Ede

Beeldkwaliteitsplan
(bijlage van bestemmingsplan NL.IMRO.0228.BP2017MAAW0001-0301)

kolkakkerbuurt

Een co-productie van:

Bewonerscommissie Kolkakker

- Definitief -

December 2018

P10201
180106 (SAB)

Inhoud

1. Inleiding 7

2. Het plangebied: context en historie 9

3. Stedenbouwkundige opzet 13

4. Beeldkwaliteit Kolkakkerbuurt 13

10 basisregels beeldkwaliteit 19

4.1 Beeldkwaliteit bebouwing 24

4.2 Beeldkwaliteit openbare ruimte 28

Welkom in de vernieuwde Kolkakkerbuurt!

Woonstede is voornemens om de Kolkakkerbuurt in Ede te vernieuwen. Het stedenbouwkundig plan is samen met de bewoners door Inbo opgesteld in afstemming met de gemeente Ede. Uiteraard heeft dit unieke proces flexibiliteit van de bewoners en Woonstede gevraagd.

Maar het resultaat mag er zijn! Een plan voor een buurt waar de bewoners zich thuis kunnen voelen, ook in de vernieuwde Kolkakkerbuurt. Er is daarom gezocht naar raakvlakken met de huidige Kolkakkerbuurt. Zo is de hoofdstructuur van de buurt grotendeels overgenomen, een klein beetje verbeterd, en zijn specifieke kenmerken van de architectuur van de huidige woningen overgenomen in het beeldkwaliteitsplan voor de nieuwbouw. En daarnaast worden er 50 woningen gerenoveerd!

Wat maakt een huis een thuis? Dat u zich in de buurt thuis voelt, dat u zich er goed voelt en dat u na een dag werken of een dagje uit blij bent om weer thuis op de bank te ploffen!
Wie kan dit thuisgevoel beter weergeven dan de bewoners die er wonen. Om tot een stedenbouwkundig plan te komen was de betrokkenheid van de bewoners van groot belang.

Voor u ligt, als onderdeel van het stedenbouwkundige plan, het beeldkwaliteitsplan voor de nieuw te bouwen woningen en de openbare ruimte. Onze ambitie is een prachtige, herkenbare, unieke, kwalitatief goede Kolkakkerbuurt, waar iedereen zich welkom voelt. *Welkom in de Kolkakkerbuurt!*

den Brink

1. Inleiding

Aanleiding

In maart 2017 is het stedenbouwkundig plan voor de Kolkakkerbuurt vastgesteld. De Kolkakkerbuurt is het eerste tuindorp van Ede en is rond 1920 gebouwd. Het heeft vanwege haar open bebouwing en verkavelingsopzet cultuurhistorische waarde. Een deel van de woningen in de buurt is echter zowel woon- als bouwtechnisch in twijfelachtige of zelfs slechte staat. Daarom heeft Woonstede samen met de bewoners een plan opgesteld, waarbij 50 woningen worden gerenoveerd en de overige woningen worden vervangen door nieuwbouwwoningen, passend bij de huidige sociale huurmarkt. In totaal worden er daarom 155 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, naast 50 te renoveren woningen. Natuurlijk is in de plannen rekening gehouden met de nieuwste (gemeentelijke) inzichten en wensen omtrent parkeren en het gebruik van de openbare ruimte.

Het overgrote deel van de huidige bewoners heeft met het stedenbouwkundig plan ingestemd (73,6%). Dat heeft mede te maken met het doorlopen open planproces waarin bewoners, omwonenden en de gemeente Ede uitgenodigd zijn te participeren. Feitelijk is het plan door de bewoners opgesteld en heeft Woonstede dit vooral gefaciliteerd en getoetst op financiële haalbaarheid. De gemeente heeft voor het plan de kaders met betrekking tot bijvoorbeeld cultuurhistorie, parkeren, ecologie, stedenbouw en landschap meegegeven die door Inbo samen met de input van de bewoners in de plannen zijn verwerkt. Dit stedenbouwkundig plan omvatte ook de kaders en richtlijnen voor de renovatiewoningen.
De renovatiewoningen aan de Kolkakkerweg zijn geen onderdeel van dit beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteitsplan

Nu alle seinen voor het uitvoeren van het stedenbouwkundig plan op groen staan, heeft de gemeente Ede behoefte aan een toetsingskader voor de verdere uitwerking van de nieuwe woningen en de openbare ruimte. Dat mondt uit in een nieuw bestemmingsplan, waar dit beeldkwaliteitsplan onderdeel van is. Het beeldkwaliteitsplan borgt de beoogde kwaliteit van de nieuwe woningen en de openbare ruimte, en met dit document kan actief worden gestuurd richting de ontwerpers.

Dit beeldkwaliteitsplan behandelt achtereenvolgens kort het vastgelegde stedenbouwkundig plan, de nieuwbouwwoningen en de (semi-) openbare buitenruimte.

Status

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 toekomstige bewoners, Woonstede en de architecten. Bij vaststelling door de gemeenteraad gaat dit beeldkwaliteitsplan integraal deel uitmaken van de welstandsnota.

De huidige Kolkakkerbuurt

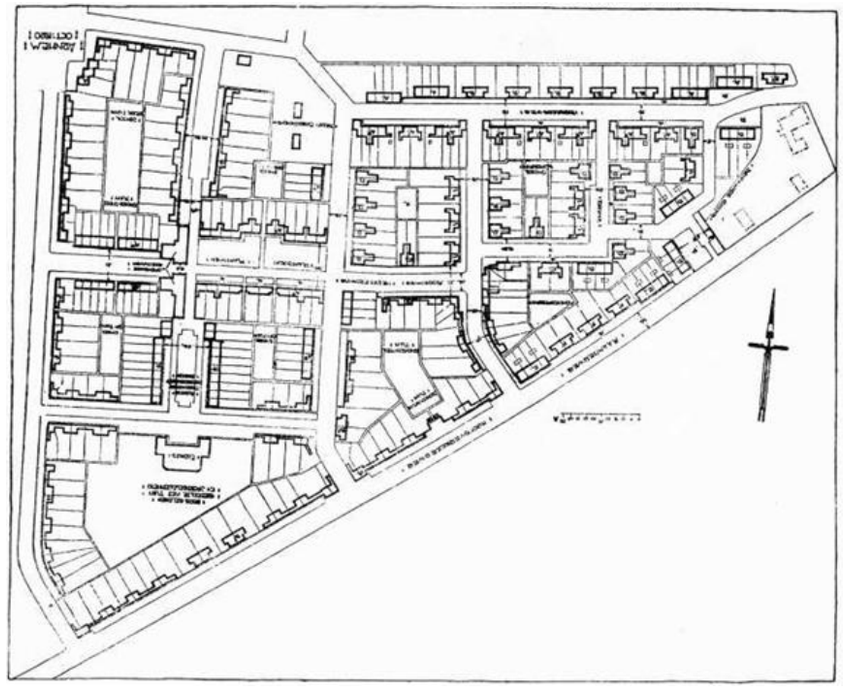
2. Het plangebied: context en historie

De huidige Kolkakkerbuurt dateert uit de jaren twintig van de vorige eeuw. Het is een tuindorp waarin het stedelijke karakter in een dorpse omgeving als belangrijke onderscheidende kwaliteit kan worden aangemerkt. De woningbouwvereniging heeft de eerste fase van de Kolkakkerbuurt in 1918-1919 gebouwd, de tweede fase is in de periode 1920-1921 gerealiseerd.

Het tuindorp werd gerealiseerd in een periode waarin de komst van Kazernes en een toenemende industrialisatie veel veranderingen met zich mee bracht. Er was een toenemende behoefte om in Ede te blijven wonen in plaats van iedere dag naar het werk te moeten reizen.
Zo ontstond een forse woningbehoefte aan met name gezinswoningen. Patrimonium gaf architect G. Feenstra opdracht het ontwerp voor het tuindorp Kolkakker te maken.

