



Opdrachtgever en Ontwikkelaar:

Bouwbedrijf Kreeft
Faradaystraat 2
6718 XT Ede

+31 318 632 996
info@bouwbedrijfkreeft.nl
www.bouwbedrijfkreeft.nl



IBROX PROJECTEN
Postbus 4108
6710 EC Ede

info@ibrox.nl
www.ibrox.nl



Architect:

AAARCHITECTEN
Labs 55 | Unit 22
Lulofsstraat 55
2521 AL DEN HAAG

+31 70 350 42 03
denhaag@aaarchitecten.nl
www.aaarchitecten.nl



1. INLEIDING	3
2. CONTEXT	4
3. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	11
4. BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR	18
5. UITGANGSPUNTEN TERREINRICHTING	23

AANLEIDING

De locatie aan de Van Heutszlaan in Ede, gelegen achter het een paar jaar geleden gerealiseerde medisch centrum in Ede en grenzend aan De Klinkenberg is al geruime tijd in beeld als bouwlocatie voor het realiseren van woningbouw. Het vigerende bestemmingsplan staat bebouwing op deze locatie toe.

Ibrox Projecten en Bouwbedrijf Kreeft heeft **AAARCHITECTEN** gevraagd een ruimtelijke studie te maken naar de mogelijkheden voor het ontwikkelen van deze locatie naar een woonbestemming.

Uitgangspunt is het verplaatsen van 2 barakken op de locatie en het op zorgvuldige wijze inpassen in het landschap van een nieuw woonprogramma met 40 sociale huurappartementen.

Doel van de studie is om in samenhang met de herontwikkeling van de locatie Klinkenberg een gedragen plan te maken op basis waarvan het huidige bestemmingsplan herzien kan worden.

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 en communicatiemiddel richting de omwonenden. Bij vaststelling door de gemeenteraad gaat dit beeldkwaliteitsplan integraal deel uitmaken van de welstandsnota.

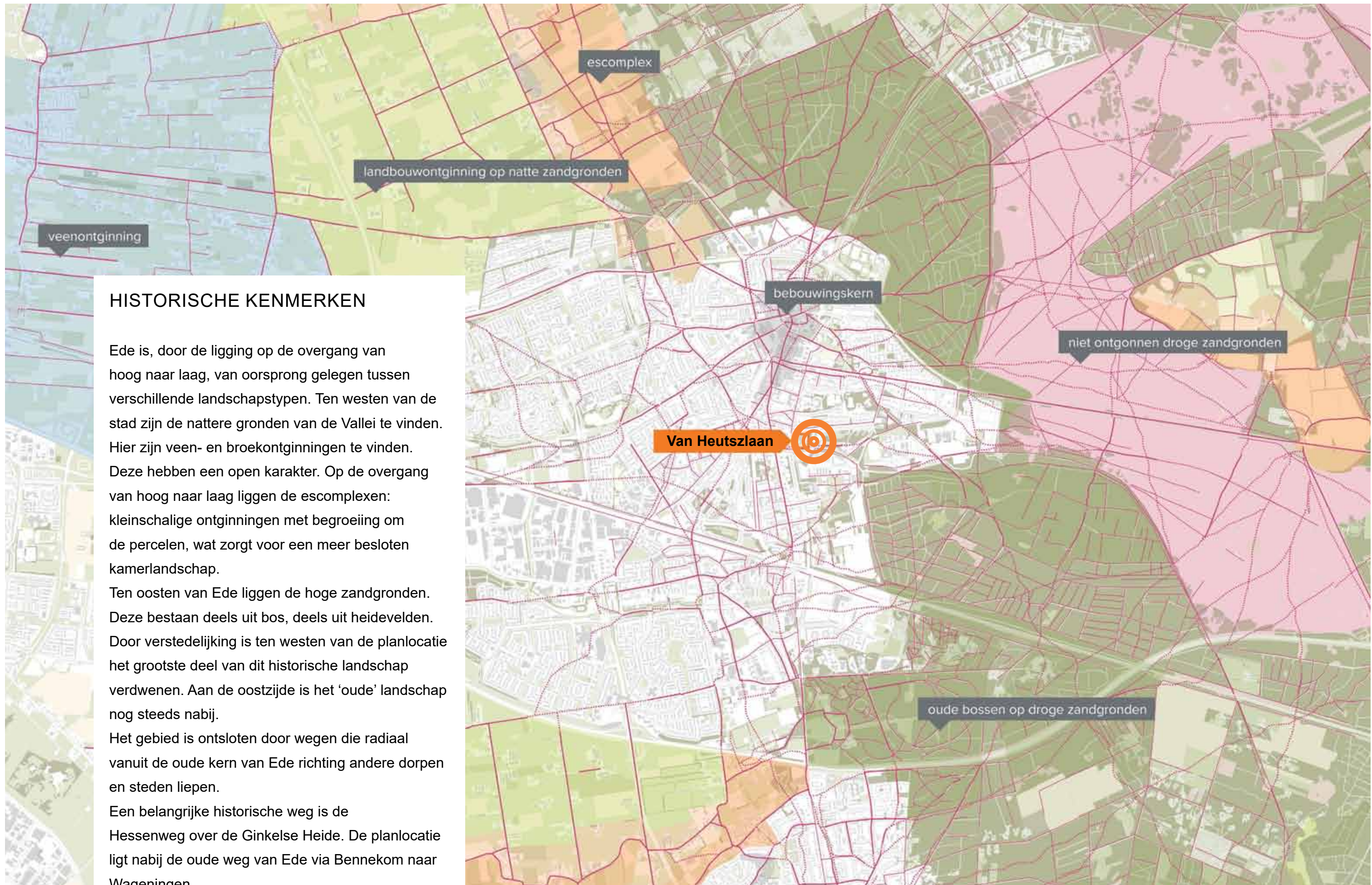


Locatie 'Van Heutszlaan' ligt in het oostelijk deel van Ede. Ede ligt in het midden van het land en is goed bereikbaar. De stad wordt ontsloten door de snelwegen A12 en A30. Ede ligt op de overgang van de Veluwe en de Gelderse Vallei, een bijzondere plek tussen twee landschapstypen. De Van Heutszlaan, herinnert aan de oostzijde van Ede grenzende voormalige kazerneterreinen. De laan staat haaks op de Klinkenbergweg, een belangrijke ontsluitingsweg binnen Ede. De locatie Van Heutszlaan grenst aan de westzijde aan de locatie 'De Klinkenberg' en aan de zuidzijde aan het recent gerealiseerde medisch centrum Veluwe Poort. 'De Klinkenberg' ligt op een steenworp afstand van het centrum van Ede. Ook de stations Ede Centrum en Ede-Wageningen liggen op korte afstand van het plangebied.



