



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

EDE, BEELDKWALITEITSPLAN 'DE KLINKENBERG'

06 MEI 2019
13913-R

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar.

Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: [hyperlink](#).

AUTEURSRECHT

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedenbouw bv. Woonzorg Nederland heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedenbouw bv.

IN OPDRACHT VAN



IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

1. INLEIDING4

AANLEIDING 4

2. CONTEXT5

LIGGING VAN HET PLANGEBIED 5

EDE EN OMGEVING 6

LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN 6

HISTORISCHE KENMERKEN..... 7

VIGEREND BELEID 8

AAN DE KLINKENBERGERWEG..... 11

HISTORISCH-GEOGRAFISCHE STRUCTUREN..... 11

HISTORISCHE ONTWIKKELING.....14

DE KLINKENBERG.....16

HUIDIGE SITUATIE16

3. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET18

RUIMTELIJK CONCEPT.....18

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR19

MASSA EN PROGRAMMATISCHE VERDELING.....21

BEBOUWINGSTYPOLOGIE.....21

NATUURINCLUSIEF BOUWEN21

CULTUURHISTORIE IN HET PLAN..... 22

4. BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR23

PERCEEL 23

ENSEMBLE..... 23

SITUERING EN ORIËNTATIE..... 23

ROOILIJNEN..... 23

KARAKTERISTIEK 24

MASSA EN VORM 24

VORMGEVING EN ARCHITECTUUR..... 24

HIËRARCHIE..... 24

GELEDING 24

KAPVORM EN KAPRICHTING.....25

VERBIJZONDERINGEN EN ACCENTEN25

BIJGEBOUWEN25

GEBOUW 25

BALKONS25

ENTREE'S26

PARKEREN.....26

DETAILLERING, KLEUR EN MATERIALEN 26

DETAILLERING26

KLEUR EN MATERIAAL.....26

5. KADERS TERREININRICHTING28

TERREININDELING..... 28

ONTSLUITING28

PARKEREN.....28

VERBLIJF- EN ZITGELEGENHEID28

OPENBAAR EN PRIVÉ30

ERFAFSCHIEDINGEN30

INBEDDING IN HET LANDSCHAP 30

KLIMAATADAPTATIVITEIT ALS UITGANGSPUNT.....30

BEBOUWINGSENSEMBLE30

BUITENRUIMTE IN VELUWSE SFEER.....30

MATERIALIZERING EN DETAILLERING 30

BEPLANTING.....30

BESTRATING31

WATERBERGING.....31

BIJLAGE34

1. INLEIDING

AANLEIDING

De bestaande Klinkenberg staat al geruime tijd leeg. Het gebouw is verouderd en voldoet niet meer aan de veranderende zorgvraag en hoe deze wordt aangeboden. Woonzorg Nederland heeft IMOSS Bureau voor Stedebouw gevraagd een ruimtelijke studie te maken naar de kansen van het herontwikkeling van de locatie.

Uitgangspunt is het slopen van de huidige 'Klinkenberg' en daarvoor in de plaats nieuw programma, wonen en zorg op een zorgvuldige wijze in de buurt en in het landschap in te passen.

Doel van de studie is om een gedragen plan te maken op basis waarvan het huidige bestemmingsplan herzien kan worden.

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 architecten en communicatiemiddel richting de omwonenden. Bij vaststelling door de gemeenteraad gaat dit beeldkwaliteitsplan integraal deel uitmaken van de welstandsnota.



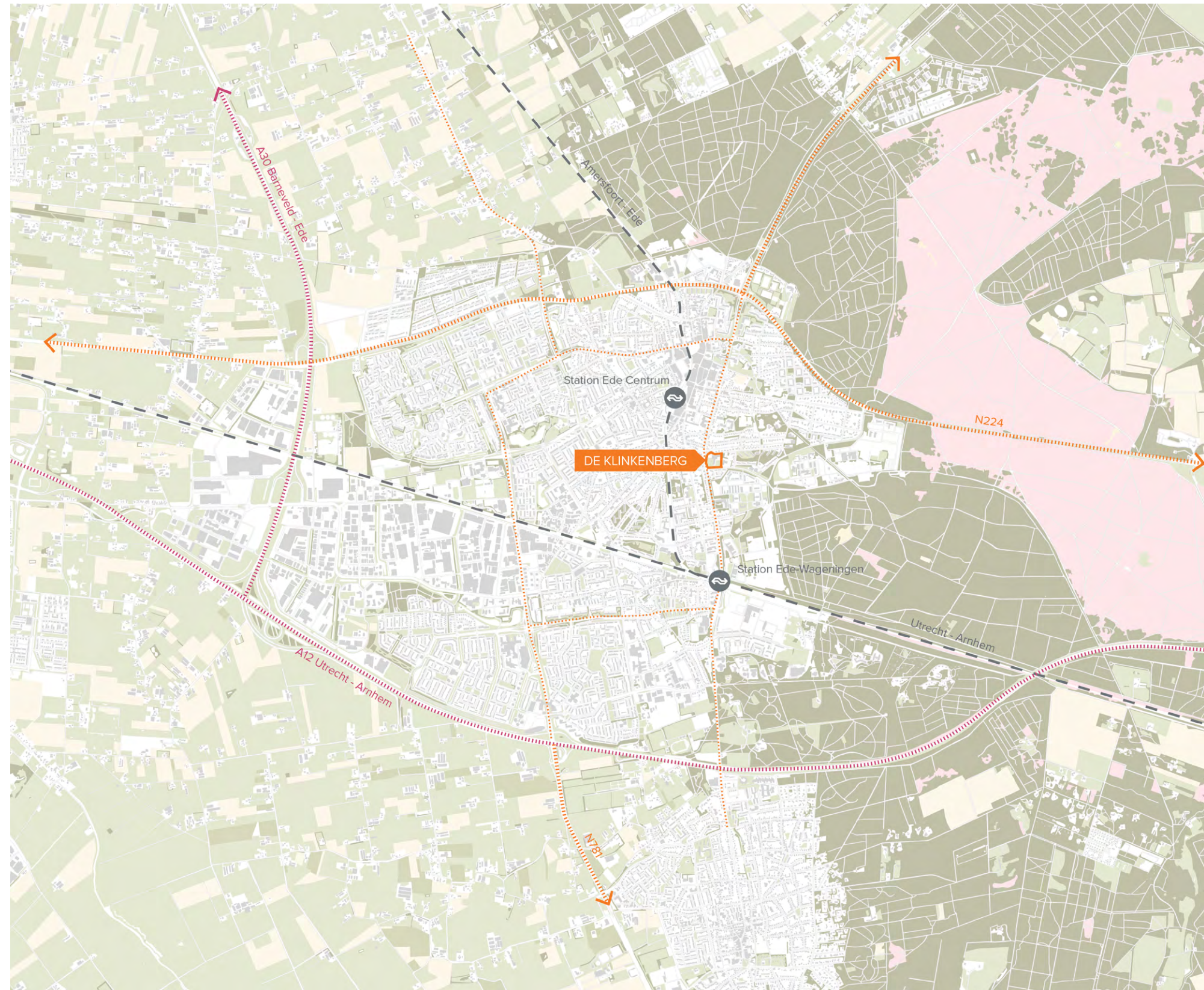
Klinkenberg net na oplevering (bron: Gemeentearchief Ede)

2. CONTEXT

LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Locatie 'De Klinkenberg' ligt het oostelijk deel van Ede. Ede ligt in het midden van het land en is goed bereikbaar. De stad wordt ontsloten door de snelwegen A12 en A30. Ede ligt op de overgang van de Veluwe en de Gelderse Vallei en hierdoor komen twee landschapstypen samen in en om de stad.

Binnen Ede zijn er een aantal belangrijke ontsluitingswegen, waaronder de Klinkenbergerweg. De planlocatie is gelegen aan deze weg, zoals de naam al doet vermoeden. 'De Klinkenberg' ligt op een steenworp afstand van het centrum van Ede. Ook de stations Ede Centrum en Ede-Wageningen liggen op korte afstand van het plangebied.



EDE EN OMGEVING

LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN

Ede ligt op de Veluweflank: overgang van de hoger gelegen Veluwe naar de laagtes van de Gelderse Vallei. Hogere dekzandruggen, uitlopers van de Veluwe, waren vaak de ideale plek om een dorp (zoals Ede) te stichten. De Veluweflank karakteriseert zich hierdoor door een aaneenschakeling van dorpen, enges en landgoederen. In de Stadsvisie Ede wordt deze zone benoemd als 'Oud-dorps'. Het plangebied, de Klinkenberg, ligt in de Veluwe-zone. Hier is de directe invloed van de Veluwe te merken, met haar hoogteverschillen, (dennen)bossen en heidevelden die als lobben vanuit de oostkant de stad in komen.

VALLEI

OUD-DORPS

DE KLINKENBERG

VELUWE

HET VELUWELANDSCHAP



HISTORISCHE KENMERKEN

Ede is, door de ligging op de overgang van hoog naar laag, van oorsprong gelegen tussen verschillende landschapstypen. Ten westen van de stad zijn de nattere gronden van de Vallei te vinden. Hier zijn veen- en broekontginningen te vinden. Deze hebben een open karakter. Op de overgang van hoog naar laag liggen de escomplexen: kleinschalige ontginningen met begroeiing om de percelen, wat zorgt voor een meer besloten kamerlandschap. Ten oosten van Ede liggen de hoge zandgronden. Deze bestaan deels uit bos, deels uit heidevelden. Door verstedelijking is ten westen van de planlocatie het grootste deel van dit historische landschap verdwenen. Aan de oostzijde is het 'oude' landschap nog steeds nabij.

Het gebied is ontsloten door wegen die radiaal vanuit de oude kern van Ede richting andere dorpen en steden liepen. Een belangrijke historische weg is de Hessenweg over de Ginkelse Heide. De planlocatie ligt nabij de oude weg van Ede via Bennekom naar Wageningen.

VIGEREND BELEID

Bij de herontwikkeling van de Klinkenberg locatie zijn een aantal beleidsdocumenten van belang:

- Stadvisie Ede 2030
- Woonvisie Ede 2030
- Welstandsnota Ede 2013

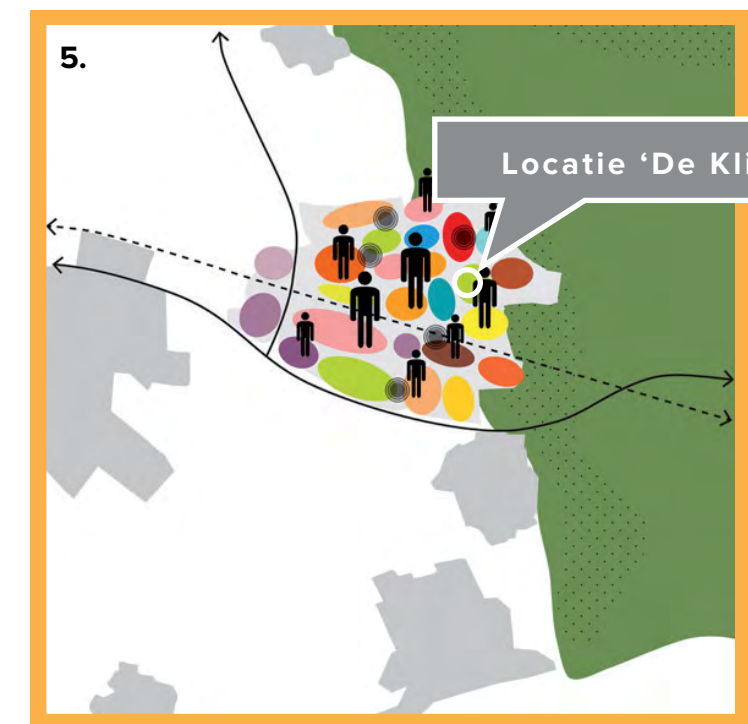
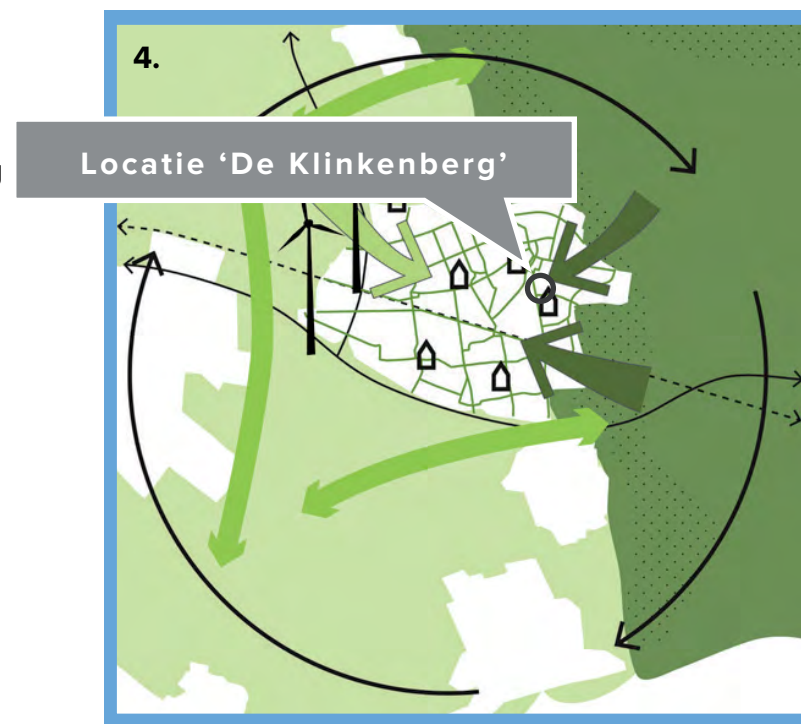
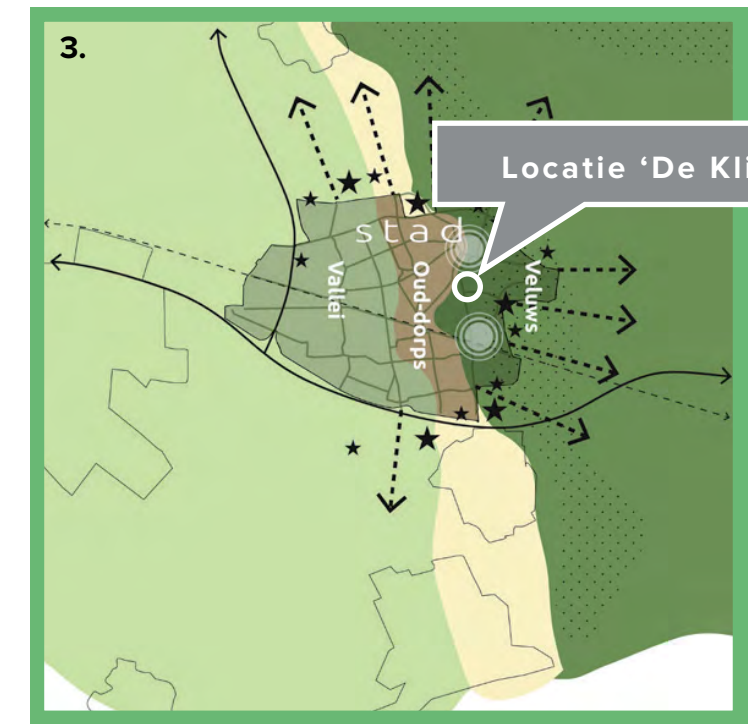
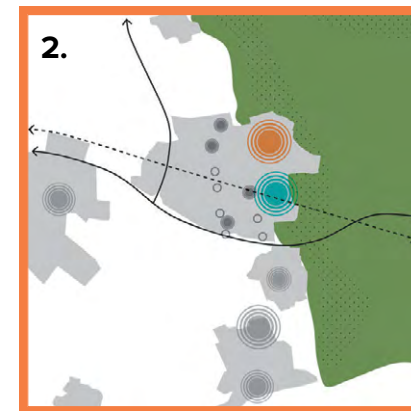
Per beleidsdocument worden kort en bondig de belangrijkste uitgangspunten benoemd die betrekking hebben op de locatie.

