanzien van een circulaire economie beginnen bij een 'sense of urgency': Om de aarde niet uit te putten zullen we minder nieuwe grondstoffen moeten gebruiken. Meer en beter hergebruik van afval als grondstof is daarvoor de oplossing. Inmiddels heeft de 'sense of urgency' zich ook al vertaald in allerlei beleidsdoelstellingen en wetgeving. Zo streven we ernaar om Nederland in 2050 volledig circulaire economie te laten zijn. 100 procent van alle grondstoffen worden dan circulair gebruikt.

Op Kievitsmeent II wordt een circulair bedrijventerrein ontwikkeld. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bedrijven met circulaire activiteiten;
- Bedrijven met een connectie;
- Circulaire en duurzaam bouwen;
- Maatschappelijke betrokkenheid.

Bedrijven met circulaire activiteiten

Kievitsmeent II is bestemd voor bedrijven die als core-business een circulaire activiteit hebben. Dit zijn bedrijven die van afval grondstoffen maken en/of van deze circulaire grondstoffen een nieuw product maken. Typen bedrijven die hier onder vallen zijn onder andere afvalverwerkingsbedrijven, recyclingbedrijven, milieustraten, bedrijven in bouw- en sloopmaterialen en ook nieuwe initiatieven voor meer en beter hergebruik.

Bedrijven met een connectie

Op Kievitsmeent II wordt gestreefd naar connecties tussen de bedrijven onderling en met Kievitsmeent I, waarbij uitwisseling van reststromen en materialen centraal staan. Wat voor het ene bedrijf afval is, is voor het andere een grondstof. HSR Verpakkingen, HBE en Heko Spanten zijn initiatiefnemers van het circulaire bedrijventerrein. Hun core-business heeft betrekking op circulariteit.

Circulair en duurzaam bouwen

Naast de vestiging van circulaire bedrijven is een belangrijk speerpunt dat alle gebouwen duurzaam en circulair gebouwd worden. Van ontwerp tot en met de gebruiksfase wordt hieraan aandacht besteed. Denk daarbij aan:

- Design to disassemble en gebouwflexibiliteit;
- Circulair en zeer duurzaam bouwproces (reductie energieverbruik en uitstoot CO₂ en NO_x);
- Materialen portefeuille / Inkoop (o.a. hergebruik van bouwmaterialen, aangeleverd door bijvoorbeeld HBE);
- Toepassen van nieuw circulair bouw materiaal (zoals mosbeton: een volledig circulair betonrecept waar mossen goed op gedijen);
- Energieproductie (energieneutrale, of liever nog energieleverende gebouwen);
- Materialenpaspoort (aanleg database met alle aanwezige materialen).

Maatschappelijke betrokkenheid

De realisatie van het circulaire bedrijventerrein Kievitsmeent II zorgt voor meer werkgelegenheid in de gemeente Ede. Ook voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het bedrijf Road2Work, dat centraal in Kievitsmeent II al een plek heeft, gaat uitbreiden, waardoor nog meer samenwerkingen tussen de lokale bedrijven ontstaan.

De tekst is ontleend aan eerdere studies door Aveco de Bondt.



Zonne-energie op daken



Onderzoek mogelijkheid windmolen



Bloemrijke bermen met ecologisch beheer



Referentiebeeld hagen langs voorterreinen



Referentiebeeld bomenrij langs ontsluiting

5.3 Klimaat, energie en gezondheid

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Het plan is klimaatadaptief door het creëren van een robuuste groenblauwe dooradering in het plan. De robuuste groenstructuur in het plangebied bevordert de biodiversiteit en is naast ecologisch waardevol ook essentieel om hittestress tegen te gaan. De kavels worden groen ingepast, door het aanplanten van hagen en bomen.

Natuurinclusief bouwen is een uitgangspunt in de ontwikkeling. De bomenrij met kruidenrijk grasland en de naastgelegen waterberging met een natuurlijke oever zorgen voor een groene verbinding door het plangebied en bieden ruimte voor diversiteit aan planten en dieren. Deze robuuste structuur zorgt ervoor dat de geplande ruimte voor groen en water ook daadwerkelijk daarvoor ingezet wordt en niet alsnog in gebruik genomen wordt door bedrijven. Ook is een voldoende ruimte voor het nodige onderhoud. Daarnaast worden de bedrijfskavels met de openbare ruimte gescheiden door een groene erfafscheiding. Zie voor het puntensysteem van inclusief bouwen de paragraaf 5.4 Groenstructuur.

Windmolen

Op het nieuwe bedrijvenpark wordt er ruimte gereserveerd voor een windmolen. De mogelijke locatie is aangegeven op het kaartbeeld. Voor een windmolen van 140 meter hoog gelden richtafstanden tot woningen en bedrijfspanden met kantoor. In het stedenbouwkundig ontwerp is een zoekgebied voor plaatsing van deze windmolen afgebeeld. De exacte situering zal in een separaat plan en ook in een separate procedure nader worden uitgewerkt, maar in de paragraaf 5.9 Belemmeringen wordt nader ingegaan op de richtafstanden.

Energie

In het plangebied zal even ten noorden van het mestverwerkingsbedrijf een kavel worden gereserveerd voor een middenspanningsstation voor Liander. Ook dit zal, in combinatie met de benodigde kabels en leidingen ondergronds, nader worden uitgewerkt in een separaat plan. Wel wordt de ruimte voor de benodigde kabelbundels in het schetsontwerp gereserveerd.

Door het toepassen van platte of licht hellende daken wordt gestimuleerd dat er op de daken zonnepanelen worden aangebracht (evt. in combinatie met een groendak). Zodoende kan er een behoorlijke oppervlakte aan zonnepanelen worden gecreëerd, die ook grotendeels aan het zicht onttrokken worden. Indien ze wel in het zicht liggen, dan zijn ze op een rustige manier over het dakvlak verdeeld en bij voorkeur in combinatie met een groen dak. Wanneer er sprake is van circulaire bouwsystemen (mogelijk dus al eerder gebruikt), dan kunnen de mogelijkheden ten aanzien van groene daken en zonnepanelen beperkter zijn.

Tevens worden er mogelijkheden onderzocht om collectieve energieoplossingen te realiseren en slimme verbindingen te maken tussen bedrijven die restproducten of -warmte kunnen leveren en gebruiken.

Gezondheid

In tegenstelling tot het bestaande bedrijventerrein Kievitsmeent I kent dit bedrijventerrein een doorlopende voetpadenstructuur. De voetpaden zijn gekoppeld aan de groene structuur. Hierdoor wordt gestimuleerd om te bewegen.

Verder is er langs de watergang in noord-zuidrichting ruimte gereserveerd om een vrijliggend en tweezijdig fietspad door het plangebied aan te leggen. Dit fietspad ligt voor een groot deel in de ruimte van de onderhoudsstrook langs de watergang. Omdat nog niet duidelijk is op welke wijze dit fietspad aangesloten moet worden op de omliggende fietspadenstructuur, is het definitieve tracé nog niet ingetekend. Het uiteindelijke doel is een doorlopend fietsnetwerk, dat stimuleert dat het personeel op de fiets naar het werk komt. In paragraaf 5.8 wordt nader op de langzaamverkeersroute ingegaan.



Legenda



Bestaande bomen (inmeting)



Nieuw aan te planten bomen



Houtsingel



Hagen

5.4 Groenstructuur

De bestaande landschappelijke structuur is bepalend geweest voor de groen- en waterstructuur. In het noordelijk deel van het plan volgt een bomenrij de bestaande landschappelijke structuur, die hier gecombineerd wordt met een waterpartij. Meer richting het zuiden maakt de groene ruimte een knik naar het oosten om zo op een logische manier aan te sluiten op de groenzone langs de Radonstraat. Hier wordt het profiel van de Radonstraat doorgezet. Het groen en het water is vanaf de weg goed bereikbaar. Er is voldoende maat aanwezig om ook aan de andere zijde van de waterpartij een onderhoudspad aan te leggen. Zo is het onderhoud voor de toekomst op een goede wijze geborgd.

De houtsingel tussen het bestaande bedrijventerrein Kievitsmeent I en het plangebied blijft behouden. Tussen de bedrijven en de N224 blijft een groene ruimte aanwezig: dit levert een representatief beeld op, maar dit zorgt ook voor een geleidelijke overgang naar het groene buitengebied ten noorden van het plangebied. Bij de bedrijven wordt aan de voorzijde van het perceel een groene haag aangeplant.

In het zuidelijk deel van het plangebied wordt de uitbreiding van HSR gerealiseerd. Dit wordt daarmee geen openbaar gebied. Wel is er aan de zuidzijde langs het spoor richting de kade een grote groene ruimte gereserveerd voor landschappelijke inpassing. Tussen HSR, de woningen langs de kade en de spoorlijn wordt opgaand groen gerealiseerd, zodat er een groene buffer tussen de bedrijfspanden en woningen ontstaat.

Voor de bedrijfskavels worden aanvullende maatregelen voorgesteld voor een groene inpassing op de kavels zelf. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 6.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is in Ede de norm. Dit volgt uit het Edese beleid voor biodiversiteit. In de notitie “Natuurinclusief ontwerpen en bouwen” heeft de gemeente Ede twintig ideeën opgenomen die kunnen worden toegepast voor het natuurinclusief ontwerpen van gebouwen en van de openbare ruimte. Door relatief simpele en goedkope ingrepen toe te passen kunnen gebouwen een volwaardige plaats in een stedelijk ecosysteem innemen. Denk aan nestplaatsen voor vogels of vleermuizen, groene daken of gevels. Natuurinclusief bouwen zorgt zo voor een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier. De beste waarborg voor deze hoogwaardige leefomgeving is het natuurinclusief ontwerpen al vroeg in het planproces op te nemen.

In de maatregelencatalogus zijn praktische tips, waarmee punten gehaald kunnen worden. Bij grootschalige projecten (> €5 miljoen) zijn 125 punten nodig. Hieronder is het voorstel opgenomen om tot dit puntenaantal te komen.