Van Heutszlaan, Ibrox locatie **EDE**





HISTORISCHE KENMERKEN

Ede is, door de ligging op de overgang van hoog naar laag, van oorsprong gelegen tussen verschillende landschapstypen. Ten westen van de stad zijn de nattere gronden van de Vallei te vinden. Hier zijn veen- en broekontginningen te vinden. Deze hebben een open karakter. Op de overgang van hoog naar laag liggen de escomplexen: kleinschalige ontginningen met begroeiing om de percelen, wat zorgt voor een meer besloten kamerlandschap.

Ten oosten van Ede liggen de hoge zandgronden. Deze bestaan deels uit bos, deels uit heidevelden. Door verstedelijking is ten westen van de planlocatie het grootste deel van dit historische landschap verdwenen. Aan de oostzijde is het 'oude' landschap nog steeds nabij.

Het gebied is ontsloten door wegen die radiaal vanuit de oude kern van Ede richting andere dorpen en steden liepen.

Een belangrijke historische weg is de Hessenweg over de Ginkelse Heide. De planlocatie ligt nabij de oude weg van Ede via Bennekom naar Wageningen.



Locatie 'Van Heutszlaan' wordt begrensd door locatie 'De Klinkenberg' aan de Klinkenbergerweg in het westen, de woningen aan de noordzijde van de Van Heutszlaan en achtertuinen van de woningen aan oostzijde (Generaal Chasselaan) en het Medisch Centrum De Veluwe Poort) aan de Eikenlaan in het zuiden.

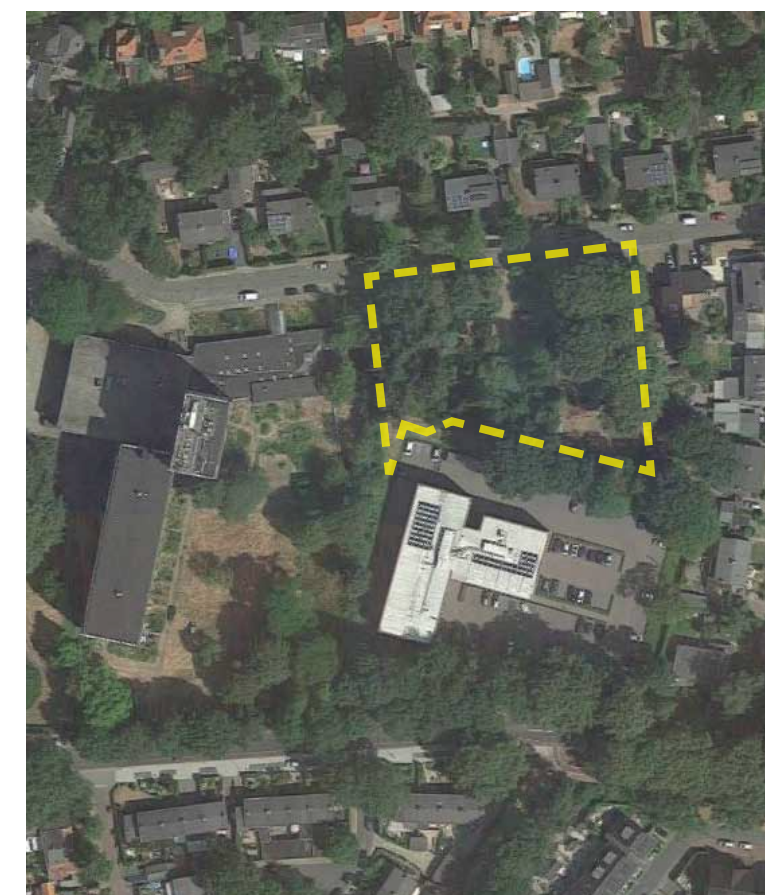
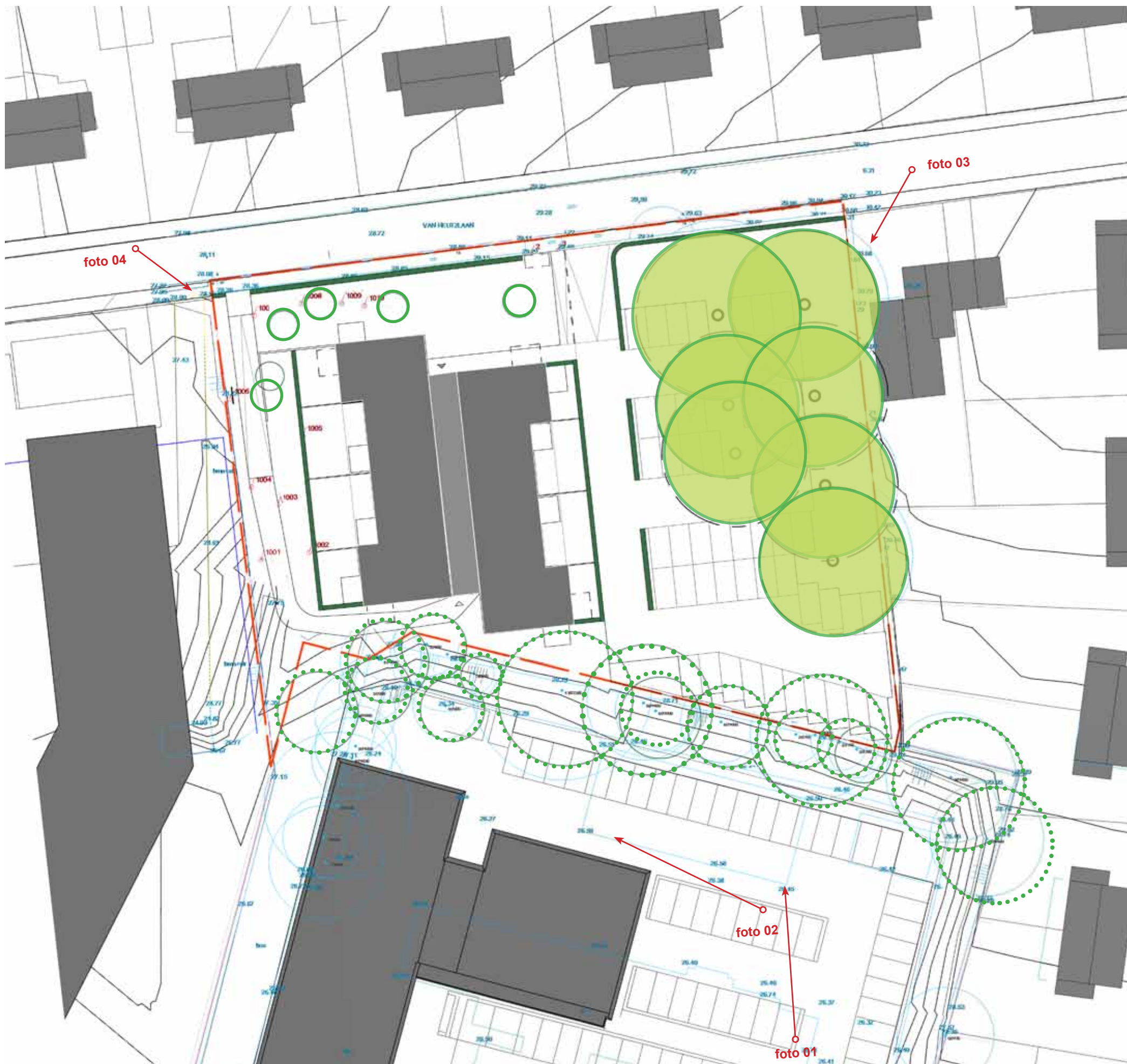
De entree van het perceel is gesitueerd aan de Van Heutszlaan.