Het tuindorp als woonomgeving in het begin van de vorige eeuw was werkelijk een fenomeen. De tuindorpen moesten er voor zorgen dat grote groepen mensen een goede leefomgeving kregen. De tuindorpen functioneerden veelal als 'zelfstandige' leefgemeenschappen want naast de woningen waren er scholen, kerken, winkels, badhuizen en gemeenschapshuis etc. Een tuindorp is compleet in woningen en voorzieningen.
In het tuindorp trof men veelal grondgebonden eengezinswoningen aan. De woningen hebben over het algemeen grote tuinen, zodat naast het drogen van de was er ook voldoende ruimte is voor het verbouwen van groente en fruit.
Het tuindorp is dan ook de aantrekkelijke oplossing voor een gezonde leefomgeving voor arbeiders en middenstandgezinnen.

Het tuindorp Kolkakker toont zich dorps en landelijk, en dat was ook de bedoeling van de ontwerpers. Kenmerkend zijn de (oorspronkelijk collectieve) voortuinen in het straatbeeld en de veel voorkomende twee-onder-een-kapwoning. Aan de zijde van de Kolkakkerweg toont het tuindorp zich als een bewuste compositie waarin de woningen, bouwblokjes met vooruitgeschoven 'boekensteunen' en natuurlijk het groen van de voortuinen beeldbepalend zijn. Oftewel hoe landelijk en



Het oorspronkelijke plan van tuinwijk Kolkakker

Compositie aan de Kolkakkerweg

dorps de sfeer ook is, deze is het resultaat van een zorgvuldig opgebouwd ontwerp, waarin een sterke visie op wonen en de samenleving aan ten grondslag lag. Het tuindorp is dus een totaalontwerp!

Alle goede bedoelingen ten spijt bleek de bouwkwaliteit van de woningen in de Kolkakker niet goed. Als snel moesten de nodige herstelwerkzaamheden worden doorgevoerd. Door de jaren heen heeft de Kolkakkerbuurt de nodige werkzaamheden ten behoeve van de instandhouding moeten ondergaan. Gebreken als verzakkingen en scheurvorming in gevels en lekkage maken dat de woningen op de lange termijn niet kunnen worden gehandhaafd.

Structuur Kolkakkerbuurt, bebouwing en openbare ruimte

Voorafgaand aan het maken van de plannen voor de vernieuwde Kolkakkerbuurt is gekeken naar wat de Kolkakkerbuurt haar karakter en eigenheid geeft. Wat als eerste opvalt is de open en groene sfeer waarbij de voor- en zijtuinen belangrijke smaakmakers zijn. In de oorspronkelijke opzet waren ook de voortuinen mee-ontworpen door een tuinarchitect om zo het samenhangend tuinstadbeeld vorm te geven. De woningen bestaan uit korte rijtjes eengezinswoningen en vooral twee-onder-een-kap-woningen. De woningen staan aan de straat waarbij grotere groene ruimten in de buurt afwezig zijn. Aan de Bremlaan is een plantsoen aanwezig, dat als centrale groene ruimte in het oorspronkelijke plan voor de Kolkakker was voorzien. Door de gedeeltelijke uitvoering van de oorspronkelijke plannen ligt nu juist deze ruimte buiten de buurt met het meest oorspronkelijke karakter.
De nauwkeurig opgezette informele opzet waarin bebouwing en ruimte zijn vormgegeven maakt dat de Kolkakkerbuurt als landelijk kan worden ervaren. De straatjes zijn kort, smal en hebben hierdoor een prettige beslotenheid.
Aan de zijde van de Kolkakkerweg is in de huidige situatie een mooi overzicht van (bijna) alle in de Kolkakkerbuurt aanwezige woningen te aanschouwen. De opzet heeft enkele formele trekjes. Er is overduidelijk sprake van een compositie van bouwblokjes en een ritme met duidelijke hoekstukken naar de zijstraten. De Kolkakkerweg toont in één blik wat de ontwerpers van toen in gedachten hadden met het tuindorp.

De bebouwing in de Kolkakkerbuurt is overduidelijk uit één periode en uit één hand. In de woningbouw zijn uiteenlopende woningtypen gebouwd maar wel binnen een samenhangende sfeer. Deze samenhang wordt gevormd door het veelvuldig toepassen van een afgeschuinde kap, verbijzonderingen in metselwerkverbanden en natuurlijk een eenduidig materiaal- en kleurgebruik. Een uitzondering hierop zijn de woningen uit 1947. Deze zijn als gevolg van oorlogsschade tussen de woningen van de oorspronkelijke Kolkakkerbuurt geplaatst. In verschijningsvorm (handschrift) zijn deze niet gelijk, maar zeker in harmonie met de buurt. Leuk detail zijn de 'geveltegels' waarop afbeeldingen van dieren te zien zijn. Een detail dat het bewaren waard is.

De Kolkakkerbuurt is een buurt bestaande uit louter straten waarbij de afwezigheid van een openbare ruimte in de vorm van een plek, parkje of plein opvalt. De straten zijn smal, passend bij het gebruik in de jaren twintig van de vorige eeuw. Het stratenplan is nog geheel overeenkomstig het oorspronkelijke plan. De inrichting is in de jaren tachtig vervangen en toont zich als een erf of woonerf. De buitenruimte ligt op één niveau, parkeerplaatsen zijn als vakken aangegeven en incidenteel is er een straatboom geplaatst. De groeivoorziening van deze bomen lijkt gezien de groeiwijze niet optimaal.

Aan de Brinkweg zijn twee rijen berken aanwezig. Karakteristiek maar niet onomstreden bij de huidige bewoners. Het zijn overigens wel de enige bomen in de openbare ruimte met een prettige maat.

Dit tuindorp wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van ruime tuinen. Tuinen die oorspronkelijk allemaal voorzien waren van een afzoming met een haag. In de huidige situatie waarin men ook behoefte heeft aan privacy is de aanwezigheid van hoge tuinschermen meer en meer aan de orde. De wijze waarop de tuinafscherming vorm krijgt, is voor menigeen een doorn in het oog. Dat maakt dat de erfgrenzen bij de nieuwbouw bijzondere aandacht verdienen.

Conclusie

De Kolkakkerbuurt is een mooi voorbeeld van de tuindorpen van weleer. De bebouwing van de buurt is na een aantal verbeteringen en renovaties aan het einde van haar levensduur, waardoor een vernieuwing gewenst is. Daarbij is het belangrijk om elementen die het karakter van de buurt bepalen ook in de nieuwbouw op te nemen.
De Kolkakkerweg heeft 'ansichtkaart'-kwaliteit en toont het tuindorp Kolkakker in al haar facetten. De voorgenomen renovatie aan de Kolkakkerweg refereert aan wat er ooit was.
Het stratenplan van de Kolkakkerbuurt vormt de basis bij de vernieuwing. Op plekken waar nu een onduidelijkheid in de structuur wordt ervaren (Patrimoniumweg) kan een wijziging worden voorgesteld. Het toevoegen van een representatieve openbare ruimte, een plek waar de Kolkakkerbuurt zich in volle glorie toont, kan een mooie aanvulling zijn op het stratenplan.
De openbare ruimte kan een opknapbeurt gebruiken en kan in samenhang met vernieuwing van de buurt heringericht worden. Daarbij kan de inrichting van de straten bijdragen aan het zo gewaardeerde dorpse karakter. Een eenduidige toepassing van hagen geeft hierbij een kwaliteitsimpuls. Het vergroot de beleving vanuit de openbare ruimte en maakt dat de tuinen ook in de toekomst het straatbeeld blijven bepalen.

