



Verslag informatieavond

PROJECT: BISSCHOPWEG 55 TE LUNTEREN (21333)
DATUM: 21 JANUARI 2025
TIJD: 20.00 UUR
LOCATIE: HOTEL EN EETHUYS DE WORMSHOEF, DORPSSTRAAT 192 TE LUNTEREN

AANWEZIGEN

Bouwbedrijf Kreeft: 4 personen

TVA Architecten: 2 personen

Omwonenden/geïnteresseerden: 14 personen

1. OPENING

De initiatiefnemer opent de bijeenkomst en heet iedereen van harte welkom.

Hij vertelt dat Bouwbedrijf Kreeft de locatie aan de Bisschopweg, destijds een nertsensbedrijf, twee jaar geleden heeft gekocht met de bedoeling om de locatie te ontwikkelen. Dit project valt net als de Veldhuiserhof (Edeseweg te Lunteren) onder de pilot 'Erfdelen' van de gemeente Ede. Het betreft de transformatie van een boerenerf naar woonerf.

De woningen in het plan Veldhuiserhof zijn inmiddels allemaal gegund en verkocht onder voorbehoud van financiering aan geïnteresseerden die zich vroegtijdig hebben ingeschreven. De kopers komen allemaal uit Lunteren of hebben vanuit het verleden een band met Lunteren. Hieruit blijkt dat deze pilotplannen voldoen aan de woningbehoefte in Lunteren.

Hij geeft het woord aan TVA Architecten.

2. PRESENTATIE PLANNEN

De architect licht aan de hand van een presentatie toe hoe de plannen tot stand zijn gekomen en hoe de transformatie van het boerenerf naar het woonerf eruit zal komen te zien. Aandachtspunten hierbij zijn het in waarde laten en opwaarderen van het landschap en het handhaven van de bestaande boomstructuren. Daarnaast wordt het erf-principe toegepast, met een 'voorhuis' en overige bebouwing in de vorm van schuren (volumes), waarvan de bergingen onderdeel uitmaken. De bebouwing zal bestaan uit vijf volumes voorzien van 15 wooneenheden: 5 seniorenwoningen, 3 tussenwoningen + 2 kopwoningen, 4 tweekappers en een vrijstaande woning.



Het zesde volume betreft een collectieve schuur, deels bestaande uit bergingen (alleen de seniorenwoningen hebben een in pandige berging) en deels uit gemeenschappelijke ruimte voor activiteiten en ontmoeting.

Verder heeft het erf één entree, wordt er gebruik gemaakt van boomgaard-parkeren waardoor auto's uit het zicht worden onttrokken en er is een gemeenschappelijke moestuin aanwezig. Daarnaast ligt er veel nadruk op het uitzicht vanuit de woningen op het landschap.

Er is gekozen voor natuurlijke materialen en kleuren, passend bij de opbouw van het erf. Overige details van het plan zijn de tuinen die overlopen in het landschap, het parkeren onder het volume bij de tweekappers en de grote overstekken bij de seniorenwoningen.

Op dit moment loopt de bestemmingsplanprocedure. Deze procedure wordt in dit halfjaar afgerond en vervolgens zal de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Volgend jaar rond deze tijd zullen de woningen in de verkoop gaan en de start van de bouw zal plaatsvinden in de 2e helft van 2026.

3. SLUITING

De initiatiefnemer bedankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid. De getoonde plannen worden met applaus ontvangen. Er worden verder geen inhoudelijke vragen gesteld over het plan. De buurtbewoners praten met elkaar door over de veranderingen en kijken positief naar het project.