Het terrein wordt gekenmerkt door forse hoogteverschillen langs de west- en zuidgrens. Van oost naar west loopt het terrein af van 30.30meter N.A.P naar 28.20 meter N.A.P.

De invulling van het terrein wordt grotendeels bepaald door 7 monumentale beeldbepalende en waardevolle beukenbomen aan de oostzijde met daaronder 2 houten barakken. Deze barakken hebben een (gemeentelijke) monumentale status. In overleg met gemeente Ede zullen deze barrakken worden gedemonteerd. Er zal gezocht worden naar een nieuwe locatie. De overige ruimte is relatief dicht begroeid met dunne niet waardevolle bomen.

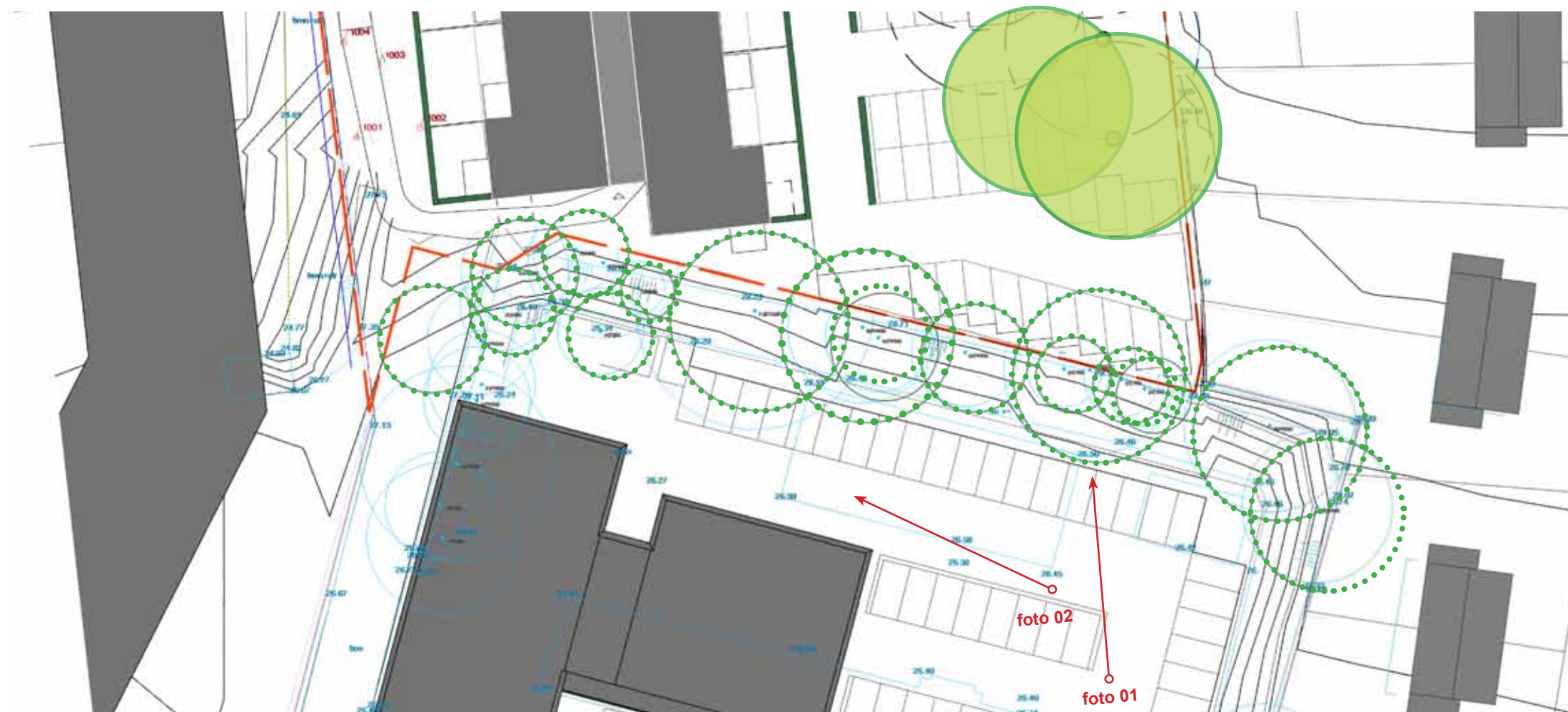




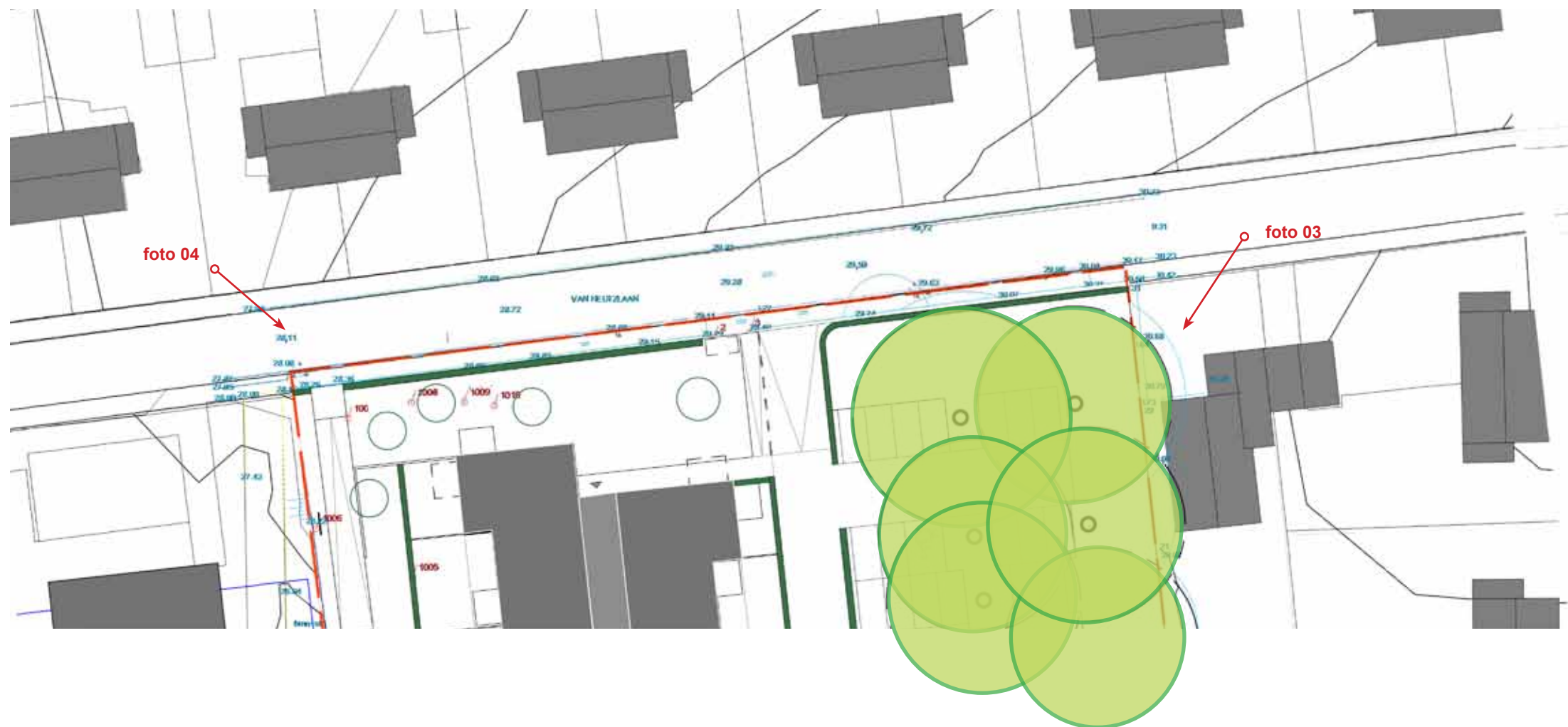


-  Bomen waardevol, te behouden
-  Nieuwe bomen
-  Bomen op naastgelegen perceel van gezondheidscentrum





Foto's bomen op de grens tussen
perceel gezondheidscentrum en
locatie Van Heutszlaan



Foto's bomen aan Van Heutzlaan



RANDVOORWAARDEN VOOR DE LOCATIE VAN IBROX (WOONSTEDE)

- Gebouwopzet die zich kenmerkt als (onderdeel van een) samenhangend ensemble in het groen.
- De nieuwe situatie (stedenbouwkundig plan, architectuur, materialisatie) voor het gehele gebied tussen Generaal Chasselaan, Eikenlaan, Klinkenbergerweg en Van Heutszlaan wordt in synergie met elkaar ontworpen.
- Het gaat daarbij om de maat en schaal van de gebouwen ten opzichte van elkaar, maar ook over de groene dooradering van het plangebied.
- Het maken van een koppeling naar de schaal en aard van de bebouwing in de omgeving (geleding, bebouwingsrichting, materiaal, eventuele kapvorm, omgaan met kavelgrenzen).
- Het gebouw heeft een groene voet in aansluiting op de Heutszlaan die voor de omgeving kenmerkend is, het karakter is hier groen en tuinachtig.
- Bebouwing ligt met een representatieve entree georiënteerd aan de Van Heutszlaan.
- Het gebouwwolume krijgt met teruggelegen rooilijn, een geleding in 2 volumes en door een inpassing in het reliëf een nuancering in schaal.

