

BEELDKWALITEITPLAN Oude Telgterweg Ermelo



balcompany

Colofon

opgesteld door: BAL company (Andrea Bal)
opdrachtgever: De Bunte Vastgoed Oost
datum: 6 januari 2015

BAL company
Herenstraat 36
3431 CV Nieuwegein

W | www.balcompany.nl
E | andrea@balcompany.nl
T | 030 8880334

Bronvermelding:

impressie: Roordink architecten
doorsnede: Infra Plus

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
HOOFDSTUK 2 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	6
HOOFDSTUK 3 BEELDKWALITEITPLAN	12



Ligging locatie

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

1.1 Doel van dit beeldkwaliteitplan

Dit plan legt het kwaliteitsniveau vast voor de verdere planuitwerking. Het geeft een ambitieniveau waarbinnen het plan dient te worden ontwikkeld. Het eerste deel gaat over het stedenbouwkundig ontwerp. Het tweede deel gaat over de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte kortom de beeldkwaliteit. Het geen in de plan is beschreven dient nog wel verder te worden uitgewerkt in een inrichtingsplan.

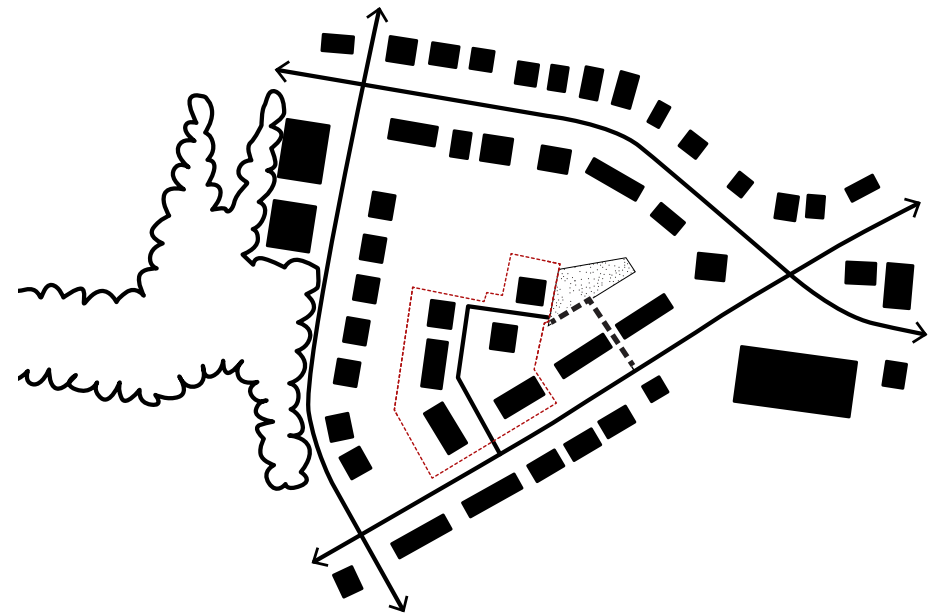
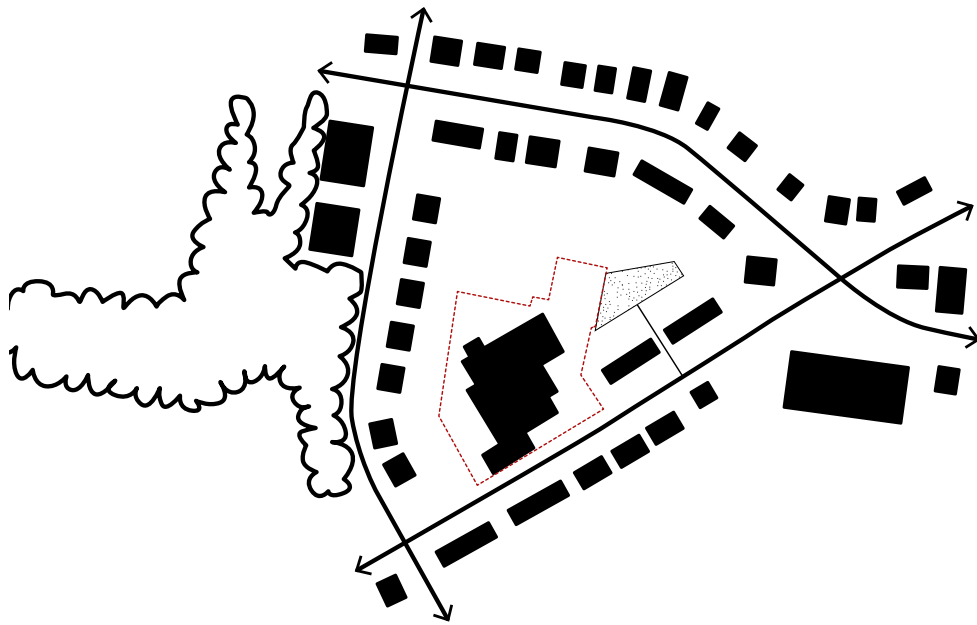
1.2 Locatie en aanleiding