Groene buitenruimte

Aanleg haag	2 x 5	10
Aanplant vogelbosje bij boerderij	2 x 15	30
Aanplant vogelbosje tussen woningen Kade en HSR	2 x 15	30
Bloemrijke boomspiegels	2 x 10	20
Insectenhotel	2 x 2	4
Insectvriendelijk maaibeheer	2 x 2	4
Lijnvormige houtstructuur	2 x 2	4
Vogel- en vleermuisvriendelijke verlichting	2 x 5	10
Zaadrijke randen	2 x 5	10

Tuinen en erven

Mezenkast	1 x 1	1
Kerkuilenkast	1 x 2	2

Natte omgeving

Stadsrietkraag	2 x 10	20
----------------	--------	----

Bebouwing

Verplaatsen vogelschroot	2 x 2	4
Steenuilenkast	2 x 2	4

Totaal		153
---------------	--	------------

Met dit puntentotaal wordt aan de norm voor natuurinclusief bouwen voldaan. In de “Notitie Biodiversiteit Kievitsmeent II” (opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan) is nader ingegaan op dit puntensysteem en op welke plekken in het plan de maatregelen worden getroffen.





Legenda

- Bestaande watergang
- Nieuwe waterberging

5.5 Water

Kievitsmeent II zal worden ingevuld met circulaire bedrijven. Dit zijn bedrijven waarbij een aantal is gespecialiseerd in recycling van afvalmateriaal. Daarom is het te verwachten dat het grootste deel van de kavels verhard zal worden en er weinig tot geen ruimte op de kavels is voor waterberging. Er moet dus voldoende buffervermogen aanwezig zijn in de openbare ruimte.

In de bestaande situatie stroomt het water af richting het zuiden op de A-watergang die langs het spoor loopt. In de nieuwe situatie wordt ook op deze manier afgevoerd. Enkele bestaande greppels worden verwijderd omdat deze worden opgenomen in de kavels.

Daar tegenover staat dat de landschappelijke structuur in het noordelijk deel van het plangebied voldoende ruimte biedt voor nieuwe waterberging. Dit zal in de vorm van een waterpartij worden vormgegeven. De waterstructuur zorgt voor een fraai en representatief beeld op het terrein. Ten zuidwesten van het terrein van HSR is in de groene zone ook waterberging opgenomen, die voorziet in voldoende berging voor de toename aan verhard oppervlak van HSR. Door de waterpartijen te verdelen over het plangebied ontstaan er op verschillende plekken waterbuffers die het water dat op de verharde plekken valt, opvangen.

Door de omvang van de waterpartijen is het belangrijk dat via beide oevers onderhoud kan plaatsvinden. De onderhoudsruimte is afgestemd met het Waterschap en is minimaal 5 meter breed (zie principeprofielen in paragraaf 6.6). Aan de zijde van de rijbaan staan de bomen ver genoeg uit elkaar om het onderhoud vanuit deze weg te kunnen plegen. De afstand van de bomen is gebaseerd op de bestaande groen- en waterstructuur aan de Radonstraat. Aan de andere kant van het water is een groenstrook gelegen die ook als onderhoudspad dient.

Wateronderzoek

Voor de watersituatie op het bedrijventerrein is een wateronderzoek uitgevoerd door ATKB B.V. In voorliggend plan is de conclusie opgenomen, het onderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Het watersysteem in het plangebied moet voldoen aan de normen voor wateroverlast zoals die zijn vastgelegd in de Waterverordening van Waterschap Vallei en Veluwe, en het Waterbeheerplan. Er wordt in het plangebied een netto toename van ongeveer 113.776 m² verharding verwacht. Dat betekent dat er, op basis van het beleid van het

waterschap, waterberging dient te worden gerealiseerd met een minimale capaciteit $113.776 \text{ m}^2 \times 60 \text{ mm} = 6.827 \text{ m}^3$. Hierbij mag 134 m³ in mindering worden gebracht in verband met de aanleg van een Verbeterd gescheiden stelsel. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met netto 7.051 m³ extra waterberging, waarbij wordt uitgegaan van een maximale peilstijging van 1,0 m.

Het huidige peil ligt op NAP+7,0 m (+/-0,2 m). Dit is geen formeel streefpeil, maar kan voor de toekomst wel als streefpeil worden aangehouden. Het maaiveld in het laagste deel van het plangebied ligt op circa NAP+7,7 m. Om de benodigde capaciteit te behalen zal het maaiveld worden opgehoogd tot NAP+8,4 m. De bestaande bedrijven en woningen in het plangebied liggen op minimaal NAP+8,2 m en lopen tijdens extreme regenval geen risico bij een peilstijging van 1,0 m.

Om de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen zal een verbeterd gescheiden stelsel (VGS) worden aangelegd. Hemelwater zal waar mogelijk direct op het oppervlaktewater (afvoeren) of op de bodem (infiltreren) worden geloosd. Water van verharde buitenterreinen mag alleen op het oppervlaktewater worden geloosd indien dit de kwaliteit van het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloed. Het rioolsysteem wordt in het vervolg nader uitgewerkt. De huidige GHG varieert tussen de circa NAP+7,4 m en NAP+7,7 m. Voor wegen en bedrijfspanden wordt een minimale drooglegging van 0,7 meter geadviseerd. De initiatiefnemers zijn voornemens het maaiveld te verhogen tot NAP+8,4 m. Hiermee wordt de minimale drooglegging van 0,7 m behaald.

Behalve bovengenoemde aspecten worden geen nadelige effecten op andere wateraspecten voorzien, en er zijn geen waterbelangen van derden in het geding. Er worden voldoende maatregelen genomen om de nadelige effecten te compenseren. Op basis van de uitgevoerde watertoets zijn voor het aspect ‘water’ dus geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Tabel 1 Samenvatting kentallen

Parameter	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Maaiveldhoogte (m NAP)	7,7-8,5	8,4-8,5
Verharding (m²)	23.747	137.523 (+113.776)
Streefpeil oppervlaktewater (m NAP)	Geen gestuurd streefpeil. Huidig peil ligt op 7,0 +/- 0,2	7,0 +/- 0,2
Grondwaterstand (GHG, m NAP)	7,4-7,7	7,4-7,7
Oppervlaktewater (m²)	2.611	7.652 (+5.041)
Bergingscapaciteit hemelwater (m³)	1.737	8.788 (+7.051)
Bergingsopgave (m³)	Niet van toepassing	+ 6.693

Waterberekening (bron: Watertoets Bedrijventerrein Kievitsmeent II te Ede (ATKB))



Legenda

-  Bedrijfsbebouwing
-  Bebouwing aan N224, vraagt om extra beeldkwaliteit
-  Lintbebouwing
-  Erfbebouwing
-  Representatieve zijde

5.6 Bebouwingsstructuur

Algemeen

Een bedrijventerrein wordt over het algemeen gekenmerkt door een grote variëteit in bebouwing, zowel qua bouwmassa, uitstraling als erfinrichting. Om toch tot een samenhangend eindbeeld te komen is het belangrijk een heldere hoofdstructuur te hanteren.

De bebouwing op het bedrijventerrein presenteert zich duidelijk naar de openbare weg en heeft tenminste 1 representatieve zijde. Aan deze zijde is de hoofdingang gesitueerd. Wanneer er sprake is van een hoeklocatie of een locatie langs openbaar groen, geldt dat er langs elke openbare ruimte een representatieve zijde moet ontstaan. Het bebouwingspercentage is dusdanig, dat er op het terrein voldoende ruimte is voor parkeren en opslag. Opslag is alleen mogelijk achter de voorgevelrooilijn.

De bebouwing heeft een rooilijnafstand van 12 m tot de voorste perceelsgrens. Hierdoor ontstaat er voldoende ruimte om op het voorterrein te parkeren. Wanneer dat parkeren elders op het terrein of gezamenlijk met de buurman wordt opgelost, zijn er ook mogelijkheden om op het voorterrein een uitbouw te maken die ruimte biedt voor kantoorruimtes of een representatieve entree.

Langs de Rijksweg N224 hebben de bedrijfspanden een zichtlocatie, waar extra aandacht aan de beeldkwaliteit besteed wordt. Ook de inpassing op de kavel ten oosten van boerderij Wester Wetering vraagt om extra aandacht, zodat de boerderij als bijzonder object goed zichtbaar blijft.

Aan de Kade wordt de bestaande lintbebouwing versterkt met nieuwe vrijstaande en/of twee-onder-één-kapwoningen. Deze woningen voegen zich in het bestaande lint dat hier al aanwezig is. De woningen dienen ook ter compensatie van de te slopen woningen aan het straatje Kievitsmeent. De kavels aan de Kade worden woon-werkkavels, waardoor er een mogelijkheid is voor bedrijfsbebouwing achter op het perceel.

Het bedrijventerrein biedt ruimte aan bedrijven van verschillend formaat. Hierdoor zijn de kavels flexibel in grootte. Sommige bedrijven hebben grote hallen nodig, sommige bedrijven juist veel buitenopslag. Hoe groot de bedrijfsbebouwing wordt, is nog niet duidelijk en zal later verder worden uitgewerkt. In de regels van het bestemmingsplan wordt hierop geanticipeerd.



Uitwerking voormalige boerderij Wester Wetering

De bestaande boerderij is een bijzonder element in het plangebied. De boerderij en twee van de bijgebouwen staan op de nominatie om een gemeentelijk monument te worden. Dit heeft ook te maken met de geschiedenis van deze plek, in de Tweede Wereldoorlog was Boerderij Wester Wetering het hoofdkwartier van het Edese verzet. Behoud van de boerderij en het vinden van een goede functie voor de gebouwen is daarom een uitgangspunt.

Het is de bedoeling dat de boerderij een centrale rol krijgt in de planontwikkeling. Door de ligging bij de kruising komt de boerderij meer in het zicht te liggen. De bedrijfsbebouwing aan de N224 ligt wat verder naar achteren, zodat het erf met de boerderij meer naar voren springt. Deze ligging biedt mogelijkheden voor commerciële functies of een horecafunctie. Zo wordt gedacht aan een gedeelte kantoor (200 m²), een gedeelte horeca (200 m²) en een tiental gastenkamers. De invulling moet nog nader uitgewerkt worden.

