

Ontwikkeling locatie Pieterbergseweg 14 te Oosterbeek



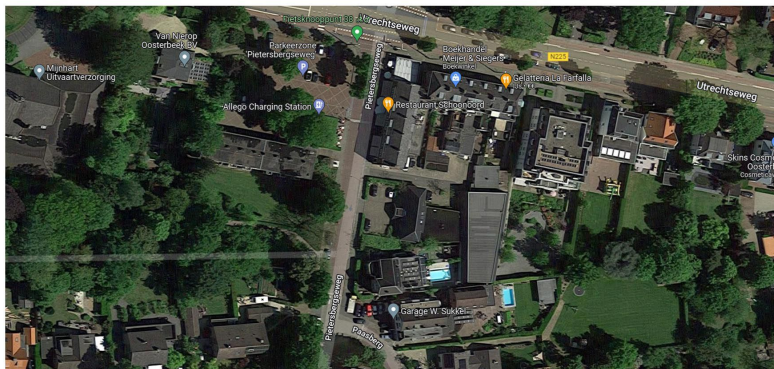
april 2022

Inleiding

Wij zijn voornemens om de plek aan de Pietersbergseweg 14 in Oosterbeek, waar nu het pand van de oude dierenkliniek staat, te ontwikkelen tot een nog mooier stukje Oosterbeek. De Pieterbergseweg is van oudsher een belangrijke hoofdroute, wat is af te lezen aan de veelal statige panden die er in de straat staan.

Wij willen op de grond een hoofdgebouw (modern koetshuis) creëren met 12 appartementen en daarachter een bijgebouw met 4 studio's. De appartementen en studio's zijn allen bestemd voor verhuur.

Het hoofdgebouw biedt ruimte aan 12 levensloopbestendige twee- en driekamer appartementen van 65, 73, 77 en 86 m², drie per etage. Het gebouw is geïnspireerd op een koetshuis, echter in een moderne variant.



luchtfoto



streetview

Stedenbouwkundig:

Het gebouw is 3-laags met een kap, de goothoogte bedraagt 9.0 meter en de nok is 13,5 meter. De totale footprint van het hoofdgebouw is ongeveer 300 m², van het tuingebouw met de studio's is dat ongeveer 150 m². De hoofdopzet (3-deling met voorbouw) refereert aan een koetshuis, deze opzet sluit goed aan bij het buurpand rechts. Om het gebouw goed te laten inpassen in het straatbeeld is er tevens voor gekozen om in de zijgevel een geleding te maken. Zo ontstaat er een relatief statige hoofdvorm (stuc) en een onderschikte achterbouw (donker metselwerk). Op de overgang tussen openbaar en privé wordt de (in de Pieterbergseweg) kenmerkende beukenhaag geplaatst. Het gebouw staat ook een niet helemaal voor in de gevelrooilijn om een zachte overgang om straatniveau te maken.

In de uitwerking van de gevels wordt gekozen voor een historische referentie, maar dan eigentijds gedetailleerd. Zo komen bijvoorbeeld de horizontale banen die kenmerkend zijn in de straat terug in de erkers aan de voorgevel en wordt het kenmerkende raam in de topgevel bij buurpand nr.14 als vergrote opening opgenomen in het nieuw pand. Zo ontstaat er samenhang in vormtaal en uitstraling.

Het is een woonblok met één lift, een galerij per laag, buitenruimtes d.m.v. tuin en (aangehangen) balkons en een gasloze centrale installatie. Het bijgebouw is een houten tuinhuis met 4 woningen op een rij met slapen op de verdieping. Hierin zijn de 4 studio's te vinden van 45 m². In de kelder onder het hoofdgebouw bevinden zich de parkeerplaatsen en de bergingen.

