



BEELDKWALITEITSPLAN

Ede, hoek Bunschoterweg, Verlengde Amsterdamseweg (Bunschoterhof)

Aan de noordzijde van de Verlengde Amsterdamseweg wordt een nieuw pand gerealiseerd (het zogenaamde voormalige Paasbergterrein). Het plangebied maakt deel uit van een oorspronkelijk stedenbouwkundig plan uit 2008. Een deel van dit plan is in 2013 gerealiseerd. Om het nieuwe pand op een goede manier aan te laten sluiten bij het al gerealiseerde gebouw en de omgeving is deze notitie opgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit opgenomen. Dit plan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en fungeert vervolgens als toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast beoogt het een inspiratiebron te zijn voor de architecten. Bij vaststelling door de gemeenteraad gaat dit beeldkwaliteitsplan integraal deel uitmaken van de welstandsnota.

Locatie

Het plangebied ligt tussen het Bunschoterpad aan de noordzijde, de Bunschoterweg aan de oostzijde en de Verlengde Amsterdamseweg aan de zuidzijde. Het terrein sluit aan de westzijde aan bij het zorgcomplex van Careander en de zijtuin van een vrijstaande woning aan het Bunschoterpad. Op het terrein heeft een school gestaan, deze is al een aantal jaren geleden gesloopt. Het terrein wordt door de buurt informeel gebruikt als speelplek en moestuinen. Langs de randen van het terrein staat een verscheidenheid aan opgaand groen (struiken en bomen) dat al geruime tijd niet of beperkt is onderhouden. Een deel van de bomen is waardevol of heeft toekomstwaarde.

Omgeving

Het terrein ligt op de overgang van het Bospoortgebied naar de jaren '80 buurt van de Kleefsehoek en Bunschoterweg. Het Bospoortgebied is onderdeel van het oude centrum en is uniek voor Ede. Veel inwoners waarderen het historische karakter van het gebied. De waarde van de Bospoort ligt in de dorpse, historische sfeer en de geborgen kleinschalige opbouw. Er is eenheid in verscheidenheid. Kenmerkend is de kleinschalige afzonderlijk herkenbare bebouwing, veelal traditionele bouwstijl, royale kappen of daklijsten, zorgvuldige detaillering, natuurlijk kleurgebruik en traditionele materialen.

Aan het Bunschoterpad staat een variatie aan vrijstaande woningen voorzien van een laag en een kap. De oude loop van het Bunschoterpad is halverwege abrupt verlegd en volgt verder in een rechte lijn de ligging van de woningen aan het Bunschoterweg. Bijzonder zijn de monumentale bomen die zijn blijven staan en nog altijd de oude loop van het Bunschoterpad aangeven. De bebouwing aan de Kleefsehoek en Bunschoterweg kenmerkt zich onder andere door de uniforme en kenmerkende jaren '80 architectuur en de combinatie van kleinschalige rijenwoningen en de stedelijkheid van de flats aan de Kleefsehoek. De rijenwoningen aan de Bunschoterweg bestaan uit een bouwlaag met kap.

De bebouwing aan de zuidzijde van de Verlengde Amsterdamseweg is rond 1990 gebouwd. Deze bebouwing vormt een stedelijk wand van vier woonlagen hoog, waarin een overgang is te zien van de meer individuele en traditionele architectuur aan de zijde van de Bospoort en een meer eenzijdige architectuur aan de zijde van de Bunschoterweg. Het pand van Careander is drie bouwlagen hoog met een plat dak en is eenduidig vormgegeven met een beperkte variatie in het gevelbeeld.

Welstandsnota

In de welstandsnota 2013 is dit nieuw te ontwikkelen gebied ingedeeld in de categorie "Solitaire bebouwing". Aanleiding hiervoor is dat het terrein op het overgangsgebied ligt tussen het Bospoortgebied en Kleefsehoek. Het gaat dus om een passtuk met eigen beeldkenmerken.

Stedenbouwkundige opzet Paasberg Aralterrein

De stedenbouwkundige invulling van het (voormalige) Paasberg Aralterrein is ontworpen als één plan bestaande uit twee gebouwen aan weerszijden van een centrale doorgang en een verblijfsruimte. In de oorspronkelijke uitgangspunten uit 2008 werd uitgegaan van één ontwikkeling voor het gehele terrein met in hoofdzaak zorgwoningen. Ook was er de wens voor culturele functies op de begane grond, een centrale ontmoetingsruimte voor de buurt en een pleinruimte met terras tussen de twee panden.

In 2013 is het eerste pand gebouwd op de hoek van de Verlengde Amsterdamseweg en de Bospoort met zorgappartementen van Careander. Intussen is de situatie voor het tweede gebouw gewijzigd. Dit gebouw krijgt nu niet meer alleen specifiek een zorgfunctie, maar ook een woonfunctie. Daarnaast wordt nu uitgegaan van een zorgdoelgroep die zelfstandig kan wonen in plaats van een doelgroep die zwaardere zorg nodig heeft. Hiermee is ook de ontmoetingsruimte en terrasfunctie komen te vervallen. Ook een culturele functie op deze locatie is niet haalbaar gebleken. Hierdoor krijgt het gebouw een zelfstandigere positie op het terrein dan in het oorspronkelijke plan. De ligging en hoogte van de bouwmassa blijven in grote lijnen gelijk aan het oorspronkelijke plan. De geplande doorgang tussen de Verlengde Amsterdamseweg en het Bunschoterpad en de groene zone langs de Bunschoterweg zijn eveneens onderdeel van het plan gebleven.