Op de locatie Oude Telgterweg 120 is een benzineverkooppunt gevestigd, met diverse opstallen die voor opslagdoeleinden worden gebruikt. De eigenaar heeft het initiatief genomen om het benzineverkooppunt te verplaatsen naar een nader te bepalen locatie aan de Kolbaanweg in De Driehoek. De vrijkomende locatie was opgenomen in een verouderd plan voor de herontwikkeling van de Driesprong om te dienen als woningbouwlocatie. In die oude plannen was deze locatie samengevoegd met de grondeigendommen van UWOON. UWOON heeft aangegeven dat deze locatie voor hen niet meer in zicht is als herontwikkelingslocatie. Daarmee is de locatie Oude Telgterweg 120 als op zichzelfstaande locatie te ontwikkelen.

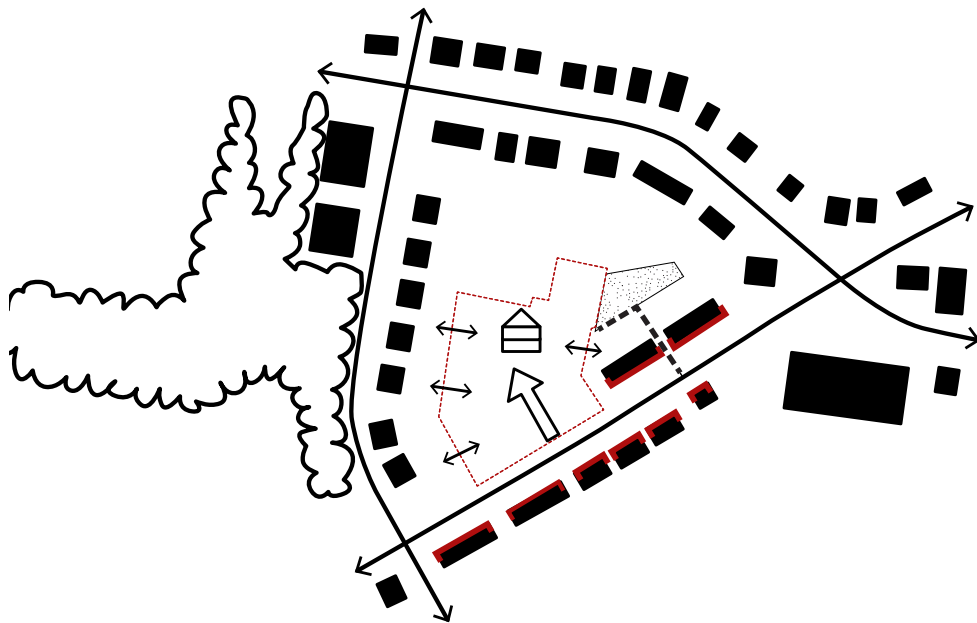
1.3 Ligging en welstand

De locatie is onderdeel van deelgebied 4, genaamd centrum zuid, wijk oost. Hiervoor geldt welstandsniveau 3 (soepele toetsing). De locatie ligt aan een historisch lint namelijk de Oude Telgterweg. In deelgebied 4 is binnen de historische uitvalswegen het stedenbouwkundig patroon opgezet. Dit wordt gekenmerkt door een orthogonale opzet en is ingevuld met gesloten en halfopen bouwblokken. Incidenteel, waar de afmeting van het bouwblok dit toestaat, bevindt zich het buurtgroen. Deze geven afwisseling aan het algemene, tamelijk uniforme straatbeeld. Woningen zijn gebouwd langs straten, doorgaans in rijtjes van vier of meer, afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen.

Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven en, waar nodig, gericht verbeteren van de basiskwaliteit. Het gaat om de handhaving van de heldere stedenbouwkundige opzet. Daarbij wordt gelet op de situering en repetitie van bouwmassa's, op de eenvoud van straatprofielen en op de weliswaar bescheiden maar toch zorgvuldige detaillering van de bebouwing. Het groene karakter van de (zij)erven wordt zo veel mogelijk gehandhaafd en, waar mogelijk, in zijn oorspronkelijke maat en inrichting teruggebracht.



Nieuwe situatie



Stedenbouwkundige randvoorwaarden



Stedenbouwkundig plan

HOOFDSTUK 2

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

2.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een tankstation en daarachter een voor de omgeving groot gebouw. De locatie ligt aan de Oude Telgterweg, een oude historische lijn.

De omgeving kenmerkt zich door een orthogonale opzet en is ingevuld met gesloten en halfopen bouwblokken.

Incidenteel, waar de afmeting van het bouwblok dit toestaat, bevindt zich het buurtgroen. Deze geven afwisseling aan het algemene, tamelijk uniforme straatbeeld. Woningen zijn gebouwd langs straten, doorgaans in rijtjes van vier of meer, afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen.

De woningen bestaan overwegend uit twee bouwlagen met een kap.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het uitgangspunt bij het ontwerp voor het plangebied is dat het zoveel als mogelijk aan moet sluiten bij de stedenbouwkundige opzet van de omgeving zoals hierboven beschreven. Dit betekent concreet het volgende:

Rooilijn

De ontwikkeling moet zich voegen in de rooilijn aan de Oude Telgterweg.



Afstand tot bestaande bebouwing

Er moet voldoende afstand tot de bestaande bebouwing worden gehouden zodat de invloed op bezonning en privacy niet meer dan

normaal in een bebouwde omgeving wordt beïnvloed.



Heldere ontsluiting

Het plangebied moet worden ontsloten door een volwaardige weg zodat er geen bebouwing op de tweede rang ontstaat.



Aansluiten bij massa bestaande bebouwing

Om aan te sluiten bij de omgeving dient de bebouwing te bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap.



Calamiteitenroute

Naast een hoofdontsluiting is het wenselijk dat de locatie mede door een andere route (voetpad / fietspad) wordt ontsloten die gebruikt kan worden als calamiteitenroute.

zodat voldoende afstand wordt behouden tot bestaande bebouwing.

Het plangebied wordt ontsloten door een brede weg.

De meeste woningen zijn georiënteerd op deze weg afgezien van het blokje dat georiënteerd is op de Oude Telgterweg.

De locatie heeft één hoofdontsluiting maar zoals op de tekening nieuwe situatie is aangegeven is er ook een calamiteitenroute mogelijk via het bestaande voetpad. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap en ook dit sluit daarmee aan op de bebouwing in de omgeving.