De huidige Kolkakkerbuurt met de woningen uit 1947

Project	Ede Kolkakkerbuurt
Opdrachtgever	Woonstede Bewonerscommissie Kolkakkerbuurt
Projectleider	AM/FM
Onderwerp	Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig plan Hagen en achterpaden

Getekend	FM	File	10201Vk14
Projectnummer	P10201	Datum	30 apr 2018
Schaal	1:500	Wijziging	-
Formaat	A0	Status	Definitief

Bladnummer 01

3. Stedenbouwkundige opzet

< Stedenbouwkundige plankaart Kolkakkerbuurt met daarop aangegeven de plangrens van het beeldkwaliteitsplan (update november 2018)
Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het gebied binnen de aangegeven plangrens, het stedenbouwkundig plan is groter: de te renoveren woningen aan de Kolkakkerweg zijn ook onderdeel van het stedenbouwkundig plan

Legenda stedenbouwkundige plankaart

- bebouwing omgeving
- bebouwing renovatiewoningen Kolkakkerweg
- bebouwing nieuwbouw (behandeld in dit BKP)
- tuinen
- boom
- straat
- voetpad
- parkeren
- parkeerhof (eigendom Woonstede)
- Verlengde Maanderweg
- parkje / plantsoen
- plangrens

Hieronder vindt u een korte beschrijving van het stedenbouwkundig plan voor de Kolkakkerbuurt. Voor een volledige beschrijving en uitleg van de nieuwe stedenbouwkundige situatie in al haar facetten wordt verwezen naar het rapport Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitskader Kolkakkerbuurt (d.d. 16 maart 2017).

Hoofdstructuur

Het stedenbouwkundig plan voor de vernieuwde Kolkakkerbuurt is het resultaat van een intensieve en bovenal boeiende samenwerking tussen Woonstede en de bewoners. Samen is vorm en inhoud gegeven aan een nieuw thuis. Voor het overgrote deel is het bestaande stratenplan gehandhaafd. Alleen de hoek Brinkweg en Verlengde Maanderweg is een verandering doorgevoerd. Hier ontstaat een representatieve groene open ruimte, het Patrimoniumplantsoen, een plek die de buurt een nieuw gezicht geeft en een ruimte om te spelen en te ontmoeten.

Zo vertrouwd als de opzet van de buurt is, zo vertrouwd staan ook de nieuwe woningen weer in de straten. Natuurlijk krijgen alle woningen een voortuin en vele ook een zijtuin. De woningen zijn in korte rijtjes geplaatst zodat in het straatbeeld een prettige afwisseling met de tuinen ontstaat. Het woningbouwprogramma in de vernieuwde Kolkakkerbuurt is gevarieerd zodat er voldoende keuze is voor de bewoners om ook in de toekomst een passend thuis te vinden. Zo zijn er grondgebonden gezinswoningen, seniorenwoningen of nultredewoningen en appartementen voorzien.

Kenmerkend voor een tuindorp is de sterke samenhang in bebouwing, dus ook in de Kolkakkerbuurt is dat de inzet. Vanuit de karakteristiek van de bestaande woningen worden de nieuwe woningen ontworpen. Alle woningen hebben een kap, vele een afgeschuinde kap, er worden dwarskappen op zichtlijnen geplaatst en is er aandacht voor bijzonder metselwerk. Allemaal elementen die nu het beeld van de Kolkakkerbuurt bepalen.

De Kolkakkerbuurt blijft georganiseerd rondom de bestaande straten, maar met een veranderend gebruik. Door het parkeren van auto's staat de belevings- en gebruikswaarde van de straat onder druk. Daarom is gekozen

voor de introductie van zogenaamde parkeerhoven. Deze zijn gelegen op de binnenterreinen achter de woningen. Zo kan worden voorzien in een toereikende parkeeroplossing voor de bewoners, en kan de straat een goede en prettige inrichting krijgen. Overigens is naar de wens van de bewoners ook het parkeren op eigen terrein, in dit geval naast de hoekwoningen, mogelijk gemaakt.
De Kolkakkerbuurt is als verblijfsgebied ingericht. Het is een plek om prettig te verblijven en te wonen. Dat betekent dat de inrichting veilig is voor alle verkeersdeelnemers en dat de maximum snelheid 30 km/u bedraagt. De inrichting van de buitenruimte moet dit gewenste gedrag bevorderen.

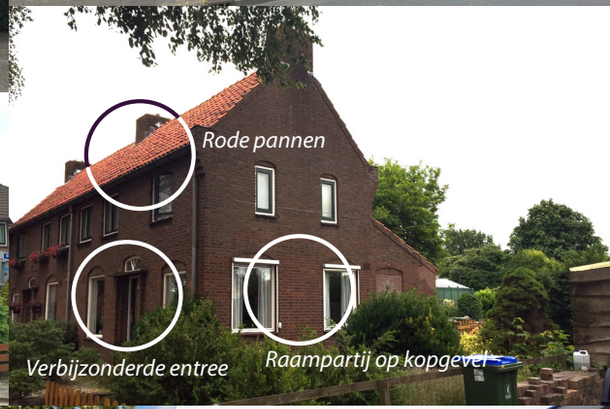
Een tuindorp zoals de Kolkakkerbuurt wordt natuurlijk gewaardeerd vanwege het aanwezige groen. In het straatbeeld leveren de voor- en zijtuinen van de woningen hier een belangrijke bijdrage. Daarom hebben alle woningen in de vernieuwde kolkakkerbuurt een voortuin en velen ook een zijtuin. Dat de woningen ook een achtertuin hebben lijkt overbodig te vermelden. De tuinen die grenzen aan de openbare ruimte worden voorzien van een wintergroene haag (liguster). Hierdoor wordt een positieve bijdrage geleverd aan de beleving van de buitenruimte. Samen met de aanplant van bomen in de straat leveren de hagen en de beplanting in de voortuinen de prettige en ontspannen sfeer van de buurt. Overigens hebben de hagen samen met de groenvoorzieningen op de binnenterreinen en de bomen in de buurt ook een specifieke betekenis voor vogels (oa. de huismus en gierzwaluw), vleermuizen en in het algemeen voor kleine zoogdieren en insecten.

Het stedenbouwkundig plan voor de vernieuwde Kolkakkerbuurt beoogt dan ook een prettig thuis te realiseren voor haar huidige en nieuwe bewoners. Daarbij is het in standhouden van de huidige waarden van groot belang geweest. De vernieuwde Kolkakkerbuurt is een plek met een vertrouwd gevoel in een nieuw jasje. *Welkom Thuis!*

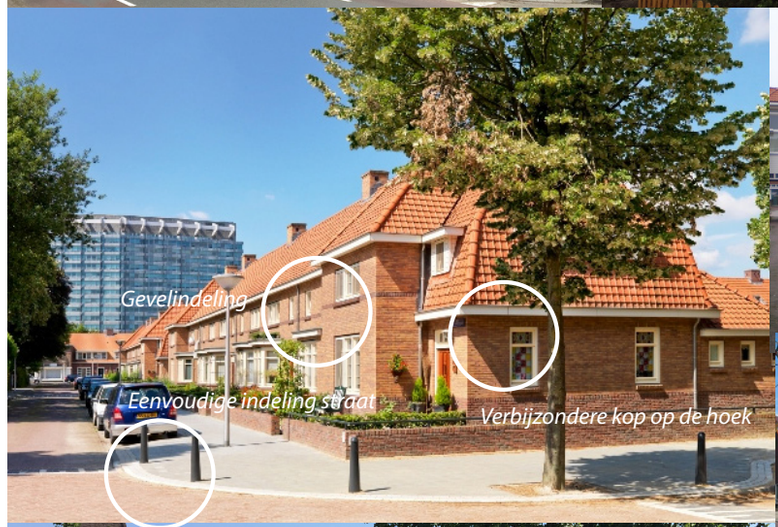
Visualisatie
Klaprooslaan / Brinkweg richting Talmalaan
(inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteit bebouwing zijn indicatief)

CLIO

Belangrijke elementen van de bestaande woningen die terug moeten keren bij de nieuwe woningen (zoals haag als erfafscheiding, metselverbanden, schuine kap op de hoek, verspringingen rooilijn, kapverdraaiingen, gevelindeling, rode pannen en verbijzonderde entree).



Referentiebeelden van andere tuinwijken, tevens toe te voegen belangrijke elementen aan de nieuwbouwwoningen (zoals een lage goot, verbijzonderde hoeken, collectieve hagen als erfafscheiding, rode pannen, kapverdraaiingen en groene plekken in de buurt).