Stadvisie Ede 2030

De 'Stadvisie Ede 2030' (vastgesteld 6 april 2017) gaat uit van vijf leidende principes voor de ontwikkeling van de stad:

1. Netwerkstad in foodhart
2. Krachtige en complementaire brandpunten
3. Herkenbare stad aan veluwe en vallei
4. Duurzame en gezonde stad
5. Levensloopbestendige wijken

De gekozen ruimtelijke strategie voor Ede-Stad laat zich vertellen in vijf leidende principes voor de ontwikkeling van de stad tot 2030. De leidende principes geven richting en laten zien wat belangrijk gevonden wordt. Ze vormen het hart van de Stadvisie en het inspirerende richtsnoer voor iedereen die betrokken is bij de ontwikkeling van Ede-Stad naar 2030. Het zijn brillen waardoor gekeken moet worden bij gebieds- en locatieontwikkeling. In beginsel zijn alle vijf de leidende principes even belangrijk. Daar waar in praktijksituaties principes onverenigbaar blijken, zal uiteindelijk op basis van een zorgvuldige afweging



gekozen moeten worden.

Belangrijkste uitgangspunten:

- ligging in het 'Veluwe landschap'
- omgeving gekenmerkt door 'waardevol particulier groen'.
- direct gelegen aan een 'Groene loper' (Eikenlaan)

ingezet op een aantal sporen:, hieronder de belangrijkste opgaves voor Ede per spoor:

Sociaal-cultureel

- De vraag naar woningen in de regio blijft groeien
- Ruimte bieden aan zorginnovaties en nieuw zorgconcepten
- Inspelen op de behoefte aan gezonde leefomgeving

Duurzaamheid

- Duurzaamheid in alle facetten van ontwikkeling integreren
- Meer aandacht en ruimte voor natuur en klimaat

Aantrekkelijke stad

- Aantrekkingskracht vergroten door onderscheidende kwaliteiten te versterken die passen bij Ede, Wageningen en FoodValley, o.a. goede bereikbaarheid en hoge natuurwaarden
- Recreatief, landschappelijk en ecologisch verbinden
- van stad en buitengebied



Ruimtelijke waardenkaart

Woonvisie Ede 2030

De tijd en snel veranderende maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een andere benadering van het aandachtsgebied 'wonen' en een andere rolname van overheid, corporaties, markt en bewoners.

Groeien met kwaliteit

We gaan kwalitatieve keuzen maken die op de langere termijn bijdragen aan een uitstekend woonklimaat en het 'langer zelfstandig thuis blijven wonen'. Hierbij is Ede-Stad (met haar stedelijke karakter en bijbehorend voorzieningenniveau) de centrumkern: hier zal de hoofdmoot van de groei worden opgevangen. In de kernen is en blijft ruimte voor opvang van natuurlijke groei.

De herontwikkeling van de Klinkenberg sluit aan bij de behoefte van om woningen te realiseren voor ouderen die zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Er ontstaat een mix van verschillende type woningen die bijdragen aan een diverse buurt, een goede wisselwerking tussen jong en oud en betaalbare woningen en appartementen in het koopsegment in verschillende prijsklassen.

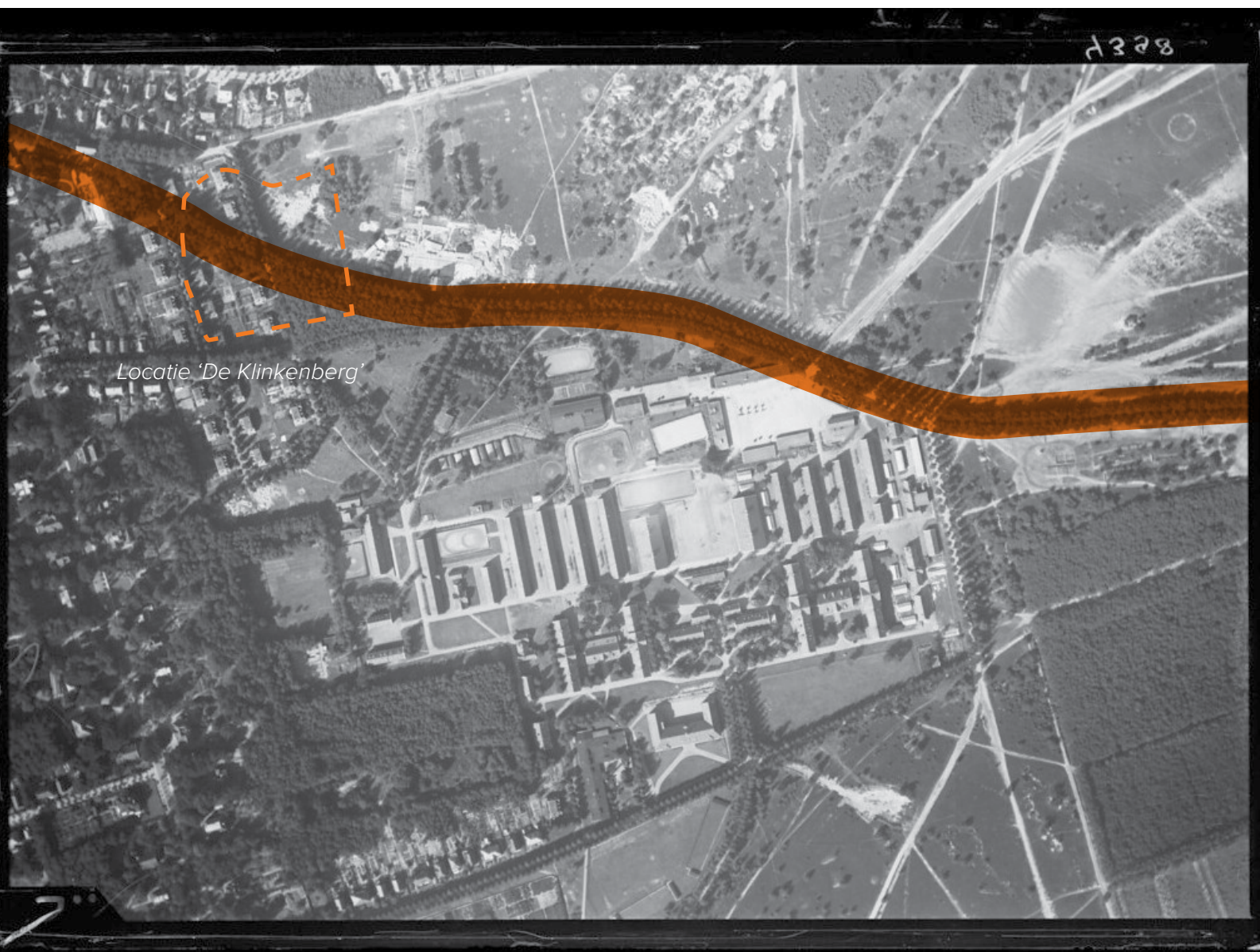


De Edese Woondroom is over een aantal integrale sporen uitgewerkt

AAN DE KLINKENBERGERWEG

HISTORISCH-GEOGRAFISCHE STRUCTUREN

Het landschap van de Veluweflank is enkele eeuwen oud. De oude dorpskern van Ede is nog steeds te herkennen. Ook omvatte het landschap vele doorgaande routes, vaak simpele karrensporen over de hei, richting omliggende gehuchten, dorpen en steden. Vele van deze wegen zijn nog te herkennen in het landschap en worden vandaag de dag nog gebruikt, zoals de huidige N224 (Arnhemseweg). Andere wegen zijn afgewaardeerd, zoals de Stationsweg, vroeger de doorgaande weg van Ede naar Wageningen. De Klinkenbergerweg daarentegen is een relatief jonge weg en is pas op de Topografische kaart uit 1993 terug te zien. Het grootste deel van de historische wegen is verdwenen, zo ook de Ericalaan, die dwars door het plangebied Klinkenberg liep. Enkele bomen herinneren nog aan deze voormalige laan.



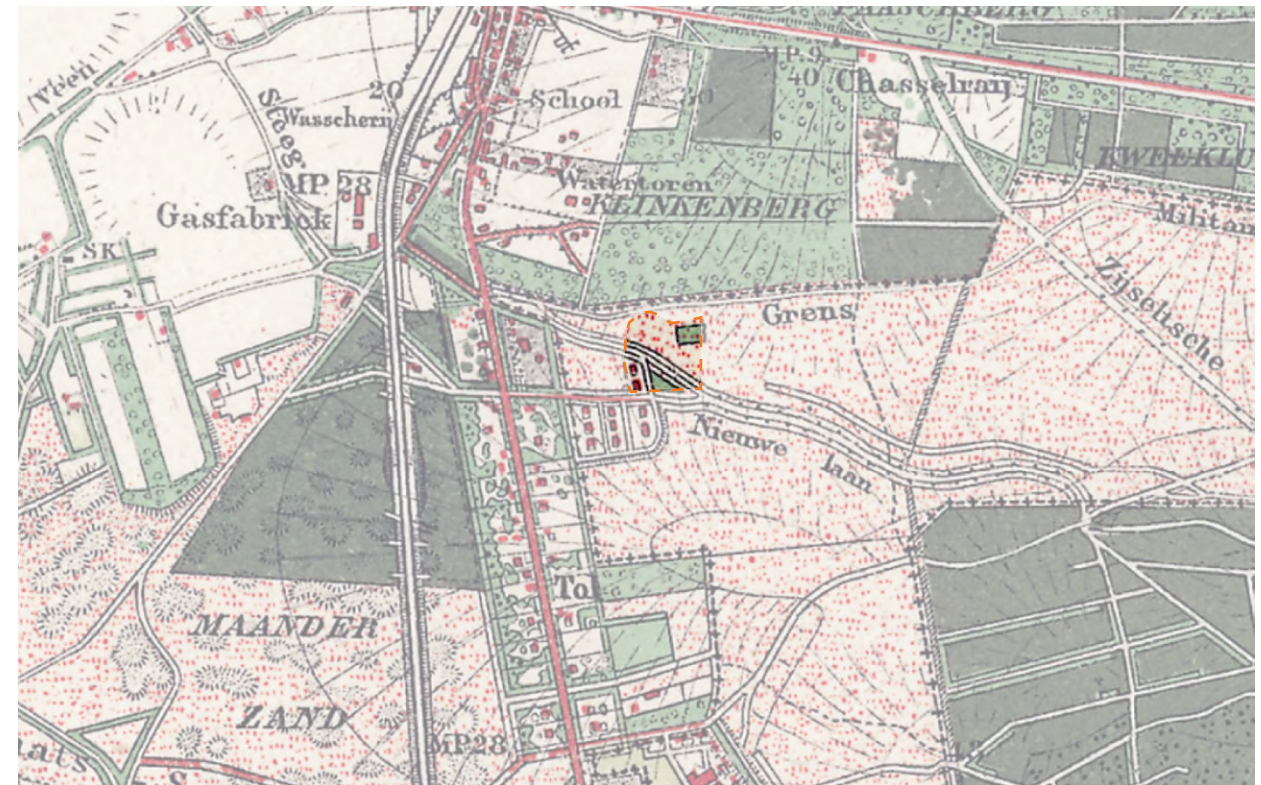
Luchtfoto 1925 - bomenlaan (in oranje) aan de Ericalaan nog compleet



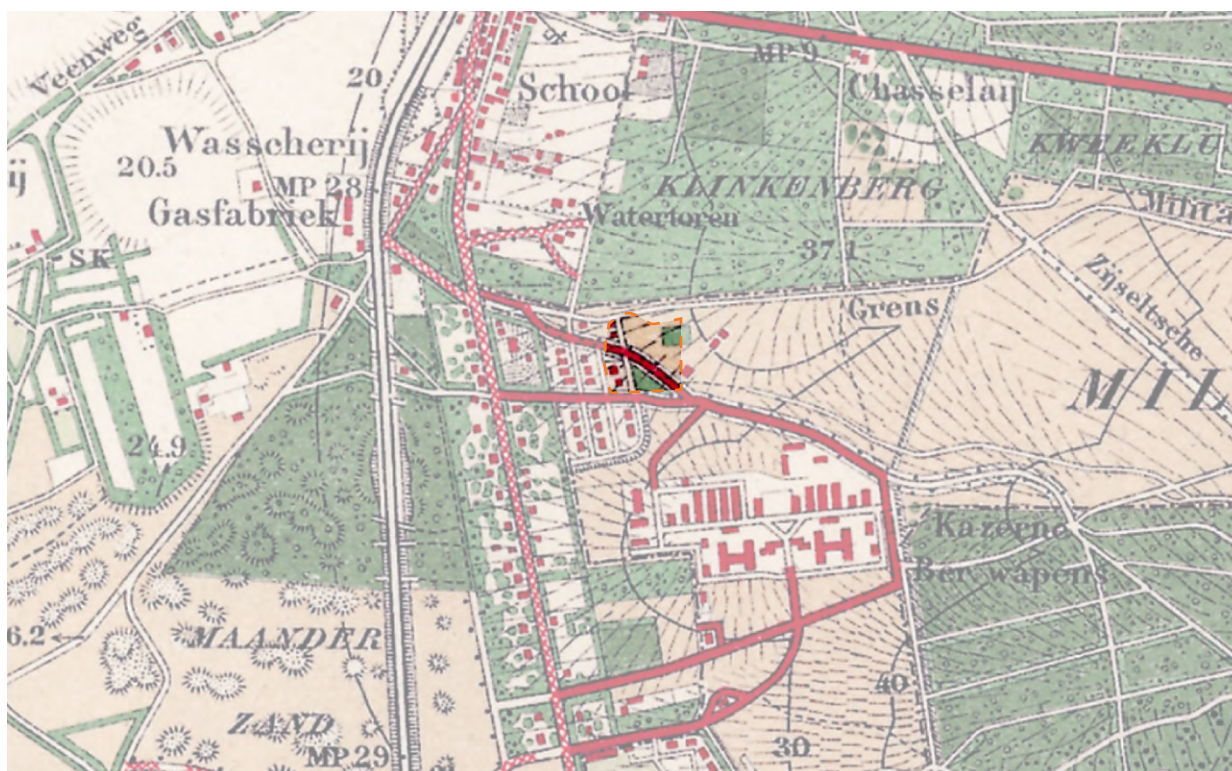
Luchtfoto 2018 - restanten van de laan nog aanwezig op het terrein van de Klinkenberg



1850 - Een uitgestrekt heideveld op de plek waar nu 'De Klinkenberg' ligt



1908 - Net na de start van de bouw van het kazerneterrein en de militaire woningen



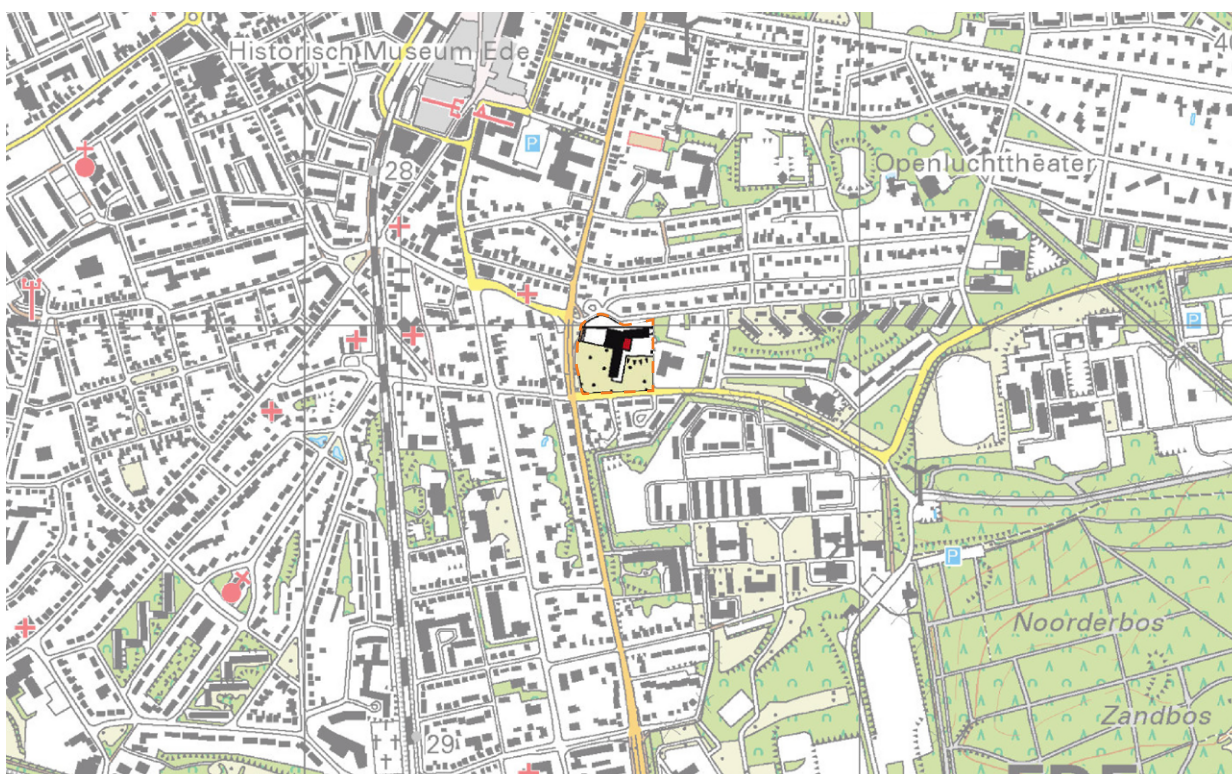
1915 - Verdere ontwikkeling kazerneterrein