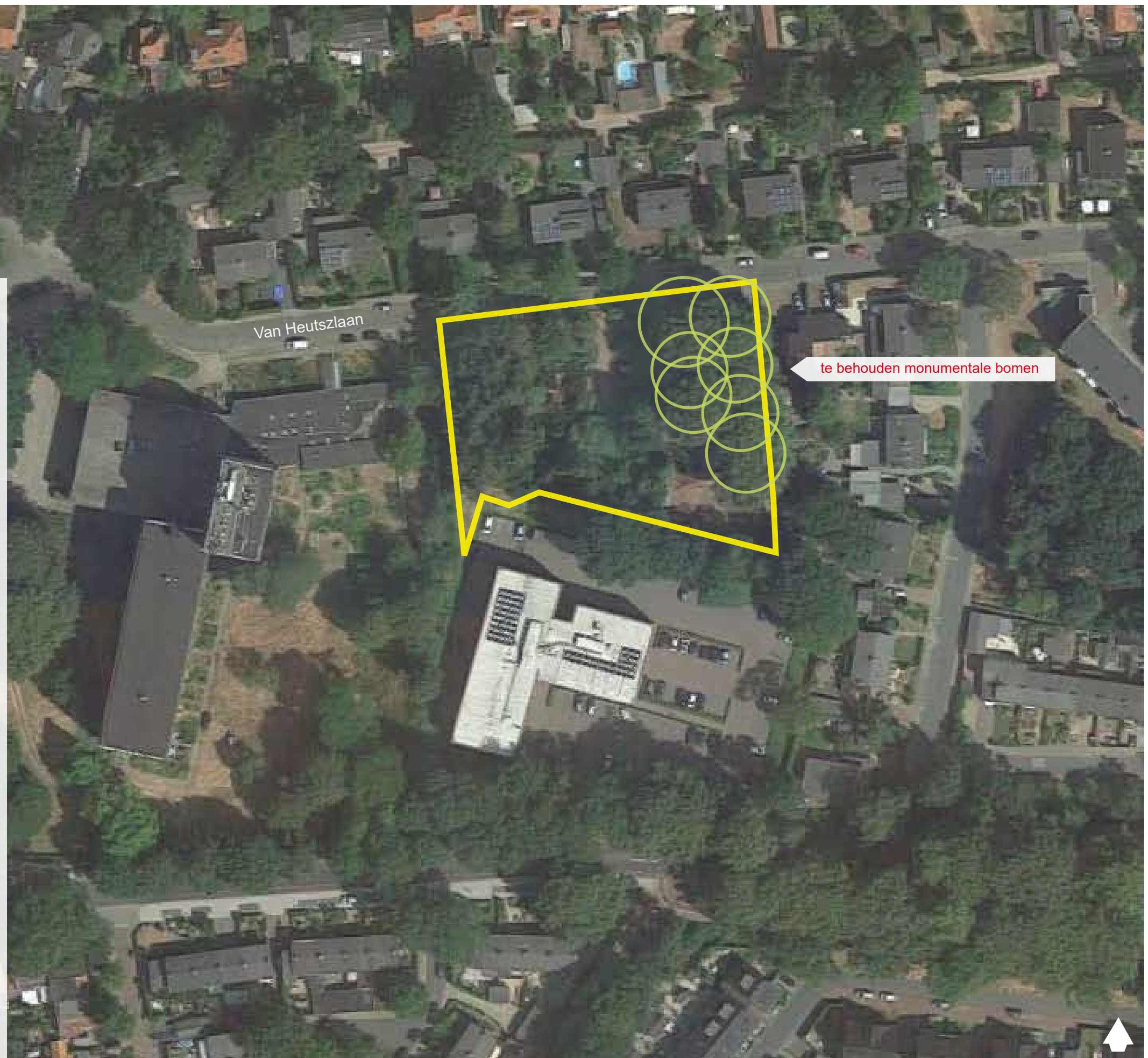
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Het uitgangspunt van de stedenbouwkundige structuur zijn de kwaliteiten van het nabij gelegen Veluwelandschap, de glooiingen in het terrein en het bewaren van de monumentale bomen. Het gebouw is haaks op de Van Heutszlaan gepositioneerd, zo veel mogelijk aan de westzijde van het perceel, zodat de bestaande te handhaven monumentale bomen op het perceel worden gerespecteerd. Daarnaast wordt het gebouw omzoomd met bestaande bomen. De combinatie zorgt voor een groene bosrijke setting van het bouwplan.

Het groen sluit aan op de omgeving: de bomen t.p.v. de locatie 'De Klinkenberg' de oude laanbeplanting aan de Eikenlaan en andere groene uitlopers van de Veluwe.

De gebouvvolumes zijn noord-zuid gepositioneerd, parallel aan de gebouwen van de herontwikkeling van locatie 'De Klinkenberg'. Hiermee doen de volumes ruimtelijk mee in de richting van de ten westen gelegen ontwikkeling 'De Klinkenberg' en het Medisch Centrum Veluwe Poort ten zuiden.

De gebouvvolumes zijn oost -west georiënteerd en alzijdig uitgewerkt, zodat vanuit alle zijden contact is met het landschap





Bestaande bomen op perceel MC
als buffer naar woonwijk

Gebouw met bomen als groene rand

Van Heutszlaan

RUIMTELIJK CONCEPT

Vanuit het Veluwe landschap loopt een groene loper Ede binnen. De locatie van zowel 'Van Heutszlaan' als 'De Klinkenberg' vormt het einde van deze loper. Het karakter van de Veluwe wordt in de ruimtelijke opzet benut door twee volumes in het glooiende landschap te plaatsen, gescheiden en verbonden door een corridor. Om het aanwezige hoogteverschil in de locatie voelbaar te maken zijn de beide volumes in positie en hoogte verschillend, zodat het contact tussen wonen en landschap optimaal te ervaren is.

Het gebouw komt zo veel mogelijk los in de ruimte te staan en is oost- west georiënteerd, zodat de woningen zo optimaal mogelijk gebruik maken van de landschappelijke kwaliteit om een prettig woonklimaat te realiseren.



groene omzoming

ONTSLUITING

De entree tot het plan is gelegen aan de Van Heutszlaan, halverwege het perceel.

Een korte oprit overbrugt het hoogteverschil tussen straat en parkeerterrein, die onder de bomen aan de oostzijde zijn gelegen. Een route overbrugt het hoogteverschil tussen straat en de hoofdentree en sluit aan op de parkeerplaatsen. Het gebouw is opgebouwd uit twee volumes van 5 bouwlagen die in hoogte en positie op de kavel verschoven zijn ten opzichte van elkaar, waardoor de entree op natuurlijke wijze wordt gecreëerd. Een tweede informele entree vanaf de Van Heutszlaan aan de westzijde verbindt de straat met de achterzijde van de corridor op souterrain niveau, waar ook de fietsenberging wordt opgelost.

GROENE INPASSING EN PARKEREN

Het parkeren voor zowel bewoners als bezoekers wordt achter beplanting en hagen verstoppt om het zicht op auto's te beperken. Privétuinen van de woningen op maaiveldniveau worden omzoomd door bladhoudende hagen.

De bestaande monumentale bomen worden op een duurzame wijze ingepast in het plan. Hierdoor krijgt het terrein met de nieuwbouw straks een volwassen groene uitstraling wat de woonkwaliteit ten goede komt. Het vele groen dat reeds aanwezig is zorgt tevens voor een prettig leefklimaat.

Op basis van de bomeninventarisatie is een keuze gemaakt welke bomen behouden dienen te worden.



