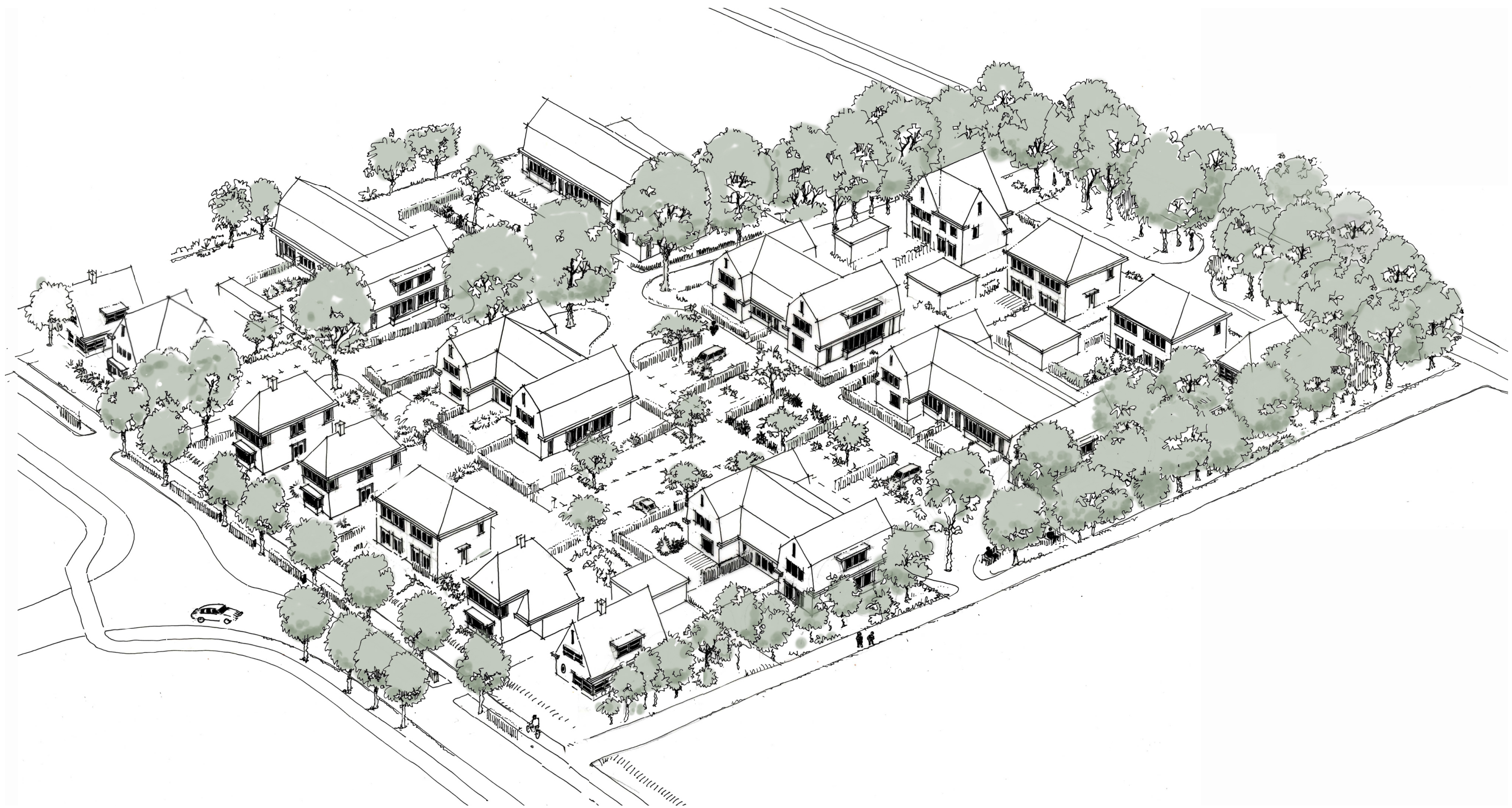




1. Gebiedsbeschrijving

1.1 Ruimtelijke structuur, historische context

Het dorp Lunteren heeft zich van oudsher ontwikkeld als dorp langs de westrand van de Veluwe stuwwal en is als zodanig gelegen op de grens van hoog en laag, nat en droog en bos en boerenland. De eerste wegen waaronder de Oude Arnhemseweg lopen evenwijdig aan de helling van zuid naar noord, richting Barneveld en Ede. Het dorp groeide tot in de twintigste eeuw langzaam en organisch met lintbebouwing langs enkele doorgaande wegen. Aan het begin van de twintigste eeuw kreeg Lunteren een station aan de nieuwe spoorlijn Amersfoort-Ede (parallel aan de Oude Arnhemseweg) en ontwikkelde de Dorpsstraat-Edeseweg tot het centrale lint. In de twintigste eeuw groeit Lunteren sneller, aanvankelijk in een open en vrij argeloze verkaveling en open bebouwingsstructuur, later met een planmatigere aanpak van de uitbreidingswijken richting de vallei. Aan de zuidkant van het dorp ligt het plangebied.

1.2 Het plangebied.

Het plangebied ligt in noordzuid-richting ingeklemd tussen de Edeseweg en de Oude Arnhemse weg. Recentelijk is een nieuwe 'rondweg' (bedoeld om het centrum te ontlasten) aangelegd. Deze weg sluit ter hoogte van het plangebied via een T-splitsing aan op de Edeseweg. De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt enerzijds bepaald door deze oorspronkelijke, twee uitvalswegen en anderzijds de groenstructuur met houtopstanden, die als een groen kader het gebied omsluit en min of meer verzelfstandigt en autonoom maakt. Deze boomgroepen zijn belangrijke beeld dragers in het plangebied en voor Lunteren. Het plangebied wordt vanaf de Edeseweg ontsloten langs een bestaande bomenrij. Bij de Oude Arnhemseweg steekt een ontsluitingsweg behoedzaam door een dominante houtopstand. Geheel aan de zuidkant loopt een zandpad, waarlangs fietsers/voetgangers op informele wijze het binnengebied van het plangebied kunnen bereiken.