1978 - Een deel van de militaire woningen verdwenen en 'De Klinkenberg' gebouwd



1993 - Klinkenbergerweg wordt aangelegd om de Stationsweg te ontlasten



2018 - Huidige situatie

HISTORISCHE ONTWIKKELING

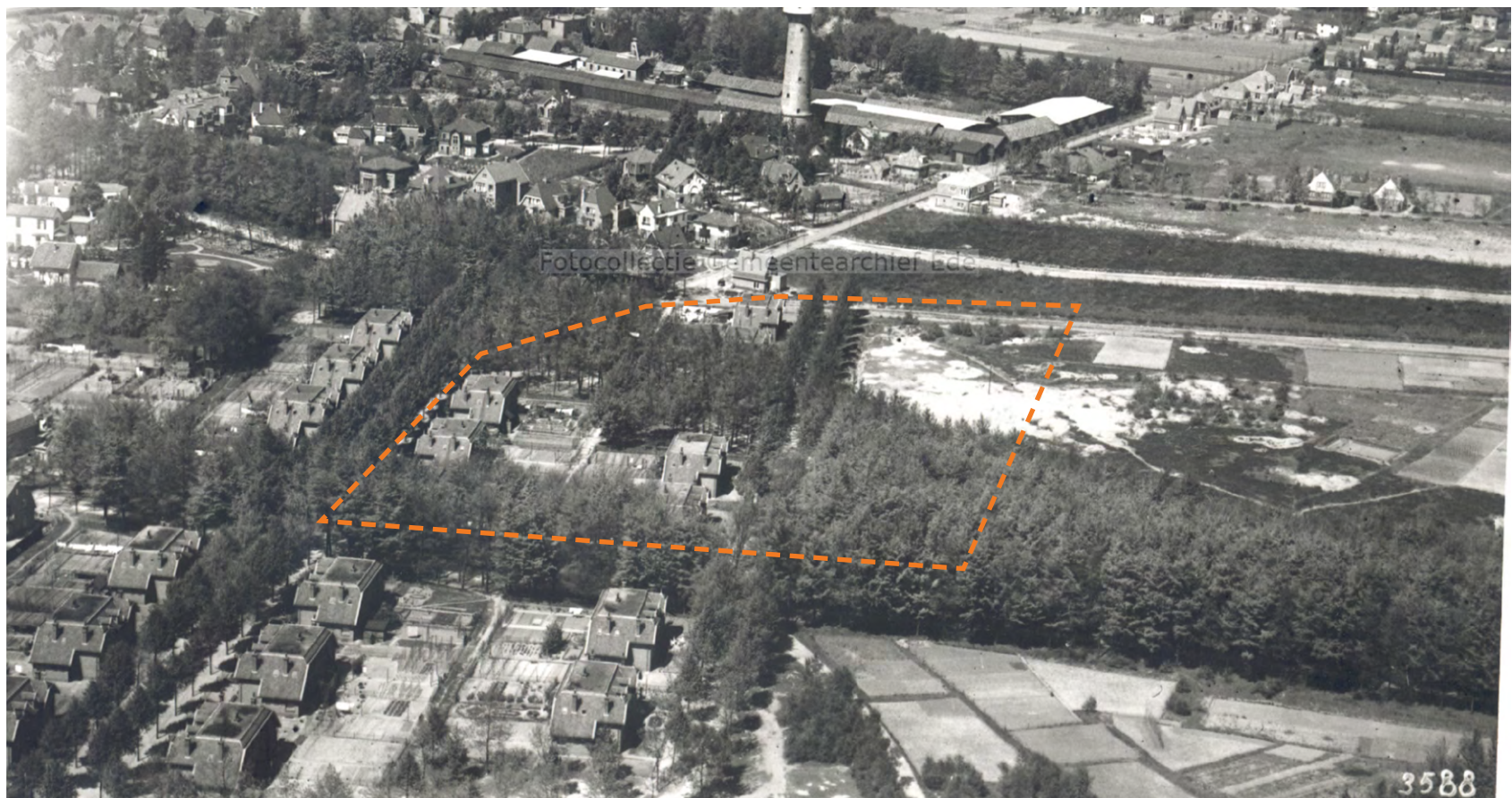
De plek waar nu 'De Klinkenberg' is gelegen, was onderdeel van een uitgestrekt heideveld. De naam 'Klinkenberg' is al lang terug te vinden op de historische kaarten en duidde op een hogere plek in het landschap. Jac Ganzenbeek (vermoedelijk) beschreef begin 20e eeuw in een van zijn verhalen het 'hei-dorp' Ede:

“Van het landschapsschoon noemen wij de vermaarde Edesche beukenbosschen, die het dorp voor driekwart met een groenen gordel omringen, de lanen van Doolhof en Kernheim, de bosschen van de Sijsselt, de heiden van Ginkel en Mossel, de panorama's vanaf den Klinkenberg en de groote zandverstuivingen.”

Op de locatie waren wel al enkele wegen aanwezig. Ook was de Stationsweg als belangrijke route tussen Ede en Wageningen aanwezig. Aan deze weg lagen statige villa's. In 1906 het gebied omgevormd naar een militair terrein, en begon de bouw van het kazernecomplex. Met deze ontwikkeling werd ook de infrastructuur uitgebreid en werden de Artillerielaan en Infanterielaan aangelegd. Aan deze wegen werden militaire woningen gebouwd.

In 1969 wordt een deel van de militaire woningen gesloopt om plaats te maken voor het zorggebouw 'De Klinkenberg'. De heide die nog resterde rondom de militaire woningen wordt ingericht als tuin voor het zorgcomplex.

Door veranderende inzichten in de zorg is 'De Klinkenberg' uiteindelijk in onbruik geraakt. De bewoners zijn recent verhuisd naar een nieuw complex dat 'De Klinkenberg' vervangt. Het oude zorggebouw wordt nu tijdelijk bewoont.



1927: Luchtfoto van Ede-centrum, genomen vanaf de Artillerielaan in noordelijke richting. *



1908-1909: De militaire woningen aan de Artillerielaan in Ede, gezien in noordelijke richting.*

*(bron historische foto's: Gemeentearchief Ede)



1916-1917: De Infanterielaan in Ede, richting noorden*



1969: De Artillerielaan met rechts het bejaardencentrum "De Klinkenberg" in aanbouw.*

DE KLINKENBERG

HUIDIGE SITUATIE

‘De Klinkenberg’ wordt begrensd door de Klinkenbergerweg in het westen, de Van Heutszlaan in het noorden en de Eikenlaan in het zuiden. Aan de oostzijde van de locatie ligt het Medisch Centrum Veluwe Poort. De entree van het zorgcomplex is gesitueerd aan de Eikenlaan.

Het terrein wordt gekenmerkt door het significante hoogteverschil. Van noordoost naar zuidwest loopt het terrein van 27,81 meter N.A.P af naar 24,54 meter N.A.P. De invulling van het terrein wordt grotendeels bepaald door “De Klinkenberg”. Dit gebouw bestaat uit meerdere geschakelde volumes, variërend van 2 tot 14 lagen hoog. Een klein deel van het terrein rondom het gebouw is verhard, ten behoeve van het parkeren. De overige ruimte is groen ingericht en bepaalt het aanzicht van de locatie. De locatie is omrand met een lage haag. De bebouwing is omgeven door een glooiend groen grasveld met enkele boomgroepen en solitair. Vier grote beuken op de westkant van het terrein zijn benoemd als monumentale bomen. Deze beuken zijn onderdeel geweest van de laanbeplanting van de Eicalaan die vroeger over het terrein liep. Op het terrein is aan de oostzijde ook nog een transformator huisje aanwezig.

Op dit moment wordt het gebouw beheerd door tijdelijke bewoning.



Huidige situatie 'De Klinkenberg'



Huidige situatie 'De Klinkenberg'

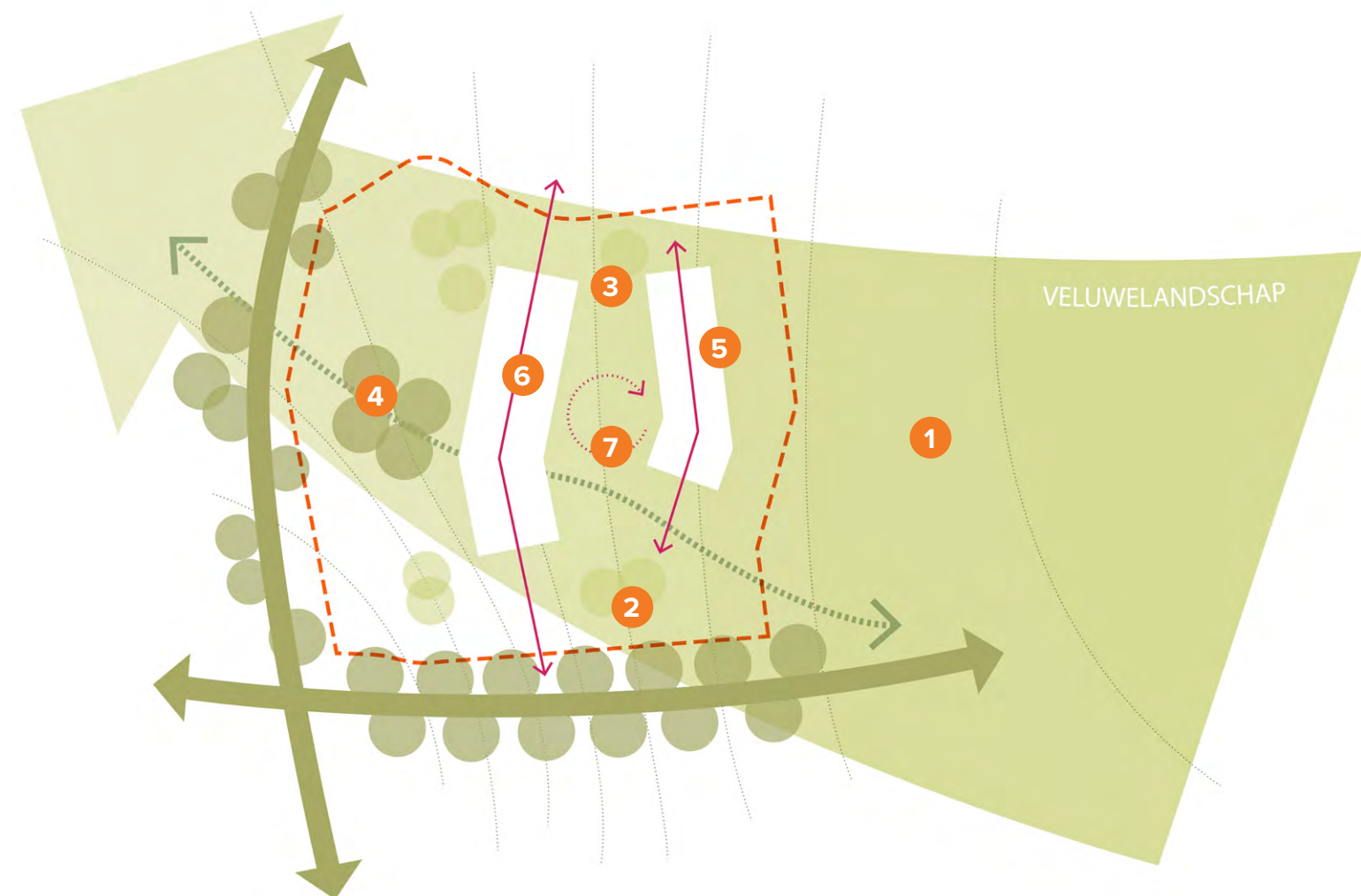
HET PLANGEBIED

3. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

RUIMTELIJK CONCEPT

Vanuit de voorgaande inventarisatie en analyse van de omgeving en het plangebied komen een aantal uitgangspunten naar voren. Deze uitgangspunten samen vormen het ruimtelijke concept.

1. Het karakteristieke Veluwe landschap als groene loper naar binnen trekken
2. Gebruik maken van het glooiende landschap voor het plaatsen van de bebouwing en zorgvuldig oplossen van parkeren en bergingen
3. Groene sfeer gebruiken om contact tussen wonen en landschap optimaal beleefbaar te maken
4. Accentueren van historische lijn: de Ericalaan
5. De bebouwing los in de omgeving plaatsen, zodat ze alzijdig zijn en overal aan het landschap grenzen
6. Een knik maken in de bebouwing voor een speels geheel
7. Een Informele binnenruimte creëren door de geknikte vorm



Ruimtelijk concept

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Het uitgangspunt van de stedenbouwkundige structuur zijn de kwaliteiten van het nabij gelegen Veluwelandschap, de glooiingen in het terrein, het bewaren van de monumentale bomen en de geluidscontouren vanuit de klinkenbergerweg en de Eikenlaan.

De gebouwen zijn gepositioneerd in de glooiingen. Om dit ensemble heen is het groene park gedrapeerd. Glooiend grasveld en in combinatie met boomgroepen en solitairen zorgen voor een fijne, luchtige setting. De monumentale bomen, als restant van de oude Eicalaan, staan als imposante elementen in dit park. Het groen sluit aan op de omgeving: de bomen aan de Klinkenbergerweg, de oude laanbeplanting aan de Eikenlaan en andere groene uitlopers van de Veluwe.

De woongebouwen zijn noord-zuid gepositioneerd, passend bij de oude voetprint van 'De Klinkenberg'. Op deze manier kan op een duurzame manier gebruik gemaakt worden van de bestaand hellingbaan en andere relictten. Daarnaast doen de gebouwen mee in de richting van de ten oosten gelegen ontwikkelingen (Ibrox appartementen en Medisch Centrum Veluwe Poort) op het Klinkenbergterrein.

Het ensemble is alzijdig en maakt daardoor aan alle kanten contact met het landschap. Dit legt ook de lat van beeldkwaliteit hoog: vanuit alle richtingen moeten de gebouwen een aantrekkelijke gevel hebben.