Situatie 1:1000 - inmeting hoogte terrein

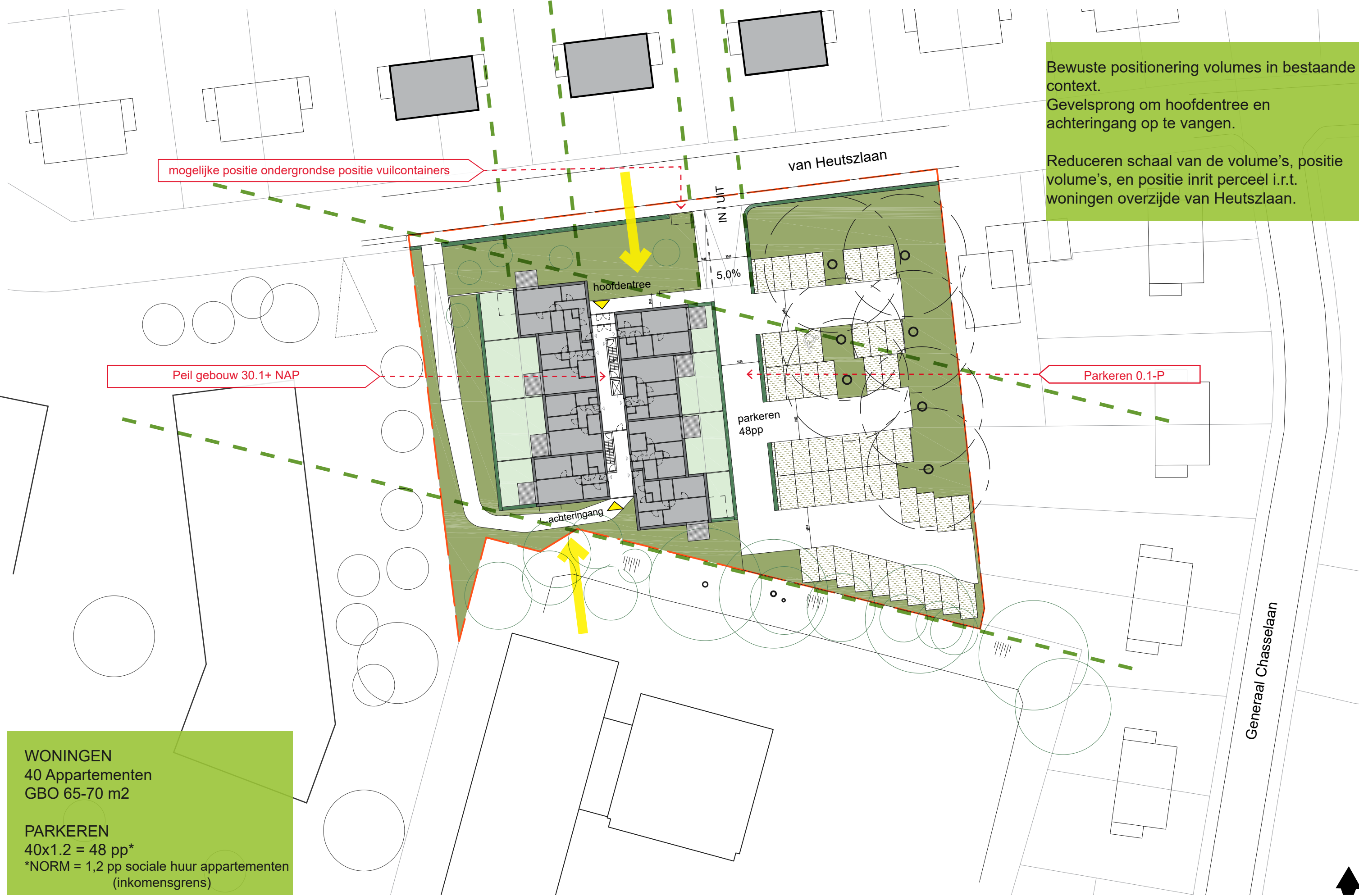
AAA
RCH
TECT
TEN

Van Heutszlaan - Ede | Ruimtelijke visie en beeldkwaliteitsplan | 14 juni 2019

3. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Gebouw met hoogtesprong om
hoogteverschil terrein op te vangen





Bewuste positionering volumes in bestaande context.
 Gevelsprong om hoofdentree en achteringang op te vangen.
 Reduceren schaal van de volume's, positie volume's, en positie inrit perceel i.r.t. woningen overzijde van Heutszlaan.

WONINGEN
 40 Appartementen
 GBO 65-70 m2

PARKEREN
 40x1.2 = 48 pp*
 *NORM = 1,2 pp sociale huur appartementen (inkomensgrens)



Vogelvlucht impressie uit noordoosten



BEBOUWING EN STRUCTUUR

Het gebouw is geled in twee ten opzichte van elkaar versprongen delen, verbonden door een centrale corridor. Vanuit de corridor met aan beide zijden de woningen is direct zicht op de omgeving.

STRUCTUUR

De bebouwing bestaat uit twee losse volumes in het groen. De volumes bestaan uit een middengang met aan beide zijde appartementen. Wonen aan het landschap wordt hiermee optimaal benut.

KARAKTERISTIEK

Beide volumes vormen een architectonische ensemble.

Zowel in beeld, vorm, massa en kleur- en materiaalgebruik is er een duidelijke eenheid. De architectuur kenmerkt zich in het gebruik van duurzame materialisering en een zorgvuldige inpassing in het aanwezige landschap. Dit komt tot uitdrukking in het met zorg invullen van erfgrenzen en hoogteverschillen, terrasafscheidingsen en overgangen van het gebouw naar het maaiveld.



PERCEEL

De locatie wordt aan drie zijden omsloten door bebouwing en groen. De entree van het gebouw ligt aan de van Heutszlaan. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door achtertuinen van de woningen aan de Generaal Chasselaan. Aan de westzijde grenst het perceel aan locatie 'Klinkenberg' en aan de zuidzijde aan de locatie van het Medisch centrum. Op het perceel zijn 7 waardevolle bomen aanwezig die zorgen voor een groene uitstraling. Met de plaatsing van de volumes is rekening gehouden met het behoud van de bomen en andere omgevingsfactoren, zoals hoogteverschillen. De samenhang van het terrein met de ontwikkeling van de Klinkenberg en het gezondheidscentrum uit zich in een open opzet van gebouwen in het groen.

SITUERING EN ORIËNTATIE

Het gebouw met zijn geleding in twee versprongen bouwvolumes en een transparant tussendeel staat haaks op de Van Heutszlaan. Door te kiezen voor een middenontsluiting liggen de appartementen aan alle zijden georiënteerd op het landschap en worden galerijen vermeden. De woningen oriënteren zich voornamelijk richting het oosten en westen. De gevels van de koppen van de bouwblokken openen zich overhoeks en zijn niet blind. Door de afstand van het gebouw tot de straat en door een zorgvuldige compositie van gevelopeningen en beplanting wordt voorkomen dat er teveel inkijk is in de (tuinen) van de tegenoverliggende woningen.

ROOILIJNEN

De rooilijn van het hoogste bouwvolume is teruggelegd zodat deze zich bescheidener presenteert aan de Van Heutszlaan en een natuurlijke entreezone ontstaat komend vanaf de parkeerplaats. Aan de achterzijde biedt de sprong in de volumes ruimte aan de schuine begrenzing van het perceel.



