

beeldkwaliteitplan 'De Tuin van Euterpe' Lunteren

cege.nl

datum:

4 november 2020

dit beeldkwaliteitplan is opgesteld door:

CéGé – architectuur en bouwmanagement

Mielweg 43, 6741 ZW, Lunteren

📞 0318 481522, ✉ info@cege.nl, 🌐 www.cege.nl

in opdracht van:

Bouwbedrijf Klomp B.V.

Kauwenhoven 27

6741 PW Lunteren

©2020 CéGé – architectuur en bouwmanagement

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 2

1.1 Aanleiding

1.1 Doel

1.3 Status

2. HET PLANGEBIED 3

2.1 Ligging van het plangebied

2.2 Historie

2.3 Cultuurhistorische waarden

2.4 Bestaande situatie

3. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET 8

3.1 Ruimtelijk concept

3.2 Woningen aan het Beeklaantje

3.3 Woongebouw

4. BEBOUWING11

4.1 Structuur

4.2 Perceel

4.3 Beeldkwaliteitscriteria 3 seniorenwoningen

4.4 Beeldkwaliteitscriteria woongebouw

4.5 Erven

5. OPENBARE RUIMTE18

5.1 Algemeen

5.2 Buitenruimte en park

5.3 Beplanting, bestrating en verlichting

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING 20

BIODIVERSITEIT EN NATUURINCLUSIEF WONEN 21

NIEUWE SITUATIE 22

PROFIELEN 23

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De herontwikkeling van het KNA-terrein aan de Dorpsstraat 35 te Lunteren staat in relatie tot de voorgenomen nieuwbouw van KNA aan de rand van Lunteren. Het nieuwe verenigingsgebouw staat gepland naast het nieuwe kerkgebouw aan De Haverkamp.

Oorspronkelijk was het de bedoeling om een woonzorgcomplex te realiseren op het huidige KNA-terrein aan de Dorpsstraat 35. Door het uitblijven van een overeenkomst met de beoogde zorgpartij kwam het uiteindelijk niet tot planvorming op deze locatie. Vanwege de oorspronkelijke inzet om KNA te verhuizen, is afgelopen jaar met KNA gesproken over alternatieve mogelijkheden. In lijn met het oorspronkelijke plan is er naar de mening van de gemeente Ede nog ruimte om seniorenwoningen ter realiseren in een kleinschalige opzet. Door de koppeling aan een openbaar toegankelijk park en de verbinding naar Opella is het stedenbouwkundig verantwoord om op het achterterrein nieuwe woningen mogelijk te maken. Daarnaast worden enkele seniorenwoningen voorzien aan het Beeklaantje.

1.2 Doel

Voor deze nieuwe stedenbouwkundige invulling dient een beeldkwaliteitplan te worden opgesteld. Zowel bij het stedenbouwkundige ontwerp als bij de architectonische uitwerking is het van belang dat de bebouwing past bij het groene beeld en het dorpse karakter van het plangebied. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om een kader te realiseren waarbinnen de voorgestane ontwikkeling plaats kan vinden. Om dit mogelijk te maken omvat het beeldkwaliteitsplan regels en uitgangspunten die de toekomstige ontwerpers en bouwers van de woningen in acht dienen nemen. Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand dient qua materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk en de ruimtelijke samenhang met de omgeving te ondersteunen en te versterken.

1.3 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 beeldkwaliteitplan integraal deel uitmaken van de Welstandsnota.



Het fanfareorkest van muziekvereniging Kunst Na Arbeid.



Luchtfoto van verenigingsgebouw 'Euterpe' en de planlocatie.

2. PLANGEBIED

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in de kern Lunteren aan de Dorpsstraat 35. Het achter terrein is nu onbebouwd en wordt gebruikt voor parkeren en oefenruimte voor de fanfare. De ontsluiting van het beoogde plangebied zal verlopen via de Dorpsstraat. Met de planontwikkeling wordt ook een openbaar toegankelijk wandelpark gerealiseerd. Daarvoor wordt aan de noordwestzijde aangesloten op een gemeentelijk groenperceel. Aan de zuidwestkant wordt een ander particulier perceel betrokken om een directe verbinding te maken naar Opella. Zie ook de verbeelding op pagina 4.

