

## 27- Reehorsterweg



Ligging deelgebied in Ede.



Morfologie en kwaliteitsniveau deelgebied.



Profiel van de Zandlaan.

### Gebiedsbeschrijving

#### *Ruimtelijke structuur*

Deelgebied Reehorsterweg is een bedrijventerrein ten zuiden van de spoorlijn Arnhem-Utrecht en ligt dicht bij de belangrijke route Edeseweg. De Zandlaan is een organisch ontstane route die centraal door het deelgebied loopt. De eerste bedrijven hebben zich gevestigd in de jaren vijftig. Later zijn er bedrijven bijgebouwd, al dan niet ter vervanging van oude panden. Vanaf de Zandlaan lopen rechte, ortogonaal ontstane wegen het deelgebied in. Hieraan zijn de bedrijven gevestigd, alsmede aan de Zandingsweg zelf.

Het bedrijventerrein biedt voornamelijk plaats aan groothandels en productiebedrijven. Er staan weinig bedrijfswoningen. Aan de Reehorsterweg staat een leegstaande en vervallen fabriekshal.

Er is geen duidelijke verkavelingsstructuur herkenbaar. De vrijstaande bouwwerken zijn in verschillende periodes ingepast in de bestaande structuur.

#### *Perceel*

Indien aanwezig zijn de representatieve zijden van panden naar de straat gericht. De plaatsing op de kavels is verschillen. Het ene bedrijf is over de gehele breedte van de kavel geplaatst terwijl andere een gevarieerde plaatsing hebben. Sommige hebben meerdere bouwwerken op het terrein.

#### *Massa en vorm*

Forse panden worden afgewisseld door kleinere bebouwing.

De meeste bedrijven hebben twee bouwlagen. Een enkel onderdeel van een gebouw heeft vier bouwlagen. Bedrijfshallen hebben een hoogte tot twaalf meter. Er is weinig openbare ruimte. Opslag van materialen is incidenteel zichtbaar vanaf de openbare weg wat de beeldkwaliteit niet bevordert. De bebouwing is vooral functioneel en doelmatig. De massa's hebben een horizontale geleding en zijn opgebouwd in vierkante vormen. Een enkel bedrijf heeft een meer expressieve gevelindeling. In het algemeen zijn ze traditioneel en sober.



*Nieuwbouw van architectonische waarde aan de Zandlaan.*

#### *Detaillering, kleur- en materiaalgebruik*

Enkele bedrijven aan de Reehorsterweg zijn opgebouwd uit donkerrode baksteen. Het kleurgebruik bij de overige bedrijfspanden is divers te noemen. Een enkel gebouw heeft een opvallend kleurgebruik, andere gebouwen hebben een meer ingetogen kleurgebruik. Er worden verschillende materialen gebruikt. Het ene pand is geheel opgetrokken uit steen terwijl andere alleen een stenen onderrand hebben met daarboven metaal. Opvallend is dat aan de Zandingsweg sommige bedrijven meer aandacht besteden aan detaillering en bijzondere architectuur.

#### *Waardebepaling en ontwikkelingen*

De beeldkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door de forse verschijningsvormen van de bedrijfspanden die elk een individueel karakter hebben. Toenemende aandacht voor bijzondere architectuur aan de Zandlaan is bevorderlijk voor de beeldkwaliteit en gewenst. In het gebied zijn in de toekomst veranderingen te verwachten. Het leegstaande pand ten noorden van de Reehorsterweg komt in aanmerking voor herontwikkeling en enkele braakliggende terreinen zullen worden ingevuld. Het beleid is gericht op verbetering van de basiskwaliteit.



*Bebouwing staat relatief ver van de straat. Hier aan de Zandlaan. Eenheid van architectuur en kleurgebruik binnen een complex.*

#### *Welstandsbeleid*

Voor de bebouwing aan de Zandlaan geldt een bijzonder welstandsbeleid. Aandacht richt zich hierbij op het verhogen van de beeldkwaliteit langs deze route. Voor de overige bebouwing geldt een regulier welstandsbeleid.



*Verder op het bedrijventerrein is de inrichting doelmatig, maar rommelig qua beeld.*



Onderkant van de gevel opgebouwd uit bakstenen.



Opslag zichtbaar vanaf de openbare weg.

## Welstandscriteria

### *Algemeen*

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

### *Ruimtelijke structuur*

- Nieuwbouw globaal op de plek van te verwijderen bebouwing (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.

### *Detailering, kleur- en materiaalgebruik*

- Gebruik van baksteen in de onderbouw

## Aanvullende criteria Zandlaan

### *Ruimtelijke structuur*

- Bebouwing ligt op enige afstand van de straat (B).

### *Massa en vorm*

- Nieuwe invullingen kunnen uit meerdere vormen opgebouwd zijn.

### *Detailering, kleur- en materiaalgebruik*

- Kleur- en materiaalgebruik is divers maar per bedrijf is er eenheid.
- Elk bedrijf heeft een eigen detailering.

---

\* 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.