Het erf wordt momenteel ontsloten op de N224 via 2 inritten. Deze rechtstreekse inritten zullen gesloten worden, de ontsluiting loopt straks via het bedrijventerrein. Ten zuiden van de boerderij wordt voldoende ruimte voor parkeren ingepast, waarbij de bestaande groenstructuren worden gerespecteerd. Voor de eerder genoemde functies zou dat volgens de parkeernormen van de gemeente resulteren in een behoefte aan 28 parkeerplaatsen (200 m² kantoor = 4,2 pp, 200 m² horeca = 17 pp en 10 kamers = 6,5 pp). De precieze functies zijn niet definitief, dit zal in een later stadium worden uitgewerkt. Hiermee komt het parkeren uit het zicht vanuit de N224 te liggen en biedt het de kans voor een representatieve uitstraling aan de voorkant. Passend bij de beoogde functie voor het erf is er ook een mogelijkheid voor een buitenruimte, zoals een theetuin.

Het waardevolle erf wordt verder landschappelijk ingepast. De bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden, waarbij er aandacht is voor voldoende groeiruimte. De bestaande boomgroepen worden versterkt met nieuwe aan te planten bomen. De invulling van het terrein en de boerderij zelf wordt verder uitgewerkt.

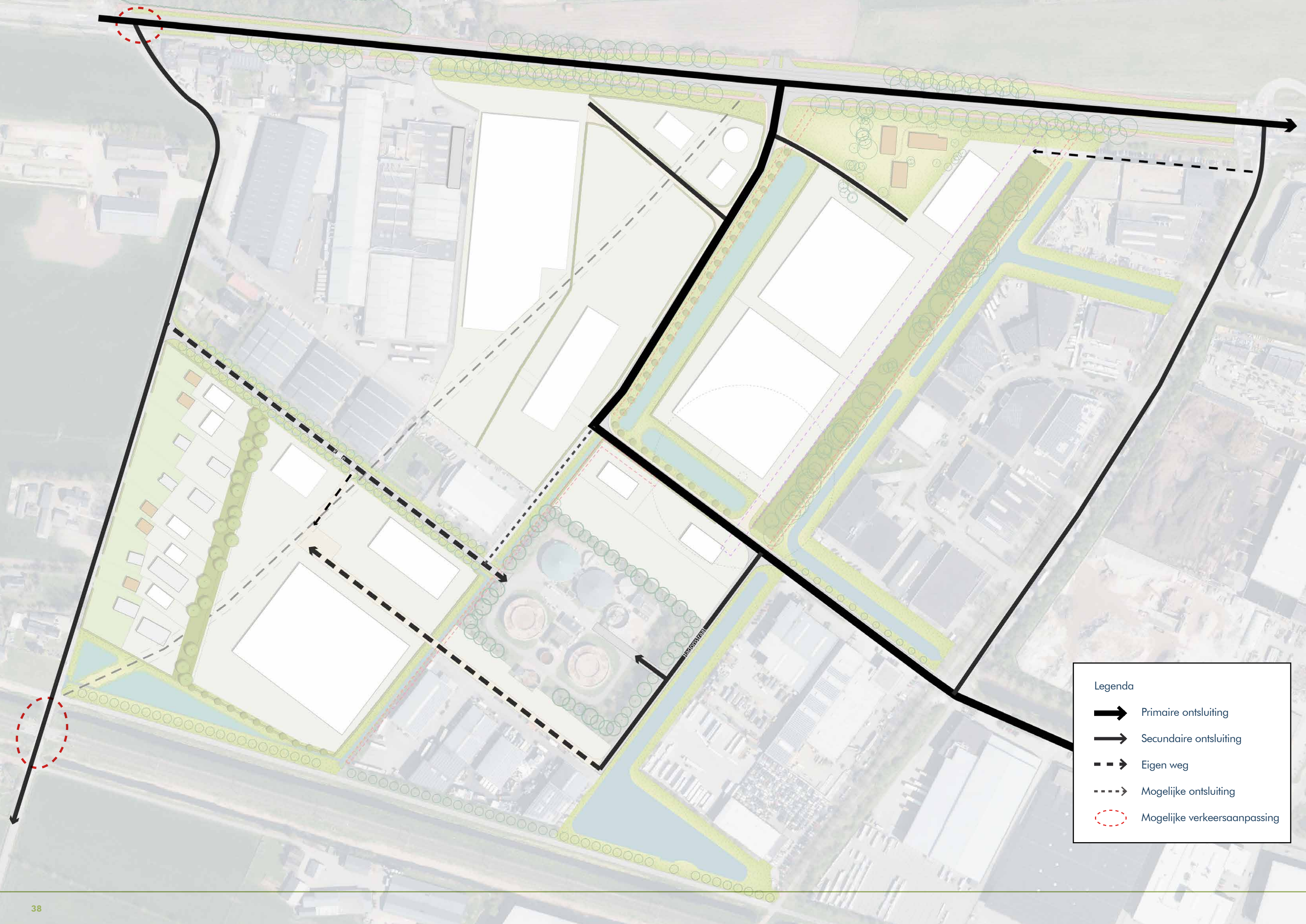


Woon-werkkavels

Aan de Kade worden de bestaande woningen getransformeerd tot woon-/werkkavels. In de praktijk is dit voor een deel al het geval. In sommige bijgebouwen vinden reeds bedrijfsactiviteiten aan huis plaats.

Tussen deze bestaande woningen worden 5 nieuwe woon-/werkkavels gerealiseerd. De woningen zijn vrijstaand en worden ingepast in het bestaande bebouwingslint. Achter de woningen is er bijgebouw van max. 300 m² mogelijk, die als bedrijfsruimte kunnen dienen. Hiernaast is dit in een wat meer gedetailleerd beeld te zien. Op de kavels is ruimte voldoende om in eigen parkeerbehoefte te voorzien.

Door de realisatie van de woon-werkkavels ontstaat er een geleidelijke overgang van een overwegend woon/agrarisch gebied naar het bedrijventerrein Kievitsmeent. Tussen de woon-/werkkavels en het bedrijf HSR is een groene houtsingel aanwezig. Door de diepte van de kavels en deze houtsingels wordt een goed woon- en leefklimaat in en bij de woningen gewaarborgd.



Legenda

-  Primaire ontsluiting
-  Secundaire ontsluiting
-  Eigen weg
-  Mogelijke ontsluiting
-  Mogelijke verkeersaanpassing

5.7 Verkeersstructuur gemotoriseerd verkeer

Het kaartbeeld geeft een impressie van de beoogde verkeersstructuur van het bedrijventerrein. Kievitsmeent wordt ontsloten via een rechtstreekse ontsluiting op de N224. Dit zal waarschijnlijk in de vorm van een kruising met verkeersregelinstantie (VRI) gebeuren, maar dit moet in overleg met de provincie nog verder uitgewerkt worden. Deze kruising biedt ook aansluiting op de in de Omgevingsvisie aangekondigde uitbreiding ten noorden van de N224. De tweede optie is realisatie van een (turbo)rotonde. De aansluiting met de N224 is met de mogelijke opties verschillend (zie pagina 25 voor verdere toelichting), de hoofdstructuur blijft hetzelfde.

Naast de ontsluiting via de N224 wordt het terrein via de Radonstraat aangesloten op Kievitsmeent I. De weg maakt een knik en loopt door tot de N224. Op deze manier wordt het bedrijventerrein vanuit twee zijden ontsloten én krijgt het Kievitsmeent I een tweede ontsluiting.

Omdat er bij een kruising met VRI voorsorteerstroken noodzakelijk zijn (er moet immers gewacht worden voor het rode licht), kan er niet vlakbij de N224 opnieuw een kruising komen. Daarom worden de verschillende kavels zuidelijk van de kruising met uitritconstructies ontsloten. In de variant met rotonde kan er haaks op de hoofdontsluiting een parallelweg komen die de bedrijven ontsluit (beide varianten zijn op pagina 24 afgebeeld).

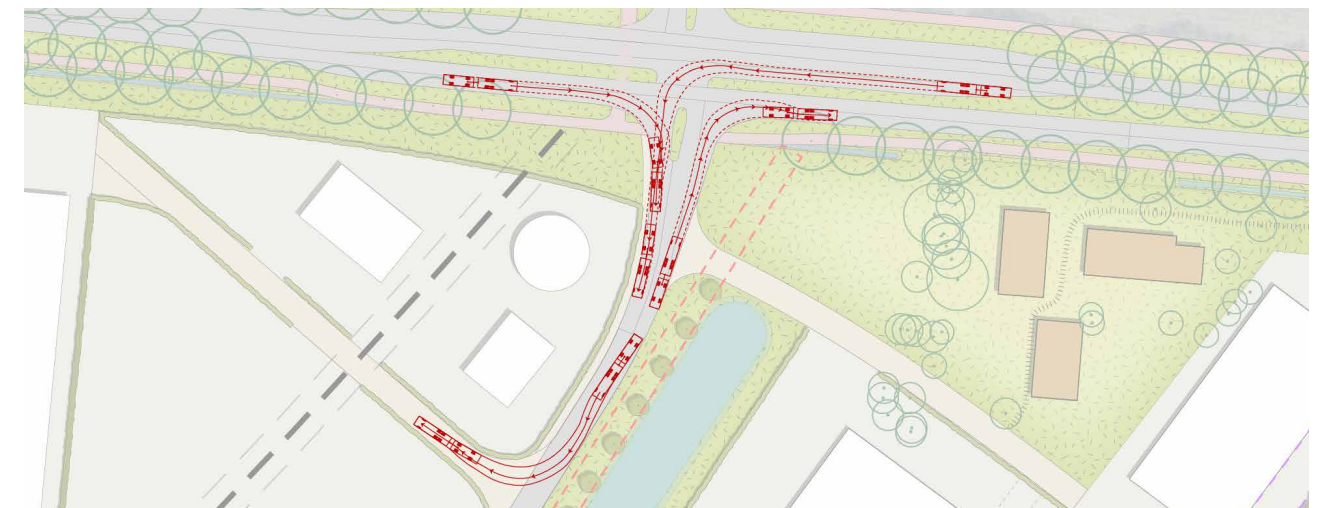
De eigen weg van het mestverwerkingsbedrijf via de Kade blijft behouden, maar het bedrijf krijgt ook een mogelijkheid om te ontsluiten via de Radonstraat. HSR behoudt ook haar eigen ontsluiting, maar zal ook een calamiteitenaansluiting krijgen via de eigen weg van het mestverwerkingsbedrijf.