buurpand links



nieuwe woongebouw

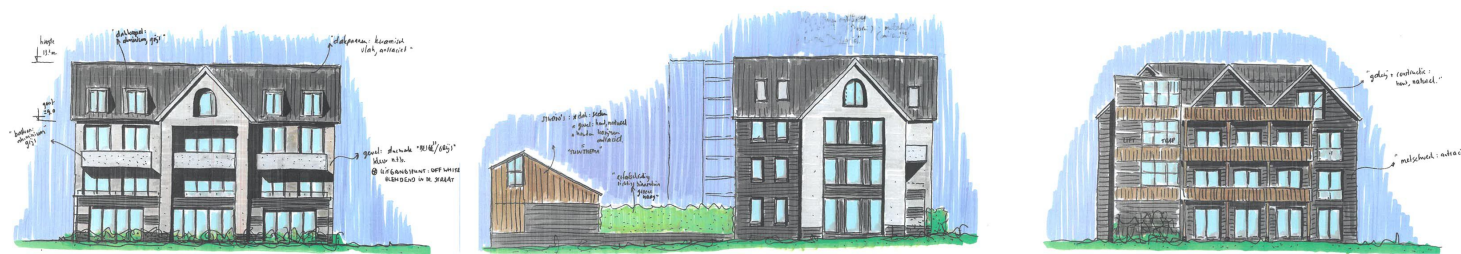


buurpand rechts

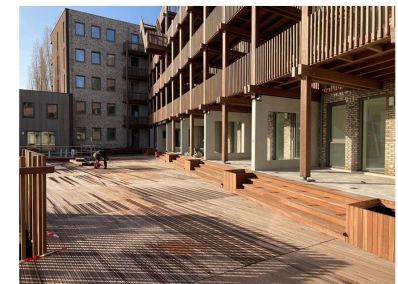


Kleuren en Materialen:

Het hoofdbouw aan de Pieterbergseweg is een combi van een statig gebouw in licht stucwerk en een ondergeschikte achterbouw in donker metselwerk. Als accentmateriaal is gekozen voor naturel hout. Het hout wordt ook toegepast in de gevels van het tuingebouw op het achterterrein, waar zich de studio's bevinden. De dakbedekking bestaat uit keramische vlakke pannen en de dakkapellen en goot zijn van naturel zink. De kozijnen zullen aluminium en antraciet van kleur zijn.



Waar in de hoofdopzet wordt gekozen voor een duidelijke referentie naar de buurpanden, kiezen we met stucwerk voor een "eigen" materiaal. De keuze voor antraciet metselwerk i.p.v. rood versterkt dit. Ook de uitwerking van details zal eerder eigentijds dan historiserend zijn.



Woningbouwprogramma

Zoals uit de woonvisie blijkt is er in Oosterbeek in beginsel in alle segmenten van de koop/huur markt veel vraag. Daarnaast komt hierin ook de wens naar voren om starters een kans te geven, (senioren) appartementen in de kernen te realiseren en om een mix van type woningen aan te bieden.

In het hoofdgebouw bieden wij ruimte aan een groep huurders, veelal senioren, die een appartement zoeken dat levensloopbestendig is. Hiervoor zijn de 8 appartementen van tussen de 65m² en 86m² met 2 slaapkamers uitermate geschikt. Deze woningen zijn echter niet extreem groot, waardoor ze ook voor een jongere doelgroep interessant kunnen zijn. Daarnaast hebben we tevens in het hoofdgebouw 4 appartementen van tussen de 65m² en 77 m² met 1 slaapkamer gerealiseerd. In het bijgebouw realiseren wij 4 kleinere studio's die speciaal gericht zijn op starters, die het leuk vinden om in een bijzondere studio op een leuke locatie te wonen en creëren wij woningen voor een hele brede doelgroep.

We hebben gekeken naar het zoekgedrag van serieuze huurders in een periode van 4 maanden naar een appartement in Oosterbeek. Het meeste wordt gezocht in het centrumgebied van Oosterbeek, waar deze ontwikkeling binnen valt. Hieronder wat cijfers die aansluiten bij ons aanbod:

Zoekterm:

tussen 700 en 900 euro per maand = 13 personen
tussen 1000 en 1300 euro per maand = 21 personen
2 kamer appartementen = 13 personen
3 kamer appartementen = 18 personen
50 tot 75 m² oppervlakte = 15 personen
75 tot 100 m² oppervlakte = 21 personen

Indicatie prijzen Hoofdgebouw:

2 Appartementen van 86 m² met buitenruimte en berging - huurprijs +/- 1290 euro
1 Appartement van 77 m² met buitenruimte en berging - huurprijs +/- 1190 euro
4 Appartementen van 73 m² met buitenruimte en berging - huurprijs +/- 1170 euro
5 Appartementen van 65 m² met buitenruimte en berging - huurprijs +/- 990 euro

Bijgebouw:

4 studio's van 45 m² met buitenruimte en berging - huurprijs +/- 750 euro

Het tuinontwerp gaat uit van een weelderige tuin, in een strakke setting, waarbij er het hele jaar door een mooie tuinbeleving is. Veel verschillende kleuren en afwisseling in bladstructuren horen daarbij. Het hele jaar zijn er kleuren en geuren in de tuin te vinden, door het werken met stevige toekomstbestendige vaste planten zoals salvia, brandkruid, geranium soorten, kerstroos en verschillende siergrassen. Daarnaast wordt er gewerkt met verschillende kleine boomsoorten zoals krenten- en pruimenbomen, gecombineerd met boompjes die in de herfst mooie herfst kleuren laten zien. De hagen zullen bestaan uit olijfwilg en portugese laurierkers en de klimplanten uit blauwe regens en bruidssluier, die allen ook bijdragen aan de kleurbeleving gedurende het hele jaar.



