

**NEXIT**



## **VERA EIJBERSHOF TE OOSTERBEEK**

Beeldkwaliteitplan voor een groen en duurzaam woonerf

# **VERA EIJBERSHOF TE OOSTERBEEK**

**Beeldkwaliteitplan voor een groen en duurzaam woonerf**

## INHOUD

- Inleiding	pag. 4
- Plangebied	pag. 5
- Ruimtelijke structuur	pag. 6-7
- Beeldkwaliteit bebouwing	pag. 8-9
- Beeldkwaliteit buitenruimte	pag. 10
- Sfeer impressies Eijbershof	pag. 11-12
- Gevels en profielen	pag. 13
- Materialisatie maaiveld	pag. 14
- Materialisatie platte daken	pag. 15
- Materialisatie hellende daken	pag. 16
- Materialisatie bestratingen	pag. 17
- Materialisatie erfscheidingen	pag. 18
- Colofon	pag. 19

## INLEIDING

### AANLEIDING

De planlocatie Vera Eijbershof in Oosterbeek is gesitueerd op het terrein van een voormalige tuinderij. Dit binnenterrein wordt ontsloten aan de Bato'sweg die de verbinding vormt tussen onstluitingswegen Jonkheer Nedermeijer van Rosenthalweg en de Van Toulon van der Koogweg. Het bestemmingsplan ter plaatse is in het verleden al door de gemeente Renkum voorbereid als inbreidingslocatie met een woonbestemming voor een nader uit te werken plan met maximaal 16 woningen. In het huidige plan (fase 1) is sprake van 10 woningen. Dit biedt voor een eventuele toekomstige fase (fase 2) nog ruimte voor 6 woningen (die stedenbouwkundig en architectonische in samenhang met onderhavig plan kunnen worden uitgewerkt). Van een tweede fase is op dit moment echter nog geen sprake.

### DOEL

Dit beeldkwaliteitsplan heeft als doel om het ambitieniveau vast te leggen voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan Vera Eijbershof te Oosterbeek. De algemene ruimtelijke kwaliteit, de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte komen hierin aanbod.

De richtlijnen in dit document zijn richtinggevend en behandelen de diversiteit aan ruimtelijke aspecten die op de planlocatie van toepassing zijn.