4. Beeldkwaliteit Kolkakkerbuurt

Beeldkwaliteitsplannen vormen een belangrijk communicatiemiddel. Deze geven inzicht in de ruimtelijke oplossingen die men bij de ontwikkeling van een locatie voor ogen heeft. Omdat de kaders op beeldende wijze invulling geven aan het stedenbouwkundig plan zijn ze een nuttig instrument om buurtbewoners, politiek en belanghebbenden inhoudelijk te informeren en om plannen te toetsen.
Dit beeldkwaliteitsplan geeft de eisen weer voor het gewenste kwaliteitsniveau van de architectuur van de nieuwe woningen en de openbare ruimte voor de Kolkakkerbuurt.

Algemene sfeerbepaling Kolkakkerbuurt

De Kolkakkerbuurt moet zich als een tuinstedelijke eenheid gaan profileren. Daarbij worden bepaalde elementen van de bestaande woningen overgenomen in de nieuwe woningen. Dakvormen, kleur- en materiaalgebruik en architectonische verbijzonderingen zijn daar voorbeelden van. Ook worden bijvoorbeeld de tegeltjes met dierafbeeldingen die nu bij de bestaande woningen uit 1947 bij de entree zijn te vinden, bij de wijkvernieuwing gespaard en teruggebracht bij de nieuwe woningen. Aangezien er meer woningen worden teruggebouwd ten opzichte van de huidige situatie, worden er tegeltjes bijgemaakt.

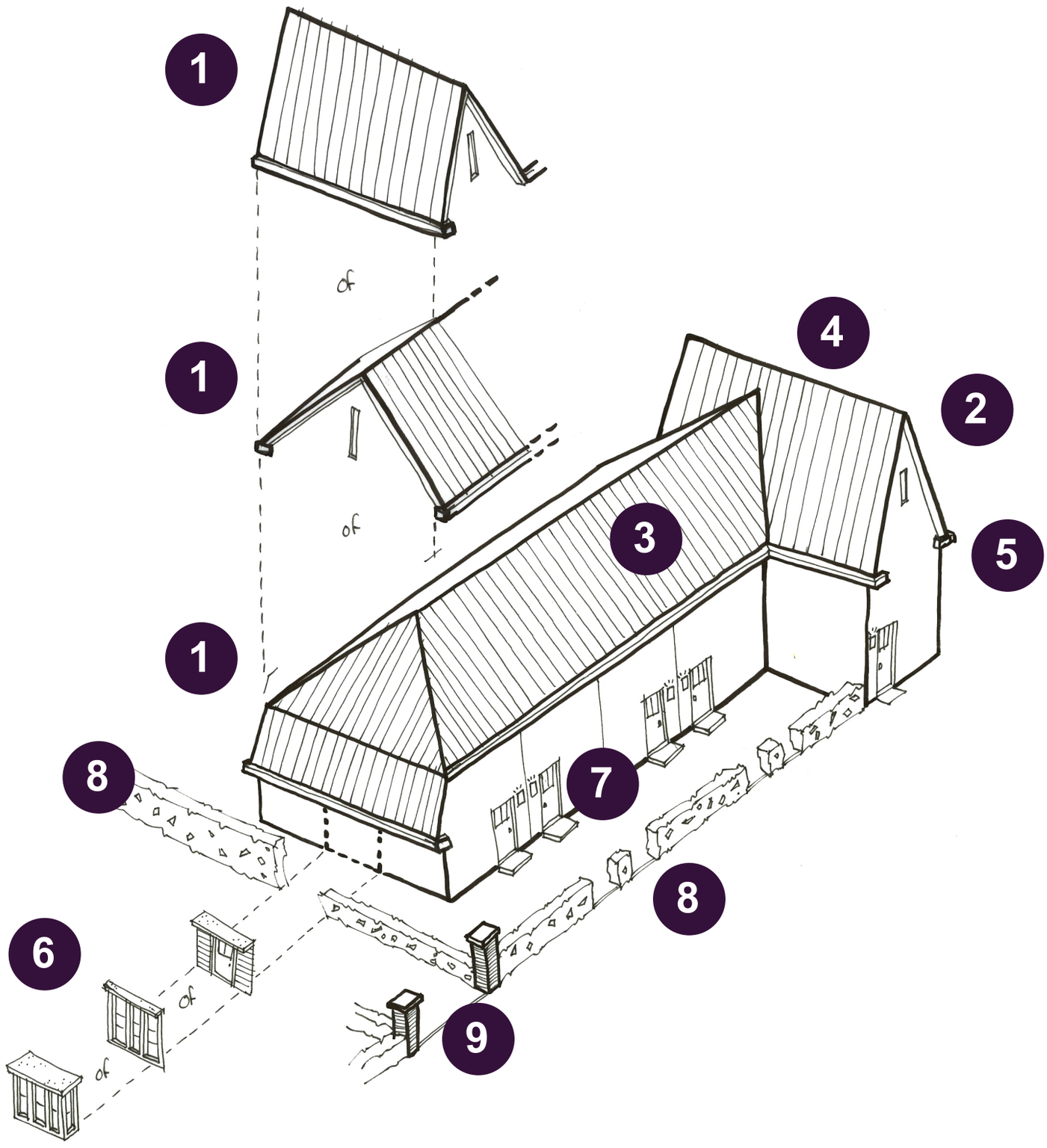
Het kaartje op pagina 20 geeft een aantal belangrijke architectonische verbijzonderingen weer die de stedenbouwkundige samenhang in de buurt verder benadrukt. Deze verbijzonderingen zijn verplichte elementen. Zo worden er op belangrijke hoeken verbijzonderingen aangebracht in de vorm van zij-entrees, vensters en/of bijzonder metselwerk. Ook worden er, net zoals bij de woningen aan de Kolkakkerweg, woningen naar voren geschoven (deze vangen met verspringingen in rooilijn de versmalling in het straatprofiel op) en vinden we het belangrijk dat er geen lange rijen van woningen in de buurt zijn te vinden. Ook de appartementen moeten naadloos passen binnen de tuinstedelijke setting. Dat doen we door hetzelfde kleur- en materiaalgebruik, en dezelfde kap toe te passen. De appartementen worden, net zoals de eengezinswoningen, twee lagen met een kap hoog. Het doel is dus een vertrouwde kleinschalige omgeving.

We benaderen zoveel als mogelijk dezelfde voortuindiepte als in de huidige situatie. Dat kan helaas niet overal, maar daar waar het wenselijk is, passen we dit wel toe, aangezien deze maat bijdraagt aan de groene tuinstedelijke sfeer.

De nieuwe woningen worden overigens geschikt gemaakt voor de aanwezige beschermde diersoorten (huismus, gierzwaluw, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis) en er wordt voor gezorgd dat er altijd voldoende geschikt leefgebied aanwezig zal zijn voor deze beschermde soorten (natuurinclusief ontwerpen).

Er zijn verschillende typen woningen te vinden in de vernieuwde Kolkakkerbuurt. We hebben voor de gehele buurt tien basisregels opgesteld voor de architect en de ontwerpers van de openbare ruimte. Vervolgens hebben we per woningtype een specifieke lijst van beeldkwaliteitseisen opgesteld. Deze kunt u vinden op de navolgende pagina's.

De openbare ruimte vormt de verbindende schakel tussen de woning en de totale sfeer van de Kolkakkerbuurt. De bedoeling is een eenduidige openbare ruimte te realiseren die passend is bij het tuindorp en tegelijkertijd de aansluiting vindt bij de straten in de omgeving.
De profielen, zoals getoond op pagina 28, tonen daarbij de ambitie van de gemeente Ede. Dit zijn principeprofielen die de eenheid in de buurt waarborgen. De profielen moeten echter nog worden getoetst door de gemeentelijke diensten. Met name de ondergrondse infrastructuur kan invloed hebben op de uiteindelijke inrichting bovengronds.
Het beeldkwaliteitsplan gaat echter wel uit van deze profielen, als basis voor de uitwerking in het inrichtingsplan.