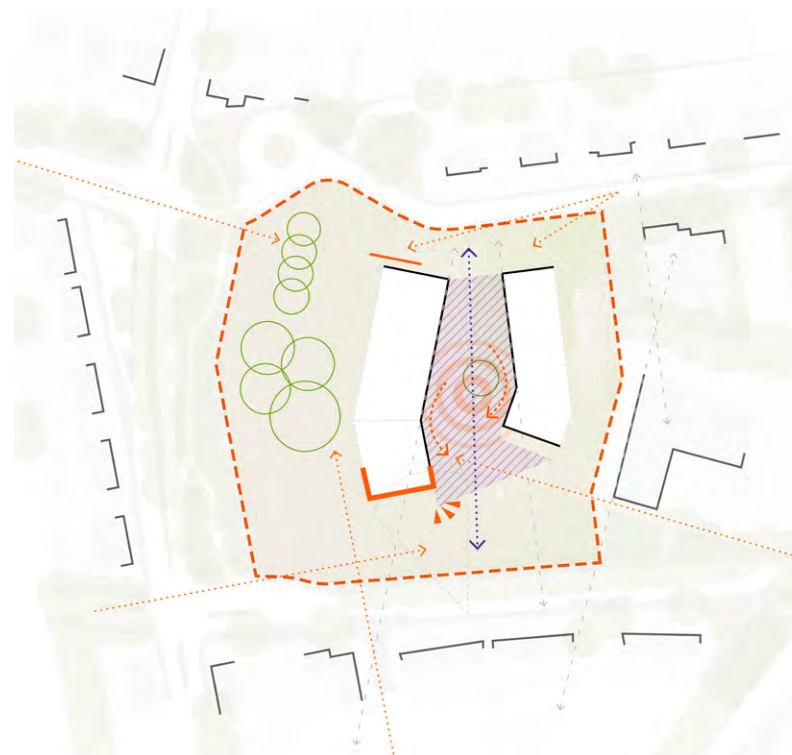
Stedenbouwkundige inpassing



Ontsluiting

Door een knik in de bebouwing wordt een besloten binnenruimte gecreëerd. Deze ruimte voelt daardoor besloten aan en ontstaat er een meer privé-karakter. Het grootste woonvolume krijgt een accent aan de Eikenlaan.

Ontsluiting van het terrein vindt plaats vanaf de Van Heutszlaan. De entree van het oostelijke gebouw bestaat reeds en krijgt een kwaliteitsslag. Hier wordt de huidige parkeerplaats opnieuw ingericht voor bezoekersparkeren. Bewonersparkeren vindt plaats onder het gebouw. De westelijke entree wordt nieuw aangelegd. Door een korte oprit door het groen worden de parkeerplaats bereikt. Deze ligt op de plek van de bestaande parkeerplaats, maar wordt verkleind en ingepast in de glooiingen en groen



Accenten en zichten

van het park. Hier vindt het bezoekersparkeren plaats. Bewonersparkeren is hier eveneens onder het gebouw te vinden. Het parkeren wordt achter groen verstopt om het zicht op auto te beperken. Bestaande hagen rondom het plangebied worden in stand gehouden en zorgen meteen al voor een heldere afscheiding van het terrein en dat de auto's minder zichtbaar zijn vanaf de straat.

Het park wordt doorkruist door verschillende informele routes die het parkeren, park, gebouwen en omgeving met elkaar verbinden. De voormalige Ericalaan wordt opgepakt als wandelroute, refererend naar deze historische laan. Op basis van de bomeninventarisatie is een keuze gemaakt welke bomen behoudenswaardig zijn en welke vervangen



Groen

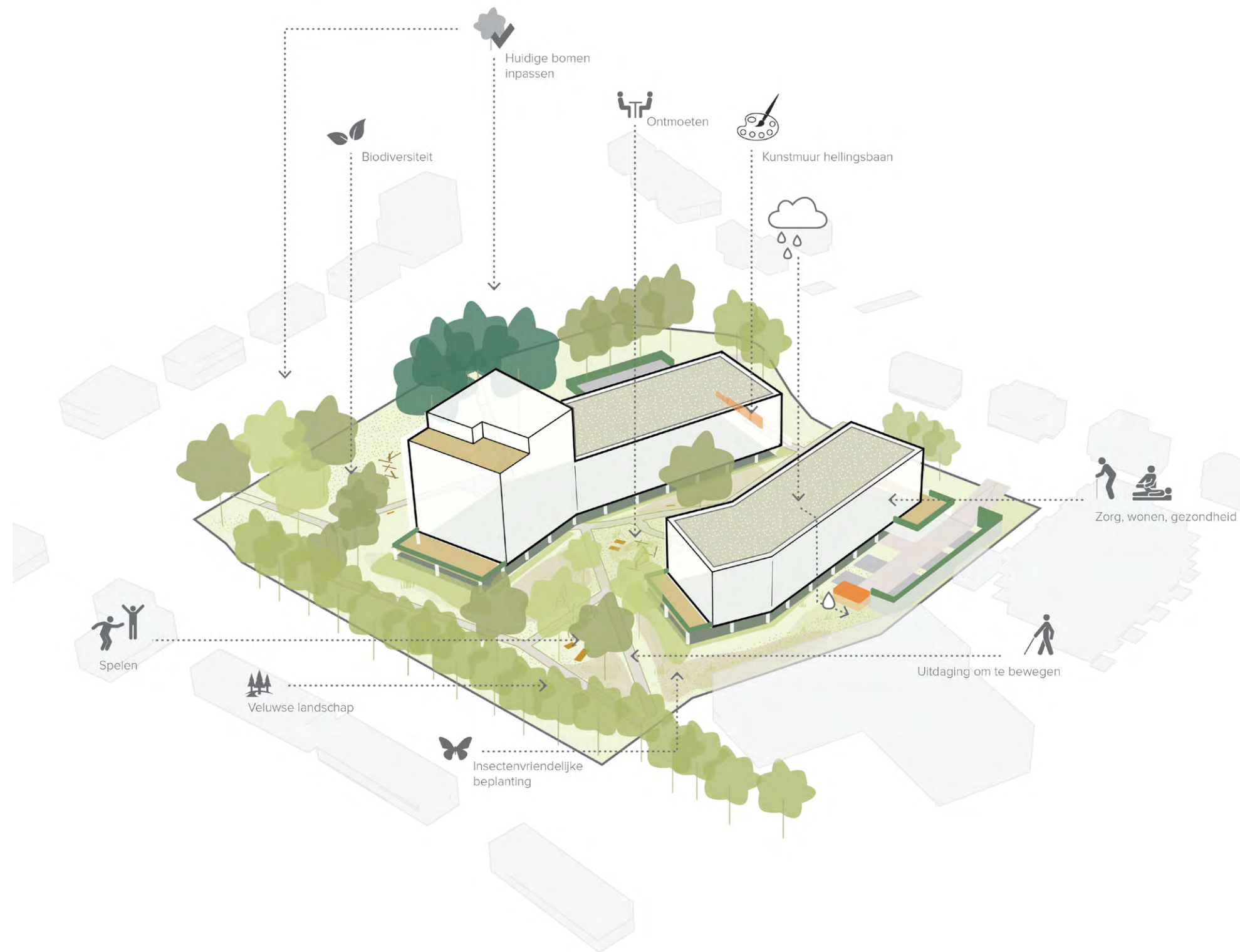
kunnen worden voor nieuwe aanplant. De meest grote bomen en haag rondom het terrein worden ingepast. Hierdoor krijgt het terrein met de nieuwbouw straks een volwassen groene uitstraling wat de woonkwaliteit ten goede komt. Het vele groen dat reeds aanwezig zorgt tevens voor een prettig leefklimaat, denk aan het voorkomen van hittestress.

MASSA EN PROGRAMMATISCHE VERDELING BEBOUWINGSTYPOLOGIE

Er worden in twee bouwvolumes in totaal 100 appartementen gerealiseerd van verschillende afmetingen. Het oostelijke blok bestaat uit 40 appartementen bestand voor huurders van Woonzorg Nederland. Dit volume bestaat uit maximaal vier woonlagen. Het westelijke bouwvolume bestaat uit 60 appartementen in de vrije sector. Het hoofdvolume bestaat uit vier bouwlagen met een accent aan de zuidzijde bestaande uit acht lagen waar de achtste laag terug ligt (setback)

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Met de ontwikkeling van het nieuwbouwplan worden zoveel mogelijk bomen behouden. Ook wordt de structuur van de Eikenlaan niet onderbroken ten gunsten van de vliegroutes van vleermuizen en wordt gestimuleerd door middel van vleermuiskasten in de luwe gevels. De inrichting van het buitenterrein, samen met natuurinclusief bouwen zorgt voor een toename van de flora en fauna.



Uitgangspunten vertaald naar massa en maatregelen

CULTUURHISTORIE IN HET PLAN

Het Klinkenbergterrein is, zoals in de context reeds beschreven, een plek met een rijke geschiedenis. Deze wordt in het ontwerp gerespecteerd, bewaard en waar mogelijk geaccentueerd. Zo worden de waardevolle bomen ingepast in het ontwerp, zodat ze een prominente plek krijgen in het parklandschap dat gemaakt wordt. Ook de Ericaleaan, waar deze beuken vroeger onderdeel van waren, is als inspiratie gebruikt voor een deel van de wandelrouting over het terrein.

Op kleinere schaal wordt ook rekening gehouden met de historie. Het betonreliëf, een kunstwerk verwerkt in de hellingbaan van de huidige Klinkenberg, zal blijven bestaan en ingepast worden in het nieuwe bebouwingsensemble.



Inpassen van de bestaande graffiti in de nieuwe bebouwing



De vier monumentale beuken worden zorgvuldig ingepast in de parkzone rond de nieuwe ontwikkeling.



4. BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

PERCEEL

De locatie wordt aan drie zijdes omsloten door wegen. De oostelijke zijde grenst aan de ontwikkeling van IBROX en het Medisch centrum. Op het perceel zijn veel waardevolle bomen aanwezig die zorgen voor een groene uitstraling. Met de plaatsing van de volumes is rekening gehouden met het behoud van de bomen en andere omgevingsfactoren zoals geluid. De twee bouwvolumes staan los van de straten, rondom loopt het landschap door.

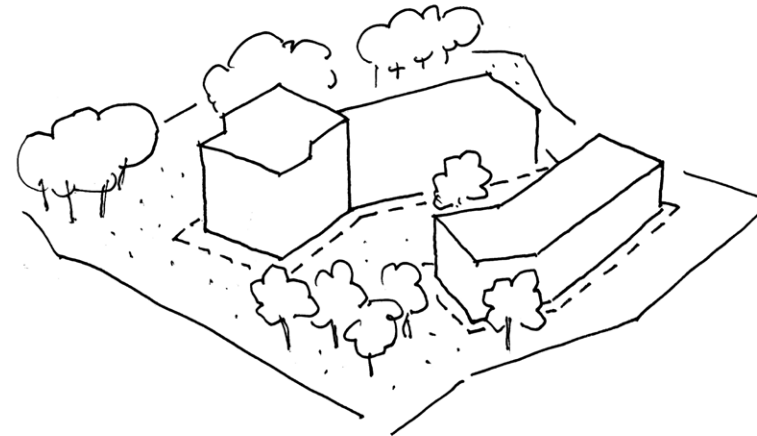
ENSEMBLE

SITUERING EN ORIËNTATIE

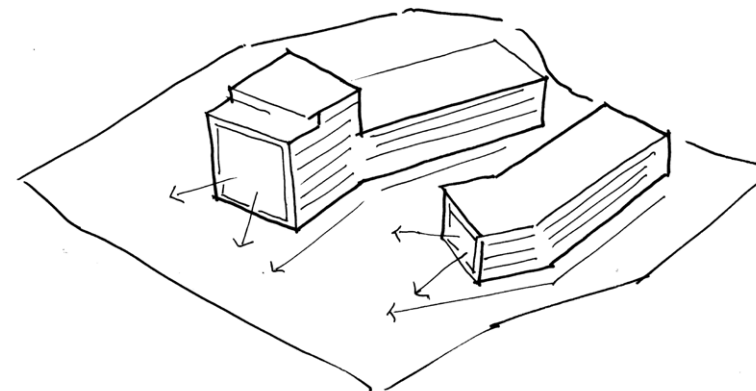
De bebouwing heeft een heldere opbouw, twee langgerekte volumes die samen een ensemble in het groen vormen. Door te kiezen voor een middenontsluiting liggen de appartementen aan alle zijden aan het landschap en worden gallerijen vermeden. De woningen oriënteren zich voornamelijk richting het oosten en westen. Op de zuidelijke koppen van de bouwvolumes komen appartementen om blinde gevels te voorkomen. De twee volumes staan met hun entree's aan de Van Heutszlaan. Daar komen de adressen en hoofdentree's. De bebouwing heeft vier representatieve zijdes. De geknikte vorm en zorgvuldige overgangen naar het maaiveld vormen de tussenliggende groene ruimte.

ROOILIJNEN

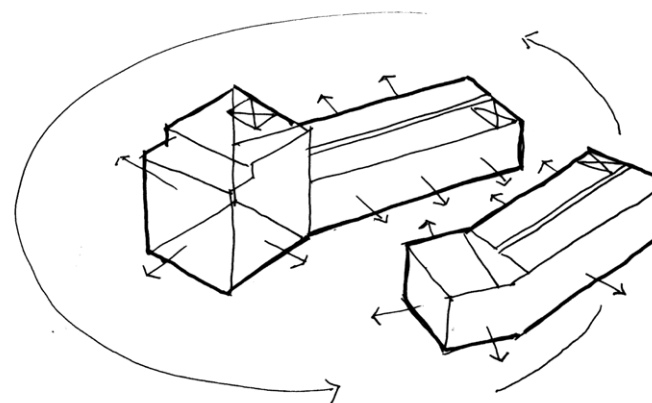
De bebouwing ligt aan de Van Heutszlaan verder terug in de rooilijn ten opzichte van de bestaande 'Klinkenberg'. Aan de andere wegen maakt de bebouwing zich los van de straat en wordt bewust gekozen de rooilijnen te laten verspringen ten opzichte van bijvoorbeeld het medisch centrum.



Twee losse volumes in het landschap



horizontale geleding



woonbeleving aan alle zijde



KARAKTERISTIEK

De gebouwen samen vormen een architectonische ensemble. Zowel in beeld, vorm, massa en kleur- en materiaalgebruik is er een duidelijke eenheid. De architectuur heeft een algehele sobere benadering om voornamelijk de aandacht naar het landschap te trekken. Op deze manier kan het geheel zorgvuldig ingepast worden in het aanwezige landschap.

MASSA EN VORM

VORMGEVING EN ARCHITECTUUR

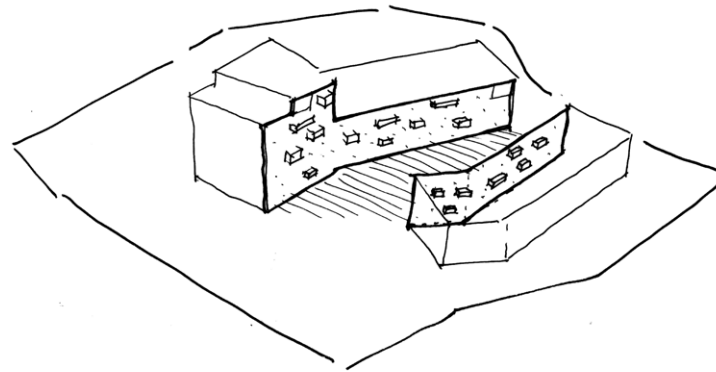
Voor de vormgeving is gekozen om twee eenduidige, herkenbare volumes neer te zetten. Om rust en eenheid uit te stralen worden alle benodigde voorzieningen in de architectuur geïntegreerd. Hoofdontsluitingen en vluchtwegen worden zoveel mogelijk binnen het bouwvolume opgelost. Ook de containerruimten, installatieruimten en klimaatinstallaties worden binnen het bouwvolume opgenomen en in het architectonisch ontwerp geïntegreerd.

HIËRARCHIE

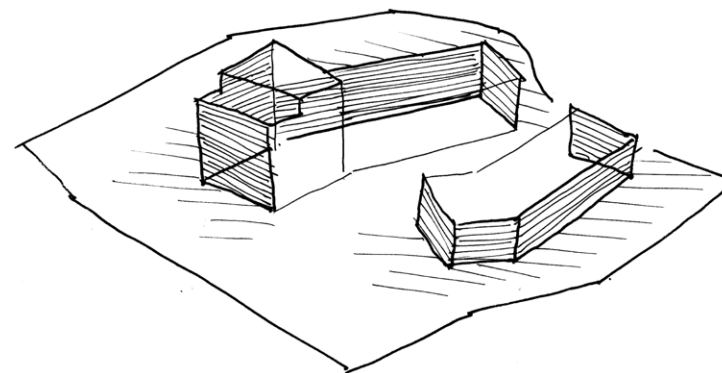
Beide bouwvolumes vormen een herkenbaar ensemble waarin het westelijke blok als hoofdvolume gezien kan worden. Er wordt door het toepassen van een accent duidelijk gekozen om het westelijke bouwvolume als hoofdgebouw vorm te geven en het oostelijke volume ondergeschikt te maken.