BIJLAGE

Presentatie TVA Architecten





Woonerf Bisschopweg Lunteren

21.01.2025



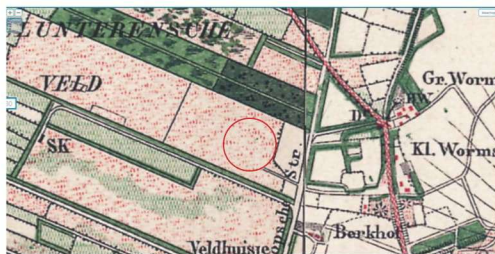


Veldhuiserhof Lunteren

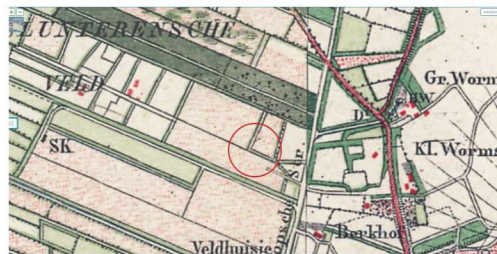




1860



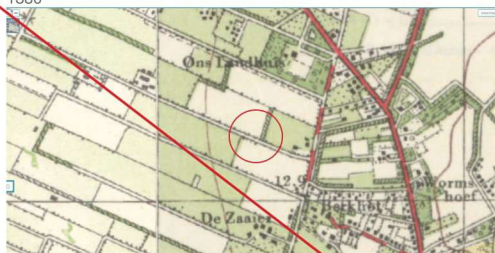
1880



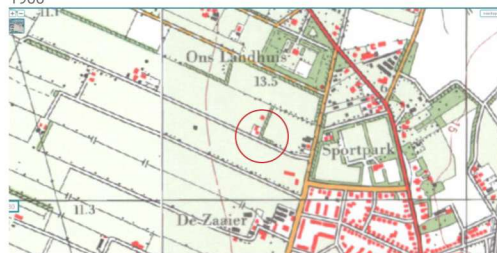
1900



1940



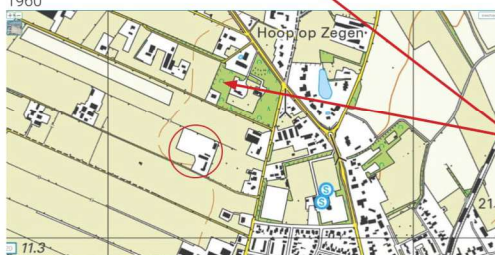
1960



1980



2000



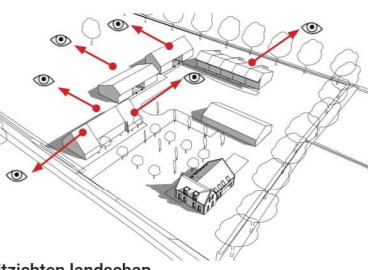
2020

Kenmerken in de tijd:

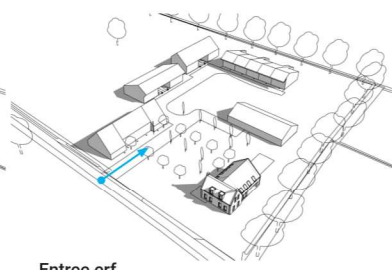
- Langerechte lijnen in het landschap.
 - Bomen en groen markeren de lange lijnen in het landschap
- De groenstrook 2 stroken boven de locatie, is in 1860 volledig aanwezig, waarbij in 2020 nog een klein stukje is overgebleven



