



BEELDKWALITEITSPLAN

Kerklaan - Postlaantje te Ermelo

21 maart 2017

INHOUD

1. Inleiding	1
1.1 Introductie	1
1.2 Stedenbouwkundig plan	1
1.3 Plangebied	1
2. Uitgangspunten	2
2.1 Context	2
2.2 Nota omgevingskwaliteit	2
2.3 Beeldkwaliteitsplan Stationsstraat	3
2.4 Raadsbesluit 17 maart 2016	4
3. Richtlijnen stedenbouw en architectuur	5
3.1 Stedenbouw	5
3.2 openbaar gebied en overgang openbaar- privé	6
3.3 Architectuur	7



1. INLEIDING

1.1 Introductie

Het gebied tussen de Kerklaan en het Postlaantje is een te vernieuwen terrein gelegen in het centrum van Ermelo. Het gebied is in eigendom van woonstichting UWOON. Samen met de gemeente en omwonenden is UWOON reeds enkele jaren in gesprek over de toekomstige invulling van het gebied in het kader van centrumvernieuwing.

Inmiddels heeft het plan definitieve vormen aangenomen in de vorm van de realisatie van 62 appartementen en 363 m² aan commerciële ruimte. Voor dit plan is reeds een stedenbouwkundig plan opgesteld.

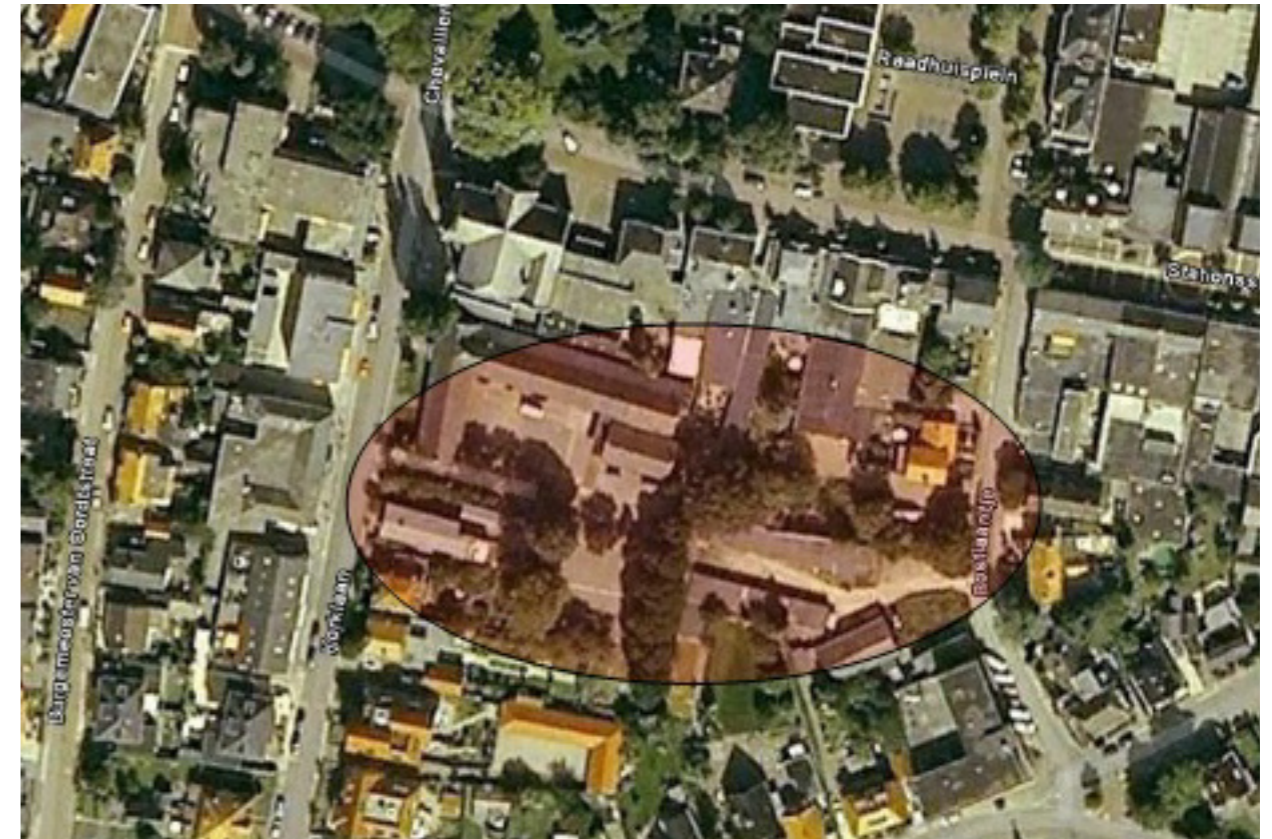
1.2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundige plan dat is vastgesteld door de raad gaat uit van een compact plan met nieuwe woonbebouwing aan de Kerklaan en het Postlaantje om de gaten in de straatwand te dichten. Tussen de Kerklaan en het Postlaantje ontstaat een door woningbouw omsloten binnenhof. In het blok aan de Kerklaan is een markante toegangspoort ontworpen. Vanaf het Postlaantje leidt tussen twee blokken een smalle straat de hof in.