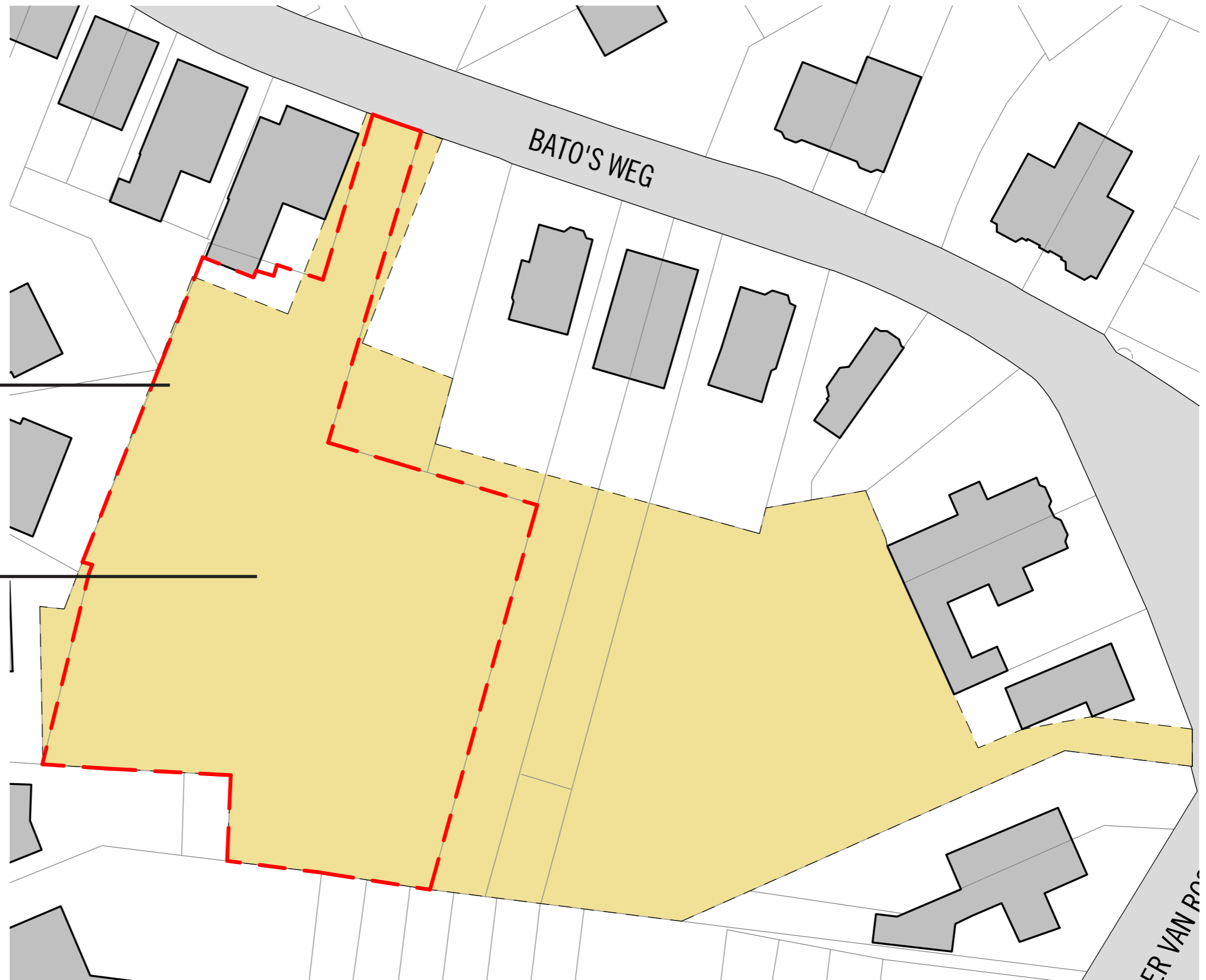
# PLANGEBIED



Huidig bestemmingsplan (wonen nader uit te werken)

 **PLANGEBIED VERA EIJBERSHOF  
FASE 1**  
10 woningen

 **BESTEMMINGSPLAN GEBIED**  
Ruimte voor 16 woningen

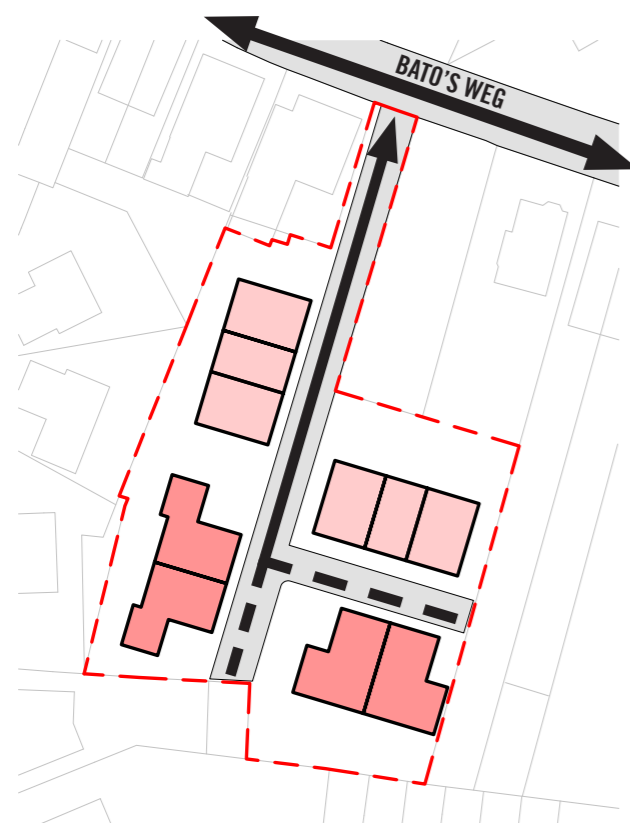


Plangebied met erf- en bestemmingsplan grenzen  
(rode stippellijn valt samen met erfgrenzen)