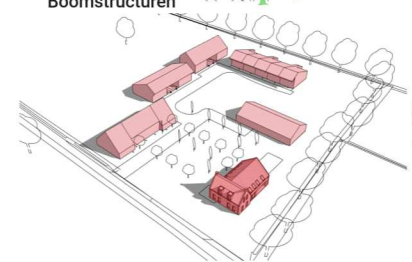
Boomstructuren



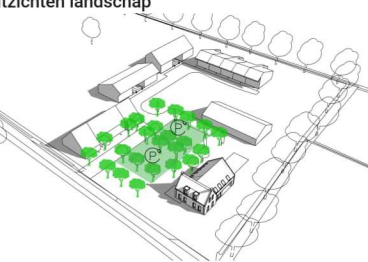
Uitzichten landschap



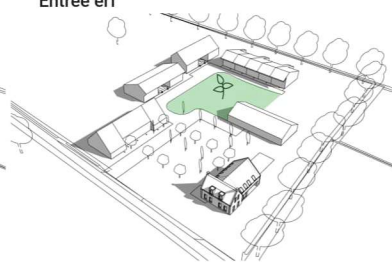
Entree erf



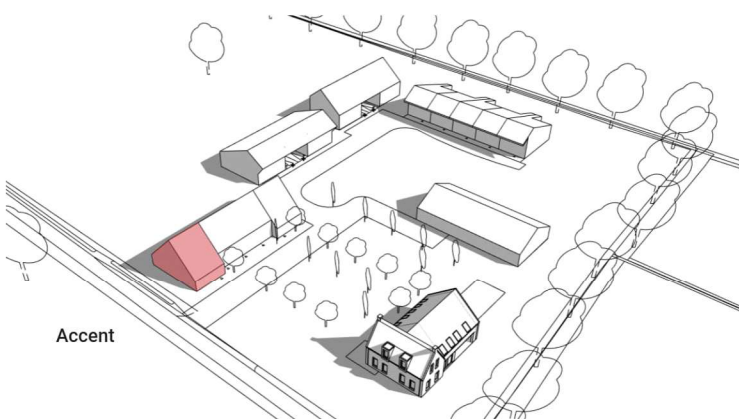
Gebouwen



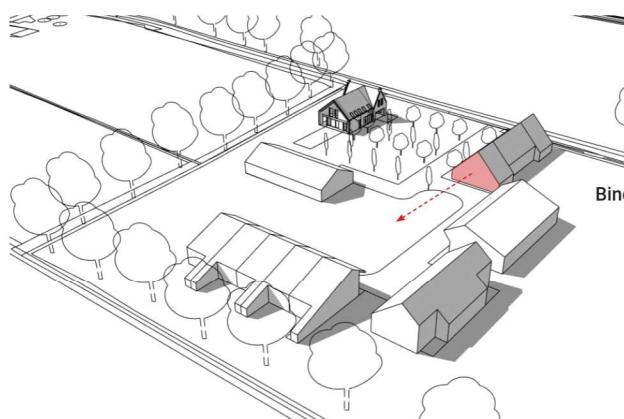
Boomgaard parkeren



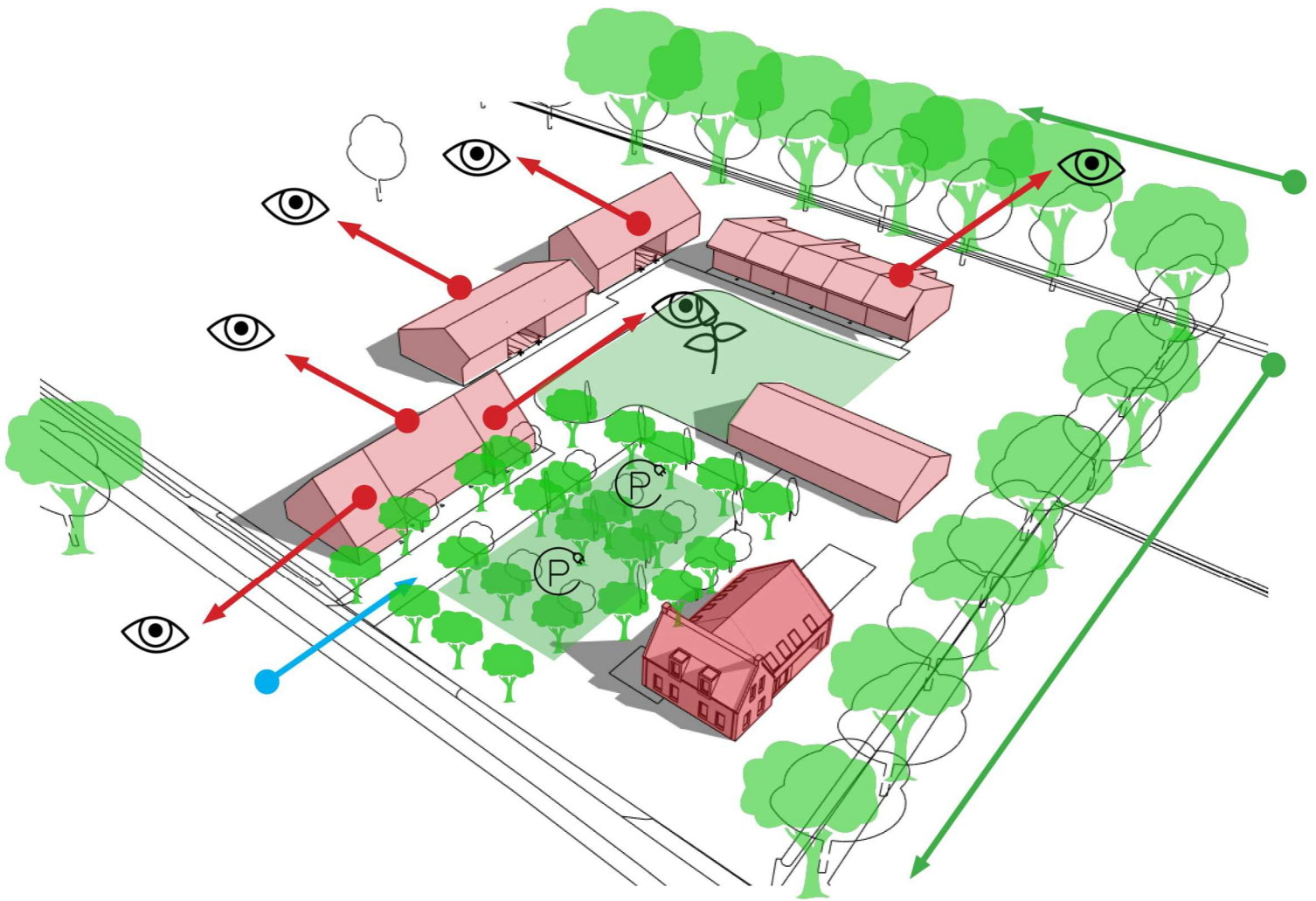
Moestuin onderdeel van het erf



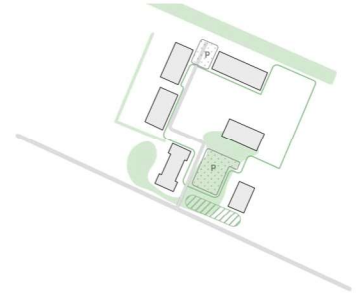
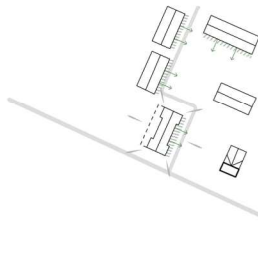
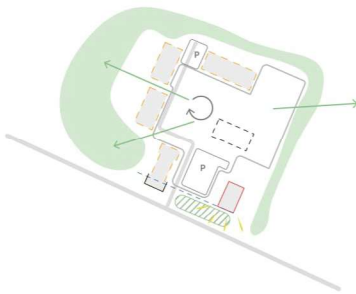
Accent



Binding erf



Bisschopweg



Opbouw

- Het ensemble vormt een kleinschalig cluster in het landschap welke past binnen de korrelgrootte van het agrarisch buitengebied.
- Het ensemble bestaat uit een nieuw boerderijgebouw, vier schuurwoningen (nieuwe woningen) en een collectief bijgebouw.
- De schuurwoning die het dichtst op de weg ligt, ligt voor de voorgevelrooilijn van het boerderijgebouw. Beide kopwoningen van deze schuurwoning zijn dieper en breder dan de tussenliggende woningen.
- Het boerderijgebouw is rijker in detaillering, kapvormen en materiaalgebruik in vergelijking met de schuurwoningen.
- Alle gebouwen zijn gegroepeerd rond een collectief erf en het geheel is ontsloten via één inrit.
- De voorzijde van het erf heeft een formeel karakter, het achtererf is informeel en besloten.
- Het erf is zo veel mogelijk autovrij. Parkeren wordt opgelost in parkeerkofters of inpandig.
- Vanuit het erf bieden doorzichten naar buiten het gevoel van lucht en ruimte.
- De voorgevelrooilijn van de schuurwoningen ligt 'koud' op het erf of op een afstand van maximaal 2 meter.
- De volumes en hoogtes moeten voldoen aan de regels van het bestemmingsplan buitengebied.