1
1
1
2
3
4
5
6
7
8
8
9

10 basisregels beeldkwaliteit

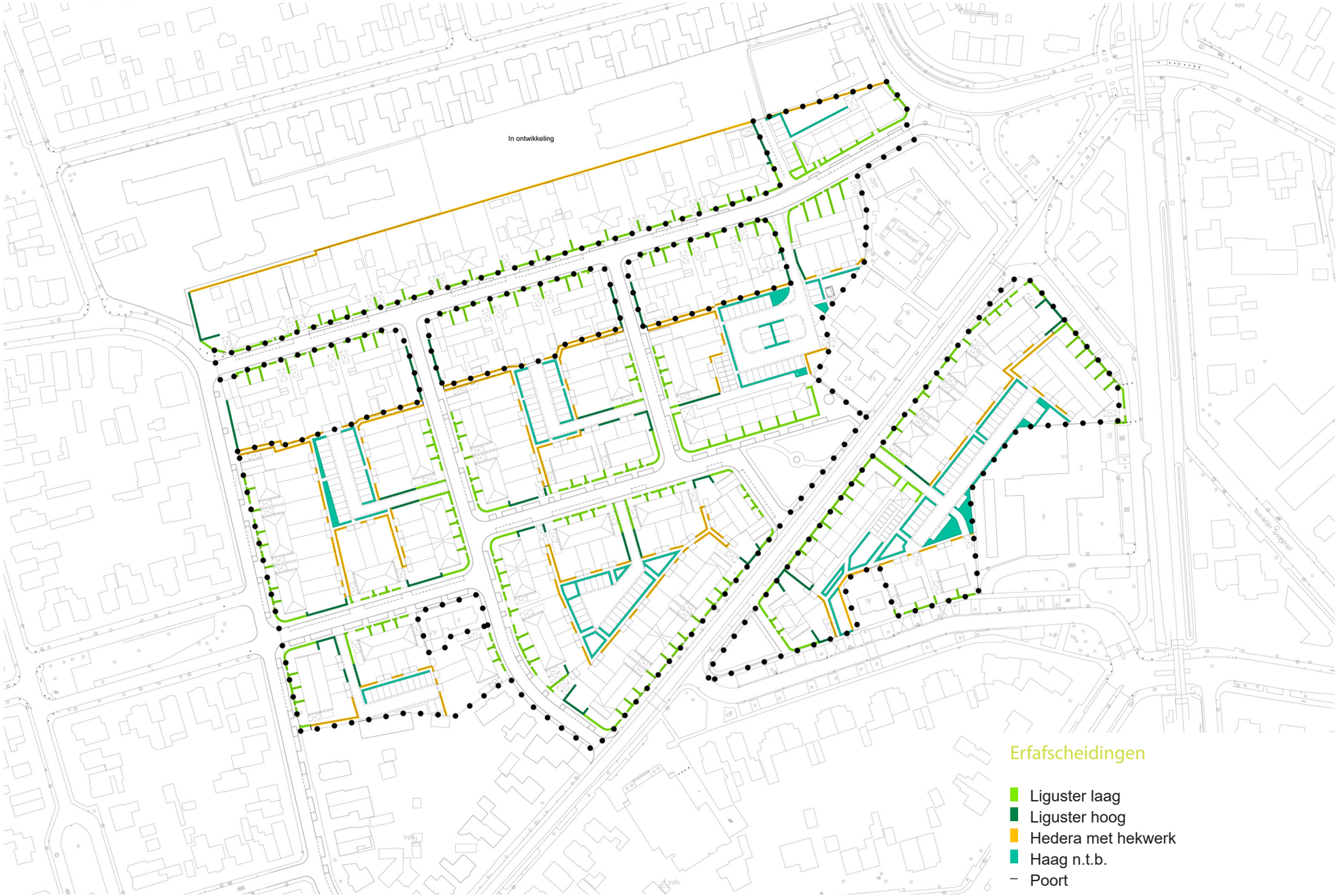
De regels waar de architect en buitenruimte-ontwerper zich aan dienen te houden:

1. De bestaande woningen van Kolkakkerbuurt staan qua beeldkwaliteit model voor de nieuwbouw. Kleurgebruik, materiaalgebruik, daksoorten, kapbeëindigingen en verbijzonderingen (voor verplichte elementen zie pagina 20) zijn daarom herkenbaar.
2. Maximaal 4 gelijke woningen op een rij. Bij 5 of 6 woningen op een rij (maximum) wordt er een accent opgenomen in de bouwmassa.
3. Er wordt altijd een kap toegepast en deze zijn allen rood van kleur.
4. Afwisseling in nokhoogte. De bouwhoogte is maximaal 2 lagen met een kap. Dat geldt ook voor de appartementen.
5. De goot wordt in de basis op de tweede laag geplaatst. Bij de seniorenwoningen op de eerste laag, aangezien deze woningen 1 laag met een kap krijgen.
6. Kopgevels grenzend aan de openbare weg hebben een bijzondere architectonische uitwerking door toepassing van een erker, een zij-entree tot de woning en/of verbijzonderde vensterpartijen.
7. De ‘tegeltjes’ met dieren (beeldhouwwerkjes) uit de gevel van de bestaande woningen uit 1947 worden teruggeplaatst in de nieuwe woningen. Elke nieuwbouwwoning krijgt een origineel of een gereproduceerd tegeltje.
8. De erfafscheidingen bestaan uit lage en hoge hagen. Deze worden onderhouden door Woonstede.
9. De parkeerhoven worden zo groen mogelijk ingericht en daarom voorzien van een haag en enkele bomen. De entree naar de parkeerhoven wordt gemarkeerd door gemetselde kolommen.
10. De inrichting van de openbare ruimte draagt in belangrijke mate bij aan het tuinstadkarakter van de buurt. De openbare ruimte wordt van robuuste beplanting voorzien, van bomen met lange strokenbeplanting, in soorten die aansluiten bij het karakter van de tuinstad.

Architectonische verbijzonderingen

- Verplichte verbijzondering (zij)gevel (erker, metselwerk, zij-entree, etc)
- Verplicht accent in kap (beëindiging zichtlijn)
- Verplichte verspringing rooilijn
- Verplichte toepassing afgeschuinde kap
- Verplichte ‘kop’ bouwblok

In ontwikkeling
Kapvorm
Langskap
Dwarskap
Kop met afgeschuinde kap en goot op laag 1, zoals hiernaast in de visualisatie aangegeven
Langskap met vrije opgave op de kopgevel, mits passend bij de overige kappen (bijvoorbeeld doortrekken goot op de kopgevel)
Vrij