GELEDING

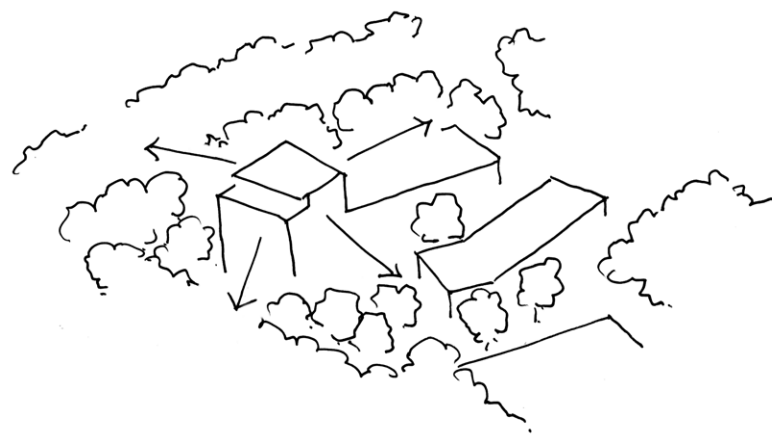
Voor beide bouwvolumes wordt een horizontale geleding toegepast, geaccentueerd door onder andere de balkons.



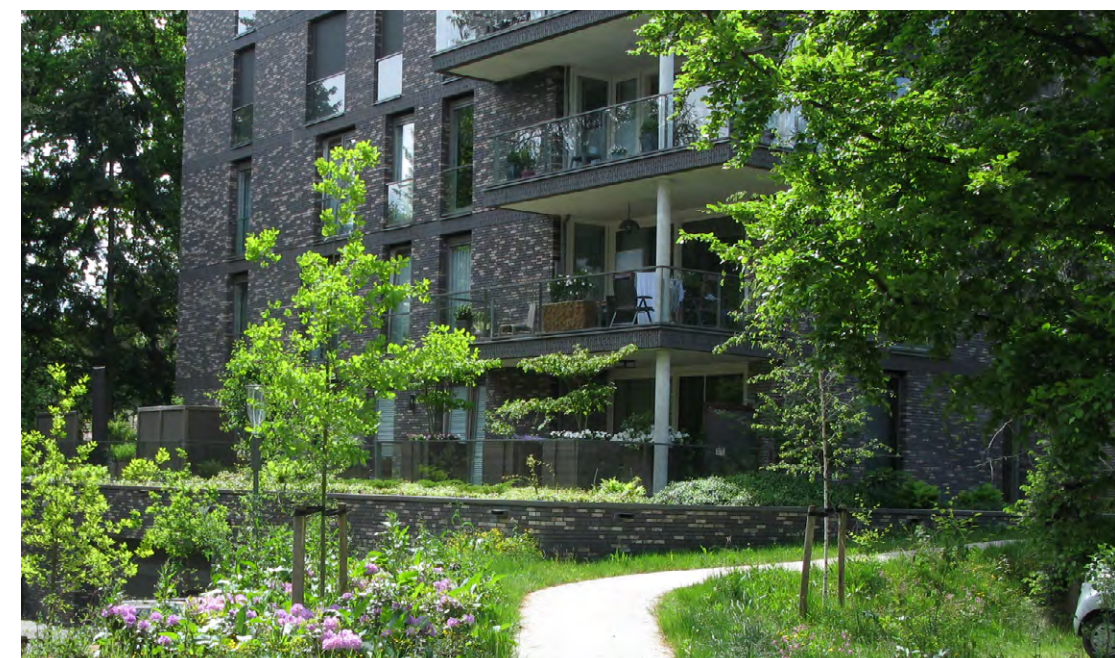
Binnenplaats heeft eigen karakter en beleving



Schil aan het landschap in contrast met de binnenplaats



Hoogte accent; uitkijkend over het veluws groen



Het landschap loopt van hoog naar laag; dwars daarop staan de twee gebouwen. Door deze geleiding wordt het reliëf in het landschap zichtbaar en beleefbaar gemaakt.

KAPVORM EN KAPRICHTING

Het dakenlandschap bestaat uit platte daken. Ter plaatsen bij het accent kunnen de daken worden benut als buitenruimte voor de aangrenzende appartementen. Bij de entrees en de terugliggende achtste verdieping kan gespeeld worden met overstekken van de daken om deze plekken te accentueren.

VERBIJZONDERINGEN EN ACCENTEN

De zuidelijke kop van het hoofdgebouw zal benadrukt worden met een hoger accent. De entrees aan de Van Heutszlaan krijgen een verbijzondering door afwijkende materialisering. De bestaande graffiti wordt behouden en ingepast in de nieuwe bebouwing.

BIJGEBOUWEN

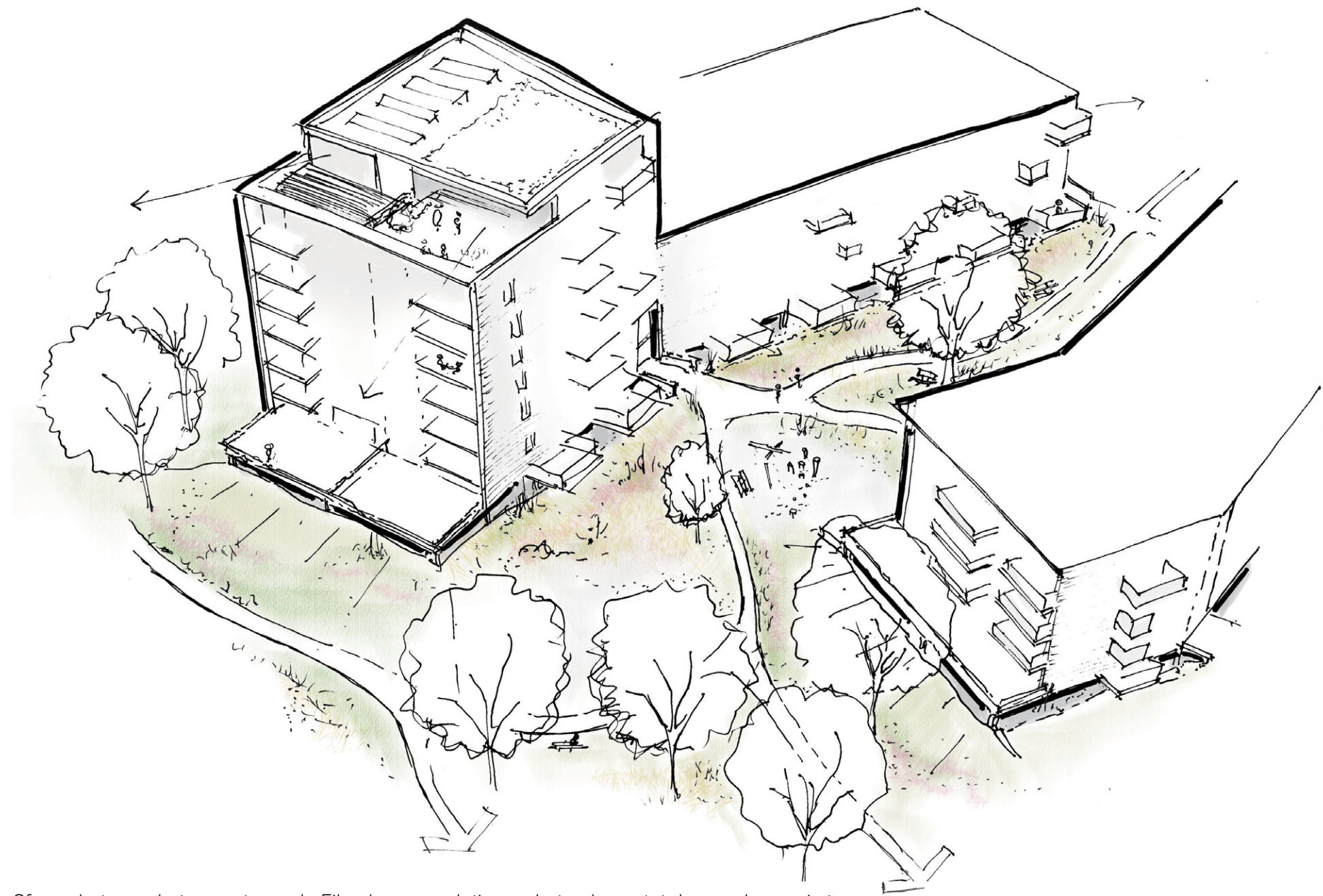
De bestaande trafo wordt in het plan geïntegreerd en is vanuit de straat door de verdiepte ligging niet zichtbaar.

GEBOUW

BALKONS

De balkons rond het gebouw zijn bij halfinpendig uitgevoerd en geïntegreerd in de bouwmassa. Daar waar de balkons rond het maaiveld liggen wordt met een groene terreininrichting in privacy voorzien. De balkons doen mee in de horizontale geleiding van de gebouwen. Elke bewoner heeft een hoge beleving van buiten door de creatieve toepassing van balkons. De grote en positionering van het balkon verschilt per woningtype. Ook in de materiaal en

kleurkeuze kan subtiel afgeweken worden, zodat er een speels effect ontstaat aan het gevelbeeld.



Sfeerschets van het accent aan de Eikenlaan en relatie van het gebouw tot de openbare ruimte



ENTREE'S

Beide bouwblokken hebben een aantrekkelijke en uitnodigende entree. De splitsing van het corridor principe wordt subtiel geaccentueerd met een natuurlijk materiaal in lijn met de gevel. De transparantie zorgt voor voldoende daglichttoetreding in verkeersruimtes.

verrassingen ontstaan voor de beleving van de bewoner en bezoeker. Verschil in reliëf wordt aangebracht door bijvoorbeeld verschillende voegentechnieken te gebruiken of bakstenen in een ander verband te metselen. Het terug leggen of uit laten steken van bakstenen versterkt de dieptewerking van de gevel.



PARKEREN

Het parkeren wordt onder de gebouwen opgelost. Het reliëf in het landschap wordt benut om deze op een zorgvuldige wijze in te passen.

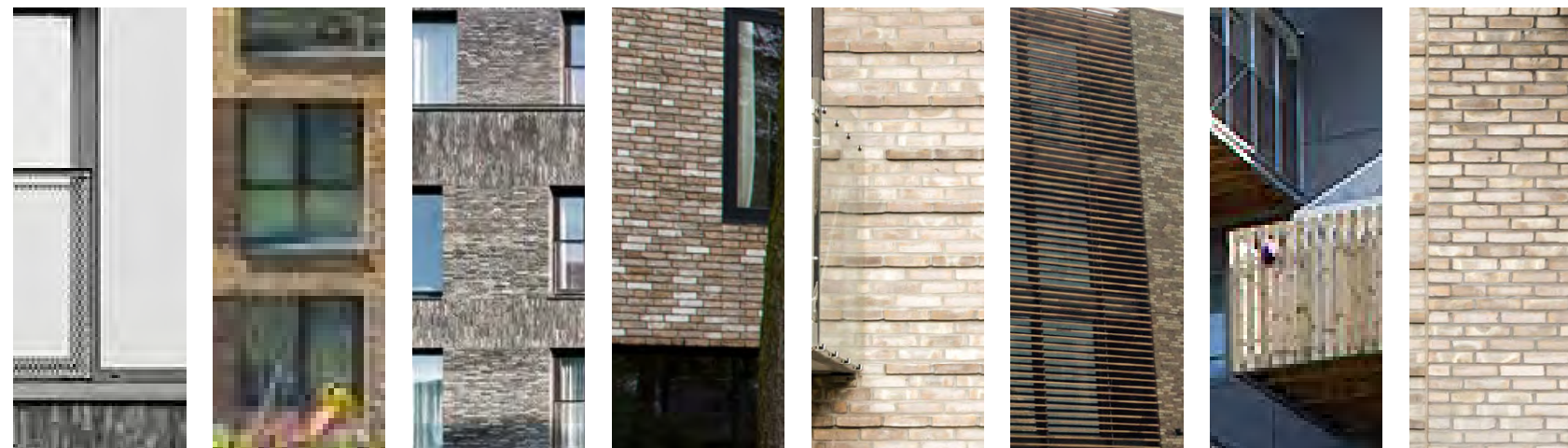
KLEUR EN MATERIAAL

Het contrast tussen het landschap en de architectuur zal de natuurlijke beleving optimaliseren. Prominente materialen zijn; baksteen, glas, staal/aluminium en hout. Het kleurgebruik is in (lokale) aardetinten die refereren naar het landschap. Verfrissende accenten in het materiaalgebruik zullen refereren naar het heidelandschap in haar bloeiende formatie. De architectuur kenmerkt zich in het gebruik van duurzame materialen.

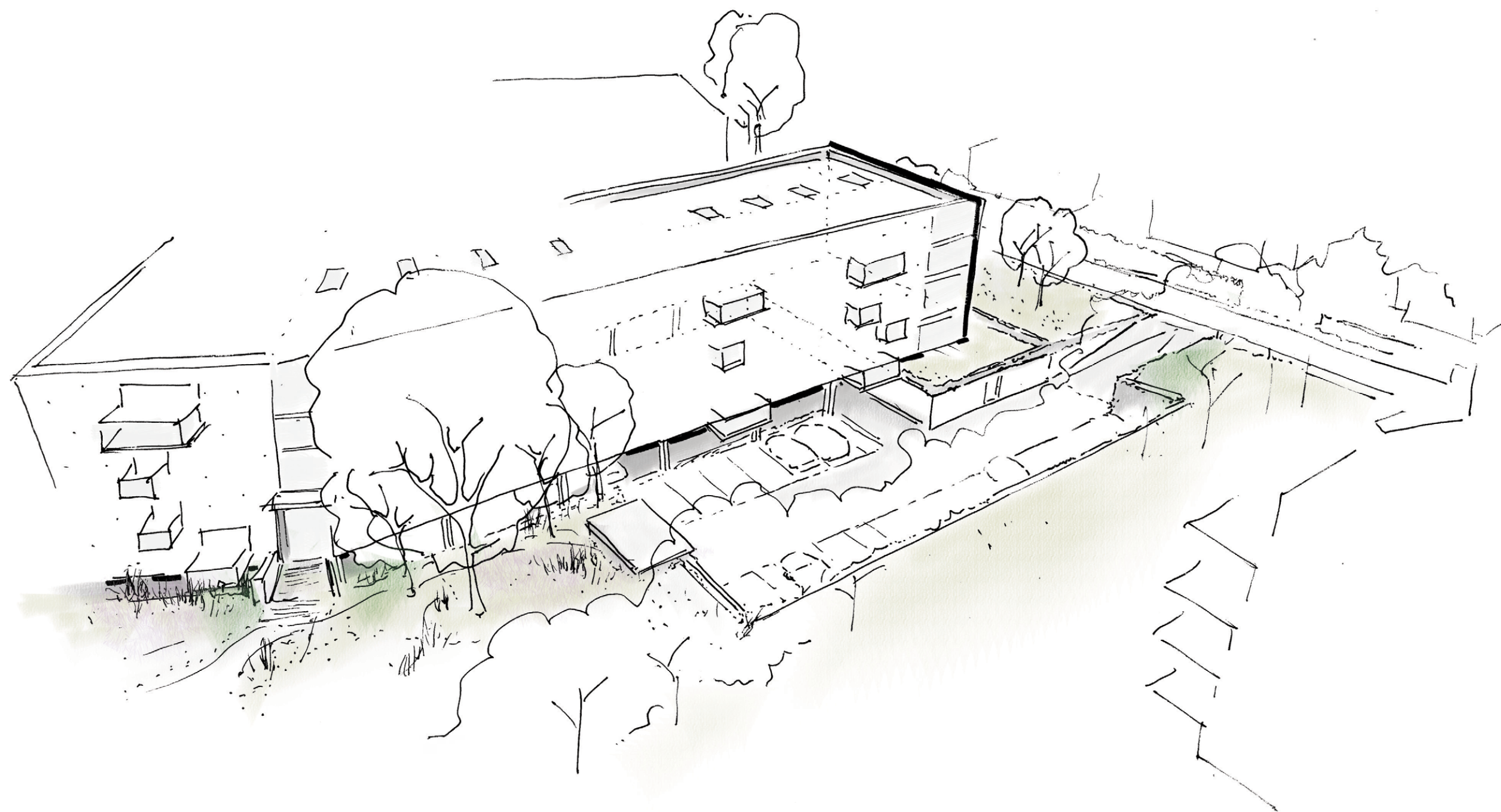
DETAILLERING, KLEUR EN MATERIALEN

DETAILLERING

Er wordt één soort baksteen toegepast voor een eenduidig en rustig beeld. Op bepaalde plekken wordt er gespeeld met het reliëf in de wanden, zodat er op detail niveau



Kleuren pallet architectuur



Sfeerbeeld inpassing bestaande verdiepte entree tot parkeerterrein en ontsluiting parkeren onder het gebouw

5. KADERS TERREININRICHTING

TERREININDELING

De beschikbare ruimte op de kavel wordt zo efficiënt mogelijk benut. Parkeren wordt bijvoorbeeld onder de gebouwen opgelost en de bestaande ontsluiting en parkeren wordt benut. Er wordt zo min mogelijk verharding toegevoegd en zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van al aanwezige structuren.