2. Hofje

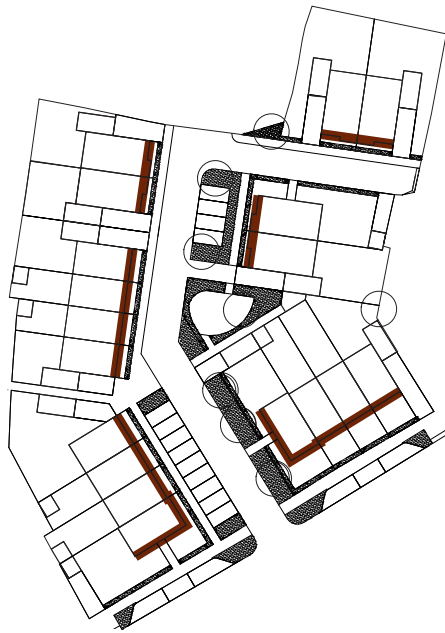
Als tweede uitgangspunt is gekozen voor het hofje principe. In de omgeving is de straat opgedeeld in zones voor de verschillende deelnemers (auto, voetganger, fietser) en heeft de auto over het algemeen voorrang. In het plangebied is de auto te gast. Dit is de basis voor de vormgeving van de openbare ruimte. In het midden van het plangebied komt een speelplaats.

2.2 Stedenbouwkundig ontwerp

1. Inbedden in bestaande context

Op basis van het voorgaande is een ontwerp gemaakt dat aansluit op de omgeving en ingebed is in de bebouwde context.

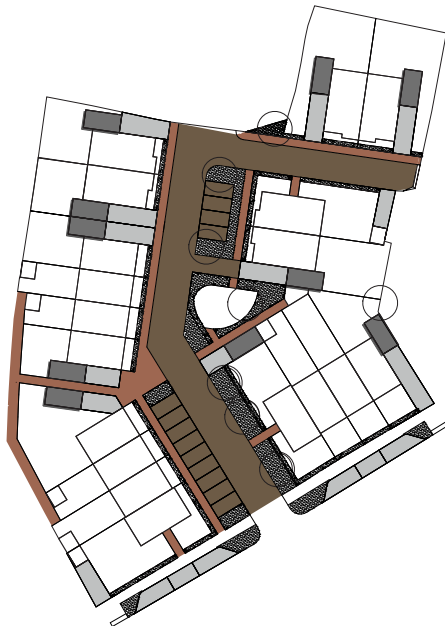
De bebouwing bestaat uit rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen. De woningen hebben allen een garage of schuur op de kavel. De woningen aan de Oude Telgterweg sluiten aan op de bestaande rooilijn. De woningen hebben een tuin tussen de 8m en 12m



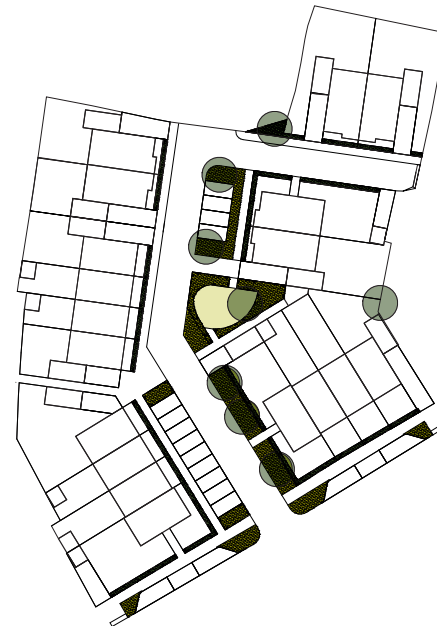
Oriëntatie
oriëntatie



Woningcategorieën
twee-onder-een-kap woningen duur
rijwoningen duur
rijwoningen middelduur



Verkeersstructuur
rijbaan
trottoir
parkeerplaats
garage met opstelplek



Groenstructuur en speelplek
haag
gras
speelplek
bomen

2.3 Oriëntatie

Voor een heldere oriëntatie in het plangebied is het belangrijk dat de woningen met voorkanten richting het openbaar gebied zijn georiënteerd. Dit betekent voor de hoekwoningen aan de Oude Telgterweg dat zij twee voorkanten hebben. Aan de oude Telgterweg wordt aangesloten op de rooilijn van de bestaande woningen. In het plangebied ligt de rooilijn dicht op de weg. Hierdoor is er een grotere relatie tussen privé en openbaar. Dit past bij het concept van het hofje.