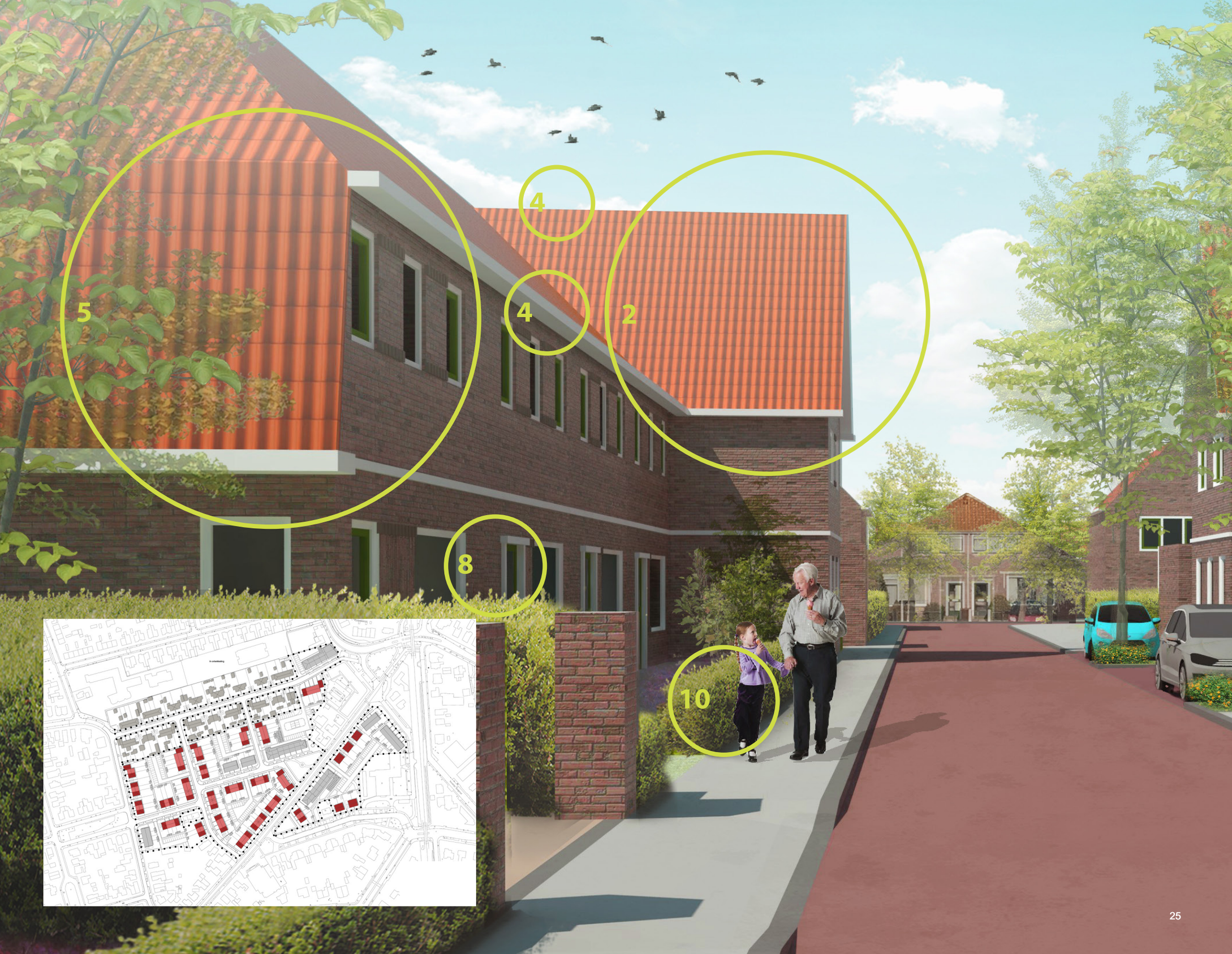

In ontwikkeling
Erfafscheidingen
Liguster laag
Liguster hoog
Hedera met hekwerk
Haag n.t.b.
Poort

4.1 Beeldkwaliteit bebouwing

Rijwoningen en twee-onder-één-kap-woningen

Naast de tien basisregels gelden voor de rijwoningen en de twee-onder-één-kap-woningen de volgende specifieke beeldkwaliteitsregels:

1. Woningtype:
   grondgebonden rijwoningen in korte bouwstroken
2. Lengte bouwblok:
   maximaal vier gelijke woningen naast elkaar. Bij langere rijen (er worden vier blokken van 5 woningen naast elkaar gerealiseerd) wordt er een verbijzondering toegepast in de bouwmassa. Dat kan met een andere gevelindeling, een naar voren geschoven rooilijn en/of een kapverdraaiing.
3. Bouwhoogte:
   twee lagen met kap.
4. Goot- en nokhoogte:
   Zie bestemmingsplan voor alle locatiespecifieke goot- en nokhoogten.
5. Kap:
   in de basis een langskap met een verbijzonderding aan minimaal één zijde van het bouwblok. Dat kan met een kapverdraaiing of een afgeschuinde kap. Het stedenbouwkundig plan vormt het uitgangspunt voor de indeling van de kapsoorten en kapbeëindigingen (zie plankaart op pagina 12).
6. Rooilijn (en voortuindiepte):
   rooilijn parallel aan de straat, *minimaal* op 2,5 meter van de erfgrens, bij voorkeur verder. Bij eventuele verspringing in rooilijn mag de rooilijn op de erfgrens liggen (maximaal 25% van bouwblok).
7. Gevelindeling:
   de huidige woningen vormen de inspiratie voor de gevelindeling van de nieuwe woningen. Het staat de architect wel vrij om de gevelopeningen te vergroten ten opzichte van de huidige situatie danwel de entree te verbijzonderen.
   Raampartijen bij voorkeur voorzien roedeverdeling met twee-drie-deling
8. Entree tot de woning:
   bij voorkeur verbijzonderde entree, vrij plaatsbaar in gevelbeeld, spiegelsymmetrische koppeling van de entrees. Bij de hoekwoningen is de entree aan de zijzijde van de woning gepositioneerd.
9. Architectonische elementen:
   - kap, tegeltje bij entree, verbijzonderingen in metselwerk, mogelijk in de massa zichtbaar trappenhuis bij hoekwoning/ twee-onder-één-kap-woning in geval van entree aan zijzijde.
   - bij toepassing dakkapel aan voorzijde: separate dakkapellen met beperkte afmetingen en in vaste ritmiek in samenhang met de raamindeling op de begane grond; geen samengestelde dakkapellen
10. Overgang openbaar-privé
    - voorzijde: lage haag
      sortiment: liguster (onderhoud Woonstede; servicekosten)
    - zijzijde grenzend aan openbare ruimte:
      lage haag tot halverwege woning of achtergevel
      hoge haag vanaf halverwege woning of achtergevel
      sortiment: liguster (onderhoud Woonstede; servicekosten)
    - achterzijde grenzend aan parkeerhof
      hekwerk bekleed met klimplant
      sortiment: hedera
11. Kleur- en materiaalgebruik
    - gevel: baksteen, traditioneel metselwerk, kleur en maat baksteen gelijkend op de steen van de oorspronkelijke woningen (steenstrips of gezaagde stenen zijn niet toegestaan)
    - dakvlak: pannengedekt, keramisch, rood
    - vensters: wit met groene draaiende delen, in natuurlijke materialen (geen kunststof)
    - voordeur: groen, in natuurlijke materialen (geen kunststof)
    - dakgoot: getimmerde houten goot, wit; of zink
    - hwa: zink
    - verbijzonderingen architectonische elementen:
      bij toepassing erker en/of verbijzonderde entree uitgevoerd in kleuren gelijk als vensters. In natuurlijke materialen (geen kunststof).


5
4
4
2
8
10

Appartementen

Naast de tien basisregels gelden voor de rijwoningen en de twee-onder-één-kap-woningen de volgende specifieke beeldkwaliteitsregels:

1. Woningtype:
   appartementen
2. Lengte bouwblok:
   maximaal zeven appartementen naast elkaar
3. Bouwhoogte:
   twee lagen met (loze) kap.
4. Goot- en nokhoogte:
   Zie bestemmingsplan voor alle locatiespecifieke goot- en nokhoogten.
5. Kap:
   in de basis een langskap met een verbijzondering aan beide zijden van het bouwblok. Dat kan met een kapverdraaiing of een afgeschuinde kap. Kaphelling is vergelijkbaar aan de rijwoningen.
6. Rooilijn:
   rooilijn parallel aan de straat, verspringing in rooilijn toegestaan.
7. Gevelindeling:
   de huidige woningen staan model voor de gevelindeling van de appartementen. Aan de straatzijde zijn de balkons en de tuintjes van de appartementen gepositioneerd.
   Raampartijen bij voorkeur voorzien roedeverdeling met twee-drie-deling
8. Entree tot de woning:
   galerijontsluiting aan de achterzijde van het appartementencomplex. Opstelplek lift en/of trappartij mag aan de zijzijde van het bouwblok zichtbaar zijn, mits behandeld als architectonische verbijzondering.
9. Architectonische elementen, bergingen en installaties:
   - kap, verbijzonderingen in metselwerk, mogelijk zichtbaar stijgpunt;
   - bergingen bij voorkeur integreren in het gebouwvolume en het architectonisch ontwerp, maar mogen -*buiten de zichtlijnen vanaf de openbare ruimte*- ook achter het gebouwvolume worden opgenomen (integraal ontwerp van het complex)
   - installaties zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte en zijn bij voorkeur verwerkt in de dakconstructie
   - losse containers worden inpandig opgelost (integraal ontwerp van het complex)
10. Overgang openbaar-privé
    - voor- en zijzijde: lage haag
      sortiment: liguster (onderhoud Woonstede; servicekosten)
11. Kleur- en materiaalgebruik
    - gevel: baksteen, traditioneel metselwerk, kleur en maat baksteen gelijkend op de steen van de oorspronkelijke woningen (steenstrips of gezaagde stenen zijn niet toegestaan)
    - dakvlak: pannengedekt, keramisch, rood
    - vensters: wit met groene draaiende delen, in natuurlijke materialen (geen kunststof)
    - voordeur: groen, in natuurlijke materialen (geen kunststof)
    - dakgoot: getimmerde houten goot, wit; of zink
    - hwa: zink
    - verbijzonderingen architectonische elementen:
      uitvoering balkons niet voorgeschreven, echter wel uitvoeren in harmonie met de totale architectonische uitstraling, kopse kant betonnen vloerplaat meenemen in architectuur / gevelbekleding (afdekken)

Seniorenwoningen

Naast de tien basisregels gelden voor de seniorenwoningen de volgende specifieke beeldkwaliteitsregels:

1. Woningtype:
   grondgebonden rijwoningen in korte bouwstroken
2. Lengte bouwblok:
   maximaal vier gelijke woningen naast elkaar. Bij langere rijen (maximaal zes) wordt er een verbijzondering toegepast in de bouwmassa. Dat kan met een andere gevelindeling en/of een naar voren geschoven rooilijn.
3. Bouwhoogte:
   één laag met kap.
4. Goot- en nokhoogte:
   Zie bestemmingsplan voor alle locatiespecifieke goot- en nokhoogten.
5. Kap:
   langskap, kaphelling is vergelijkbaar aan de rijwoningen.
6. Rooilijn (en voortuindiepte):
   rooilijn parallel aan de straat, *minimaal* op 3,0 meter van de erfgrens, bij voorkeur verder. Bij eventuele verspringing in rooilijn mag de rooilijn op de erfgrens liggen (maximaal 25% van bouwblok)
7. Gevelindeling:
   de huidige woningen staan model voor de gevelindeling van de nieuwe woningen. Het staat de architect wel vrij om de gevelopeningen te vergroten ten opzichte van de huidige situatie danwel de entree te verbijzonderen.
   Raampartijen bij voorkeur voorzien roedeverdeling met twee-drie-deling
8. Entree tot de woning:
   bij voorkeur verbijzonderde entree, vrij plaatsbaar in gevelbeeld, spiegelsymmetrische koppeling van de entrees. Bij de hoekwoningen de entree bij voorkeur aan de zijzijde van de woning.
9. Architectonische elementen:
   - tegeltje bij entree, verbijzonderingen in metselwerk, mogelijk zichtbaar trappenhuis bij hoekwoning in geval van entree aan zijzijde.
   - bij toepassing dakkapel aan voorzijde: separate dakkapellen met beperkte afmetingen en in vaste ritmiek in samenhang met de raamindeling op de begane grond; geen samengestelde dakkapellen. Dakkapellen mogen onderdeel zijn van de (opgetrokken) gevel.
10. Overgang openbaar-privé
    - voorzijde: lage haag
      sortiment: liguster (onderhoud Woonstede; servicekosten)
    - zijzijde grenzend aan openbare ruimte:
      lage haag tot halverwege woning of achtergevel
      hoge haag vanaf halverwege woning of achtergevel
      sortiment: liguster (onderhoud Woonstede; servicekosten)
    - achterzijde grenzend aan parkeerhof
      hekwerk bekleed met klimplant
      sortiment: hedera
11. Kleur- en materiaalgebruik
    - gevel: baksteen, traditioneel metselwerk, kleur en maat baksteen gelijkend op de steen van de oorspronkelijke woningen (steenstrips of gezaagde stenen zijn niet toegestaan)
    - dakvlak: pannengedekt, keramisch, rood
    - vensters: wit met groene draaiende delen, in natuurlijke materialen (geen kunststof)
    - voordeur: groen, in natuurlijke materialen (geen kunststof)
    - dakgoot: getimmerde houten goot, wit; of zink
    - hwa: zink
    - verbijzonderingen architectonische elementen:
      bij toepassing erker, dakkapel en/of verbijzonderde entree uitgevoerd in kleuren gelijk als vensters. In natuurlijke materialen (geen kunststof).

4.2 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Buitenruimte

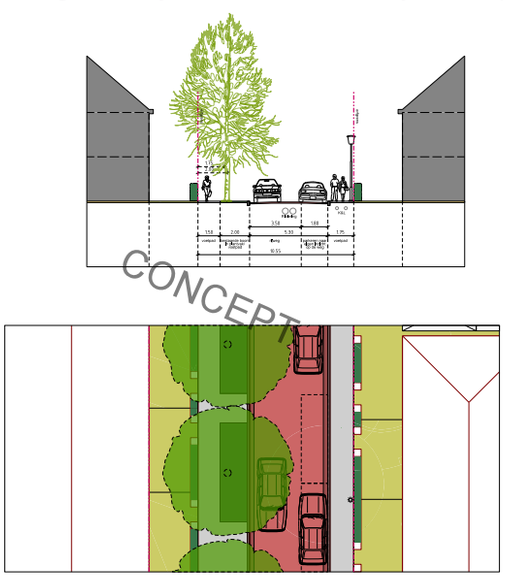
De buitenruimte van de vernieuwde Kolkakkerbuurt is eenduidig en rustig van karakter. Het basisprofiel bestaat uit een rijloper van klinkers, waar ook op kan worden geparkeerd, en aan beide zijden van de straat een trottoir. Het asfalt in de Kolkakkerweg wordt vervangen door klinkers.
Waar mogelijk worden bomen toegevoegd in het profiel, waarbij het het versterken van een eenduidig collectief straatbeeld het doel is.
De bestaande bomen aan de Brinkweg worden in principe aan één zijde overgenomen in de inrichting. Wanneer blijkt dat de bomen aan vervanging toe zijn en/of de rioleringswerkzaamheden een negatieve invloed op de levensduur van de bomen hebben, dan worden deze vervangen door nieuwe bomen (sortiment nader te bepalen).

Hiernaast is een overzicht van de buitenruimte weergegeven.

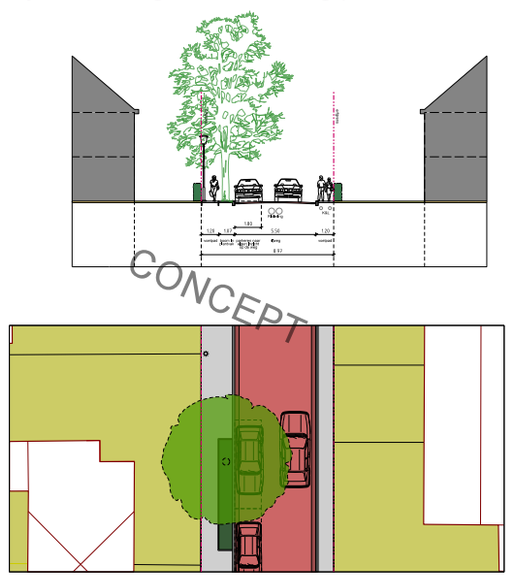
Groenstructuur, spelen en ecologie

De groenstructuur is, net als de inrichting van de buitenruimte, eenduidig. In de Kolkakkerbuurt is er door de krappe profielen weinig ruimte voor bomen. Bomen in strokenbeplanting worden daarom op een zorgvuldige wijze ingepast, tussen de parkeerplekken en op trottoirs bovengronds, rekening houdend met de kabels en leidingen ondergronds.
In oost-west-richting is de Brinkweg een belangrijk structurerend element met (bestaande) bomen. De ambitie is om de Kolkakkerweg te vergroenen met een nieuwe boomstructuur.
De huidige bomen in de noord-zuid-straten (Klaprooslaan, Talmalaan en Den Brink) worden grotendeels vervangen door nieuwe bomen. Dat heeft te maken met het nieuwe voorstel van de inrichting (straten in plaats van een erf), waardoor de huidige bomen moeilijk inpasbaar zijn. Daarbij zijn de huidige bomen niet tot volle wasdom gekomen door de beperkte ruimte die ze hebben. Daarom kiezen we er voor om aan één zijde een goede bomenrij (in plantvakken) te realiseren in plaats aan beide zijden een matige.