De tuin wordt ingericht als een gezamenlijke ruimte, door verschillende zitplaatsen te creëren. Hier recreëren de bewoners en ontmoeten ze elkaar.

Dit geeft extra buiten beleving en zorgt voor een sociaal aspect. Het hele jaar door genieten de bewoners van de kleuren en geuren van de tuin, en/of ontmoeten ze elkaar of hun vrienden en familie hier.



Waterhuishouding

De essentie van de hemelwaterriolering is verdeeld in 3 stappen. In eerste instantie is het hoofddoel om het hemelwater afkomstig van daken zo lang mogelijk te bufferen en te retarderen in de groene daken.

Hierdoor wordt zoveel mogelijk water opgeslagen en gaat zo veel als mogelijk hemelwater direct terug het milieu in. Hemelwater vallend op verhardingen en groenvlakken infiltreert ofwel direct in de groenvlakken ofwel het hemelwater wordt geleid richting de groenvakken om hier te infiltreren.

Mocht de bufferingscapaciteit van de groendaken niet voldoende meer zijn dan wordt het hemelwater geïnfiltreerd en gebufferd in een ondergronds infiltratiesysteem. Dit systeem is, samen met de groendaken afdoende om een bui van 40mm/m² uur te bergen en te verwerken. Het systeem zal geplaatst worden aan de voorzijde van het pand. Bij calamiteiten, dit betreft een bui van meer als 40mm/m², wordt er gebruik gemaakt van een overstort. Deze overstort wordt gebruik aan de rand van het perceel. Deze overstort mond uit aan de Pieterbergseweg.

Parkeren:

Onder het pand wordt een parkeerkelder gerealiseerd met 18 parkeerplaatsen, uitsluitend toegankelijk voor bewoners en hun bezoek, dmv een pasjes en intercomsysteem met video. Voor de norm is uitgegaan van matig stedelijk centrum en huur etage midden.

Nieuw woongebouw:

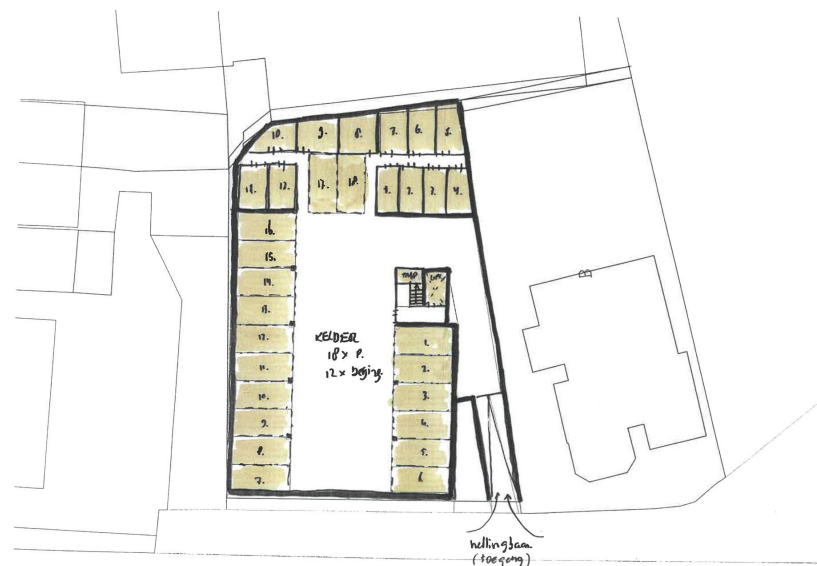
aantal appartementen huur middel: 12

norm 1,1 totaal 13,2, waarvan bezoek 3,6.

aantal appartementen huur laag (studio's): 4

norm 1,1 totaal 4,4, waarvan bezoek 1,2

in totaal 17,6 plaatsen waarvan 4,8 bezoekersplaatsen



Fietsen:

Voor het plaatsen van fietsen hebben alle bewoners ruimte in hun berging en voor bezoekers creëren wij een open ruimte, net achter de inrit van de parkeergarage (grenzend aan de erfrens met woning nr.16) om fietsen te stallen.