MASSA EN VORM

VORMGEVING EN ARCHITECTUUR

Het gebouw is als een alzijdig en samenhangend geheel vormgegeven. Kleur- en materiaalgebruik zijn rondom gelijk. Voor de bouwvolumes wordt baksteen als basismateriaal gekozen. Accenten bestaan uit lichte en transparante materialen. Hoofdontsluitingen en vluchtwegen worden zoveel mogelijk binnen het bouwvolume opgelost. Balkons hangen als losse elementen aan het volume. Balkons hebben een verfijnde detaillering.

Grotere gevelopeningen zijn horizontaal georiënteerd. Kleinere gevelopeningen zijn verticaal georiënteerd.

DAKENLANDSCHAP

Het dakenlandschap bestaat uit platte daken. Bij de entrees en terugliggende verdieping kan worden gespeeld met overstekken van de daken om deze plekken te accentueren.

De aansluitingen op het maaiveld worden met zorg mee-ontworpen in het architectonisch ontwerp. Daar waar de souterrain verdieping in de buitengevel in beeld komt, heeft deze dezelfde gevelbehandeling als de bovenliggende lagen.

VERBIJZONDERINGEN EN ACCENTEN

Het gebouw bestaat uit twee met een glazen corridor verbonden bouwvolumes. Terugliggende geveldelen of entrees kunnen een accent krijgen door bijvoorbeeld afwijkende materialen of een afwijkende kleur gevelsteen.

BIJGEBOUWEN

De bergingen ten behoeve van containers worden in samenhang met het landschap op een zorgvuldige wijze ontworpen. Installaties en vluchttrappenhuizen worden geïntegreerd binnen het bouwvolume en zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp.

DETAILLERING, KLEUR EN MATERIALEN

Baksteenarchitectuur vormt het basismateriaal. Het type baksteen dat wordt toegepast vormt een eenduidig en rustig beeld. De architectuur heeft een algehele sobere benadering om voornamelijk de aandacht naar het landschap te trekken. Dit contrast tussen het landschap en de architectuur zal de natuurlijke beleving optimaliseren.

Voor de gevels worden voornamelijk natuurlijke materialen toegepast, die passen bij de Veluws karakteristiek van het landschap. Prominente materialen voor de gevels zijn: baksteen, glas, beton. Voor de kozijnen kan worden gekozen voor hout, danwel kunststof met een natuurlijke uitstraling.

Accenten in materiaalgebruik (metselwerk, hout of kunststof met een natuurlijke uitstraling) contrasteren met het sobere en lichtere metselwerk en benadrukken specifieke onderdelen in de architectuur.

KAVEL INDELING

De beschikbare ruimte op de kavel wordt zo efficiënt mogelijk benut. Parkeren wordt gedeeltelijk onder de bomen opgelost en de bestaande ontsluiting wordt waar mogelijk benut. Er wordt zo min mogelijk verharding toegevoegd en zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van al aanwezige structuren.

Het gedeelte tussen parkeerplaatsen en de Van Heutszlaan krijgt een boskarakter met heesters. Het deel tussen het gebouw en de Van Heutszlaan krijgt een uitnodigender en opener karakter met vaste planten en heesters.

PARKEREN

Parkeren voor bewoners en bezoekers wordt gedeeltelijk onder de bomen duurzaam ingepast. De bestaande parkeerplaatsen langs de Van Heutszlaan blijven behouden t.b.v. de bestaande woningen aan de overzijde.

FIETSEN

De fietsenstallingen worden opgelost onder het gebouw aan het oostelijk deel. Door de achteringang zijn ze, via een pad, verbonden aan de straat (Van Heutszlaan).



Levendig metselwerk in aardse tinten, voorzien van diepe negges. Metalen en/of houten kozijnen en waterslagen voorzien van grijze en/of naturel kleur.



Accenten

BUITENRUIMTEN

De gebouwen staan in het landschap met aan beide zijde balkons uitkijkend op het perceel. De balkons liggen bij voorkeur niet aan de Van Heutszlaan, maar aan de oost- en westzijde. De grote en positionering kan verschillen per woningtype, zodat er een creatief en speels gevelbeeld ontstaat. De terrassen van de appartementen ter plaatse van het souterrain en begane grond worden omzoomd met hagen.

ENTREES

Het gebouw heeft een aantrekkelijk en uitnodigende entree. De transparantie zorgt voor voldoende daglichttoetreding in verkeersruimtes.

BEPLANTING

De 7 monumentale en waardevolle bestaande bomen worden ingepast op basis van de bomeninventarisatie. De rest van het terrein bestaat uit gras, bodembedekkers en eventueel accenten met vasteplanten. Langs de randen van het perceel struiken en bodembedekkers die goed gedijen onder de bomen. Privétuinen worden omzoomd met bladhoudende hagen.

BESTRATING

Het groene karakter rondom de gebouwen moet zoveel mogelijk zichtbaar zijn, het reduceren van verharding of slim toepassen van bepaalde materialen draagt daaraan bij.

VERLICHTING

Langs de trottoirs staan bestaande hoge masten. Voor de verlichting van het perceel rondom het gebouw stellen we zachtere (sfeer) verlichting voor, in lijn met ecologische ligging. Aan de zijde van de bestaande beukenbomen dient neerwaarts schijnende orientatieverlichting gerealiseerd te worden die vleermuisvriendelijk is (amberkleurig).

WATERBERGINGSOPGAVE

De waterberging op het perceel dient te worden gesplitst in een gedeelte voor het gebouw (westzijde gebouw) en een gedeelte voor de parkeerplaatsen (oostzijde conform Inrichtingsplan).

AFVALINZAMELING

De (ondergrondse) afvalcontainers worden aan de Van Heutszlaan, nabij de entree landschappelijk ingepast.



Balkons



Privéterrassen begane grond



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De beplanting op het terrein zal het huidige landschap versterken door subtiele toevoegingen van bloemenbedden.

Nieuwe beplanting refereert aan het Veluwe landschap. Heide, halfverharde paden en kleine krentenbomen. Glooiingen in het terrein worden zo natuurlijk en vanzelfsprekend mogelijk uitgevoerd.

Het plan wordt zorgvuldig ingepast in de hoogteverschillen.

