

Uitbreiding bedrijvenpark de Stroet

Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitplan

Gemeente Ede

19 mei 2022



PROJECT

Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitplan

Uitbreiding bedrijvenpark de Stroet

Gemeente Ede

Projectnummer: 30.20.01

INITIATIEFNEMER

De Stroet IV B.V.

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

Versie 19 mei 2022

Inhoud

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Leeswijzer	5
1.4 Proces en status	7

2 Ruimtelijke analyse 8

2.1 Historie	8
2.2 Landschappelijke structuur	11
2.3 Bebouwingsstructuur	13
2.4 Verkeersstructuur	15
2.5 Belemmeringen	17

3 Beleidsanalyse 18

3.1 Structuurplan stedelijke zoekzones Ede	18
3.2 Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede	19
3.3 Structuurvisie Buitengebied Ede	20
3.4 Behoeftevraagstuk	21

4. Uitgangspunten 22

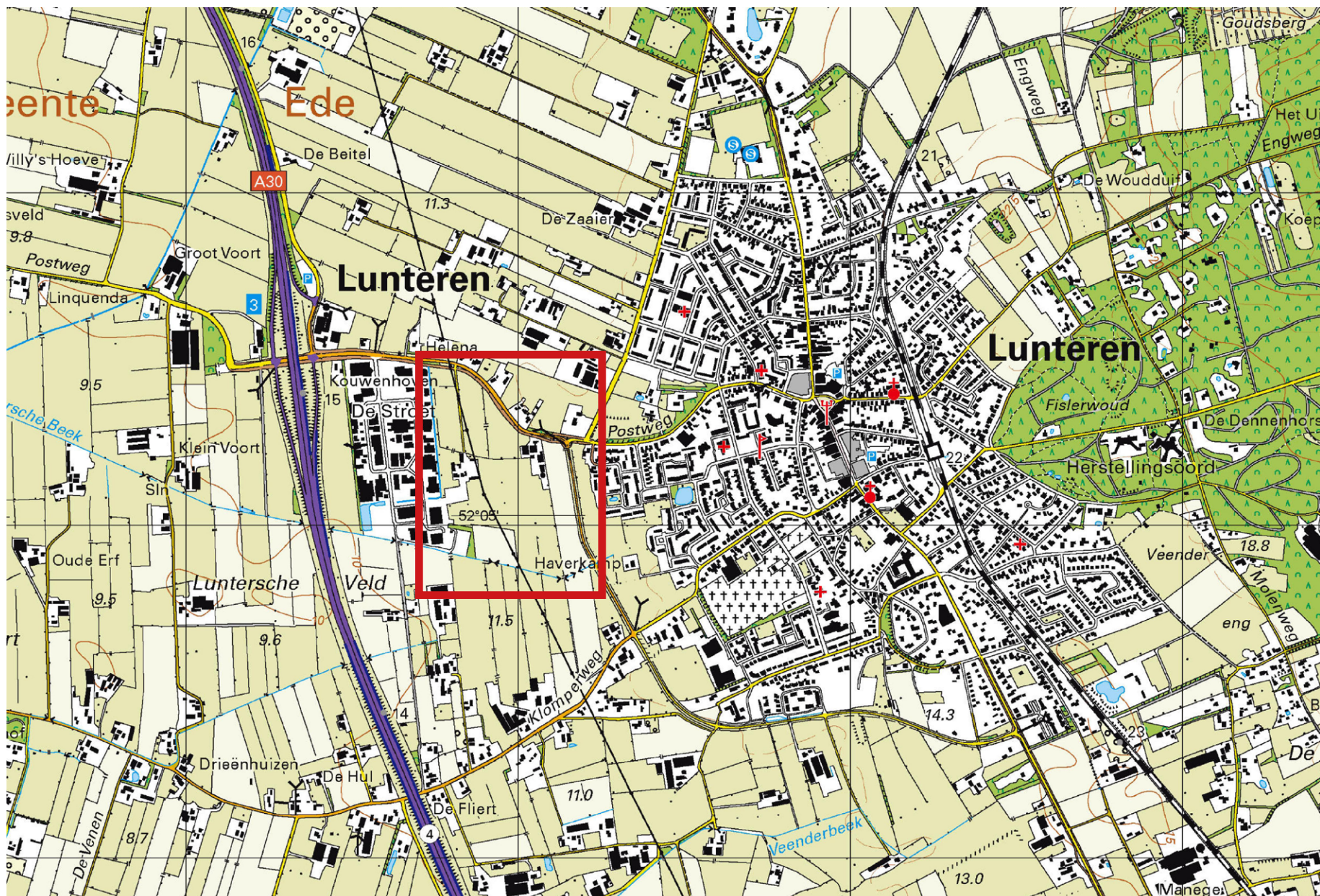
4.1 Structuur en planopzet: landschap als basis	22
4.2 Openbare ruimte: functioneel (en) groen	22
4.3 Kavelinrichting: functioneel, representatief en duurzaam	23
4.4 Gebruik en functies: collectief en gezond	23

5 Stedenbouwkundig ontwerp 25

5.1 Hoofdopzet	25
5.2 Groenstructuur	27
5.3 Waterstructuur	29
5.4 Bebouwing en erfopzet	31
5.5 Verkeersstructuur	33
5.6 Kabels en leidingen	35
5.7 Duurzaam De Stroet	37
5.8 Ecologie	39

6. Beeldkwaliteitsaspecten 41

6.1 Inleiding	41
6.2 Reguliere bedrijfskavels	41
6.3 Bedrijfskavels langs Postweg	44
6.4 Hoekkavel bij rotonde Westzoom	45
6.5 Bedrijfskavels langs groene zone Lunterse Beek	46
6.6 Woon-/werkkavels langs Westzoom	47
6.7 Principe-indeling kavels	50
6.8 Openbare ruimte	54



Topografische kaart met globale ligging plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In de afgelopen jaren zijn de laatste uitgeefbare kavels van het bedrijventerrein van Lunteren, De Stroet, uitgegeven en bebouwd. Er is echter nog veel vraag naar bedrijfsruimte. Daarom is door 5 initiatiefnemers (gezaamenlijk opererend onder de naam De Stroet IV BV) een initiatief opgestart om het bestaande bedrijventerrein de Stroet uit te breiden. De gemeente Ede heeft aangegeven mee te willen werken aan deze uitbreiding. In paragraaf 1.4 zal worden ingegaan op het traject dat hiervoor gevolgd is.

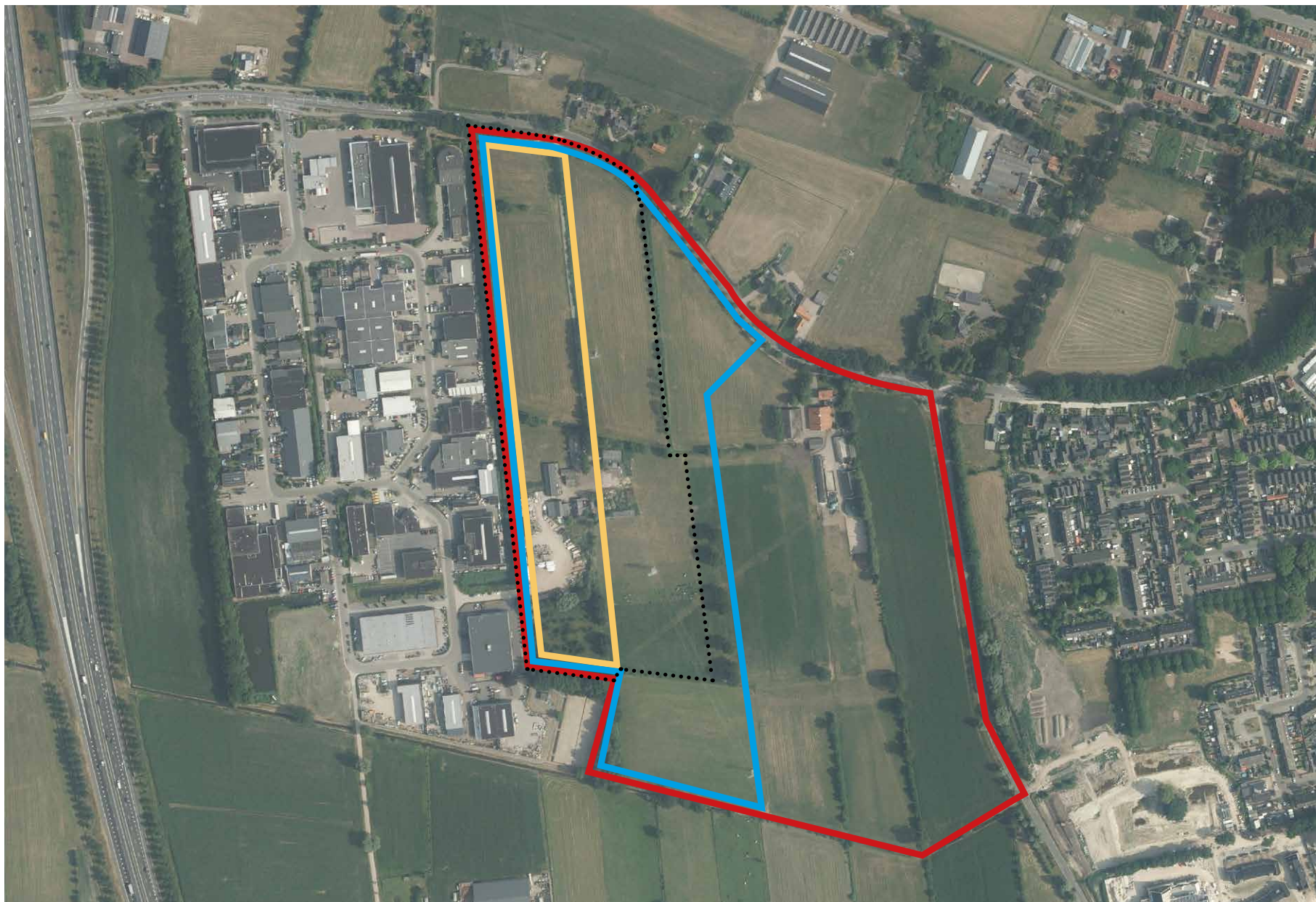
De Stroet IV B.V. heeft Buro SRO gevraagd om het stedenbouwkundig ontwerp te verzorgen en een beeldkwaliteitsplan op te stellen.

1.2 Plangebied

Het plangebied van de ontwikkeling ligt ten oosten van het bestaande bedrijventerrein De Stroet. Het is ontsloten via de Postweg, de ontsluitingsroute tussen Lunteren en de Rijksweg A30. Ten oosten van het plangebied ligt de Westzoom. Op de topografische kaart is de locatie aangegeven. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemers, een klein deel is in eigendom van de gemeente Ede.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven aan de hand van de bebouwingsstructuur, de groen- en waterstructuur 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.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (eerste principeverzoek in geel, eerste vergroting in blauw en tweede vergroting in rood (zwarte stippellijn: contour uit Structuurplan Stedelijke Zoekzones)

1.4 Proces en status

Medio 2014 is reeds een principeverzoek ingediend bij de gemeente Ede om tot uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein de Stroet over te gaan. In 2015 heeft de gemeente aangegeven dat op dat moment geen medewerking verleend kon worden aan dit verzoek. De reden daarvoor was dat de voorgestelde ontwikkeling weliswaar benoemd is in de Regionale Programmering Bedrijventerreinen (RPB), maar daarin 'on hold' is gezet. Ondertussen is het RPB geactualiseerd en is ruimte gecreëerd voor initiatieven zoals die in Stroet. Daarom kan nu wel gestart worden met de ontwikkeling van deze locatie.

Hiertoe heeft de gemeente Ede een Nota van Uitgangspunten opgesteld. De Nota van Uitgangspunten geeft het kader aan waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden en dit is ook de basis geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp.

In eerste instantie was er door de initiatiefnemers een kleinere uitbreiding van De Stroet voorzien. Al snel bleek dat met dit plan er geen verkeersveilige aansluiting op de Postweg mogelijk was (een kruising in een bocht is niet gewenst). Tevens was er weinig ruimte om de waardevolle bomen in te kunnen passen en gaf de aanwezige hoogspanningsleiding beperkingen voor de invulling van het terrein. Er is toen gekozen om het plangebied te vergroten, zodat deze aspecten op een goede manier ingepast kunnen worden.

Inmiddels is door de zorgvuldige maar langdurige besluitvorming de vraag naar bedrijfskavels veel groter geworden dan op deze uitbreiding in te passen zou zijn. Daarnaast zijn in de loop van het proces de inzichten over nieuwe bedrijventerreinen gewijzigd (o.a. door de in 2019 vastgestelde Handreiking Omgevingskwaliteit): er is meer ruimte nodig voor groen, ontspanning en biodiversiteit dan op de reguliere bedrijventerreinen in de gemeente Ede. Om al deze aspecten een plek te geven én het plan uitvoerbaar te maken, is het plangebied vergroot tot aan de Westzoom. Er is hierdoor een plan ontstaan waar mogelijkheden liggen om de bestaande landschappelijke elementen te integreren, een verkeersveilige ontsluiting te realiseren en goede basis te vormen voor realisatie van toekomstbestendig bedrijvenpark. In voorliggend boekwerk wordt dit plan beschreven.

Om de omwonenden en het dorp Lunteren te informeren, zijn verschillende gesprekken gevoerd. Tevens zijn er op 25 juni 2019 en 20 januari 2020 informatieavonden georganiseerd in zaal Floor in Lunteren. Op 8 en 11 februari 2021 zijn twee digitale informatieavonden georganiseerd en is de website www.bedrijvenparkdestroet.nl geopend. Tevens hebben er lopende het proces verschillende gesprekken met de Dorpsraad Lunteren plaatsgevonden.

Het op te stellen bestemmingsplan voor Bedrijvenpark De Stroet wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Voorliggend plan wordt als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan en fungeert vervolgens als toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast beoogt het een inspiratiebron te zijn voor de toekomstige gebruikers en hun architecten.



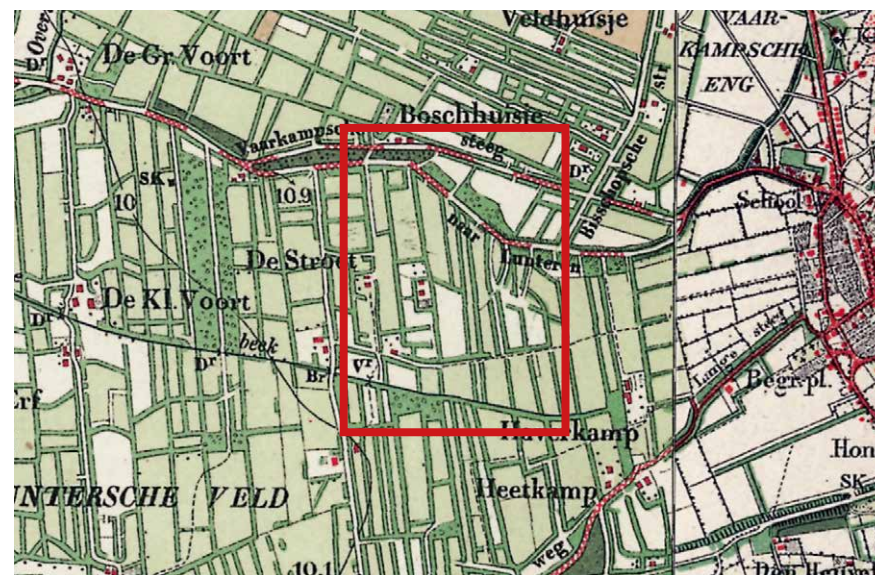
Luchtfoto met globale begrenzing plangebied

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

De omgeving rondom De Stroet maakt onderdeel uit van het broek- en heideontginningenlandschap. De meeste ontginningen van de broek- en heidegebieden dateren uit de periode van 1800 tot het begin van de 20^e eeuw. Door de verbeterde ontwatering, introductie van kunstmest, het aan-



Historische kaart circa 1910

leggen van infrastructuur en het opheffen van gemeenschappelijke marken werden deze gronden geschikt voor de landbouw.

Het agrarisch erf dat midden in het plangebied aanwezig is, dateert uit deze ontginningsperiode. Op de historische kaarten van begin de 20^e eeuw is de bebouwing al te zien. Opvallend zijn de vele houtsingels, die vooral lopen in noord-zuidrichting.