## RUIMTELIJKE STRUCTUUR

### ORIËNTATIE EN BEBOUWING

De woningen zijn parallel aan of haaks op de Bato's weg georiënteerd. Aan de noordzijde van het terrein zijn twee bouwblokken gesitueerd met geschakelde woningen (3 onder 1 kap) aan aan de zuidzijde twee bouwblokken met 2 onder 1 kap woningen.



- 2 onder 1 kap woningen
- Geschakelde woningen

### VERKAVELING

De woningen staan op privégrond en hebben zowel een voortuin als een achtertuin. De hoekwoningen en 2 onder 1 kapwoningen hebben ook een zijtuin waar parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn.



### ONTSLUITING & PADEN

De hoofdontsluiting vindt plaats via de verharde weg waar zowel fietsers als auto's mogen komen. Het principe 'de auto te gast' zal van toepassing zijn in een 30km/u zone waar de voetganger voorrang heeft. Voor voetgangers zijn er stroken aangegeven in het straatwerk en zijn er paden die naar de achtertuinen leiden. Alle hoofdentree's van de woningen liggen aan het woonerf.



- Straat/woonerf - Primaire ontsluiting
- Paden - Secundaire ontsluiting
- Hoofdentree woningen

### PARKEREN

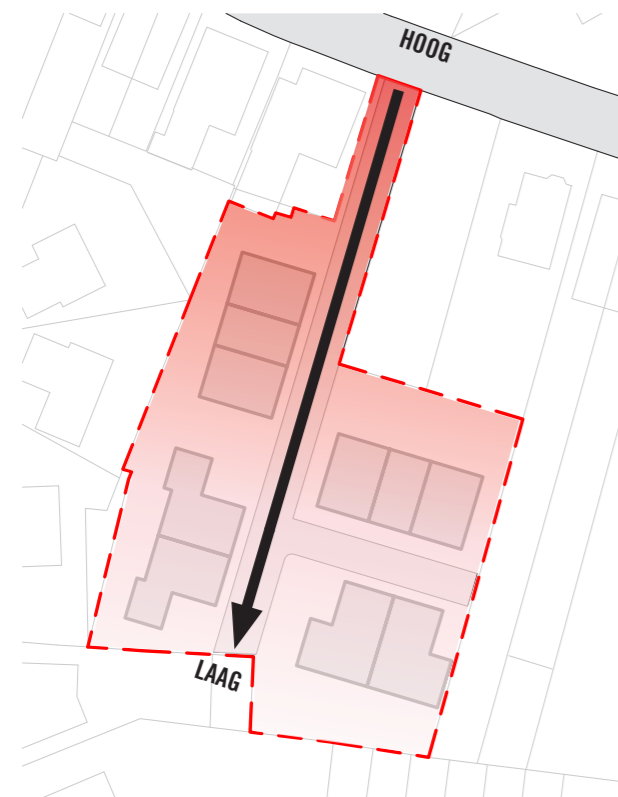
De tussenwoningen hebben elk één parkeerplaats in een parkeerhof (haaksparkeren) tot hun beschikking. De hoekwoningen en de twee-onder-een-kap woningen hebben allen twee parkeerplaatsen tot hun beschikking op eigen terrein. Het is niet de bedoeling dat auto's aan de straat geparkeerd worden. Dit wordt ontmoedigd door het profiel en de uitstraling van het woonerf. De verschillende parkeervakken zijn bestraat met open bestrating (betonnen grasklinkers)



- Parkeervakken (18 st.)