Omdat de kavels nog niet zijn vastgelegd, kunnen er binnen de bedrijfskavels interne verkeersontsluitingen worden gerealiseerd. Wanneer er grote kavels worden uitgegeven (meerdere hectares), is deze ontsluiting niet nodig. Bij kleinere kavels is dit wel gewenst.

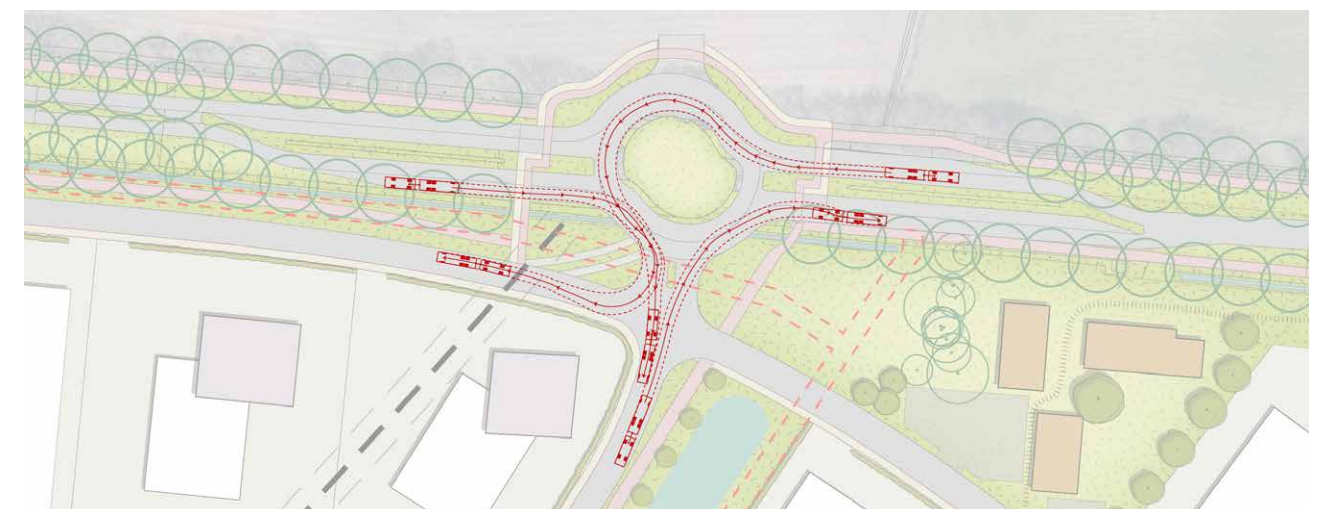
Het principeprofiel van de wegen in het plangebied bestaat uit een rijbaan van 7 meter met een voetpad van 2 meter. Met de maatvoering is rekening gehouden met de rijcurves van de vrachtwagens, deze zijn hiernaast weergegeven en op het schetsontwerp op pagina 24. Meer informatie over de inrichting van de openbare ruimte en principeprofielen is te vinden in hoofdstuk 6.

De bedrijven worden via een eigen inrit met een maximale inritbreedte van 10 meter ontsloten. De laad- en losplaatsen en parkeervakken worden op eigen terrein gerealiseerd, parkeren in de openbare ruimte is niet mogelijk: elk bedrijf moet in zijn eigen parkeerbehoefte voorzien. Hierdoor komt er in de openbare ruimte geen rij met laad- en loshavens of parkeerplaatsen. Er zal hier op worden gecontroleerd bij de vergunningsfase.

In de toekomst is het waarschijnlijk dat de gelijkvloerse spoorwegovergang bij de Kade verdwijnt. Door het beperkte verkeer zal er hier geen tunnel worden aangelegd en wordt de weg hier afgesloten. Dit is echter nog niet vastgelegd. Omdat de kruising van de Kade met de N224 ook als gevaarlijk wordt gezien, ligt het voor de hand dat de percelen aan de Kade via het bedrijventerrein worden ontsloten. Dit kan via de weg naar de Kalvergierzuivering. Dit is echter nog niet uitgewerkt of vastgelegd, maar de mogelijkheid is in elk geval aanwezig.



Verkeersregelinstantie



Turborotonde



Legenda

➔ Fietspad

➔ Voetpad

- - ➔ Mogelijkheid voetpad doorzetten

5.8 Verkeersstructuur langzaam verkeer

Het is belangrijk om ook op de bedrijventerreinen in Ede een adequaat netwerk voor langzaam verkeer aan te leggen. Personeel en klanten kunnen dan kiezen om op de fiets te komen. Tevens is het mogelijk om tijdens de lunchpauze een rondje te wandelen. Door goede voorzieningen voor langzaam verkeer wordt de gezondheid gestimuleerd en wordt het klimaat ontzien.

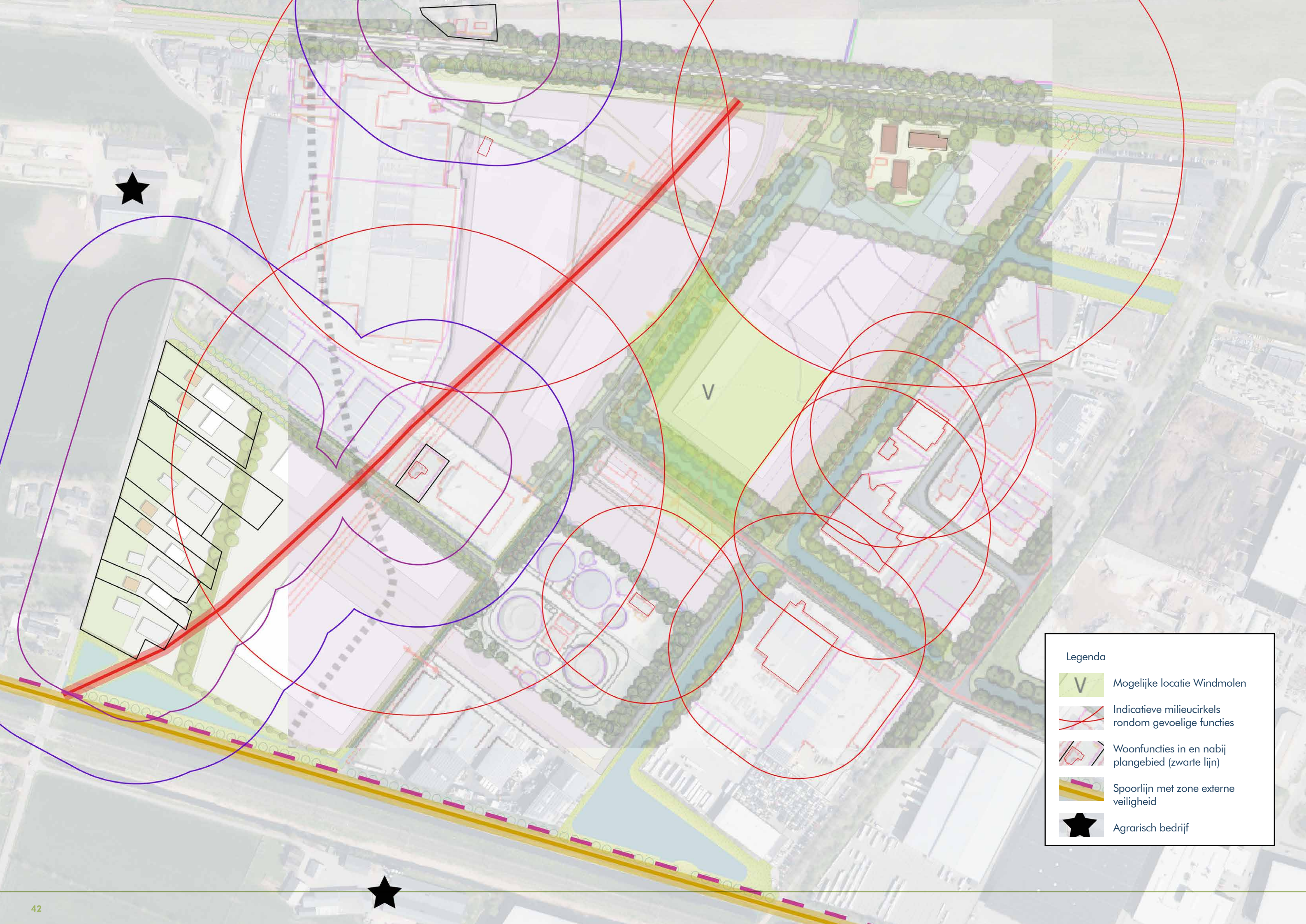
In noord-zuidrichting wordt de mogelijkheid voor een fietspad door het plangebied onderzocht. Ook kan dit fietspad worden doorgetrokken richting het bestaande fietspad op Kievitsmeent I. In het noordelijke deel is het fietspad gekoppeld aan de groen- en verkeersstructuur. Zowel in het noorden als in het zuiden sluit het fietspad aan op de bestaande fietspaden. Hierdoor is het plan een toevoeging voor de fietsstructuur in Ede en stimuleert het bovendien om personeel op de fiets naar het werk te laten komen. Het fietspad kan in de toekomst ook verder doorgetrokken worden richting de nieuwe toekomstige uitbreiding ten noorden van de N224. Via het zuidelijk gelegen Langekamppad kan op een snelle wijze de stations Veenendaal-De Klomp of Ede-Wageningen bereikt worden.