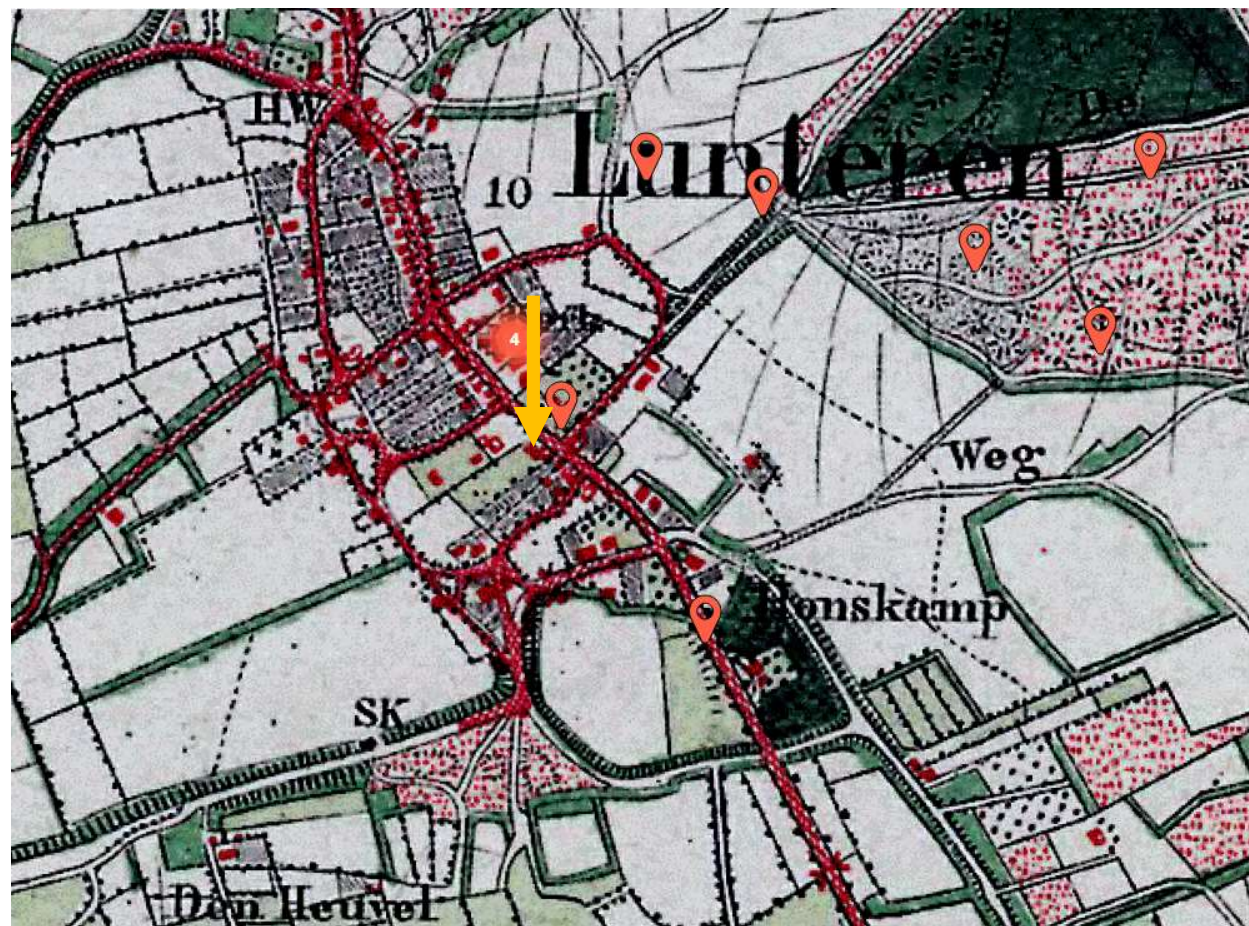
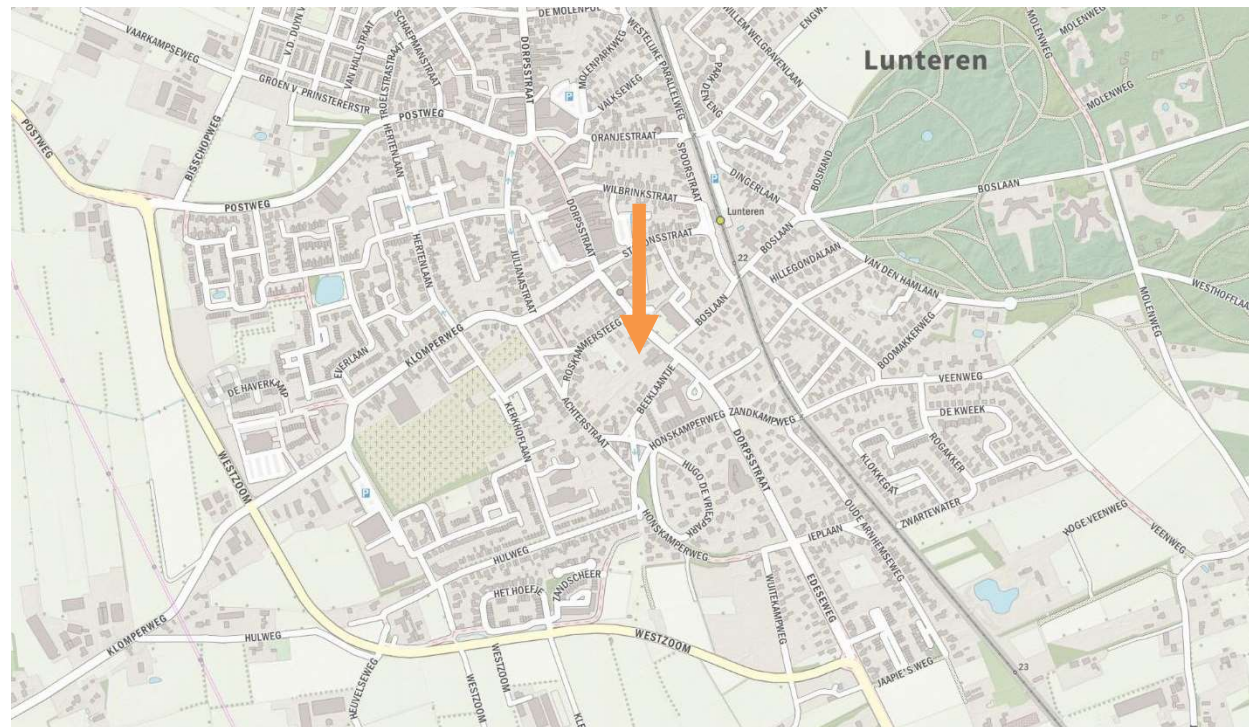
2.2 Historie

De geschiedenis van Kunst Na Arbeid voert terug tot 12 juni 1907, toen een aantal jonge Lunterse mannen de koppen bij elkaar staken om een muziekvereniging op te richten. KNA was het eerste muziekkorps in de gemeente Ede en is dan ook het oudste korps in deze gemeente, waar het dorp Lunteren onder valt. In de loop der jaren heeft KNA altijd een belangrijke rol in het dorpsleven gespeeld door optredens tijdens feesten, jubilea en concerten in de lokale muziektent. In de jaren '40 telde KNA ongeveer 25 leden en speelde men in de Eerste Afdeling. Na de oorlog groeide de vereniging stevig door en werden in de jaren '50 ook een tamboerkorps en een jeugdkorps opgericht. In 1963 ontving KNA, na het overlijden van een van de oprichters, een legaat waardoor het mogelijk werd zijn woonhuis om te bouwen tot verenigingsgebouw Euterpe. Achter dit monumentale gebouw werden later een speciale 'marsstraat' en een evenementenpodium aangelegd. Daarnaast werd het gebouw met een extra zaal uitgebreid, waar tegenwoordig de repetities van de verschillende orkesten worden gehouden. Inmiddels telt de vereniging 130 leden en mag zich sinds haar 100 jarig bestaan 'Koninklijk Onderscheiden' noemen.

2.3 Cultuurhistorische waarden

Het plangebied valt gedeeltelijk binnen een cultuurhistorisch waardevolle zone. Het uitgangspunt is dat aanwezige cultuurhistorische waarden bij planontwikkeling behouden dan wel versterkt worden. Om inzichtelijk te maken welke cultuurhistorische waarden in het gebied aanwezig zijn, is hiervoor een historisch-ruimtelijke analyse opgesteld door een gespecialiseerd bureau.

Het pand aan de Dorpsstraat 35 is een gemeentelijk monument. Het pand dient een passende functie te krijgen die duurzaam behoud mogelijk maakt. De Erfgoedverordening gemeente Ede en Leidraad Mooi Ede zijn kaderstellend voor eventuele wijzigingen aan het gemeentelijk monument.





BEELDKWALITEITPLAN 'DE TUIN VAN EUTERPE'

2.4 Bestaande situatie

'De Tuin van Euterpe' is gelegen aan de rand van het Lunterse kernwinkelgebied in de nabijheid van het in 2013 gerealiseerde nieuwe dorpshuis. Het gebied maakt onderdeel uit van een groot bouwblok dat wordt begrensd door de Dorpsstraat, Beeklaantje, Achterstraat en Roskammersteeg. Het plangebied ligt deels ingesloten tussen de (achter)erven van bestaande bebouwing en grenst deels aan de omliggende straten. Het omvat het KNA-terrein, het buurtparkje aan de Roskammersteeg en het achtererf van Dorpsstraat 29. De omliggende bebouwing bestaat uit een variatie aan eenvoudige vrijstaande woningen van een laag met kap op relatief ruime percelen.

Het terrein heeft een overwegend groen karakter en is met uitzondering van het verenigingsgebouw aan de Dorpsstraat vrijwel onbebouwd. Alleen in het buurtparkje staat een veldschuur. Deze schuur is een herbouw van de zogenaamde Muldersschuur die bij molen de Hoop hoorde. Het gebouw wordt beheert door een stichting en wordt o.a. gebruikt voor jubilea, verjaardagen, bijeenkomsten, cursussen, vergaderruimte etc. Het bestaande buurtparkje kent verder een eenvoudige inrichting met gras, opgaande beplanting en een pad.

Het verenigingsgebouw van de muziekvereniging betreft een monumentaal pand van 1 laag met een kap, dat deel uitmaakt van het bebouwingslint aan de Dorpsstraat. Het oefenterrein van de muziekvereniging achter Dorpsstraat 35 is grotendeels verhard. Deze verharding wordt onder andere ook gebruikt voor parkeren en incidenteel ook als achteringang van aanliggende percelen. Langs de randen van het oefenterrein staat veel opgaande beplanting waaronder enkele grote bomen. Achter het oefenterrein ligt een verwilderd, dichtbegroeid stukje grond wat onder andere gebruikt wordt als avontuurlijke speelplek. Het groen rondom het KNA terrein vormt een belangrijke waarde voor de omliggende bebouwing. Aan de zijde van het Beeklaantje ligt een ontoegankelijk terrein met diverse planten en een enkele boom, dat niet of nauwelijks wordt onderhouden.

In de huidige situatie vormt het plangebied geen doorsnee achterterrein, maar een verzameling van verschillende open ruimten die nu geen relatie met elkaar hebben. Met de ontwikkeling van het plangebied ontstaat de mogelijkheid om er één parkachtige ruimte van te maken door deze ruimten te koppelen aan het bestaande buurtparkje. Hiermee kan een aantrekkelijke verblijfsplek en routes voor ommetjes in de buurt gecreëerd worden. Met de nieuwe bebouwing kunnen enerzijds seniorenappartementen in de directe nabijheid van zorgcomplex de Honskamp worden gerealiseerd en anderzijds krijgt het park hiermee ook een voorzijde. Dit draagt bovendien bij aan het gevoel van sociale veiligheid.







3. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

3.1 Ruimtelijk concept

Deze bijzondere locatie vraagt om maatwerk. Uitgangspunt is een bescheiden ontwikkeling die zich voegt naar de parkachtige omgeving, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de belangen van de omwonenden ten aanzien van rust, privacy en ruimtelijke kwaliteit.

3.2 Woningen aan het Beeklaantje

Aan het Beeklaantje staan vrijstaande woningen op ruime kavels en bestaande uit één laag met kap. Voor een goede aansluiting op het bestaande straatbeeld, bestaan ook de drie nieuwe woningen uit één laag met kap. De woningen worden specifiek ontworpen als seniorenwoningen. De drie woningen zijn verdeeld in één vrijstaande woning en twee twee-onder-een-kapwoningen. De woningen liggen minimaal 6 meter uit het Beeklaantje en minimaal 3,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. De vormgeving van de woningen sluit aan bij het dorpse karakter van de omgeving. De vrijstaande woning grenst aan het openbaar toegankelijke buurtpark en dient tweezijdig te worden ontworpen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

3.3 Woongebouw

Het woongebouw wordt gebouwd op het achterterrein van Euterpe. In de huidige situatie vormt het plangebied geen doorsnee achterterrein, maar een verzameling van verschillende open ruimten die nu geen relatie met elkaar hebben. Met de ontwikkeling van het plangebied ontstaat de mogelijkheid om er één parkachtige ruimte van te maken. Hiermee kan een aantrekkelijke verblijfsplek en routes voor ommetjes in de buurt gecreëerd worden.

Het uitgangspunt is een kleinschalig woongebouw met tien seniorenwoningen dat door zijn verschijningsvorm aansluit bij het parkachtige karakter van de omgeving. Het gebouw bestaat uit één en twee bouwlagen. Het achterste deel is één laag hoog. De kop van het gebouw steekt in het park, maar op zo'n manier dat het doorgaande park ruimtelijk beleefbaar blijft. De kopgevel wordt vormgegeven als een representatieve- en transparante gevel. Om het parkachtige karakter te ondersteunen, krijgt het gebouw een sedumdak. Parkeren voor bewoners en bezoekers vindt plaats onder het gebouw. De bergingen bevinden zich tevens eveneens onder het gebouw. Om inzicht in de achtertuinen van omwonenden zoveel mogelijk te beperken is de tweede bouwlaag terugliggend en wordt er gebruik gemaakt van een groot dakoverstek.

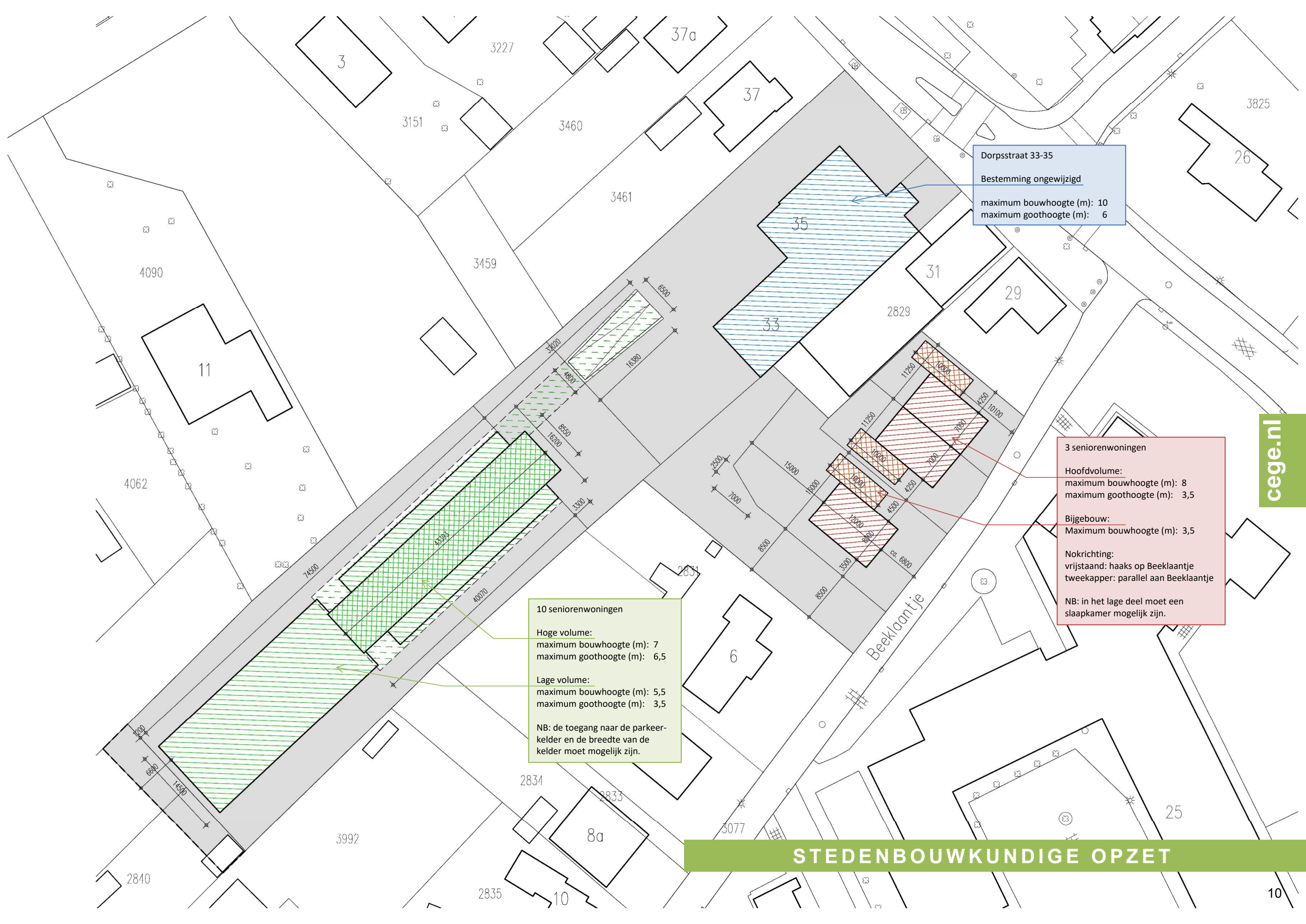




Het bestaande park als
groene verbinding doorzetten
naar Beeklaantje

GROENSTRUCTUUR

cege.nl



Dorpsstraat 33-35
Bestemming ongewijzigd
maximum bouwhoogte (m): 10
maximum goothoogte (m): 6

3 seniorenwoningen
Hoofdvolume:
maximum bouwhoogte (m): 8
maximum goothoogte (m): 3,5
Bijgebouw:
Maximum bouwhoogte (m): 3,5
Nokrichting:
vrijstaand: haaks op Beeklaantje
tweekapper: parallel aan Beeklaantje
NB: in het lage deel moet een
slaapkamer mogelijk zijn.

10 seniorenwoningen
Hoge volume:
maximum bouwhoogte (m): 7
maximum goothoogte (m): 6,5
Lage volume:
maximum bouwhoogte (m): 5,5
maximum goothoogte (m): 3,5
NB: de toegang naar de parkeer-
kelder en de breedte van de
kelder moet mogelijk zijn.

4. BEBOUWING

4.1 Structuur

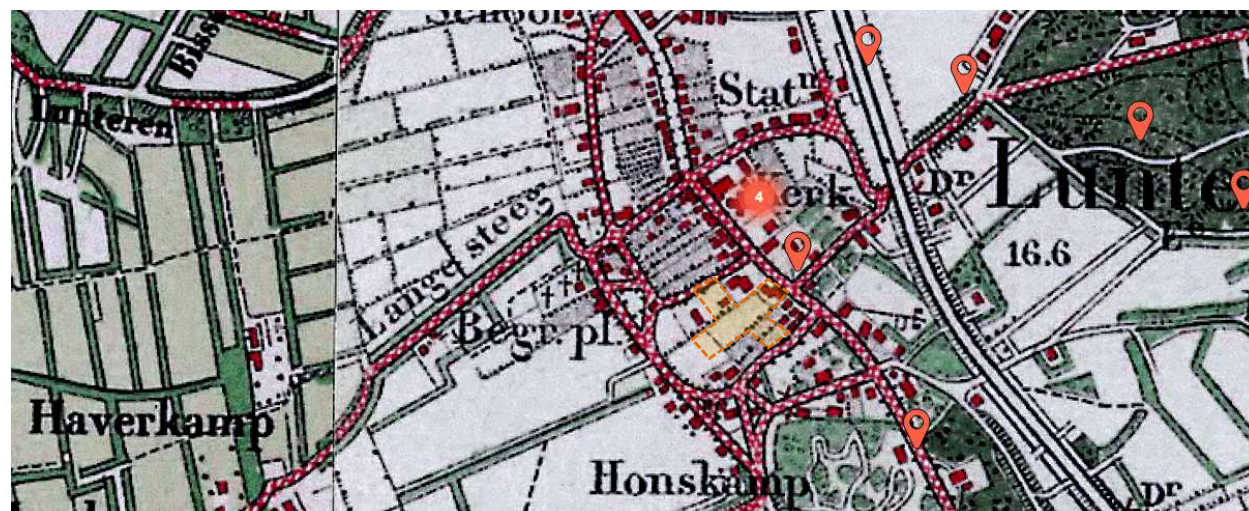
De hiernaast afgebeelde fragmenten van historische kaarten tonen aan dat de plangrens gedeeltelijk samenvalt met historische kavelgrenzen en een historisch wegtracé. Ook binnen het plangebied liggen een aantal historische kavelgrenzen. De historische kavelgrenzen worden gemarkeerd door opgaande beplanting. Ten zuidoosten van het plangebied lag blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart in het verleden een brink, een open ruimte waarop gedurende de nacht het vee werd gestald. De historische lijnen dienen als ruimtelijke dragers in het stedenbouwkundig ontwerp. Waardevolle beplantingsstructuren en bijzondere solitairen worden zoveel mogelijk geïntegreerd in de nieuwe inrichting van het gebied. De (agrarische) ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied wordt meegenomen in de historisch-ruimtelijke analyse dat door een gespecialiseerd bureau is opgesteld. Kenmerkend voor de omgeving van het plangebied is het dorps karakter van de bebouwing. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is een randvoorwaarde dat de maat en schaal van de drie nieuwe woningen langs het Beeklaantje afgestemd worden op de bestaande bebouwing van deze straat: één bouwlaag met kap. Uitgangspunt voor het woongebouw op het binnenterrein is dat het kenmerkende ruimtelijk beeld van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble vanaf de Dorpsstraat niet aangetast mag worden. De nieuwbouw moet in relatie tot de historische bebouwing een passende verschijningsvorm en uitstraling krijgen.



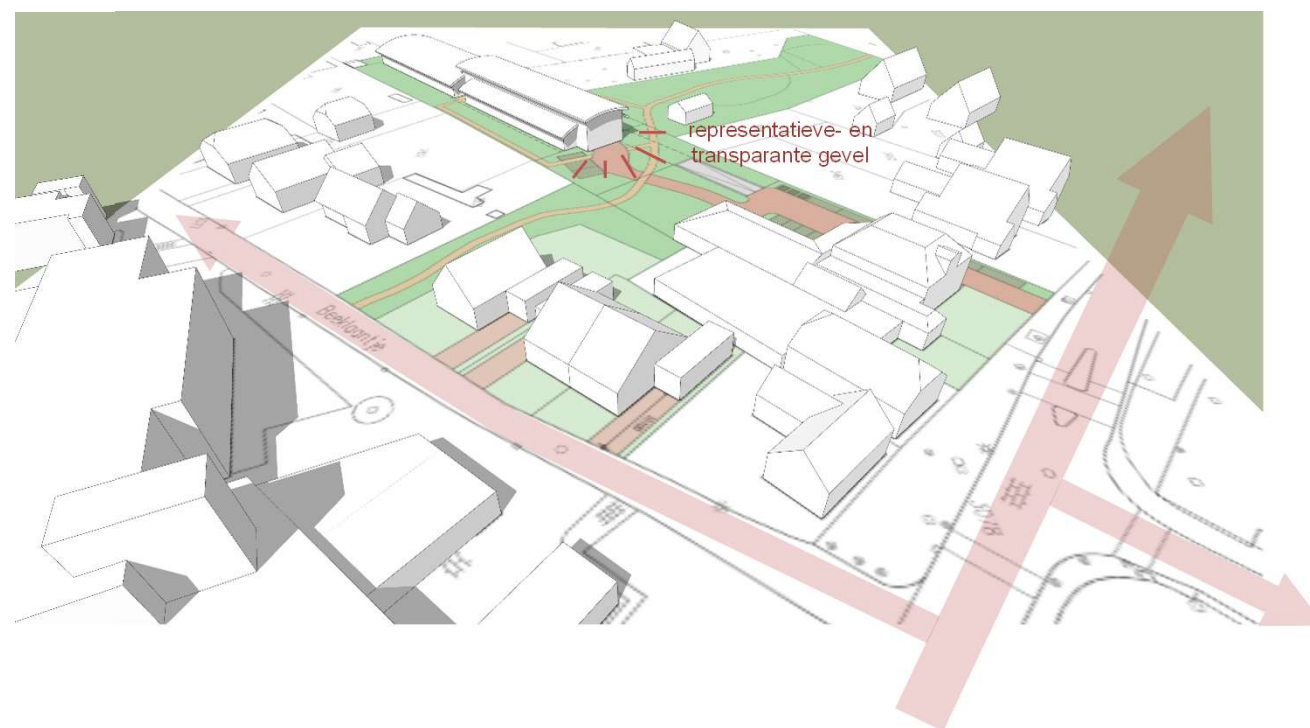
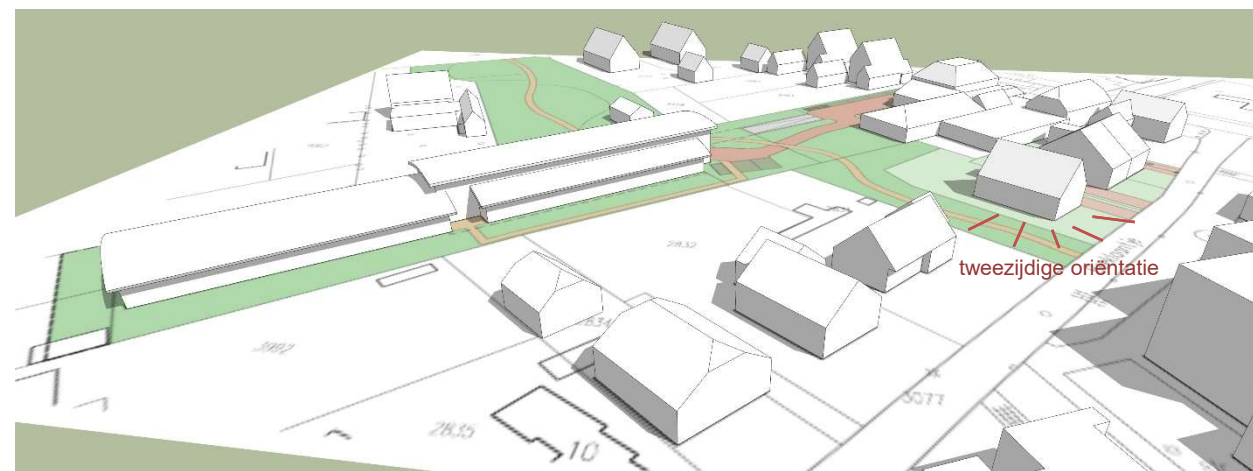
Historische kaart 1850-1900, met de planlocatie daar in aangegeven.



Historische kaart 1901-1925, met de planlocatie daar in aangegeven.



Historische kaart 1926-1949, met de planlocatie daar in aangegeven.



BEELDKWALITEITPLAN 'DE TUIN VAN EUTERPE'

4.2 Perceel

De drie seniorenwoningen aan het Beeklaantje zijn verdeeld in één vrijstaande woning en twee twee-onder-een-kapwoningen. De voorgevelrooilijn van de woningen ligt minimaal 6 meter uit het Beeklaantje en de hoofdmassa minimaal 3,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. De vormgeving van de woningen sluit aan bij het dorpse karakter van de omgeving. De twee-onder-een-kapwoningen zijn georiënteerd naar het Beeklaantje. De vrijstaande woning grenst aan het buurtpark en dient tweezijdig te worden ontworpen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Het woongebouw sluit door zijn verschijningsvorm aan bij het parkachtige karakter van de omgeving. Het gebouw bestaat uit één en twee bouwlagen. Het achterste deel is één laag hoog. De kop van het gebouw steekt in het park, maar op zo'n manier dat het doorgaande park ruimtelijk beleefbaar blijft. De kopgevel wordt vormgegeven als een representatieve- en transparante gevel. Parkeren voor bewoners en bezoekers vindt plaats onder het gebouw. De bergingen bevinden zich eveneens onder het gebouw.



Sfeerbeelden voor architectuur, kleur- en materialen en tweezijdige oriëntatie.

BEELDKWALITEITPLAN 'DE TUIN VAN EUTERPE'

4.3 Beeldkwaliteitscriteria 3 seniorenwoningen

Algemeen

Maximaal 3 woningen van één laag met kap. Deze woningen worden specifiek ontworpen als seniorenwoningen (slapen op de begane grond). De woningen liggen minimaal 6 meter uit het Beeklaantje en minimaal 3,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Het achtererf is minimaal 6 meter diep. Bij de woningen die grenzen aan het erf van Dorpsstraat 31 worden bij de vormgeving van de 1e verdieping maatregelen genomen om de privacy te waarborgen. De vormgeving van de woningen sluit aan bij het dorpse karakter van de omgeving; bescheiden woningen die allemaal verschillend zijn vormgegeven. Bij de woning die grenst aan het park krijgt het erf een groene erfafscheiding (haag) die meegenomen wordt bij de aanleg van het park. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Hoofdvorm

Eén laag met kap met overstekken. De nokrichting van de vrijstaande woning is haaks op het Beeklaantje. De nokrichting van de tweekapper is evenwijdig aan het Beeklaantje.

Beeldbepalend dakvlak

Het dakvlak dient beeldbepalend te zijn, de goothoogte zo laag mogelijk. Het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder teveel detaillering. De woningen hebben hierdoor een rustige uitstraling.

Architectuur

Eigentijdse vertaling van traditionele waarden, niet historiserend. Zorgvuldige detaillering met kwalitatief hoogwaardige materialen. Bij de vrijstaande woning grenzend aan het park is duidelijk afleesbaar dat het gebouw een tweezijdige oriëntatie heeft. Dit kan op verschillende manieren worden gerealiseerd, bijvoorbeeld met een erker, een bijzonder hoekelement of een gevel met meerdere ramen.

Kleuren en materialen

Natuurlijke materialen voor de gevels, baksteen als hoofdmateriaal. De aardse kleuren zijn gedekt, passend bij de omgeving. Overwegend witte gevels zijn niet toegestaan. Het dak wordt afgedekt met donkere keramische dakpannen.



Een beeldbepalend groendak met grote overstekken.



Natuurlijke materialen, zoals baksteen en hout. De aardse kleuren zijn gedekt, passend bij natuurlijke omgeving.

BEELDKWALITEITPLAN 'DE TUIN VAN EUTERPE'

4.4 Beeldkwaliteitscriteria woongebouw

Algemeen

Een kleinschalig woongebouw met 10 seniorenappartementen dat door zijn verschijningsvorm aansluit bij het parkachtige karakter van de omgeving. De kop van het gebouw steekt in het park, maar op zo'n manier dat het doorgaande park ruimtelijk beleefbaar blijft. Het pand krijgt een robuust vormgegeven sedumdak dat het parkachtige karakter ondersteunt. De gevel aan de parkzijde wordt vormgegeven als een representatieve- en transparante gevel. Parkeren voor de bewoners en bezoekers vindt zoveel mogelijk plaats onder het gebouw. Bij de hoofdingang wordt op het maaiveld een in- en uitstapplek gecreëerd. Bergingen bevinden zich onder het gebouw. De terras-afscheidingsen worden meegenomen in het ontwerp en dienen in harmonie te zijn met het pand.

Hoofdvorm

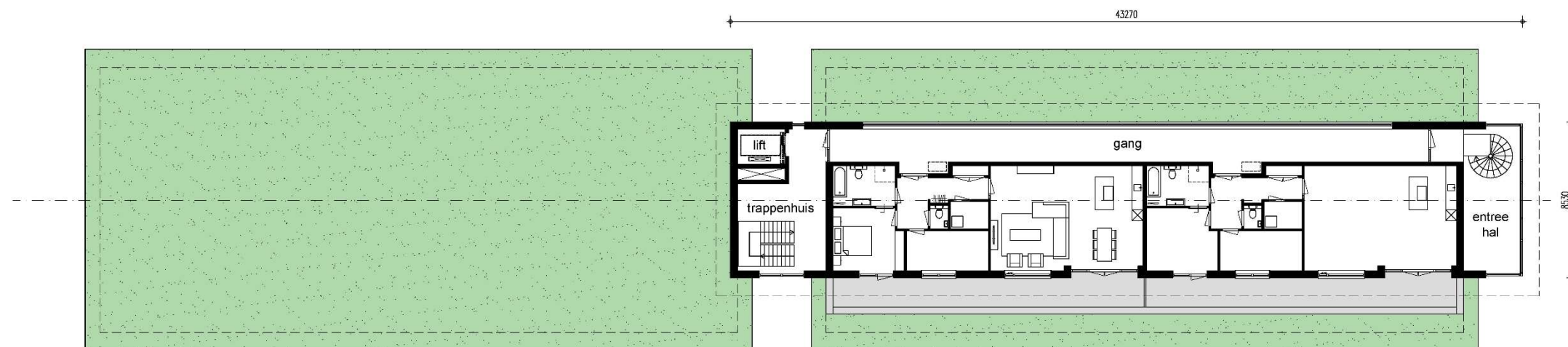
Een gebouw in één en twee bouwlagen. Het achterste deel is één laag hoog, het hogere volume ligt centraal in het gebied dat als buurtparkje wordt ingericht.

Beeldbepalend dakvlak

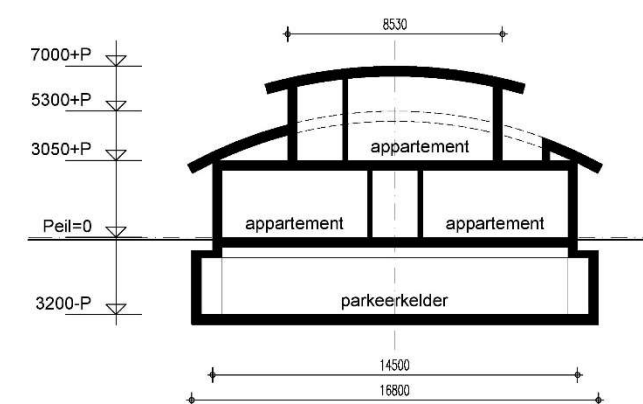
Het woongebouw krijgt een gebogen dak met grote overstekken. Het dakvlak dient beeldbepalend te zijn, de goothoogte zo laag mogelijk. Het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder teveel detaillering. Het gebouw heeft hierdoor een rustige uitstraling.

Kleuren en materialen

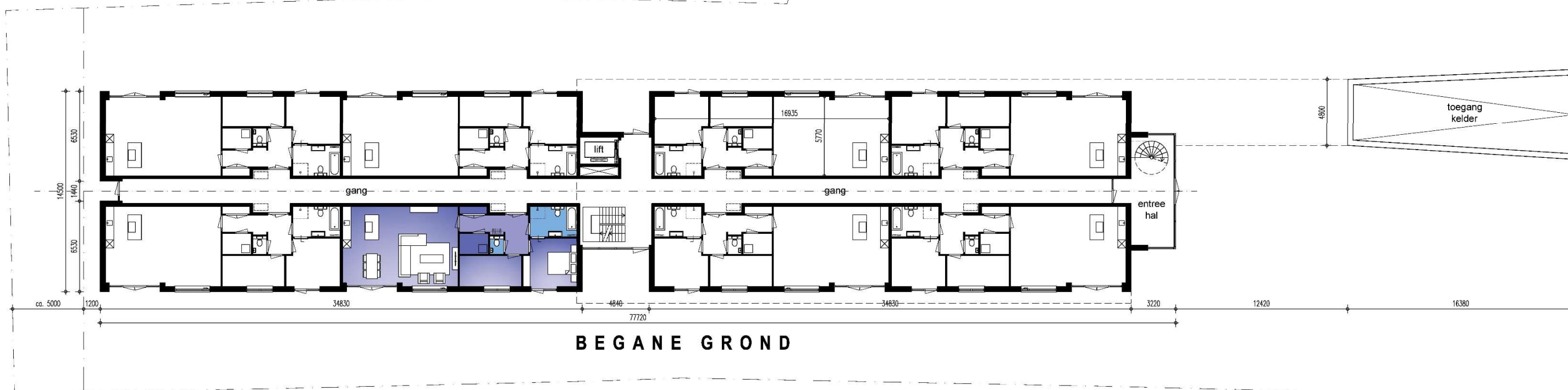
Natuurlijke materialen voor de gevels, baksteen als hoofdmateriaal en bijvoorbeeld accenten van hout. De aardse kleuren zijn gedekt, passend bij een natuurlijke omgeving. Overwegend witte gevels zijn niet toegestaan. Het dak wordt afgedekt met een sedumdak.



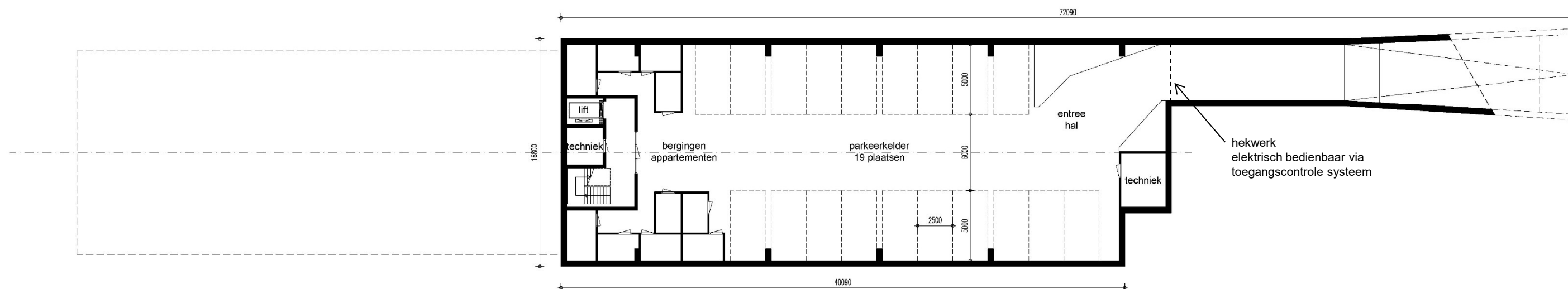
VERDIEPING



DOORSNEDE



BEGANE GROND



KELDER

4.5 Erven

Parkeren

Het parkeren dient te voldoen aan de vigerende Nota parkeernormering Ede en zal binnen het plangebied worden opgelost. Het parkeren voor de woningen aan het Beeklaantje vindt plaats op eigen terrein. Het parkeren voor bewoners en bezoekers van het woongebouw vindt zoveel mogelijk plaats in de parkeerkelder. Daarnaast zijn er parkeervakken op maaiveld aanwezig. Deze zijn niet openbaar echter wel openbaar toegankelijk voor bezoekers. De parkeerplaatsen hebben een zo groen mogelijk karakter. De verharding wordt tot het noodzakelijke minimum beperkt. Materialisatie is in het gehele plangebied gelijk: straatstenen in aardse, gedekte tinten. Voor de parkeerplaatsen een bruine tint en de toegangsweg een rode tint.

Erfafscheidingen

In het plangebied zijn alle erfafscheidingen grenzend aan de (semi)openbare ruimte en grenzend aan de randen van het plangebied groen. Dit sluit aan bij het buurtpark. De zijkanten en achterkanten van de kavels grenzend aan de (semi)openbare ruimte worden voorzien van een haag. De tuinen van de appartementen op de begane grond van het woongebouw worden afgescheiden door een lage haag. Hagen als erfafscheiding worden 60cm breed en op minimaal 30cm vanaf de erfgrens geplaatst. Wanneer er reeds een bestaande groene afscheiding aanwezig is, hoeft er geen nieuwe haag te worden geplant.



Bestrating van de (semi)openbare parkeerplaatsen: bruine tint



Bestrating van de toegangsweg: rode tint



Lage haag als erfafscheiding en als bindend element.



Hoge haag.

parkeren in de kelder
19 plaatsen

parkeren op maaiveld
13 plaatsen

parkeren op eigen terrein
2 pp per woning

PARKEREN EN ERFAFSCHIEDINGEN

5. OPENBAAR TOEGANKELIJKE RUIMTE

5.1 Algemeen

De gemeente hecht waarde aan groene structuren in het bebouwde gebied. Groen in de bebouwde omgeving heeft meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk. Groen draagt bij aan de herkenbaarheid van het dorp en de leefbaarheid van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie. Een deel van het plangebied is aangewezen als wijkgroen, een deel als waardevol particulier groen en een deel is niet aangewezen in de groenstructuur maar is toch van grote waarde als overgang naar aangrenzende particuliere kavels. Deze ontwikkeling maakt het mogelijk om het bestaande buurtpark aan de Roskammersteeg te verbinden met het Beeklaantje. Hiervoor dient (een deel van) het particuliere eigendom openbaar toegankelijk te zijn. De gemeente is verantwoordelijk voor een deel van het beheer van het particuliere eigendom, zie de verbeelding hiernaast. Uitzondering op het te beheren grondgebied door de gemeente zijn de te plaatsen heggen. Deze worden onderhouden door KNA/toekomstige eigenaar en/of de VvE.

5.2 Buitenruimte en park

Algemeen uitgangspunt is dat, naast de nieuwe bebouwing, het plangebied wordt ontwikkeld tot een samenhangend buurtpark. Het bestaande buurtparkje wordt hierin opgenomen. Het parkdeel krijgt een openbaar karakter en heeft een ontspannen, groene sfeer. Verharding dient tot een minimum worden beperkt. Parkeren in de buitenruimte wordt zorgvuldig ingepast en voegt zich naar de parkachtige omgeving. Vanaf het Beeklaantje dient naast de seniorenwoningen een volwaardige parkentree en een overzichtelijke verbinding gecreëerd te worden. Het park krijgt uniforme doorgaande paden. De paden vormen niet alleen verbindingen tussen de omliggende wegen maar verbinden ook de bebouwing in het park. Hiermee krijgt het binnengebied een aantrekkelijke recreatieve waarde. De hellingbaan naar de parkeergarage wordt zorgvuldig ingepast. Het bestaande groen zal daar waar mogelijk is gehandhaafd blijven en in het inrichtingsplan worden opgenomen. De overgangen tussen openbaar en privé dienen herkenbaar te zijn.



Kadastraal eigendom.



Wel/niet openbaar.

BEELDKWALITEITPLAN 'DE TUIN VAN EUTERPE'

5.3 Beplanting, bestrating en verlichting

Beplanting

Het plangebied wordt ontwikkeld tot een samenhangend buurtpark waarin het bestaande buurtparkje wordt opgenomen. Het parkdeel krijgt een openbaar karakter en heeft een ontspannen, groene sfeer. Het doorgaande verbindende voetpad wordt begeleid door gras. Bestaande bomen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd en verharding dient tot een minimum worden beperkt. Alle erfafscheidingen grenzend aan de (semi)openbare ruimte en grenzend aan de randen van het plangebied zijn groen. De zijkanten en achterkanten van de kavels grenzend aan de (semi)openbare ruimte worden voorzien van een haag. De tuinen van de appartementen op de begane grond van het woongebouw worden afgescheiden door een lage haag. Hagen als erfafscheiding worden 60cm breed en op minimaal 30cm vanaf de erfgrens geplaatst. Wanneer er reeds een bestaande groene afscheiding aanwezig is, hoeft er geen nieuwe haag te worden geplant. Een overzicht van de beplanting is verwerkt in de landschappelijke inpassing op de volgende pagina.

Bestrating

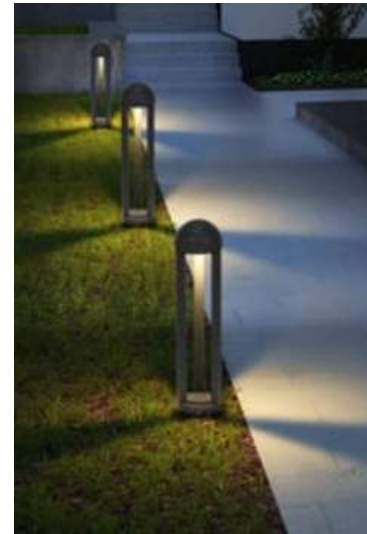
Het plangebied wordt ontwikkeld tot een samenhangend buurtpark waarin het bestaande buurtparkje wordt opgenomen. Het parkdeel krijgt een openbaar karakter en heeft een ontspannen, groene sfeer. Verharding dient tot een minimum worden beperkt. Het bestaande voetpad in het buurtparkje is van asphalt en is 1.50m breed. In de nieuwe situatie wordt dit doorgezet. Voor de toegangsweg en de parkeerplaatsen geldt dat de materialisatie in het gehele plangebied gelijk is: straatstenen in aardse, gedekte tinten. Voor de parkeerplaatsen een bruine tint en de toegangsweg een rode tint. Een overzicht van de bestrating is verwerkt in de landschappelijke inpassing op de volgende pagina.

Verlichting

In het erfinrichtings- en beplantingsplan wordt terughoudend omgegaan met buitenverlichting. Verlichting dient op een dusdanige manier te gebeuren zodat ecologische- en landschappelijke waarden zo minimaal mogelijk worden aangetast. In algemene zin zal er alleen worden verlicht daar waar het echt nodig is en waarbij de lichtbron niet direct zichtbaar is.



Een ontspannen groene sfeer waarin het bestaande buurtparkje wordt opgenomen.



Een referentie voor de terreinverlichting.



Lage haag als erfafscheiding en als bindend element.



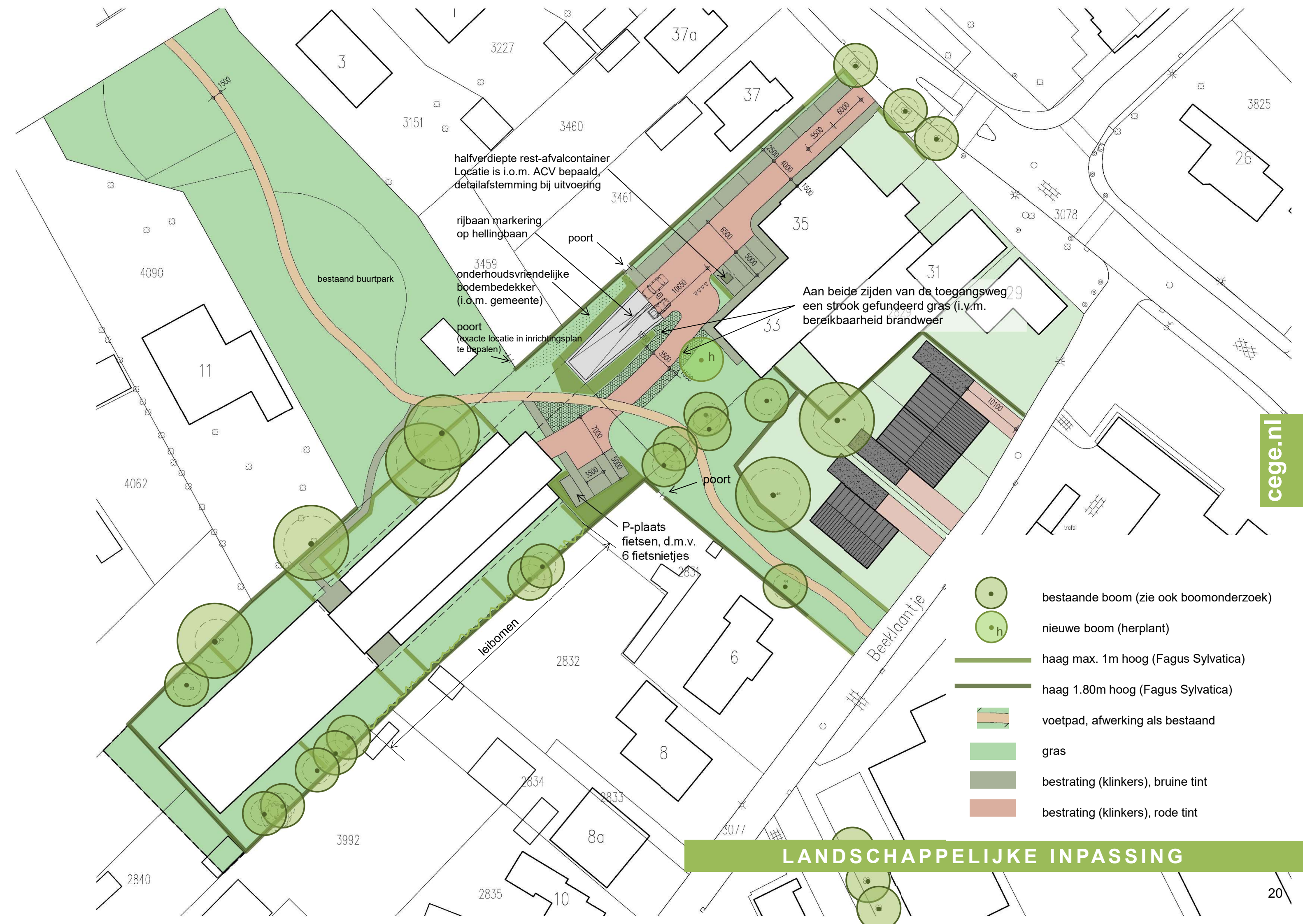
Hoge haag.



Bestrating van de (semi)openbare parkeerplaatsen: bruine tint



Bestrating van de toegangsweg: rode tint





Gevarieerde beplanting bevordert biodiversiteit.



Hagen dragen bij aan een goed leefklimaat voor de huismus.



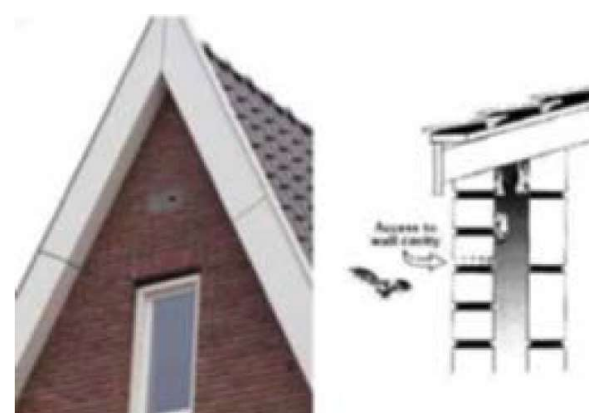
Nestgelegenheid voor huismussen zoals vogelvide, vogelpannen en in gevel geïntegreerde nestkasten.

BEELDKWALITEITPLAN 'DE TUIN VAN EUTERPE'

BIODIVERSITEIT EN NATUURINCLUSIEF WONEN

Deze ontwikkeling kan bijdragen aan een grotere biodiversiteit door de inrichting van de openbare ruimte, van de tuinen en de vormgeving van de bebouwing. Het doel is de huidige biodiversiteit te behouden en waar mogelijk te versterken.

Het plangebied vormt een belangrijk leefgebied voor huismussen en soorten als kleine zoogdieren en insecten. Het aanleggen van groene erfafscheidingen en de aanplant van bes- en bloemdragende plantensoorten draagt bij aan een goed leefklimaat. De te realiseren nieuwbouw zal geschikt moeten worden gemaakt voor huismussen. Daarnaast zal de nieuwbouw geschikt moeten worden gemaakt voor de vleermuissoorten gewone dwergvleermuis en laatvlieger.



toegankelijke spouwmuurkast voor vleermuizen



in gevel geïntegreerde nestkasten vleermuizen



1. 10 senioren appartementen
2. 3 senioren woningen
3. KNA gebouw "Euterpe"
4. Park
5. Parkeerplaatsen op maaiveld
6. Toegangsweg
7. Voetpad
8. Hellingbaan, entree parkeerkelder