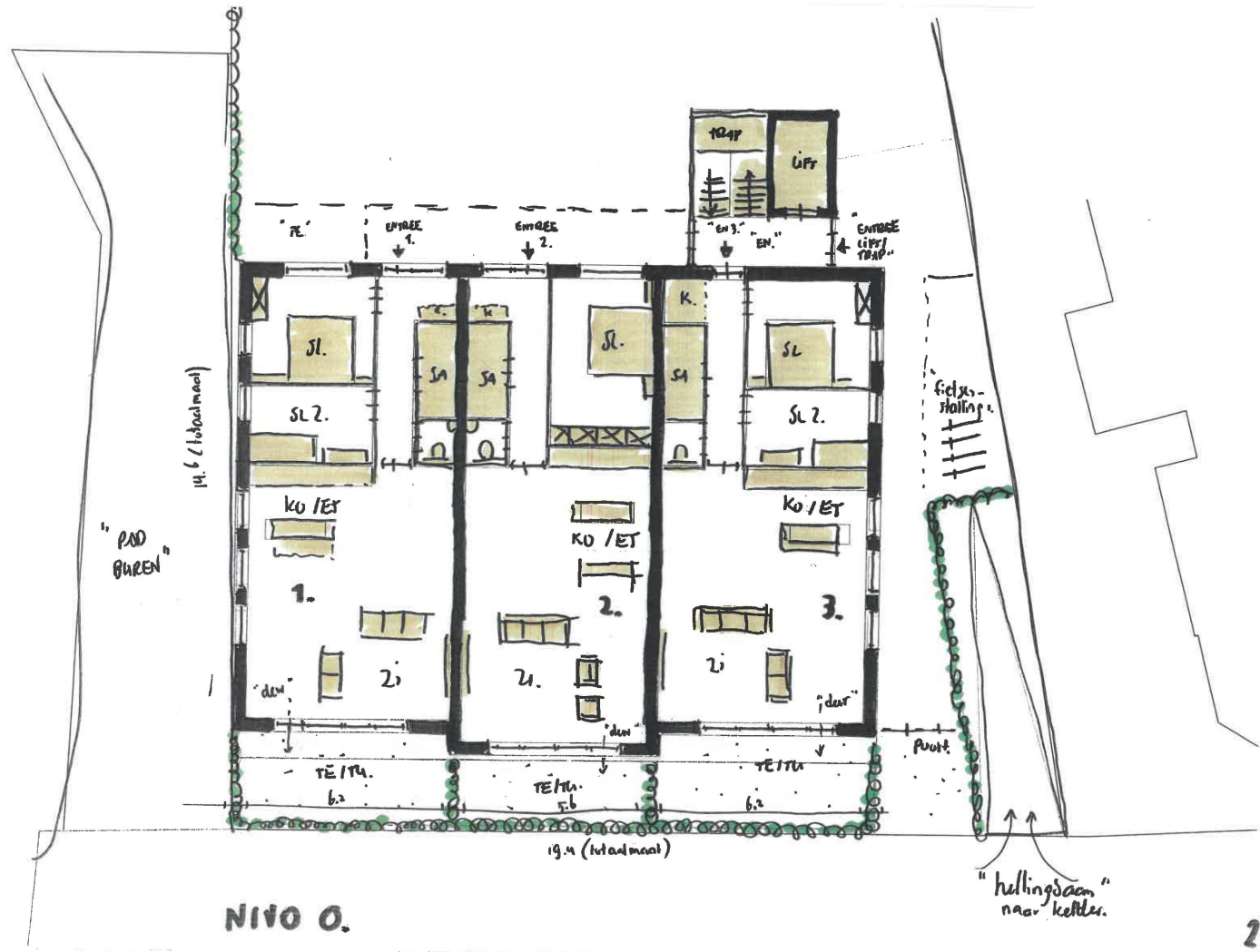
straatbeeld 1



straatbeeld 2



NIVO -1.