Voor nieuw te ontwikkelen gebieden dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld. Voorliggend plan is in dit kader opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan kan worden gebruikt als toetsingskader in de beoordeling van initiatieven op het gebied van stedenbouw, architectuur en openbare ruimte in dit gebied.

1.3 Plangebied

Het plangebied is gesitueerd in het centrum van Ermelo, tussen de Kerklaan en het Postlaantje. Dit gebied ligt ten zuiden van de Stationsstraat en ten westen van het winkelcentrum "De Enk", dat samen met het Pauwenplein het centrale winkelgebied van Ermelo vormt. Nevenstaand is in de luchtfoto het plangebied



Plangebied Kerklaan- Postlaantje



Stedenbouwkundig plan

2. UITGANGSPUNTEN

2.1 Context

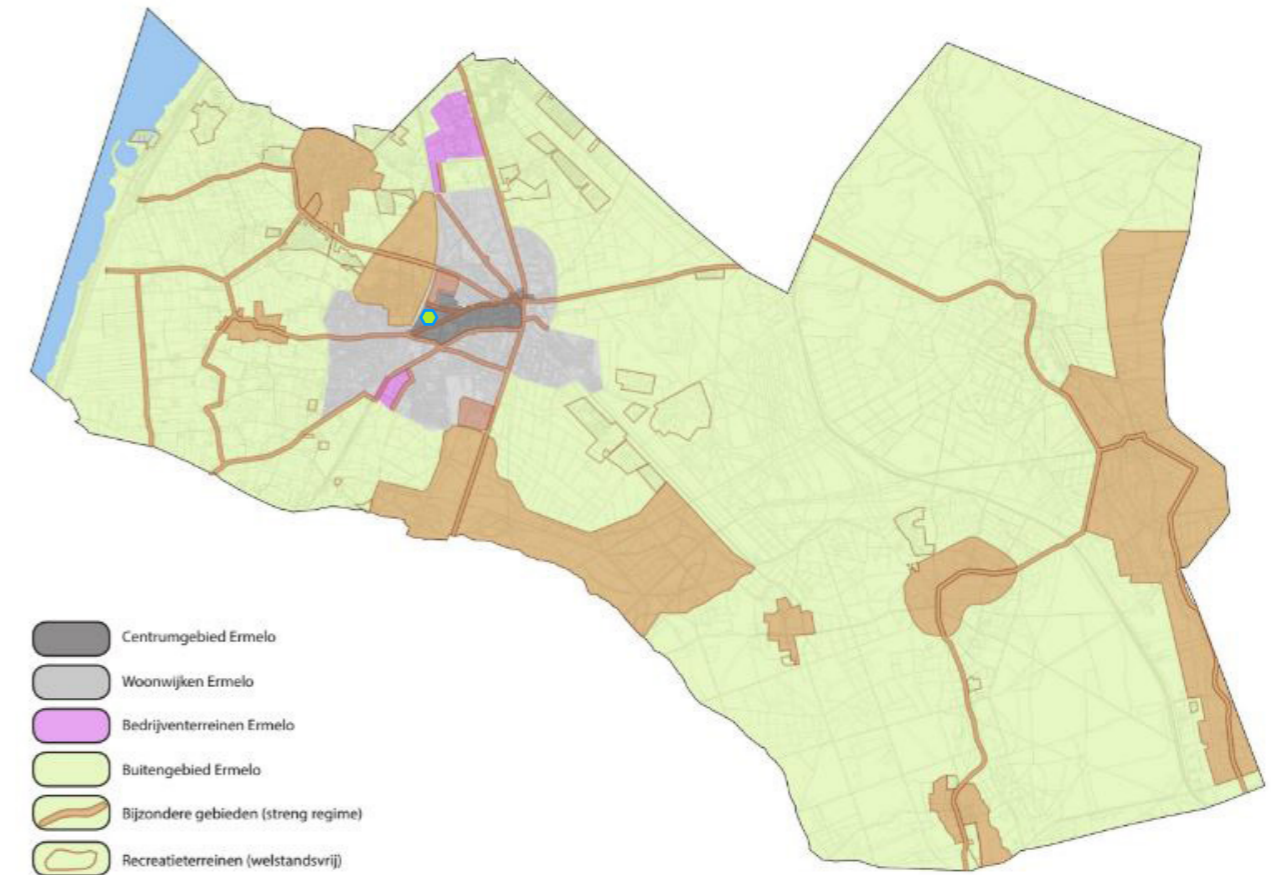
Het plangebied ligt in het centrum van Ermelo. Een centrumgebied dat gekenmerkt wordt door een zekere afwisseling en menging van functies, zoals winkels, horeca, wonen en bedrijvigheid. Vanaf 1900 heeft een sterke verdichting met bebouwing plaatsgevonden in het centrumgebied. Tussen de recentere uitbreidingen blijven de karakteristieke oude panden de dragers van de dorpsidentiteit.