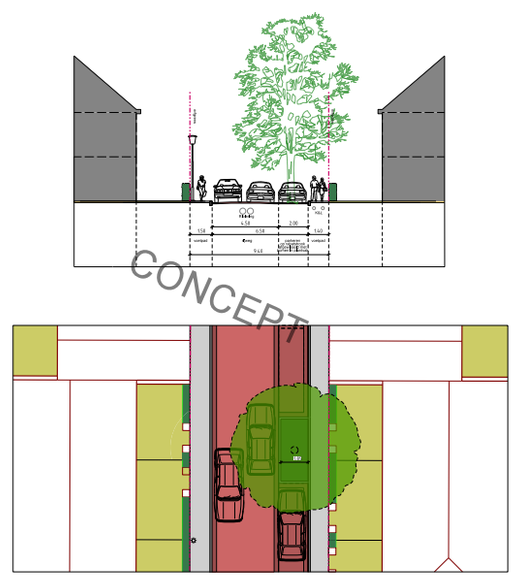
Principeprofielen gemeente Ede (NB Dit betreft nog een concept, de profielen moeten nog worden getoetst door de gemeentelijke diensten. Het uiteindelijke ontwerp volgt bij de uitwerking van het inrichtingsplan).



Principeprofiel A (Brinkweg)



Principeprofiel B (Kolkakkerweg)



Principeprofiel C (Talmalaan)

Overzicht buitenruimte

Positie principeprofiel
S Mogelijkheid voor speelplek

(overige kleuren: zie plankaart)

Plantsoen

In de Kolkakkerbuurt wordt, zoals beschreven in het stedenbouwkundig plan, een plantsoen toegevoegd (Brinkweg - Verlengde Maanderweg). Dit wordt het visitekaartje van de buurt. Aan de overzijde -langs de Verlengde Maanderweg en de Prinsesselaan- ligt ook een bestaand plantsoen.

Het plantsoen aan de Brinkweg wordt een ontwerp van de bewoners. De omkadering wordt, in verband met de gewenste eenheid en collectieve uitstraling, door de gemeente ontworpen. De binnenzijde is vrij in te richten, maar wel binnen de volgende kaders:

- omzoomd door een 'bies'
- verblijven en ontmoeten zijn belangrijke elementen
- er kan gecombineerd worden met gras, bloemperken en solitaire bomen
- inrichting ingetogen en met één of meerdere beeldbepalende bomen van behoorlijke maat (eerste orde)
- er wordt in ieder geval een speelvoorziening/-aanleiding opgenomen (leeftijd ntb)
- indeling en materialisering speelvoorzieningen conform gemeentelijke catalogus, maar met respect voor de tuinstedelijke sfeer
- passend binnen de financiële kaders.

Het plantsoen aan de zijde van de Prinsesselaan wordt door de gemeente ontworpen. De volgende uitgangspunten vormen daarbij de leidraad:

- omzoomd door een 'bies'
- plantsoen is meer siergroen, en kent minder verblijfskwaliteit
- er kan gecombineerd worden met gras, bloemperken en solitaire bomen
- er wordt bij voorkeur een kleinschalige speelvoorziening/-aanleiding opgenomen (leeftijd ntb)
- indeling en materialisering speelvoorzieningen conform gemeentelijke catalogus, maar met respect voor de tuinstedelijke sfeer
- passend binnen de financiële kaders.

Straten

De principe-profielen zoals getoond op pagina 28 zijn leidend voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit zijn principeprofielen die de eenheid in de buurt waarborgen. De profielen moeten echter nog worden uitgewerkt en getoetst door de gemeentelijke diensten.

Met name de ondergrondse infrastructuur kan nog invloed hebben op de uiteindelijke inrichting bovengronds.

Het beeldkwaliteitsplan gaat echter wel uit van deze profielen, als basis voor de uitwerking in het inrichtingsplan, maar met in het achterhoofd dat de indeling van de profielen nog kan wijzigen.

De volgende beeldkwaliteitseisen worden gesteld aan de openbare ruimte:

1. Noord-zuidstraten (Klaprooslaan, Talmalaan en Den Brink):
   - indeling:
     trottoir (var.) - rijbaan (4,5m) - parkeerstrook tussen bomen en plantvakken (minimaal 1,8m) - trottoir (var.)
   - beplanting:
     nader te bepalen (in samenspraak met de bewoners), maar in harmonie met het sortiment bij de erfafscheidingen, bomen in lange strokenbeplantingen tussen de parkeerstroken
   - kleur- en materiaalgebruik (bij voorkeur):
     trottoir: betontegel grijs, halfsteens
     trottoirband: beton, grijs, tevens ook inritband
     rijbaan: elementenverharding in rood, rood-bruin of paars-bruin genuanceerde (beton)klinkers; samenhangend geheel tussen steenkeuze gevels, trottoir en straat met tuinstadkarakter (als het mogelijk is hergebruikte gebakken stenen toe te passen wordt onderzocht of dit ingezet kan worden als alternatief voor betonklinkers)
     parkeerstrook: zelfde als rijbaan, maar dan halfsteens
     inrit: verlaagde trottoirband (geen inritblokken, tenzij even breed als band)
     verlichting: paaltopper, met een klassieke uitstraling, kleur en armatuur n.t.b.

2. Oost-weststraten (Brinkweg en Kolkakkerweg):
   - indeling:
     trottoir (var.) - rijbaan (var.) - parkeerstrook op rijbaan (minimaal 1,8m) - trottoir (var.)
   - beplanting:
     in trottoir, combinatie van bomen in lange strokenbeplantingen , beplanting in harmonie met het sortiment bij de erfafscheidingen,
   - kleur- en materiaalgebruik (bij voorkeur):
     trottoir: betontegel grijs, halfsteens
     trottoirband: beton, grijs, tevens ook inritband
     rijbaan: elementenverharding in rood, rood-bruin of paars-bruin genuanceerde (beton)klinkers; samenhangend geheel tussen steenkeuze gevels, trottoir en straat met tuinstadkarakter (als het mogelijk is hergebruikte gebakken stenen toe te passen wordt onderzocht of dit ingezet kan worden als alternatief voor betonklinkers)
     parkeerstrook: zelfde als rijbaan, maar dan halfsteens
     inrit: verlaagde trottoirband (geen inritblokken, tenzij even breed als band)
     verlichting: paaltopper, met een klassieke uitstraling, kleur en armatuur n.t.b.

Visualisatie

Talmalaan richting Kolkakkerweg

(inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteit bebouwing zijn indicatief)

Een co-productie van:

Postbus 191
6710 BD Ede
T +31 (0)318 695 695
E info@woonstede.nl

Kernteam
Bart Stolk

Postbus 967
1000 AZ Amsterdam
T +31 (0)20 421 24 22
E amsterdam@inbo.com

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T +31 (0)26 357 69 11

Team
Arnold Meijer
Frank Maas

180106

Definitief, 12 december 2018 (SAB)

Bewonerscommissie Kolkakker

Kernteam
Lisan Verboom
Tineke Hoekstra
Marcel Boertien
Frans Donker
Eelke Pothoven
Karin van Surksum
Nathalie van de Kolk (Woonbond)