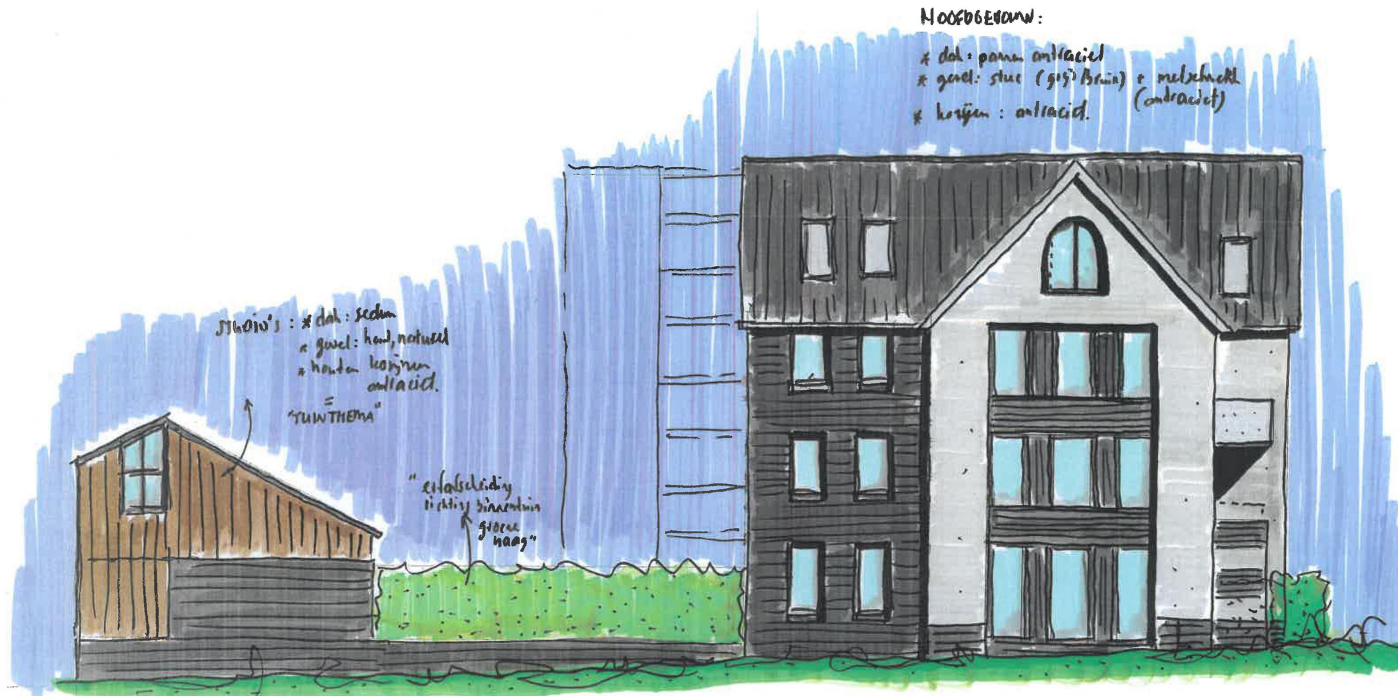
NIVO 1./2.



NIVO 3.



VOOR.



Stoep: * dak: sedum
* gewel: hout, naturel
* hout: kastan
ontlaaid.
= "RUWTHEMA"

"erfelijkheid
linker binnentuin
grote
 haag"

HOOFDBESOND:
* dak: pann. antfaciel
* gewel: stuc (gis) Beton) e melchreht
(antfaciel)
* kozijn: antfaciel.

