

26- Verlengde Blokkenweg



Ligging deelgebied in Ede.



Morfologie en kwaliteitsniveau deelgebied.



Kantoorpanden aan de Keesomstraat.

Gebiedsbeschrijving

Ruimtelijke structuur

Deelgebied Verlengde Blokkenweg is een bedrijventerrein ten zuidoosten van de kruising van de Keesomstraat die deel uitmaakt van de doorgaande route in Ede, en de spoorlijn Utrecht-Arnhem. Het gebied heeft geen duidelijke stedenbouwkundige opzet en maakt qua functieverdeling een nogal rommelige indruk. Direct bij de entree van het gebied vanaf de Keesomstraat ligt een groot parkeerterrein. Tussen de Zanderijweg en de Verlengde Blokkenweg liggen vooral kleine bedrijven, terwijl het overige deel door grote bedrijven in beslag wordt genomen. In het gebied ten zuiden van de Ir. Lelystraat staan daarentegen langs de Keesomstraat representatieve kantoorpanden en daarachter, aan de Leeghwaterstraat appartementengebouwen.

Perceel

Van een duidelijke oriëntatie van de bedrijfspanden is niet echt sprake. De appartementengebouwen aan de Leeghwaterstraat zijn tamelijk solitair gesitueerd. Alleen de kantoorpanden aan de Keesomstraat kennen een duidelijke oriëntatie op de weg. Deze zijn ook midden op de kavels geplaatst en gevels zijn evenwijdig aan de straat.

Massa en vorm

De bebouwing ten zuiden van Ir. Lelystraat is gemiddeld zo'n vijf bouwlagen hoog en bestaat uit vrijstaande, compacte bouwmassa's die door een plat dak gedekt worden. De bedrijfsbebouwing is pluriform van karakter, waarbij die in het westelijke deel grootschaliger van karakter is dan het deel tussen Verlengde Blokkenweg en Zanderijweg. De massa's zijn opgebouwd uit rechte lijnen. Bij de moderne bebouwing hebben de gevels een gestileerde indeling met verschillende niveauverschillen. Gevelgeleding zijn overwegend horizontaal.

Detallering, kleur en materiaal

De bebouwing ten zuiden van de Ir. Lelystraat is opgetrokken in verschillende kleuren baksteen en modern vormgegeven door middel van verschillende kleurvlakken in de gevels. De bedrijfspanden zijn in de meeste uiteenlopende materialen opgetrokken.



Het parkeerterrein aan de Ir. Lelystraat: een kale open vlakte aan de entree van het gebied.

Waardebepaling en ontwikkelingen

Omdat de ruimtelijke structuur van dit gebied te wensen over laat, zal op termijn een herstructureringsplan voor dit gebied worden opgesteld. Daarbij zal ook meer de nadruk op de vormgeving van de bebouwing kunnen worden gelegd. Het deelgebied maakt nu de indruk van een restgebied.

In de toekomst zullen aanpassingen aan de spoorlijn Utrecht-Arnhem komen. De voorkeur van de gemeente gaat hierbij uit naar een spoorlijn, die deels onder de grond ligt. Het station en de stationsomgeving krijgen een opknapbeurt. Er komen onder meer woningen en kantoren. Deze ontwikkelingen kunnen tevens van invloed zijn op bebouwing in het deelgebied.



Appartementengebouwen aan de Leegwaterstraat.

Welstandsbeleid

Voor Verlengde Blokkenweg is, evenals voor alle bedrijventerreinen in de gemeente, een regulier welstandstoezicht van kracht. Dit betekent dat de welstandsbeoordeling gericht is op het gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. De bebouwing langs de Keesomstraat en de spoorlijn ligt op zichtlocaties. De oriëntatie en verschijningsvorm van de bebouwing verdienen hier extra aandacht.



Tussen de Zanderijweg en de Verlengde Blokkenweg staan vooral kleine bedrijfspanden.

Welstandscriteria

Algemeen

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

Ruimtelijke structuur

- Bedrijfswoningen staan in de voorgevelrooilijn (B)*.

Perceel

- De gebouwen zijn met de representatieve gevels op de straat georiënteerd.
- Kantoor/ entree in de representatieve gevel (B).

Massa en vorm

- Kantoorgedeelten zijn als afzonderlijke eenheid herkenbaar.
- Bij grotere bouwmassa's dient een gevelgeleding en/ of segmentering aangebracht te worden.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Gebruik van baksteen in kantoorgedeelten en/ of representatieve gevel.

Aanvullende criteria Keesomstraat en spoorlijn:

Massa en vorm

- Er worden geen kappen gerealiseerd, behalve als accent.

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.