## ACCIDENTATIE TERREIN

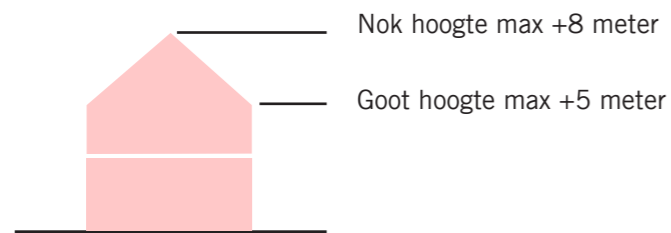
De natuurlijke hoogteverschillen in het terrein resulteren in variërende peilhoogten van het woenerf en de woningen. Deze peilhoogten zullen per bouwblok verschillen waarmee kan worden geanticipeerd op de aanwezige accidentatie van het terrein. Dit versterkt de dynamiek van het kappenspel hetgeen ook kenmerkend is voor het straatbeeld rondom het plangebied. Kleine hoogteverschillen tussen het peil van de straat en het peil van de woningen kunnen worden opgelost met architectonische stoepen, treden en bordessen. De referenties tonen enkele richtinggevendende voorbeelden.



## BEELDKWALITEIT BEBOUWING

### BOUWENVELOP

In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de nokhoogte maximaal 8 meter boven peil mag zijn. De maximale hoogte van de goot is vastgelegd op 5 meter boven peil. De (in totaal 10) woningen bestaan uit twee verdiepingen met een kap. De woningtypologie is gedifferentieerd en bestaat uit een viertal hoekwoningen, twee tussenwoningen en vier 2 onder 1 kap woningen.



### ROOILIJN

De rooilijn van de bebouwing ligt 1,5 meter terug op het kavel t.o.v. de straat cq. woonerf. Hierdoor ontstaan kleine groene voortuinen als buffer tussen straat en gevel.



- Rooilijn
- Voortuin

### ORIËNTATIE

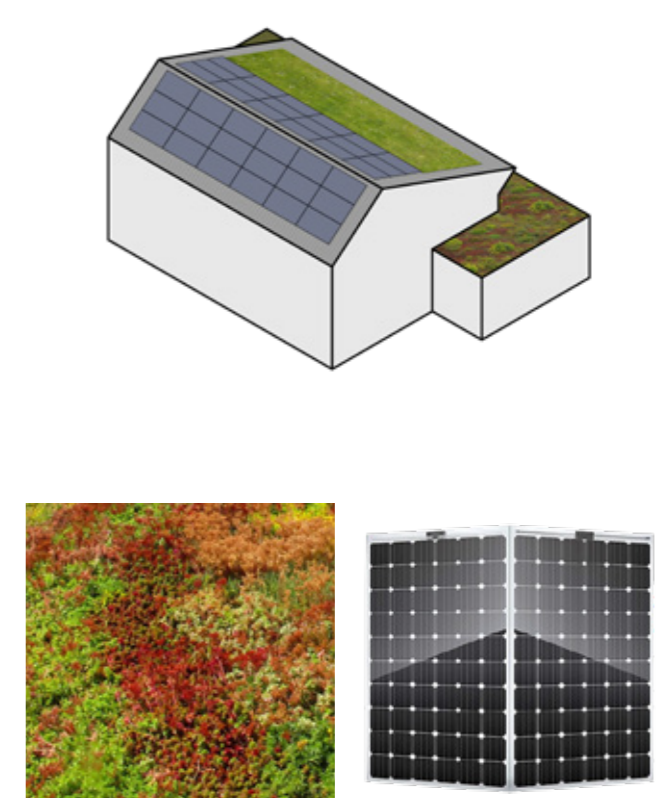
De bebouwing is primair georiënteerd op de openbare ruimte. In de voorgevel bevinden zich dan ook de hoofdentrees van de woningen. Er wordt ook veel aandacht geschonken aan de uitstraling van de zijgevels omdat deze ook goed zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. De afwisseling van langs- en dwarskappen versterkt de (dorpse) dynamiek van kappenspel.