ONTSLUITING

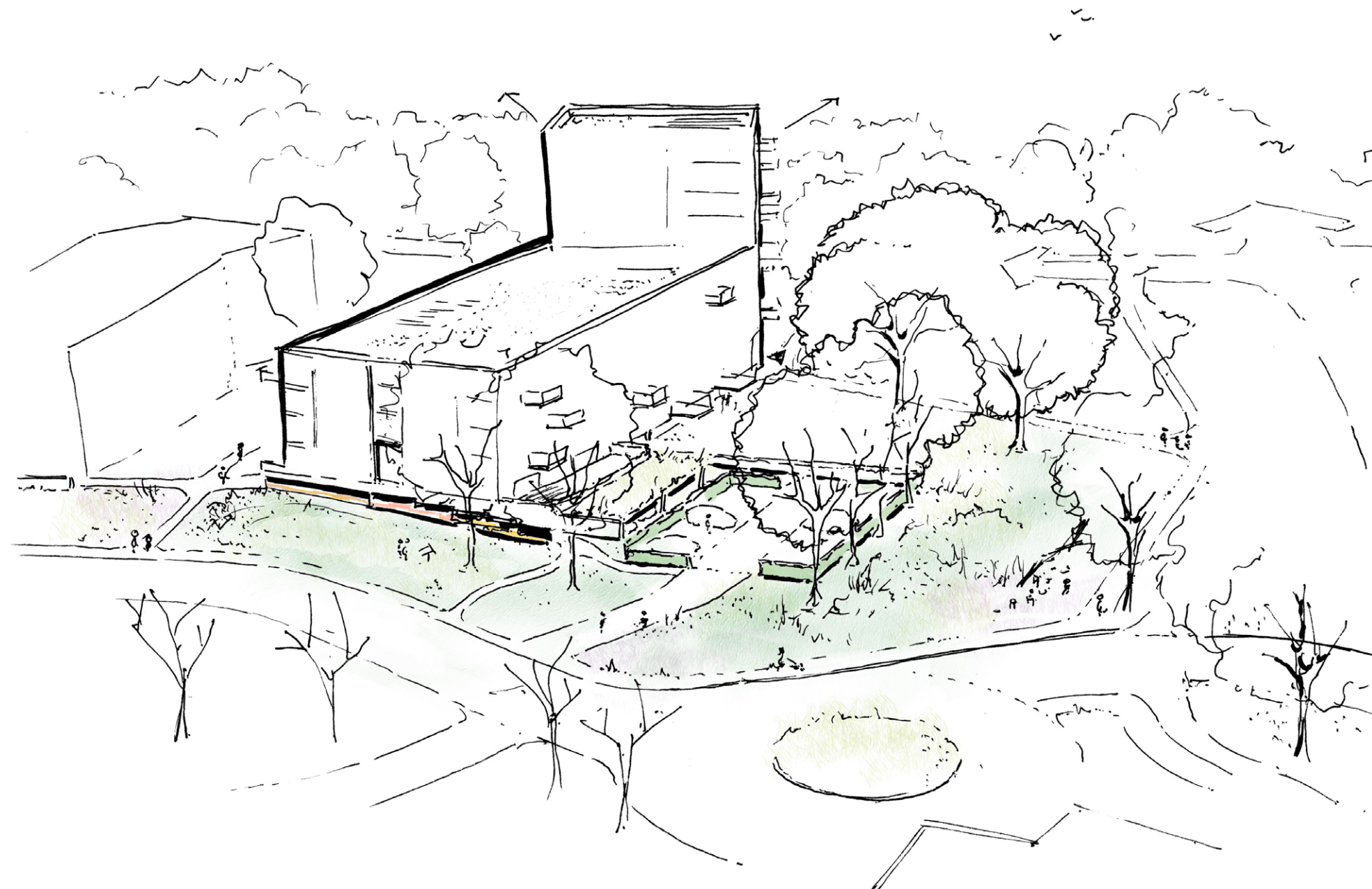
De ontsluiting van de gebouwen vindt plaats via de Van Heutszlaan. De adressen komen aan de Van Heutszlaan en de bestaande inritten van de bestaande parkeerterreinen worden benut om parkeren onder de nieuwe gebouwen te ontsluiten. Het landschap rondom de gebouwen wordt ontsloten door wandelpaden die aansluiten op de rest van de omgeving.

PARKEREN

Parkeren voor bewoners wordt onder de gebouwen opgelost. De bestaande parkeerplaatsen langs de Van Heutszlaan worden behouden ten behoeve van de bestaande woningen aan de overzijde. Het parkeerveld aan de westkant wordt met de helft kleiner en omzoomd met een robuuste haag.

VERBLIJF- EN ZITGELEGENHEID

Het landschap geeft ruimte om te verblijven en te ontmoeten. Hoogteverschillen in de gezamenlijke tuin biedt kansen verschillende plekken te introduceren. Verschillende ommetjes over het terrein zijn mogelijke en de paden sluiten op een aantal plekken aan bij de aangrenzende openbare ruimte.



Sfeerbeeld inpassing van bestaande parkeerplekken en ligging in het landschap



Sfeerbeeld schetsontwerp openbare ruimte

OPENBAAR EN PRIVÉ

Ondanks dat het terrein privé eigendom is, zal de gezamenlijke tuin uitnodigen om er in te wandelen. Het binnenterrein tussen de bebouwing wordt niet afgesloten, maar heeft een besloten karakter en zal het ontmoeten tussen de bewoners versterken. Door op een slimme manier met beplanting om te gaan wordt op een natuurlijke manier de overgang tussen balkons en binnengebied vormgegeven.

ERFAFSCHEIDINGEN

De gebouwen staan in het landschap met aan beide zijde balkons uitkijkend op de gezamenlijke tuin. De balkons liggen aan de gezamenlijke tuin, waardoor deze in de architectuur worden meegenomen. Rond de gehele kavel staat nu een haag die behouden blijft.

INBEDDING IN HET LANDSCHAP

KLIMAATADAPTATIVITEIT ALS UITGANGSPUNT

Klimaatadaptatie wordt steeds belangrijker, hitte en natte periodes worden steeds extremer. Bomen dragen bij aan een prettig leefklimaat maar zorgen ook voor het tegen gaan van hittestress. Op de lage delen van de gezamenlijke tuin wordt ruimte gezocht om water te bufferen in wadi's. Bestaande bomen en hoogteverschillen worden hierin meegenomen. Qua materialisering wordt rekening gehouden met klimaat door het reduceren van verhard oppervlak en de waterdoorlatendheid.

BEBOUWINGSENSEMBLE

De nieuwe Klinkenberg wordt ingepast in de glooiingen van het landschap. De 1e woonlaag zal licht zwevend

over het landschap staan, zodat het reliëf geaccentueerd worden. De bomen en beplanting die moet wijken voor de ontwikkeling zal elders op het terrein gecompenseerd worden.

BUITENRUIMTE IN VELUWSE SFEER

Het ensemble van gebouwen landt in een uitloper van het Veluwe-landschap. Deze sfeer wordt opgepakt en versterkt in de gezamenlijke tuin. Op basis van de bomeninventarisatie worden zoveel mogelijk bestaande bomen ingepast. Het terrein bestaat nu voornamelijk uit gras, met aan de randen van het perceel struiken en een haag. Voor een meer ecologische sfeer kiezen we voor een kruidenrijk gazon. Door specifiek maaibeleid wordt de biodiversiteit verhoogd. Meer formele paden door het park worden afgewisseld met informele struipaden.

Tussen de twee bouwvolumes bevindt zich een gemeenschappelijke binnentuin. Deze heeft een privaat karakter. In inrichting van de gezamenlijke tuin komt tot stand in een participatie traject met de bewoners op het terrein.

MATERIALISERING EN DETAILLERING

BEPLANTING

Inpassing van de huidige bomen, waaronder de laanstructuur van de voormalige Ericalaan, is een belangrijk onderdeel van het ontwerp. Nieuw toe te voegen beplanting zal geïnspireerd zijn op de soorten die van nature voorkomen in het Veluwe landschap. Het gazon van de gezamenlijke tuin wordt bij voorkeur ingezaaid worden met een kruidenrijk grasmengsel.

In samenspraak met de bewoners wordt straks invulling gegeven aan de specifieke inrichting.



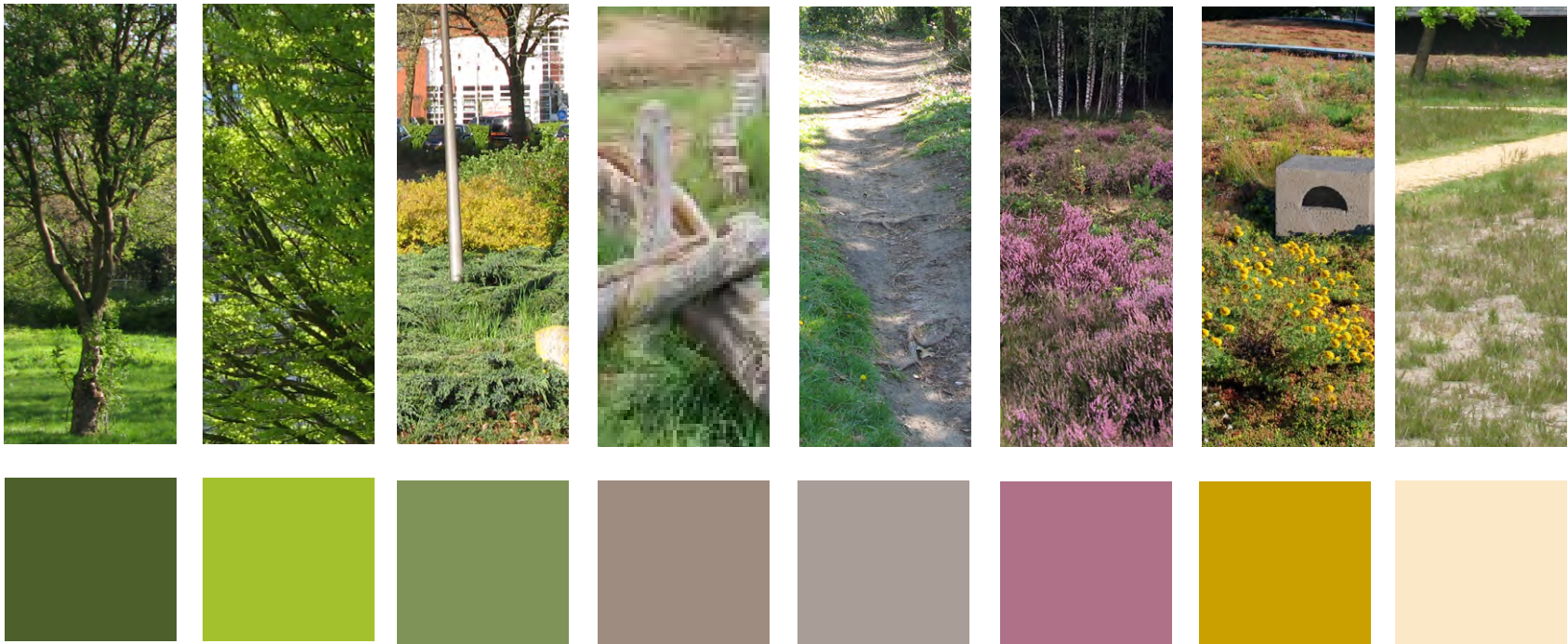
Natuurlijk inrichting van het terrein

BESTRATING

Het toepassen van bestrating in openbare ruimte wordt zo efficiënt mogelijk toegepast. Daar waar mogelijk is wordt een open, waterdoorlatende verharding toegepast. Het groene karakter rondom de gebouwen moet zoveel mogelijk zichtbaar zijn, het reduceren van verharding of slim toepassen van bepaalde materialen draagt daaraan bij.

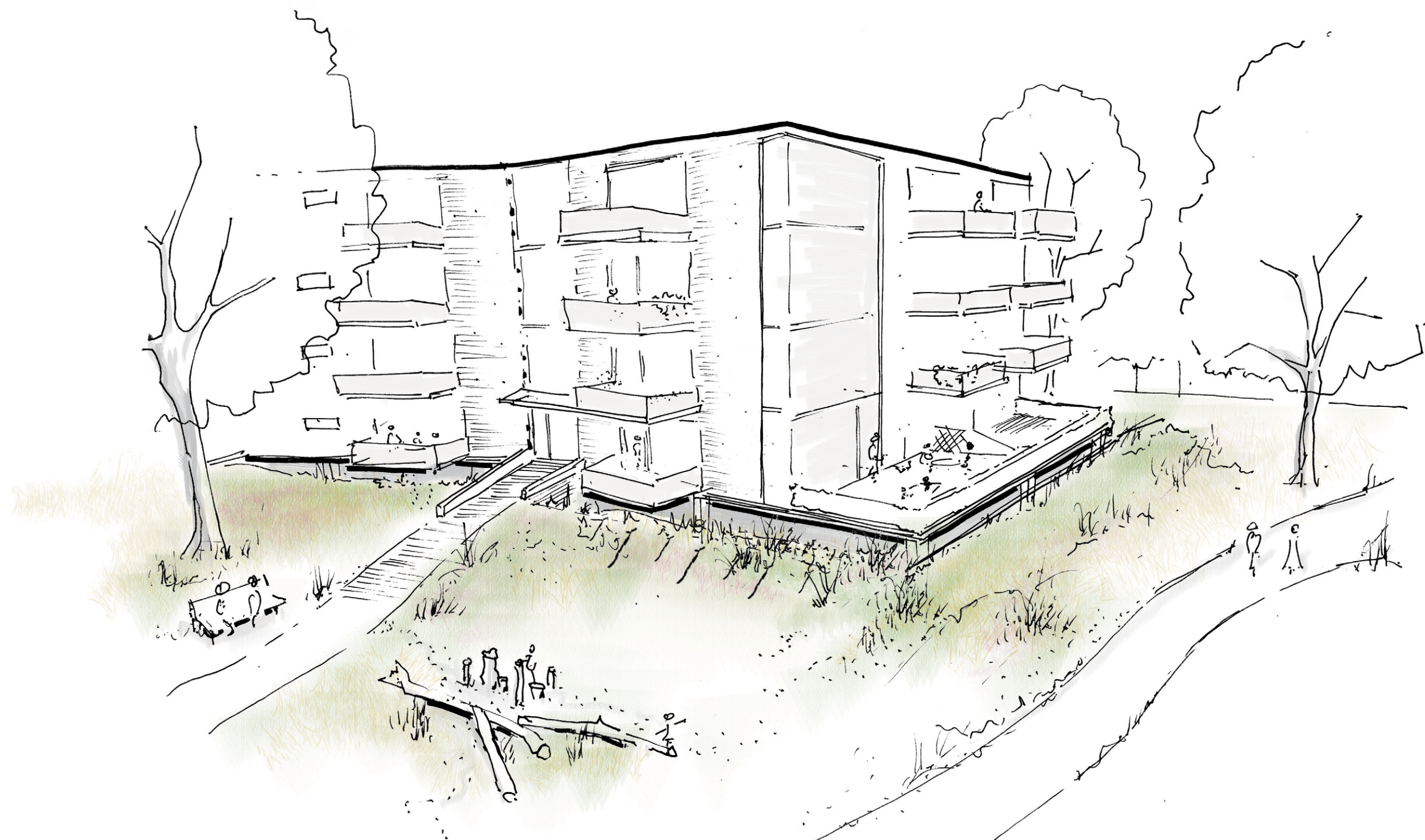
WATERBERGING

De glooiingen in het landschap blijven grotendeels behouden, en verlopen in het hoogteverschil van het noorden naar het zuidwest. In het park kan het reliëf een rol hebben in waterberging, in de vorm van wadi's.



