



Beeldkwaliteitsplan 'Hofje van Ot'
11 woningen Oude Telgterweg 30 te Ermelo
1 februari 2016



INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	4
1.1	Doel van dit beeldkwaliteitplan	4
1.2	Locatie en aanleiding	4
2.	Stedenbouwkundig ontwerp.....	5
2.1	Woningcategorieën.....	7
2.2	Groenstructuur en speelplekken.....	8
2.3	Verkeersstructuur.....	9
2.4	Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	10
3.	Beeldkwaliteitplan.....	11
3.1	Beschrijving bouwplan.....	11
3.2	Inrichting openbaar gebied	12
3.3	Bestrating.....	12
3.4	Verlichting.....	13

1. Inleiding

1.1 Doel van dit beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan legt het kwaliteitsniveau vast voor de verdere planuitwerking van het 'Hofje van Ot' te Ermelo. De basis voor dit plan is het nieuwe welstandsbeleid van de gemeente Ermelo. Het eerste deel van dit beeldkwaliteitsplan beschrijft het stedenbouwkundig ontwerp. Het tweede deel behandelt de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte.

Dit beeldkwaliteitsplan dient nog verder te worden uitgewerkt in een inrichtingsplan.

1.2 Locatie en aanleiding

De locatie betreft een gebied in de kern van Ermelo welke ingesloten wordt door de volgende wegen: Hanengewei, Het Abdij, de Oude Telgterweg en de Dominee Medenbachweg. Van oudsher is het een achtergebied met bedrijfsbebouwing van een kavel aan de Oude Telgterweg. Vanaf deze zijde wordt de locatie ook ontsloten. Op de afbeelding hiernaast is het plangebied weergegeven.

Het plangebied is circa 0.3 hectare groot. De bestaande bestemming zal worden omgezet in wonen. Dit is een grote 'winst' voor het omliggende woongebied waar het plan door wordt omsloten. De bedrijfsbestemming wordt opgeheven en de nieuwe bestemming is passend bij die van de omgeving. De oude, onderhoudsgevoelige, bedrijfspanden maken plaats voor 11 nieuwe woningen die worden gerealiseerd in drie korte rijtjes.

Het doel is dat er een woonerf wordt gerealiseerd. Dit beeldkwaliteitsplan schets een eindbeeld van het nieuw te realiseren 'Hofje van Ot' (> Ot is de afkorting van Oude Telgterweg). De koopwoningen die worden gerealiseerd zijn gezinswoningen in het middensegment. De ambitie is een prettig woonerf te creëren waarin de bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Er wordt gezorgd voor samenhang in kleuren tussen de bestrating en de woningen. Er komen erfafscheidingen in de vorm van hagen en het parkeren wordt in groene parkeercoffers opgelost.