Defietspadenkunnen aangelegd worden op de geprojecteerde onderhoudsstroken langs de watergangen in het plangebied. Omdat dit nog meer onderzoek vergt, zijn ze nog niet ingetekend in het stedenbouwkundig ontwerp. Wel is er ruimte gereserveerd om deze in te kunnen passen.

Langs de rijbaan op het bedrijventerrein ligt een voetpad. Het voetpad maakt het vriendelijker voor voetgangers dan het bestaande bedrijventerrein Kievitsmeent I. Tussen Kievitsmeent I en II ligt een houtwal, waarvan ten oosten een mogelijkheid ligt voor een struinp pad. Dit struinp pad verbindt de Radonstraat met de voormalige boerderij.

In de Radonstraat ligt nu enkel een rijbaan en daarnaast begint het groen met de waterberging. Dit biedt ruimte om het voetpad vanuit Kievitsmeent II door te laten lopen naar Kievitsmeent I. Hierdoor wordt een rondje lopen in de pauze gestimuleerd.

Meer informatie over de inrichting van de openbare ruimte en principeprofielen is te vinden in hoofdstuk 6.



Legenda

- Mogelijke locatie Windmolen
- Indicatieve milieucirkels rondom gevoelige functies
- Woonfuncties in en nabij plangebied (zwarte lijn)
- Spoorlijn met zone externe veiligheid
- Agrarisch bedrijf

5.9 Belemmeringen

Bij het inpassen van een nieuw bedrijventerrein is het belangrijk om te kijken naar zowel de invloed op bestaande omliggende functies alsook de beperkingen die deze functies opleveren voor de bedrijvenontwikkeling op het terrein zelf.

Er loopt een kerosineleiding van defensie door het plangebied. Deze leiding heeft een bebouwingsvrije zone waarin niet gebouwd mag worden (5 meter aan weerszijden) en kent een risicocontour. Met voorliggend plan wordt de bebouwing buiten de bebouwingsvrije zone gerealiseerd.

In het plangebied zijn woningen aan de Kade gelegen die behouden blijven en er worden 5 nieuwe woningen gerealiseerd. Om het woon- en leefklimaat van deze woningen te waarborgen moeten de bedrijven op een minimale afstand gerealiseerd worden. Dit is afhankelijk van het soort bedrijf. In de belemmeringenkaart is een indicatieve zonering van 50 en 100 meter opgenomen voor zowel de woningen aan de Kade als ook de woning aan de Rijksweg N224. Met name HSR zal rekening moeten houden met deze woningen en de bedrijfsactiviteiten daarop zo nodig aanpassen. Het bestemmingsplan biedt de juiste regelgeving om hierop toe te zien. In de onderzoeken die als bijlage aan dit bestemmingsplan zijn toegevoegd, worden de contouren verder uitgewerkt.

Kievitsmeent II biedt ruimte om een windmolen op het bedrijventerrein te realiseren. Dit past ook in het beeld van een circulair bedrijventerrein. Een windmolen heeft een hindercontour. De bedrijven moeten op een minimale afstand van 70 meter staan en voor woningen geldt een richtafstand van 190 meter (maten variëren n.a.v. de precieze specificaties van de molen). Afgaande op de huidige situatie is hiervoor een contourenkaart gemaakt, waaruit een gebied komt waar de windmolen gebouwd mag worden. Met voorliggend plan wordt bedrijfsbebouwing gerealiseerd en komt de woning aan de Kievitsmeent (naast Heko) te vervallen. Ook de voormalige boerderij krijgt nieuwe functies, waardoor de richtafstand van 190 meter eventueel komt te vervallen. Een onderzoek naar de precieze plek van de windmolen is daarom essentieel en de haalbaarheid zal in een separaat vervolgplan en bijbehorende ruimtelijke procedure worden uitgewerkt.



Legenda

-  Inkomende verbindingen
-  Uitgaande verbindingen

5.10 Kabels en leidingen

Door de grote energievraag maar ook de grootschalige energieopwekking met zonnepanelen is het bestaande netwerk van de stroomvoorziening overbelast. Het is dus zaak om een nieuw bedrijventerrein (met de daarbij behorende energievraag), goed te kunnen bedienen.

Ten noorden van het mestverwerkingsbedrijf is een stuk grond aangekocht door Liander om daar een onderstation te realiseren. Dit wordt in een separate procedure geregeld. In het plangebied is rekening gehouden met inkomende en uitgaande kabels en leidingen. De inkomende verbindingen mogen onder de kavels liggen, mits er geen bebouwing op gerealiseerd wordt.

De uitgaande verbindingen moeten ten allen tijde bereikbaar zijn. Daarom zijn er in meerdere delen van het plan zones gereserveerd in de openbare ruimte. Deze zones zijn op de tekening afgebeeld en lopen in verschillende richtingen. Deze voorstellen moeten nog door Liander worden goedgekeurd en uitgewerkt.

De bestaande kerosineleiding blijft in de toekomstige situatie op dezelfde plek liggen.

Onder de voetpaden is ruimte voor de kabels en leidingen van de verschillende bedrijfsaansluitingen. Ook kunnen op de voetpaden de verlichtingsarmaturen worden gesitueerd. De riolering zal onder de rijbaan worden geplaatst.

Het totale pakket aan kabels en leidingen wordt in het nog op te stellen civieltechnisch plan, op basis van het plan van Liander, uitgewerkt.



Legenda

-  Reguliere bedrijfskavels
-  Bedrijfskavels langs de N224
-  Historisch erf
-  Woon-werkkavels langs Kade
-  Rooilijn

6 Beeldkwaliteitsaspecten

6.1 Inleiding

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

De panden aan de Rijksweg N224 zijn beeldbepalend en vereisen op het gebied van beeldkwaliteit specifieke aandacht. Daarom zijn hier aanvullende regels voor de beeldkwaliteit opgesteld. Het bestaande agrarisch erf wordt ingepast en brengt daarom andere eisen met zich mee. Verder komen er aan de Kade nieuwe woon-werkkavels die om andere eisen vragen dan bedrijfsbebouwing. Op de kaart hiernaast zijn de verschillende deelgebieden in beeld gebracht.

6.2 Reguliere bedrijfskavels

Structuur en perceel

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

Massa en vorm

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

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

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

Reclame

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

Duurzaamheid

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



Referentiebeeld representatieve gevel met verbijzondering door glas en hout



Referentiebeeld representatieve entree en groene gevel

Erven

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



Referentiebeeld sober materiaal- en kleurgebruik

6.3 Bedrijfskavels langs Rijksweg N224

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

- De bebouwing is gericht op de N224.
- De gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte hebben allemaal een representatieve uitstraling (zie hiervoor de eisen die aan 'representatieve voorgevel' in de paragraaf hiervoor worden gesteld).
- De bebouwing is als één geheel ontworpen.
- Buitenopslag is (vanaf de N224 gezien) alleen toegestaan achter het gebouw, niet aan de zijkanten. Het is gewenst dat de buitenopslag afgeschermd wordt met groen (hoge haag of begroeid hekwerk). Indien buitenopslag zichtbaar is vanuit het openbaar gebied is dit een eis.
- Parkeren is niet mogelijk vóór de voorgevel.
- Het parkeren wordt groen ingepast (zie voor de plantensoorten de paragraaf 'representatieve voorgevel') en is alleen bereikbaar vanaf het eigen erf.
- Voor de kavel ten oosten van het historisch erf Wester Wetering geldt dat de bebouwing en erfinrichting afgestemd moeten worden op de ligging van de boerderij met bijgebouwen.

6.4 Historisch erf Wester Wetering

Aanvullend op de gestelde beeldkwaliteitseisen voor reguliere bedrijfskavels, gelden voor het erf Wester Wetering langs de N224 de volgende uitgangspunten:

- Behoud van de historische bebouwing staat voorop, de invulling wordt in samenspraak met de gemeente op een zorgvuldige manier ingepast.
- Parkeerplaatsen worden groen ingepast door middel van een haag die bestaat uit gebiedseigen soorten, zoals beuk, haagbeuk, liguster, meidoorn, veldesdoorn.
- Het terrein wordt ontsloten via het bedrijventerrein, er is geen rechtstreekse ontsluiting mogelijk op de N224.
- Het erf blijft een compact ensemble, waarbinnen het parkeren, recreatieve routes en verblijfsplekken ingepast worden.
- Het materiaalgebruik van bijgebouwen bestaat uit hout of bakstenen of qua uitstraling vergelijkbaar materiaal, de daken zijn donker getint. Ander materiaalgebruik moet passen bij de landelijke, agrarische sfeer. Altijd in mat, ingetogen kleurgebruik.



Referentiebeeld representatieve gevel aan de N224



Bestaande bebouwing op het historisch erf behouden

- De erfinrichting en de landschappelijke inpassing en eventuele aanpassing aan de bebouwing worden als integraal geheel ontworpen, waarbij een architect en landschapsarchitect nauw samenwerken.