Uitgangspunten beeldkwaliteit

Voor het gebouw en het perceel gelden de hierna volgende uitgangspunten voor de beeldkwaliteit:

1. Ruimtelijke structuur

- De bebouwing past in de stedenbouwkundige en architectonische structuur van de omgeving. De bebouwing sluit aan bij de overgang van de meer stedelijke bebouwing aan de Verlengde Amsterdamseweg naar de dorpse en kleinschalige sfeer van het Bunschoterpad.
- Het plan gaat uit van gesloten bouwblokken.
- De bebouwing vormt een samenhangend ensemble met het al gerealiseerde pand op het Aralterrein.
- Tussen beide panden ligt een pleinvormige ruimte die wordt ingericht als verblijfsruimte. Hier ligt ook een openbaar toegankelijk verbindingspad tussen het Bunschoterpad en de Verlengde Amsterdamseweg. Het bestaande groen langs het privé-terrein blijft hier als afscherming zoveel mogelijk gehandhaafd.
- Langs de Bunschoterweg blijft een herkenbare groene buffer bestaan.

2. Perceel

- Het gebouw begeleidt de straten en de straatwanden hebben een gesloten karakter. De begrenzing van het bouwvlak in de verbeelding geeft daarbij tevens rooilijnen aan voor het gebouw.
- Het gebouw is gericht op alle vier zijden. Leefruimten zijn georiënteerd op de omliggende straten en het nieuwe verbindingspad.
- De erfafscheiding van de privé-buitenruimte is herkenbaar en eenduidig en bestaat uit groene hagen.

- Aan de zuidzijde, Verlengde Amsterdamseweg wordt, tussen de tuinenstrook en het openbare trottoir een plantenstrook aangelegd. Qua sfeer en uitstraling sluit deze plantenstrook aan op de plantenstrook aan de westzijde van het perceel, grenzend aan het Careandergebouw.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein en wordt verdiept aangelegd. Deze parkeergelegenheid is ook voor bewoners/personeel van Careander goed bereikbaar en toegankelijk. Op maaiveld zijn enkele (bezoekers) parkeerplaatsen mogelijk aan de zijde van het Bunschoterpad

3. *Gebouw*

- Gestreefd wordt naar een architectonisch hoogwaardig, bijzonder gebouw
- Het gebouw heeft een eigen, herkenbaar karakter en speelt in op de menselijke schaal van het Bospoortgebied.
- De vormgeving onderscheidt zich van het gebouw op het Aralterrein, maar toont wel verwantschap.
- Het gebouw is aan drie zijden maximaal 3 bouwlagen hoog.
- Aan het Bunschoterpad is de bebouwing maximaal 2 bouwlagen hoog.
- De gevels hebben een duidelijk verticale geleding, waardoor smallere beukmaten zichtbaar en herkenbaar zijn.
- De bovenste woonlaag is specifiek vormgegeven als beëindiging van het pand.
- Het gebouw heeft als geheel een gesloten karakter. Galerijen bevinden zich uitsluitend aan de binnenzijde van het gebouw.
- Dakkapellen en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

4. *Detailering, kleur en materiaalgebruik*

Hiervoor wordt uitgegaan van:

- Zorgvuldige detailering
- Traditionele materialen: Baksteen, hout, zink.
- Natuurlijke tinten.
- Rijzige vensters. Herkenbare vensterbanken, dorpels.
- Kloeke, geprofileerde houten kozijnen.
- Diepe negge
- Ongeschilderd metselwerk, diepe voeg. Eventueel gestuukt.

5. *Openbare buitenruimte*

- Het verbindingspad tussen de Verlengde Amsterdamseweg en het Bunschoterpad wordt voorzien van eenvoudige klinkerbestrating. De bestaande verharding wordt hier doorgezet.
- De groenstrook naast Bunschoterpad nr. 6 bestaat uit bomen en heesters. Waar mogelijk blijven bestaande vitale bomen gehandhaafd. Indien nodig worden nieuwe bomen teruggeplant.
- De parkeervakken op maaiveld aan het Bunschoterpad sluiten qua materialisatie aan op de klinkers die in het pad tussen Bunschoterpad en Verlengde Amsterdamseweg liggen.
- De groenstrook tussen het nieuwe gebouw en de Bunschoterweg wordt opgeschoond. Enkele bomen van slechte kwaliteit worden verwijderd en vervangen door nieuwe bomen. Qua onderbeplanting wordt gekozen voor laagblijvende vaste planten en enkele solitaire heesters zoals rhododendron. Qua soorten wordt uitgegaan van het beplantingsbeeld wat momenteel in aanleg is bij het Bunschoterplein. Op deze manier ontstaat er langs de Bunschoterweg een eenduidiger beplantingsbeeld.