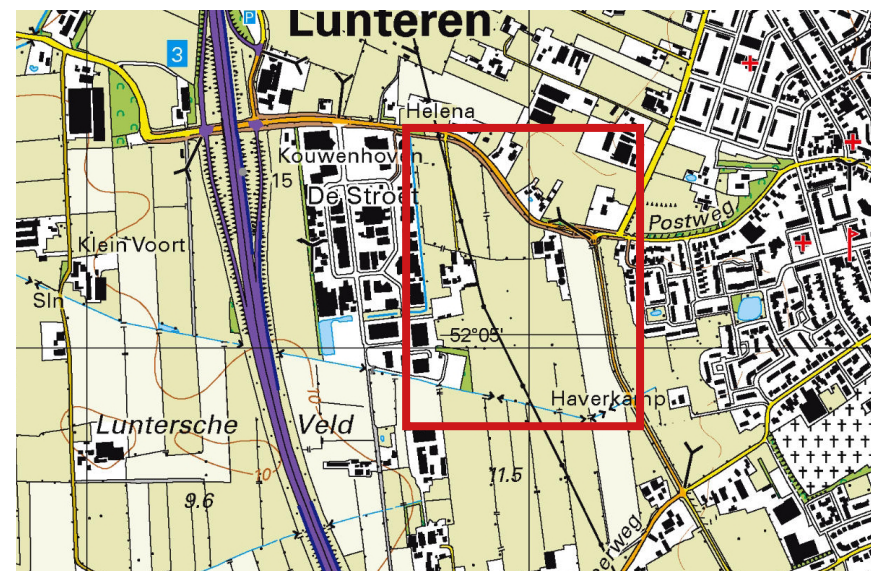
Op de historische kaart uit de jaren '70 is te zien dat er inmiddels enkele ruilverkavelingen zijn geweest. Aan de Postweg ontstaat een agrarisch bouwlint, waarvan er ook twee boerderijen zich bevinden in het plange-



Historische kaart circa 1970

bied. Veel houtsingels zijn verdwenen of tot enkele bomen gereduceerd. De komst van de N30 (later A30) en de hoogspanningsleiding hebben een behoorlijke impact gehad op de landschapsstructuur ter plaatse. De realisatie van een zuiveringsinstallatie is het eerste begin van de bedrijvigheid op De Stroet.

Op de topografische kaart uit 2010 is de omvang het huidige bedrijventerrein De Stroet te zien dat geheel is volgebouwd. Ook is ten oosten van het plangebied de aanleg van de Westzoom voltooid, de ontsluitingsweg die het verkeer uit het centrum van Lunteren moet weren.



Topografische kaart heden



Legenda

- ● ● bestaande groenstructuren
- bestaande waterstructuren
- waardevolle bomen
- ● ● waardevolle houtsingels

Landschappelijke structuur

2.2 Landschappelijke structuur

De oorspronkelijke richting van het broek- en heideontginningenlandschap is in het plangebied nog goed zichtbaar. Kenmerken van dit landschap zijn: grote openheid, rechte wegen, grootschalige rationele verkaveling en bomenrijen langs wegen. Binnen het plangebied zijn de langwerpige kavels nog te herkennen door de ligging van de sloten en de houtsingels.

Een aantal van deze houtsingels heeft een waardevolle status verkregen van de gemeente Ede. Tevens staan er enkele waardevolle bomen in het plangebied. Op de kaart zijn deze waardevolle elementen afgebeeld. Wel is gebleken uit een opgestelde Boom-Effect-Analyse dat niet al deze waardevolle bomen in een goede conditie verkeren.

Langs de oostzijde van het bestaande bedrijventerrein De Stroet is bij de aanleg een waterpartij en houtsingel aangelegd. Deze houtsingel wordt ook als waardevol aangemerkt en dient te worden behouden. De waterpartij is belangrijk bij de hemelwaterberging van het bestaande bedrijventerrein.

Ten zuiden van het plangebied loopt de Lunterse Beek. Deze beek kent een belangrijke rol in de waterhuishouding in het gebied. Het water stroomt richting het westen naar het Valleikanaal. Ten noorden van het plangebied, langs de Postweg is een bomenrij aanwezig in de berm van de weg. Ten oosten van de Westzoom is langs de weg ook een houtsingel aanwezig.

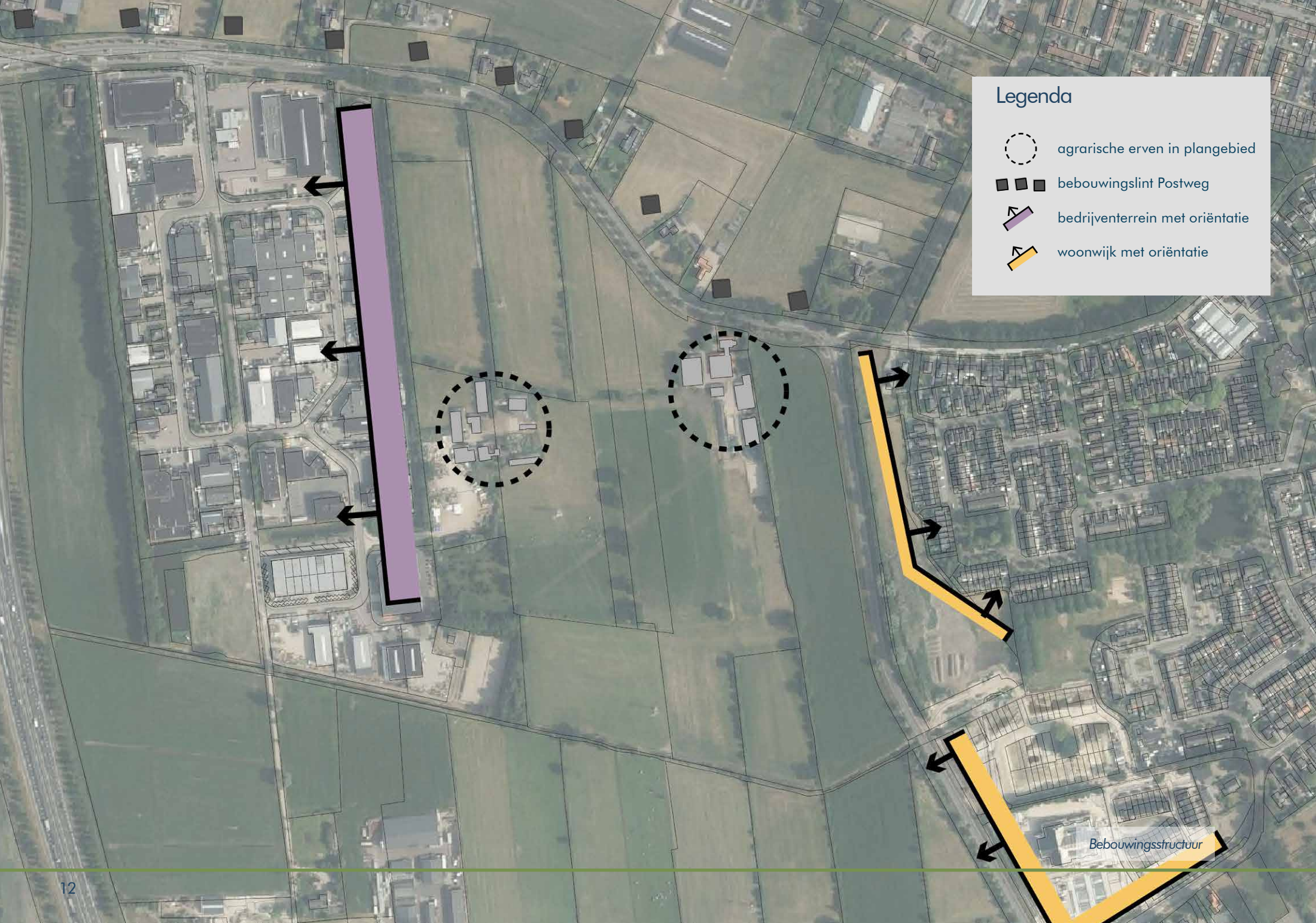
De belangrijkste aspecten ten aanzien van de landschappelijke structuur zijn in de hiernaast opgenomen tekening weergegeven.



Agrarische gronden met waardevolle bomen



Watergang en houtsingel als omzoming bestaand bedrijventerrein



Legenda

-  agrarische erven in plangebied
-  bebouwingslint Postweg
-  bedrijventerrein met oriëntatie
-  woonwijk met oriëntatie

Bebouwingsstructuur

2.3 Bebouwingsstructuur

Door het recentelijk bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw is de bebouwing van het huidige bedrijventerrein voltooid: De Stroet is vol. Het terrein voelt door het relatief hoge bebouwingspercentage ook aan als vol. De bebouwing die grenst aan het plangebied is met de achterzijde gericht op de waterpartij en de houtsingel.

De huidige bebouwing binnen het plangebied bestaat uit twee agrarische erven (Postweg 95 en 103). Beide bestaan uit een boerderij en een aantal agrarische bijgebouwen. De bebouwing aan de Postweg 103 is verouderd en er is veel achterstallig onderhoud aanwezig. Hoewel het erf al sinds de ontginning aanwezig is, heeft de bebouwing geen cultuurhistorische waarde, de boerderij is vernieuwd en meerdere malen verbouwd. Het woonhuis aan de Postweg 95 verkeert in een redelijke staat evenals de bijbehorende bouwwerken.

Ten noorden van de Postweg is een niet-aaneengesloten bebouwingslint gesitueerd (deels agrarisch). Ten oosten van de Westzoom zijn de planmatig opgezette woonwijken van Lunteren gelegen. De bebouwing van deze buurt is met de achterzijde op de Westzoom gericht. De nieuwbouwwijk De Haverkamp (rechtsonder op de luchtfoto zichtbaar), kent wel een oriëntatie op de Westzoom.



Beeld van bestaand agrarisch erf Postweg 103



Bebouwing De Stroet met achterzijde richting plangebied



A30

Postweg

Kruispunt met verkeerslichten

Bestaande Inrit

Hullepad

Postweg

A30

De Stroet

Kalwenhovén

Hullepad

Ontsluiting ontwikkeling

Bestaande inrit

Kruispunt zonder verkeerslichten

Postweg

Westzoom

Langzaamverkeer/calamiteitenroute

Verkeersstructuur

Westzoom

2.4 Verkeersstructuur

Op nevenstaande tekening zijn de belangrijkste verkeerskundige aspecten in en rondom het plangebied in beeld gebracht. Het gebied wordt aan de noordzijde ontsloten via de Postweg: de belangrijke ontsluiting van het dorp Lunteren met een rechtstreekse aansluiting op de A30. Aan de zuidzijde van de Postweg ligt een vrijliggend fietspad (twee richtingen). Vanaf de Postweg loopt een (smalle, maar wel verharde) toegangsweg naar het bestaande erf Postweg 103. Het erf Postweg 95 kent een rechtstreekse ontsluiting aan de Postweg.

Aan de westzijde van het plangebied kan worden aangesloten op de bestaande infrastructuur van De Stroet. Bij de ontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein is al rekening gehouden met een eventuele uitbreiding aan de oostzijde.

De T-splitsing van de Postweg en de Westzoom zorgt in de huidige situatie voor verkeersproblemen. De oplossing hiervoor wordt gezocht in realisatie van een rotonde. Het plangebied moet op een zorgvuldige wijze worden aangesloten op de Postweg/Westzoom, bij voorkeur aantakkend op deze rotonde. Daarbij moet rekening worden gehouden met het doorgaande fietspad langs de Postweg.



Toegangsweg naar bestaand agrarisch erf Postweg 103



Straatbeeld ter hoogte Postweg 95 richting Lunteren met vrijliggend fietspad (rechts)

Legenda



bestaande bebouwing



riool



hoogspanningsleiding met zakelijke rechtstrook



zone hoogspanningsverbinding Bestemmingsplan Buitengebied Ede

Belemmeringenkaart

2.5 Belemmeringen

Hoogspanningsleiding

Het plangebied wordt doorsneden door een 50 KV-hoogspanningslijn met een indicatieve magneetzone van 50 meter en zakelijke recht strook van 17,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn. De toekomstige bebouwing binnen de zakelijk rechtstrook is gebonden aan een bepaalde bouwhoogte en dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder.

De kabels van deze hoogspanningsleiding hangen op relatief korte afstand van het maaiveld. Voor het agrarisch gebruik is dit geen probleem. Echter, de bouwmogelijkheden zijn in verband met de te hanteren risico-afstanden minimaal. In overleg met de initiatiefnemers heeft netbeheerder Qirion een haalbaarheidsonderzoek naar het ondergronds leggen van de hoogspanningslijn uitgevoerd. Het tracé moet op een juiste manier worden ingepast in het stedenbouwkundig plan.

Riool

Ten zuidwesten van het plangebied is een rioolwaterzuiveringsinstallatie aanwezig. Vanuit Lunteren lopen twee vrijval transportriolen naar deze zuivering en ook door het plangebied. Om in de toekomst bij de leidingen te kunnen en ook werkruimte te hebben is aan één zijde 5 meter obstakelvrije ruimte nodig en aan de andere zijde 10 meter obstakelvrije ruimte.

Geluid

Zowel de Postweg aan de noordzijde van het plangebied als de Westzoom aan de oostzijde van het plangebied zijn wegen met een belangrijke verkeersfunctie voor Lunteren. Dit betekent ook dat deze wegen een bepaalde geluidsbelasting met zich mee brengen. In het stedenbouwkundig ontwerp zal deze belasting op een goede manier moeten worden ingepast.

Op het kaartbeeld zijn de verschillende belemmeringen in beeld gebracht.



Beeld van hoogspanningslijn in het plangebied

3 Beleidsanalyse

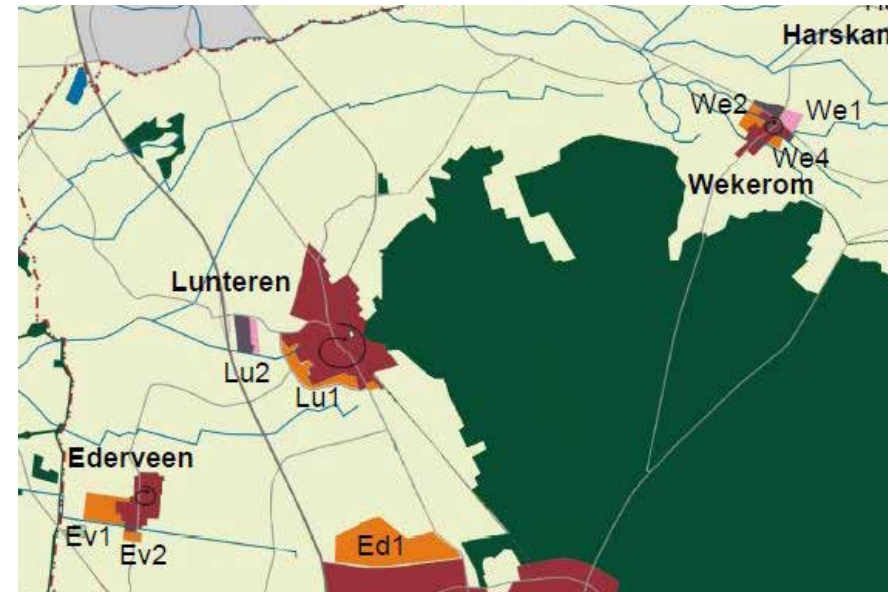
Realisatie van het nieuwe bedrijvenpark past niet in het geldend bestemmingsplan. Voor de realisering van het initiatief zal een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn: de huidige bestemming is 'Agrarisch'. Voor de beleidsmatige onderbouwing zijn vier beleidsdocumenten met name bepalend:

- Structuurplan Stedelijke Zoekzones Ede;
- Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede;
- Structuurvisie Buitengebied Ede;
- Het behoeftevraagstuk.

Hierna wordt op deze beleidsaspecten ingegaan.

3.1 Structuurplan stedelijke zoekzones Ede

Het structuurplan 'zoekzones stedelijke functies' is vastgesteld op 2 oktober 2008. In het structuurplan staat dat voor de opvang van lokale bedrijvigheid de zoekzone bij De Stroet ten westen van Lunteren beschikbaar is. Op de uitsnede van het bijbehorende kaartbeeld is de locatie (Lu2) aangegeven. Het plangebied van de ontwikkeling in deze visie omvat de zoekzone uit het Structuurplan stedelijke zoekzones Ede. Vanwege de gunstige ligging aan de A30 en de bestaande vraag worden opties voor verdere uitbreiding opgehouden. De uitbreiding moet aansluiten op het bestaande bedrijventerrein en het moet de mogelijkheid bieden voor een tweede aansluiting op de Postweg. Ede streeft ernaar om het bedrijvenpark De Stroet



Uitsnede kaartbeeld Structuurplan stedelijke zoekzones Ede

een groene inpassing te geven. Bij de uitwerking van deze zoekzone gelden de volgende randvoorwaarden:

- Handhaving waardevolle groenelementen en specifieke landschapsstructuur;
- Inpassing Luntersebeek; inclusief recreatieve "Beeklooproute";
- Behoud royale groene buffer tussen de uitbreiding van het bedrijvenpark en de dorpskern;
- Groene inpassing vanaf de Westzoom;
- Bebouwing volgens het beeldkwaliteitsplan De Stroet;
- Royale groenzone langs de Postweg en hoogwaardige uitstraling;
- Geen woningen op het nieuwe bedrijvenpark.

3.2 Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede

Het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2011, in samenhang met het bestemmingsplan buitengebied. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op vormgeving, situering en landschappelijke inpassing van gebouwen. Het bestemmingsplan geeft aan wat waar is toegestaan en het beeldkwaliteitsplan geeft aan hoe het eruit mag zien.

De basis voor het beeldkwaliteitsplan vormen de vijf verschillende landschapstypes in Ede met elk hun eigen karakteristieken. In het beeldkwaliteitsplan worden voor ieder landschapstype de unieke kenmerken beschreven en de gewenste streekeigen beplanting en erfinrichting bij ont-



wikkelingen aangegeven. Dit beeldkwaliteitplan wil ondernemers en particulieren uitdagen en inspireren om plannen te maken met gevoel voor de omgeving, die het buitengebied nog mooier kunnen maken.