Gebouw

- De schuurwoningen hebben een enkelvoudige hoofdvorm en een beeldbepalende kap zonder op- of aanbouwen. Bijvoorbeeld een zadeldak of van een asymmetrische kap, waarbij de opbouw is volgens de analogie van het boerenerf.
- Schuurwoningen zijn verschillend, maar wel familie van elkaar en zijn qua type en positionering juist. Referend naar de traditionele opbouw van een boerenerf.
- Het boerderijgebouw is vormgegeven als een eigentijdse T-boerderij met een formeel voorhuis en een informeel achterhuis waarbij het voorhuis een herkenbaar onderdeel is.
- De schuurwoning die het dichtst op de weg ligt is ontworpen als een alzijdig gebouw en kent een ingetogen tuin en erfafscheidingen die onderdeel zijn van de architectuur.
- Alle gevels die grenzen aan het erf zijn geïntegreerd op het erf en qua architectuur gericht op interactie tussen binnen en buiten.
- Het uitgangspunt voor de langsgedels is dat deze samenhangend gevelbeeld vormen door bijvoorbeeld een overstek. De kopgevels zijn ingetogen.
- Dakgoten zijn slank, waar mogelijk en wenselijk geïntegreerd in de gevel of in het dak bij een dakoverstek.
- Er is één collectief bijgebouw die ruimte biedt aan fietsen en grotere materialen. Individuele bijgebouwen zijn geïntegreerd in het hoofdvolume en vormen daarmee één geheel.
- Voor de afvalcontainers is per woongebouw een oplossing mee-ontworpen, bijvoorbeeld een geïntegreerde oplossing per woning of een oplossing per woongebouw.
- Architectuur is eigentijds en ingetogen. Het materiaalgebruik is ingetogen en in hoofdzaak gebaseerd op natuurlijke kleuren en materialen die mooi verouderen, als hout, baksteen of beton. Materialen die passen bij het boerenerf (geen wit of industrieel).
- Alle (rest) functies worden zo veel als mogelijk in het volume geïntegreerd (ventilatie, zonnepanelen etc.) of onderdeel van de architectuuroppzet (schoorsteen), zo ook de voorzieningen van het natuur-inclusief bouwen.

Erf

- De karakteristieke landschapselementen van de omgeving dienen hersteld of behouden te blijven
- Het groen op het erf uit zich door een informeel karakter en bestaat veelal uit inheems groen. Hierbij is aandacht voor biodiversiteit.
- Het erf nodig uit tot verblijf, samenkomst en activiteiten.
- Alle erfafscheidingen zijn gemaakt in de vorm van gemengde streekeigen hagen. Deze zijn maximaal 1 meter hoog, behalve die delen die grenzen aan het gebouw. Omwille van privacy zijn die tot maximaal 4 meter uit de gevel 1,8 hoog.
- De bescheiden buitenruimten zijn zorgvuldig ontworpen en daar waar nodig onderdeel van het hoofdvolume.
- Verharding voor de parkeerplaatsen bestaat uit groen doorlatende verharding, de hoofdverharding bestaat uit klinkers.
- De hoeveelheid verharding wordt beperkt.
- Het plan wordt uitgevoerd conform het landschappelijke inrichtingsplan.



Boerderijgebouw (rechts) rijker in detaillering, kapvorm en materiaalgebruik in vergelijking met de schuurwoningen (links).



Materialen die passen bij het boerenerf (hout). Architectuur eigentijds en ingetogen. Slanke gootconstructies, waar mogelijk geïntegreerd. Kopgevel dieper en breder dan de rest van het volume



Geen gebiedsvreemde architectuur zoals notarissenwoningen en veelvormige volumes



Schuurwoningen hebben een enkelvoudige hoofdvorm en beeldbepalende kap.



Hoofddopzet T-boerderij met herkenbaar voor- en achterhuis.



Collectief bijgebouw nodigt uit tot verblijf, samenkomst en activiteiten.

Voorgevelrooilijn schuurwoningen ligt op een afstand van max 2m.



Samenhangende, ingetogen, langsgedels door een overstek.



Schetsontwerp Landschappelijke inpassing woonerf Bischopweg

10 juni 2024
A1 1:500



Programma

	Aantal	P-factor	P-behoefte	P-aanw.
Bestaande woning >160m2	1x	2,1	2,1	
Seniorenwoning BVO>100-120m2	5x	1,7	8,5x	
Grondgebonden woning BVO 120-160m2	5x	2,0	10x	
Tweekapper BVO >160m2	4x	2,1	8,4x	
TOTAAL	15x		29x	29,2x (incl. pp bestaande woning)

Legenda

Betaalbaar	B	50%	7 woningen
Middelduur	M	20%	3 woningen
Duur	D	30%	4 woningen

Legenda

- Verhardingen**

 - Weg, trottoir
 - Verharding opentuin
 - Verharding opentuin
 - Weg, trottoir
 - Weg, trottoir
 - Gras
- Water**

 - Weg, trottoir
 - Gras
 - Weg, trottoir
 - Gras
 - Weg, trottoir
 - Gras
- Overig**