- Voorgevel
- Zijgevel zichtbaar vanuit openbare ruimte

### KAPVORM

De bebouwing voldoet aan de maximale nok- en goothoogte zoals opgegeven in het bestemmingsplan. De kapvorm van de hoofdvolumes zijn vormgegeven als een (a-symetrisch) zadeldak. De daken kunnen worden voorzien van PV-panelen in oost-west of zuidopstelling, afhankelijk van de oriëntatie van de kap. De grotere dakvlakken, aan de achterzijde, worden tevens voorzien van groendakpannen met een mos-sedum vegetatie. Ook de uitbouwen van 1 bouwlaag met plat dak worden voorzien van een mos-sedum dak.





## GEVELMATERIAAL - METSELWERK

De gevels bestaan uit twee typen metselwerk: rood bruin genuanceerd en grijs genuanceerd



## GEVELMATERIAAL - HOUT

De zij- en achtergevels bestaan uit naturel verduurzaamde verticale delen. Ook de uitbouwen op de begane grond worden voorzien van dit verticale verduurzaamde houten beslot.



## HORIZONTAAL ACCENT

Op de eerste verdieping is een horizontale band vormgeven tussen de gootlijn en betonnen dorpels waarin grijze metselwerk penanten en raamvensters elkaar afwisselen. Dit horizontaal accent versterkt de samenhang van de individuele woningen in het bouwblok



## LUIFELS

De entrees naar de woningen worden geaccentueerd met stalen luifelconstructies. Deze verandaluifels versterken het (sociale) contact tussen het woenerf en de woningen en bieden tegelijkertijd enige privacy.



## BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

### AUTO TE GAST

Het verkeersluwe woonerf Vera Eijbershof ligt ingesloten tussen bestaande bebouwing en wordt ontsloten via de Bato'sweg. Door de eenzijdige ontsluiting ontstaat een autoluw binnengebied waar alleen bewoners komen. De vormgeving van het woonerf moet uitstralen dat de auto te gast is en waarmee de snelheid uit van voertuigen vanzelfsprekend wordt verminderd. De woonstraat is hiemeer een gemeenschappelijk domein van de bewoners waar het voor jong en oud goed toeven is.

### NATUURINCLUSIEF

Zoveel mogelijk oppervlak in het plangebied wordt groen ingevuld. We zien dit terug in het straatprofiel met voortuintjes, geveltuintjes, grasklinkers en de aanplant van bomen en heesters.

Maar ook de groene daken, achtertuinten en erfscheidingen dragen bij aan een betere biodiversiteit en het klimaatadaptatieve vermogen van Eijbershof.

De afbeeldingen op deze pagina zijn richtinggevend voor de inrichting van de buitenruimte. De impressies op de volgende twee pagina's zijn nog wat specifieker.



## SFEER IMPRESSIE'S VERA EIJBERSHOF





## GEVELS EN PROFIELEN

### STRAATPROFIELEN

De openbare ruimte wordt gekenmerkt door het karakter van een autoluw woonerf. De overgang tussen straat, voetpad en voortuin is geleidelijk en in 1 vlak vormgegeven. Zo kan een voetpad gemarkeerd worden in het straatwerk door toepassing van een ander verband, andere kleur of belijning. Parkeren kan in het parkeerhofje achterop het terrein of op de eigen oprit. (Zie ook de plattegrond op de volgende pagina)

### GEVELS

Het gevelbeeld is ingetogen en dorps van opzet met een formelere stenen voorgevelzijde en een informele houten achtergevelzijde. In de kopgevels smelt dit onderscheid samen. De directe relatie van de woningen met de buitenruimte wordt versterkt door glazen deuren en puien gericht op zowel de achter- als voortuintjes.