In het plangebied zijn vier groenonderdelen opgenomen. De percelen worden aan de voorkant afgezoomd met een groene haag. De straat wordt aangekleed met gras langs de rijbaan en rondom de parkeerplaatsen. In de groenstrook worden bomen geplaatst. De speelplek ligt centraal in het plangebied.

2.4 Woningcategorieën

In het plangebied komen in totaal achttien woningen. In het plan zijn opgenomen zes middeldure rijwoningen, zes dure rijwoningen en zes dure twee-onder-een-kap woningen.

2.5 Verkeersstructuur

Het gebied wordt ingericht als 30km zone. Het plan heeft een hoofdontsluiting. Langs de hoofdontsluiting worden parkeerplaatsen gerealiseerd en op de percelen zelf.

Parkeerbehoefte totaal: 29 pp

- woningen duur: $12 \times 1,7 = 20,4$

- woningen middel duur: $6 \times 1,5 = 9$

Parkeerplaatsen aanwezig in plan: 31pp

- 12pp op eigen terrein

- 19pp op openbaar terrein

2.6 Groenstructuur en speelplek



Verkaveling op luchtfoto



Impressie

HOOFDSTUK 3

BEELDKWALITEITPLAN

3.1 Algemene randvoorwaarden

Materialen

Voor het gehele plangebied wordt het gebruik van kwalitatieve hoogwaardige en duurzame materialen nagestreefd.

Hoekoplossingen

Hoekoplossingen zijn van grote invloed zijn op het beeld van de openbare ruimte. Ook vervullen deze plekken een rol in de sociale controle van straten en groenvoorzieningen. Het ontwerp van de betreffende woningen / gebouwen dient zodanig te zijn, dat vanuit de (woon) vertrekken voldoende zicht is op de openbare ruimte.

Goede hoekoplossingen vervullen niet alleen een belangrijke rol in de sociale controle maar dragen ook bij aan de kwaliteit van het gebied. Hoekoplossingen dienen bijzondere aandacht en kwalitatief hoogwaardig te worden uitgevoerd.

Bijgebouwen en erfafscheidingen

Bijgebouwen en erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, dienen in samenhang met de woning in dezelfde geleding te worden ontworpen en in bijpassende materialen te worden uitgevoerd.

3.2 Regels voor toekomstige bebouwing

Massa

De bebouwing sluit aan bij de bestaande bebouwing en bestaat uit twee bouwlagen en een zadeldak, overwegend evenwijdig aan de straat.

Details

De woningen hebben een traditioneel karakter. De woning krijgen een rustige uitstraling met hier en daar verbijzonderingen zoals erkers, dakkapellen of verspringingen in de gevel.

Materiaal

De woningen sluiten aan bij de omgeving. Ze bestaan uit rood/bruin metselwerk met donkere pannen. De houten kozijnen zijn wit geschilderd of naturel gebeitst. Draaiende delen hebben soms een donkere kleur.

3.3 Inrichting openbaar gebied

Bestrating

De bestrating is in kleur en materiaal sterk gerelateerd aan de architectuur. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen de een baksteen voor de rijligger (betonstraatsteen keiformaat, keperverband, kleur 'Via Aurelia) en een andere tint voor het trottoir (betonstraatsteen waalformaat, halfsteensverband, kleur Via Trajectum). Trottoir en rijweg liggen op hetzelfde niveau.

Erfafscheiding

Alle groene erfafscheidingen worden uitgevoerd in buxus, beuken of taxushagen.

Verlichting

In de omgeving is een standaardtype toegepast. Dit is een vrij grote armatuur die niet zo goed past binnen dit hofje en meer het beeld van een doorgaande weg ondersteunt. Daarom wordt, om het intieme karakter van het hofje te ondersteunen gekozen voor een ander armatuur. Er kan bijvoorbeeld gekozen worde voor de Indal Kegel Fortimo. Deze armatuur wordt ook al op een andere plek in Ermelo toegepast en past veel beter bij het beeld van een hofje.

Openbaar groen

In het gebied komen grasstroken en bomen. Voor de bomen wordt gekozen voor de Ulmus glabra Pendula, 2e orde langsbeplanting.