2. Stedenbouwkundig ontwerp

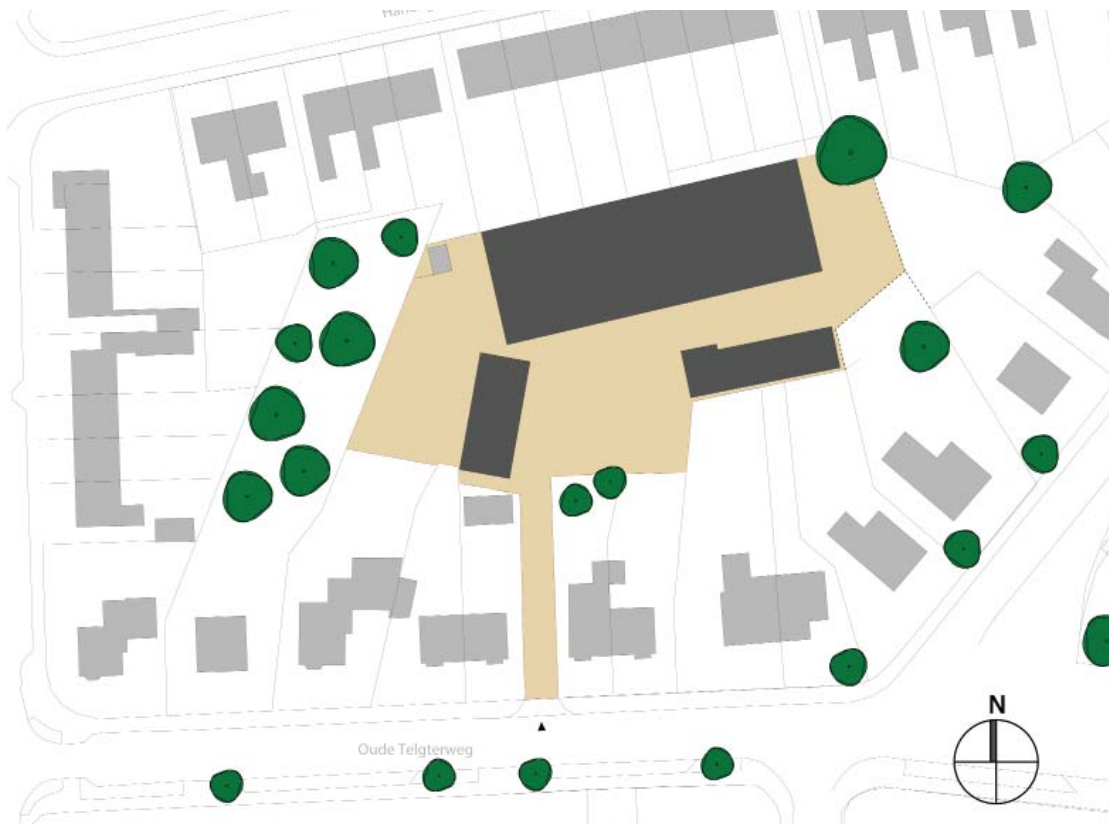
Er is gekozen voor een heldere en eenvoudige stedenbouwkundige opzet. In drie korte woonblokken, die in noordzuidelijke richting worden gesitueerd, zijn 11 rijwoningen opgenomen. Met deze keuze van verkavelen zijn alle woningen voorzien van een eigen privé achtertuin die een goede ligging heeft op het zuidoosten of zuidwesten. Tevens wordt met deze verkavelingsopzet, waarin de woningblokken parallel aan elkaar worden gepositioneerd, ruimte gecreeerd voor de bestaande, omliggende, woningen. Ook is er geen sprake van het inkijken in nieuwe of bestaande tuinen.

Voor de ontsluiting van het woonerf wordt gebruik gemaakt van de bestaande weg naar de Oude Telgterweg. Deze weg regelt zowel het komende als het gaande verkeer. De bestaande afmetingen zijn voldoende maat.

Na de hoofdontsluiting volgt een opslitsing van de weg zodat alle woningen op een goede manier kunnen worden ontsloten. Er zijn diverse mogelijkheden om een auto op eigen terrein te parkeren. Ook zijn er twee parkeercoffers gecreeerd waar de tussenwoningen hun parkeerplaats hebben. Deze parkeercoffers zijn onderdeel van de openbare ruimte en zijn in het groen ingekleed wat bijdraagt aan de 'hofsfeer' van het plan.

Alle erven worden gescheiden door hagen of erfafscheidingen van groen.





bebouwd opp. 1117 m²



bebouwd opp. 573 m² =
-50% van bestaande bebouwing

Bebouwing gedraaid op het kavel

Voordelen

- bebouwing sluit de ruimte van bestaande kavels niet af
- woningen blijven vrij van de erfgrenzen
- woningen zijn met tuin gesitueerd op het zuid-westen/oosten

2.1 Woningcategorieën

Op de hiernaast afgebeelde kaart zijn verschillende woningen zichtbaar. Het plan bestaat uit 11 eengezinswoningen die zich allen in het middensegment bevinden.

Twee woonblokken van 4 woningen hebben een beukbreedte van 5,4 meter. (oranje aangegeven in tekening) Aan één zijde van de woonblokken is een hoekwoning uitgerust met een eigen garage/berging.

Een derde woonblok van 3 woningen hebben een beukbreedte van 5,7 meter (geel aangegeven in tekening).

Om de totale opzet voldoende ruimte te geven is er van een naastgelegen kavel ca. 55 m² grond toegevoegd aan het te ontwikkelen gebied. Hierdoor is de ruimtelijke opzet verbeterd en is er meer 'lucht en ruimte' in het plan.



2.2 Groenstructuur en speelplekken

De groenstructuur is opgebouwd uit drie onderdelen. Het openbare groen, de erfafscheidingen en een ontmoetingsplek. De groenstructuur is essentieel om de sfeer in de woonhof een vriendelijke uitstraling te geven.