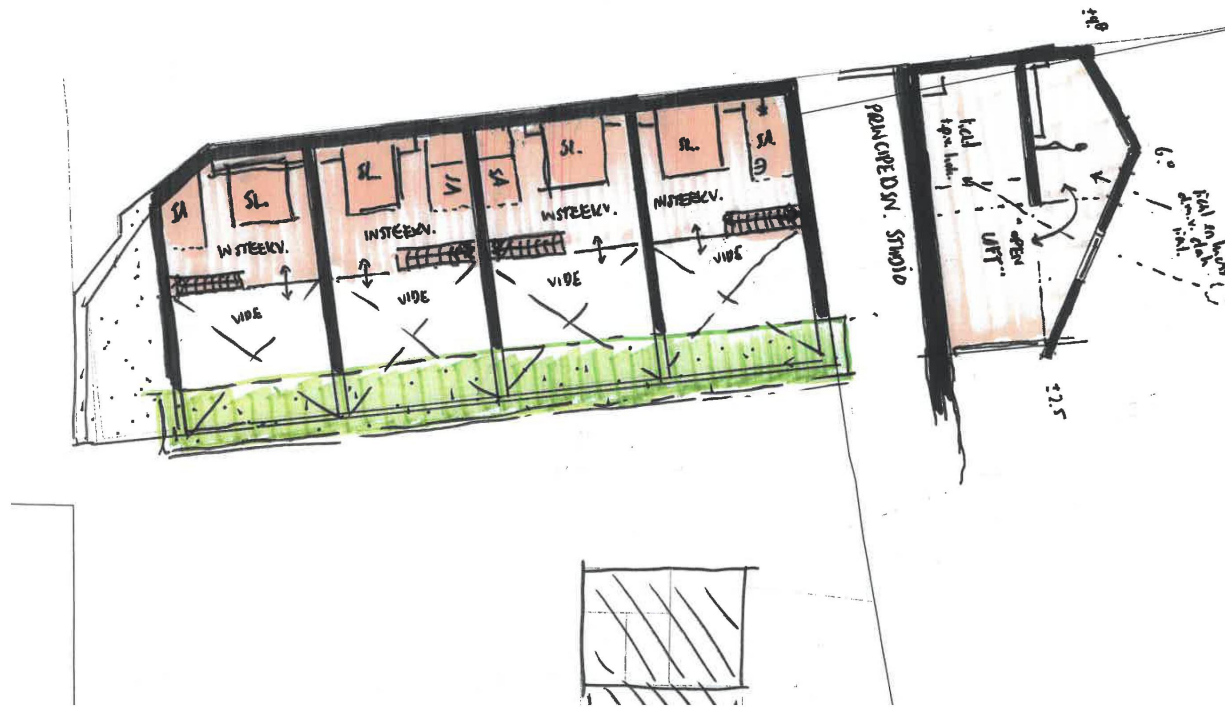
24. (NOORD)
(LINDEN IS GEMISSED)



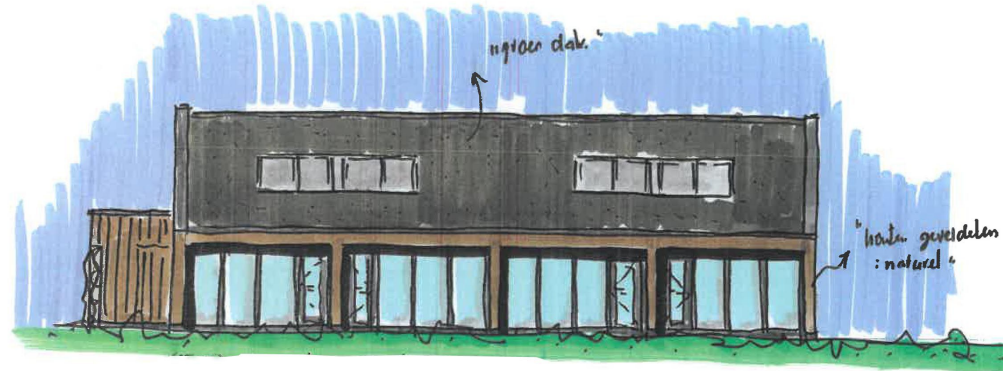
A(HTER. (TUINZIJDE)



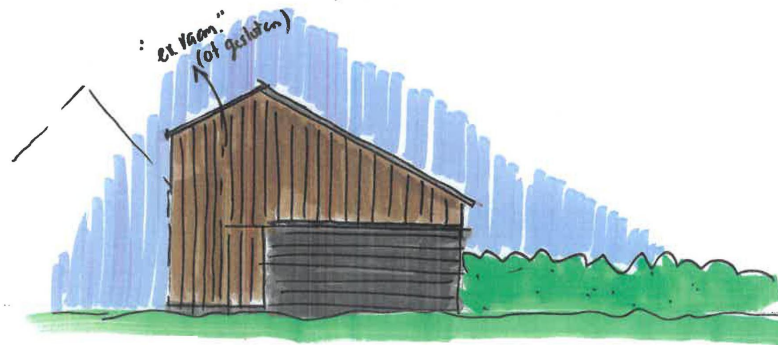
BEGANE GROND STUDIO'S



VERDIEPING. STUDIO'S



GEVEL STUDY'S VANAF BINNENTUIN.



WY.

Ontwikkeling locatie Pieterbergseweg 14 te Oosterbeek

Projectontwikkeling:

Toekomstbouwen

06-24209202

erik@toekomstbouwen.nl

Architect:

Woonsubliem

Netwerkweg 5, 7251 KV Vorden

0575-846062

info@woonsubliem.nl

april 2022