2. Beeldkwaliteit per gebied

2.1 Edeseweg

De huidige bebouwing aan de Edeseweg kenmerkt zich door een dorps karakter met vrijstaande woningen op ruime kavels. De woningen zijn individueel van karakter en zijn overwegend traditioneel van opzet en materiaalgebruik. De nokken van de kappen staan in de regel haaks op de weg. Richting het centrum verschijnen naast de burgerwoningen ook villa's of landhuizen in de stijlen van het fin de siècle tot het baksteen-functionalisme uit de dertiger jaren. In de geest van de bestaande bebouwing wordt in het plangebied de bebouwing langs deze Edeseweg voortgezet. De rooilijn aan de Edeseweg volgt die van de bestaande bebouwing en ook de korrel van de huidige woningen dient als uitgangspunt.



De geplande bebouwing bestaat uit (half-)vrijstaande woningen in de jaren-dertigstijl. De tweekappers zijn zo vormgegeven, dat ze meer associaties oproepen met een expressieve villa in deze stijl, dan een reguliere 2/1kap. Deze woningen zijn gesitueerd op middelgrote nieuwbouwkavels, waarbij de garage's en bergingen achter op het perceel staan om zoveel mogelijk openheid tussen de gebouwen te creëren. De bouwmassa's bestaan uit twee bouwlagen met een royale kap, die plaatselijk zakt naar een goothoogte van circa 3.00 m.

De dorps sfeer is door het handhaven van de kleinschaligheid goed gewaarborgd. De woningen hebben een min of meer vaste plaatsing op de kavel. De hoofdgevels zijn op de straat gericht. Nokken staan haaks of evenwijdig aan de straat. Alle panden zijn met hun voornaamste gevel op de weg georiënteerd. De woningen op de hoek van de ontsluitingsweg van het plangebied hebben ook zijgevels die als straatgevel zijn ontworpen.