In het beeldkwaliteitplan maakt het plangebied onderdeel uit van het broek- en heideontginningenlandschap. Karakteristiek voor het broek- en heideontginningenlandschap is de rationele verkaveling. De gebieden bestaan uit overwegend rechte wegen, met veelal de erven op de kop van de rechthoekige tot blokvormige percelen. De ontgonnen broek- en heidegebieden in de Vallei kennen een half-open tot kleinschalig karakter. Hier komen nog veel restanten van houtwallen en -singels voor op de perceelsscheidingen. Het landschappelijke raamwerk staat onder druk door de steeds groter wordende bedrijfsgebouwen en grote hoeveelheid erven.

Hoewel het beeldkwaliteitplan vooral gericht is op de inpassing van agrarische erven, biedt het een aantal handvatten om te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het bedrijvenpark De Stroet. Enkele van deze handvatten zijn:

- Verkaveling: blokvormig, of langgerekt
- Wegbeplanting: enkel- en dubbelzijdig
- Kleinschalig landschap door lineaire beplantingselementen, zoals: houtwallen, houtsingels, bomenrijen en struweelranden.

Deze handvatten vormen uitgangspunten voor het ontwerp.

3.3 Structuurvisie Buitengebied Ede

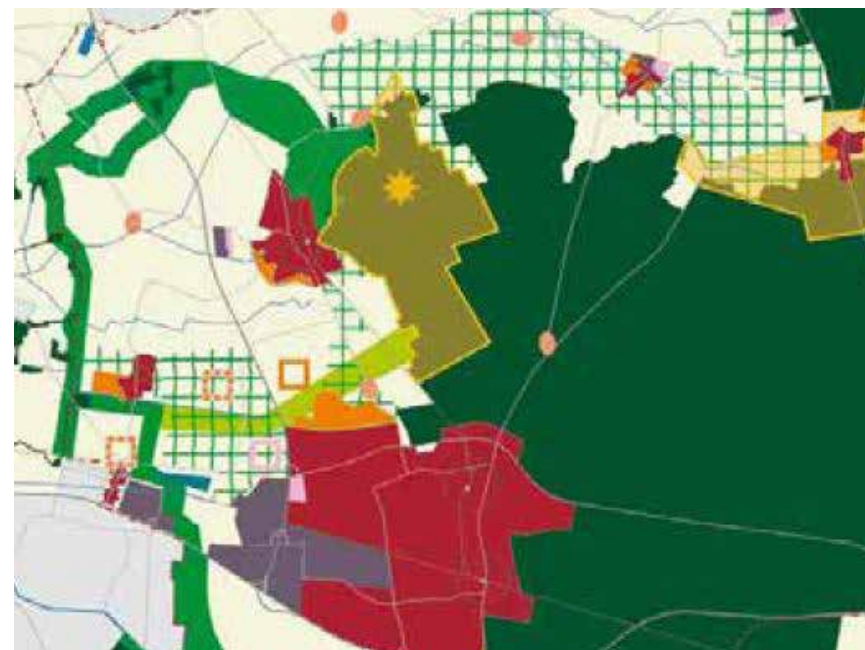
In de Structuurvisie Buitengebied Ede is de koers uitgezet voor het buitengebied tot 2030. De structuurvisie biedt een belangrijk toetsingskader voor het initiëren, beoordelen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In deel 3 'Realisatie' van de structuurvisie zijn er 5 deelgebieden te onderscheiden. Bedrijvenpark de Stroet ligt in deelgebied 1, 'Landbouwonwikkelingsgebied Lunteren'. In dit deelgebied is uitbreiding van lokale bedrijventerreinen mogelijk bij de Stroet, bij Wekerom en bij Harskamp.

Het plangebied van de uitbreiding van De Stroet maakt tevens deel uit van de 'verwevingsgebieden'. Hier is ruimte voor stedelijke programma's. Tevens is het plangebied aangegeven als zoekzone voor werklocaties (zie bijgevoegde uitsnede van het kaartbeeld 'Uitwerking Zoekzones wonen en werken'.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat er in de Edese dorpen veel bedrijven zijn die sterk verbonden zijn aan de lokale gemeenschap. Bij deze bedrijven leeft de wens om hun bedrijfsuitbreidingen in of nabij de dorpen te realiseren. Vanwege de binding aan de lokale gemeenschap wil Ede ruimte bieden voor lokale bedrijvigheid in of nabij de dorpen.

In plaats van bij ieder dorp uitbreidingen van de bedrijventerreintjes toe te laten wil de gemeente Ede op twee plaatsen tot een concentratie van lokale bedrijvigheid komen. Hier dient ook ruimte beschikbaar te zijn voor grote



Uitsnede kaartbeeld zoekzones Structuurvisie Buitengebied Ede



bedrijven uit het buitengebied. In het Edese buitengebied komen vanouds naast agrarische ook veel niet-agrarische bedrijven voor. Bij doorgroei moet ruimte worden geboden op lokale bedrijventerreinen. Daarom wordt hiervoor in de zoekzones bij Lunteren ruimte geboden.

3.4 Behoeftevraagstuk

Belangrijk bij een project als De Stroet is de toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument van de Rijksoverheid voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Belangrijk aspect is dat de aanleg van dit bedrijvenpark in regionaal overleg is afgestemd. In het 'Regionaal Programma Werklocaties FoodValley 2017-2020' (RPW) is voor de uitbreiding van De Stroet 6,5 hectare gereserveerd bij de categorie 'overig aanbod'. Realisatie van plannen bij het 'overige aanbod' is alleen mogelijk met onderbouwing van de urgentie en aantoonbare behoefte en in overleg met de regio FoodValley. Conform de Ladder voor duurzame verstedelijking moet voor dergelijke initiatieven ook worden aangetoond dat behoefte niet elders kan worden ingevuld (op bestaande bedrijventerreinen).

Uitbreiding van De Stroet betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling vooral gericht op het lokale verzorgingsgebied rondom Lunteren. Er is grote behoefte aan een dergelijke uitbreiding: een kavel elders in de gemeente Ede is voor deze ondernemers geen optie. De ontwikkeling ligt buiten de kern, maar sluit wel aan op het bestaande bedrijventerrein en kan goed ingepast worden. Bovendien zijn er in Lunteren geen andere locaties voorhanden. Er zijn veel lokale ondernemers die een bedrijfskavel willen op het bedrijvenpark. Een aantal van hen wil hierbij het bedrijf verplaatsen vanuit de kern Lunteren naar het bedrijvenpark. Hierdoor ontstaat ruimtelijke winst in de

kern van Lunteren. Daarnaast zijn er bedrijven die vanuit het bestaande bedrijventerrein De Stroet willen verhuizen naar het uit te breiden bedrijvenpark. Ook zijn er bedrijven die vanuit het buitengebied willen verhuizen naar het bedrijvenpark. Daarnaast is uit een eerste ambtelijke verkenning gebleken dat de uitwerking van de plannen op vraagstukken stuit ten aanzien van de oorspronkelijke ideeën over de ontsluiting en robuust groen. Om die reden is besloten om het oorspronkelijke plangebied in oostelijke richting uit te breiden richting de Westzoom, waarbij de nadrukkelijke opgave is om een betere ontsluiting te realiseren, robuust groen te introduceren en een goede landschappelijke overgang naar het dorp te maken.

Om de behoeftevraag op een goede manier in beeld te brengen en ook te onderbouwen vanuit macro-economisch perspectief, is aan onderzoeksbureau Stec gevraagd om een ladderonderbouwing te maken. Door de verwachte vraag in het verzorgingsgebied (Ede, Barneveld en Renswoude, circa 74 tot 105 hectare) en het aanbod aan bedrijventerreinen (circa 19 hectare) ontstaat er een behoefte van 55 tot 86 hectare. Gezien de verwachte behoefte zal het toevoegen van 10,4 hectare netto bedrijventerrein naar verwachting niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten (zoals leegstand elders). Het rapport wordt als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

4. Uitgangspunten

4.1 Structuur en planopzet: landschap als basis

- Bestaande verkavelingsstructuur en -richting als leidend principe bij de opzet van het plan.
- Inpassing van zoveel mogelijk bestaande landschappelijke elementen zoals sloten, greppels en houtsingels.
- Aansluiten bij het huidige natuurlijke watersysteem waarbij na buffering in waterpartijen wordt afgewaterd richting de Lunterse beek.
- Rondom het bedrijventerrein wordt een groene omzoming gerealiseerd, langs de Postweg, Westzoom en Luntersebeek.
- Het bedrijventerrein mag zichtbaar zijn vanaf de Postweg, maar moet landschappelijk worden ingepast met beplanting.
- Langs de Westzoom wordt een zone gecreëerd met kleinschalige bedrijvigheid met wonen als overgang naar de woonbebouwing van Lunteren.
- Ondergronds brengen van hoogspanningsleiding.
- Globaal ligt de kavelgrootte tussen de 1.500 m² en 3.500 m², met een afwijkingsmogelijkheid tot incidenteel 5.000 m². Hierdoor wordt de bebouwing niet te grootschalig en past de schaal en maat bij Lunteren.

4.2 Openbare ruimte: functioneel (en) groen

- Heldere ontsluitingsstructuur van het bedrijvenpark met bundeling van: groen, buffering hemelwater en routing langzaam verkeer.
- A-symetrische inrichting van het straatprofiel waardoor er in elke straat een robuuste groenzone kan worden gerealiseerd en bestaande beplanting de mogelijkheid krijgt om uit te groeien tot volwaardige houtsingels.
- Groene dooradering van het bedrijvenpark staat in verbinding met groene zoom aan de randen. Dit zorgt voor:
 - bevordering van biodiversiteit;
 - koele routes die gebruikers uitnodigt tot het maken van een ommetje en het gebruik van de fiets.
- De randen langs Luntersebeek worden gebruikt als recreatief uitloopegebied voor Lunteren.
- Mitigeren beschermde diersoorten in gebied ten zuiden van Lunterse Beek.

4.3 Kavelinrichting: functioneel, representatief en duurzaam

- Opzet van het perceel gebaseerd op ordeningsprincipes van agrarisch erf: presentabel 'hoofdgebouw' of verbijzonderde entree aan de straatzijde met groene voorruimte en daarachter gelegen 'bedrijfsbebouwing'.
- Waar mogelijk bundelen van inritten voor behoud groene inrichting van de openbare ruimte en zo min mogelijk doorsnijdingen van groen.
- Waar mogelijk gemeenschappelijke functies zoals parkeren of manoeuvreerruimte voor laden en lossen delen.
- Parkeren op het voorterrein achter een haag óf achter de voorgevelrooilijn (bij bundelen inritten).
- Zoveel mogelijk benutten van het volledige dakoppervlak voor zonnepanelen of groene daken.
- Zo veel mogelijk infiltreren van hemelwater op eigen terrein. Het overtollige hemelwater afvoeren naar de watergang in het openbaar gebied.

4.4 Gebruik en functies: collectief en gezond

- Verbinding leggen met het dorp door bedrijvenpark te combineren met vrijetijdsbesteding zoals bijvoorbeeld: wandel- en fietsroutes, hardloopprondje met sporttoestellen.
- Benutten van de groene zones als uitloopgebied voor de bebouwde kom van Lunteren.
- Onderzoeken mogelijkheid om gemeenschappelijke functies voor bedrijven te organiseren in één of meerdere gebouwen met overleg ruimten, horeca en catering, fitnessruimte en douche- en omkleedruimte (initiatief bij de ondernemersvereniging).
- Onderzoeken naar het stimuleren van duurzame vormen van vervoer door elektrische deelauto's en -fietsen aan te bieden en het realiseren van goede verbindingen voor langzaam verkeer en OV (mogelijkheden onderzoeken omleggen buslijn).



Uitbreiding bedrijvenpark De Stroet
(verkaveling indicatief)



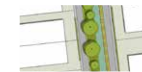
Bedrijven met representatieve uitstraling langs
Postweg



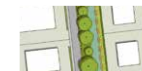
Woon-/werkkavels met woningen aan de
Westzoom (als overgang naar het dorp)



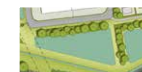
Realiseren rotonde Postweg met centrale
ontsluitingsroute



Robuust inpassen en uitbreiden houtsingels en
waardevolle bomen



Wegenstructuur bundelen met bestaande
houtsingels



Realisatie waterberging met groenzone langs
Luntersebeek



Ondergronds brengen hoogspanningsleiding
(rode stippellijn) en omleggen riool



Langzaam verkeer routes aansluiten op
bestaande routing



Bijzondere functie (bijvoorbeeld horeca) op
kruispunt als entree

Stedenbouwkundige hoofdopzet

5 Stedenbouwkundig ontwerp

5.1 Hoofdopzet

Op basis van de van de ruimtelijke analyse, de beleidsanalyse en het programma van eisen is een stedenbouwkundige hoofdopzet ontworpen. Belangrijk uitgangspunt is het realiseren van een toekomstbestendig bedrijvenpark. Hierbij spelen in het ontwerp ook aspecten als klimaat, biodiversiteit, gezondheid en energie een rol. Dit uit zich in een groener en diverser bedrijvenpark dat qua opzet sterke verwantschap vertoont met het landschap waarin het is gelegen. Daarmee wordt de uitbreiding van het bedrijventerrein De Stroet beduidend anders dan het huidige bedrijventerrein.

Zo is het zoveel mogelijk inpassen van bestaande houtsingels en watergangen leidend geweest bij het ontwerpen van de structuur van het bedrijvenpark. Ander belangrijk gegeven is dat de hoogspanningsleiding ter plaatse van het plangebied ondergronds wordt gebracht. Zo levert dit geen beperkingen op voor de stedenbouwkundige structuur, het verkeer, groen en bebouwing.

Het bedrijvenpark wordt ontsloten via een (nog te realiseren) rotonde op de kruising van de Postweg met de Westzoom en een verbinding met het bestaande bedrijventerrein via de Kauwenhoven. Hiermee is de gewenste alternatieve ontsluiting van het bestaande bedrijventerrein ook ingevuld.

Voor het groene raamwerk van houtsingels geldt dat dit vastligt, omdat bestaande houtopstanden zoveel mogelijk blijven gehandhaafd. Voor de omzoming van het bedrijvenpark, dus de randen langs Postweg, Westzoom en Lunterse Beek, is er naar aanleiding van het participatietraject gekozen voor het realiseren van een brede uitloopzone langs de Lunterse Beek en het realiseren van woon-/werkkavels langs de Westzoom als overgang tussen bedrijvenpark en woonwijken. Ook langs de Postweg is meer ruimte voor groen.

In tegenstelling tot het groene raamwerk van het bedrijvenpark is de grootte van de kavels flexibel in te vullen, afhankelijk van de behoefte van uiteindelijke kopers. Globaal ligt de kavelgrootte tussen de 1.500 m² en 3.500 m², met een afwijkingmogelijkheid tot incidenteel 5.000 m². Voor de beeldvorming zijn er in het ontwerp wel kavels en gebouwen ingetekend maar dit is slechts een indicatie van een mogelijk eindbeeld.