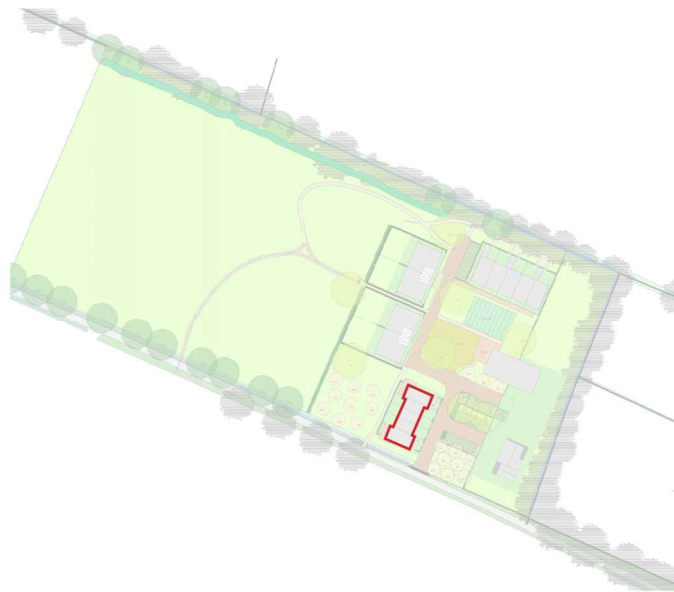
 - Weg, trottoir
 - Gras
 - Weg, trottoir
 - Gras
 - Weg, trottoir
 - Gras

A3
1:1000





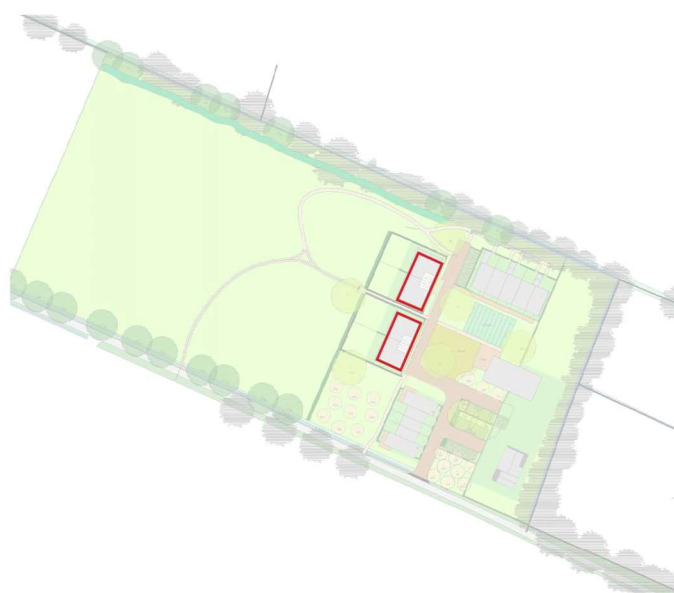
SCHUURWONINGEN







TWEEKAPPERS







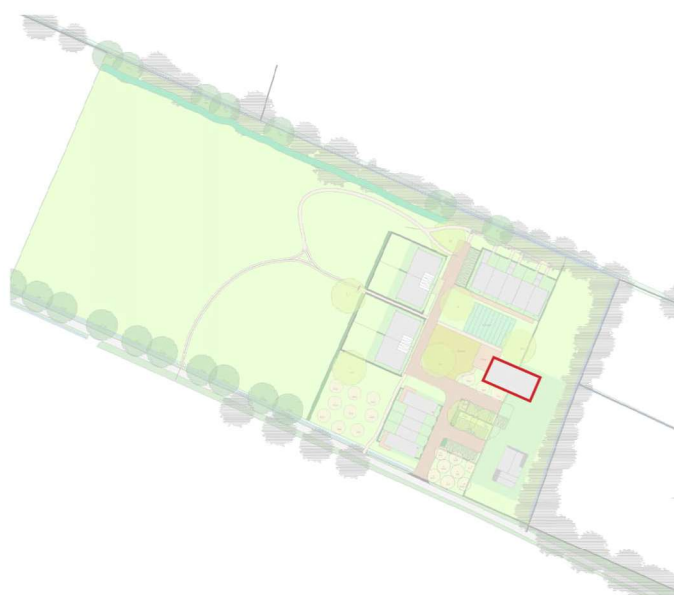
SENIORENWONINGEN







COLLECTIEVE SCHUUR





Tijdspad ontwikkeling Bisschopweg