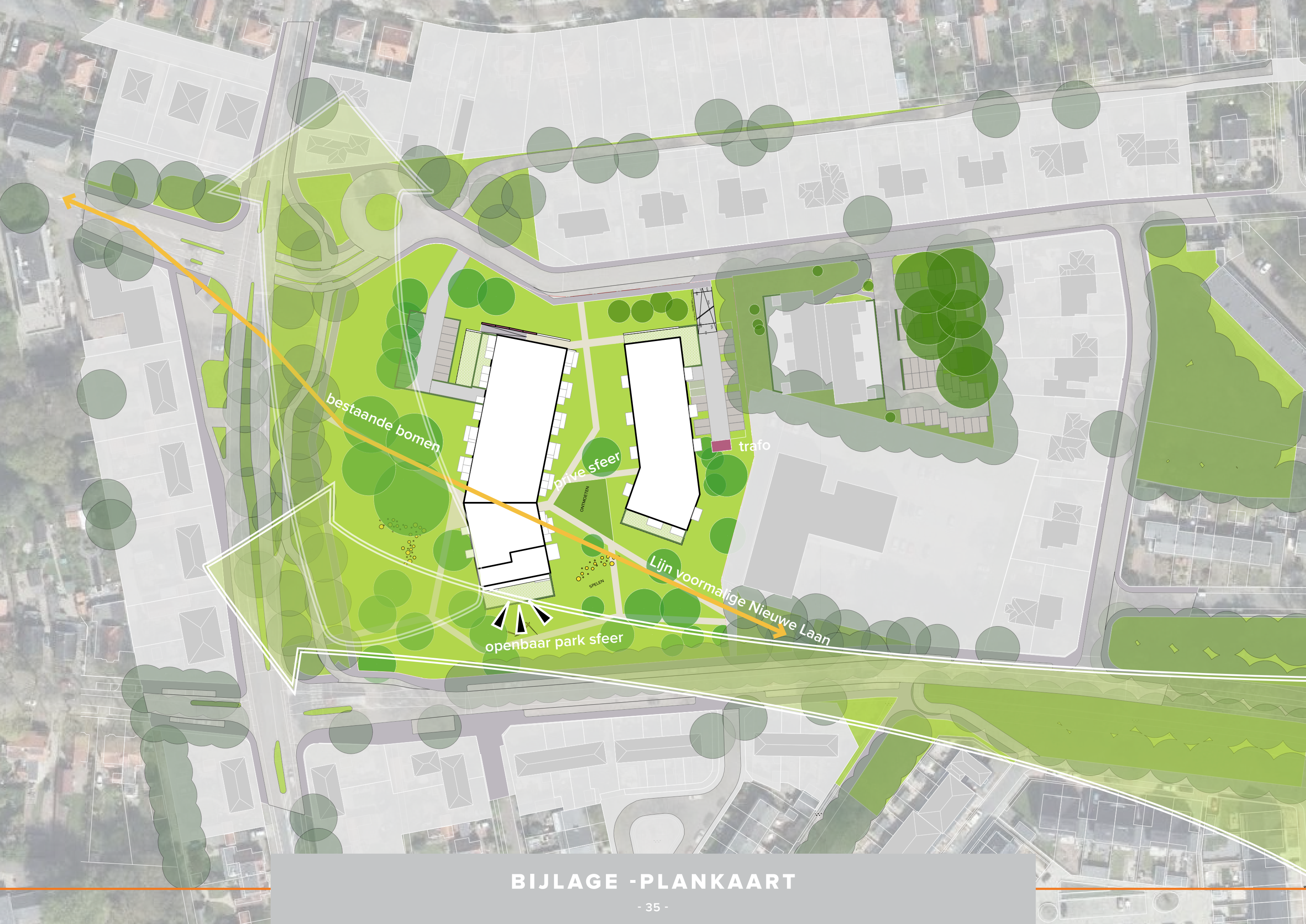
Kleuren pallet buitenruimte





Sfeerbeeld gebouw in het groen, natuurlijke speelaanleidingen en overgang van privé naar openbaar gebied

TITEL	Beeldkwaliteitsplan de Klinkenberg
OPDRACHTGEVER	Woonzorg Nederland
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER	Paul Lubbers
STATUS	Definitief
DATUM	06 mei 2019
DOCUMENTNUMMER	13913-R
PROJECTNUMMER	531.01
PROJECTTEAM	Tijl Hekking Jordy Klinkenberg



bestaande bomen

prive sfeer

trafo

Lijn voormalige Nieuwe Laan

openbaar park sfeer



Volume	
Bestaand gebouw	49.233 m3
Nieuw gebouw	42.402 m3



BIJLAGE - MASSA BESTAAND VS NIEUW





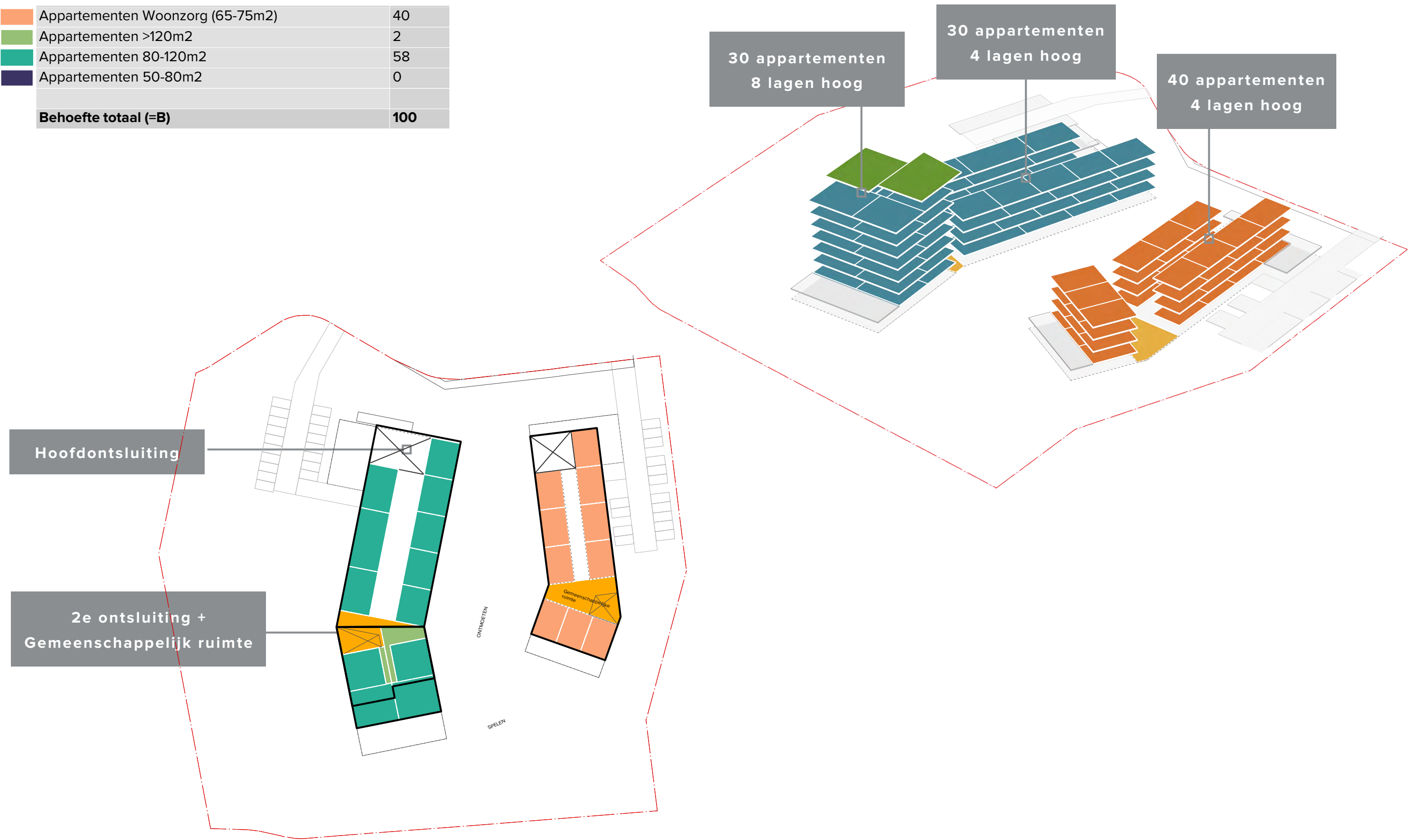


Huidig gebouw GO = 3.006 m2

Nieuwe bebouwing + dek GO = 3.465 m2

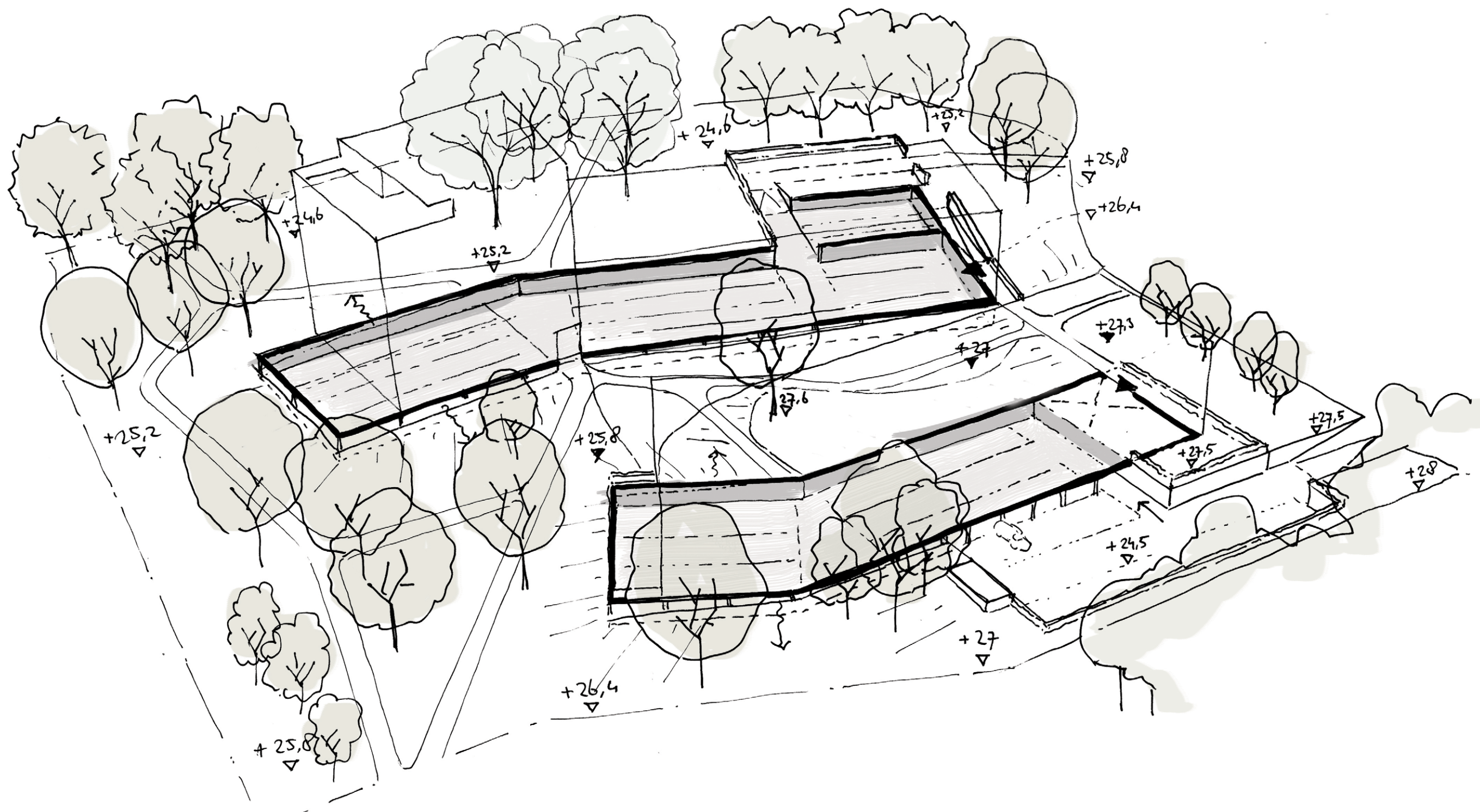
Volume	
Bestaand gebouw	49.233 m3
Nieuw gebouw	42.402 m3

	Appartementen Woonzorg (65-75m2)	40
	Appartementen >120m2	2
	Appartementen 80-120m2	58
	Appartementen 50-80m2	0
	Behoefte totaal (=B)	100





BIJLAGE - OVERZICHT PARKEREN EN BERGINGEN

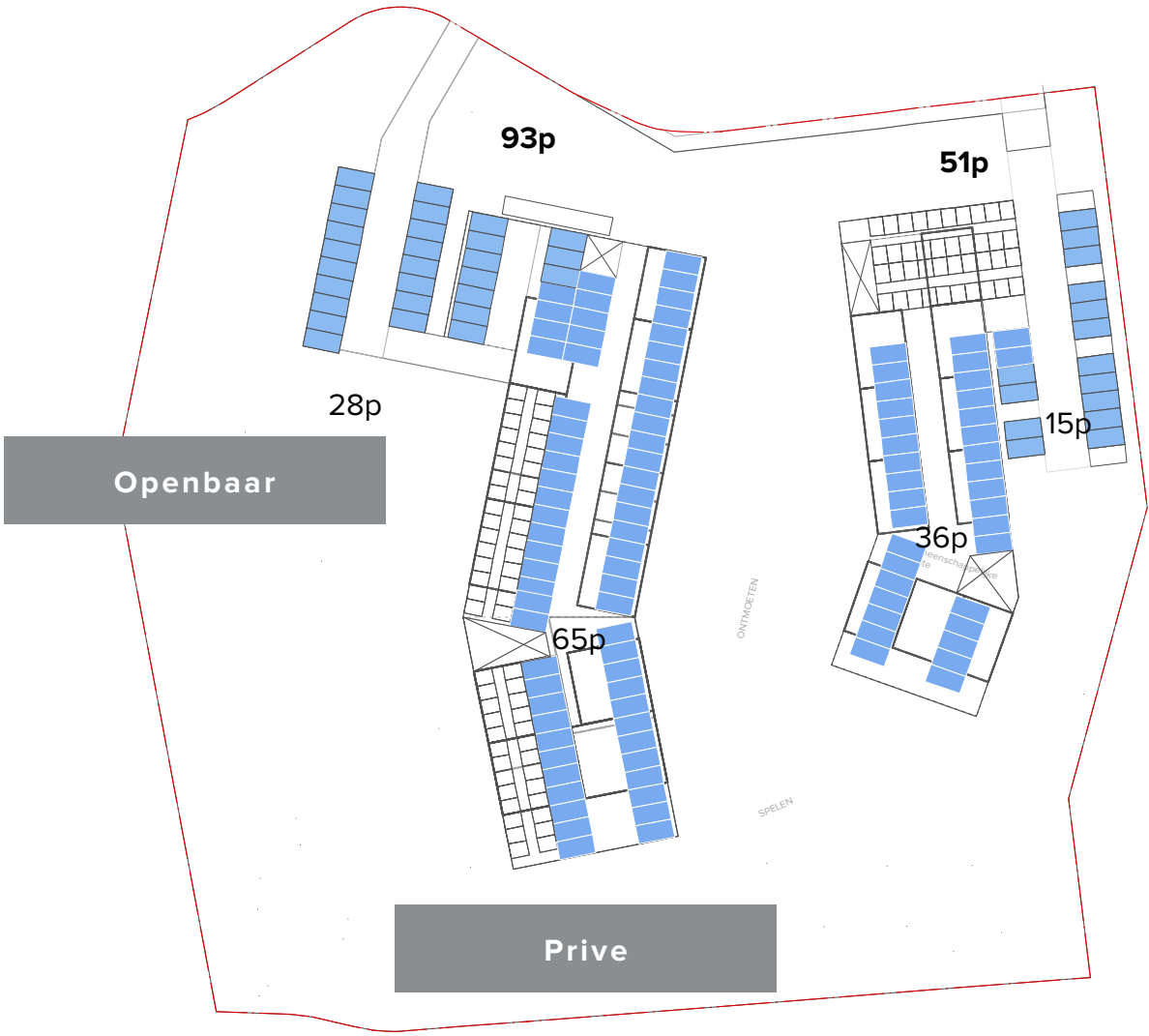


Parkeerbalans

(Parkeernormen Gemeente Ede conform memo 25 april 2017)