2.2 Oude Arnhemseweg

De bestaande rooilijn aan de Oude Arnhemseweg is variabel, een kenmerk van ongeplande stedenbouw. De bestaande bebouwing kent een hogere dichtheid dan die aan de Edeseweg en is voor een deel ook eenvoudiger van architectuur.

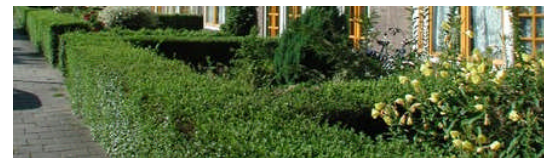
De nieuwbouw aan deze zijde van het plangebied is feitelijk autonoom tov de overige bebouwing aan deze straat. Dit vanwege de beschutte ligging van de nieuwbouw achter de houtopstand, waarvan bovendien het maaiveld een rond profiel heeft. Het straatje waaraan deze woningen zijn gesitueerd oogt intiem. Dit wordt nog versterkt doordat de woningen op de koppen tov de rooilijn van de tussenliggende woningen naar voren zijn geplaatst.

Hier komen voornamelijk tweekappers. Deze worden gebouwd op middelgrote kavels, waarbij de garage's en bergingen achter op het perceel staan om zoveel mogelijk openheid tussen de gebouwen te creëren. De koppen hebben een afwijkende kapvorm en nokrichting. De tussenliggende tweekappers zijn kloek van vorm (2 bouwlagen en een royaal schilddak). Alle panden zijn op de straat georiënteerd. De vrijstaande woning aan de zuidzijde heeft aan drie zijden een representatieve gevel.



2.3 Binnengebied

Het binnengebied vormt een onderdeel in de schakel van groene binnenkamers, die tussen de bebouwingslinten van de Edeseweg en de Oude Arnhemseweg liggen. De relatie tussen deze kamers en het buitengebied is erg belangrijk en wordt gerealiseerd door een -informele- as en zichtlijnen tussen binnen en buiten langs deze as. Het gebied is als woongebied primair een verblijfsgebied met een overwegend groen karakter, waar de auto als gast gezien moet worden. Vandaar de informele wijze waarop het parkeren wordt opgelost, ingebed in het groen. Het profiel van het binnengebied is vrijwel symmetrisch, waarbij de schikking van de woonblokken zo is dat een maximale openheid haaks op de as ook gewaarborgd blijft. Hierdoor blijft het plangebied als geheel afleesbaar, je kunt je immers overal oriënteren op de bestaande groenstructuren. De woonblokken zijn in twee reeksen neergelegd en zo vormgegeven dat de beide richtingen in het gebied ondersteund worden. De kappen van de tussenwoningen liggen evenwijdig aan de hoofdas van het binnengebied. De koppen van de bouwblokken worden afgesloten door een dwarskap, muv de noordkoppen aan de noordzijde van de (overigens niet zichtbaar vanaf openbare weg) ontsluitingsweg. ter plaatse van de koppen is een dwarspad/parkeerplein of ontsluiting. De dorpse sfeer is door het handhaven van de kleinschaligheid goed gewaarborgd. De overgang tussen openbaar en privé wordt gerealiseerd via hagen.





3. Welstandsaspecten algemeen

3.1 Massa en vorm

Over het algemeen is de gevarieerde bebouwing niet hoger dan één of twee bouwlagen met kap. Uitzondering hierop is appartementengebouw, dat bovendien op een plint staat.

De woningen zijn langs de uitvalswegen voorzien van (samengestelde) zadeldaken of schilddaken. De goothoogte varieert hier van 3 tot 6 meter. Langs de Edeseweg wordt de karakteristiek van de bestaande bebouwing gevolgd. De bebouwing aan de Oude Arnhemseweg is vanwege de beschutte en solitaire ligging autonoom te noemen. In het binnen-gebied worden bouwblokken met mansardekappen toegepast, waarbij de kaprichting de stedenbouwkundige structuur ondersteunt.