1 openbaar groen

De twee parkeercoffers worden ingekleed in openbaar groen (donkergroene vlakken). Deze invulling bestaat voornamelijk uit een groene bodembedekker die praktisch is in het onderhoud. Op diverse plekken wordt een jonge boom ingepland (groene cirkels).

Op het achterterrein wordt de grote bestaande eikenboom ingepast in het plan (donker groene cirkel). Deze unieke boom is sferiebepalend voor plan en wordt daarom behouden.

2 erfafscheidingen

Alle percelen worden aan de voor en zijkanten begrenst door lage en hoge beukenhagen. De voortuintjes worden door lage hagen afgeschermd (zwarte gestippelde lijn). De hoge hagen komen op de plekken waar de achtertuinen grenzen aan het openbare gebied (zwarte belijning).

Rondom het kavel, m.n. aan de achterzijden, wordt projectmatig een erfafscheiding geplaatst die bestaat uit een gaaswerk welke begroeid zal zijn met Hedera (oranje belijning).

3 ontmoetingsplek

Centraal in het nieuwe woonerf is het mogelijk om een ontmoetingsplek te creëren. Deze plek heeft een sociale functie, omdat de buurtbewoners elkaar hier kunnen ontmoeten. Tevens zorgt deze plek voor de ervaring van 'lucht en ruimte' in het plan. De uiteindelijke inrichting van de ontmoetingsplek wordt vastgelegd in het inrichtingsplan.



ontmoetingsplek



begroeid hekwerk



lage beukenhaag

2.3 Verkeersstructuur

Op de kaart hiernaast wordt de verkeerstructuur aangegeven. Het plan gaat uit van één hoofdontsluiting naar de Oude Telgterweg die zowel als inrit als uitrit funtioneerd voor het woonerf.

Een 2e uitgang is praktisch gezien niet mogelijk omdat hier te weinig ruimte voor is. Tevens is hiervoor geen draagvlak bij de omwonenden van het plangebied.

Parkeren

Voor het nieuwe woonerf is een parkeerbalans opgesteld die uitgaat van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Er zijn 15 parkeerplaatsen opgenomen in het openbare gebied (rode pijlen).

De 2 hoekwoningen met garage en de 3 woningen van het korte woonblokje hebben allen een parkeerplaats op eigen kavel (groene pijlen). In totaal zijn er 20 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de 11 woningen van het woonerf.



2.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn een eerste aanzet tot de bestemmingsplankaart.

Het plan gaat ervan uit dat alle woningen met de voorzijde naar het woonerf zijn gekeerd. Hetgeen betekent dat ook de voordeur zich aan deze zijde bevindt.

De woonblokken zijn eenvoudig in opbouw en zijn parrallel aan de hoofdontsluiting geplaatst. Door deze positionering van de woonblokken blijft er lucht en ruimte in het woonerf. De kopgevels van de woonblokken hebben richting de ontsluiting een open uitstraling. De kopgevels aan de andere zijde, richting de bestaande woningen aan het Hanengewei, worden uitgevoerd als gesloten gevels.

Het gedeelte van de kavels direct voor de woning en op ongeveer 3 meter achter de voorgevelrooilijn is aangeduid als tuin. Het overige is bestemd als achtererfgebied.



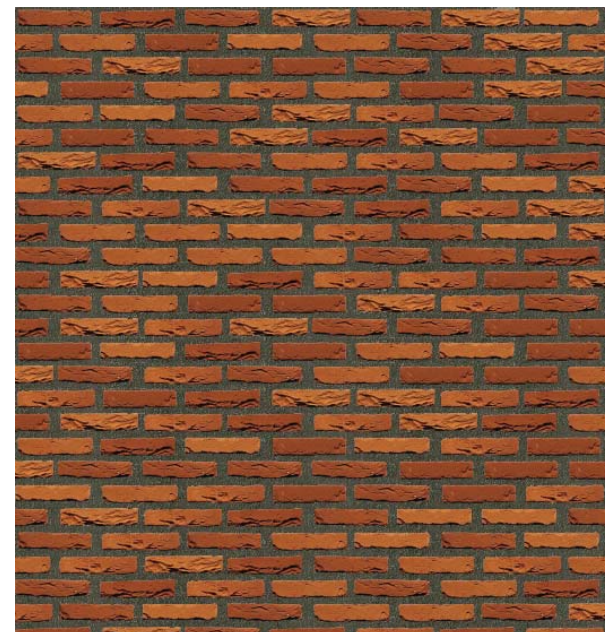
3. Beeldkwaliteitplan

3.1 Beschrijving bouwplan

De nieuwe woonbebouwing van het 'Hofje van Ot' kent een uniforme materialisatie en bestaat uit een metselwerkplint welke op de eerste verdieping wordt afgewisseld door een wit geschilderde gevelband. Deze verdeling van materialen geeft een horizontale geleiding zodat de kappen los lijken te komen van de onderplint en de woningen minder fors in hoogte ogen.