De 1e woonlaag is als souterrain uitgewerkt en overbrugt het hoogteverschil aan de westzijde. Beplanting of bomen waarvan de kwaliteit goed is, maar wat verplaatst of verwijderd moeten worden wordt onderzocht op mogelijke herplaatsing op het terrein.

Het parkeerterrein wordt omzoomd met hagen en heesters waardoor de parkeerplaats onttrokken wordt aan het zicht. Het entreegebied wordt een meer representatieve ruimte en krijgt een meer uitnodigend karakter passend bij het Veluwe landschap.





Gebouw vrij liggend in het groen, gras op talud tot aan de gevel



(half)Verharding voor de paden



Privéterrassen begane grond



Ligusterhaag op erfrens aan straatzijde



Parkeren uit het zicht achter heesters



Rhododendron in het entreegebied



Incidentele kleur (bijv. sierboom)

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

De gemeente Ede heeft recent het programma biodiversiteit vastgesteld om de biodiversiteit binnen de gemeente te behouden. Binnen de locatie zijn de volgende maatregelen opgenomen die erop gericht zijn om de natuurwaarde van de Veluwe te behouden.



- 1 grote keramische vleermuiskast (in de gevel).
De nestkast komt op minimaal 3 meter hoogte te hangen.
Aan de zijde van de bestaande beukenbomen dient neerwaarts schijnende orientatieverlichting gerealiseerd te worden die vleermuisvriendelijk is (amberkleurig).



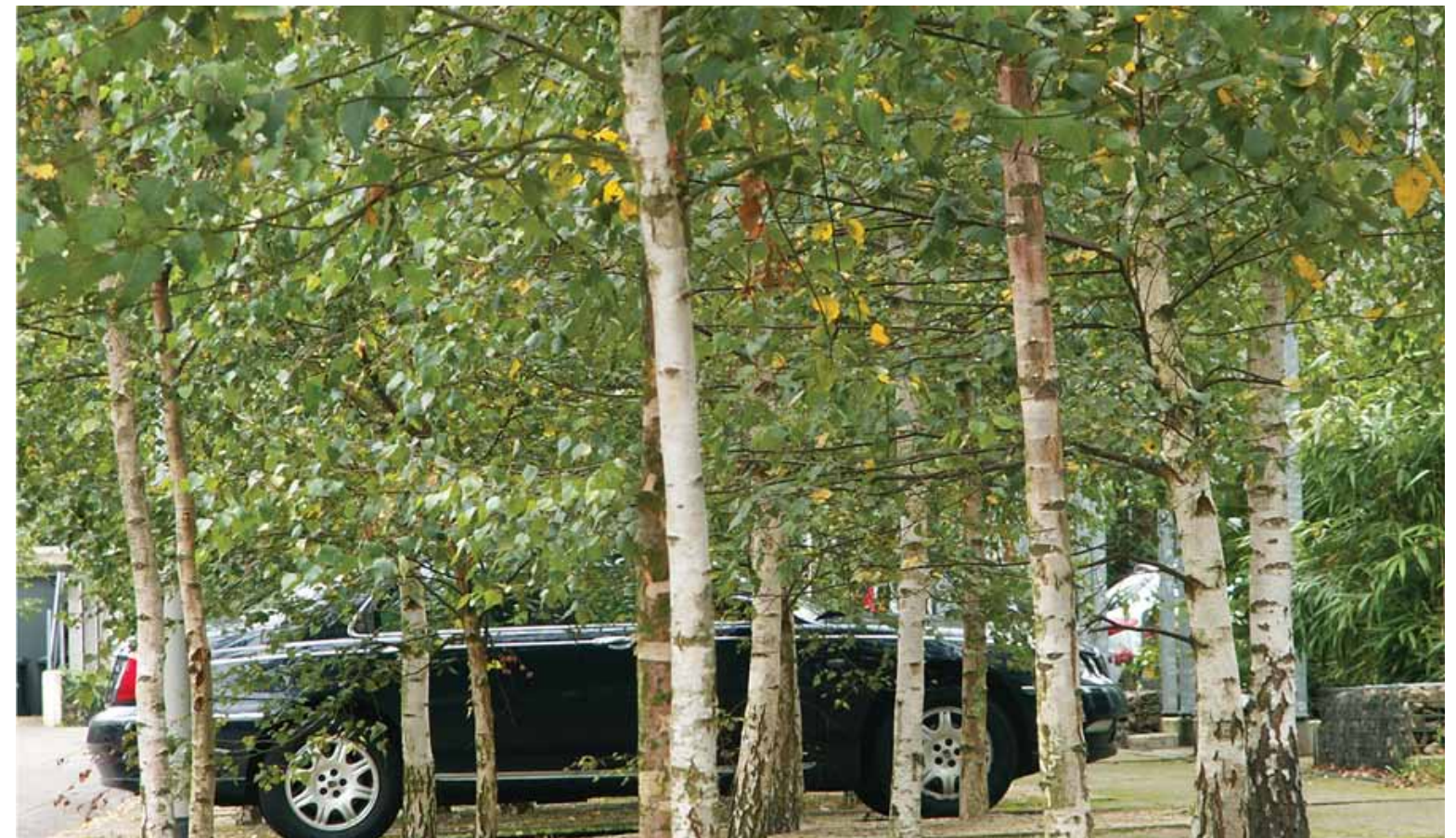
- 2 nestkasten voor de bonte vliegenvanger (in de gevel).
Nestkast wordt niet met de invliegopening naar het zuid/westen geplaatst, zodat de nestkast niet de hele dag in de zon hangt.
De nestkast komt op minimaal 2 meter hoogte te hangen.



- 1 nestkast voor bosuilen in één van de beuken.
Nestkast wordt niet met de invliegopening naar het zuid/westen geplaatst, zodat de nestkast niet de hele dag in de zon hangt.
De nestkast komt op minimaal 4 meter hoogte te hangen.



Parkeren informeel tussen
de monumentale bomen



Opdrachtgever en Ontwikkelaar:

Bouwbedrijf Kreeft
Faradaystraat 2
6718 XT Ede

+31 318 632 996
info@bouwbedrijfkreeft.nl
www.bouwbedrijfkreeft.nl

IBROX PROJECTEN
Postbus 4108
6710 EC Ede

info@ibrox.nl
www.ibrox.nl



Architect:

AAARCHITECTEN
Labs 55 | Unit 22
Lulofsstraat 55
2521 AL DEN HAAG

+31 70 350 42 03
denhaag@aaarchitecten.nl
www.aaarchitecten.nl