Aan- en uitbouwen komen in verschillende vormen en mate voor. Omvang en vormen van de gevels verschilt van woningtype tot woningtype.



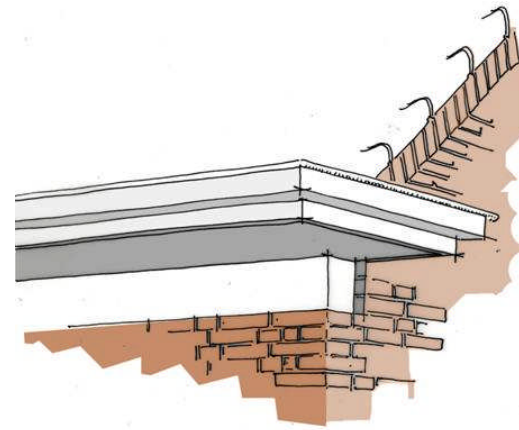
3.2 Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

Om de samenhang van de verschillende bouwmassa's te waarborgen, is een eenduidige detaillering, kleur- en materiaalgebruik van belang. Traditionele vormgeving geldt daarbij als uitgangspunt. Uitgangspunt is een baksteenarchitectuur met een sterke textuur en plasticiteit van de gevelwanden en de uitgesproken warmrode tinten. De daken zijn voorzien van donkergrijze pannendaken (gesmoord). Voorzien van forse dakoverstekken. Ter plaatse van kopgevels dient de overgang tussen de gevel en het dak zorgvuldig vormgegeven te worden. Elementen als erkers en dakkapellen dienen de hoofdvorm te ondersteunen en zijn altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw en de dakvorm.

3.3 Welstandsbeleid

Voor het gebied is een bijzonder welstandsniveau van kracht. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van hiervoor beschreven ruimtelijke karakteristieken

Het bestemmingsplan is inhoudelijk en juridisch het toetsingsinstrument. Indien de in deze nota gestelde criteria en gestelde randvoorwaarden niet corresponderen met de bestemmingsplanvoorschriften, dan zijn de bestemmingsplanvoorschriften ten allen tijde bepalend. De criteria zijn in dat geval indicatief.



3.4 Welstandscriteria

Algemeen

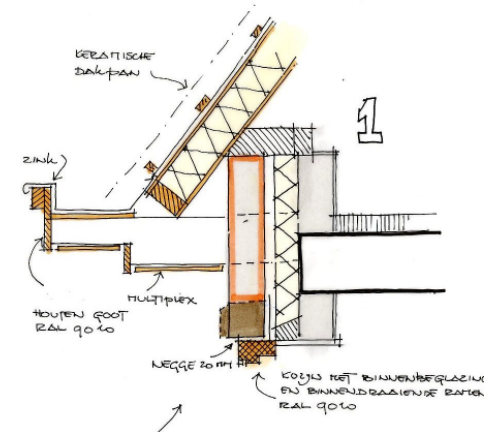
- De bestaande gebouwde omgeving en de door de ontwikkelaar te bouwen woningen zijn het kwalitatieve referentiepunt voor ieder vergunningplichtig bouwwerk.

Ruimtelijke structuur

- Bebouwing staat in een herkenbare rooilijn zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart

Perceel

- Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw, met de bijgebouwen op de koppen van de rijtjeswoningen. Hier moeten de bijgebouwen vormverwantschap hebben met de woningen.



Massa en vorm

- Bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen met royale kappen en variërende goothoogten. Appartementengebouw als vormaccent in een afwijkende massavorm
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Kleur- en materiaalgebruik zijn in het plangebied in onderlinge samenhang.
-

4. welstandscriteria per deelgebied

4.1 Welstandscriteria Edeseweg/Oude Arnhemseweg:

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving en de door de ontwikkelaar te bouwen woningen zijn het kwalitatieve referentiepunt voor ieder vergunningplichtig bouwwerk. Het behoud en versterking van het beeldbepalende groen is van belang, met name de begeleidende boombeplanting langs verschillende wegen in het gebied en de bestaande houtopstanden langs de randen. Uitgangspunt is dat de het plangebied als landschappelijke binnenkamer herkenbaar blijft.