Binnen het centrumgebied komen diverse historische linten (uitvalswegen) samen. De hoekpunten waar deze samenkomen vormen belangrijke identiteitsdragers voor Ermelo, hetgeen zich uit in een plein, brink of accentuering van de hoek. Op de hoek van de Stationsstraat en de Kerklaan staat de Immanuelkerk, een markant monumentaal gebouw. Aan de Kerklaan staan verderop vrijstaande of halfvrijstaande bakstenen woningen met zadeldak- of samengestelde daken. De gevels hebben witte accenten en deels versierde segmentbogen. Aan het Postlaantje en de Dokter Holtropstraat staat geen historisch kenmerkende bebouwing. De woningen hebben daar zadeldaken en zijn opgetrokken uit (rood) bruine baksteen en de rooilijn verspringt.

2.2 Nota omgevingskwaliteit

Op 19 november 2015 heeft de gemeente Ermelo de Nota omgevingskwaliteit vastgesteld. Doel van deze nota is om de schoonheid, de aantrekkelijkheid en de ruimtelijke kwaliteiten van bouwwerken in de gemeente Ermelo te behouden en te versterken. Conform deze Nota ligt het plangebied in een deelgebied (centrumgebied) waar een streng regime geldt. De elementen die kenmerkend zijn voor dit gebied zijn:

- De individuele panden hebben elk een eigen identiteit en zijn uitgevoerd als één architectonische eenheid;



ligging plangebied conform deelgebieden Nota Omgevingskwaliteit



het plangebied anno ca. 1925, gelegen tussen Stationsstraat, Kerklaan en Postlaantje

- De bebouwing sluit aan bij naburige gebouwen (bijvoorbeeld qua massa, volume, kleurgebruik of detaillering);
- De bebouwing houdt rekening met historische zichtlijnen en accentueert hoekpunten;
- Bebouwing heeft een ingetogen gevelbeeld, bestaande uit een donkere steen en voegwerk dat qua kleurgebruik aansluit bij de steen;
- Bebouwing met een (grijs) dak en witte daklijsten.

Het spreekt voor zich dat de richtlijnen uit hoofdstuk 3 hier naadloos op aan dienen te sluiten voor de stedenbouw, de overgang openbaar-privé, de architectuur en de openbare ruimte. In hoofdstuk 3 zijn ze uitgewerkt voor de locatie Kerklaan-Postlaantje.