6.5 Woon-werkkavels langs Kade

Voor de woningen aan de Kade gelden de volgende uitgangspunten:

Structuur en perceel

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

Massa en vorm

- De uitstraling van de woning en de achterliggende bedrijfsbebouwing dienen in samenhang in architectuur, beeldtaal en kleur- en materiaalgebruik te zijn ontworpen (met hiërarchie tussen beiden). De uitstraling van de woning en bedrijfspand is passend bij de agrarische uitstraling met dominante dakvlakken en een relatief lage goot.
 - De massa van de woning kan bestaan uit een samengesteld of eenvoudig volume en bestaat uit 1 laag met daarboven een kap.
 - De massa van de bedrijfsbebouwing bestaat uit een eenvoudig volume, voorzien van een plat dak of flauwe kap.
 - Voor de woning bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter.
 - De (hoofd-) nokrichting van de woning staat haaks op de weg, de kapvorm bestaat uit een (samengesteld) zadeldak of wolfskap, met een dakhelling tussen de 30° en 50°.
 - De woning heeft een maximale bouwhoogte van 8 meter, een goothoogte van 3,5 meter en een inhoud van maximaal 660 m³. Het oppervlak aan bijgebouwen is maximaal 300 m² met een maximale bouwhoogte van 6 meter.
- Het bebouwingspercentage van het bedrijfsgedeelte is maximaal 70%.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

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



Referentiebeeld bestaand erf aan de Kade

Reclame

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

Erven

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



Referentiebeeld woon-werkkavel met landelijke woning en bedrijfspand met kap

6.6 Openbare ruimte

Verharding

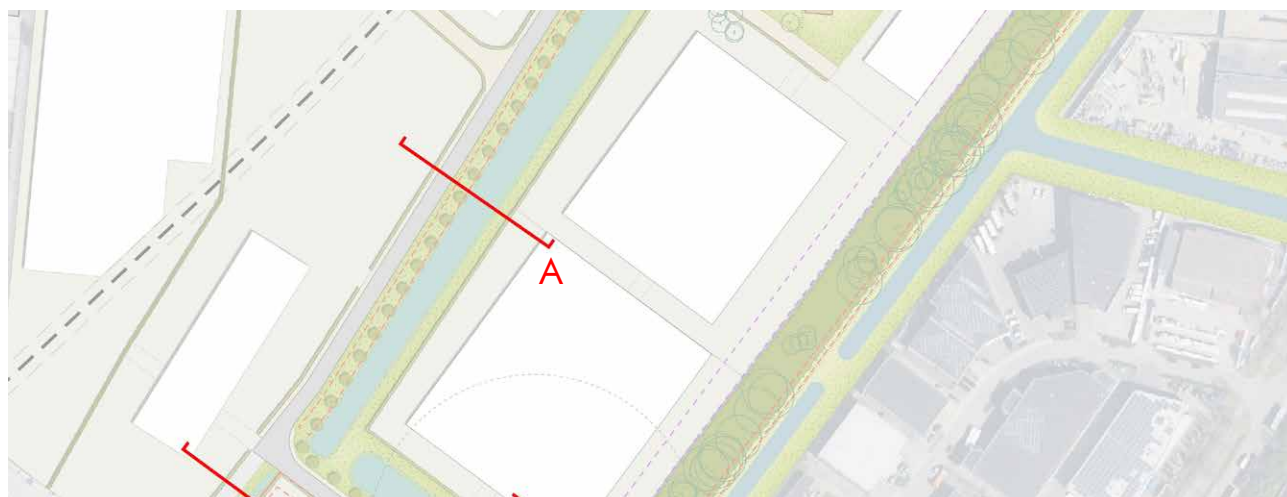
- De rijbaan heeft een breedte van 7 meter en is voorzien van een verhoogd voetpad aan één zijde van 2 meter breed.
- Voor de uitstraling van de rijbaan wordt aansluiting gezocht bij het bestaande deel van de Kievitsmeent I.
- Het materiaal bestaat uit asfalt voor de rijbaan en elementenverharding voor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

Groen

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

Principeprofielen

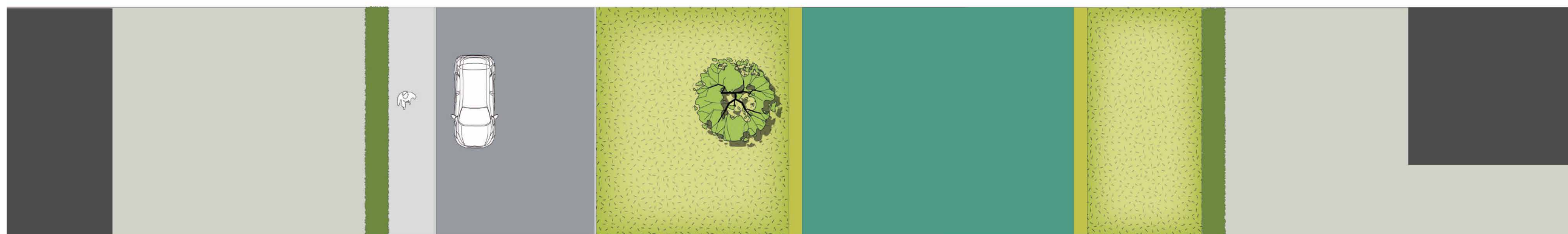
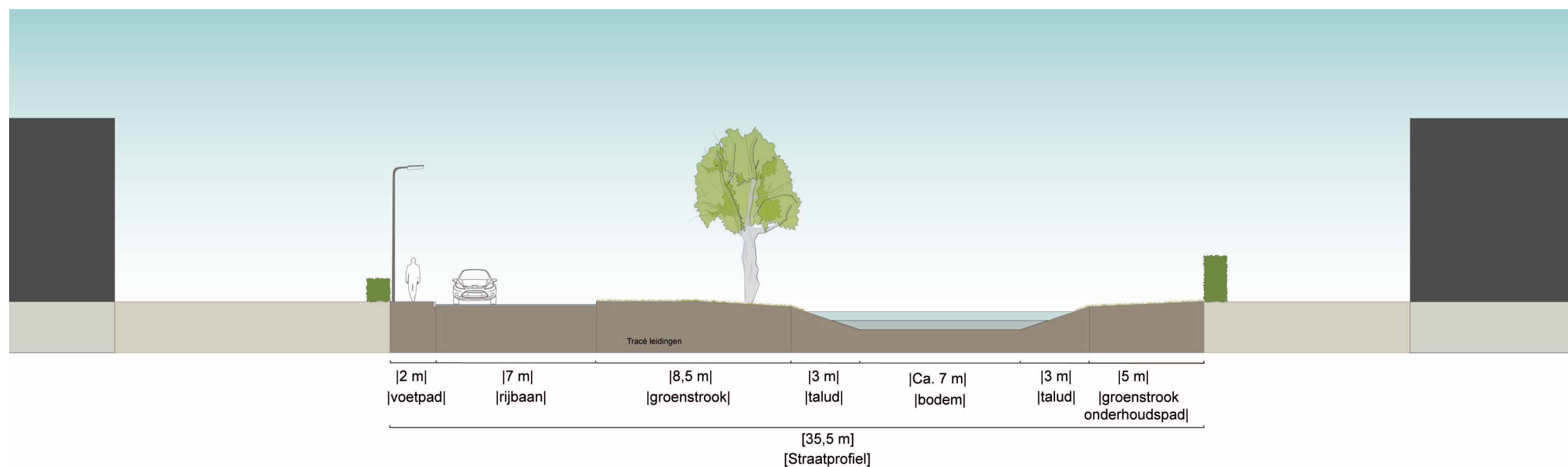
Op de volgende pagina's zijn enkele principeprofielen voor de openbare ruimte uitgewerkt. Dit betreffen nadrukkelijk principeprofielen, die een beeld schetsen van de inrichting. De definitieve profielen worden bepaald in het civieltechnisch plan dat in overleg met de gemeente zal worden opgesteld.



Principeprofiel A

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

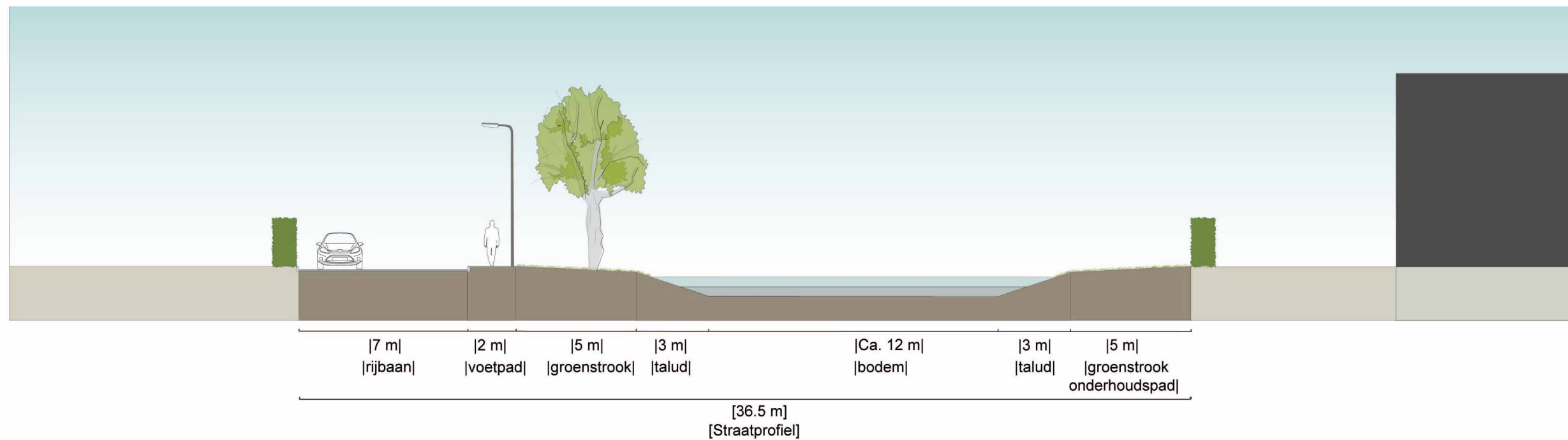
Ten westen van de bomenrij ligt de rijbaan met voetpad en fietspad en ruimte voor lantaarnpalen en aansluitend de bedrijfskavel. Aan de andere zijde van de waterpartij ligt de bedrijfskavel met een haag als erfafscheiding.

