

Ede

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitskader

kolkakkerbuurt



Een co-productie van:



- Definitief concept -

16 maart 2017

P10201

Inhoud

1. Inleiding	7
<i>Deel A</i>	
2. Plan Kolkakkerbuurt	
2.1 De huidige Kolkakkerbuurt: context	11
2.2 Hoofdlijnen en uitgangspunten	15
2.3 Proces: plan van de bewoners	16
2.4 Stedenbouwkundig plan	25
<i>Deel B</i>	
3. Beeldkwaliteit Kolkakkerbuurt	55

Welkom in de vernieuwde Kolkakkerbuurt!

Woonstede is voornemens om de Kolkakkerbuurt in Ede te vernieuwen. Het stedenbouwkundig plan dat voor u ligt is niet door Woonstede zelf ontwikkeld, maar door de bewoners van de Kolkakkerbuurt. 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 beeldkwaliteitskader 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 een plan dat samen met Woonstede, gemeente en vooral met een grote groep bewoners tot stand is gekomen. Onze ambitie is een prachtige, herkenbare, unieke, kwalitatief goede Kolkakkerbuurt, waar iedereen zich welkom voelt. *Welkom in de Kolkakkerbuurt!*







den Brink

1. Inleiding

Aanleiding

Dit stedenbouwkundig plan behandelt de transformatie van de Kolkakkerbuurt. 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 vijftig woningen worden gerenoveerd en de overige woningen worden vervangen door nieuwbouwwoningen, passend bij de huidige sociale huurmarkt. In totaal zouden er daarom 155 nieuwbouwwoningen moeten worden gerealiseerd, naast de vijftig te renoveren woningen. Ook is er in dit stedenbouwkundige plan rekening gehouden met de verschillende woonwensen van de huidige bewoners die gebleken zijn uit het woonsensenonderzoek (bijv. eengezinswoningen, gelijkvloerse woningen, grote en kleine tuinen).

Belangrijk is dat er in de Kolkakkerbuurt een woningbouwprogramma wordt gerealiseerd dat toekomstbestendig en -voor de huidige en toekomstige bewoners- betaalbaar is. Natuurlijk wordt daarbij ook rekening gehouden met de nieuwste (gemeentelijke)inzichten en wensen omtrent parkeren en het gebruik van de openbare ruimte.

Een vernieuwing van de woningvoorraad in de Kolkakkerbuurt is dan ook een integrale vernieuwing op zowel stedenbouwkundig, bouwkundig en sociaal vlak. Deze vernieuwing zal uiteindelijk gefaseerd uitgevoerd worden, waarbij iedere deelfase op zichzelf een afgerond geheel vormt.

Woonstede zoekt breed draagvlak voor de plannen van de toekomstige Kolkakkerbuurt. Daarom is een open planproces opgezet waarin bewoners, omwonenden en de gemeente Ede uitgenodigd zijn te participeren. Gedurende het planvormingsproces zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd waarin invloed op de vernieuwing van de buurt is uitgeoefend. Feitelijk is het plan door de bewoners opgesteld en heeft Woonstede dit vooral gefaciliteerd en getoetst op financiële haalbaarheid.

Op de navolgende pagina's zult u het resultaat aantreffen van een intensief, maar prachtig participatieproces!

Opgave

De opgave voor de te vernieuwen Kolkakkerbuurt bestaat uit het opstellen van een breed gedragen stedenbouwkundig plan. De bewonerscommissie Kolkakker, Woonstede en Inbo begeleiden het proces waarin de bewoners het plan hebben ontwikkeld.

Doel is om het tuindorp karakter van de Kolkakkerbuurt te behouden in het nieuwe plan, zodat de Kolkakkerbuurt herkenbaar blijft.

Leeswijzer

Dit document is opgebouwd uit twee delen. Het eerste deel (A) betreft het stedenbouwkundig plan en behandelt de bestaande omgeving, het doorlopen proces en het plan zelf. Ook komen hier alle planfacetten aan bod.

Het tweede deel (B) behandelt de beeldkwaliteit van zowel de bebouwing als de buitenruimte.

Tijdens het proces zijn ook principe-woningplattegronden voor de renovatie- en nieuwbouwwoningen de revue gepasseerd. Deze zijn echter niet opgenomen in dit boekwerk, aangezien deze geen onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundig plan, dat wordt getoetst door de gemeente Ede.

Voor de principe-woningplattegronden wordt daarom een apart document opgesteld, en natuurlijk worden deze wel getoond op de informatieavond op 16 maart 2017.



Stedenbouwkundig plan

plan
Kolkakkerbuurt

Proces

CONCEPT





De huidige Kolkakkerbuurt

2.1 De huidige Kolkakkerbuurt: context

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. 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 afwezigheid van een formele 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 ruimte in de vorm van een plek 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 erfgronden bij de nieuwbouw bijzondere aandacht verdienen.

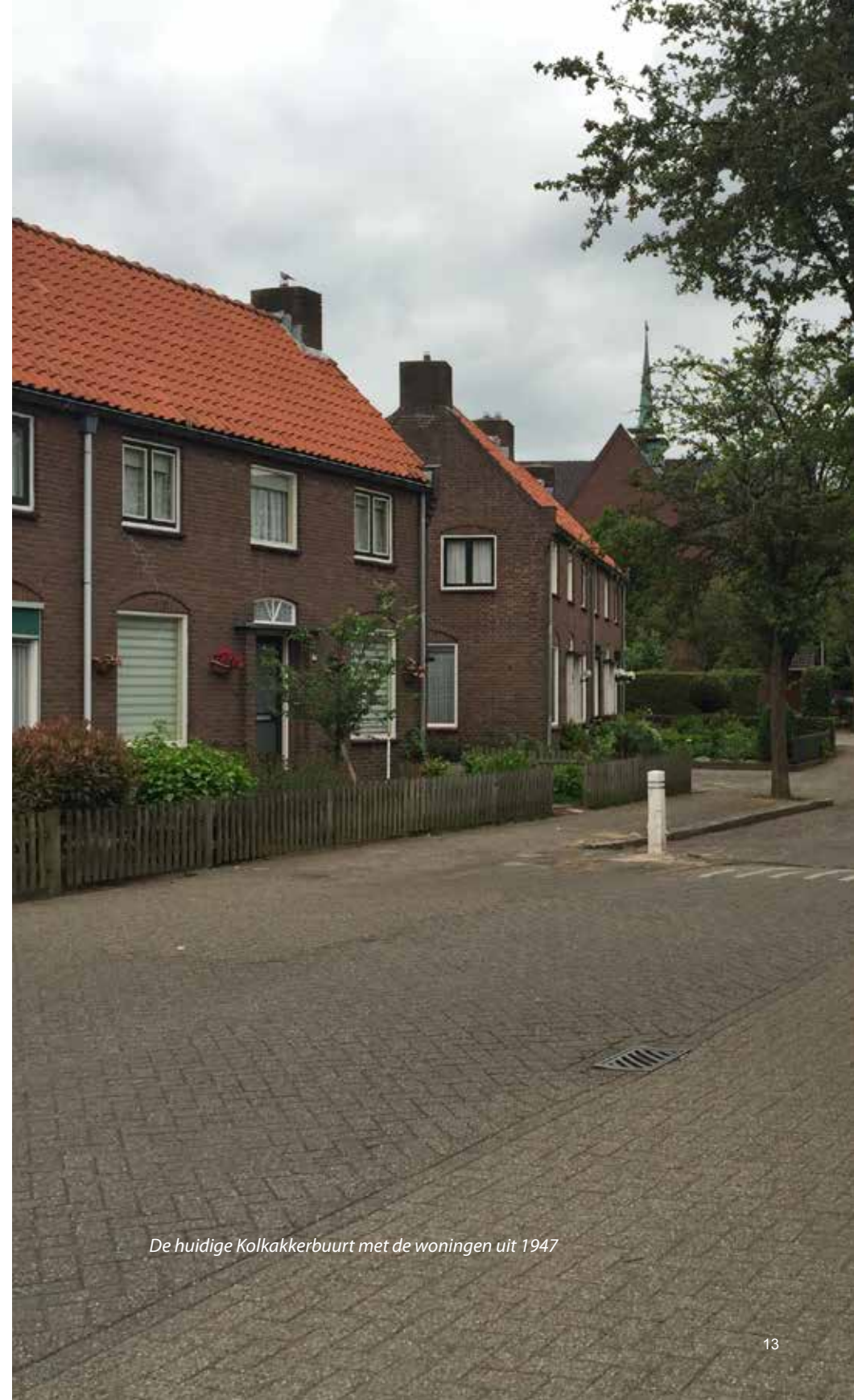
Conclusie

De Kolkakkerbuurt 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 maakt dat de verbinding naar de oorspronkelijke buurt (in de geschiedenis van Ede) leesbaar en beleefbaar is.

De opzet van de Kolkakkerbuurt oftewel het stratenplan 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 opknappbeurt 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

Ede Oud-zuid

Voorbeeld van een meer collectieve benadering van een tuinwijk. Dat uit zich in een eenduidige behandeling van de erfafscheidingen en de eenduidige eenvoudige inrichting van de straat.



2.2 Hoofdpijnen en uitgangspunten

Ontwerpuitgangspunten

Belangrijk ontwerpuitgangspunt is dat de sfeer van het huidige tuindorp zo veel als mogelijk terug wordt gebracht in de vernieuwde Kolkakkerbuurt. Dat zal zich tonen in architectonische details, kleur- en materiaalgebruik, kleinschalige bebouwing en ruime tuinen. De ambitie is om herkenbare elementen terug te brengen.

Daarnaast willen we graag het karakter van het tuindorp versterken met elementen die nu niet aanwezig zijn. Maar wat zijn nu typische tuinstedelijke elementen die de Kolkakkerbuurt nu nog niet kent? Dat is bijvoorbeeld een eenduidige inrichting van de openbare ruimte en een zekere mate van collectiviteit in erfafscheidingen, die veelal groen zijn (hagen).

Ook is er in de Kolkakkerbuurt geen duidelijk front of entree van het tuindorp aanwezig. Dat geldt ook voor bijvoorbeeld een centrale ontmoetingsplek. Door deze elementen aan te brengen in de Kolkakkerbuurt wordt de structuur en leesbaarheid van de Kolkakkerbuurt als tuindorp verder verstrekt.

Tevens is de huidige wijk groen van karakter, met name door de grote tuinen. Dat heeft als gevolg dat de flora en fauna in de huidige situatie een goed habitat kent. Uitgangspunt is om, naast de wettelijke eisen, een sterk habitat te creëren voor soorten waarvan gewenst wordt dat deze zich kunnen handhaven in de buurt. Daarom is het uitgangspunt geformuleerd om voortuinen te realiseren die qua diepte vergelijkbaar zijn aan de huidige en, zoals eerder aangegeven, groene erfafscheidingen te realiseren. Ook moeten er voldoende groene plekken worden gerealiseerd voor huismussen, dat kan in de buurt van de huidige plekken. Dit betreffen zogenaamde kwetterplekken.

Programma

Woonstede wil 205 woningen realiseren in de Kolkakkerbuurt (inclusief de te renoveren woningen). Dit betreffen 96 eengezinswoningen van maximaal 120m², 39 appartementen en 20 seniorenwoningen (beide maximaal 80m²). Daarnaast is Woonstede voornemens 50 woningen te renoveren. Het programma bestaat louter uit woningen.

De eengezinswoningen krijgen in de basis twee lagen met een kap. We vinden het een belangrijk uitgangspunt dat de appartementen naadloos in de buurt passen. Daarom hebben we als uitgangspunt gesteld dat de appartementen net zoals de eengezinswoningen in twee lagen met (loze) kap worden uitgevoerd. De seniorenwoningen worden één laag met kap, zodat er tevens variëteit ontstaat in goot- en nokhoogte. Op deze wijze ontstaat een ontspannen, kleinschalige, afwisselend tuindorp. Deze wensen zijn in het beeldkwaliteitskader beschreven.

De parkeernormering is als volgt:

- | | |
|---|------------------------|
| • Eengezinswoningen (tot 120m ² bvo) | 1,8 parkeerplek/woning |
| • Appartement (tot 80m ² bvo) | 1,7 parkeerplek/woning |
| • Seniorenwoning (tot 80m ² bvo) | 1,7 parkeerplek/woning |

De normering is inclusief het minimale aandeel van 0,3 parkeerplek/woning aan bezoekersparkeerplekken. Bezoekersparkeerplekken worden in de openbare ruimte gerealiseerd.

Het is de bedoeling om een deel van de benodigde parkeerplekken in parkeerhoven te realiseren, zodat de straat gedeeltelijk van parkeren wordt ontlast. De parkeerhoven blijven eigendom van Woonstede.

Ook wordt er op eigen terrein geparkeerd. De parkeerplekken op eigen terrein tellen niet 100% mee in de parkeerbalans, omdat deze niet altijd worden gebruikt. Parkeerplekken op eigen terrein worden als volgt meegenomen in de parkeerbalans:

	<i>plekken</i>	<i>telt als</i>
• Parkeerplek op achterterrein / parkeershof	1,0	1,0
• Parkeerplek op eigen terrein met lange oprit	2,0	1,0
• Parkeerplek op eigen terrein met korte oprit	1,0	0,8
• Parkeerplek op eigen terrein naast elkaar	2,0	1,7



2.3 Proces: plan van de bewoners

Het stedenbouwkundig plan voor de Kolkakkerbuurt is met een uniek proces tot stand gekomen. De bewoners hebben van A tot Z de plannen ontworpen, waarbij Inbo hielp de plannen te vertalen in een professioneel stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitskader. Voor u ligt het resultaat.

Voor dit proces hebben de Bewonerscommissie, Woonstede en Inbo zes meedenkavonden voor de bewoners georganiseerd. Deze waren interactief en intensief van aard.

Meedenkavond 1: Inspiratie!



De eerste avond stond in het teken van ontwerpen. De bewoners hebben binnen de kaders die van te voren zijn meegegeven (bijvoorbeeld handhaven structuur, het te realiseren aantal woningen en de parkeeropgave) de mogelijkheden verkend. Hoe groot is het gebied nu eigenlijk en hoe maak je een goede leefbare buurt? Welke elementen horen bij de Kolkakkerbuurt?

De bewoners hebben in vier groepen vier inspirerende plannen gemaakt.

Meedenkavond 1



De resultaten van Meedenkavond 1



- Korte rijtjes woningen
- Ten dele ook tweekappers
- Ruime tuinen
- Noordstrook niet per se bebouwen
- Appartementen aan randen buurt
- Behoeftte aan groenelementen
- Parkeren ook op achterterreinen, ivm straatbeeld



Na de eerste meedenkavond heeft Inbo de modellen van de bewoners in stedenbouwkundige bouwstenen vertaald. Opvallend is dat er sprake was van overeenkomstige ideeën (zie links):

- Korte rijtjes woningen
- Ten dele ook tweekappers
- Ruime tuinen
- Appartementen aan randen buurt
- Behoeftte aan groenelementen
- Parkeren ook op achterterreinen, ivm straatbeeld

Ook waren er mooie modelspecifieke ideeën:

- Groene elementen binnenhoven
- Hofje
- Groene elementen hoeken
- Parkje Verlengde Maanderweg
- Structuurwijziging stratenpatroon

De bouwstenen die voortkwamen uit de modellen van de bewoners heeft Inbo wederom vertaald naar schetsmodellen (zie rechts).

Meedenkavond 2

Op Meedenkavond 2 heeft Inbo de resultaten van haar onderzoek gepresenteerd. Vervolgens zijn de bewoners in groepen uiteen gegaan om de schetsmodellen te bediscussiëren. Na uitvoerig beraad in groepen hebben de bewoners hun voorkeur uitgesproken voor schetsmodel A.

Na deze avond is schetsmodel A de basis geweest voor verder onderzoek, om uiteindelijk twee schetsontwerpen te vervaardigen. Twee schetsontwerpen, omdat er op basis van het (voorkeur)schetsmodel en naar aanleiding van opmerkingen van bewoners toch nog subvarianten voorstelbaar waren en Inbo deze de bewoners uiteraard wilde voor leggen.



Meedenkavond 3

Op Meedenkavond 3 heeft Inbo wederom de resultaten van haar onderzoek gepresenteerd, in de vorm van 2 schetsontwerpen. Daarbij zijn tevens uitgangspunten voor de woningen (grootte woningen en kavels), het parkeren en de ambitie omtrent de buitenruimte benoemd. De uitgangspunten zijn opgenomen in de schetsontwerpen. Deze uitgangspunten en het verrichte onderzoek zijn overigens terug te vinden in de presentaties. Deze zijn beschikbaar op internet (www.woonstede.nl) of ter inzage bij Woonstede.

Uiteindelijk konden de bewoners de plannen individueel eens goed bekijken en hun stem uitbrengen op hun voorkeursmodel. Uiteindelijk bleek dat model 1a de voorkeur had (meeste stemmen).



De twee schetsontwerpen van Meedenkavond 3



Meedenkavond 4

Inbo heeft de voorkeursvariant van het schetsontwerp digitaal vertaald naar een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan. Daarbij heeft ten opzichte van het gekozen schetsontwerp zich nog een wisseling voorgedaan in de locatie van het programma: een appartementenblok is van de Klaas Katerlaan verschoven naar het nieuwe plantsoen en zijn er seniorenwoningen teruggeplaatst op de Klaas Katerlaan. Dit in verband met de bezonning van de woningen aan de overzijde van de Klaas Katerlaan.

Op meedenkavond 4 is dit voorlopig ontwerp gepresenteerd, geflankeerd door een parkeerbalans, globaal ontwerp openbare ruimte, verbijzonderingen in de architectuur en de erfafscheidingen. Bewoners konden opmerkingen maken op het voorlopig ontwerp, welke zijn meegenomen in het definitieve ontwerp.

Naast het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan waren er nog twee thema's die deze avond werden behandeld en bediscussieerd: de beeldkwaliteit en de principe-plattegronden van de woningen (nieuwbouw en renovatie).

Voor de beeldkwaliteit hebben bewoners aangegeven welke elementen van de bestaande woningen terug zouden moeten keren bij de ontwerpen van de nieuwe woningen en welke voorbeelden elders uit het land men aansprekend vindt. Conclusie daarbij was dat de meer traditionele referentiebeelden meer tot de verbeelding sprak dan de moderne varianten. Tevens wil men graag ruime woningen (twee lagen met kap) in de vernieuwde Kolkakkerbuurt.

Omtrent de woningplattegronden van de nieuwbouwwoningen was er veel discussie aan welke zijde van de woning de keuken moest worden geplaatst en daarmee de vraag of de woonkamer aan de voorzijde danwel aan de achterzijde van de woning moet worden gepositioneerd. Gezien de ontstane discussie is besloten verder onderzoek te doen naar de principe-plattegronden en op deze laatste avond te bespreken. De renovatiewoningen bleven enigszins onderbelicht die avond. Daarom is besloten voor de renovatiewoningen een extra meedenkavond te organiseren.



De maquette van het voorlopig ontwerp op Meedenkavond 4



Meedenkavond 5

Deze extra meedenkavond stond in het teken van de principe-plattegronden voor de renovatie-woningen. Er werden nog diverse wensen, tips en aanbevelingen gegeven door de (huidige) bewoners. Deze worden richting de laatste avond onderzocht en voor zover mogelijk verwerkt in het definitieve voorstel.

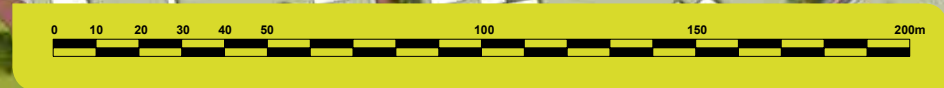
Meedenkavond 6

Op Meedenkavond 6 is het definitieve ontwerp van het stedenbouwkundig plan teruggekoppeld aan de bewoners, die daar positief op hebben gereageerd.

Ook werden de resultaten van het onderzoek naar de beeldkwaliteit gepresenteerd. Deze zijn ook verderop in dit rapport te vinden. Speciaal voor de bewoners zijn er visualisaties gemaakt, zodat men zich wat meer bij de sfeer van het plan kon voorstellen. Het beeldkwaliteitskader geregeld in 10 basisregels werd goed ontvangen door de aanwezigen.

Daarnaast werden de aangepaste principe-plattegronden voor de woningen gepresenteerd. Een aantal aanpassingen werden goed ontvangen, over een aantal was nog discussie. Woonstede laat bij de informatie-avond op 16 maart 2017 het definitieve voorstel zien, zowel voor de nieuwbouw- als de renovatiewoningen.



01 **in**

< Stedenbouwkundige plankaart Kolkakkerbuurt
Het stedenbouwkundig plan heeft betrekking op het gebied binnen de
plangrens



2.4 Stedenbouwkundig plan

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 woningen weer in de straten. Natuurlijk krijgen alle woningen een voortuin en vele ook een zijtuin. De woningen zijn in korte rijtjes geplaatst zodat een prettige afwisseling met 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. Bijvoorbeeld ten behoeve van het parkeren van auto's, staat de beleavings- 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. 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)







Woningprogramma

Rijwoningen en tweekappers		
• Hoekwoningen / 2-kappers	54 woningen	<120m² bvo
• Tussenwoningen	42 woningen	<120m² bvo
■ Appartementen	39 woningen	<80m² bvo
■ Seniorenwoningen	20 woningen	<80m² bvo
■ Renovatie type 2	2 woningen	
■ Renovatie type 3	6 woningen	
■ Renovatie type 4a	5 woningen	
■ Renovatie type 4b	15 woningen	
■ Renovatie type 7	10 woningen	
■ Renovatie type 8	12 woningen	

Totaal 205 woningen

Verkaveling en type bebouwing

Zoals eerder aangegeven bestaat de bebouwing uit korte rijtjes eengezinswoningen en seniorenwoningen. De eengezinswoningen zijn maximaal 2 lagen met een kap en zijn -op vier blokken van 5 woningen naast elkaar na- niet breder dan 4 woningen naast elkaar. Worden de rijtjes langer dan zijn er specifieke beeldkwaliteitsregels (zie hoofdstuk 3). Een aantal woningen wordt als twee-onder-één-kap-woning uitgevoerd. Dit betreffen dan twee hoekwoningen van de rijwoningen naast elkaar gepositioneerd.

De seniorenwoningen worden maximaal 1 laag met kap. De appartementen lijken qua massa erg op de rijtjeswoningen, zodat de appartementengebouwen naadloos aansluiten bij de overige woningen in de buurt. De appartementencomplexen worden alleen langer en worden ingezet op de plekken in het plan waar enige wandwerking gewenst is. Dat is met name rondom het Patrimoniumplantsoen aan de Verlengde Maanderweg het geval.

Alle woningen krijgen een kap, ook de appartementen. Tevens worden er op specifieke punten in het plan verbijzonderingen in de architectuur aangebracht die verwijzen naar de huidige woningen in de Kolkakkerbuurt. Voor de verbijzonderingen wordt verwezen naar de kaart op de navolgende pagina en naar de beeldkwaliteit (zie hoofdstuk 3). De eengezinswoningen worden maximaal 120m² bvo en de seniorenwoningen en appartementen maximaal 80m² bvo.

Alle woningen en de appartementengebouwen krijgen een haag als erfafscheiding. Deze wordt onderhouden door Woonstede (het onderhoud wordt via de servicekosten doorbelast naar de huurders). Het sortiment van de haag wordt nog in een later stadium bepaald en hangt mede af van de ecologische wensen, gezien de eis om voor vogels nieuwe nest- en kwetterplekken te realiseren (liguster- of beukenhaag). De zijzijden van kavels grenzend aan de openbare ruimte krijgen een hoge haag van hetzelfde sortiment. Hoge hagen aan de zijzijde worden ook door Woonstede onderhouden, mits ze aan de openbare weg grenzen en alleen aan de buitenzijde.

De parkeerhoven worden geflankeerd door lage hagen en de erfafscheiding aldaar bestaat uit hekwerk (met poort) met daarin klimplanten gevlochten.



Groene erfafscheiding



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



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 een trottoir. Het asfalt in de Kolkakkerweg wordt vervangen door klinkers.

Waar mogelijk worden bomen toegevoegd in het profiel. 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. De buitenruimte valt weer uiteen in groen, ecologie, ontsluiting auto en voetganger, en parkeren. Deze onderwerpen worden op navolgende pagina's achtereenvolgens behandeld.

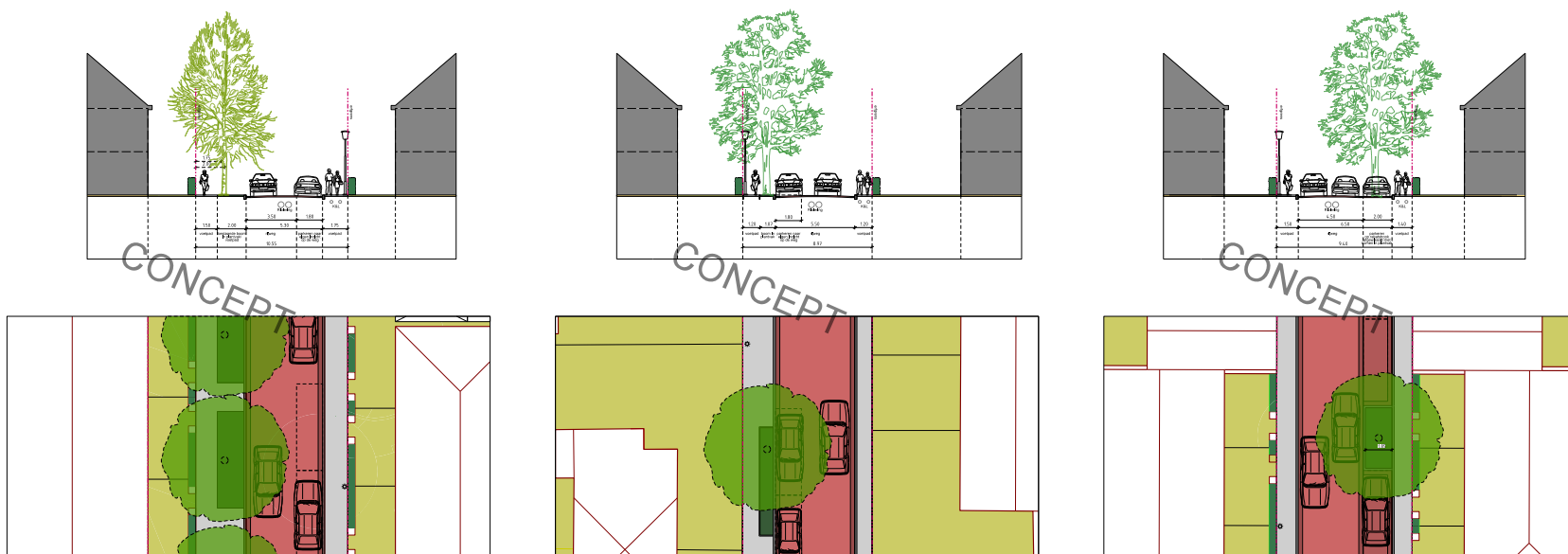
Groenstructuur, spelen en ecologie

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 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)









In de huidige Kolkakkerbuurt is eigenlijk geen openbare groene plek te vinden. In de nieuwe Kolkakkerbuurt wordt het Patrimoniumplantsoen geïntroduceerd bij de kruising Brinkweg-Verlengde Maanderweg, hét nieuwe front van de Kolkakkerbuurt en tevens dé ontmoetingsplek van de buurt! Het groene plantsoen is een klein parkje. Aan de andere zijde van de Verlengde Maanderweg is de tegenhanger te vinden van dit nieuwe parkje. Ook dit is een (bestaand) groen plantsoen op de kop van Prinsesselaan. Deze krijgt dezelfde inrichting als het Patrimoniumplantsoen, zodat er weer eenheid ontstaat in plekken.

In beide groene plekken, alsmede aan de Bremlaan (net buiten de Kolkakkerbuurt) kunnen speelvoorzieningen worden opgenomen.

In 2015 is er onderzoek gedaan naar de flora en fauna in de Kolkakkerbuurt (De Groene Ruimte uit Wageningen, 26 november 2015). De herstructurering van de Kolkakkerbuurt heeft negatieve effecten op (vaste verblijfplaatsen van):

- Gewone dwergvleermuis,
- Ruige dwergvleermuis,
- Gewone grootoorvleermuis,
- Huismus en
- Gierzwaluw.

Geadviseerd wordt om ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming aan te vragen voor het verstoren van diverse soorten. Voor het verkrijgen van een ontheffing is het noodzakelijk om passende maatregelen op te nemen in de ontheffingsaanvraag, waarbij verstoring zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Voor de genoemde soorten in het rapport van DGR geldt dat gewerkt mag worden volgens een passende door de Provincie Gelderland goedgekeurde gedragscode. Voor beschermde plantensoorten kan bijvoorbeeld worden gewerkt volgens de gedragscode van de gemeente Zoetermeer (geldig tot 14-07-2020). Eekhoorn en Steenmarter hebben momenteel nog geen vaste verblijfplaats in het plangebied. Geadviseerd wordt om voor de in

het rapport genoemde soorten aanvullende maatregelen te nemen om verstoring van eventuele toekomstige vaste verblijfplaatsen te voorkomen. Geadviseerd wordt om een ecologisch werkprotocol op te (laten) stellen, waarin op heldere en eenduidige wijze de passende maatregelen worden beschreven voor zowel soorten waarvoor ontheffing of goedkeuring wordt aangevraagd als voor licht beschermde soorten. Vaak is het opstellen van een ecologisch werkprotocol ook een eis uit de te verkrijgen ontheffing.

Om invulling te geven aan de wettelijke zorgplicht wordt geadviseerd om passende maatregelen op te nemen gericht op voorkomen of beperken van verstoring van licht beschermde flora, zoogdieren, amfibieën en soorten zonder speciale beschermingsstatus. Hierbij kan worden gedacht aan het verplanten van licht beschermde flora en gefaseerd werken, waarbij rekening wordt gehouden met de winterrustperiode van fauna.

Naar aanleiding van de herontwikkeling van de Kolkakkerbuurt zijn in opdracht van Woonstede in 2015 door DGR onder andere kwetterplekken van de Huismus in kaart gebracht. Kwetterplekken zijn een essentieel onderdeel zijn van het leefgebied van de Huismus en in die hoedanigheid beschermd. Omdat de bestaande kwetterplekken bij de herstructurering niet zijn te handhaven, wordt er zowel tijdens als na de herstructurering gezorgd voor voldoende geschikte kwetterplekken.

Om in de toekomst voldoende kwetterplekken te waarborgen zijn deze integraal mee-ontworpen in het stedenbouwkundige ontwerp voor de Kolkakkerbuurt (zie kaart op voorgaande pagina). Ook gedurende de herontwikkeling worden er voldoende geschikte en bereikbare kwetterplekken aangelegd. De ecologische uitgangspunten voor het bepalen van aantal en locaties van geschikte kwetterplekken, zowel tijdens de herstructurering als daarna, zijn de in 2015 vastgestelde nestplekken en kwetterplekken en de actieradius van de Huismus in zijn leefgebied van zo'n 300 meter.

Niet elke groenvoorziening is overigens geschikt als kwetterplek. Geschikte soorten om als kwetterplek toe te passen, zowel in haagvorm als uitgroeiend struikvormen, zijn wintergroene soorten als Hedera (Klimop) in gaaswerk, Beuk (haagvorm) en Laurierkers, Hulst, Taxus en Liguster (zowel haagvorm als struikvorm). Bomen zijn niet geschikt als kwetterplek.

De huidige en toekomstige tuinen zullen een belangrijkste rol spelen in creëren van het leefgebied voor met name de huismus. De (toekomstige) bewoners krijgen voorlichting over de inrichting van groene tuinen en het belang daarvan.

De soortenkeuze voor en locaties en uitvoering van de kwetterplekken (zowel tijdens herontwikkeling als ten behoeve van de eindsituatie) vinden onder ecologische begeleiding plaats. Op voorgaande kaart (groenstructuur en ecologie) zijn de in het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen kwetterplekken weergegeven. Deze zijn allen in de buurt van de huidige kwetterplekken gepositioneerd (zie rapport DGR 22/2/2017 voor huidige kwetterplekken). Deze bevinden zich veelal op de parkeerhoven, welke worden omzoomd door hagen en groene plekken met opgaande begroeiing. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van liguster- of beukenhagen (hoge en lage hagen) en bij de erfafscheidingen aan de parkeerhoven van hekwerk met klimplanten zoals hedera.

Bij de herontwikkeling van de Kolkakkerbuurt houden wij vast aan het principe *natuurinclusief ontwerpen*. Op stedenbouwkundig niveau zijn er bijvoorbeeld de zorgvuldig aangebrachte bomenstructuur en de kwetterplekken, op gebouwniveau moet één en ander nog uitgewerkt worden. Te denken valt bijvoorbeeld aan het (her)plaatsen van nestkasten en speciale pannen waar vogels in kunnen nestelen. Vogelvides worden als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen aangebracht. Er wordt, zoals eerder aangegeven, gefaseerd gewerkt waardoor de negatieve effecten op de beschermde soorten wordt geminimaliseerd.



Visualisatie

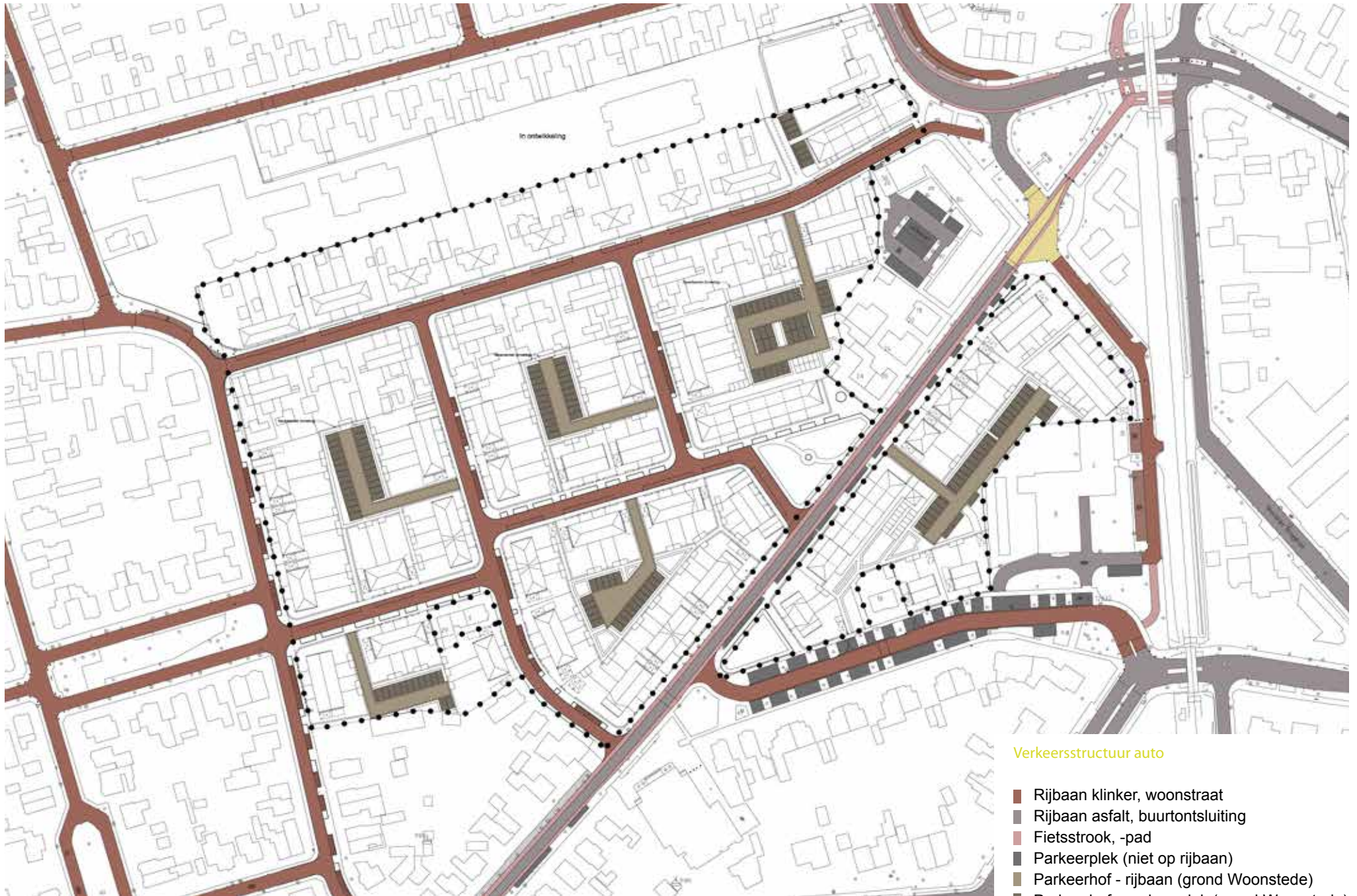
Verlengde Maanderweg richting Brinkweg/Talmalaan

Het gezicht van de Kolkakkerbuurt
met het Patrimoniumplantsoen als ontmoetingsplek

(inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteit bebouwing zijn indicatief)







Verkeersstructuur auto

- Rijbaan klinker, woonstraat
- Rijbaan asfalt, buurtontsluiting
- Fietsstrook, -pad
- Parkeerplek (niet op rijbaan)
- Parkeershof - rijbaan (grond Woonstede)
- Parkeershof - parkeerplek (grond Woonstede)
- Shared-space

Ontsluitingsstructuur

De Kolkakkerbuurt bestaat voornamelijk uit woonstraten. Doorgaand verkeer door de buurt blijft mogelijk, maar wordt zoveel mogelijk ontmoedigd. Wanneer het inrichtingsplan voor de Kolkakkerbuurt wordt opgesteld, wordt hier specifiek naar gekeken.

Verkeersremmende maatregelen vinden we terug in drempels in de straten. Plateaus op kruispunten worden in principe niet toegepast in verband met de gewenste eenduidige tuinstedelijke uitstraling.

De Verlengde Maanderweg loopt als buurtontsluitingsweg door de buurt heen. Deze wordt in de toekomst heringericht, maar de ontwerpen daarvoor zijn op dit moment nog niet bekend. Woonstraten sluiten aan op de Verlengde Maanderweg via ongelijkwaardige kruispunten.

De wegenstructuur van de huidige Kolkakkerbuurt wordt grotendeels gehandhaafd, zodat het bestaande netwerk ongewijzigd blijft. De Patrimoniumweg wordt uit de structuur verwijderd, maar dat levert geen noemenswaardige wijzigingen op in routes en in verkeersdruk voor de overige straten.

De calamiteitenroutes blijven ook ongewijzigd. Bij de inrichting van de openbare ruimte moet rekening worden gehouden met draaicirkels geschikt voor de voertuigen van de hulpdiensten. De hulpdiensten benaderen de woningen (net zoals in de huidige situatie) via de voorzijde van de woningen. De parkeerhoven (niet openbaar, maar grondbezit van Woonstede) kunnen gebruikt worden door de hulpdiensten (deze worden vooralsnog niet afgesloten), maar de buitenruimte alhier wordt niet specifiek hierop gedimensioneerd.

Parkeren

Het parkeren vindt voornamelijk plaats op de rijbaan in de straat en in de parkeerhoven. De parkeerhoven ontlasten de straat van de parkeerdruk. De parkeerplekken op de rijbaan zijn niet specifiek aangegeven, maar enkel herkenbaar door een strook met een ander bestratingspatroon.

Bij de eengezinswoningen is rekening gehouden met een norm van 1,8 parkeerplek/woning en bij de seniorenwoningen en de appartementen met 1,7 parkeerplek/woning (inclusief bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplek/woning, te realiseren in de openbare ruimte).

Op de kaart op de volgende pagina is de parkeerkaart te zien, evenals de parkeerbalans. Het plan voldoet aan de uitgangspunten zoals eerder besproken. Er wordt per blok minimaal 0,3 parkeerplek per woning in de straat gerealiseerd, maar in de praktijk zijn dat er meestal meer. De overige parkeerplekken zijn te vinden in de parkeerhoven en op eigen terrein.

De huidige parkeerplekken aan de Prinsesselaan zijn, op zes parkeerplekken na, niet meegenomen in de parkeerbalans. Deze zes parkeerplekken hebben we toegewezen aan de nieuwe woningen. Deze woningen vervangen immers bestaande woningen aldaar.

Op de Kolkakkerweg wordt net zoals in de andere straten het parkeren summier aangegeven in een strook met een ander bestratingspatroon (dus geen specifieke parkeervakken). De nieuwe parkeernorm geldt overigens alleen voor de nieuwbouwwoningen. Voor de renovatiewoningen wordt de oorspronkelijke situatie qua aantal aangehouden (aan de Kolkakkerweg verandert immers niets).



Parkeerkaart

- Sectie A
- Sectie B
- Sectie C
- Sectie D
- Sectie E
- Sectie F
- Sectie G
- Sectie H (buiten parkeerbalans, renovatiewoningen)

Parkeren				P-norm	aandeel OR	Vk08	Totaal	
Sectie A	# woningen							
Renovatie	nvt			nvt (als bestaand)	nvt (als bestaand)	nvt		
Appartement < 80m2 bvo	0			1,7	0,3	0		
Seniorenwoning < 80m2 bvo	0			1,7	0,3	0		
Hoekwoning rij (groot), tweekapper < 120m2 bvo	12			1,8	0,3	21,6		
Tussenwoning rij (gemiddeld) < 120m2 bvo	10			1,8	0,3	18		
22						Benodigd	39,6	
						Getekend ET	9	
						Getekend BT	25	
						Totaal	33	33 Top I
						Balans	-6,6	
						Getekend OR	8	6,6 als
						Balans	1,4	
Sectie B	# woningen							
Renovatie	nvt			nvt (als bestaand)	nvt (als bestaand)	nvt		
Appartement < 80m2 bvo	0			1,7	0,3	0		
Seniorenwoning < 80m2 bvo	4			1,7	0,3	6,8		
Hoekwoning rij (groot), tweekapper < 120m2 bvo	4			1,8	0,3	7,2		
Tussenwoning rij (gemiddeld) < 120m2 bvo	3			1,8	0,3	5,4		
11						Benodigd	19,4	
						Getekend ET	5	
						Getekend BT	13	
						Totaal	18	17 Top I
						Balans	-1,4	
						Getekend OR	8	3,3 als
						Balans	6,6	
Sectie C	# woningen							
Renovatie	nvt			nvt (als bestaand)	nvt (als bestaand)	nvt		
Appartement < 80m2 bvo	0			1,7	0,3	0		
Seniorenwoning < 80m2 bvo	6			1,7	0,3	10,2		
Hoekwoning rij (groot), tweekapper < 120m2 bvo	6			1,8	0,3	10,8		
Tussenwoning rij (gemiddeld) < 120m2 bvo	5			1,8	0,3	9		
17						Benodigd	30	
						Getekend ET	7,8	
						Getekend BT	19	
						Totaal	26,8	26 Top I
						Balans	-3,2	
						Getekend OR	6	5,1 als
						Balans	2,8	
Sectie D	# woningen							
Renovatie	nvt			nvt (als bestaand)	nvt (als bestaand)	nvt		
Appartement < 80m2 bvo	0			1,7	0,3	0		
Seniorenwoning < 80m2 bvo	0			1,7	0,3	0		
Hoekwoning rij (groot), tweekapper < 120m2 bvo	16			1,8	0,3	28,8		
Tussenwoning rij (gemiddeld) < 120m2 bvo	17			1,8	0,3	30,6		
33						Benodigd	59,4	
						Getekend ET	15,2	
						Getekend BT	21	
						Totaal	36,2	50 Top I
						Balans	-23,2	
						Getekend OR	24	9,2 als
						Balans	0,8	
Sectie E	# woningen							
Renovatie	nvt			nvt (als bestaand)	nvt (als bestaand)	nvt		
Appartement < 80m2 bvo	11			1,7	0,3	18,7		
Seniorenwoning < 80m2 bvo	0			1,7	0,3	0		
Hoekwoning rij (groot), tweekapper < 120m2 bvo	0			1,8	0,3	0		
Tussenwoning rij (gemiddeld) < 120m2 bvo	0			1,8	0,3	0		
11						Benodigd	18,7	
						Getekend ET	0	
						Getekend BT	8	
						Totaal	8	17 Top I
						Balans	-10,7	
						Getekend OR	8	3,3 als
						Balans	-2,7	
Sectie F	# woningen							
Renovatie	nvt			nvt (als bestaand)	nvt (als bestaand)	nvt		
Appartement < 80m2 bvo	14			1,7	0,3	23,8		
Seniorenwoning < 80m2 bvo	0			1,7	0,3	0		
Hoekwoning rij (groot), tweekapper < 120m2 bvo	4			1,8	0,3	7,2		
Tussenwoning rij (gemiddeld) < 120m2 bvo	6			1,8	0,3	10,8		
24						Benodigd	41,8	
						Getekend ET	2,6	
						Getekend BT	33	
						Totaal	35,6	35 Top I
						Balans	-6,2	
						Getekend OR	7	7,2 als
						Balans	0,8	
Sectie G	# woningen							
Renovatie	nvt			nvt (als bestaand)	nvt (als bestaand)	nvt		
Appartement < 80m2 bvo	14			1,7	0,3	23,8		
Seniorenwoning < 80m2 bvo	10			1,7	0,3	17		
Hoekwoning rij (groot), tweekapper < 120m2 bvo	12			1,8	0,3	21,6		
Tussenwoning rij (gemiddeld) < 120m2 bvo	1			1,8	0,3	1,8		
37						Benodigd	64,2	
						Getekend ET	12,8	
						Getekend BT	32	
						Totaal	44,8	52 Top I
						Balans	-19,4	
						Getekend OR	20	11 als
						Balans	0,6	
renovatie	50							
Totaal	285						10,3	

Telwijze parkeerplekken	plekken	telt als
Parkeerplek op achterterrein	1,0	1,0
Parkeerplek op eigen terrein met lange oprijt	2,0	1,0
Parkeerplek op eigen terrein met korte oprijt	1,0	0,8
Parkeerplek op eigen terrein naast elkaar	2,0	1,7

Minimaal 0,3 pp in openbare ruimte

Parkeerbalans



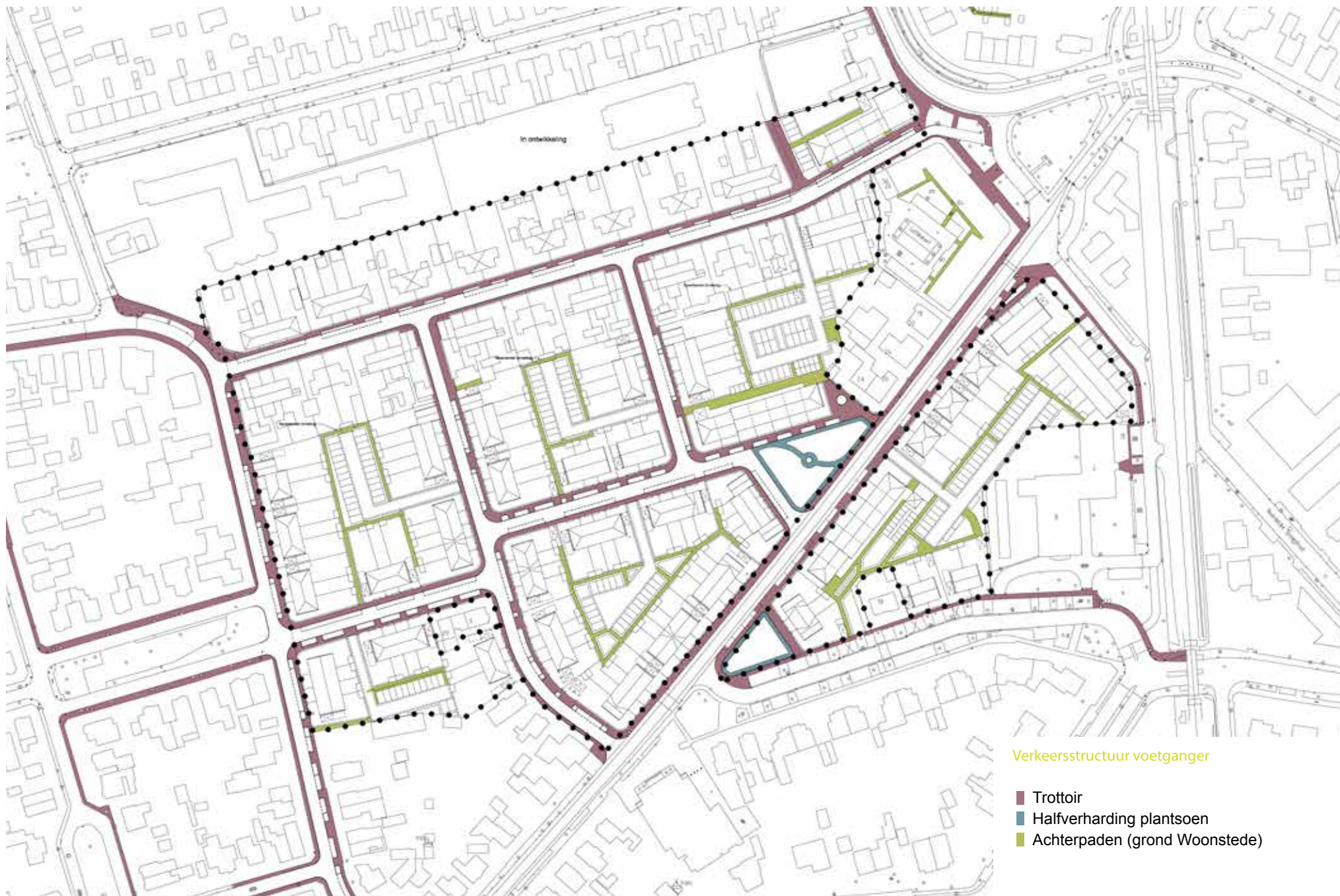
Ophoeken in Noordstrook



Langzaam verkeer

Op het verwijderen van de Patrimoniumweg na, verandert er in het netwerk voor langzaam verkeer niets. Er wordt een plek voor verblijven in de buurt toegevoegd, het Patrimoniumplantsoen. Ambitie is om de straten meer eenduidig in te richten, in plaats van de huidige erven, waar de voetgangers op dezelfde wegvakken lopen als waar de auto rijdt. Deze ambitie komt vooral voort uit esthetische overwegingen, passend bij het tuindorp als geheel. De auto (en fiets) krijgt dus zijn eigen plek op de rijbaan, de voetgangers lopen op de trottoirs (van beperkte breedte, gezien de beschikbare profielbreedte). Ambitie is om aan beide zijden van de straat trottoirs te realiseren, zodat elke woning bereikbaar is via een trottoir.

Fietsers fietsen mee met de auto op de rijbaan. Fietsers hebben door de smalle profielen een verkeersremmende werking op het autoverkeer. De routes van de fietsers zullen in de nieuwe situatie niet wijzigen.





Afvalinzameling

De afvalinzameling vindt op dezelfde wijze plaats als in de huidige situatie, met minicontainers voor restafval, papier en GFT. In de straten worden opstelplekken aangegeven. Deze plekken worden bij het inrichtingsplan definitief vastgelegd. Het stedenbouwkundig plan gaat er van uit dat de opstelplekken in de buurt van de inritten van de parkeerhoven en bij de achterpaden worden gepositioneerd.

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de bereikbaarheidseisen van de vuilnisophaaldienst.

Duurzaamheidsaspecten

Door bij het stedenbouwkundig plan te kiezen voor (bijna volledige) handhaving van het bestaande stratenpatroon, kunnen kabels en leidingen van de nutsbedrijven worden gehandhaafd. Ook kan een deel van de riolering blijven liggen, evenals de fundering van de wegen. Deze beslissing is vanuit het oogpunt van duurzaamheid toe te juichen. Op dit moment is de duurzaamheidsambitie voor de nieuwbouwwoningen nog niet geformuleerd. In z'n algemeenheid stelt Woonstede, om de huurprijzen zo laag mogelijk te houden, geen aanvullende eisen ten opzichte van het bouwbesluit, zoals dat wettelijk voor alle nieuwbouwwoningen in ons land geldt.

De ambitie van Woonstede is wel om hier nog een slag te maken.

Hierbij denken we aan een eventuele aansluiting op het Warmtebedrijf Ede, de plaatsing van zonnepanelen of zelfs aan 0-op-de-meter-woningen. Hierover bestaat op het moment van gereedkomen van dit stedenbouwkundig plan echter nog geen zekerheid. Dit zal in het vervolgtraject nader worden uitgewerkt, in samenspraak met de bewonerscommissie.

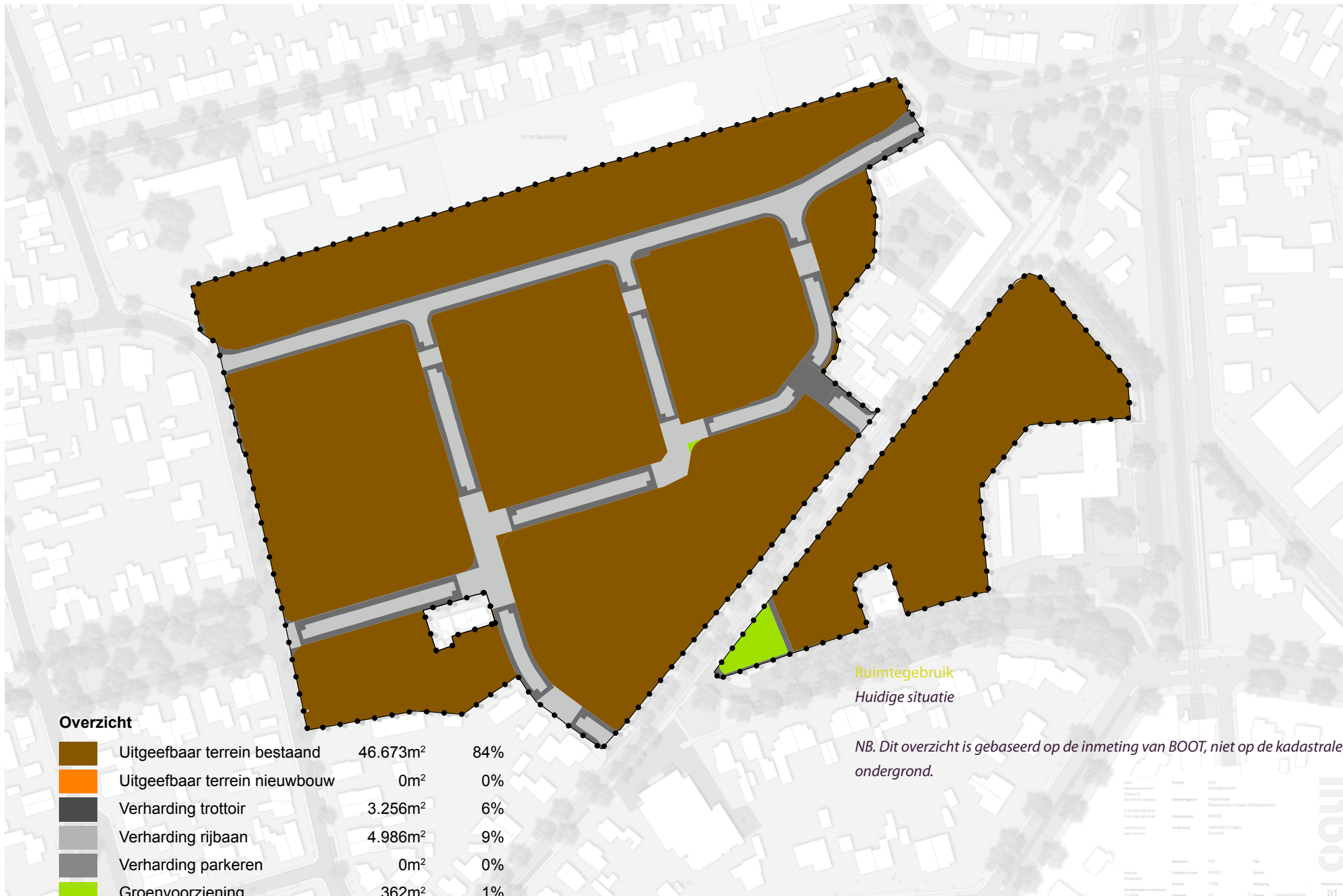
Voor de renovatiewoningen geldt dat wij uitgaan van een energie-index tussen 0,8 en 1,2. Dit komt overeen met het energielabel A.

Fasering

Als blijkt dat er voldoende draagvlak voor het plan in de wijk is en dus minimaal 70% van de huurders voorstemt, gaat het project een volgende fase in. Woonstede zal op dat moment in vrij korte tijd met alle individuele huurders een gesprek voeren om heel concreet hun woonwensen te inventariseren. Daarbij zal worden gezocht naar een fasering waarbij het totale aantal verhuisbewegingen geminimaliseerd wordt. Over de fasering zijn daarom op dit moment nog geen heldere uitspraken te doen.

Wel is duidelijk dat voor de bouw van nieuwe woningen het bestemmingsplan zal moeten worden gewijzigd terwijl dat voor de renovatie van bestaande woningen niet nodig is. Het ligt daarom voor de hand dat er gestart zal gaan worden met de renovatie van de 50 woningen van de Kolkakkerweg.

In de jaren 2018-2021 zal de rest van de woningen door Woonstede worden gerealiseerd.







Visualisatie

Talmalaan richting Kolkakkerweg

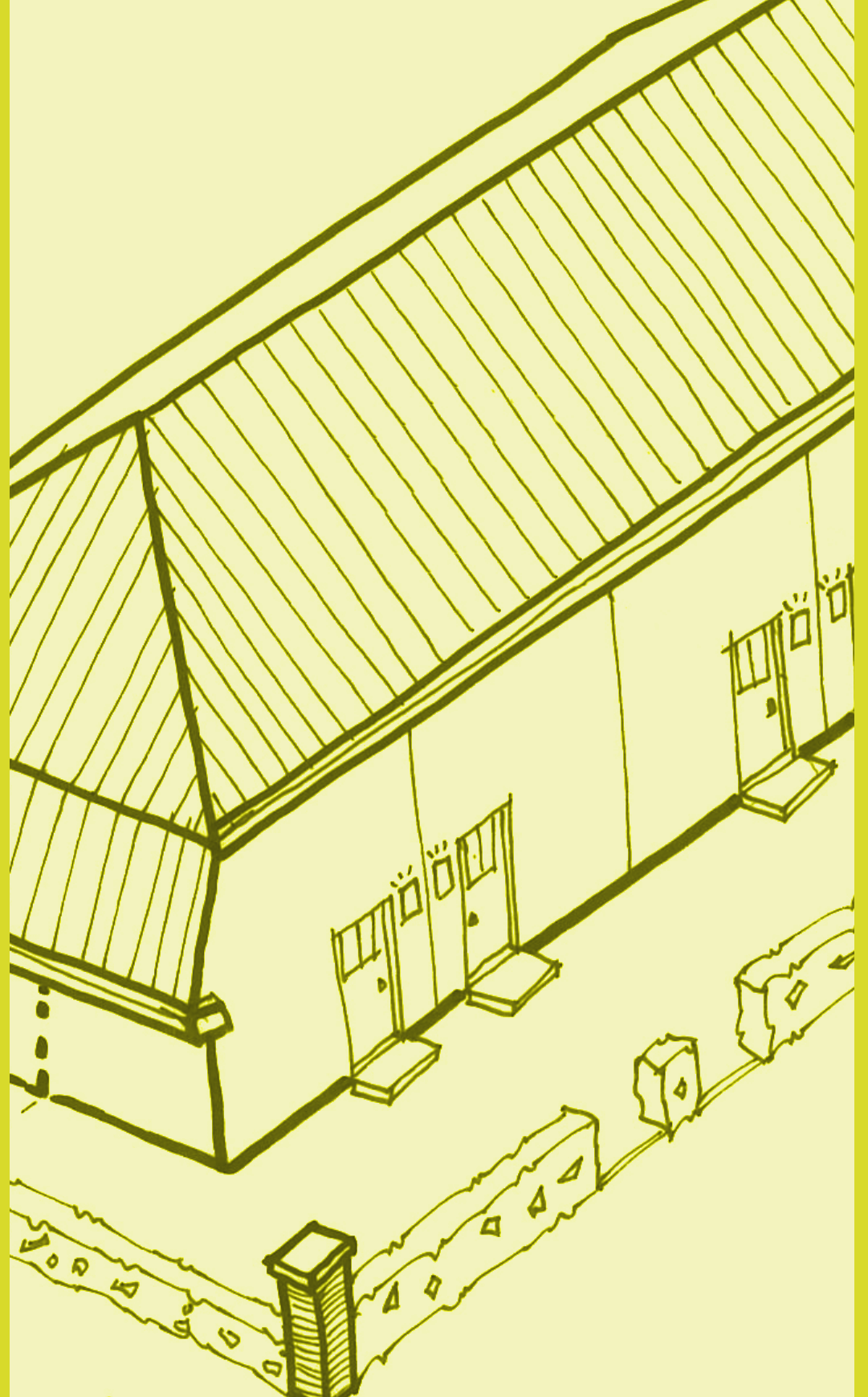
(inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteit bebouwing zijn indicatief)





Beeldkwaliteit

U



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



3. Beeldkwaliteit Kolkakkerbuurt

Beeldkwaliteitskaders 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.

Dit beeldkwaliteitskader geeft de eisen weer voor het gewenste kwaliteitsniveau van de architectuur van de nieuwe woningen en de openbare ruimte voor de Kolkakkerbuurt.

Dit beeldkwaliteitskader behandelt ook de renovatie van de te handhaven woningen. Belangrijk is hierbij te vermelden dat de uitstraling van deze bestaande woningen zoveel mogelijk wordt bewaard en, daar waar mogelijk, verloren gegane elementen worden teruggebracht. Complete restauratie naar de oorspronkelijke situatie is echter niet aan de orde.

Algemene sfeerbepaling Kolkakkerbuurt

De Kolkakkerbuurt moet zich als een tuinstedelijke eenheid gaan profileren. Daarbij worden 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 dieraafbeeldingen 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 30 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 te renoveren woningen aan de Kolkakkerweg, woningen naar voren geschoven (deze vangen de 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, dezelfde kap toe passen. Ook worden de appartementen niet hoger dan de eengezinswoningen. Het wordt dus een vertrouwd kleinschalig geheel. 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.

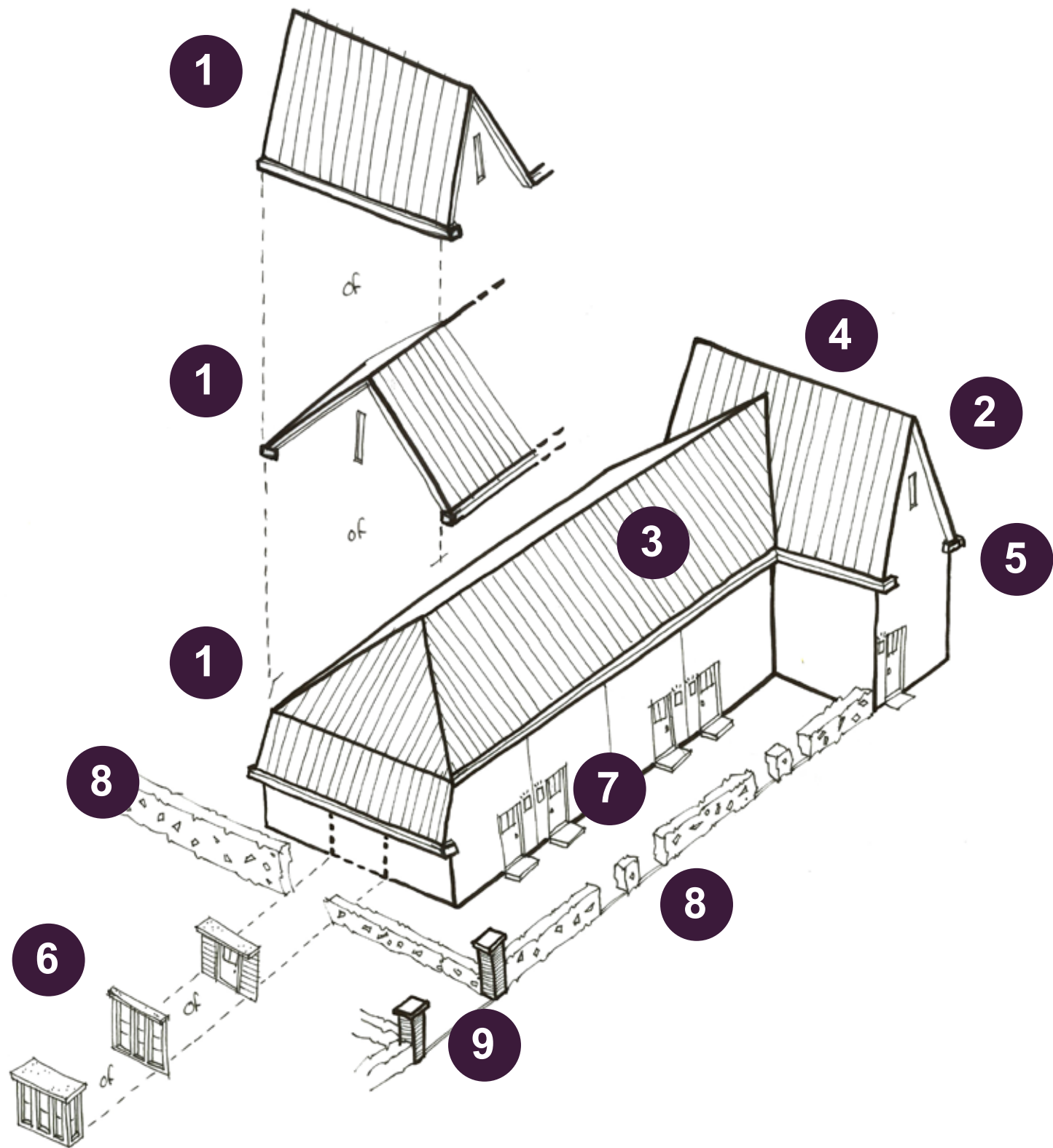
De nieuwe en de te renoveren woningen worden weer geschikt gemaakt voor de aanwezige beschermde soorten (huismus, gierzwaluw, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis) en er wordt voor gezorgd dat er altijd voldoende geschikt leefgebied aanwezig zal zijn voor deze beschermde 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 32, 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 beeldkwaliteitskader gaat echter wel uit van deze profielen, als basis voor de uitwerking in het inrichtingsplan.

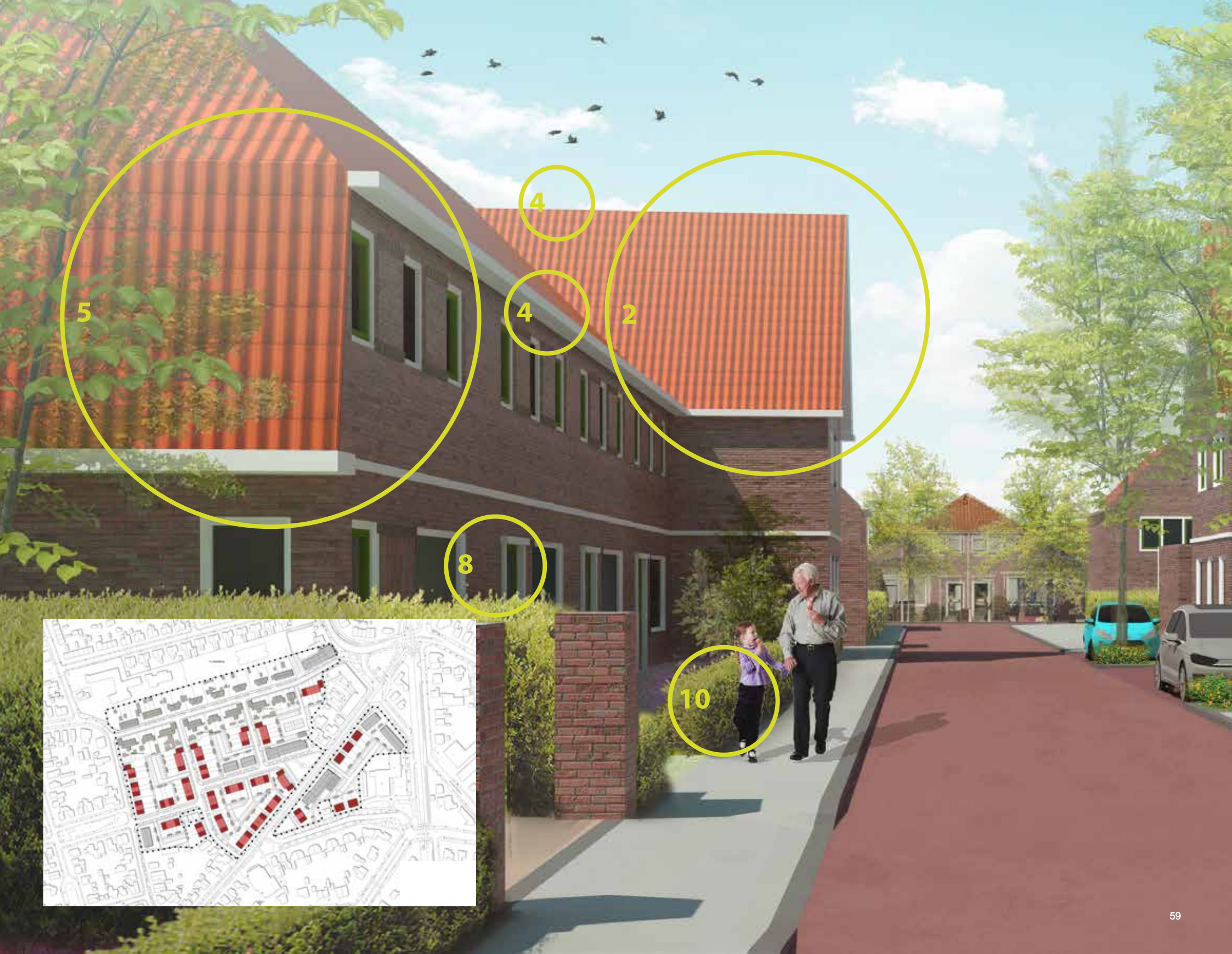
Na een positieve stemming van de bewoners en vaststelling van het stedenbouwkundig plan door het college van B&W van de gemeente Ede, wordt gestart met het inrichtingsplan.



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:
de goothoogte is maximaal 7 meter en de nokhoogte is maximaal 11 meter.
5. Kap:
in de basis een langskap met een verbijzondering 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 24).
6. Rooilijn (en voortuindiepte):
rooilijn parallel aan de straat, *minimaal* op 2,5 meter van de erfgrans, bij voorkeur verder. Bij eventuele verspringing in rooilijn mag de rooilijn op de erfgrans liggen.
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.
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.
10. Overgang openbaar-privé
 - voorzijde: lage haag
 sortiment: liguster of beuk
 - zijzijde grenzend aan openbare ruimte:
 lage haag tot halverwege woning of achtergevel
 hoge haag vanaf halverwege woning of
 achtergevel
 sortiment: liguster of beuk
 - achterzijde grenzend aan parkeerhof
 hekwerk bekleed met klimplant
 sortiment: hедера
11. Kleur- en materiaalgebruik
 - gevel: baksteen, kleur en maat baksteen gelijkend met
 bestaande woningen
 - 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
 - verbijzonderingen architectonische elementen:
 bij toepassing erker en/of verbijzonderde entree
 uitgevoerd in kleuren gelijk als vensters. In
 natuurlijke materialen (geen kunststof).



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:
de goothoogte is maximaal 7 meter en de nokhoogte is maximaal 11 meter, maar in ieder geval gelijkend met de rijwoningen.
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.
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.
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:

kap, verbijzonderingen in metselwerk, mogelijk zichtbaar stijgpunt

10. Overgang openbaar-privé

- voor- en zijzijde: lage haag

sortiment: liguster of beuk

11. Kleur- en materiaalgebruik

- gevel: baksteen, kleur en maat baksteen gelijkend met bestaande woningen

- 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

- verbijzonderingen architectonische elementen:

uitvoering balkons niet voorgeschreven, echter wel uitvoeren in harmonie met de totale architectonische uitstraling



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:
de goothoogte is maximaal 4 meter en de nokhoogte is maximaal 9 meter.
5. Kap:
langskap
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.
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.
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. Dakkapellen passend bij de architectuur (geen standaard dakkapel), dit mag onderdeel zijn van de (opgetrokken) gevel.
10. Overgang openbaar-privé
 - voorzijde: lage haag
 sortiment: liguster of beuk
 - zijzijde grenzend aan openbare ruimte:
 lage haag tot halverwege woning of achtergevel
 hoge haag vanaf halverwege woning of achtergevel
 sortiment: liguster of beuk
 - achterzijde grenzend aan parkeerhof
 hekwerk bekleed met klimplant
 sortiment: hедера
11. Kleur- en materiaalgebruik
 - gevel: baksteen, kleur en maat baksteen gelijkend met bestaande woningen
 - 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
 - verbijzonderingen architectonische elementen:
 bij toepassing erker, dakkapel en/of verbijzonderde entree uitgevoerd in kleuren gelijk als vensters. In natuurlijke materialen (geen kunststof).



Renovatiewoningen

De uitstraling van de bestaande te renoveren woningen wordt zoveel mogelijk wordt bewaard en, daar waar mogelijk, worden verloren gegane elementen teruggebracht. Complete restauratie naar de oorspronkelijke situatie is echter niet aan de orde.

Voor de te renoveren woningen gelden de volgende specifieke beeldkwaliteitsregels:

1. Woningtype:
grondgebonden woningen, geen samentrekking of opsplitsen van woningen
2. Lengte bouwblok:
zoals bestaand
3. Bouwhoogte:
zoals bestaand
4. Goot- en nokhoogte:
zoals bestaand
5. Kap:
zoals bestaand, maar dan gedekt rode keramische pannen
6. Rooilijn (en voortuindiepte):
zoals bestaand
7. Gevelindeling:
zoals bestaand, gevelisolatie wordt aan de binnenzijde uitgevoerd, zodat de uitstraling van de woning niet wijzigt
8. Entree tot de woning:
zoals bestaand
9. Architectonische elementen:
herstel oorspronkelijk bijzonder metselwerk, voormalig (zichtbare) herstelwerkzaamheden opnieuw uitvoeren in verband met kleurverschil, indien mogelijk terugbrengen schoorsteen als markant element evenals roedeverdeling vensterpartijen

10. Overgang openbaar-privé

- voorzijde: lage haag
sortiment: liguster of beuk
- zijzijde grenzend aan openbare ruimte:
lage haag tot halverwege woning of achtergevel
hoge haag vanaf halverwege woning of achtergevel
sortiment: liguster of beuk
- achterzijde grenzend aan parkeerhof
hekwerk bekleed met klimplant
sortiment: hедера

11. Kleur- en materiaalgebruik

- gevel: baksteen, kleur en maat baksteen gelijkend met bestaande gevel
- dakvlak: pannengedekt, keramisch, rood
- vensters: wit met groene draaiende delen, in natuurlijke materialen (geen kunststof)
- voordeur: groen, in natuurlijke materialen (geen kunststof)
- dakgoot: zoals bestaand
- verbijzonderingen architectonische elementen:
aan voor- en zijzijde geen wijzigingen in de gevel in de vorm van een erker of aanbouw toegestaan
- uitgesloten materiaal buitenzijde:
trespa, kunststof materialen



Achterterreinen



Openbare ruimte

Achterterrein

Om een aantrekkelijke woonstraat tot stand te brengen worden geconcentreerde parkeervoorzieningen aangelegd. Deze worden binnen het bouwblok gerealiseerd (grond Woonstede). Belangrijk is dat er een hoogwaardige inrichting en collectieve uitstraling van deze voorzieningen ontstaat. De inrichting en uitvoering van de parkeerhoven verschilt in kleur ten opzichte van de inrichting van de openbare straat waarmee afleesbaar moet zijn dat de parkeerhoven onderdeel vormen van de bouwblokstructuur en niet als reguliere openbare ruimte (lees: woonstraat) worden ervaren. Om deze overgang te verduidelijken zijn de entrees van de parkeerhoven met kolommen geaccentueerd. Naast een duidelijke inrichting met afleesbare parkeerplaatsen wordt de voorziening met een haag omzoomd.

Naast de tien basisregels gelden voor de achterterreinen / parkeerhoven de volgende specifieke beeldkwaliteitsregels:

1. Breedte profiel:
standaard 20,0 meter, echter variabel toegepast
2. Indeling basisprofiel:
pad (1,2m), haag (0,8m), parkeerplek (5,0m), rijloper (6,0m),
parkeerplek (5,0m), haag (0,8m), pad (1,2m)
3. Overgangselement tussen straat en parkeerhof:
gemetselde kolom met maximale hoogte van 1,8 meter, kleur- en
materiaalgebruik conform naastgelegen woningen
4. Kleur- en materiaalgebruik
 - a. Steen trottoir: klinker lichtbruin, halfsteens
 - b. Steen trottoirband: betonnen band, grijs
 - c. Steen parkeerplaats: antracieten klinker of open verharding
 - d. Steen rijloper: klinker lichtbruin, keperverband
 - e. Beplanting: haag rondom parkeerterrein, sortiment
liguster of beuk, in overeenstemming met keuze
erfafscheidingen woningen
 - f. Verlichtingselement langs straat: paaltopper,
aluminium.

Openbare ruimte

De principe-profielen zoals getoond op pagina 32 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 beeldkwaliteitskader 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, maar in harmonie met het sortiment bij de erfafscheidingen, bomen tussen de parkeerstroken

- kleur- en materiaalgebruik (bij voorkeur):

trottoir: betontegel grijs, halfsteens (NB. er wordt nog onderzocht of het mogelijk is een gebakken klinker in (delen van) de Kolkakkerbuurt toe te passen. Indien dat mogelijk is, gaat hier de voorkeur naar uit)
trottoirband: beton, grijs, tevens ook inritband
rijbaan: betonklinker, keperverband, rood/roodbruin, passend bij omliggende straten (NB. er wordt nog onderzocht of het mogelijk is een gebakken klinker in (delen van) de Kolkakkerbuurt toe te passen. Indien dat mogelijk is, gaat hier de voorkeur naar uit)
parkeerstrook: zelfde als rijbaan, maar dan halfsteens
inrit: verlaagde trottoirband (geen inritblokken)
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 en plantvakken, beplanting in harmonie met het sortiment bij de erfafscheidingen,

- kleur- en materiaalgebruik (bij voorkeur):

trottoir: betontegel grijs, halfsteens (NB. er wordt nog onderzocht of het mogelijk is een gebakken klinker in (delen van) de Kolkakkerbuurt toe te passen. Indien dat mogelijk is, gaat hier de voorkeur naar uit)
trottoirband: beton, grijs, tevens ook inritband
rijbaan: betonklinker, keperverband, rood/roodbruin, passend bij omliggende straten (NB. er wordt nog onderzocht of het mogelijk is een gebakken klinker in (delen van) de Kolkakkerbuurt toe te passen. Indien dat mogelijk is, gaat hier de voorkeur naar uit)
parkeerstrook: zelfde als rijbaan, maar dan halfsteens
inrit: verlaagde trottoirband (geen inritblokken)
verlichting: paaltopper, met een klassieke uitstraling, kleur en armatuur n.t.b.

3. Plantsoenen:

De plantsoenen zijn vrij in te richten (eventueel met de bewoners), 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
- bij het Patrimoniumplantsoen aan de Brinkweg wordt in ieder geval een speelvoorziening opgenomen
- indeling en materialisering speelvoorzieningen conform gemeentelijke catalogus, maar met respect voor de tuinstedelijke sfeer.

Een co-productie van:



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

Kernteam

Edwin Boonstoppel
Tamara de Wit
Teunis van Hoffen



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

Team

Arnold Meijer
Frank Maas
Joost Konings
Kim Krijger



Bewonerscommissie Kolkakker

Kernteam

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

P10201

Definitief, 16 maart 2017