PROFIEL I



PROFIEL II



PROFIEL III

## MATERIALIZATIE MAAVELD

Op deze pagina ziet u een grafische verbeelding van de materialisatie van het maaiveld



## MATERIALIZATIE PLATTE DAKEN (UITBOUW)

Op deze pagina ziet u een grafische verbeelding van de materialisatie van de platte daken



## MATERIALIZATIE HELLENDE DAKEN (HOOFDMASSA)

Op deze pagina ziet u een grafische verbeelding van de materialisatie van de hellende daken





## MATERIALISATIE BESTRATINGEN

### STRAATSTENEN - GEBAKKEN KLINKERS

De bestrating wordt uitgevoerd met gebakken straatklinkers in een rood-bruine nuance gelegd in visgraat motief. De straat profilering benadrukt de autoluwe uitstraling van het woonhof. Voetpad en rijbaan lopen zonder hoogte verschil in elkaar over.



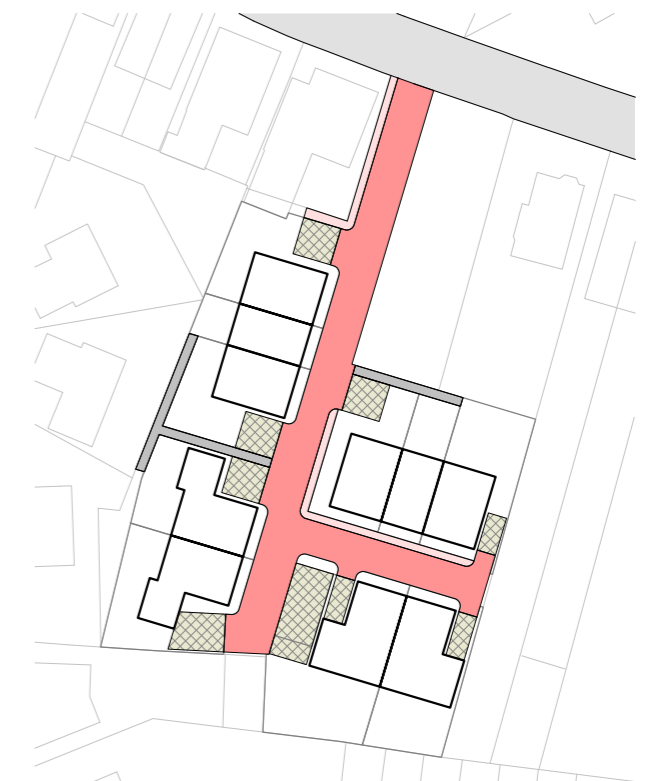
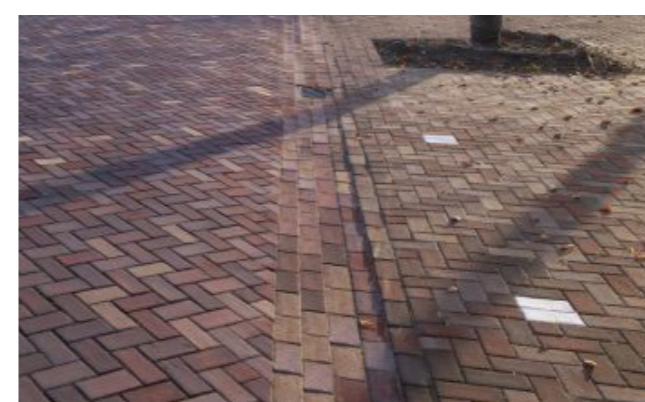
### PARKEERPLAATSEN - BETONNEN GRASKLINKER

Voor de parkeerplaatsen worden betonnen grasklinkers toegepast. Hiermee wordt het verhard oppervlak geminimaliseerd en vindt er zo veel mogelijk rechtstreekse infiltratie van het hemelwater plaats.