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



5.2 Groenstructuur

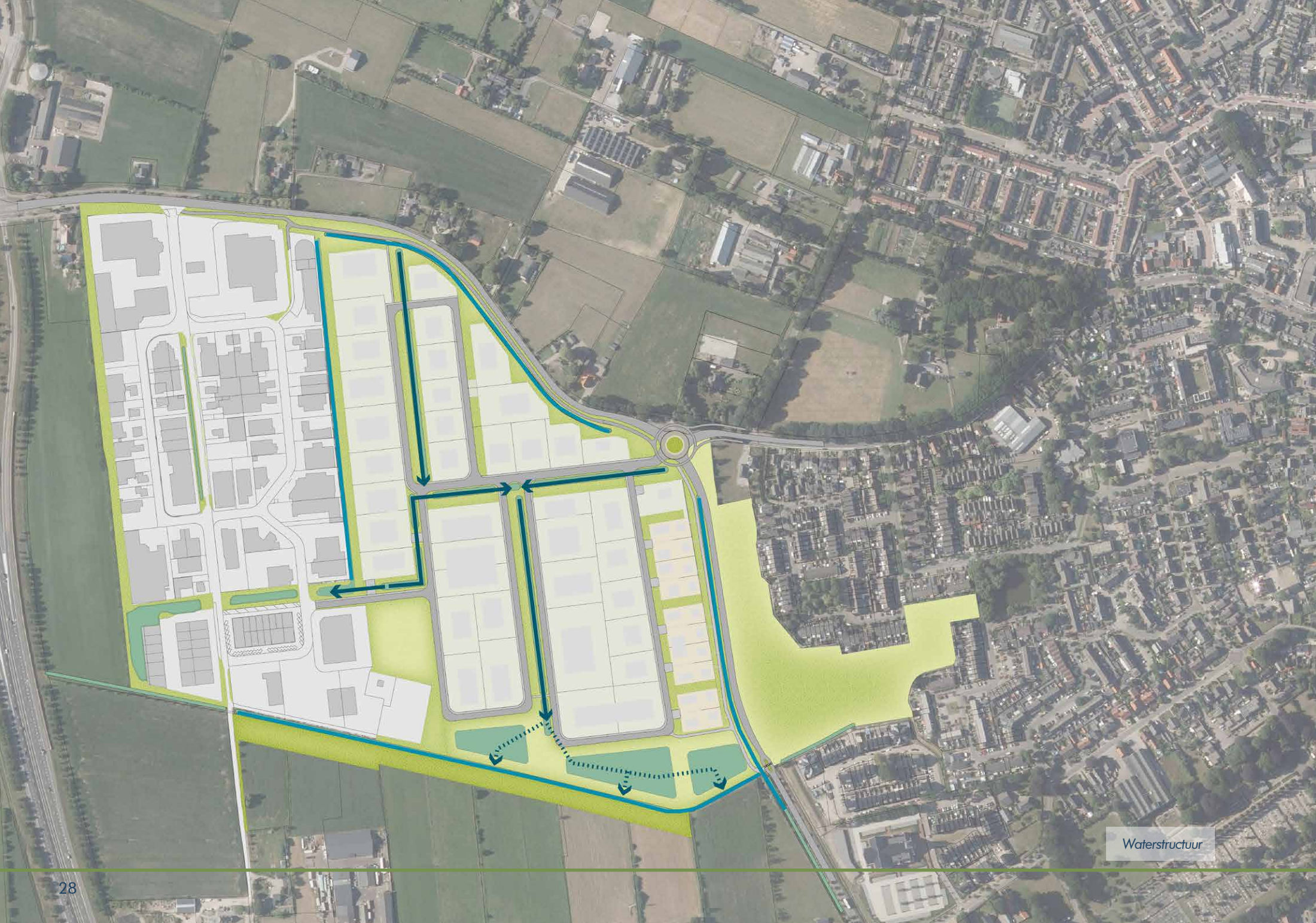
Het plangebied is gelegen in het broek- en heideontginningenlandschap en is opgespannen tussen de 2 ontginningslinten van de Postweg en de Klomperweg. In het midden tussen deze linten ligt de Lunterse Beek die zorgt voor de ontwatering van het gebied. Noord-zuid lopende structuren van groen kenmerken het ruimtelijk beeld. Deze structuren blijven waar mogelijk gehandhaafd en worden ingepast in het nieuwe bedrijvenpark.

Deze groen-blauwe dooradering staat in verbinding met de robuuste groene omzoming van het terrein die tevens bijdraagt aan de landschappelijke inpassing van het bedrijvenpark. Langs de Lunterse Beek wordt een ruime groene zone inricht met meerdere doelen: waterberging, stimuleren van biodiversiteit (zie paragraaf 5.8) en ontspanning (wandelroutes in een groene natuurlijke omgeving). Langs de Westzoom is vóór de woningen een groene ruimte aanwezig waar een nieuw fietspad langs de Westzoom wordt aangelegd. Bij de Postweg zijn vóór de bedrijfspanden groene ruimtes aanwezig die de bedrijfspanden deels aan het zicht onttrekken.

De combinatie van houtsingels en de groene omzoming levert een groen netwerk op dat bevorderlijk is voor de toekomstige flora en fauna, maar ook voor de gebruiker om een wandeling te maken. Bijkomend positief effect is dat de kwaliteit van de openbare ruimte zorgt voor representatieve vestigingslocaties voor de nieuwe bedrijven. Het relatief grote oppervlak aan groen gaat hittestress tegen.

Duurzaam behoud van de groenstructuren betekent ook dat deze in openbaar gebied moeten worden gesitueerd. Gecombineerd met water en routes voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer vraagt dit om een royaal wegprofiel. Daarom wordt grofweg elk profiel (straat mét groenzone) gedimensioneerd op een breedte van ca. 20 m.

Door de ligging langs de rijbaan blijft de bereikbaarheid van het groen in stand en kan het groen op een goede manier vanuit de openbare ruimte worden onderhouden. De beplanting van wordt in een later stadium nader uitgewerkt, maar zal bestaan uit gebiedseigen soorten. Omdat elke houtsingel omgeven is door openbare ruimte, worden de houtsingels op zo min mogelijk plekken doorsneden door inritten.



5.3 Waterstructuur

Behoud van de landschappelijke structuur heeft als voordeel dat het huidige watersysteem grotendeels gehandhaafd blijft. Dit biedt mogelijkheden om hemelwater af te voeren door gebruik te maken van het natuurlijke maaiveldverloop naar de centraal liggende waterpartij en zuidelijker naar de Lunterse Beek of naar een gebied waarin water kan worden gebufferd. De centraal liggende watergang wordt verbonden met de bestaande watergang op De Stroet die westelijk weer aangesloten is op de Lunterse Beek.

Hydrologisch onderzoek heeft uitgewezen dat de grondwaterstand relatief hoog is in dit gebied. Daardoor zal er op een aantal plekken moeten worden opgehoogd om aan de minimale ontwateringsdiepte te voldoen. Waar en in welke mate deze verhoging plaatsvindt wordt uitgewerkt in het civieltechnisch plan.

Ander effect van de hoge grondwaterstand is dat de oorspronkelijk ingetekende wadi's vervangen worden door watergangen of waterpartijen. Door de ruime bergingscapaciteit worden waterproblemen in de toekomst voorkomen.



Bebouwingsstructuur

5.4 Bebouwing en erfopzet

Een bedrijventerrein wordt over het algemeen gekenmerkt door een grote variëteit in bebouwing, zowel qua bouwmassa, uitstraling als erfinrichting. Iedere ondernemer zal zijn of haar pand en perceel zo efficiënt mogelijk willen inrichten, afgestemd op de eigen eisen en wensen. Om toch tot een samenhangend eindbeeld te komen is het belangrijk om een aantal 'spelregels' te hanteren bij de inrichting van het perceel en de situering van de bebouwing. Voor de volledige spelregels wordt verwezen naar Hoofdstuk 6 (beeldkwaliteit).

Oriëntatie

De bebouwing op het bedrijvenpark presenteert zich duidelijk naar de openbare weg en heeft ten minste 1 representatieve zijde. De inrichting van het perceel ondersteunt deze oriëntatie met een open / transparante groene invulling waardoor het zicht op het gebouw vanaf de openbare weg behouden blijft.

Rooilijn

De bebouwing heeft een rooilijnafstand van 12 m tot de voorste perceelsgrens. In een deel van de voorruimte wordt dan door de eigenaar van het perceel een groene inrichting gerealiseerd. Een in het bestemmingsplan te regelen maximaal bebouwingspercentage zorgt ervoor dat er ook achterop het terrein ruimte is voor opslag. De rooilijn op 12 meter van de straat zorgt ervoor dat er op het voorterrein ruimte is om te parkeren. Wanneer dat parkeren elders op het terrein of gezamenlijk met de buurman wordt

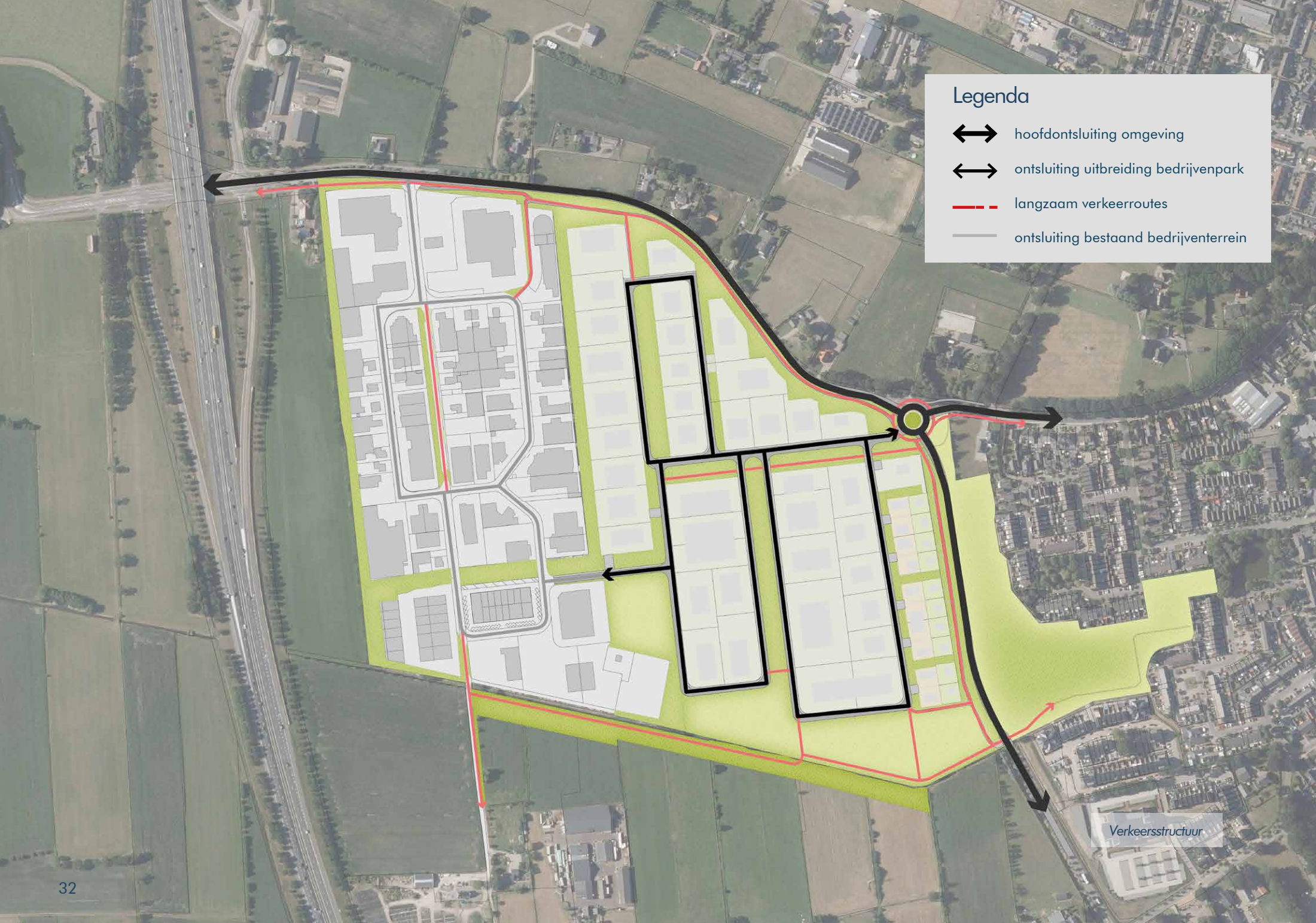
opgelost, zijn er ook mogelijkheden om een uitbouw te maken die ruimte biedt voor kantoorruimtes of een representatieve entree.

Zichtlocaties

Omdat de bebouwing aan de noordzijde van het plangebied primair zijn gericht op de Postweg, maar worden ontsloten vanaf de andere zijde gelden hier afwijkende regels. Uitgangspunt is een duidelijk herkenbare entree en een verzorgde inrichting aan zowel de zicht- als de entreezijde. Hoewel de bebouwing langs de Postweg deels aan het oog onttrokken wordt door groen, is ook hier de uitstraling belangrijk. In verband met de nabijheid van woningen is hier de maximale bouwhoogte lager.

Op de hoek bij de rotonde en de Westzoom is een kavel gesitueerd waar een publieke functie, dienstverlening of horecafunctie gesitueerd kan worden. Deze functie kan van betekenis zijn voor de werknemers op het bedrijventerrein, zoals een lunchroom met verhuurbare vergaderruimtes en/of flexplekken, maar kan ook van betekenis zijn voor bezoekers en bewoners van Lunteren.

Langs de Westzoom is sprake van een zone met woon-/werkkavels. Hierdoor ontstaat er een overgang tussen de wat meer grootschalige bedrijfskavels op het bedrijvenpark naar de kleinschalige woonwijken van Lunteren. Ook hier geldt dat de maximale bouwhoogte van bedrijfspanden lager is dan op de rest van het bedrijvenpark.



Legenda

- ↔ hoofdontsluiting omgeving
- ↔ ontsluiting uitbreiding bedrijvenpark
- - - langzaam verkeer routes
- ontsluiting bestaand bedrijventerrein

Verkeersstructuur

5.5 Verkeersstructuur

Nevenstaand kaartbeeld geeft een impressie van de beoogde verkeersstructuur van het bedrijventerrein. Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer op twee plaatsen ontsloten: via een aansluiting op de nieuwe rotonde op de kruising Postweg - Westzoom en via de bestaande ontsluiting Kauwenhoven. De aansluiting op de Kauwenhoven houdt meteen in dat het bestaande bedrijventerrein De Stroet een alternatieve ontsluiting krijgt, iets dat zeer gewenst is.

Het principeprofiel van de ontsluitingsroute in het plangebied bestaat uit een rijbaan van 6,5 meter, met aan de ene zijde een voetpad van 2 meter en aan de andere zijde een groenstrook met daarin waterberging voor de opvang van hemelwater en een (bestaande) houtsingel. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en niet in de openbare ruimte. Het voetpad kan plaats bieden aan kabels en leidingen. Meer informatie over de inrichting van de openbare ruimte en principeprofielen is te vinden in hoofdstuk 6.

Qua langzaam verkeer kan het plangebied via het separaat liggende fietspad langs de Postweg bereikt worden. Ook zal er een oversteekplaats over de Westzoom voor langzaam verkeer bij de Lunterse Beek worden gerealiseerd. Langs de Westzoom wordt een fietspad aangelegd tussen deze oversteekplaats en de rotonde bij de Postweg. Door de nieuwe groenzone aan de zuidzijde wordt ook een pad aangelegd voor langzaam verkeer. Door het netwerk aan routes voor langzaam verkeer wordt gestimuleerd dat werknemers op de fiets komen of in de pauze even een rondje lopen.

Met een maximale inritbreedte van 10 meter worden laad- en losplaatsen en parkeervakken ontsloten vanaf een inrit op eigen terrein (dus geen rij laad- en loshavens of parkeerplaatsen direct aansluitend op de openbare weg). Parkeren in de openbare ruimte is niet mogelijk: elk bedrijf moet in zijn eigen parkeerbehoefte voorzien. Hier zal op worden gecontroleerd bij de vergunningsfase.

Legenda

-  bestaand tracé hoogspanning
-  profiel verkabeling hoogspanning
-  bestaande riolering
-  voorstel verplaatsing rioolleiding

Voorstel omleggen leidingen

5.6 Kabels en leidingen

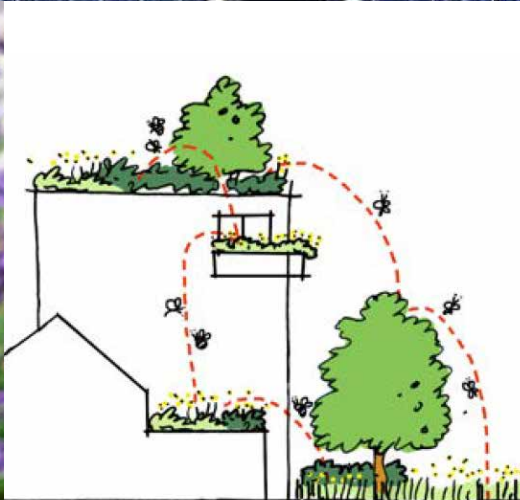
De huidige hoogspanningsleiding hangt relatief laag boven het plangebied. Ook loopt deze leiding niet evenwijdig met de landschappelijke structuur. Daarom is ervoor gekozen om de hoogspanningsleiding ondergronds te brengen. Dit komt de verblijfskwaliteit in het plangebied ten goede en er ontstaan betere bouwmogelijkheden voor de bedrijven. Bovendien kunnen de houtopstanden die nu vanwege de hoogtebeperking steeds gesnoeid worden, uitgroeien tot volwassen houtsingels.

Bij de verkabeling worden meteen twee woningen ten noorden van de Postweg meegenomen die direct onder de huidige hoogspanningsleiding zijn gesitueerd. Zo ontstaat er voor deze bewoners een sterk verbeterde woon-situatie.

In overleg met netbeheerder Qirion is een tracé bepaald, dat zo efficiënt mogelijk verloopt en de meeste landschappelijke elementen en waardevolle bomen kan sparen. De verkabeling is verdeeld in twee kabelbundels met een tussenruimte van 2 meter. Als de kabel eenmaal ondergronds ligt, geldt er geen risicozone meer. Wel wordt er een zakelijk recht gelegd op de strook en mag er geen bebouwing of diepwortelende beplanting worden geplaatst. In het overeengekomen tracé lopen de kabels onder de openbare ruimte en niet onder de bedrijfskavels.

In het plangebied lopen ook twee vrij verval rioleringsbuizen met een relatief grote diameter. Eén buis loopt in oost-west-richting en de andere buis loopt diagonaal door het plangebied. Beide buizen zullen worden verlegd, waarbij er meerdere tracéopties zijn. Deze opties worden verder onderzocht en uitgewerkt in het civieltechnisch ontwerp.

In nevenstaand kaartbeeld is een voorstel de omlegging opgenomen. Hiervoor geldt dat het een voorstel betreft en dat de plannen in overleg met de beheerders van de betreffende leidingen én in samenspraak met het civieltechnisch plan worden uitgewerkt.



