

28- Knuttelweg



Ligging deelgebied in Ede.



Morfologie en kwaliteitsniveau deelgebied.



Hoofdgebouw van het NIZO-complex aan de Kernhemseweg.

Gebiedsbeschrijving

Ruimtelijke structuur

Het kleinschalig bedrijventerrein Knuttelweg ligt aan de noordkant van Ede langs de spoorlijn Ede-Utrecht en is in de jaren vijftig gebouwd. Het complex van het Nederlands Instituut voor Zuivelonderzoek (NIZO) is overheersend in het gebied waar in de jaren zestig en zeventig enkele andere bedrijven en bedrijfswoningen zijn toegevoegd. Deze worden ontsloten door een enkele ontsluitingsweg die aansluit op de Kernhemseweg. De structuur is orthogonaal opgebouwd. Het terrein ligt enigszins afgelegen ten opzichte van andere bedrijventerreinen.

Perceel

De bedrijven en woningen zijn allen georiënteerd op de straat met dien verstande dat de woningen dichter op de straat staan dan de bedrijfspanden. De bebouwingsdichtheid is niet hoog wat komt door het relatief vele (openbaar) groen. De woningen zijn gebouwd in rijtjes. De enkele vrijstaande woning is een voormalige directeurswoning. De bedrijven staan vrij op de kavels. Overgangen van privéruimte naar openbare ruimte bestaan uit tuinen en parkeerruimte.

Massa en vorm

De woningen hebben een of twee bouwlagen met zadel- of puntkap. Nokken lopen evenwijdig aan de straat. De bedrijven hebben 2 of 3 bouwlagen. Een enkel pand (en schoorsteen) heeft een hoogte van circa 40 meter die verder op de kavel staat. Aan- en uitbouwen, evenals bijgebouwen, treft men bij de bedrijven aan.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

De woningen zijn opgetrokken uit zandgele of donkerrode bakstenen en daken hebben donkere pannen. De gevelgeleding is overwegend horizontaal. De bouwstijl is te typeren als typische moderne woningbouw uit de jaren zestig/ zeventig met strakke lijnen. De panden behorende bij de NIZO zijn opgetrokken uit gele bakstenen en wit/ grijs cement. Andere bedrijven maken meer gebruik van andere materialen, zoals staal en kunststof. Het kleurgebruik is divers, maar ingetogen. De bouwwerken hebben een functionele stijl.



Bedrijfshallen aan de Nizolaan. De stedenbouwkundige compositie levert geen verstorend beeld op.



Geschakelde woningen aan de Nizolaan.



Bedrijfspannd en –woning in sobere kleurstellingen aan de Knuttelweg.

Waardebepaling en ontwikkelingen

Van belang voor de beeldkwaliteit is met name het NIZO-complex aan de Kernhemseweg. De verschijningsvorm van dit complex is bijzonder vanwege de cultuurhistorische betekenis. Andere bebouwing ligt enigszins besloten achter boombeplantingen en heeft geen verstorende waarde.

Welstandsbeleid

Voor het bedrijventerrein geldt een regulier welstandsbeleid. Het beleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de bestaande bebouwing.

Welstandscriteria

Algemeen

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

Ruimtelijke structuur

- Bedrijfswoningen staan in de voorgevelrooilijn (B)*.

Perceel

- Opslag op een afgeschermd deel van het terrein (B).
- Kantoor/ entree in de representatieve gevel (B).

Massa en vorm

- Bebouwing kent een representatieve voorzijde.
- Bedrijfswoningen hebben een of twee bouwlagen met kap.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Er wordt gebruik gemaakt van ingetogen kleuren zoals beige, donkergroen en zandgeel.

Aanvullende criteria N224 en de spoorlijn:

Massa en vorm

- Er worden bij bedrijven geen kappen gerealiseerd, behalve als accent.

Perceel

- De indeling van de gevels is gestileerd en gevarieerd.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Er wordt gebruik gemaakt van donkere, aardse kleuren.
- In het gevelvlak wordt tevens gebruik gemaakt van hout, glas en staal.

* 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.