2.3 Beeldkwaliteitsplan Stationsstraat

Op 19 november 2015 is ook het beeldkwaliteitsplan Stationsstraat vastgesteld. Het plangebied grenst aan dit plan maar maakt hier geen deel van uit. Dit betekent echter niet dat er helemaal geen rekening mee hoeft te worden gehouden. Het aanzicht van bijvoorbeeld de monumentale Immanuelkerk kan wel beïnvloed worden door de naast- en achtergelegen bebouwing. In de richtlijnen van hoofdstuk 3 is daarom met een schuin oog ook naar de beeldkwaliteitseisen uit het beeldkwaliteitsplan Stationsstraat gekeken om geen abrupte stijlbreuk of overgang te creëren.



afbeelding uit beeldkwaliteitsplan Stationsstraat ter plaatse van plangebied

2.4 Raadsbesluit 17 maart 2016

Op 17 maart 2016 heeft de raad besloten om de kaders voor de herontwikkeling van het gebied Kerklaan-Postlaantje vast te leggen en het Stedenbouwkundig plan van Uwoon met het bijbehorende Programma van Eisen Uwoon vast te stellen.

Daarbij zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd:

- het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan dient te voldoen aan de eisen gesteld aan het centrumgebied in de Nota Omgevingskwaliteit 2014;
- de in het plan Kerklaan/Postlaantje aanwezige rij van 5 monumentale haagbeuken dient behouden te worden en duurzaam ingepast in een groene buitenruimte met plaats voor ontspannen, ontmoeten en spelen;
- er naar gestreefd moet worden ook de overige waardevolle grote bomen duurzaam in te passen in het ontwerp van het plan Kerklaan/Postlaantje.

In het raadsvoorstel van 5 januari 2016 is tevens gesteld dat er in het plan van UWOON aandacht is voor beeldkwaliteit.

waarbij de volgende uitgangspunt(en) gelden:

- er wordt zorgvuldig omgegaan met oud- en nieuw groen;
- er bestaat een verbinding tussen de Dorpsstraat en het Postlaantje in de sfeer van een informele wandelroute;
- de bouwvolumes aan de Kerklaan en het Postlaantje zijn in de regel voorzien van een kap.
- er aandacht is voor uitstraling aan de Kerklaan met betrekking tot groen en historisch karakter.
- de architectuurstijl is overwegend historisch en er wordt gewerkt met gedekte kleuren.

3. RICHTLIJNEN

3.1 Richtlijnen stedenbouw

Oriëntatie

- de bebouwing op de hoek van het Postlaantje en de Dokter Holtropstraat heeft een tweezijdige oriëntatie naar beide straten;
- de hoofdentree van hoekpanden zit wat betreft commerciële functies aan de zijde van de historische linten, in dit geval de Dr. Holtropstraat. De entrees van woningen mogen zich ook aan het Postlaantje bevinden;
- achterkanten of blinde gevels gericht naar de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

Uitstraling

- bebouwing is gericht naar de openbare ruimte, waarbij de Kerklaan en het Postlaantje belangrijker zijn dan eventueel aan te leggen binnenstraten;
- de bebouwing bestaat uit individueel herkenbare panden met ieder een eigen individuele uitstraling;
- de panden hebben een pandbreedte die past binnen de historische bebouwingskorrel van de omgeving; aan het Postlaantje een pandbreedte van 7 tot 15 meter en aan de Kerklaan van 7 tot 18 meter.

Plaatsing

- verspringingen in de rooilijn zijn kenmerkend voor een dorpse uistraling en worden gestimuleerd. De verspringingen dienen wel binnen de uitersten van omliggend bebouwing te blijven.



stedenbouwkundige richtlijnen

3. RICHTLIJNEN

3.2 Richtlijnen openbaar gebied en overgang openbaar- prive

Hof

Voor de locatie is het van belang dat de bestaande monumentale of beeldbepalende bomen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Specifiek voor de locatie ligt een kans om door middel van een zogeheten dorpslaantje de Kerklaan met het Postlaantje te verbinden. Dit dorpslaantje krijgt een uitstraling van een verblijfsgebied waar mensen door heen kunnen fietsen of wandelen, maar waar ook ruimte is voor spelen en parkeren voor de toekomstige bewoners.