Ruimtelijke structuur

- Royale (half-)vrijstaande woningen op middelgrote kavels
- Gevarieerde plaatsing die globaal binnen de rooilijnen van naastgelegen bebouwing blijft.
- Bij de situatie van gebouwen wordt rekening gehouden met bestaande houtopstanden

Perceel

- De bebouwing staat met de representatieve zijde naar de weg gekeerd
- De percelering en gevelbreedtes zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.
- Bijgebouwen zijn achter het hoofdgebouw geplaatst.
- Tuinen en erven zijn voorzien van groene erfafscheidingen/hagen



- De bebouwing staat met de representatieve zijde naar de weg gekeerd
- De percelering en gevelbreedtes zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.
- Massa en vorm*
- De bebouwing heeft een samenhangende uitstraling.
- De bebouwing bestaat uit een bouwlaag met mansardekap
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Kleur- en materiaalgebruik is in het plangebied in onderlinge samenhang.
 - A. metselwerkarchitectuur
 - B. houten daklijsten en boeiboorden
 - C. vormgegeven overgangen tussen gevel-kap
 - D. Donkere dakpan
 - E. metselwerk in warme rode tinten
 - F. Kloeke kozijnen
 - G. Verdiepte donkere voegen

Massa en vorm

- De bebouwing heeft een individuele uitstraling. Bij herhaling van een pand in een gevelwand is tenminste een sub-tiele afwijking vereist.
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en ondersteunen de hoofdvorm met zijn architectonische kenmerken.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Kleur- en materiaalgebruik is in het plangebied in onderlinge samenhang.
 - A. metselwerkarchitectuur
 - B. houten daklijsten en boeiboorden
 - C. vormgegeven overgangen tussen gevel-kap
 - D. Donkere dakpan
 - E. metselwerk in warme rode tinten
 - F. Kloeke kozijnen
 - G. Verdiepte donkere voegen
- Handhaven van bestaande detaillering en materiaalgebruik bij verbouwingen.
- Geen gebruik van volkern-platen.
- Toepassing van natuurlijke en daarop gelijkende materialen

Dakkapellen/erkers

- Dakkapellen op vrijstaande woningen en woningen met een schilddak dienen een platte afdekking te hebben. De dakkapellen dienen minimaal 1 meter van dakranden en 3 pannen onder de nokvorst geplaatst te worden
- Dakkapellen dienen een dakranddetail en kozijnindeling te hebben die overeenkomt met de architectuur van de woning.
- Voor het plangebied dient per woningtype een basis dakkapel, zoals opgenomen in de voor het plangebied afgegeven bouwvergunning, toegepast te worden.
- Erkers dienen een dakranddetail en kozijnindeling te hebben die overeenkomt met de architectuur van de woning. De afdekking dient plat uitgevoerd te worden. De borstwering dient terug te liggen tov de kozijnen.
- Voor het plangebied dient per woningtype een principe erker, zoals opgenomen in de voor het plangebied afgegeven bouwvergunning, toegepast te worden.

4.2 Welstandscriteria binnengebied:

Algemeen

- De door de ontwikkelaar te bouwen woningen zijn het kwalitatieve referentiepunt voor ieder vergunningplichtig bouwwerk.

Ruimtelijke structuur

- Gestructureerde plaatsing binnen de rooilijnen van het bestemmingsplan.
- Rijen woningen maximaal 6 aaneen
- Bij de situering van de gebouwen wordt rekening gehouden met de bestaande houtopstanden.