5.7 Duurzaam De Stroet

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Klimaatadaptatie en het bevorderen van de biodiversiteit staan aan de basis van het ontwerp door het creëren van de robuuste groene dooradering in het plan. Deze structuren staan in verbinding met de groen-blauwe zoom om het bedrijvenpark en het buitengebied van Lunteren. Ze zijn daarom extra waardevol voor flora en fauna (in de volgende paragraaf wordt ingegaan op andere mitigerende maatregelen ten aanzien van ecologie).

Regenwater van zowel de bedrijfskavels als het openbaar gebied wordt afgekoppeld en bovengronds afgevoerd naar de watergangen die in verbinding staan met de waterpartijen in de zuidelijke zone. De watergangen liggen in de buurt van de grote verharde oppervlaktes, zodat het water snel kan worden opgenomen en er geen overlast ontstaat. Hier kan al een deel van het hemelwater infiltreren. Aanvullend wordt water gebufferd in de waterbergingsgebieden nabij de Lunterse beek. Dit wordt een ecologisch interessante natte natuurzone voor zowel vissen als amfibieën en watervogels. De capaciteit is berekend op extreme natuuumstandigheden. De bergingsvijvers worden aangesloten op het omliggende watersysteem, hierover zal afstemming plaatsvinden met gemeente en waterschap. Waar mogelijk wordt het toepassen van groene daken (sedum) gestimuleerd, zodat er nog meer buffervermogen ontstaat.

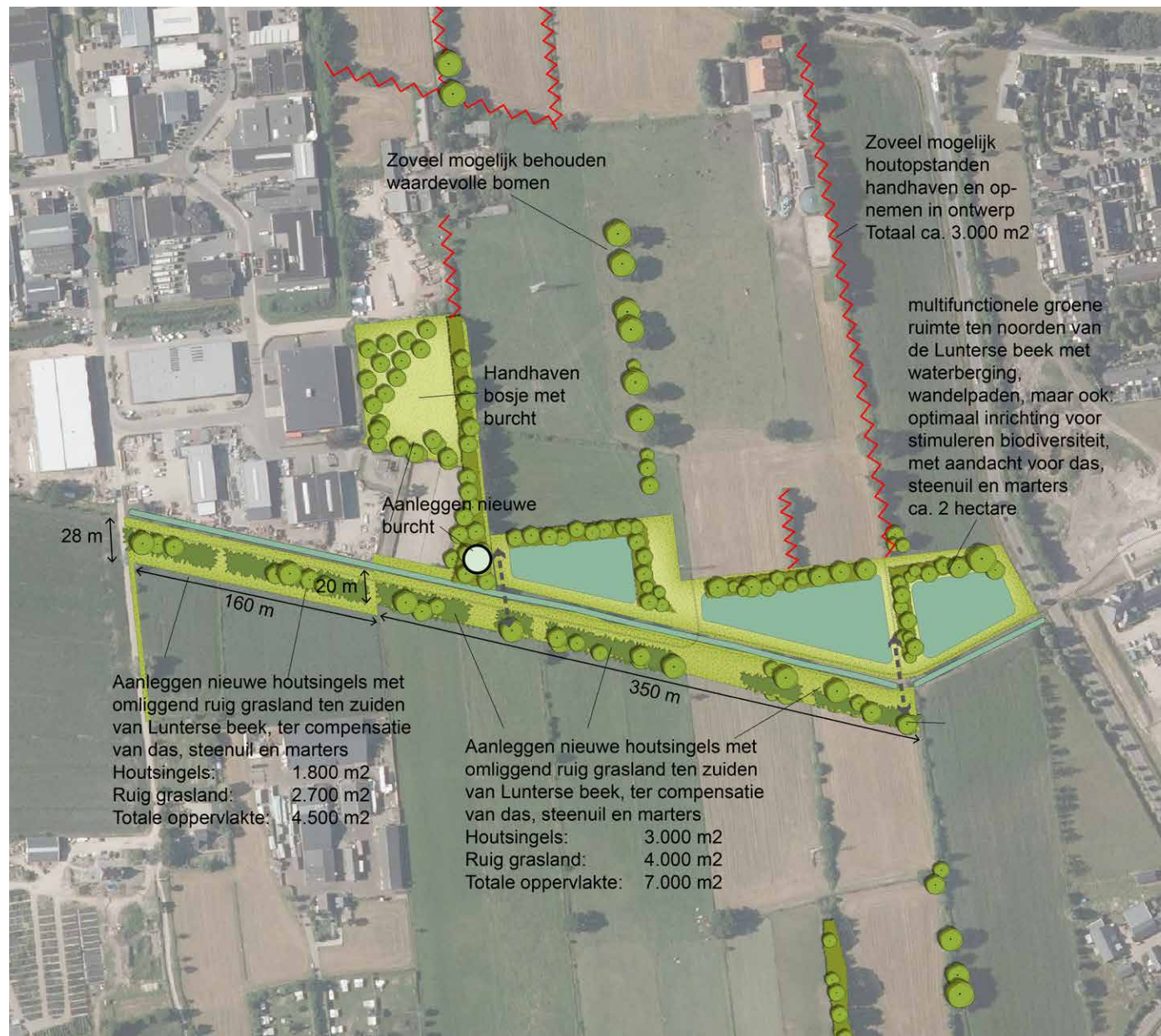
Energietransitie

Nieuwe woningen moeten tegenwoordig aardgasloos gebouwd worden. Voor de bedrijfsruimtes op Bedrijvenpark De Stroet wordt dit ook vereist. Door het toepassen van platte daken en een bebouwingshoogte van 10 meter 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.

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. Ambities op dit vlak worden gewaardeerd en dragen bij aan een positieve waardering van het bouwplan.

Gezondheid

Door het inpassen en beleefbaar maken van de bestaande houtsingels in het nieuwe bedrijvenpark ontstaat er een open en groene sfeer. Deze sfeer nodigt uit om in de openbare ruimte te verblijven, een lunch te nuttigen, of zelfs vanuit de woonwijk een ommetje te maken. Door de goede fietsaansluitingen wordt gestimuleerd dat werknemers en bezoekers op de fiets komen.



Kaartbeeld met ecologische maatregelen



Inpassen zoveel mogelijk bestaande houtopstanden in ontwerp bedrijfspark, totale lengte 1470 m (gem. breedte 2m, $1470 \times 2 = 2940 \text{ m}^2$)



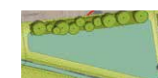
Behouden en inpassen zoveel mogelijk waardevolle bomen (mits in gezonde staat)



Realiseren nieuwe burcht richting Lunterse Beek (als alternatief voor bestaande burcht)



Voorlopig handhaven bestaand bosje met dassenburcht



Ecologisch vriendelijk inrichten groenzone met nieuwe houtopstanden voor steenuil, marters en oversteekmogelijkheid das



Extensief ruig grasland langs Lunterse Beek (natuurvriendelijke oevers), ca. 6.700 m²



Nieuwe houtsingels (totale lengte 410 m, breedte 10/12 m, ca. 4.800 m² (exacte locatie nader te bepalen)



Oversteekmogelijkheden voor dieren

5.8 Ecologie

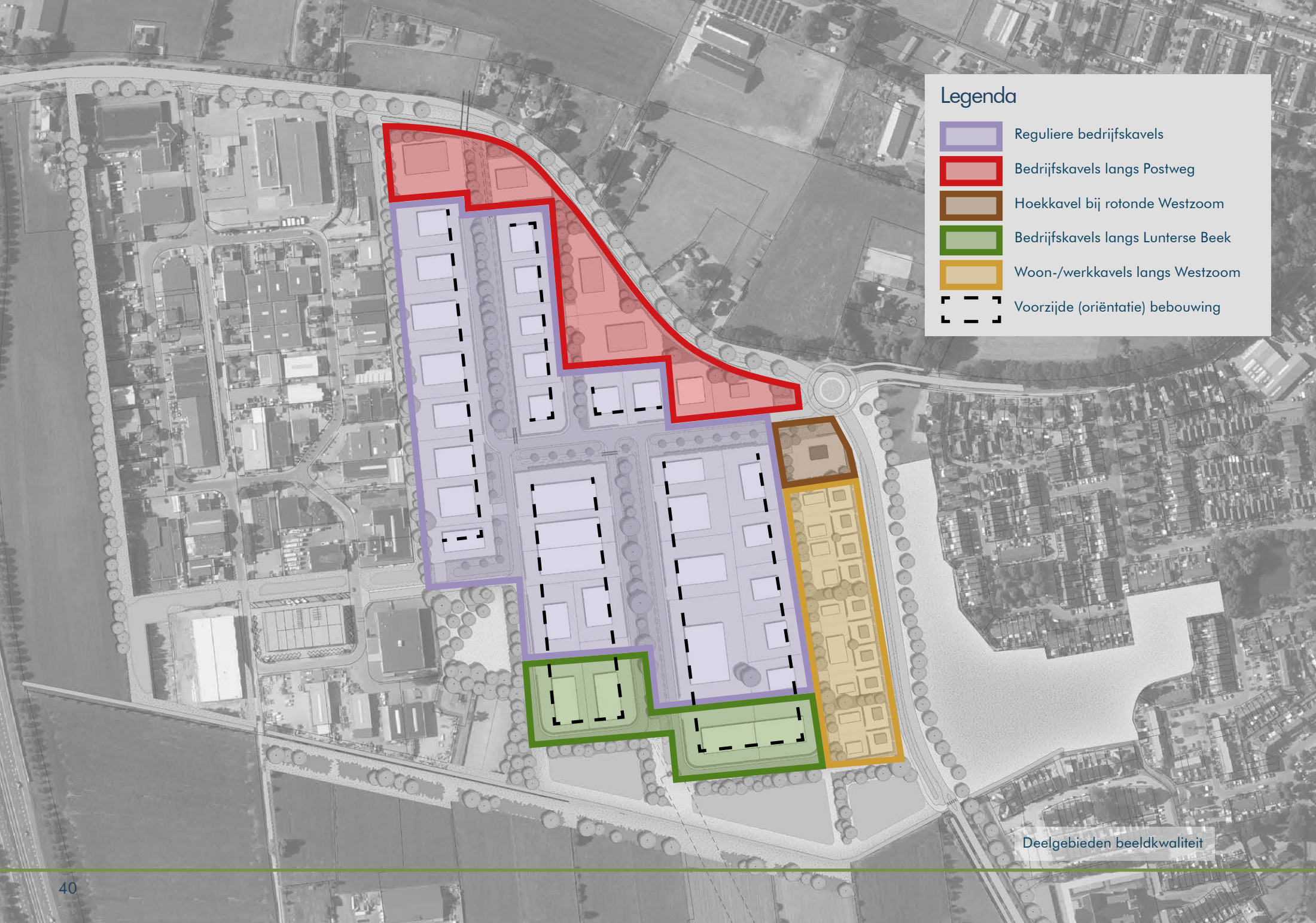
Naast de in de vorige paragraaf opgenomen algemene maatregelen om de ecologische diversiteit te bevorderen, zijn er al in een vroeg stadium verschillende onderzoeken gedaan naar bestaande ecologische waarden in het plangebied. Tijdens verschillende onderzoeken zijn onder andere sporen van steenuil, marters en das aangetroffen.

Hoewel de verschillende houtopstanden in het plangebied in het stedenbouwkundig ontwerp meer ruimte krijgen om uit te groeien, leidt dit niet zonder meer tot een verbetering voor alle diersoorten. Immers, het buitengebied is een andere omgeving dan de bebouwde omgeving van een bedrijventerrein.

Om per saldo niet tot een aantasting van het leefgebied van deze soorten te komen, dienen er mitigerende maatregelen te worden getroffen. In overleg met de ecologen en de verschillende grondeigenaren zijn verschillende maatregelen bedacht, die op het kaartbeeld hiernaast zijn aangegeven. Deze maatregelen zullen met de provincie worden besproken en de benodigde ontheffingen zullen hiervoor worden aangevraagd.

Belangrijkste maatregel is het realiseren van een zone ten zuiden van de Lunterse Beek. Deze zone bestaat uit verschillende houtsingels met houttrillen en een extensief beheerd ruig grasland. Op het kaartbeeld zijn de maatregelen aangegeven.

Het plan voor Bedrijvenpark De Stroet is ook getoetst aan de richtlijnen voor het natuurinclusief bouwen. De aanbevelingen voor de inrichting van de openbare groene ruimte en verharding zullen in overleg met de gemeente worden overgenomen in de uitwerking van het plan. Gezien de oppervlakte van ca. 7,5 hectare, zijn er voldoende mogelijkheden om het vereiste puntenaantal te verkrijgen. Elk bouwplan dat door een koper/ondernemer wordt ingediend, moet vervolgens ook weer voldoen aan het puntensysteem natuurinclusief bouwen. De handreiking daarvoor is raadpleegbaar op de website van de gemeente Ede. Hoe groter het bouwplan, hoe meer punten moeten worden behaald om aan de eisen voor het natuurinclusief bouwen.



Legenda

-  Reguliere bedrijfskavels
-  Bedrijfskavels langs Postweg
-  Hoekkavel bij rotonde Westzoom
-  Bedrijfskavels langs Lunterse Beek
-  Woon-/werkkavels langs Westzoom
-  Voorzijde (oriëntatie) bebouwing

Deelgebieden beeldkwaliteit

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 randen van het plangebied vereisen op het gebied van beeldkwaliteit specifieke aandacht. De panden die langs de Postweg en Westzoom staan, zijn beeldbepalend voor het gezicht van Lunteren. Daarom zijn hier aanvullende regels voor de beeldkwaliteit opgesteld. Dit geldt ook voor de panden die op de kavels langs de parkzone bij de Lunterse Beek staan. Verder krijgt de kavel op de hoek van de Westzoom en Postweg een bijzondere functie (horeca), wat ook weer enkele aanvullende eisen met zich meebrengt. Op de kaart hiernaast zijn de verschillende deelgebieden in beeld gebracht.

Op enkele plekken is de bebouwing met twee zijdes op de openbare ruimte gericht. Hier houden de beeldkwaliteiteisen rekening mee. Op een enkele plek geldt dat zelfs drie zijdes aan de openbare ruimte zijn gericht. Omdat het niet reëel dat hier naar 3 zijdes een representatieve gevel vereist is, is in het kaartje een stippellijn aangebracht die aangeeft op welke kant het gebouw georiënteerd is waar dan ook een representatieve gevel vereist is.

6.2 Reguliere bedrijfskavels

Structuur en perceel

- Uitgangspunt is een opzet met bedrijfskavels, in een heldere opzet aansluitend op de groen- en wegenstructuur en qua korrelgrootte vergelijkbaar met het bestaande bedrijventerrein De Stroet.
- De kantoorruimtes en de entree van de bedrijfsbebouwing is 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 twee zijden grenzen de openbare ruimte kennen ook representatieve gevels aan deze twee zijden. Dit kan door de vormgeving van raampartijen en entrees. Er zijn geen gesloten gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- De bouwmassa bestaat uit een eenvoudig volume met een plat dak of flauwe kap en een maximale bouwhoogte van 10 meter (na afwijking 12 meter).
- Ter hoogte van de entree of het kantoorgedeelte wordt een verbijzondering gemaakt in het gevelbeeld. Kantoorruimtes kunnen ook overhoeks worden georiënteerd. Een verbijzondering



Referentiebeeld verbijzondering bij entree bedrijfsbebouwing



Referentiebeeld bedrijfsbebouwing met representatieve voorzijde

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.

- 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 erfgrans 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.

Detallering, 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.
- Glimmend of spiegelend 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.



Referentiebeeld rustige en ingetogen uitstraling bedrijfhof



Bedrijfbouw georiënteerd op de weg en gedempte kleuren

- 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.

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.
- Er is maximaal één inrit per kavel toegestaan van maximaal 10 meter breed (als de noodzaak wordt aangetoond, kan hiervan worden afgeweken). Waar mogelijk moeten inritten van twee kavels gecombineerd worden (totale maximale breedte blijft 10 meter).
- Tussen de percelen wordt een groene erfafscheiding gerealiseerd (bijvoorbeeld haag of hek met Hedera) tot maximaal 2 meter hoog.
- Op de grens tussen privé en openbaar wordt op eigen erf ter hoogte van de voorste perceelsgrens een lage haag geplaatst (hoogte maximaal 120 cm, gebiedseigen beplantingssoorten).
- Op de grens tussen privé en openbaar wordt op eigen erf ter hoogte van zijdelingse of de achterste perceelsgrens een haag geplaatst



Referentiebeeld bedrijfspand met haag en parkeren op eigen terrein



Referentiebeeld groen inpassen parkeren

(hoogte maximaal 2 meter, gebiedseigen beplantingssoorten).