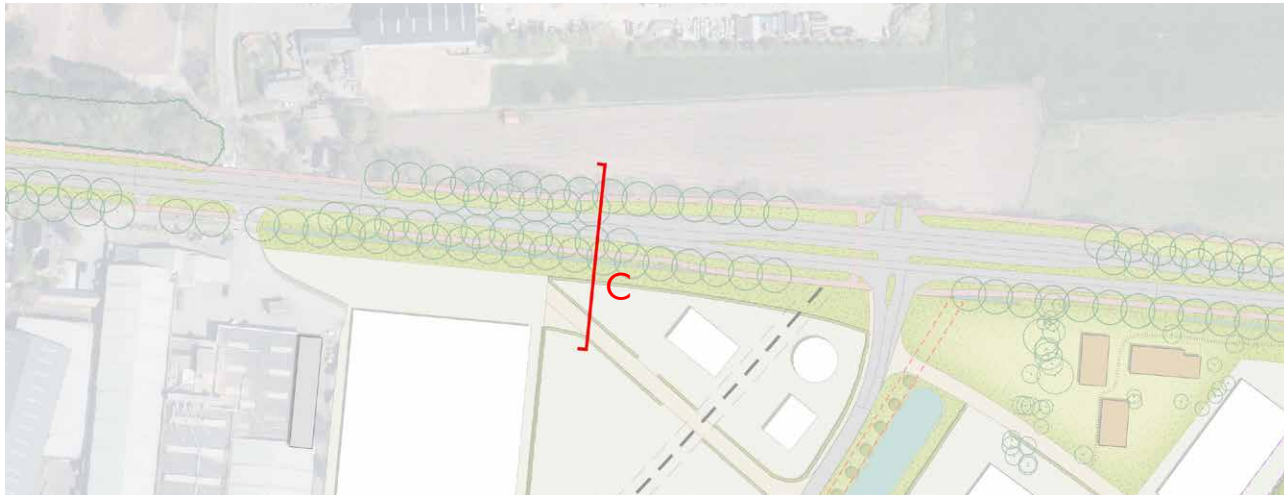




Principeprofiel B

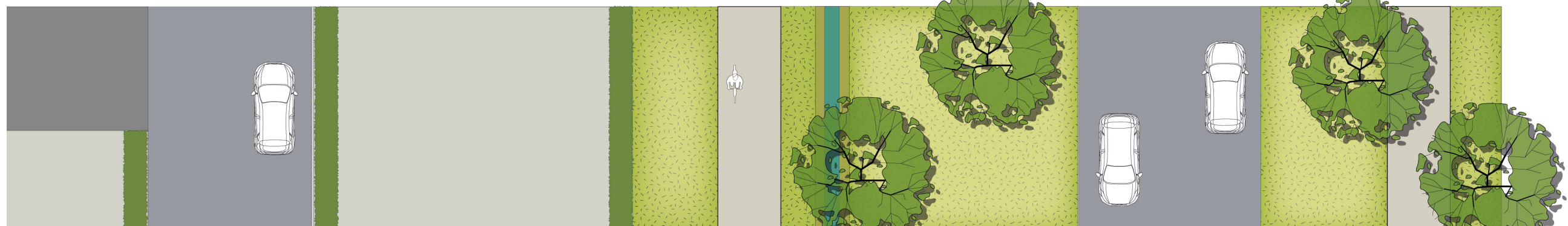
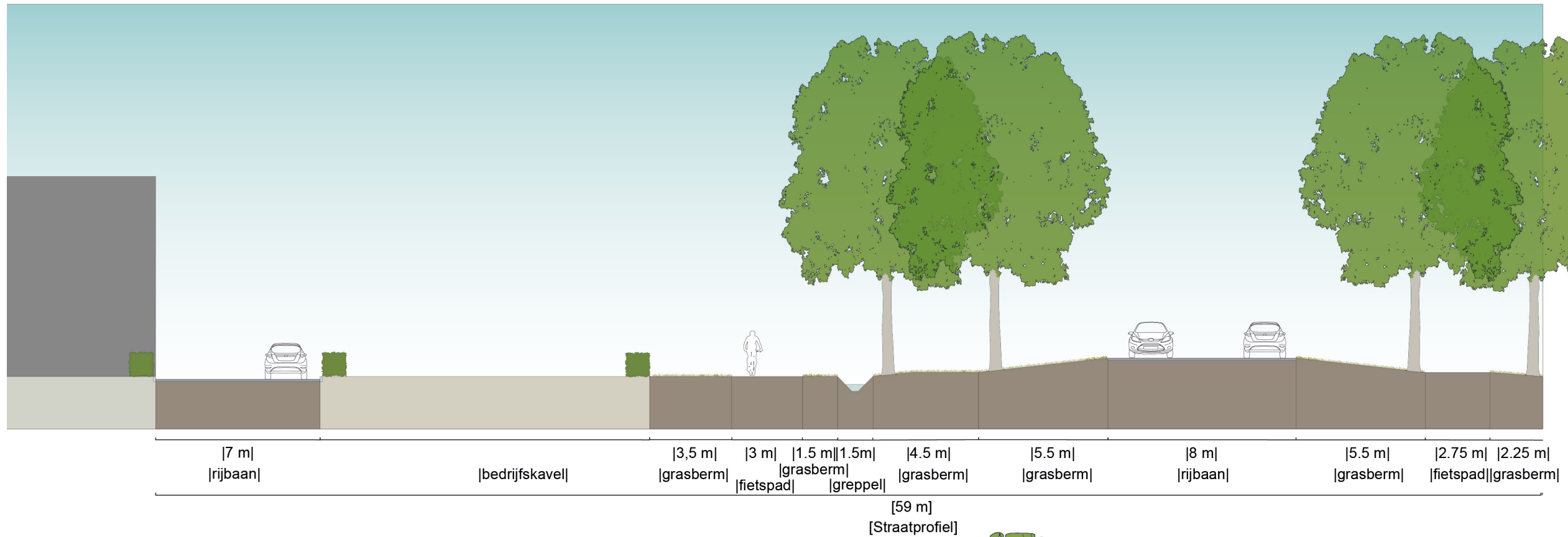
Principeprofiel B geeft een beeld het verlengde van de Radonstraat. Het profiel is vergelijkbaar met profiel A, maar dan zonder het doorgaande fietspad.

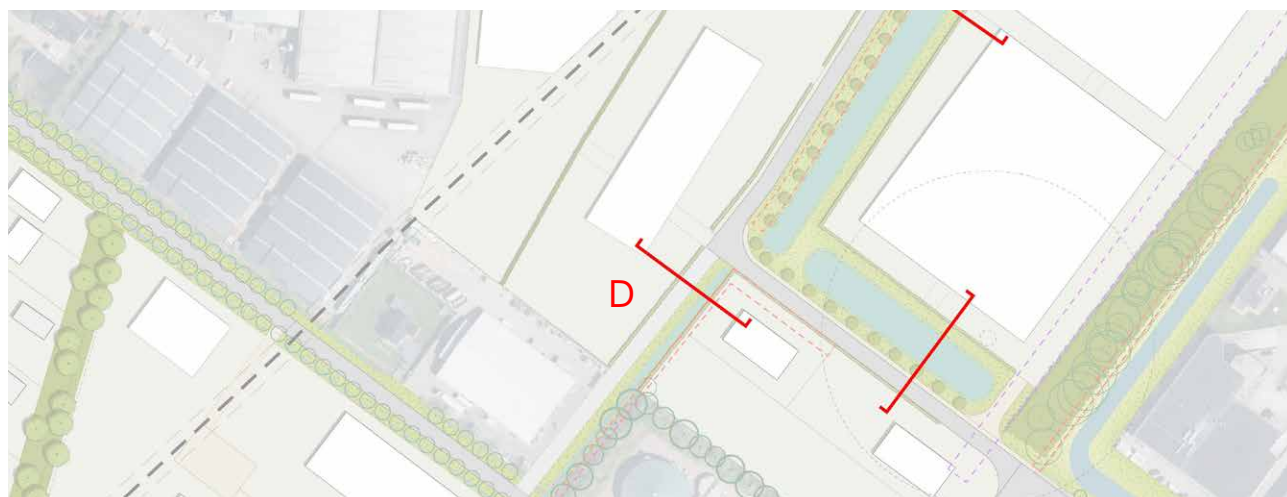




Principeprofiel C

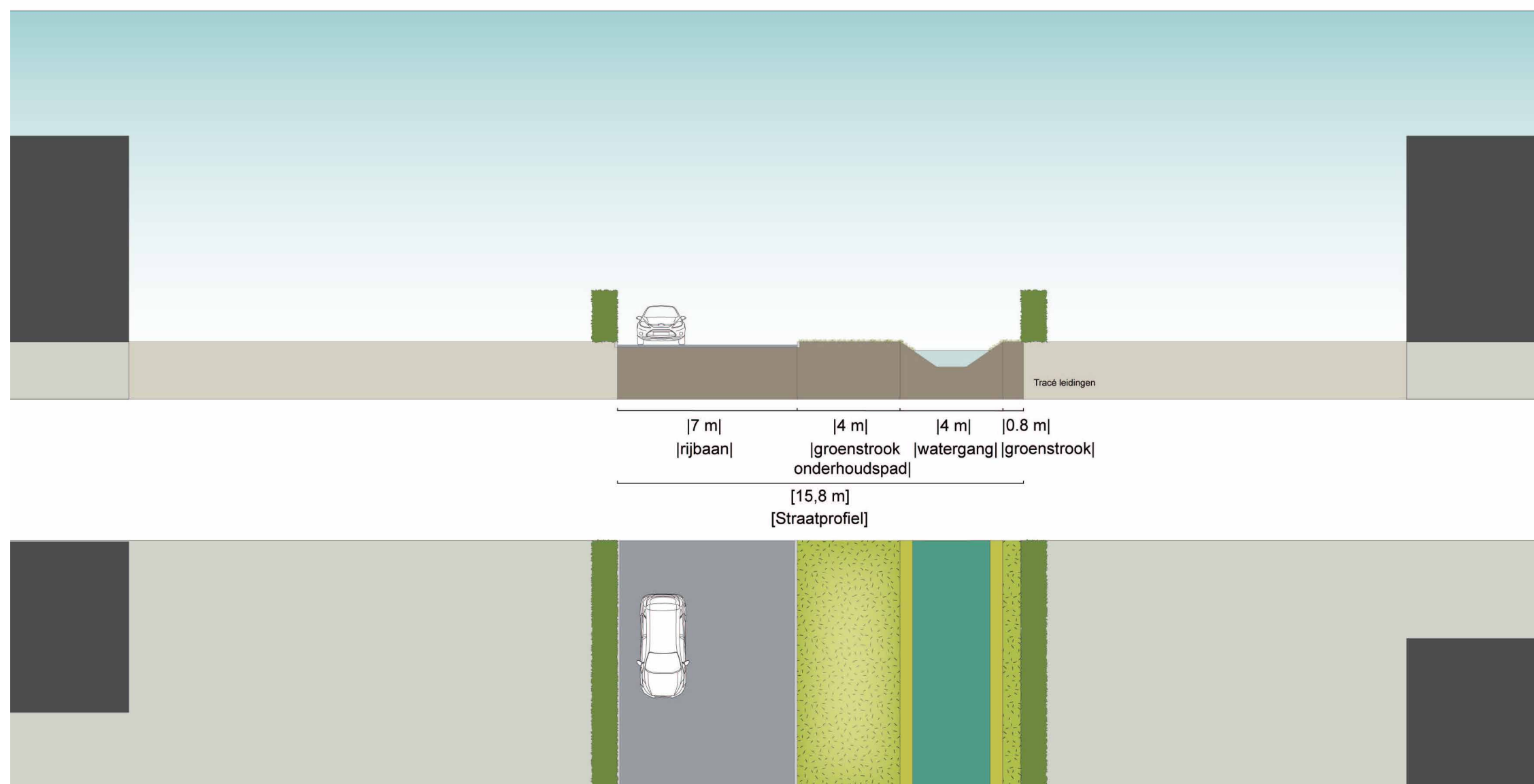
Dit principeprofiel betreft een doorsnede van de bedrijfskavels aan de Rijksweg N224. De bebouwing is gericht op de Rijksweg en heeft een representatieve gevel. De ruimte tussen bebouwing en de Rijksweg is een groenstrook met waterberging. De bestaande laanbeplanting en de sloten langs de N224 blijven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