Perceel



- Handhaven van bestaande detaillering en materiaalgebruik bij verbouwingen.
- Geen gebruik van volkern-platen.
- Toepassing van natuurlijke en daarop gelijkende materialen

Dakkapellen/erkers

- Dakkapellen boven de knik van de mansardekap zijn niet toegestaan.
- Dakkapellen dienen een platte afdekking te hebben
- Dakkapellen dienen een dakranddetail en kozijnindeling te hebben die overeenkomt met de architectuur van de woning.
- Voor het plangebied dient per woningtype een basis dakkapel, zoals opgenomen in de voor het plangebied afgegeven bouwvergunning, toegepast te worden.
- Erkers dienen een dakranddetail en kozijnindeling te hebben die overeenkomt met de architectuur van de woning. De afdekking dient plat uitgevoerd te worden. De borstwering dient terug te liggen tov de kozijnen.
- Voor het plangebied dient per woningtype een principe erker, zoals opgenomen in de voor het plangebied afgegeven bouwvergunning, toegepast te worden.

Colofon:

Beeldkwaliteitplan “De Lommerhof”
in opdracht van Giesenprojectontwikkeling bv in
samenwerking met de gemeente Ede,
opgesteld door ir. Frank Ruiter architect bna

5.0 Beeldwaliteit openbare ruimte

Zoals aangegeven in de stedenbouwkundige hoofdopzet nemen de bestaande beeldbepalende en waardevolle houtwallen een bijzondere positie in. De karakteristieke houtwallen vragen om een rustig en ingetogen inrichting van het openbaar gebied. De groenstructuur kan worden gezien als een kader waarbinnen de openbare ruimte zich afspeelt.

Belangrijke elementen in het openbaar gebied zijn de entree van het plangebied en de middenas in het hart van de wijk. In de middenas worden de functies zoveel mogelijk gecombineerd. De rijwegen, het parkeren, trottoirs, het spelen en het groen liggen hier naast elkaar. Door een helder ingericht profiel te kiezen wordt er gestreefd naar functionaliteit, veiligheid en uniformiteit.



De bebouwing langs de Edeseweg zal worden voorzien van eigen inritten. Waar mogelijk dienen twee woningen te worden ontsloten met één oprit. De bestaande structuur van de Edeseweg, vrijstaande woningen met eigen oprit, wordt hier doorgezet.

Aan de zijde van de Oude Arnhemseweg zal de bestaande opening in de houtwal worden gehandhaafd en worden gebruikt als inrit naar het woongebied. Het parkeren van de auto zal plaatsvinden langs de weg of op de eigen oprit.

Het zandpad aan de zuidzijde van het plangebied blijft gehandhaafd als onverharde weg en dient als ontsluitingsroute voor calamiteiten.

Groen

De bestaande beplanting (houtwallen) is sterk aanwezig en is een duidelijke drager van de totale groenstructuur. De nieuwe boombeplanting langs de rijweg speelt hierin een ondergeschikte rol en begeleidt de weg. Er is gekozen voor een heldere structuur van de groene inrichting. De bomen zullen worden geplaatst in de middenas met daaronder een bloemrijke heesterbeplanting. De onderbeplanting dient niet te hoog te zijn zodat het overzicht blijft gehandhaafd. In de onderbeplanting van de bestaande houtwallen kunnen voorjaarsbollen voor kleuraccenten zorgen. In combinatie met een groenblijvende bodembedekker geeft dit een gevarieerd beeld.



sfeerbeeld



bomenrij



beukenhaag

De toe te passen plantsoorten dienen te passen in het karakter van het plangebied. De voorkeur gaat uit naar inheemse soorten.

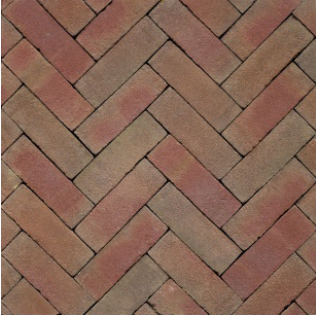
Privé en openbaar

De overgang van privé naar openbaar wordt bepaald door een haag, bijvoorbeeld beukenhaag. De hagen geven een groen en uniform beeld en een duidelijk omkadering van de openbare ruimte. De achterpaden worden ontsloten met brede voetpaden en dienen qua materialisering aan te sluiten op de openbare ruimte.

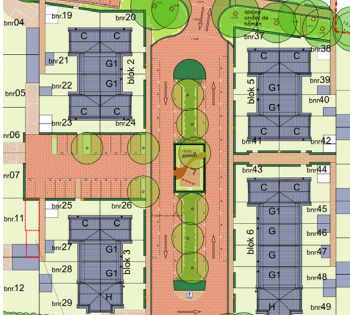
Verharding

De entreeweg zal worden gemarkeerd door een herkenbare inrit en worden begeleid door de bestaande bomen. Een belangrijk beeldbepalend element langs de entreeweg is een monumentale eik. Ter hoogte van deze boom zal vanwege de groeiomstandigheden van de boom het profiel moeten worden versmald. De wegversmalling zal hierdoor tevens als verkeersremmer werken. Het parkeren langs de entreeweg is haaks op de weg en gesitueerd tussen de bestaande bomen.

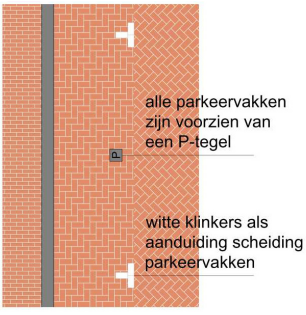
De rijweg vormt een lus in het middengebied waarlangs geparkeerd kan worden. Er zal hierbij worden uitgegaan van eenrichtingsverkeer. Het profiel is smal en zal worden uitgevoerd in duurzame materialen. Gebakken klinkers in roodbruine kleuren en antracietgrijze opsluitbanden. Met een licht kleuraccent en brede opsluitband wordt het voetpad onderscheiden van de rijweg. Het parkeren wordt aangeduid met markeringen in het straatwerk. De definitieve kleurkeuze voor de verharding zal in samenhang met de materialisatie van de architectuur moeten worden bepaald. Het totale profiel, van voordeur tot voordeur, krijgt hierdoor een rustige en uniforme uitstraling.



gebakken klinkers



middenas



detailtering parkeerstrook

Spelen

In het centrale deel van het plan zal een kleine speelplaats worden ingericht. De speelplaats dient te worden omsloten door een hekwerk met groene haag. De speelruimte moet overzichtelijk en helder worden ingericht met minimaal drie speeltoestellen. Bijvoorbeeld een glijbaan, wipveer en een zandbak. De elementen hebben een natuurlijk uitstraling en passen qua kleurgebruik en materialen in de ‘bossfeer’ van het plangebied. De houtwallen bieden daarnaast ruimte voor speelaanleidingen.



speeltoestellen met een natuurlijke uitstraling



Meubilair

Er wordt gestreefd naar een rustig beeld in de openbare ruimte waarbij de verschillende elementen zoveel mogelijk worden geïntegreerd. De lichtmasten, zitbanken, afvalbakken en andere elementen dienen qua kleur en uitstraling één geheel te vormen. De voorkeur gaat uit naar houtaccenten in combinatie met zwart gecoate elementen. Het totaal zorgt voor een eenduidig beeld.



voorbeelden van straatmeubilair

Het huisvuil zal worden verzameld op een drietal plekken die zijn ingericht als opstelplaats. De opstelplaatsen voor de containers (kliko's) moeten centraal zijn gelegen in het plangebied en goed bereikbaar zijn voor de ophaaldienst. De opstelplaatsen dienen qua materialisering en detaillering aan te sluiten op de totale inrichting.

Colofon:

Beeldkwaliteitplan “De Lommerhof”
In opdracht van Giesenprojectontwikkeling bv
in samenwerking met de gemeente Ede,
opgesteld door ir. Frank Ruiter architect bna en
Hollandschap, adviesburo voor stad- en landschapsinrichting