- Buitenopslag is alleen toegestaan achter de voorgevelrooilijn. Het is gewenst dat de buitenopslag afgeschermd wordt met groen (hoge haag of hek met klimop, e.d.). Indien buitenopslag zichtbaar is vanuit het openbaar gebied is dit een eis.
- Het parkeren wordt groen ingepast (maximaal 120 cm hoog, gebiedseigen beplantingssoorten) en is alleen bereikbaar vanaf het eigen erf.
- Op erven waar een rooilijn wordt gehanteerd van 12 meter, zijn parkeerplaatsen op het voorterrein mogelijk achter een haag. Waar mogelijk worden parkeerplaatsen van twee kavels gecombineerd, dit levert ruimtewinst op en een fraai beeld vanaf de straat. In paragraaf 6.7 zijn enkele principes voor de kavelinrichting uitgewerkt.
- Bestaande bomen worden ingepast op het erf en duurzaam in stand gehouden.
- Gezamenlijk met het bouwplan dient een inrichtingsplan voor het perceel te worden ingediend, waarin ook de hemelwaterafvoer is verwerkt.

6.3 Bedrijfskavels langs Postweg

Aanvullend op de gestelde beeldkwaliteitseisen voor reguliere bedrijfskavels, gelden voor de kavels die grenzen aan de Postweg de volgende uitgangspunten:

- De bebouwing is gericht op de Postweg, maar de kavel wordt ontsloten via bedrijvenpark. Dit betekent dat de bebouwing een dubbele oriëntatie heeft.
- De gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte hebben



Referentiebeeld bedrijfspand met entree aan achterzijde (Postweg)



Referentiebeeld pand met entree aan achterzijde (Postweg)

allemaal een representatieve uitstraling (zie hiervoor de eisen die aan 'representatieve voorgevel' in de paragraaf hiervoor worden gesteld).

- De bouwmassa heeft maximale bouwhoogte van 7 meter.
- 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.
- Buitenopslag is niet toegestaan.
- Wanneer de parkeerplaatsen zichtbaar zijn vanaf de Postweg, worden ze aan het zicht onttrokken door een haag.
- Langs de Postweg worden 'groene lamellen' gerealiseerd, bestaande uit opgaand groen die het zicht op de bedrijfskavels deels ontnemen. Daarbij zijn de volgende plantsoorten uitgangspunt (exacte verdeling bij aanleg te bepalen): eik, ruwe berk, zwarte els, lijsterbes en struiken als meidoorn, veldesdoorn, boswilg en hondsroos.

6.4 Hoekkavel bij rotonde Westzoom

Aanvullend op de gestelde beeldkwaliteitseisen voor reguliere bedrijfskavels, gelden voor de kavel op de hoek langs de Westzoom en de hoofdentree de volgende uitgangspunten:

- Deze kavel vormt een prominente plek in het plan voor het Bedrijvenpark De Stroet. Dit betekent dat bebouwing een alzijdige oriëntatie heeft.
- De gevels hebben allemaal een representatieve uitstraling (zie hiervoor de eisen die aan 'representatieve voorgevel' in paragraaf 6.2 worden gesteld). Qua materiaalgebruik voor het gebouw is hout, glas of baksteen als hoofdmateriaal vereist, waardoor de herkenbaarheid



Referentiebeeld horeca met groene inpassing



Referentiebeeld groene gevel

en het onderscheid met bedrijfspanden vergroot wordt en de landschappelijke context wordt benadrukt.

- De bouwmassa heeft maximale bouwhoogte van 7 meter.
- Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40%.
- Buitenopslag is niet toegestaan.
- Parkeerplaatsen worden ze aan het zicht onttrokken door een haag of groensingel.
- Voor de inrichting van het terrein met eventueel terras en speelruimte worden materialen met een natuurlijke uitstraling uitgangspunt.

6.5 Bedrijfskavels langs groene zone Lunterse Beek

Aanvullend op de gestelde beeldkwaliteitseisen voor reguliere bedrijfskavels, gelden voor de kavels die grenzen aan de groene parkzone langs de Lunterse Beek de volgende uitgangspunten:

- 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 de gevels die gericht zijn op de groenzone langs de Lunterse Beek geldt dat minimaal 30% van de gevel moet worden aangeplant en begroeid met gebiedseigen beplanting of moet worden uitgevoerd in hout in de natuurlijke kleur van het materiaal. Op deze manier wordt ingespeeld op de landschappelijke kwaliteiten in de aangrenzende natuurzone.



Referentiebeeld woon-/werkkavel met eenheid in architectuur



Referentiebeeld woon-/werkkavel met landelijke woning en bedrijfspand met kap

6.6 Woon-/werkkavels langs Westzoom

Structuur en perceel

- Uitgangspunt is aansluiting bij het dorpse karakter van Lunteren, aansluitend op de parcellering en korrelgrootte van bebouwing langs invalswegen (lintbebouwing).
- Op de woon-/werkkavels staan vrijstaande woningen die georiënteerd zijn op de Westzoom, maar ontsloten worden via de westzijde (kant van het bedrijvenpark).
- Woningen op hoekkavels krijgen een dubbele oriëntatie.
- De woning staat aan de voorzijde (Westzoom) van de kavel met daarachter de bedrijfsbebouwing. Het bedrijfspand ligt minimaal 8 m achter de woning.
- Incidenteel mogen woning en bedrijfspand ook aaneengebouwd worden, waarbij de gevel van het bedrijfspand niet meer dan 25% breder mag zijn dan woning (zodat vanaf de Westzoom maximaal 25% van de gevel van het bedrijfspand zichtbaar is en deze duidelijk ondergeschikt is aan de woning).
- De entree en de voorgevel van de bedrijfsbebouwing zijn georiënteerd op de openbare ruimte en ontsluitingsstraat aan de westzijde.

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 woning en bedrijfspand is passend bij de 'dorpse' en



Referentiebeeld woning met traditionele uitstraling



Referentiebeeld lage hagen bij voortuinen langs Westzoom

landelijke uitstraling van woningbouw in Lunteren.

- De bebouwing kent een representatieve voorzijde. Panden op kavels die met twee zijden grenzen de openbare ruimte kennen ook representatieve gevels aan deze twee zijden.
- 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. Voor de bedrijfsbebouwing bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter. Incidenteel kan het bedrijfspand met één zijde tot op de erfgrans bebouwd worden. Voor het exacte bebouwingspercentage wordt verwezen naar het bestemmingsplan.
- De (hoofd-) nokrichting van de woning staat haaks op de weg, de kapvorm bestaat uit een (samengesteld) zadeldak.
- De woning heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter, een goothoogte van 4 meter en een inhoud van maximaal 660 m³. De bedrijfsbebouwing kent een maximale bouwhoogte van 6 meter. Wanneer sprake is van een kap op het bedrijfspand, is de maximale bouwhoogte 7 meter en de goothoogte maximaal 5 meter. Het bebouwingspercentage van het bedrijfspand is maximaal 70%.
- De woning kan voorzien worden van een eigentijds, maar ondergeschikt accent.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat uit rode of bruine baksteen en details in natuurlijk materiaal. 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 vereiste. Details in natuurlijke materialen die bijdragen aan de landschappelijke uitstraling zoals hout zijn toegestaan. Glimmend of spiegelend materiaal moet worden voorkomen.

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

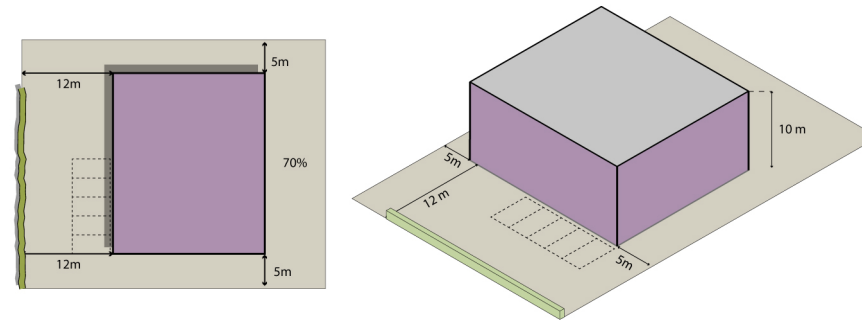
van maximaal 3 meter hoog. De losse reclame-uiting mag níet aan de zijde van de Westzoom staan. De reclame op het terrein zal aangegeven moeten worden op het verplichte inrichtingsplan voor de kavel.

- Niet toegestaan zijn lichtbakken, mechanische bewegende delen, lichtkranten en aangelichte reclame.

Erven

- 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.
- De ruimte rondom de woning wordt ingericht als tuin met een groene uitstraling, ten behoeve van een goede overgang naar het landschap en het dorp. Er is alleen verharding toegestaan ten behoeve van ontsluitingspaden.
- Op de grens tussen privé en openbaar wordt op eigen erf ter hoogte van de voorste perceelsgrens een lage haag geplaatst (hoogte maximaal 120 cm, gebiedseigen beplantingssoorten).
- De woon-/werkkavels krijgen een gezamenlijke ontsluiting via een gedeeld erf. Dit erf heeft maximaal 1 inrit van maximaal 10 meter breed. Er is geen directe auto-ontsluiting aan de Westzoom mogelijk, de ontsluiting loopt via het bedrijvenpark.
- De ontsluiting voor fietsers (en voetgangers) is wel georiënteerd op de Westzoom. Vanaf het fietspad langs de Westzoom worden de individuele kavels ontsloten via een 1 meter breed pad. De doorbraak door de haag die op de perceelsgrens staat is max. 1,2 meter breed.

- Het parkeren wordt groen ingepast en is alleen bereikbaar vanaf het eigen erf. Parkeren vindt plaats bij het bedrijfsgedeelte (dus achter de woning) en niet aan de zijde van de Westzoom.
- Op de grens tussen bedrijfsgedeelte en woning wordt een hoge haag geplaatst (hoogte maximaal 200 cm, gebiedseigen beplantingssoorten).
- Op de aangegeven plekken wordt tussen de kavels een houtsingel gerealiseerd, waarbij de volgende soorten uitgangspunt zijn (exacte verdeling bij aanleg te bepalen): eik, ruwe berk, zwarte els, lijsterbes en struiken als meidoorn, veldesdoorn, boswilg en hondsroos.
- De woning is voorzien van maximaal één bijgebouw ten behoeve van de woonfunctie, gesitueerd op minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn aan de Westzoom. Bijgebouwen zijn ondergeschikt ten opzichte van de woning.
- Buitenopslag is niet toegestaan.
- Bestaande bomen worden ingepast op het erf en duurzaam in stand gehouden.
- Gezamenlijk met het bouwplan dient een inrichtingsplan voor het perceel te worden ingediend, waarin ook de hemelwaterafvoer is verwerkt.



6.7 Principe-indeling kavels

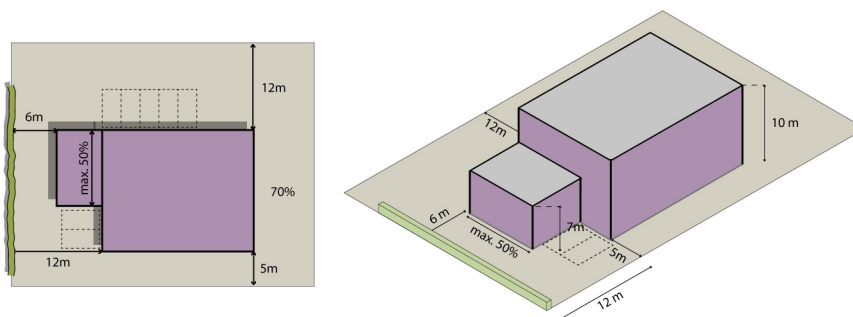
Om de mogelijkheden van de situering van bebouwing op de kavels te verduidelijken, zijn enkele basisindelingen voor de kavels in beeld gebracht.

Principe A: bedrijfshal met voorterrein

Principe A is het basisprincipe voor het Bedrijvenpark De Stroet en gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Rooilijn op 12 meter vanaf voorste kavelgrens.
- Voldoende ruimte op het perceel voor eventuele buitenopslag op het achterterrein (uit het zicht).
- Aan één zijde is het mogelijk om tot op de perceelsgrens te bouwen.
- De bouwhoogte van het bedrijfspand is maximaal 10 meter hoog.
- Parkeren op voorterrein met haag.

Door de rooilijn op 12 meter te zetten, ontstaat er voldoende ruimte voor een parkeercoffer met haag aan de voorzijde. Hierdoor kan voldaan worden aan de parkeernormen op het eigen terrein.

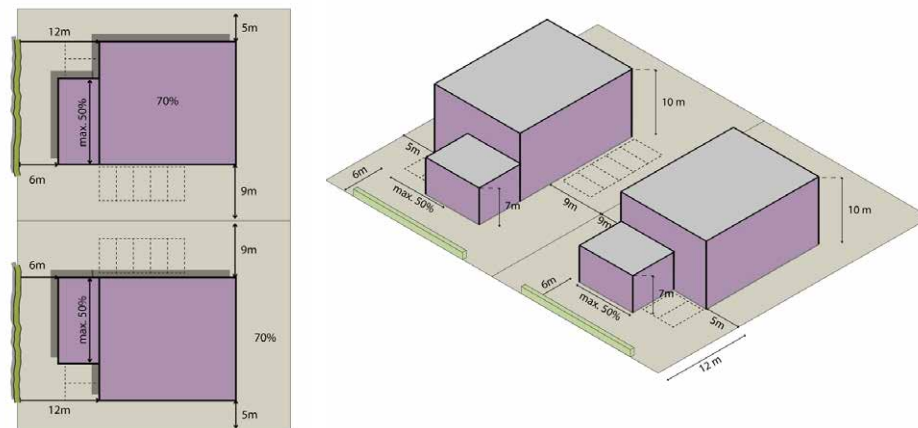


Principe B: bedrijfshal met uitbouw aan voorzijde

Naast het basisprincipe is het ook mogelijk om van de basisrooilijn van 12 meter af te wijken. Hierdoor ontstaan er mogelijkheden om de voorgevel te verbijzonderen, bijvoorbeeld door een uitbouw met kantoor en representatieve entreeruimte. De benodigde parkeerruimte zal dan elders op het terrein moeten worden opgenomen. Verder gelden de volgende regels:

- Wanneer aan de zijkant ruimte wordt gereserveerd voor parkeren, kan er dicht bij de weg worden gebouwd, tot op 6 meter. Aan één zijde moet er 12 meter afstand tot aan zijdelingse perceelsgrens worden aangehouden.
- Uitbouw op voorterrein kan maximaal 6 meter hoog worden, zodat er eenheid blijft ontstaan in de rooilijn en er geen rommelig beeld ontstaat.

Door de voorwaarde te hanteren dat er aan de zijkant of achterkant geparkeerd kan worden, kan ook hier voldaan aan de parkeernormen op het eigen terrein.

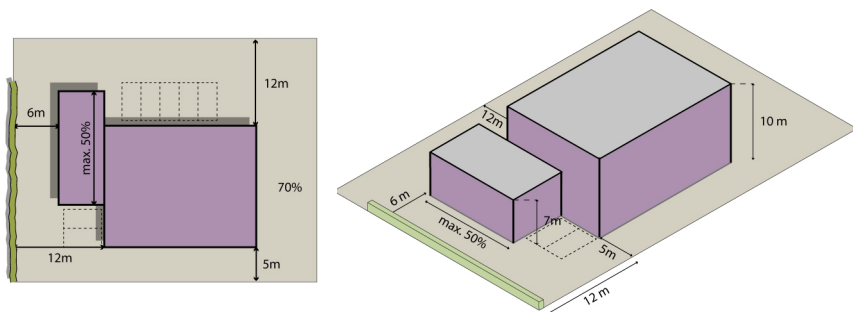


Principe C: bedrijfshallen met gezamenlijk parkeren aan zijkant

Een variant op principe B met daarin de eis voor de naastgelegen parkeerplaats, is het combineren van de parkeerruimte van twee kavels. Hiervoor is het verplicht dat twee eigenaren gezamenlijk een inrichtingsplan aanleveren. Voordeel hiervan is dat parkeren meer uit het blikveld verdwijnt en de voorruimte van het bedrijf representatief ingericht kan worden. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Wanneer er gezamenlijk met naastgelegen kavel een parkeerterrein wordt ontwikkeld, kan er dicht bij de weg worden gebouwd, tot op 6 meter én is 8 meter tot aan de zijdelingse perceelsgrens voldoende.
- Uitbouw (breedte maximaal 50% van kavelbreedte) op voorterrein kan maximaal 6 meter hoog worden, zodat er eenheid blijft ontstaan in de rooilijn en er geen rommelig beeld ontstaat.
- Parkeren voor bezoekers/werknemers en laden en lossen kan gescheiden worden.

Door het parkeren gezamenlijk op te lossen, kan ook op kleine kavels voldaan worden aan de parkeernormen op het eigen terrein.