In de keuze van materialen wordt gezocht naar een eigentijdse vertaling van de dorpse karakteristieken van Ermelo; baksteen gevels en gebakken pannen op de daken. Variatie en samenhang worden daarbij in een subtiele balans gebracht. De keuze voor roodbruine baksteen, grijze niet glimmende gebakken pannen en houten kozijnen dragen bij aan een herkenbaar en duurzaam woonmilieu waarmee het plan mooi aansluit bij de bestaande omgeving.

Bovengenoemde materiaalkeuze wordt op alle woonblokken doorgezet voor de uniforme uitstraling, zodat de eenheid in verscheidenheid op het woonerf wordt versterkt. Toch is er in de gevels ook gezocht naar diversiteit. Gevels worden uitgevoerd in, met verbijzonderingen op de verdieping door witte gevelvlakken, zonder geheel 'zwevende' daken te maken. Zo wordt op diverse plaatsen in de blokken de horizontale witte band doorbroken door een metselwerkinvulling. Kopgevels die aan het openbaar gebied grenzen voorzien van een aansprekende uitstraling door bijvoorbeeld metselverbanden, detaillering, geleiding, materiaalgebruik, sprongen, kleurgebruik. Tevens is, als verbijzondering, een gevelbankje ontworpen bij alle entreedeuren waar elke bewoner naar eigen inzicht gebruik van kan maken. Deze oplossing is typerend voor de woonerfoplossing waarin de sociale band een belangrijke rol zal spelen.



voorbeeld gevelsteen

3.2 Inrichting openbaar gebied

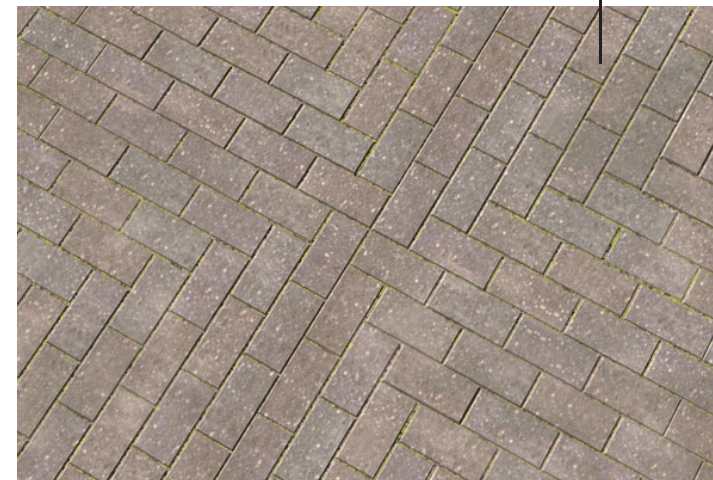
Het openbaar gebied dient een gemeenschappelijke bestemming te krijgen. De bestrating, erfafscheidingen, verlichting en het groen dienen allemaal bij te dragen aan dit sfeerbeeld.

3.3 Bestrating

De bestrating is in kleur en materiaal sterk gerelateerd aan de architectuur. De rijweg wordt gematerialiseerd in een betonnen 'gebakken' klinker welke in visgraadmotief wordt verwerkt.

De parkeercoffers zijn dusdanig gepositioneerd dat deze door het algemene groen worden opgenomen. Door de groene invulling worden de geparkeerde auto's enigszins uit het beeld onttrokken.

In het inrichtingsplan wordt de bestrating verder uitgewerkt.



3.4 Verlichting

Er wordt gekozen voor een vrij sobere en doelmatige straatverlichting. Hiernaast is een voorbeeld opgenomen van LED verlichting. Het type heet Bega BE 7068. Deze lantaarn zou op twee plekken in het plan kunnen worden toegepast.



Bega opzetarmatuur LED - BE 7068





Colofon

Beeldkwaliteitsplan Oude Telgterweg te Ermelo

Teksten en opmaak
4D architecten

Illustraties
4D architecten

Versie
Definitief

1 februari 2016