### (VOET)PADEN - KLINKERS & TEGELS

De voetpaden en de straat lopen zonder hoogte verschil in elkaar over. Een ander legpatroon van de gebakken klinkers en/of kleurverschillen onderscheiden de rijbaan voor auto's van de voetgangersstrook. De paden die naar de achtertuinen leiden worden verhard met tegels.



- Voetpaden - gebakken klinkers
- Rijbaan - gebakken klinkers
- Parkeren - betonnen grasklinkers
- Tegels

## MATERIALISATIE ERFSCHIEDINGEN

### VOORTUINEN

Lage beplanting, siergras, beschoudende struiken.  
Steenachtige stoepen, treden en staptegels



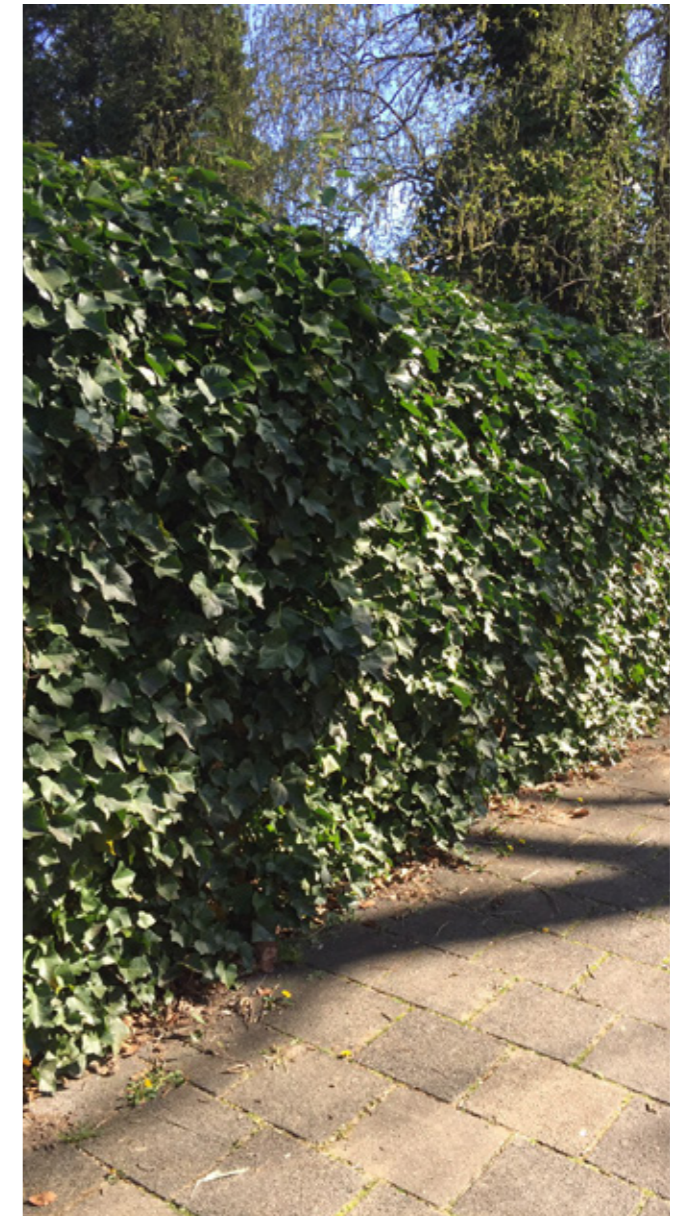
### ERFAFSCHIEDING LAAG - HAGEN

Lage (beuken)hagen ter afscheiding van het parkeren



### ERFAFSCHIEDING HOOG

Erfafscheidingen ter plaatse van de achtertuinen uit te voeren met zwarte stalen palen te voorzien van zwarte dubbelstaafmatten te begroeiën met hедера.  
De tuinpoorten tevens uit te voeren als zwart stalen poorten met dubbelstaafmat (evt. voorzien van verticale zwarte planken conform (tuin)bergingen)



**© NEXIT ARCHITECTEN 2020**

In opdracht van Boog Vastgoed B.V.