Principeprofiel D

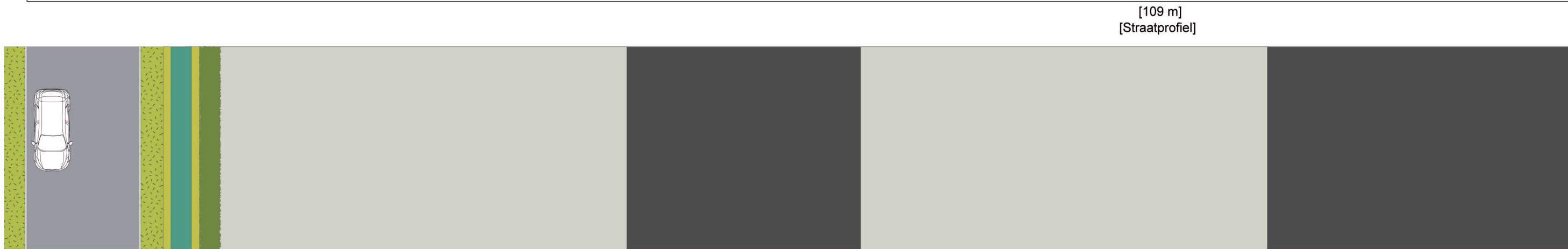
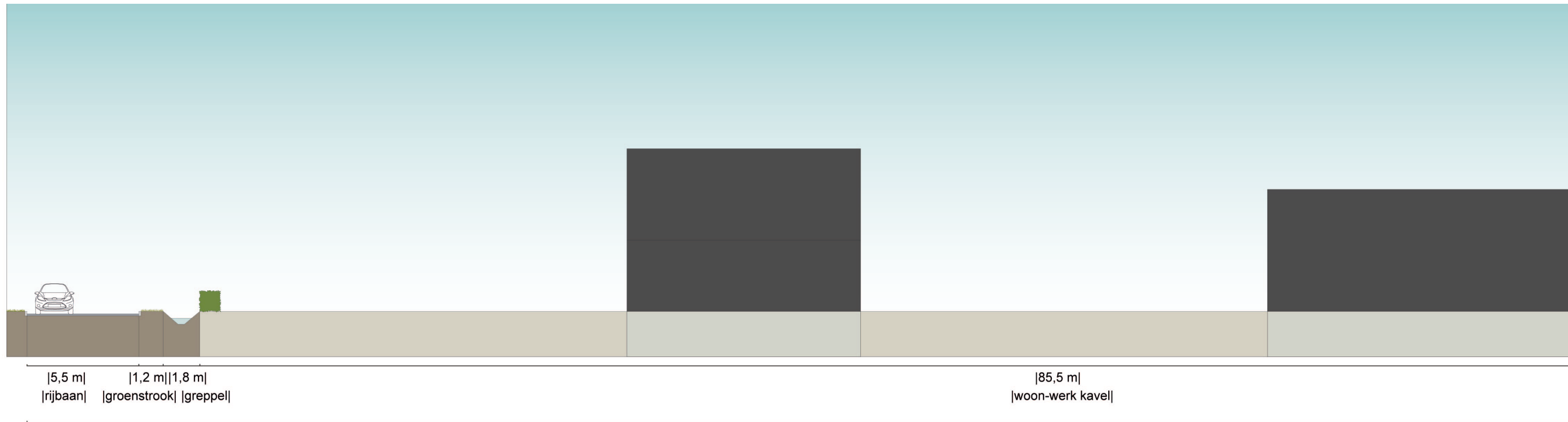
Dit principeprofiel betreft een doorsnede van de weg die tussen het noordelijk en zuidelijk gedeelte van Kievitsmeent is geprojecteerd. Deze weg is nog niet definitief en de komst is ook afhankelijk van de medewerking van de verschillende grondeigenaren. Naast de weg is een onderhoudspad van de watergang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

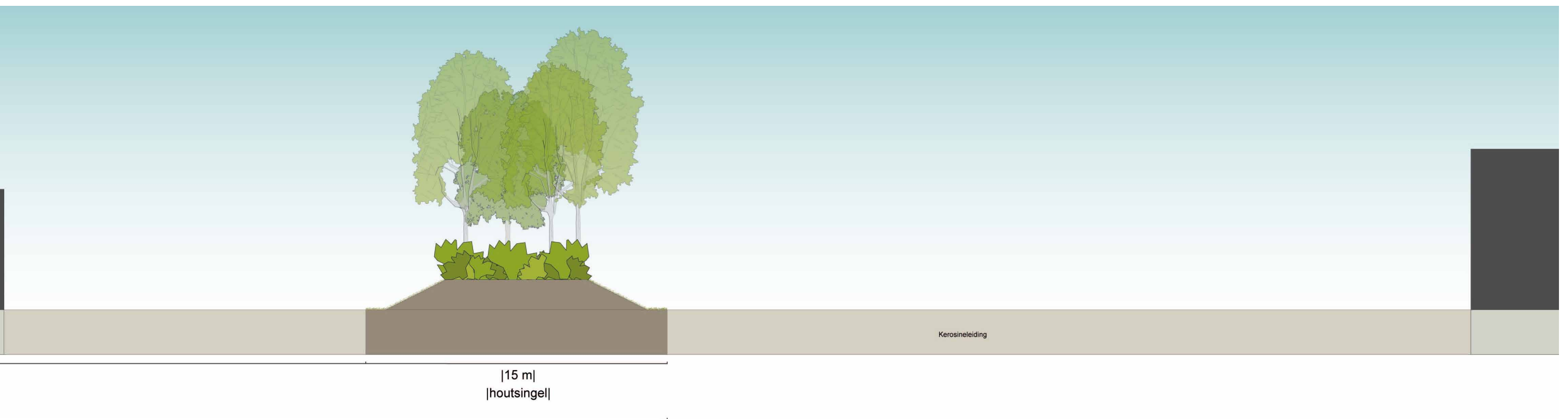


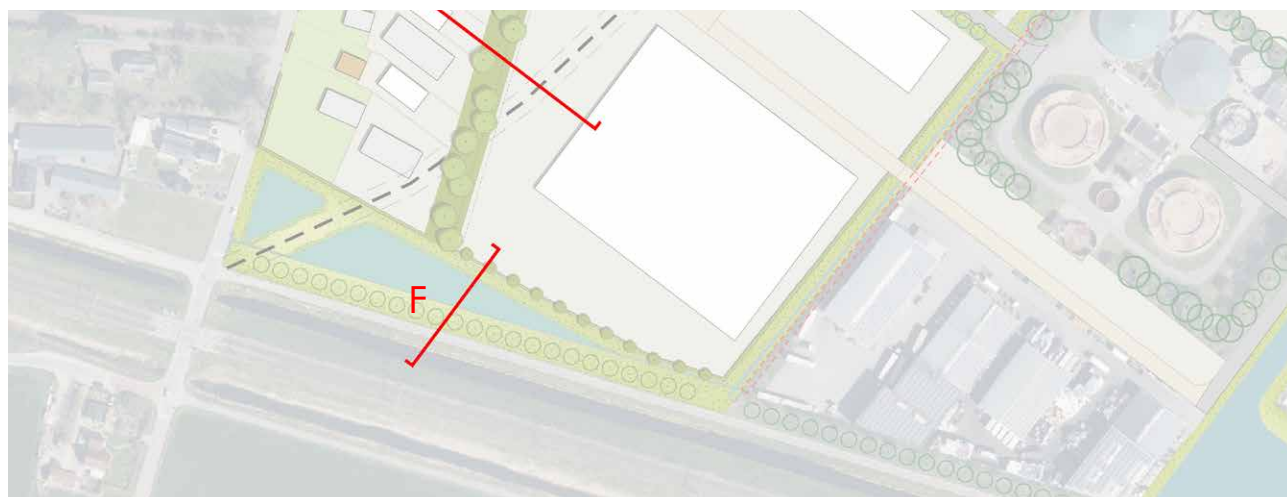


Principeprofiel E

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







Principeprofiel F

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