Van belang is dat het gebied geen grootschalig karakter krijgt. Dit wordt bereikt door het toepassen van beperkte bouwhoogte en voornamelijk bebouwing met een kap aan de Kerklaan en het Postlaantje. Aandacht dient er te zijn voor de beeldkwaliteit en het profiel, waarbij:

- bomen zo veel mogelijk gehandhaafd blijven of worden vervangen door nieuwe bomen.
- er een verbinding ontstaat tussen de Kerklaan en Postlaantje in de sfeer van een informele wandelroute;
- aandacht is voor uitstraling aan de Kerklaan met betrekking tot groen en historisch karakter.
- bestrating in hoogwaardige, kleurvaste klinkers, aansluitend bij het beeld van de Stationsstraat/ Markt.

Erf en tuin

- het maken van voortuinen wordt toegejuigd maar niet verplicht gesteld;
- aan de voorzijde wordt indien gewenst de tuin begrensd door een hoogwaardige erfafscheiding van steen (muurtje), een hoogwaardig open hekwerk of een haag (2 rijen ingeplant, groeiruimte minimaal 0,8 m) van maximaal 1,0 m hoog; per straat één type erfafscheiding.



te behouden monumentale bomen



groene erfafscheidingen (zichtbaar vanuit de nieuwe openbare ruimte)

- hoge dichte erfafscheiding zijn niet toegestaan voor zover ze zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.
- bestaande erfafscheidingen, die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, worden aan het oog onttrokken door een gaashekwerk begroeid met een groen blijvende klimplant (zie bovenstaande afbeelding (groene strepen en foto)).

3. RICHTLIJNEN

3.3 Richtlijnen architectuur

Massa

- bebouwing aan de Kerklaan en het Postlaantje hebben in de regel een kap, de vorm van de kap bestaat uit een zadel- of mansardekap; wolfseinden, kilkeepers en samengestelde daken zijn toegestaan;
- de bebouwing is maximaal 3 woonlagen, waarbij de derde woonlaag aan het Postlaantje en de Kerklaan in de (mansarde) kap wordt geplaatst;
- het hoekpand aan de Dr. Holtropstraat mag bestaan uit vier woonlagen, waarbij de vierde laag zich in de kap bevindt om de hoek te accentueren;
- de panden zijn individueel herkenbaar ongeacht of het uit grondgebonden of appartementen bestaat;
- de massa's zijn verticaal geleed om de individualiteit te versterken;
- de massa is opgebouwd uit een hoofdmassa met ondergeschikte aan- uit en bijgebouwen;
- de hellingshoek van een kap is minimaal 50 graden t.o.v het horizontale vlak in de Kerklaan en 25 graden in het Postlaantje.

Uitstraling

- bebouwing is gericht naar de openbare ruimte, waarbij de Kerklaan en het Postlaantje belangrijker zijn dan eventueel aan te leggen binnenstraten;
- de bebouwing bestaat uit individueel herkenbare panden met ieder een eigen individuele representatieve uitstraling;
- zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de Kerklaan of het Postlaantje worden als representatieve (voor)gevel behandeld.



karacteristieke bebouwing in Kerklaan en dr Holtropstraat

3. RICHTLIJNEN

Plaatsing

- verspruingen in de rooilijn zijn kenmerkend voor een dorpse uistraling en worden gestimuleerd. De verspruingen dienen wel binnen de uitersten van omliggend bebouwing te blijven.

Materiaal- en kleurgebruik

Gevels

- overwegend gebruik van donkere (rode) baksteen;
- witte houten kozijnen of een afgeleide daarvan;
- ambachtelijke versiering en detaillering is gewenst (zoals bijvoorbeeld rollagen, daklijsten, erkers en topgevels, gearticuleerde entree);
- terughoudendheid in de omvang van glazen puien of raampartijen: beeldbepalend blijft de bakstenen gemetselde gevel;
- bebouwing die niet in het zicht is van de Kerklaan of Postlaantje (op een eventuele binnenhof) mag qua kleur en dak afwijken van bovenstaande mits er wel sprake blijft van een samenhangend ensemble. Aansluiting kan worden gezocht bij de wit geschilderde oudere panden op overige plekken in het centrum.

Daken

- donkere of rode pannen of leien;



Regulierenring 6
3981 LB Bunnik

R.J. Bollen
21 maart 2017

15J031/20170317_Beeldkwaliteitsplan Kerklaan-Postlaantje