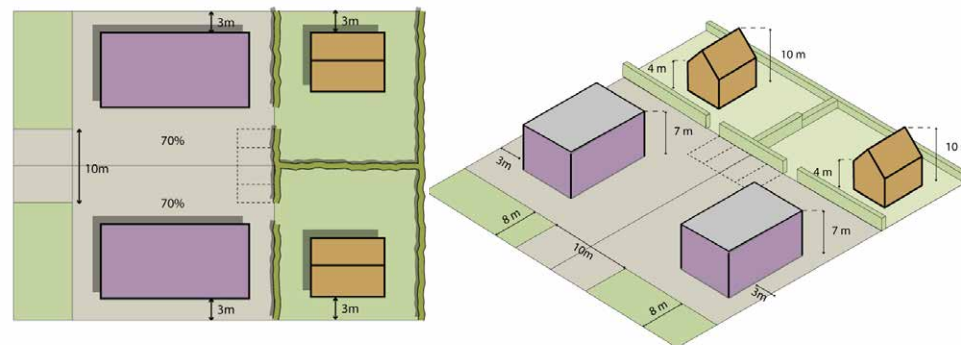


Principe D: bedrijfshal met uitbouw en parkeren daar achter

Om het parkeren meer aan het zicht te onttrekken en meer ruimte te bieden aan het creëren van een representatieve uitstraling, is het ook mogelijk de uitbouw aan de voorzijde te verbreden. Ook hier is het combineren van de parkeerruimte met burens een optie.

- Wanneer aan de zijkant ruimte wordt gereserveerd voor parkeren, kan er dicht bij de weg worden gebouwd, tot op 6 meter. Aan één zijde moet er 12 meter afstand tot aan zijdelingse perceelsgrens worden aangehouden. Uitbouw mag ook verschoven worden gerealiseerd t.o.v. bedrijfshal.
- Uitbouw (breedte maximaal 50% van kavelbreedte) op voorterrein kan maximaal 6 meter hoog worden, zodat er eenheid blijft ontstaan in de rooilijn en er geen rommelig beeld ontstaat.

Ook hier is het weer belangrijk om te voldoen aan de parkeernormen op eigen terrein.



Principe E: woon-/werkkavel langs Westzoom

Principe E geeft een beeld van de kavelindeling van een woon-/werkkavel langs de Westzoom. Belangrijk aspect hierbij is dat de woning gericht is op de Westzoom, maar ontsloten is via het bedrijvenpark. De bedrijfsbebouwing is hier wat kleinschaliger en lager. Door deze opzet ontstaat er een overgangszone tussen het bedrijvenpark en de woonwijken van Lunteren. Voor de kavelindeling gelden de volgende spelregels:

- Parkeren gebeurt aan de voorzijde of aan de zijkant van het bedrijfsgedeelte, vergelijkbaar met de principes van A t/m D. Er kan niet geparkeerd worden vóór de woning (aan de zijde van de Westzoom) of aan de zijkant van de woning.
- Een uitbouw van het bedrijfsgedeelte aan de voorzijde geeft vanwege de kleinschaligheid van de bedrijfshallen geen meerwaarde.

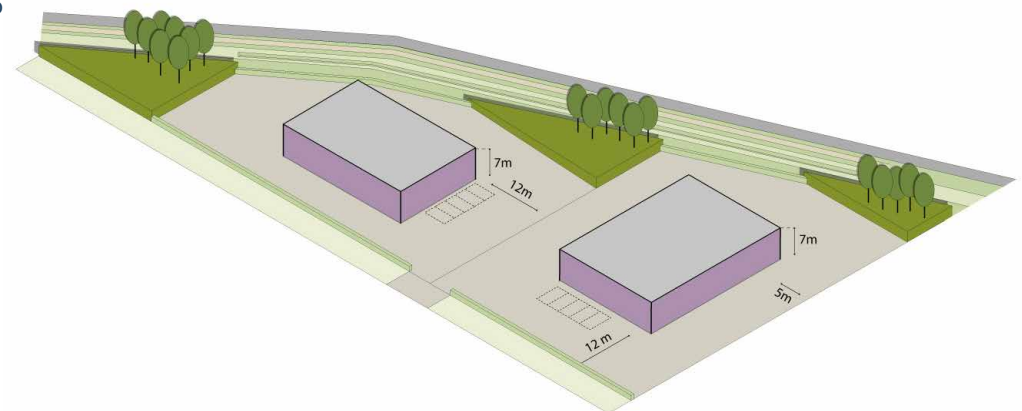
Ook hier is het weer belangrijk om te voldoen aan de parkeernormen op eigen terrein.

Principe F: Zichtlocatie langs de Postweg

In dit principe wordt de opzet van de kavels grenzend aan de Postweg weer-gegeven. Dit worden bedrijven op een zichtlocatie die belangrijk zijn voor de entree van Lunteren. Daarom krijgen ze bij de regels voor beeldkwaliteit extra aandacht. Op de kavels worden langs de postweg groene lamellen met opgaand groen gesitueerd. Hierdoor wordt het zicht op de bebouwing deels ontnomen. Voor dit principe gelden de volgende uitgangspunten:

- De bebouwing is gericht op de Postweg, maar de kavel wordt ontsloten via het bedrijvenpark. Dit betekent dat de bebouwing een dubbele oriëntatie heeft.
- Langs de Postweg worden de 'groene lamellen' gerealiseerd, bestaand uit opgaand groen die het zicht op de bedrijfsbebouwing deels ontnemt.
- De bouwmassa heeft maximale bouwhoogte van 7 meter.
- Buitenopslag is niet toegestaan.
- Wanneer de parkeerplaatsen zichtbaar zijn vanaf de Postweg, worden ze aan het zicht onttrokken door een haag.

Ook hier is het weer belangrijk om te voldoen aan de parkeernormen op eigen terrein.





Referentiebeeld houtsingels



Referentiebeeld bestrating: weg asfalt en betontegels voetpad

6.8 Openbare ruimte

Bestrating

- De rijbaan heeft een breedte van 6,5 meter en is voorzien van een voetpad van 2,0 meter breed aan één zijde. Aan de andere zijde grenst de rijbaan aan de groenstrook.
- Voor de uitstraling van de rijbaan wordt aansluiting gezocht bij het bestaande deel van de Stroet. De extra ruimte buiten de rijbaan geeft het straatprofiel echter een veel groener uiterlijk.
- Het materiaal bestaat uit asfalt voor de rijbaan en elementen verharding voor het voetpad.
- 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

- De bestaande noord-zuid lopende houtsingels worden versterkt en verlengd met een verdeling tussen boomvormers en struikvormers.
- Nieuw aan te leggen groene zones worden waar mogelijk wat lager aangelegd zodat ze een hemelwaterbuffer kunnen vormen voor extra zware buien.
- Langs enkele houtsingels wordt ook de ondergrondse hoogspanningskabel geprojecteerd. De kabel ligt buiten het wortelstelsel van de bomen, zodat dit niet aangestast wordt.

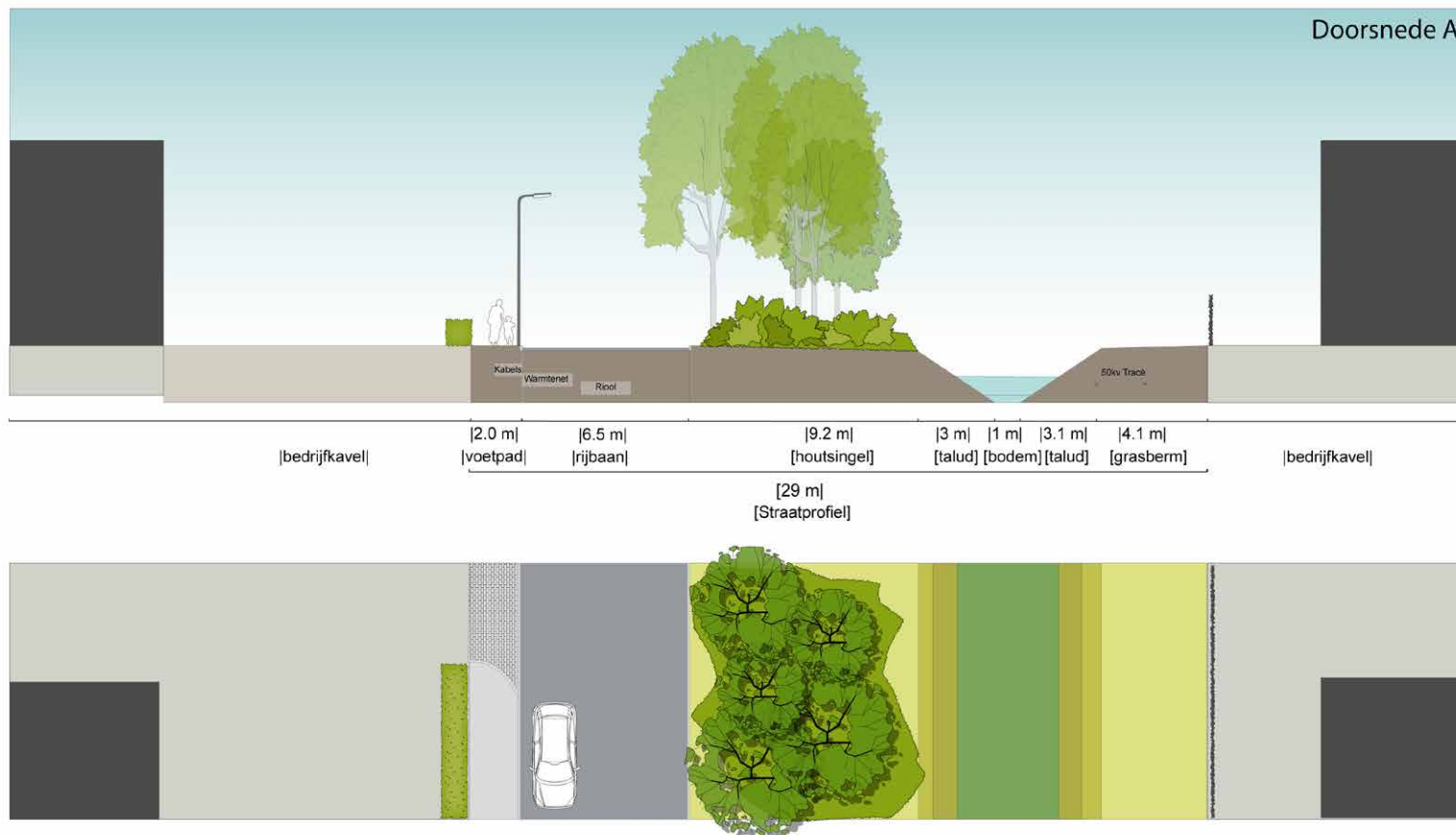
- Langs de oost-west lopende watergang centraal in het plangebied wordt tegen de zuidelijke erfgrens in de openbare ruimte een struweelhaag gepland, bestaande uit gebiedseigen soorten.
- In de zone aan de zuidzijde van het plangebied (nabij de Lunterse Beek) is ruimte voor waterberging.
- De sloten worden extensief beheerd zodat er een bijdrage wordt geleverd aan de bevordering van de biodiversiteit.
- De exacte inrichting van de zone langs de Lunterse Beek zal in overleg met de gemeente worden uitgewerkt; de watergangen kunnen vanaf de rijbaan worden onderhouden óf zijn voorzien van onderhoudsruimte.
- Voor alle beplanting in het plangebied geldt dat er gebiedseigen soorten gebruikt worden (ook op de bedrijfskavels); voor de houtsingels zijn de volgende soorten uitgangspunt (exacte verdeling bij aanleg te bepalen): eik, ruwe berk, zwarte els, lijsterbes en struiken als meidoorn, veldesdoorn, boswilg en hondsroos.

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.



Principe profiel A

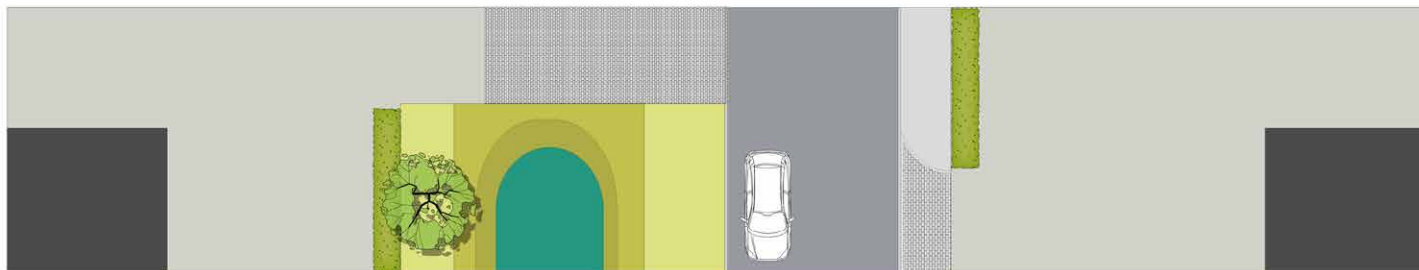
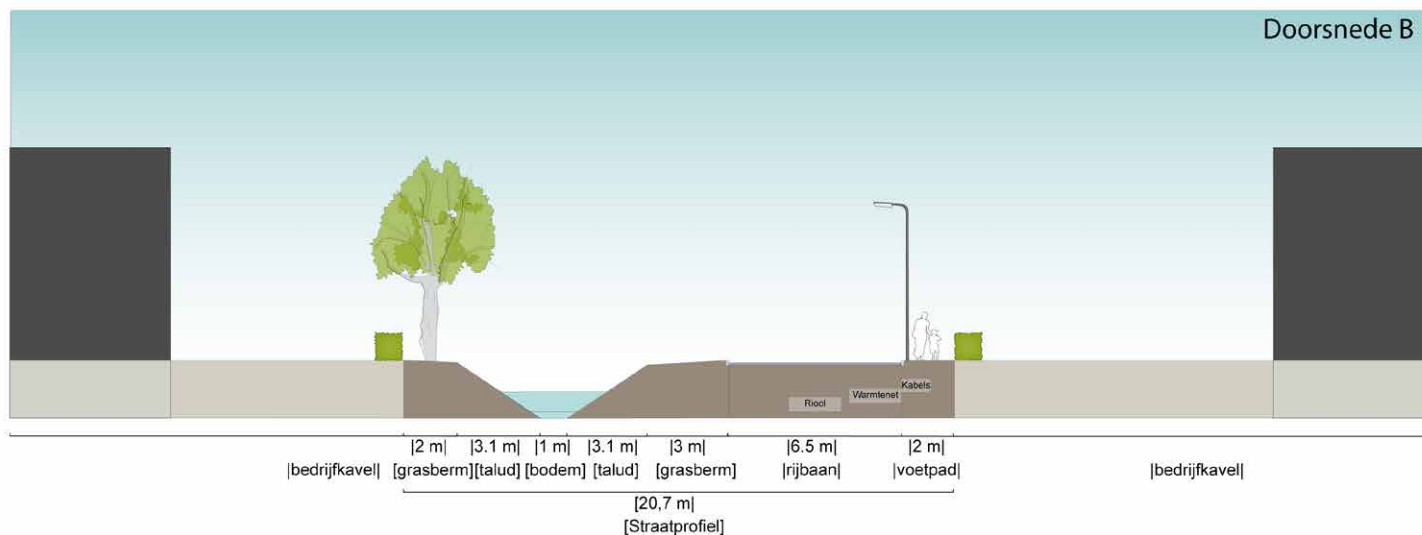
Dit principeprofiel ligt in het noordelijk deel van het bedrijvenpark, met de bestaande te verbreden houtsingel en de ontsluitingsweg aan de westzijde. Ten oosten van de houtsingel ligt het tracé van de hoogspanning met daarboven een smalle wadi. Aan de oostzijde van het profiel liggen de achterkanten van de bedrijfskavels.





Principe profiel B

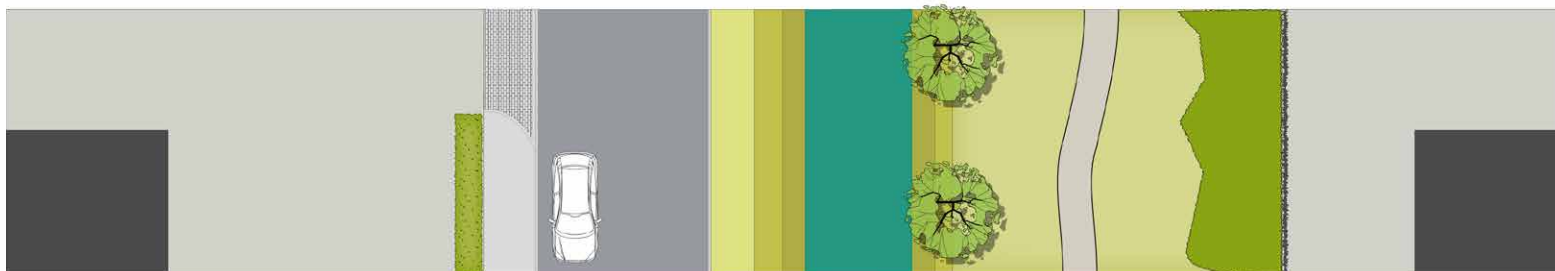
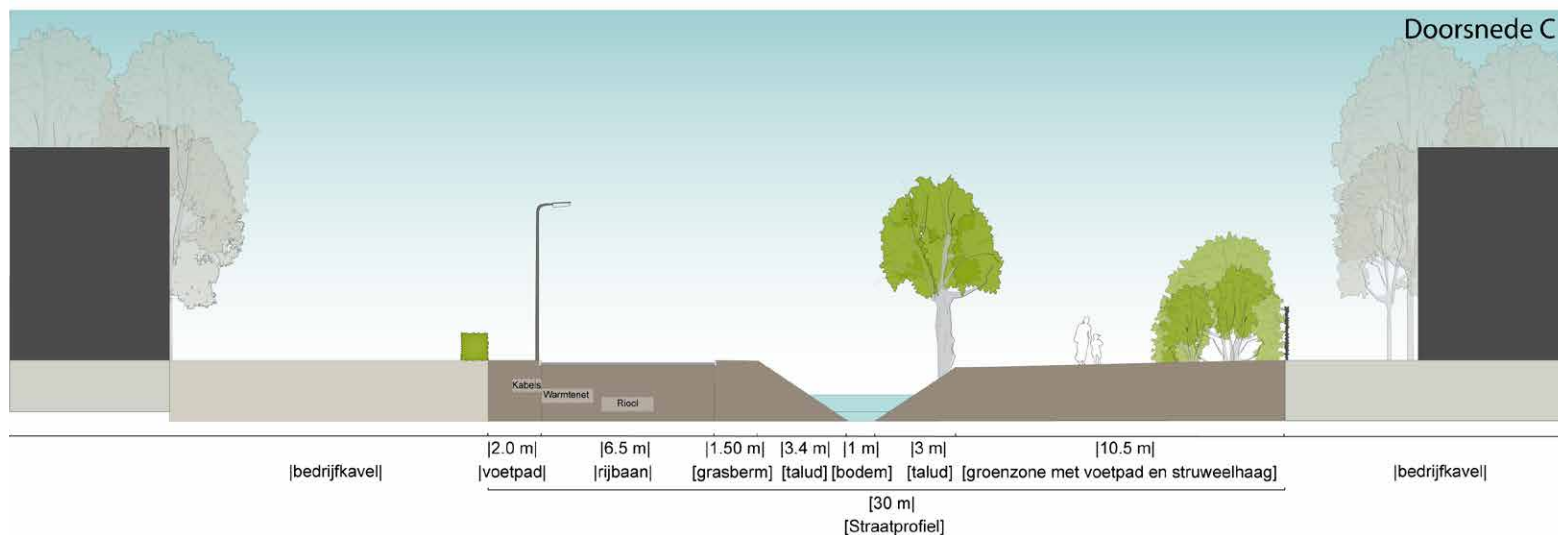
Principeprofiel B geeft een beeld van de openbare ruimte van de noord-zuid lopende weg met daarnaast de waterpartij die weer aangesloten is op de bestaande watergang op het bestaande bedrijventerrein De Stroet. Bedrijven ten westen van deze watergang zijn op de weg aangesloten middels een uitrit met daaronder een duiker. Langs de watergang staan enkele knotwilgen.





Principe profiel C

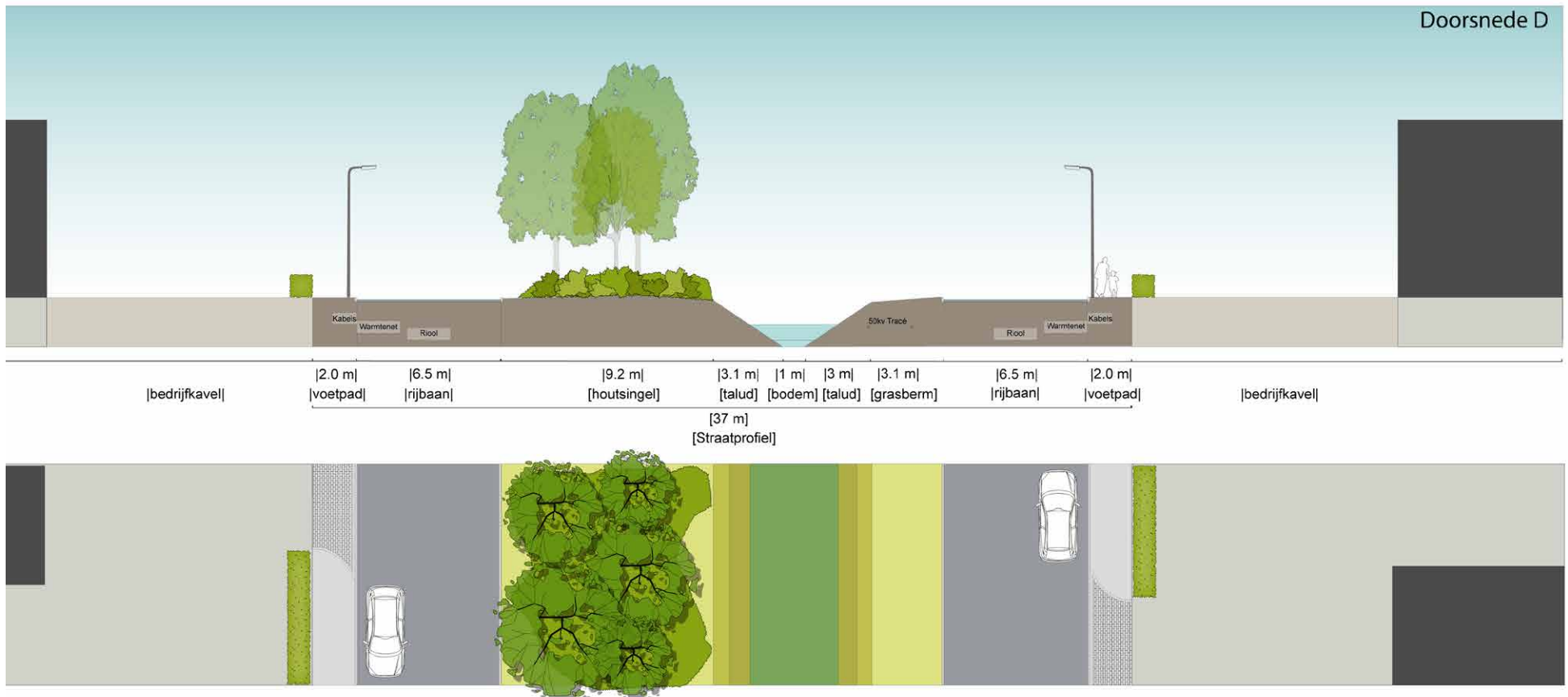
Dit principeprofiel betreft een doorsnede van de centraal gelegen oost-west lopende ontsluitingsweg met daarnaast de groene ruimte. Door de openbare ruimte ligt een waterpartij die weer aangesloten is op de bestaande watergang op het bestaande bedrijventerrein De Stroet. Ook ligt ter hoogte van de doorsnede het tracé van de hoogspanning.





Principe profiel D

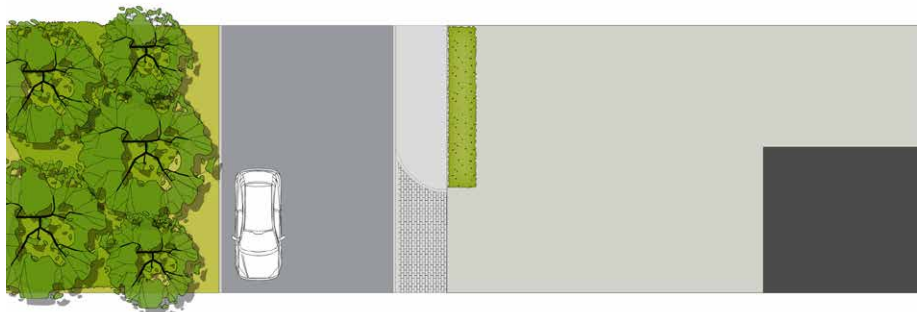
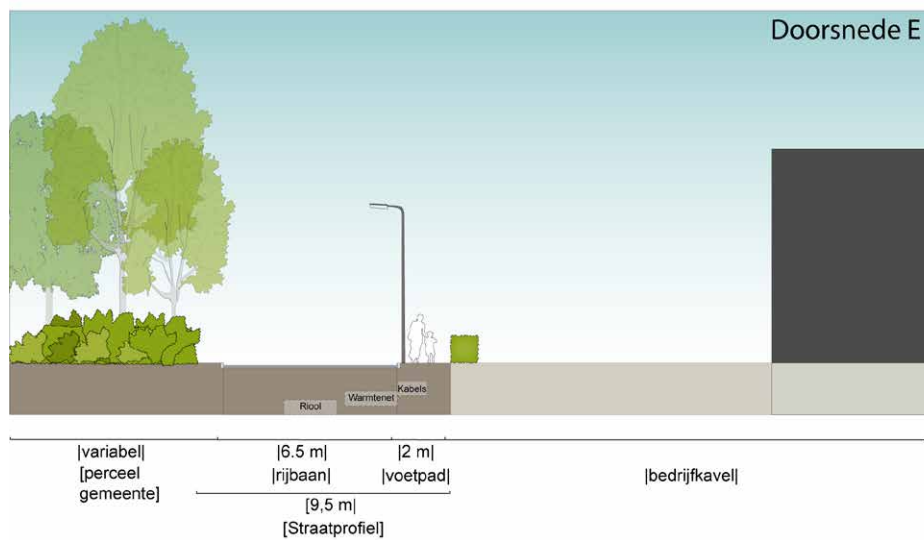
Dit principeprofiel betreft een doorsnede van de centraal gelegen te verbreden houtsingel met aan weerszijden de ontsluitingsweg. Direct westelijk van de houtsingel ligt het tracé van de hoogspanning met daarboven een smalle wadi. Door de ontsluitingsweg aan beide zijden van de houtsingel te leggen, hoeft de houtsingel niet doorsneden te worden door uitritten.





Principe profiel E

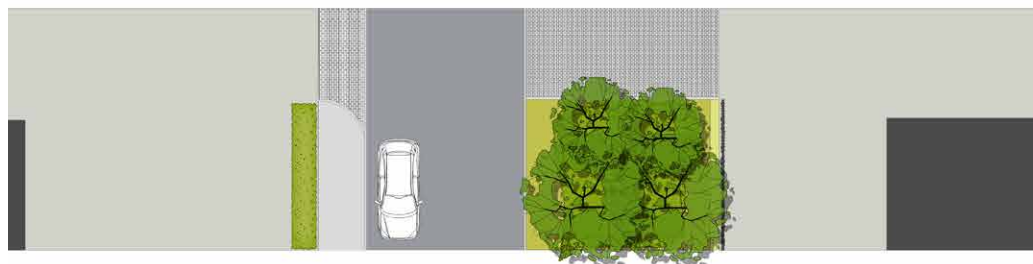
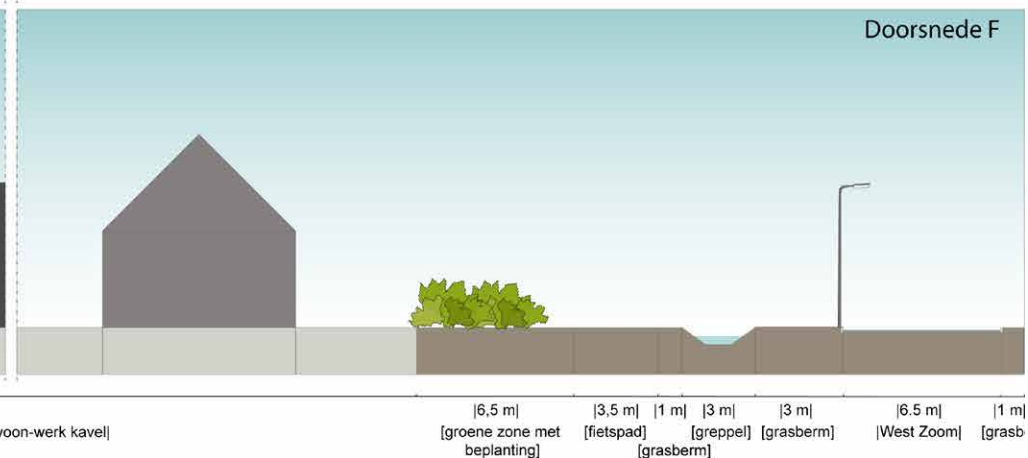
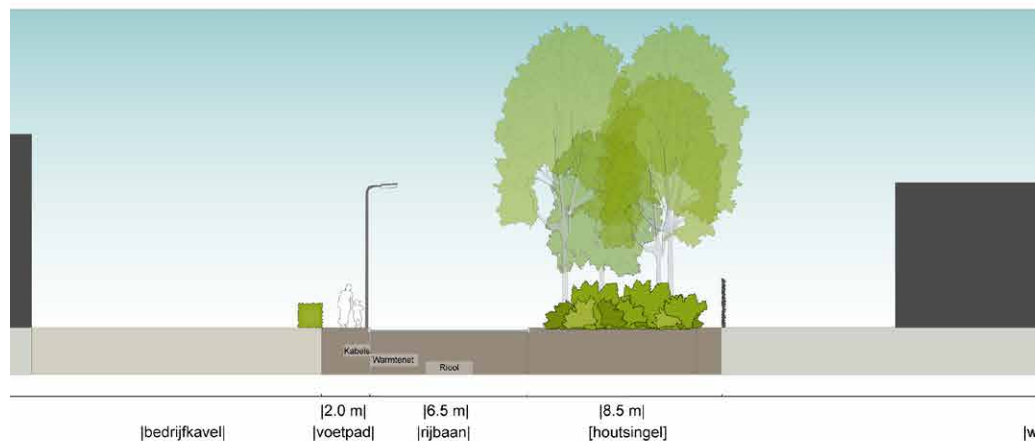
Dit principeprofiel ligt naast de te behouden groene ruimte op het perceel ten noorden van de waterzuiveringsinstallatie.





Principe profiel F

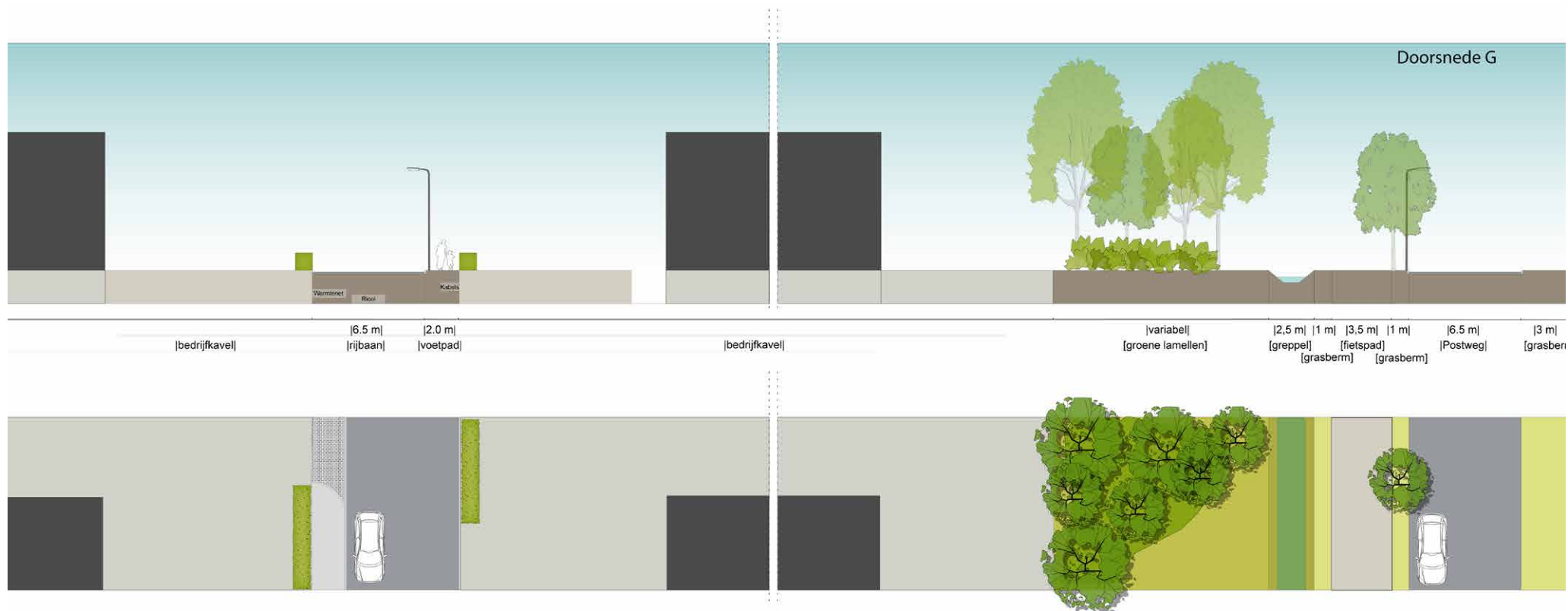
Dit principeprofiel geeft een beeld van de woon-/werkkavels aan de oostzijde van het plangebied langs de Westzoom. De bedrijfskavel ligt hier achter de te behouden en uit te breiden houtsingel. Daar weer achter, dus aan de Westzoom, ligt de bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is met de voorzijde gericht op de Westzoom, maar er is hier geen directe inrit voor auto's mogelijk. Zowel het verkeer van het bedrijf als van de woning is via de westzijde ontsloten.





Principe profiel G

Dit principeprofiel betreft een doorsnede van de kavels met de dubbele oriëntatie langs de Postweg. De bebouwing is gericht op de Postweg, maar wordt via het bedrijventerrein ontsloten. Het parkeren wordt aan het zicht onttrokken door groen. Tevens zijn de groene 'lamellen' zichtbaar, die zorgen voor een groen beeld vanaf de Postweg.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement