

Beeldkwaliteitsplan

Villa's de Sterrenberg | Bedrijfswoning & Orangerie | Buitenruimte

Otterlo - Houtkampweg

Otterlo februari 2019



Introductie

Aan de rand van Otterlo gelegen, grenzend aan de door de gemeente Ede te ontwikkelen nieuwbouwgebied Weversteeg ligt een nog te ontwikkelen locatie voor drie vrijstaande villa's, bedrijfswoning/orangerie en buitenruimte tegenover hotel De Sterrenberg. De bedrijfswoning/orangerie en buitenruimte maken onderdeel uit van het hotel.

Waarbij de orangerie gebruikt zal worden voor educatieve bijeenkomsten.

De bedoeling is om deze ontwikkeling te laten aansluiten bij de uitstraling van de hoge architectonische kwaliteit van hotel de Sterrenberg met haar bijgebouwen wat een duidelijke meerwaarde voor het gebied en entree van de Hoge Veluwe zal betekenen.



Hotel de Sterrenberg met bijgebouwen en parkeerfaciliteit

Planopzet gehele ontwikkeling

Status

Dit plan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en fungeert vervolgens als toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast beoogt het een inspiratiebron te zijn voor de toekomstige bewoners en hun architecten. Bij vaststelling door de gemeenteraad gaat dit beeldkwaliteitsplan integraal deel uitmaken van de welstandsnota.

Ligging

De ligging en ontsluiting van de nieuw te realiseren villa's, bedrijfswoning/orangerie en buitenruimte zal langs de Houtkampweg zijn.

De villa's komen op royale kavels te staan, met ruime onderlinge afstand tot elkaar en omzoomd door groen.

De bedrijfswoning, de orangerie en de buitenruimte zullen één geheel vormen met Hotel de Sterrenberg

Het ensemble van Hotel de Sterrenberg, orangerie, bedrijfswoning, buitenruimte en de drie robuuste villa's zullen een natuurlijke en duurzame uitstraling vormen naar de Hoge Veluwe.

Situering plangebied

- . De bedrijfswoning en orangerie komen ten oosten van de nieuw te ontwikkelen villa's te liggen en ten westen van de parkeervoorziening van Hotel de Sterrenberg.
- . Ten oosten van de meest oostelijke villa zal een voetpad worden aangelegd voor de nieuw te ontwikkelen wijk Weversteeg.
- . Tussen het voetpad en de bestaande parkeerplaats wordt het terrein ingericht ten behoeve van de Sterrenberg. Hier zullen een bedrijfswoning, orangerie en buitenruimte worden gerealiseerd.
- . De verlichting zal middels lichtmasten aan het begin en eind van het voetpad staan en zo overzicht over het pad geven.



Groenstructuur

Kenmerkend voor de locatie zal zijn het natuurlijke groene karakter dat aansluit op de Hoge Veluwe.

Aan de zuidkant bevindt zich een groensingel. Om deze waardevolle groensingel te behouden, mag het zuidelijke deel van de percelen niet worden bebouwd of verhard.

De meest oostelijke villa zal langs het perceel aan de oostzijde een ontsluiting krijgen voor de door gemeente Ede nieuw te ontwikkelen wijk Weversteeg. Deze ontsluiting zal van oost naar west het volgende profiel krijgen, groene afscheiding, 2,5 meter berm, 1,5 meter pad, 0,5 meter berm, boomgaard en groene belevingstuin ten behoeve van Hotel de Sterrenberg. De invulling van de berm zal middels gras of kruidenberm plaatsvinden.

Het pad zelf zal een halfverharding krijgen (schots granietgruis).

VILLA'S

Situering villa's

- De villa's liggen in een verspringende rooilijn parallel aan de weg.
- De afstand tot de voorste perceelsgrens is minimaal 5 meter.
- De villa's staan minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens en minimaal 5 meter uit de perceelsgrens die grenst aan het openbaar gebied.
- De villa's zijn met voorzijden georiënteerd op de Dorpsstraat/Houtkampweg.
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en garages moeten op een afstand van ten minste 5 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd. Langs de Sportlaan staan alle (bij-)gebouwen minimaal 5 meter uit de erfgrens.



Buitenruimte villa's

- . Ieder perceel is voorzien van een inrit naar de Houtkampweg.
- . Erfafscheidingen aan de voorzijde dienen groene afscheidingen te zijn, bestaande uit hagen met streekeigen beplanting.
- . Erfafscheidingen bij de zij- en achtertuinen dienen groene erfafscheidingen te zijn, bestaande uit hoge hagen met streekeigen beplanting.
- . Parkeren vindt plaats op eigen terrein; een oprit naast de villa is minimaal 3,5 meter breed.
- . Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen, exclusief garage aanwezig te zijn per villa.
- . In de voortuin van de woningen wordt een boom aangeplant.

Algemeen uitgangspunt uitstraling bebouwing villa's

De woningen vormen de overgang tussen het dorp en het hotel. De woningen krijgen een eigentijdse uitstraling met natuurlijke materialen en onderlinge samenhang. Anderzijds sluiten ze aan bij de dorpse karakteristiek van de Dorpsstraat in de zin van individuele panden met elk een eigen vormgeving.

Beeldkwaliteitseisen villa's

Massa en vorm (zie referentiebeelden)

- . De drie nieuwe villa's staan allen op ruime afstand van elkaar.
- . De villa's krijgen een individuele uitstraling (geen herhaling van dezelfde villa's) o.a. door variatie in situering, kavelbreedte, volume, gevelindeling, kapinrichting, kleur- en materiaalgebruik etc.
- . De villa's krijgen een eenvoudige enkelvoudige hoofdvorm zoals ook aangegeven in de referentiebeelden op blz. 8.
- . De villa's bestaan uit een of twee woonlagen met een volwaardige kap. De goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen. De nokhoogte mag maximaal 10 meter bedragen.
- . De villa op de hoek Dorpsstraat/Sportlaan bestaat uit minimaal 2 bouwlagen en een kap om de hoek te markeren.
- . Voorgevels hebben een representatieve uitstraling. Zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte worden vormgegeven als voorgevels (geen gesloten gevels).
- . De villa's dienen gebouwen van allure te zijn, in overeenstemming met de uitstraling van Hotel de Sterrenberg en haar bijgebouwen.
- . De villa's krijgen een moderne vormgeving. De referentiebeelden op blz. 8 vormen het uitgangspunt voor de vormgeving van de villa's.
- . Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de villa en worden in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.
- . De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Detallering, kleur- en materiaalverbruik

- . De referentiebeelden op blz. 8 vormen het uitgangspunt voor het materiaal- en kleurgebruik van de villa's.
- . Het afwerkingsniveau is hoogwaardig.

- . De kap wordt uitgevoerd in riet, leien, ongeglazuurde keramische pannen, zink of gelijkend materiaal.
- . Gevels worden uitgevoerd in natuurlijke materialen, hout (onbehandeld grenen, red cedar of eikenhout), baksteen en/of stucwerk.
- . Kleurgebruik: natuurlijke gedekte tinten zoals aangegeven in de referentiebeelden op blz. 8. Wit en andere lichte kleuren mogen uitsluitend toegepast worden op de ondergeschikte bouwdelen.
- . Sterk contrasterende of glimmende kleuren en materialen zijn uitgesloten.
- . De detaillering is kenmerkend voor de stijl van het bouwwerk.

BEDRIJFSWONING & ORANGERIE

Massa en vorm (zie referentiebeelden).

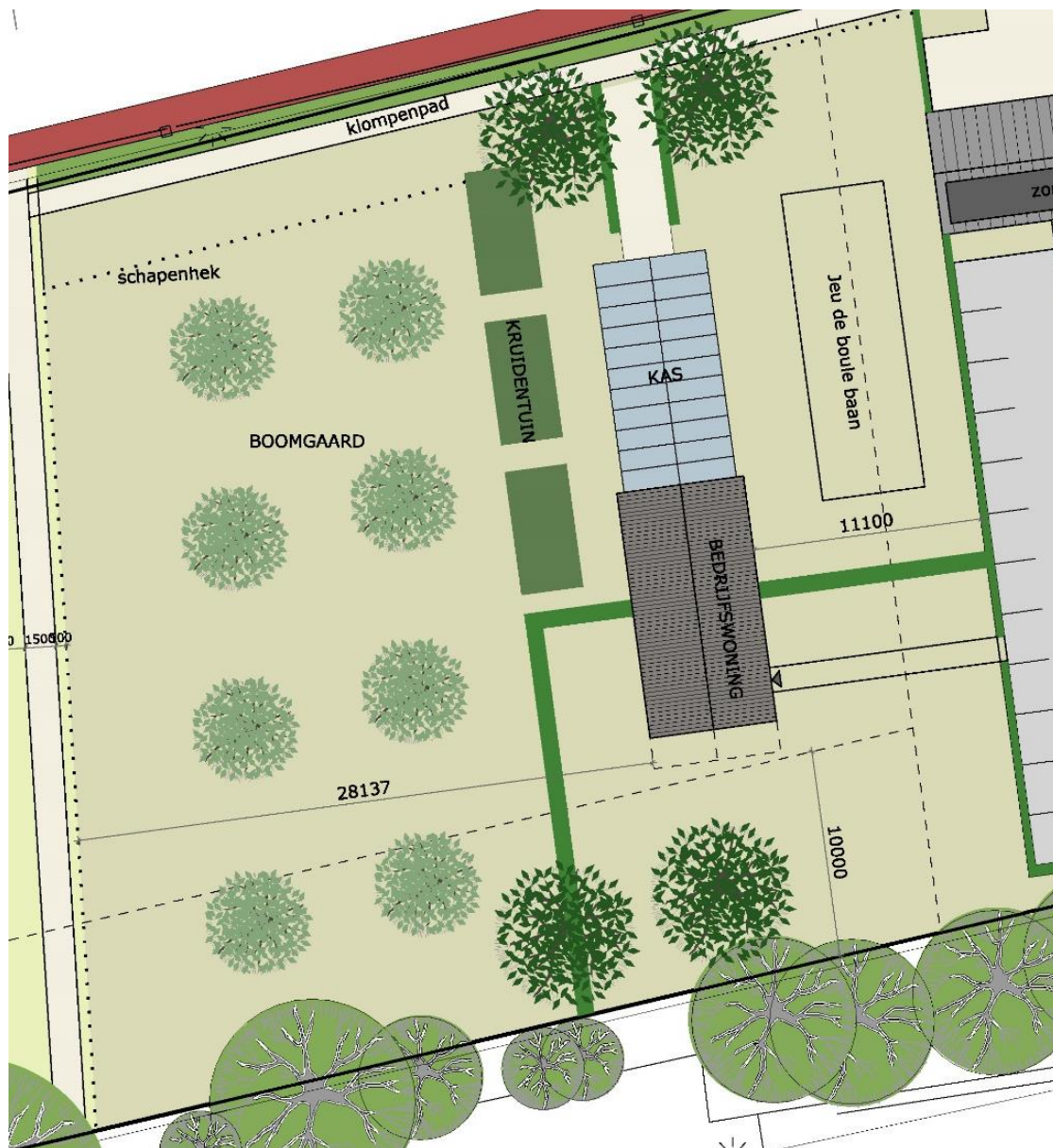
- . De orangerie zal het karakter krijgen van een historische Westlandse kas in een modern jasje met aansluitend de bedrijfswoning voorzien van onder andere duurzame materialen waaronder houten elementen.
- . De bebouwing van de bedrijfswoning, orangerie en buitenruimte dienen aan te sluiten bij de duurzame uitstraling en karakter van Hotel de Sterrenberg met haar bijgebouwen.
- . De orangerie en bedrijfswoning vormen samen één onlosmakelijk geheel. Het gebouw bestaat uit een eenvoudige enkelvoudige hoofdvorm van één laag met kap, zoals aangegeven in de referentiebeelden op blz. 9. Er is slechts sprake van één bouwlaag, geen verdieping.
- . De referentiebeelden op blz. 9 vormen de vormgeving van de bedrijfswoning/orangerie.
- . Het orangeriegedeelte wordt vormgegeven als een open glazen kas en bevindt zich aan de straatzijde. Het woongedeelte bevindt zich aan de achterzijde en krijgt dichte geveldelen met ramen.

Detaillering, kleur en materiaalgebruik

- . Het afwerkingsniveau is hoogwaardig. Gevels en kop worden uitgevoerd in dezelfde materialen. De referentiebeelden op blz. 9 vormen het uitgangspunt voor het materiaalgebruik.
- . Kleurgebruik: natuurlijke, gedekte tinten zoals aangegeven op blz. 8. Wit en andere lichte kleuren mogen uitsluitend toegepast worden op ondergeschikte bouwdelen.
- . Sterk contrasterende of glimmende kleuren en materialen zijn uitgesloten. De detaillering is kenmerkend voor de stijl van het bouwwerk.

Beeldkwaliteitseisen buitenruimte

De buitenruimte zal ingericht worden met een boomgaard, moestuin/kruidentuin en belevingstuin in combinatie met een activiteit: een Jeu de Boules baan voor de gasten van Hotel de Sterrenberg.







Bedrijfswoning & orangerie