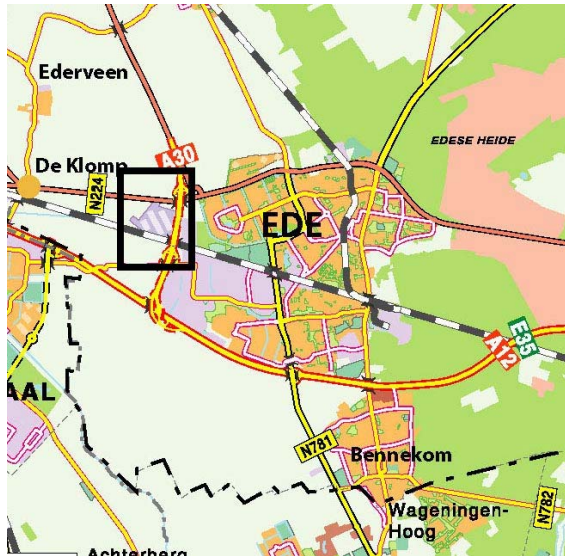
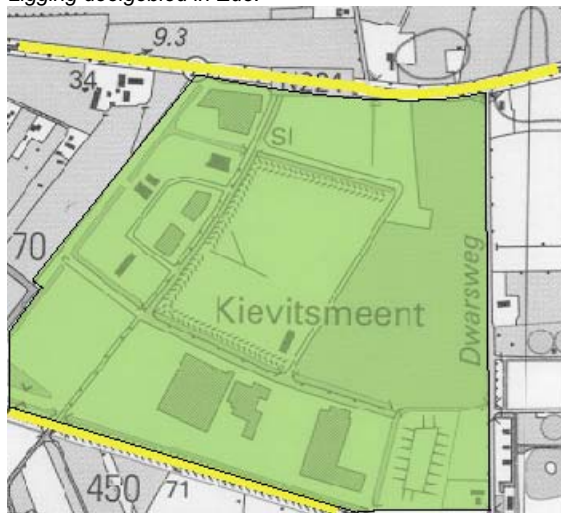


32- Kievitsmeent



Ligging deelgebied in Ede.



Morfologie en kwaliteitsniveau deelgebied.



Bedrijventerrein Kievitsmeent, de opvallende bouw is van grote afstand zichtbaar.

Gebiedsbeschrijving

Ruimtelijke structuur

Bedrijventerrein Kievitsmeent ligt in het buitengebied ten westen van Ede. Het is een bedrijventerrein in ontwikkeling. De toekomstige A 30 vormt de oostgrens en de zuidgrens wordt gevormd door de spoorlijn Arnhem-Utrecht. De stedenbouwkundige opzet is orthogonaal en ontwikkeld vanaf de Argonstraat. De N224 vormt momenteel de hoofdontsluiting. De bouwstijl is vrij, waarbij een grote aandacht is voor representativiteit. De ontwikkeling van het bedrijventerrein bevindt zich halverwege de eerste fase. Later zal het terrein uitbreiden naar het zuiden, richting de A 12. Er bevinden zich geen bedrijfswoningen op Kievitsmeent. De N224 en de spoorlijn Utrecht-Ede/Wageningen zijn beeldbepalende routes.

Perceel

De verkavelingsstructuur van Kievitsmeent kenmerkt zich door een blokverkaveling. De gebouwen oriënteren zich op de weg en zijn vaak recht op de kavel geplaatst. De bebouwingsdichtheid is nog laag, maar zal in de toekomst hoger zijn. De overgang van privé naar openbaar bestaat uit groenstroken en parkeerplaatsen.

Massa en vorm

De bedrijven hebben twee of drie bouwlagen met platte daken. De representativiteit van hoofdgebouwen of kantoorgebouwen is hoger in vergelijking met de aan- en uitbouwen. Bijgebouwen komen (nog) weinig voor.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

De materialen die worden gebruikt zijn modern. Zo wordt er gebruik gemaakt van plaatsstaal, kunststof, hout en leisteen. Het kleurgebruik is zeer divers en verschilt per bedrijf. Sommige bedrijven kiezen voor soberder kleuren terwijl andere een bonte verzameling aan kleuren vertoont. Gevelgeleding zijn horizontaal en de bouwstijl is modern en strak.

Waardebepaling en ontwikkelingen

De waarde van dit bedrijventerrein ligt in de functionele structuur en de representativiteit van de hoofdgebouwen. Dit is een erg belangrijk thema gezien de ligging langs de spoorlijn, de N224 en de toekomstige snelweg A 30. Het gebied is in ontwikkeling. Beleid is gericht op het bevorderen en monitoren van beeldkwaliteit. De gemeente heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld.



Representatieve gevels en veelvuldig kleurgebruik op een zichtlocatie. Gefotografeerd vanaf de N224.

Welstandsbeleid

Voor bedrijventerreinen in geheel Ede geldt een regulier welstandsbeleid. Voor bedrijven die grenzen aan de belangrijke (toekomstige) routes van Ede geldt een extra aandacht voor de beeldkwaliteit.

Aanvullend beleid

Voor het deelgebied is het beeldkwaliteitsplan Milieupark Kievitsmeent vigerend. Het beeldkwaliteitsplan is inhoudelijk en juridisch gekoppeld aan het bestemmingsplan en de bouwverordening. Indien de in deze nota gestelde criteria en de gestelde randvoorwaarden in het beeldkwaliteitsplan de bestemmingsplanvoorschriften niet geheel corresponderen, dan zijn de voorschriften bepalend.



Profiel van de Argonstraat. Bestaande boomstructuur is gehandhaafd.



Bedrijven aan de Kryptonstraat. Kantoorgedeelten zijn duidelijk te onderscheiden van de bedrijfsgebouwen.

Welstandscriteria

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk.

Ruimtelijke structuur

- Aan de hoofdontsluitingswegen staan de gebouwen in een vaste rooilijn (B)*.

Perceel

- Representatieve zijden zijn gericht naar de hoofdontsluitingswegen.
- De parcellering van bijgebouwen is afgestemd op het hoofdgebouw.

Massa en vorm

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De gevelgeleding is horizontaal.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Per bouwblok is er afstemming in detailering, kleur- en materiaalgebruik.
- Reclame-uitingen worden afgestemd op de vormgeving van het gebouw.

Aanvullende criteria N224 en de spoorlijn Utrecht-Ede/ Wageningen:

Massa en vorm

- Bebouwing op plekken 'in het zicht' onderscheidt zich in hoogte (B).
- Op de zichtlocaties is sprake van representatieve kantoorgedeelten/ publieksgerichte ruimten aan de voorkant van gebouwen.
- De indeling van de gevels is gestileerd en gevarieerd.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Er wordt gebruik gemaakt van bakstenen, staal en grote glasoppervlakten.
- Nieuwbouw op zichtlocaties kent een moderne architectuur.

* Welstandscriteria met een (B) kunnen tevens in het bestemmingsplan vermeld staan. Het bestemmingsplan is inhoudelijk en juridisch het toetsingsinstrument. Indien de in deze nota gestelde criteria en gestelde randvoorwaarden niet corresponderen met de bestemmingsplanvoorschriften, dan zijn de bestemmingsplanvoorschriften ten allen tijde bepalend. De criteria zijn in dit geval indicatief.