Woning typologieën				
	Aantal	Norm*	Behoefte	
Appartementen Woonzorg (65-75m2)	40	1,2	48	
Appartementen >120m2	2	1,7	3,4	
Appartementen 80-120m2	58	1,6	92,8	
Appartementen 50-80m2	0	1,5	0	
Behoefte totaal (=B)	100		144,2	
Parkeervoorzieningen				
	Aantal	Norm	Gerealiseerd	
Parkeren openbaar gebied	43	1	43	
Parkeren dek/ bak	101	1	101	
Getekende parkeervoorzieningen (=P)			144	
Verschil norm (P-B)		144,0	- 144,2	= -0,2

Functie	Eenheid	Schil centrum
Hoofdgroep Wonen		
Woning groter dan 120 m² bvo	Per woning	1,7
Woning groter dan 80 m² bvo en kleiner of gelijk aan 120 m² bvo	Per woning	1,6
Woning groter dan 50 m² bvo en kleiner of gelijk aan 80 m² bvo	Per woning	1,5
Woning groter dan 30 m² bvo en kleiner of gelijk aan 50 m² bvo	Per woning	1,3
Woning kleiner of gelijk aan 30 m² bvo	Per woning	1,1
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	Per woning	0,3
Aanleunwoning en serviceflat	Per woning	1,1
Sociale huur (inkomensgrens) woning	Per woning	1,3
Sociale huur (inkomensgrens) appartement	Per woning	1,2





Monumentaal (digitale kaart gemeente Ede)

Waardevol

Goed

Voldoende

inventarisatie obv Econsultancy dd. 23-08-2017

Bij de beoordeling van de vitaliteit is aangesloten op de methode “Rolloff”, waarbij een onderverdeling wordt gemaakt in 4 vitaliteitsfasen te weten normaal (goed), verminderd (voldoende), sterk verminderd (slecht) en zeer slecht (terminaal).

De gebruikte onderverdeling is als volgt:

- Goede toekomstverwachting: minimaal 15 jaar;
- Redelijke toekomstverwachting: 10 – 15 jaar;
- Matige toekomstverwachting: 5 – 10 jaar;
- Slechte toekomstverwachting: minder dan 5 jaar.

Verder stelt de gemeente Ede een digitale kaart (<https://geo.ede.nl/index.php?@Monumentale-bomenkaart>) ter beschikking, met hierop weergegeven de bomen die de status monumentaal hebben gekregen.

De beuk net buiten het plangebied (nr. 009) is door de gemeente Ede als “monumentaal” aangewezen. Aan geen van de overige geïnventariseerde bomen binnen de onderzoeklocatie is deze status toegekend. Waarschijnlijk houdt dit verband met de standplaats (eigendomssituatie).

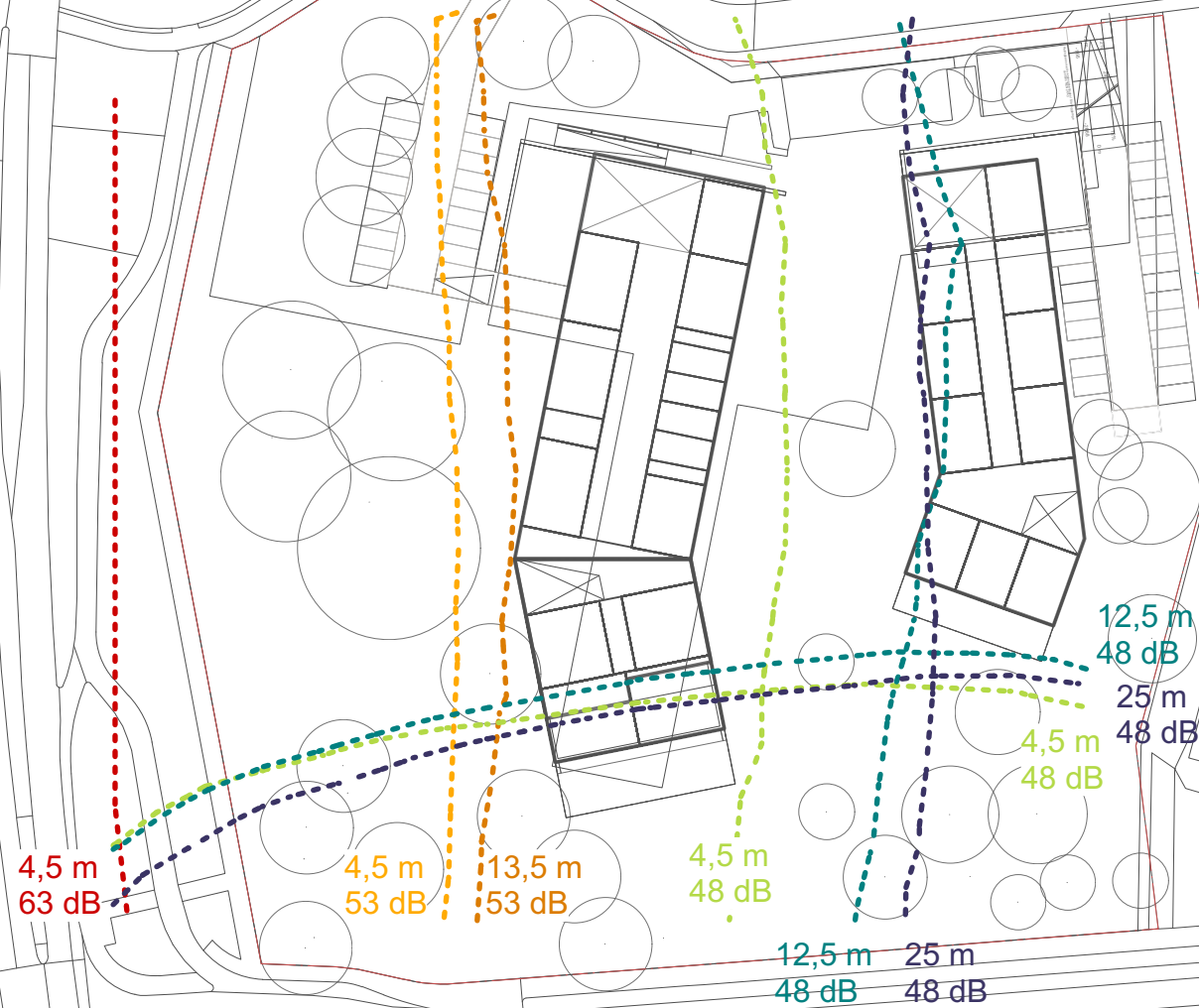
001 t/m 022, 025, 026, 028, 030 t/m 32.

Vanwege de parkachtige aanleg van het groen op de niet bebouwde terreindelen, hebben deze bomen alle min of meer de uitstraling van een solitair. De overige bomen hebben geen bijzondere waardering.

Notitie: de inmeting en de pdf aanduiding met nummering van Econsultancy verschillen van elkaar op enkele plaatsen. De gekleurde stippen zijn op basis van de ontvangen digitale tekening (shapefile).

Berekeningen zoals opgenomen in de memo van 13-04-2017

+ import schapefile Geluidscontouren Gemeente Ede (48db)

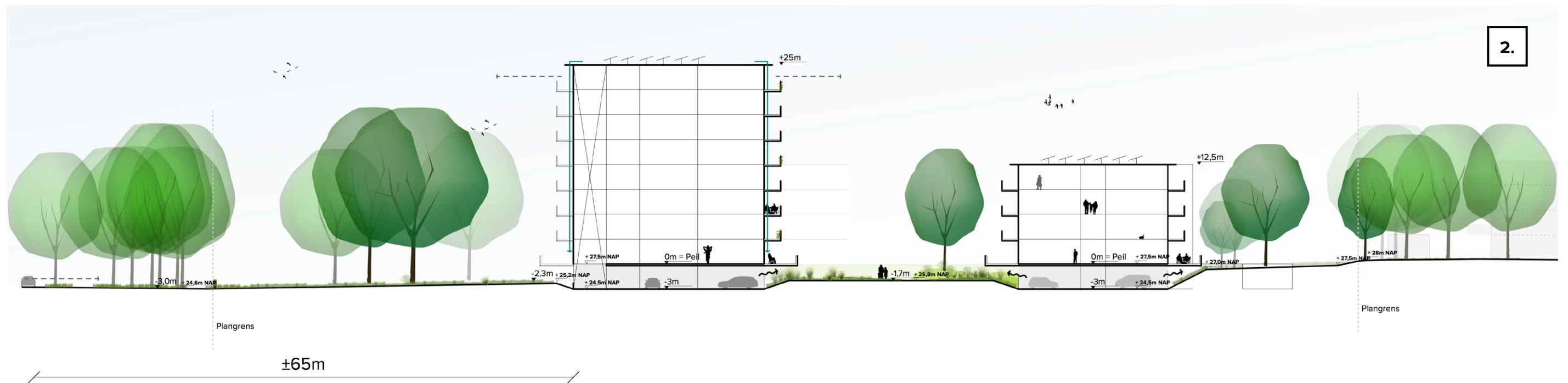
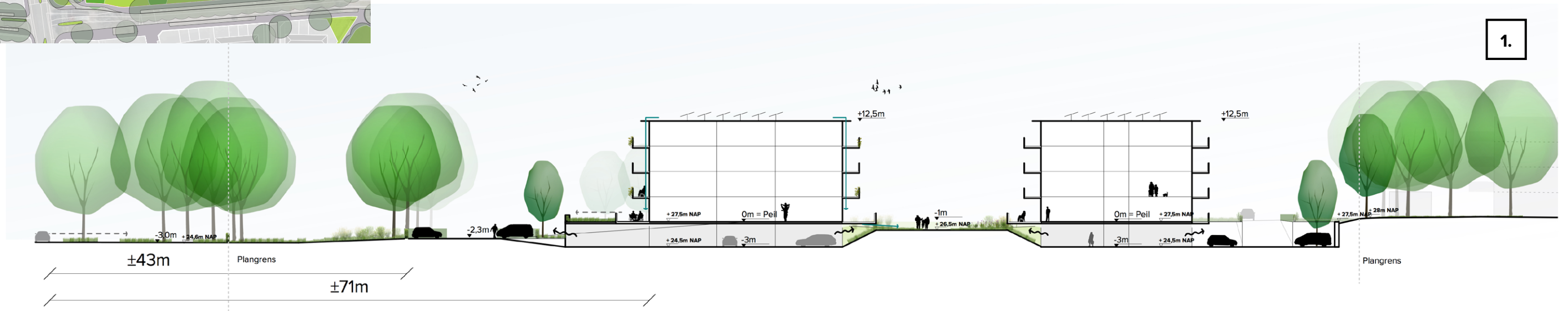
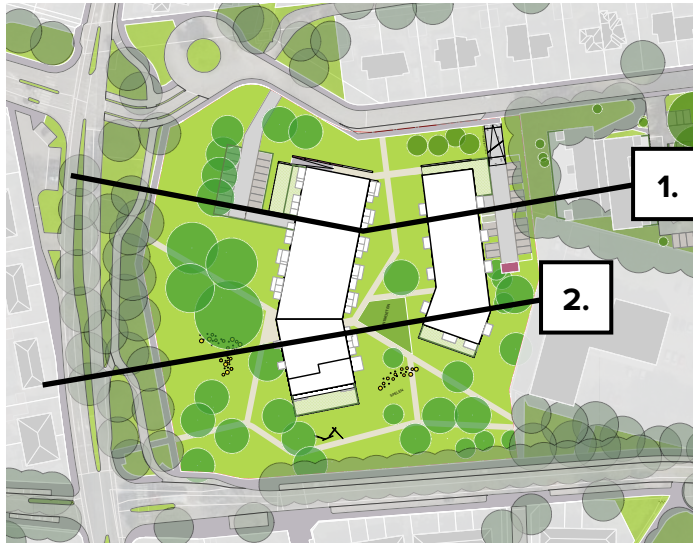


2017-08-23 | topo/hoogtemeting

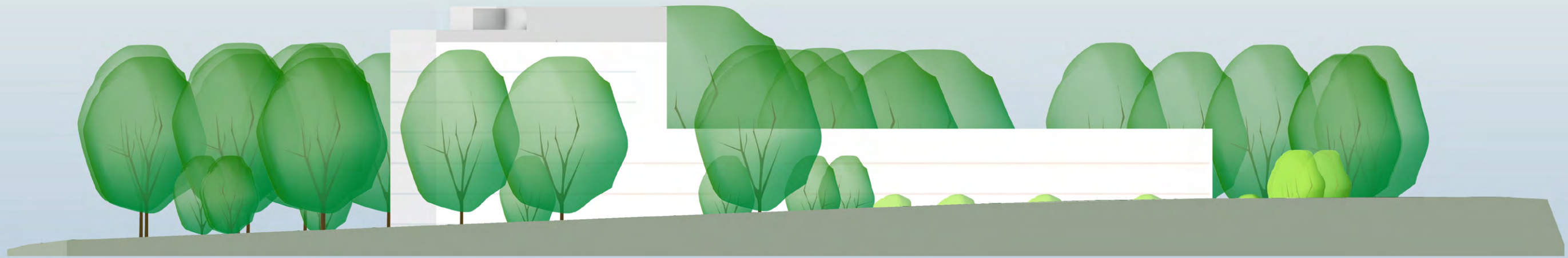




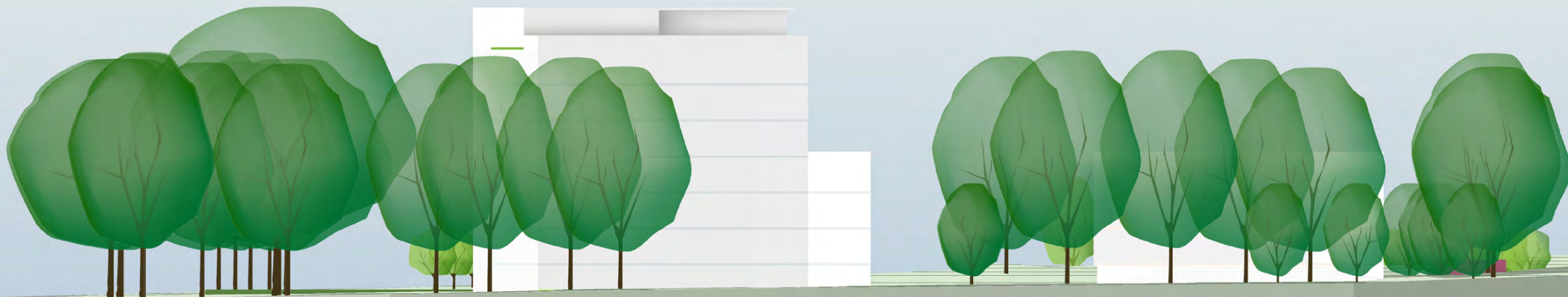
BIJLAGE - TOTAALBEELD RANDVOORWAARDEN



AANZICHT OOST



AANZICHT ZUID





IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl