

Functieverandering
Rodeschuurwegje
Ermelo

CPO 'In Vogelvlucht'
31-10-2019
Versie 2

INHOUD

INLEIDING

ANALYSE

HUIDIGE SITUATIE

CONCEPT EN VISIE

SCHETSONTWERP

TOEPASSING

PROJECT

2018-089

BETREFT

Functieverandering Rodeschuurwegje Ermelo

OPDRACHTGEVER

CPO 'In Vogelvlucht'

DATUM

31-10-2019

BURO RUITER

Hilbert Ruiters | Aart Knoppert

IN SAMENWERKING MET

Veluwe Architecten en Gemeente Ermelo



INLEIDING

Door het beperkte aantal starterswoningen op de woningmarkt zijn een aantal initiatiefnemers een CPO gestart. De CPO 'In vogelvlucht' bestaat uit jonge starters en doorstromers die graag in Ermelo willen blijven wonen. Kortom, een enthousiaste groep met ambities!

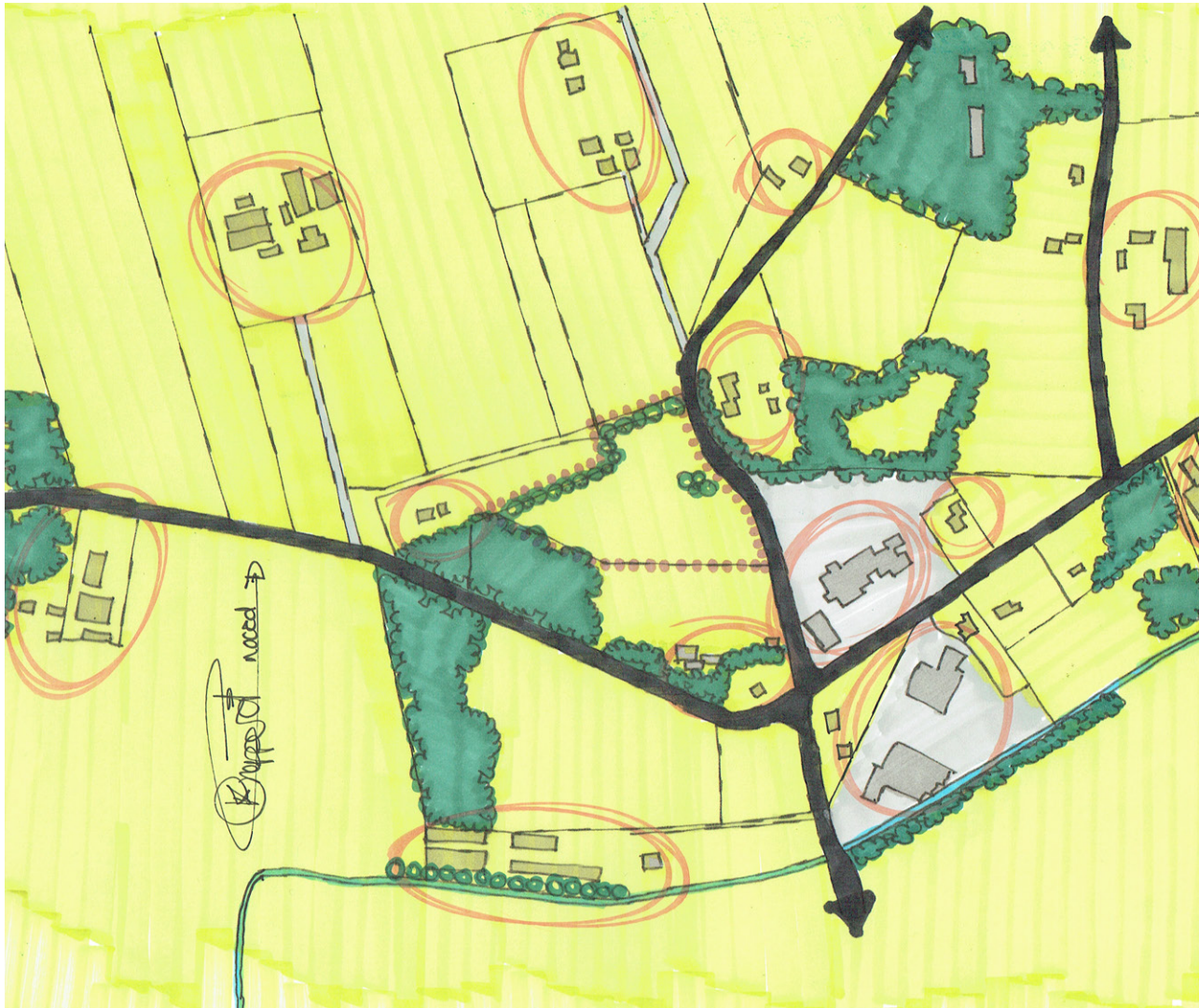
De planlocatie ligt aan het Rodeschuurwegje in Ermelo, in het buurtschap Telgt.

In dit rapport wordt in samenwerking met de Veluwe Architecten gepresenteerd hoe nieuw te bouwen woningen in het buitengebied landschappelijk kunnen worden ingepast. Verder vindt u in dit rapport een analyse van het gebied, een schetsmatige inrichting van het terrein en richtlijnen qua beplanting.

Op deze manier streven we ernaar alle positieve punten van het gebied te benutten en te versterken.



ANALYSE

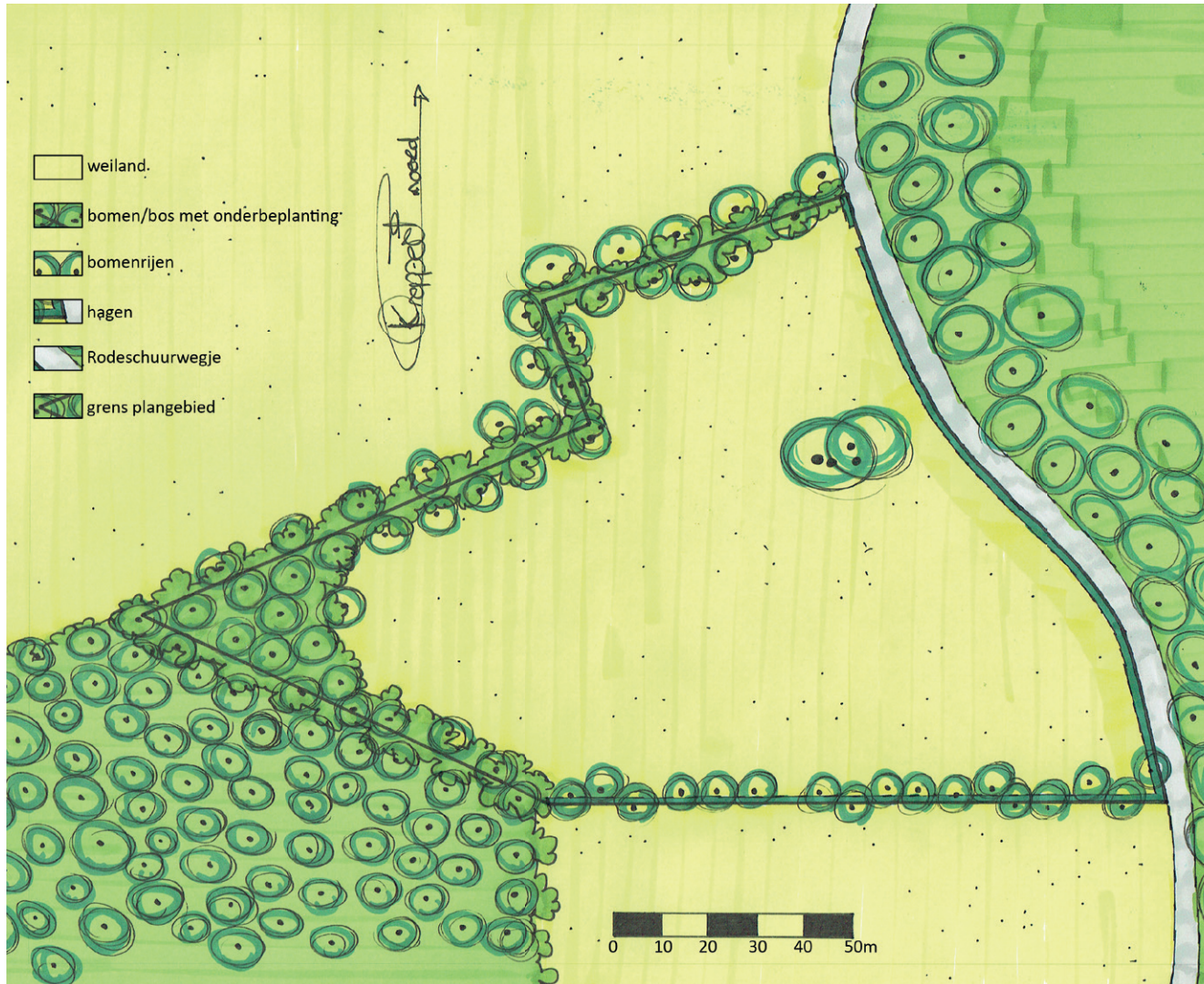


De planlocatie aan het Rodeschuurwegje ligt in agrarisch gebied. Het agrarische gebied bestaat voornamelijk uit (boeren)erven met daaromheen weilanden.

Daarnaast bevinden zich in het gebied diverse stukken bos. Dit zorgt een karakteristiek landschappelijk beeld. Naast de planlocatie ligt een basisschool, de Goede Herderschool.

De locatie aan het Rodeschuurwegje ligt op de overgang van het heidelandschap en het broekontginningslandschap. Dit houdt in dat het landschap rond 1850 uit heide bestond dat naarmate de tijd (en er meer gronden nodig waren) vorderde ontgonnen werd. Hierdoor is het huidige heideontginningslandschap ontstaan. De overgang naar het broekontginningslandschap betekent dat het gebied op de overgang ligt naar een veel natter gebied. Dit is te verklaren door de vroegere Zuiderzee die ervoor zorgde dat het gebied nat was. 'Broek' betekent moerassig beekdal. Door sloten te graven om het gebied af te wateren werd het geschikt voor landbouw.

HUIDIGE SITUATIE



De huidige situatie bestaat uit een weiland met daaromheen diverse groenstructuren. Deze bestaan onder andere uit een bosperceel, bomenrijen en hagen. Verder bevindt zich aan de oostzijde een houtsingel. Daarnaast staan er enkele solitaire eiken op het terrein.

De planlocatie ligt aan het Rodeschuurwegje, een smalle straat die de verbinding vormt tussen de Zeeweg en de Slagsteeg. De oppervlakte van het perceel is circa 11000 m².

De karakteristieken van het heideontginningslandschap zijn nog goed zichtbaar en aanwezig. Namelijk de omkadering van de perceelsgrenzen door middel van groenstructuren en de aanwezigheid van solitaire bomen.

HUIDIGE SITUATIE



CONCEPT EN VISIE

Het plangebied dient een halfopen structuur te hebben, omgeven door de karakteristieke bestaande groenstructuren. Op het perceel worden 34 woningen gerealiseerd, waarvan een deel sociale huur.

De woningen worden bewust naar binnen geplaatst waardoor er aan de buitenzijde ruimte is voor een rijweg met parkeermogelijkheden en aan de binnenzijde een kwalitatief hoogwaardige ruimte ontstaat die aansluit bij de doelstellingen van de CPO. Hierbij valt te denken aan ontmoeten, spelen en recreëren. Hierdoor is het binnenterrein autovrij. De voorgevels van de woningen bevinden zich langs de rijweg. De parkeerplaatsen dienen groen en onopvallend uitgevoerd te worden, waardoor er een dubbele functie ontstaat. Het is namelijk de overgang richting de houtsingel en tevens kan er geparkeerd worden. De woningen worden door middel van groene overgangen met elkaar verbonden. Zo loopt het privé gedeelte van de woningen over in de groene collectieve binnenruimte.

Door het creëren van open plekken aan de noordwest zijde wordt de verbinding gemaakt met het landschap. Ook wordt de tweekapper uitgelicht als hoofdgebouw, door daar geen groenstructuren toe te passen. Verder zorgen de bestaande groenstructuren voor een deels omzoomd gebied. Het plangebied wordt op twee punten ontsloten, wat ervoor zorgt dat door- en uitrijden goed mogelijk is.



SCHETSONTWERP

De CPO 'In Vogelvlucht' bestaat uit een groep vooral jonge en enthousiaste mensen. Daarbij hoort een eigentijds invulling en gebruik van het terrein. De lijnvoering van het ontwerp staat in contrast met de karakteristieke landschappelijke beplanting waardoor de bestaande elementen uit het landschap herkenbaar blijven ten opzichte van de nieuwe ingrepen. Verder wordt er een duidelijke verbinding gemaakt met het landschap.

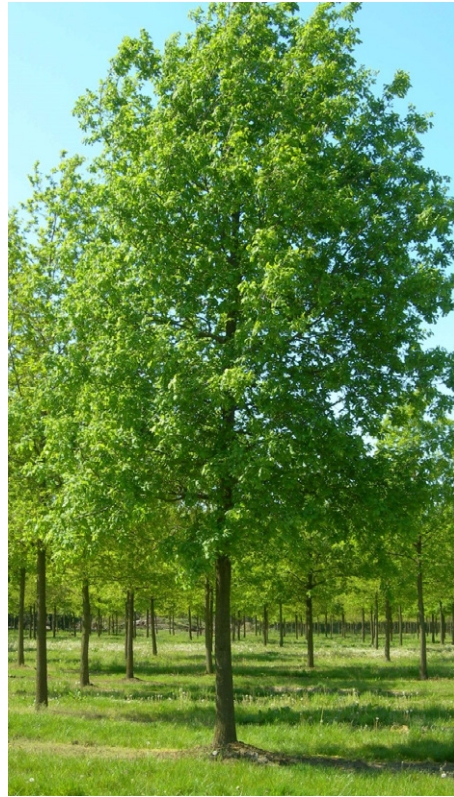
Er is gezocht naar een wenselijke verdeling tussen verharding en groen. In dit plan worden wonen, parkeren en groen gecombineerd. Het parkeren vindt plaats aan de randen van het perceel waardoor de collectieve binnenruimte autovrij wordt. De parkeerplaatsen, voornamelijk langsparkeren, bestaan uit grasbetontegels, waardoor er een groen beeld ontstaat. De bergingen zijn geclusterd, waardoor een versplinterde ruimte voorkomen wordt. Tevens bevinden de voorgevels van de woningen zich aan de buitenzijden van het perceel.

Vanuit de collectieve binnenruimte wordt een opbouw gemaakt richting de achtertuinen door middel van diverse groenstructuren, waaronder een lage haag. Het achterste deel van de tuinen behoort bij de opbouw richting de woningen. Verder is er de mogelijkheid om in het collectieve binnenterrein speeltoestellen te plaatsen. Tevens worden de bestaande solitaire eiken gespaard. De verharding bestaat uit een waterdoorlatende (half)verharding. De bomen zijn toegepast als verbinding tussen de bestaande groenstructuren.



VOORLOPIG ONTWERP_CPO in Vogelvlucht_A3_1a500_12-08-2019

Het ontwerp is op de juiste schaal bijgevoegd.



TOEPASSING

De beplanting dient regionaal inheemse beplanting te zijn om optimaal aan te sluiten op het omliggende groen. Op deze manier wordt zowel qua beeldniveau als op ecologisch niveau het meest optimale nagestreeft. Denk hierbij aan onderstaande soorten:

Betula pendula

Crataegus monogyna

Corylus avellana

Ilex aquifolium

Rhamnus frangula

Quercus robur

Pinus sylvestris

Sorbus aucuparia



COLOFON

OPDRACHTGEVER:

CPO 'In Vogelvlucht'
Dhr. E. Van den Berg
Tuinfluiterstraat 10
3851 WH Ermelo

IN SAMENWERKING MET:

Veluwse Architecten
Gemeente Ermelo

AUTEURS:

Buro Ruiter
Dhr. H. Ruiter (landschapsontwerper)
Dhr. A. Knoppert (landschapsontwerper)
Rimpelerweg 45
3882 NK Putten
info@buroruiternl



