

DE NIEUWE VALKENBURCHT

STEDENBOUW & BEELDKWALITEIT

29.09.2022



All-In Real Estate



buroharro
landschap © stedenbouw

vurb
architects

opdrachtgever:

All-In Real Estate BV
Kenaupark 5
2011 MP Haarlem
www.allinrealestate.nl

architect:

VURB architects
Volker Ulrich
m: +31 (0) 61 25 71 978
Rene Berbee
m: +31 (0) 62 42 53 578
Pedro de Medinalaan 7e
1086 XK Amsterdam
hello@vurbarchitects.com
www.vurbarchitects.com

landschapsarchitect:

Buro Harro
Harro de Jong
Buitenplaats Koningsweg
Koningsweg 23a Arnhem
Post: St.Peterlaan 70
6821 HK Arnhem
t: +31 (0) 65 46 92 908
mail@buroharro.nl
www.buroharro.nl



buroharro
landschap @ stedenbouw

vurb
architects

De Valkenburcht

Het bestaande gebouw van de Valkenburcht is versleten. Uitvoerige studies hebben uitgewezen dat vervangende nieuwbouw de enige optie is.

De gemeente Renkum stelt in haar landgoederenvisie dat bij vervangende nieuwbouw een open verkaveling gewenst is. Als uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet is dan ook gekozen voor toepassing van een ensemble van vier losstaande gebouwen. Eén hoofdgebouw, met faciliteiten en appartementen (A), één gebouw met een zorgfunctie (B) en appartementen en twee gebouwen met uitsluitend appartementen (C&D).

Stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp

De stedenbouwkundige opzet van het plan bestaat uit vier losse gebouwen die over het driehoekige perceel zijn verdeeld. Door de gebouwen ten opzichte van elkaar te verdraaien ontstaan dynamische tussenruimtes. Het dak wordt behandeld als vijfde gevel en is functioneel gemaakt door ze te terrassen voor gebruik door de bewoners. Vanaf de derde of vierde verdieping zorgen de terrassen voor een getrapte opbouw. De terrassen van gebouw A en C zijn georiënteerd naar de tuin, de terrassen van gebouw B en D naar de bosrand. De geterrasseerde volumes versterken de dynamiek van de tussenruimte. In deze opzet is er voldoende ruimte tussen de gebouwen waardoor het landschap altijd erfahrbaar en toegankelijk is.

Het grootste gebouw, gebouw A, is ongeveer 40 meter lang en telt 8 verdiepingen. Gebouw B is even lang als gebouw A en telt 7 verdiepingen. Gebouw C en D zijn iets kleiner, ongeveer 35 meter lang. Gebouw C telt 7 verdiepingen en gebouw D 8 verdiepingen.

De doelstelling in het architectonisch ontwerp is de 4 gebouwen in het landschap te integreren en de confrontatie tussen landschap en gebouw te verzachten. De draagconstructie voor de balkons maakt van de gevels een ruimtelijke structuur die samen met de verticale houten gevelbekleding de bosrijke omgeving citeert. De aardse tinten van de houten gevel zijn afgeleid van de kleurstelling van de natuur van de Veluwe. De van beneden zichtbare beplante dakterrassen zorgen voor een ruimtelijke relatie met de grond en de omgeving.

De gebouwentrees zijn 2 verdiepingen hoog en gericht op het landschap. Door de centrale portiekontsluiting zijn de gebouwen alzijdig georiënteerd. De bouwkundige structuur met centrale kern is gebaseerd op efficiëntie. De hoge mate van repetitie is door draaiing en spiegeling van de volumes nauwelijks erfahrbaar.

Landschap

Het plan bestaat uit vier soorten beplantingstypen. De bestaande bomen blijven zoveel als mogelijk behouden. Het bos vormt de natuurlijke rand van het perceel. De bestaande ondergroei (struiken en heesters) wordt waar nodig versterkt. Daarna komt de overgang naar een bosrijk grasland met enkele bomen. De binnentuin bestaat vooral uit gazon met solitaire bomen. Rondom de gebouwen komen meerjarige, bloemrijke planten. Vanaf de terrassen kan volop genoten worden van deze rijke bloemenzee. Deze beplanting vormt ook een natuurlijke barrière tussen de paden en de gebouwen. Dit bevordert de privacy van de appartementen op de begane grond van gebouwen C en D.

Het verbeteren van de aansluiting van het terrein op de Van Tienhovenlaan verdient bijzondere aandacht. In overleg met de gemeente wordt gekeken of ook aan de gemeentezijde aanpassingen kunnen worden gedaan. Daarbij moet goed gekeken worden naar de veiligheid van fietsers richting de sportvelden.

De paden worden toegankelijk en duurzaam met een warme en chique uitstraling. Voor de rijbaan en de hoofdloper door het gebied wordt gedacht aan een gebakken klinker in gele Veluwse zandtint. De wandelpaden worden uitgevoerd in stevige half verharding. Dat betekent dat het goed toegankelijk is met een rolstoel of rollator, maar dat het wel water doorlaat. Duurzame, natuurstenen materialen uit de huidige Valkenburcht zullen waar mogelijk worden hergebruikt en in het Definitieve Ontwerp worden vormgegeven.

Routes en parkeren

Voetgangers krijgen de meeste ruimte in de tuin. Er zijn verschillende korte en langere wandelrondjes bedacht die aansluiten op het bestaande wegennet, zodat het landschap optimaal beleefd kan worden door de bewoners.

Fietsers kunnen bij alle gebouwen komen om de fiets te parkeren, maar kunnen niet door de binnentuin fietsen. Dit om de veiligheid tijdens het wandelen te borgen. Auto's maken gebruik van de bestaande inritten aan de Valkenburglaan. Bewoners parkeren hun auto onder de gebouwen. In het souterrain komen parkeerplaatsen en een fietsenstalling met oplaadpunten voor elektrische fietsen en scootmobielen. Aan de randen van het terrein is op twee plekken een parkeervoorziening op maaiveld opgenomen. Deze worden aan het oog onttrokken door bestaande en nieuw aan te planten bomen. Bij de vier gebouwen komen enkele bezoekersparkeerplaatsen. Hulpdiensten, bezorgdiensten (pakketjes en post), taxi's en andere facilitaire diensten kunnen dichtbij de entrees van de gebouwen komen, zonder dat ze door de binnentuin rijden.

Programma

De Valkenburcht staat voor zelfstandig wonen met veel privacy en is ontworpen rond het idee van gastvrijheid. Persoonlijk contact, transparantie en het hoge serviceniveau worden mede door de ruimtelijke configuratie van de gebouwen vormgegeven. Ruime entrees, zichtbaarheid van de receptie, brede gangen, ruimtelijk overzicht, liftlobbies op de verdiepingen zijn de basis van het doelgroep gerichte ontwerp. Privacy is in het ontwerp even belangrijk als het contact tussen mensen. De gelaagde opbouw tussen openbaar, collectiviteit en uiteindelijk privéruimte is de rode draad van het landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp. Zo maken de loggia's het mogelijk om zich beschermd te voelen. Terwijl langs de veranda's juist contact met de burens gezocht kan worden. Per gebouw zijn verschillende collectieve ruimtes in vorm van terrassen gepland. Grote terrassen liggen op niveau van de aansluitende tuin, kleine terrassen liggen op de verdiepingen. De invulling van de terrassen wordt samen met de bewoners nader ontworpen en programmatisch worden ingevuld. Gebouw A wordt het hoofdgebouw. Hier komen de faciliteiten, zoals een restaurant en receptie. Welke faciliteiten er nog bij komen wordt in een serviceplan nog verder uitgewerkt. In gebouw

B komt op de onderste drie verdiepingen een zorgfunctie. Het gaat om somatische zorg, maar de invulling moet nog verder vorm krijgen. De gebouwen C en D krijgen alleen woonappartementen.

Materialen en kleurstelling

Er is gekozen voor Douglasshout als materiaal voor de gevels. Douglasshout is een duurzame geteelde houtsoort uit Europa. De dakterrassen worden aan de randen beplant. Deze beplanting versterkt de natuurlijke uitstraling. Als balustrade en valbeveiliging langs de balkons is gekozen voor een 'visnet' van roestvrijstaal. Als kleurpallet voor het ontwerp is gekozen voor aardse tinten, waarbij elk gebouw een eigen kleur en daarmee eigen identiteit krijgt:

- Zweeds rood – Gebouw A (hoofdgebouw)
- Grijzig Groen – Gebouw B (zorg en wonen)
- Naturel vergrijsd – Gebouw C (woongebouw)
- Antraciet Bruin – Gebouw D (woongebouw)

De houtstructuur blijft zichtbaar en de aardse kleuren komen voort uit het landschap met de intentie dat de gebouwen er nagenoeg in opgaan.

Loggia's, dakterrassen en balkons

De appartementen krijgen als privé buitenruimte een loggia en een balkon. Bij de loggia springt de gevel iets naar binnen, zodat een beschermt gedeelte op het balkon wordt gecreëerd. Een aantal appartementen krijgt een dakterras. De dakterrassen worden beplant, zodat de natuur doorgetrokken wordt over het gebouw. Zo wordt het landschap ook op de hogere verdiepingen beleefd. De terrasbeplanting helpt bovendien als beschutting tegen de wind en zorgt voor de nodige privacy ten opzichte van de burens.

HISTORIE

De Valkenburcht ligt in de bosrijke omgeving van Oosterbeek op het voormalige landgoed Sonnenberg.

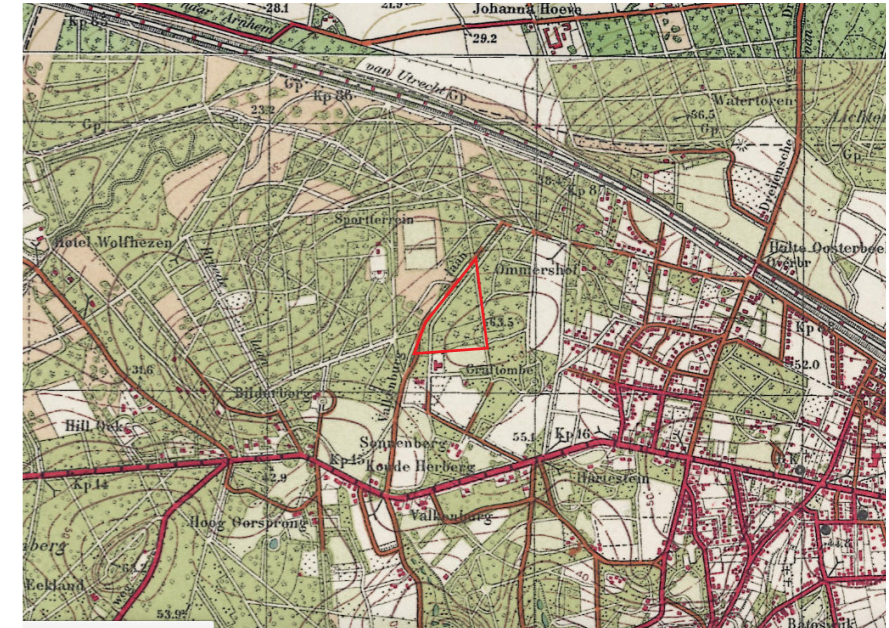
Eind 19de eeuw bestond het gebied nog grotendeels uit open heidevelden daarna halverwege 20ste eeuw grotendeels uit bos. De huidige kavel was nog niet losgeknipt van zijn omgeving, paden over de hei ter plaatse, verbonden in 1900, deze nog met de omgeving.

In 1960 wordt de parkflat gebouwd en komt daarmee in een open plek in het bos te liggen. Een modern appartementencomplex voor senioren in een parkachtige omgeving op loopafstand van het centrum van Oosterbeek.

Anno 2022 ligt de Valkenburcht nog altijd verscholen in de zeer bosrijke en daarmee rustige omgeving.



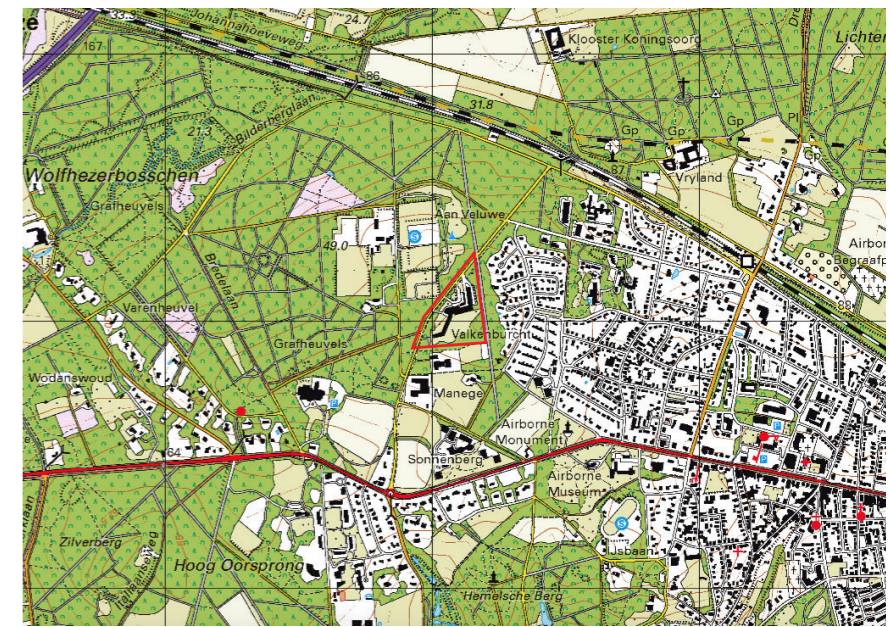
Anno 1900: op de overgang van bos naar hei



Anno 1950: productiebos



Anno 1970: Parkflat Valkenburcht op open plek in het bos



2020: Parkflat Valkenburcht op open plek in het bos.

DE HUIDIGE VALKENBURCHT

De Valkenburcht ligt in de landgoederenzone die kenmerkend is voor de stuwwal aan de zuidkant van de Veluwe. Daarmee is de Valkenburcht onderdeel van het Gelderse Arcadië. De glooiende bosrijke omgeving met lanen, doorzichtjes, en parkachtige omgeving zijn erg populair.

Het flatgebouw zelf is gedateerd, voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd, en vormt een lange wand die het doorgaande bosgebied doorbreekt.

Het parklandschap rondom de flat is niet toegankelijk en alleen vanuit de appartementen is er zicht op dit parklandschap.

Verder is de aan de zijde van de Valkenburcht de buitenruimte onoverzichtelijk en rommelig door de vele overhoekjes, geïmproviseerde parkeerplekken en coniferen.

Zowel gebouw als buitenruimte zijn toe aan vernieuwing, dit biedt een kans om het terrein weer onderdeel te laten worden van het omliggende landschap en de kwaliteiten van dit landschap ook op dit terrein door te zetten.



Landgoederenlandschap rondom de Valkenburcht



Gedateerd flatgebouw in parkachtig 'kijklanschap'.



Valkenburcht flat is een lange wand waar je niet langs kan kijken.



geïmproviseerde parkeerplaatsen en overhoekjes.

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Voor de nieuwe Valkenburcht zijn er enkele stedenbouwkundige ontwikkelprincipes geformuleerd in de eerdere studie, die houvast geven in de ontwikkeling en leidend zijn voor de verdere inrichting.

De uitgangspunten zijn als volgt:

1. Van lange wand naar losse volumes.

De huidige Valkenburcht is een lange massieve wand. Door de bebouwing op te splitsen in losse volumes wordt de visuele en fysieke barrière doorbroken en loopt het landschap visueel door.

2. Verbinden met omgeving.

Door de entree haaks op de van Tienhovenlaan weer te gebruiken, wordt een lange zichtrelatie en verbinding gemaakt tussen de laan en het hoofdgebouw.

3. Gemotoriseerd verkeer aan de randen van het gebied.

Door het verkeer aan de rand van het gebied te houden, is er meer ruimte voor een groene invulling. Bestaande verharde entrees worden hergebruikt, waarmee het bestaande groen wordt gespaard.

4. Parkeren uit het zicht en onder de gebouwen.

Geparkeerde auto's worden zoveel als mogelijk aan het zicht onttrokken. Onder de gebouwen of in de randen van het gebied waar het opgaat in de bosrand.

5. Middengebied vrij van verkeer en maximaal tuin.

Doordat de auto's niet in het middengebied komen, kan hier maximaal tuin en verblijfsruimte worden gemaakt.

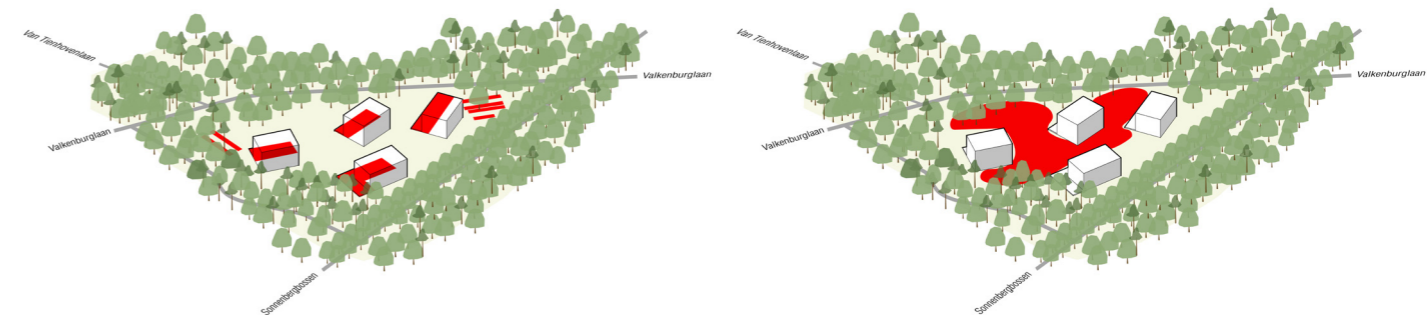


1. Van lange en massieve wand, naar losse volumes.



2. Verbinden met omgeving; zichtlijn vanuit de Tienhovenlaan op het hoofdgebouw.

3. Gemotoriseerd verkeer aan de randen van het gebied.



4. Parkeren uit het zicht en onder de gebouwen.

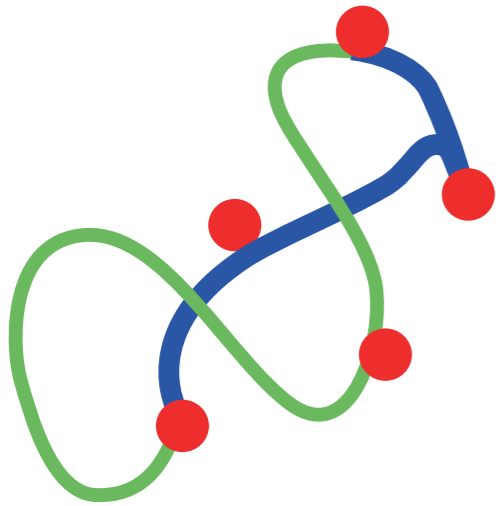
5. Middengebied vrij van verkeer en maximaal tuin.

Legenda

-  Gebakken klinkers
-  Gestabiliseerde halfverharding
-  Bestaand bos
-  Vaste plantenmengsel
-  Gazon
-  Bloemrijk grasland
-  Nieuwe bomen
-  Terras op halfverdiepte parkeergarage
-  Zitbank
-  Parkeerplaats (indicatie)
-  Ondergrondse Parkeergarage (indicatie)



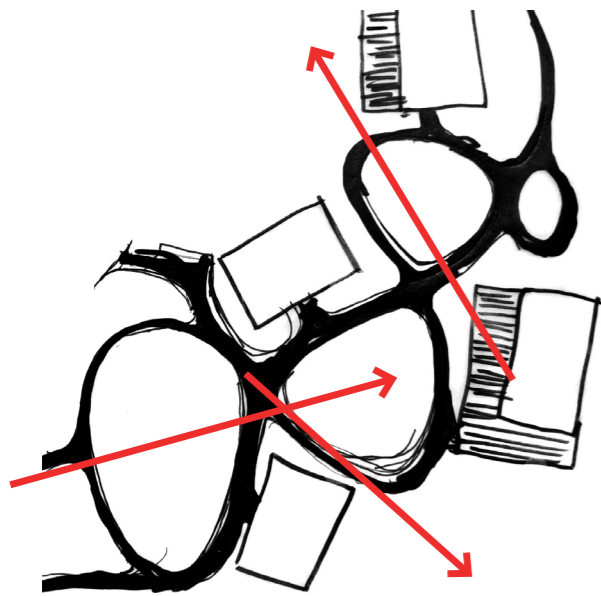
PARK ONTWERPPRINCIPES



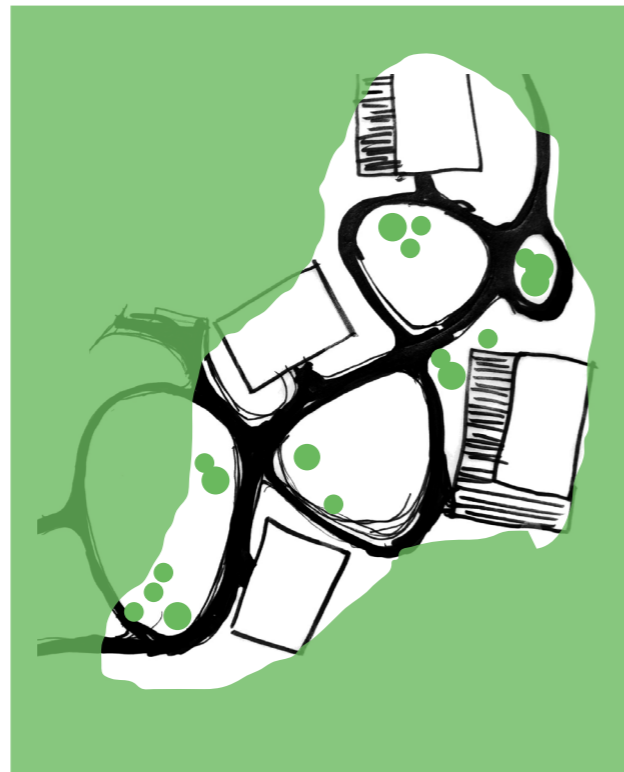
verbindende looper door het midden. Slingerende wandelroute kruist de looper en slingert door park.



open groene ruimtes zorgen voor rust en privacy.



zichtlijnen op en over het groen.

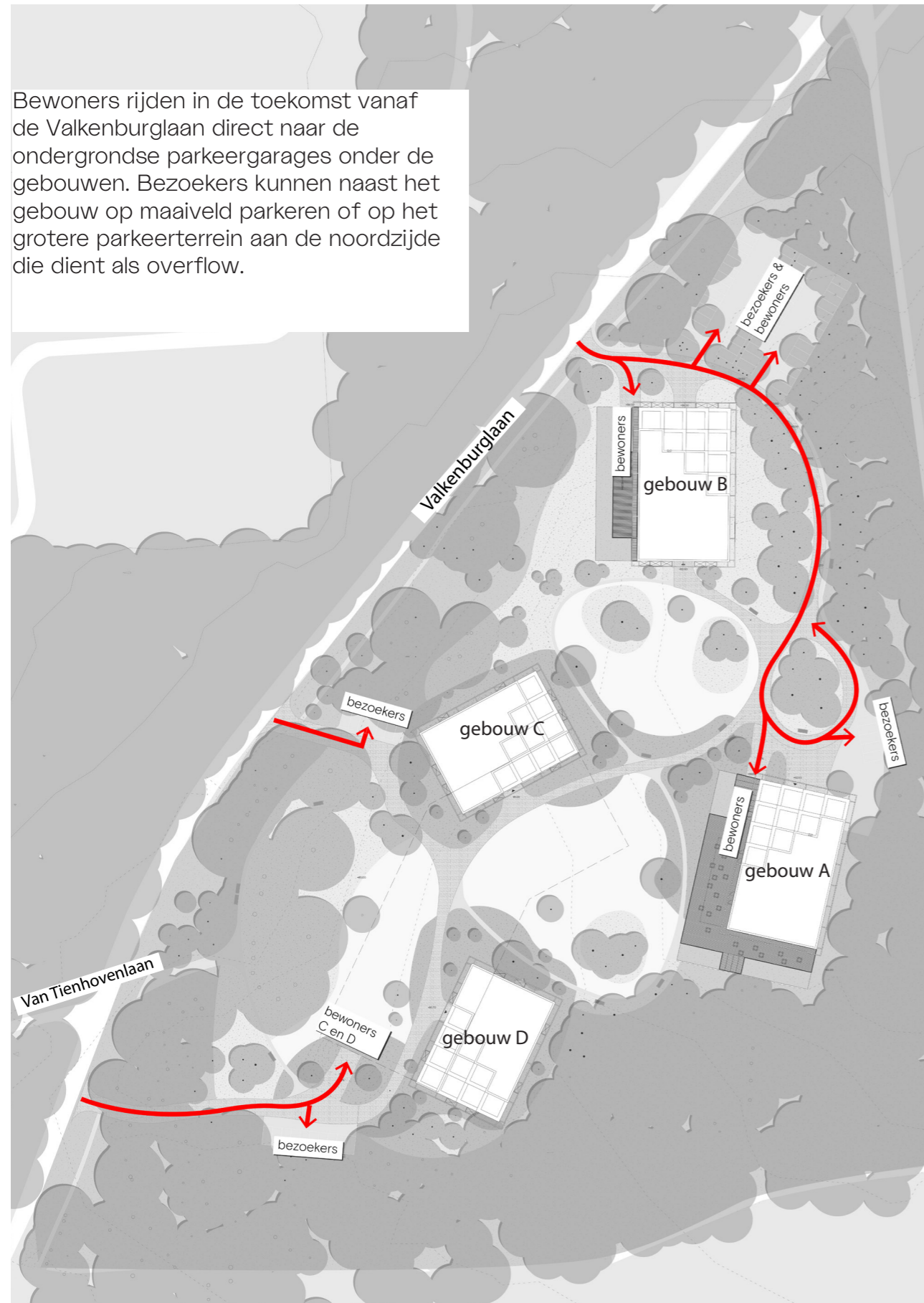


groenstructuur: stevige bosrand met open weides en bomen.



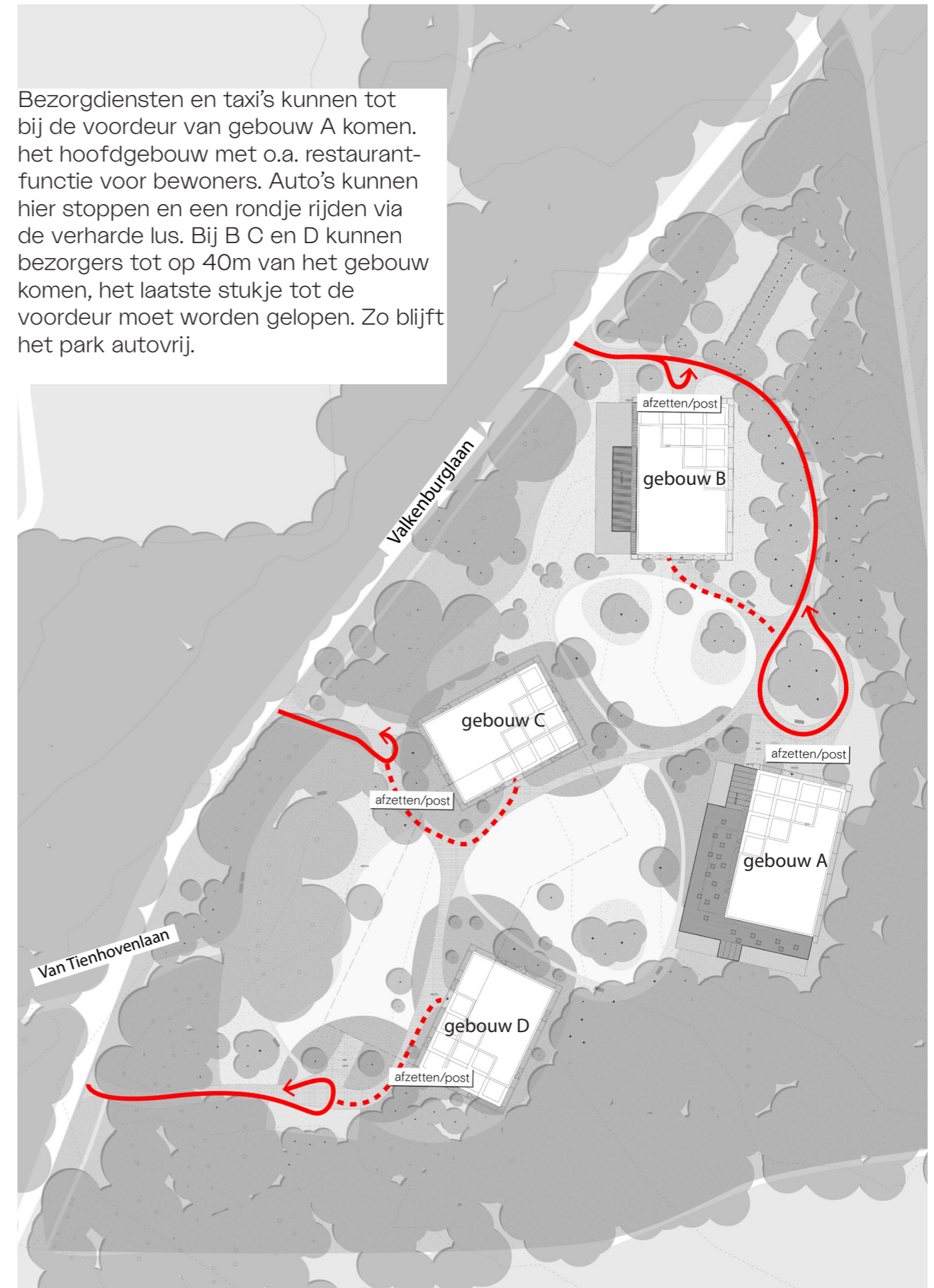
ROUTES AUTO'S

Bewoners rijden in de toekomst vanaf de Valkenburglaan direct naar de ondergrondse parkeergarages onder de gebouwen. Bezoekers kunnen naast het gebouw op maaiveld parkeren of op het grotere parkeerterrein aan de noordzijde die dient als overflow.



parkeren (bewoners en bezoekers)

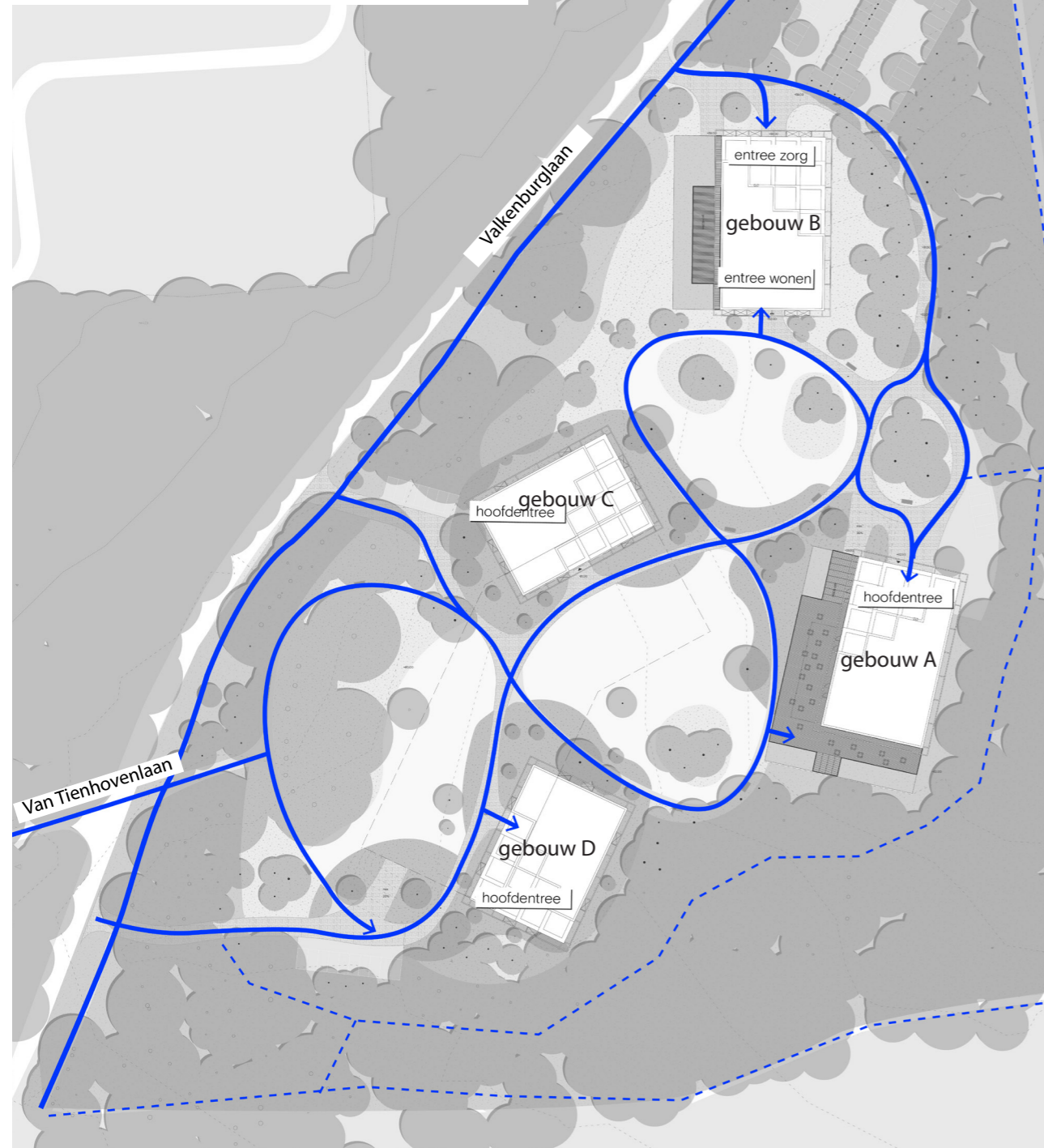
Bezorgdiensten en taxi's kunnen tot bij de voordeur van gebouw A komen, het hoofdgebouw met o.a. restaurant-functie voor bewoners. Auto's kunnen hier stoppen en een rondje rijden via de verharde lus. Bij B C en D kunnen bezorgers tot op 40m van het gebouw komen, het laatste stukje tot de voordeur moet worden gelopen. Zo blijft het park autovrij.



kiss and ride (bezorgdiensten, iemand afzetten)

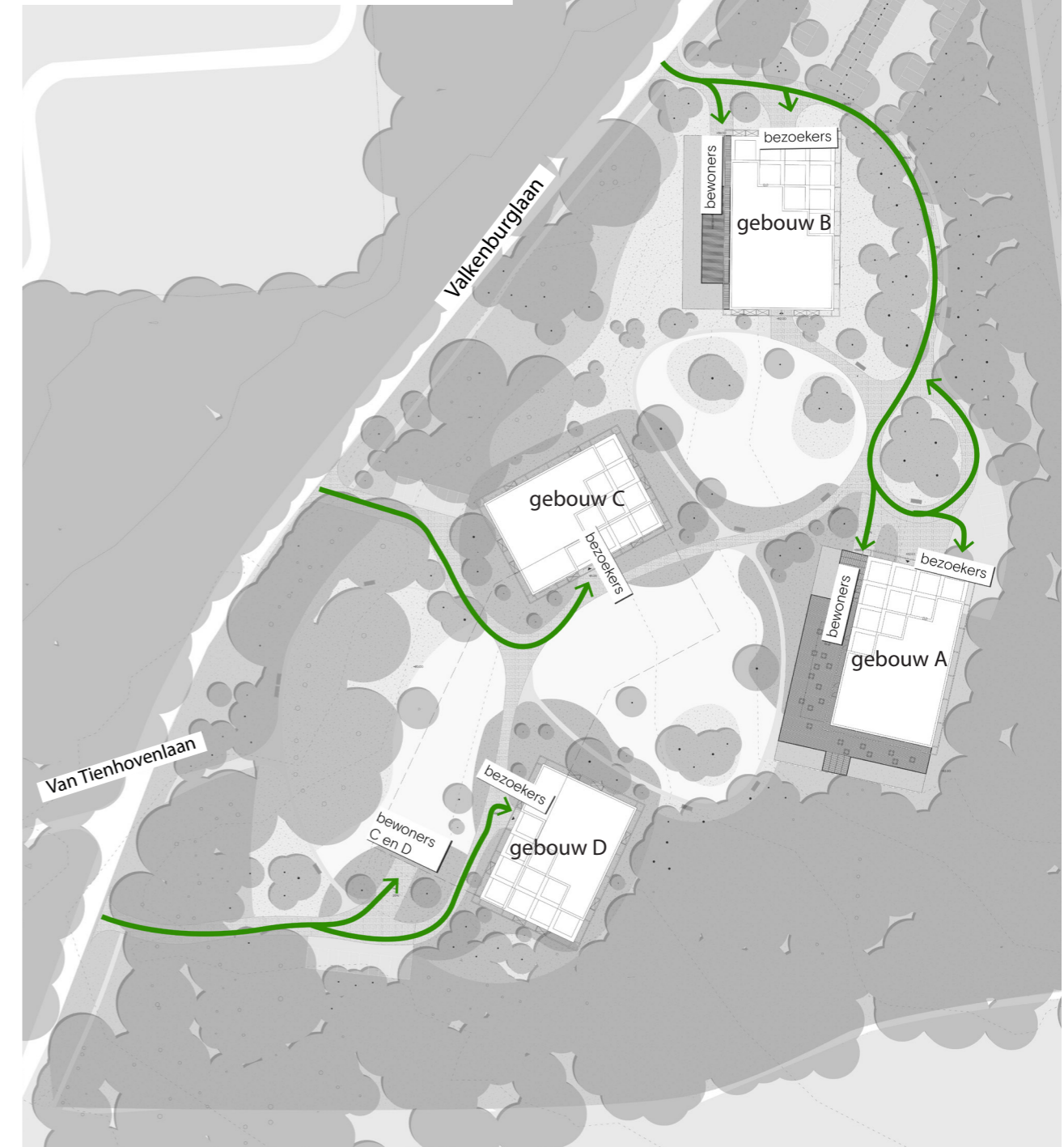
ROUTES VOETGANGERS EN FIETSERS

Vanuit de Van Tienhovenlaan komt er straks een nieuwe toegang het park in. Het park is maximaal ontsloten voor voetgangers, en sluit aan op de bestaande padenstructuur in de omgeving.



voetgangers

De fiets kan geparkeerd worden in de parkeerkelder onder de gebouwen. Bezoekers kunnen parkeren voor het gebouw, waar enkele fietsenrekken worden geplaatst om de fiets tegen aan te zetten.



fietsers (bewoners en bezoekers)

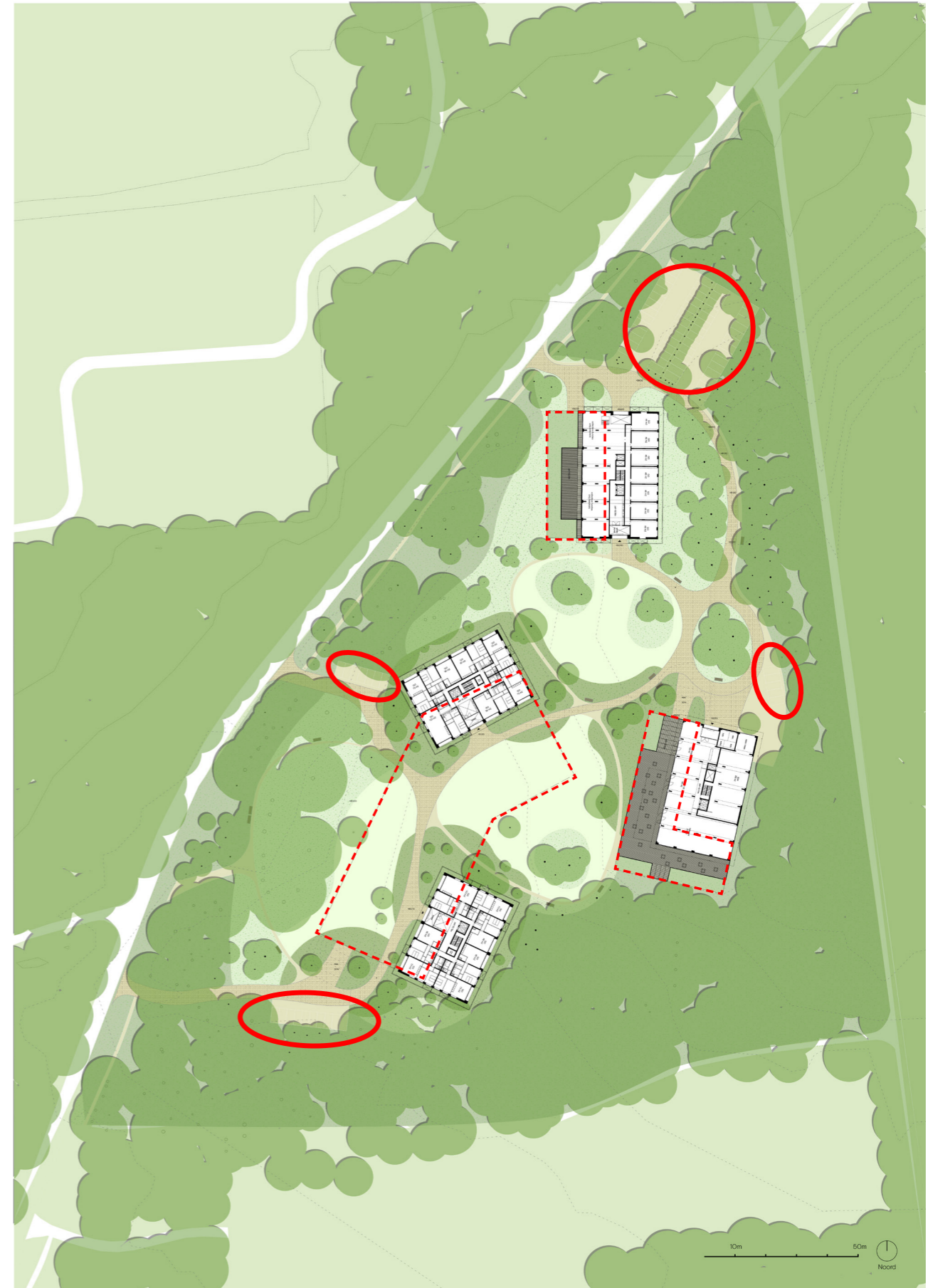
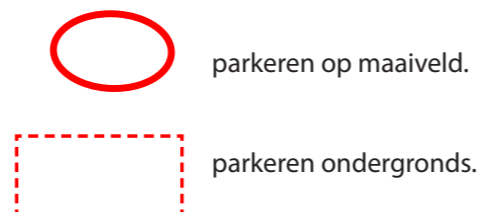
PARKEREN

De ambitie is om parkeren op de Valkenburcht zoveel mogelijk onder de grond en uit het zicht te houden.

Op maaiveld komen er in de buurt van de gebouwen enkele bezoekers-en mindervalide parkeerplaatsen. Vaste parkeerplaatsen van bewoners zullen in parkeergarages onder de gebouwen worden gerealiseerd. Aan de noordzijde is er ruimte voor een grotere parkeergelegenheid voor bezoekers, deze ligt verscholen in het bos en door het hier te concentreren, blijven auto's zoveel mogelijk uit het zicht en door de auto's direct bij de entree af te vangen blijft de rest van het gebied zoveel mogelijk autovrij.

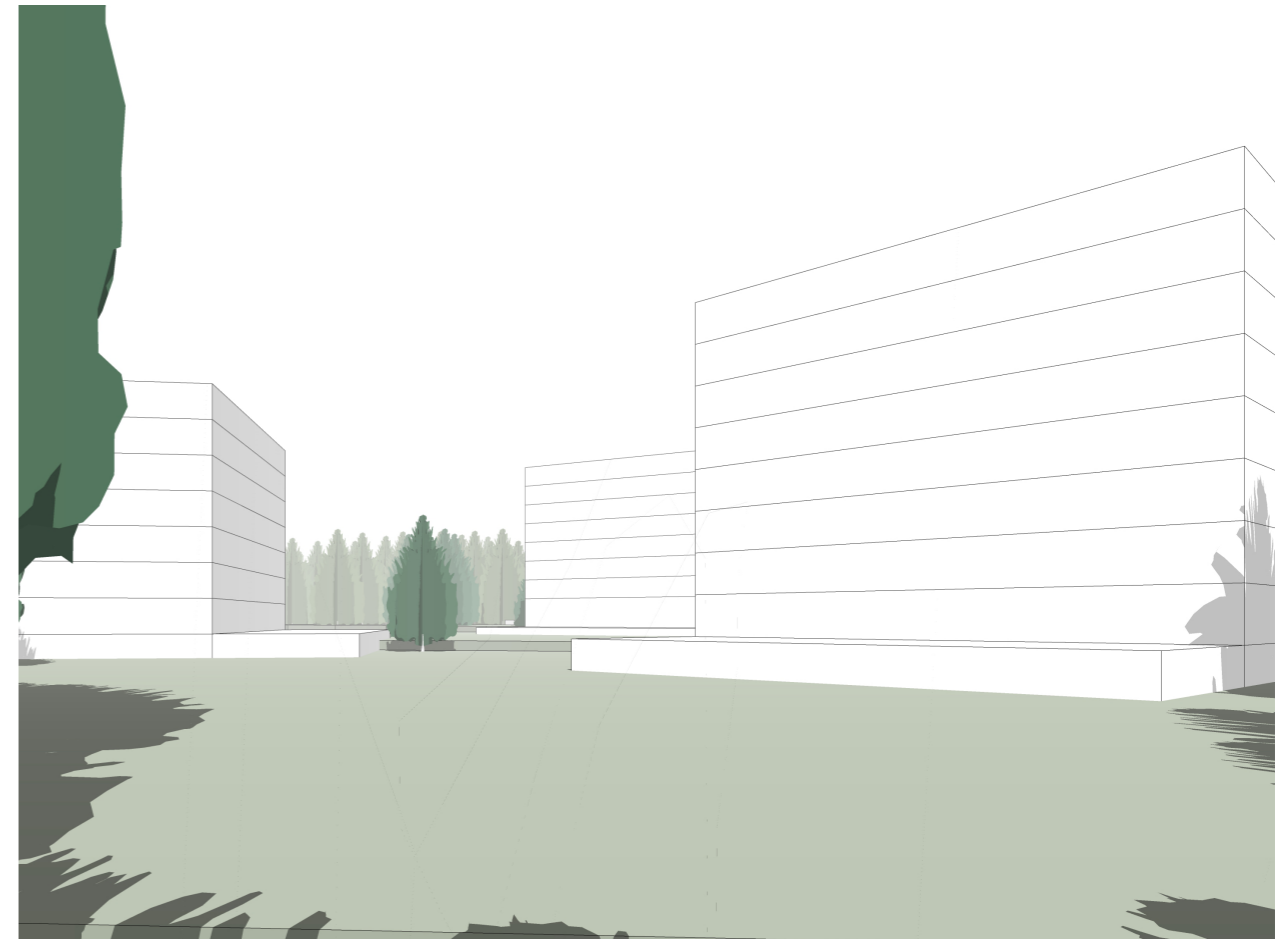
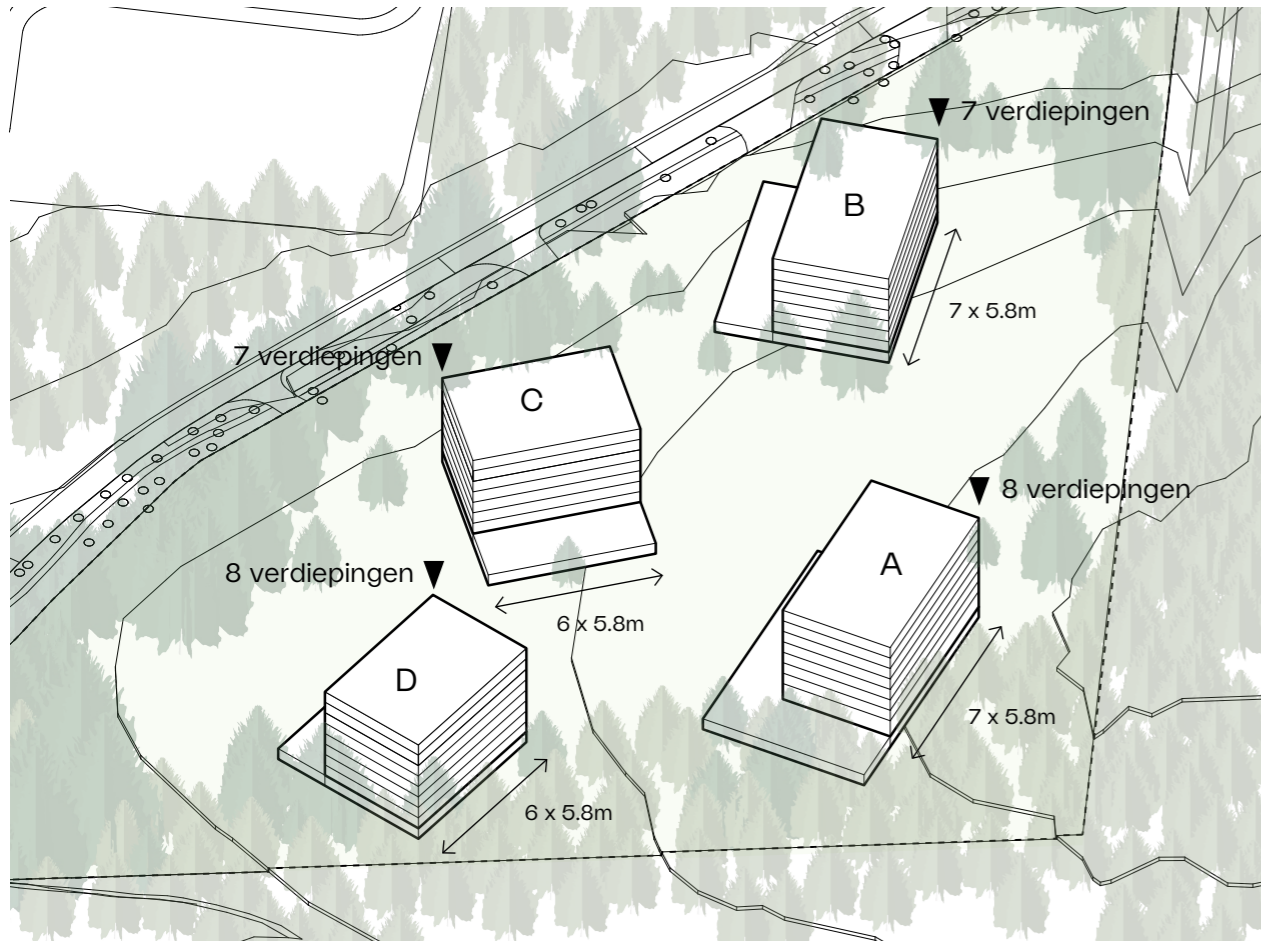
De verwachting is dat de toekomstige bewoners van de Valkenburcht meer behoefte hebben aan ruimte om fietsen te parkeren dan auto's en daarom wordt er ingezet op goede fietsparkeergelegenheid onder de gebouwen. Hiermee kunnen ook de autoparkeerplekken in aantal omlaag.

Exacte aantallen, positie en oplossingen zijn op dit moment nog niet duidelijk en zullen in samenwerking met de gemeente en een mobiliteitsexpert worden uitgewerkt.

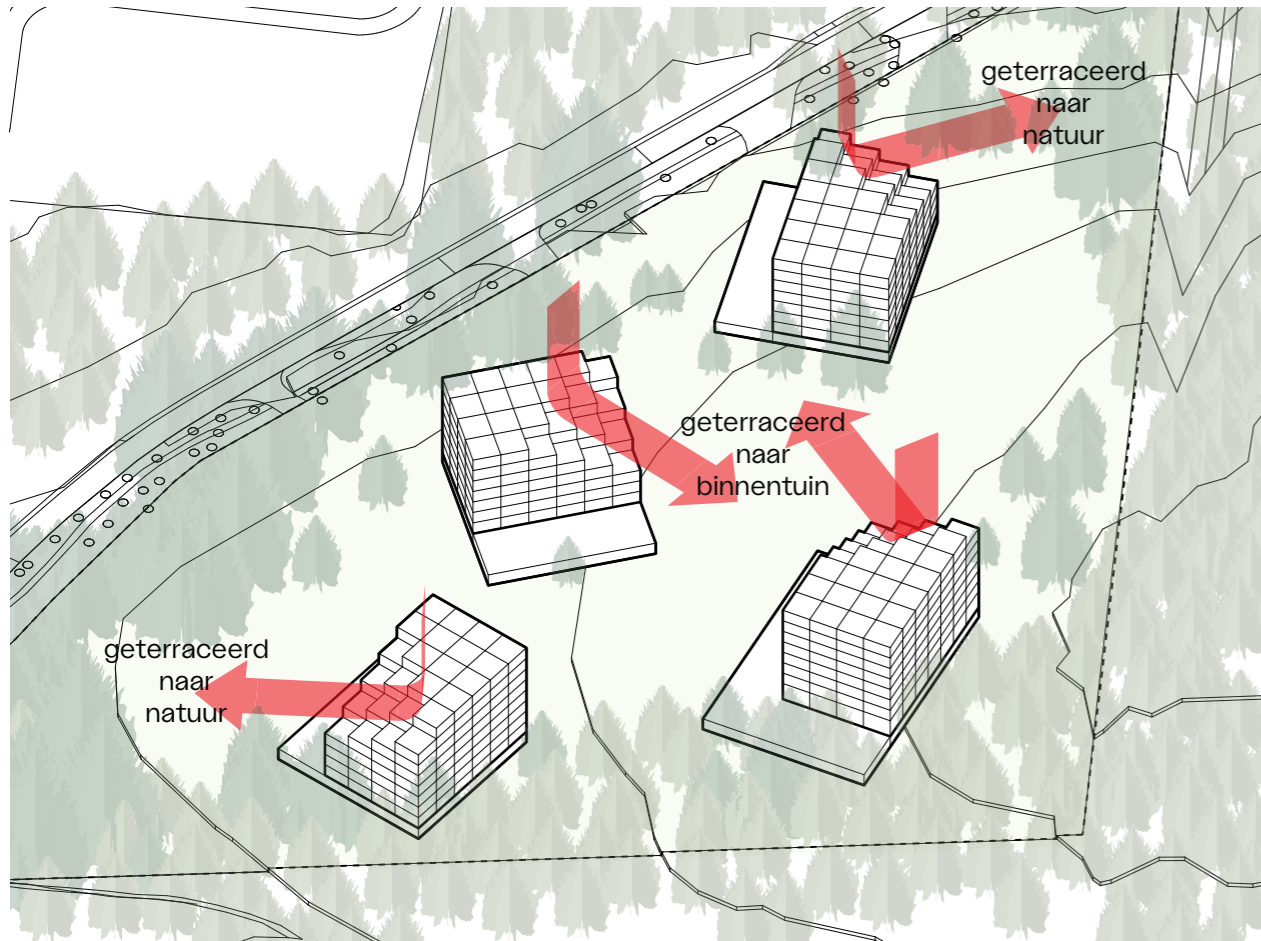


GEBOUWEN

VARIATIE IN HOOGTE & VARIATIE IN LENGTE



GEBOUWEN GETERRACEERDE VOLUMES / DAK 5E GEVEL

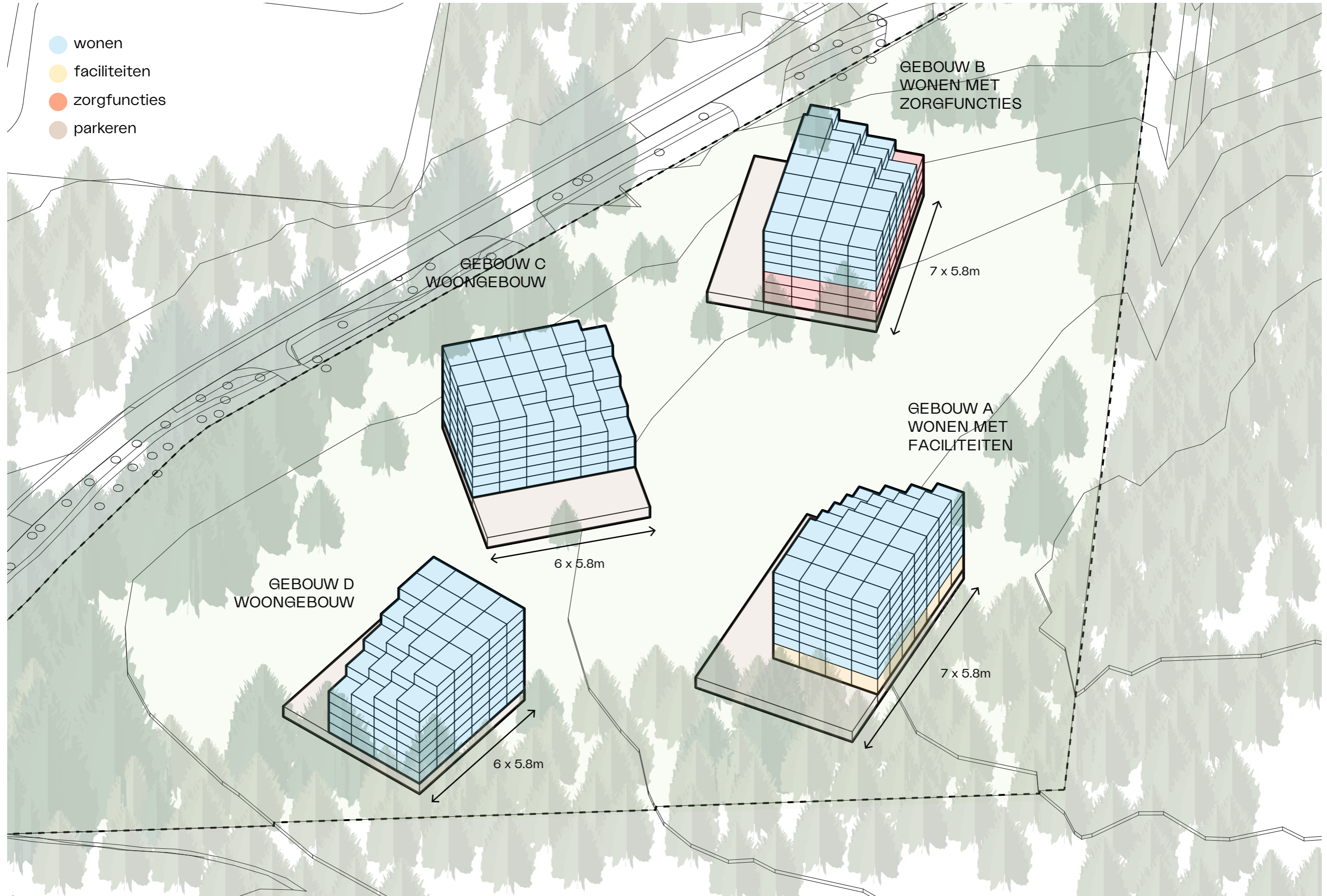


OCHTEND WANDELING



VOLUME & PROGRAMMA

- wonen
- faciliteiten
- zorgfuncties
- parkeren



CALCULATIE

TOTAAL	
BVO wonen bovengronds	21434
BVO wonen ondergronds	2012
BVO faciliteiten bovengronds	868
BVO faciliteiten ondergronds	175
BVO zorg bovengronds	2857
BVO zorg ondergronds	335
BVO parkeren	5190
BVO totaal	32871

BVO totaal bovengronds	25159
BVO totaal ondergronds	7712

BVO balkons	4388
BVO dakterrassen	952
GO wonen	15960
GO zorg	1724
GO totaal	17684
VVO faciliteiten	693

# woningen	177
# zorg woningen	35
# woningen totaal	212

GEBOUW A								woningen typologieën (GO)														
hoogte	BVO wonen	GO	BVO parkeren	BVO faciliteiten	VVO faciliteiten	BVO balkons	BVO dakterrassen	(incl. interne bergruimte - 2.7m2/woning)														
								80	90	100	110	125	135	145								
7	3,1	666	505			102	95	1	1	1	1	1										
6	3,1	810	595			116	71	2	2		1			1								
5	3,1	905	680			145	48	4	4				1									
4	3,1	968	745			168	24	2	5				1									
3	3,1	994	770			203		4	5													
2	3,1	994	770			203		4	5													
1	3,1	994	770			203		4	5													
BG	4,5	160		868	693																	
kelder	3,5	615	1140	175																		
								21	27	1	2	1	1	1								
gebouwhoogte								26,2	7106	4835	1140	1043	693	1140	238	1680	2430	100	220	125	135	145

TOTAAL GEBOUW A	
BVO wonen bovengronds	6491
BVO wonen ondergronds	615
BVO parkeren	1140
BVO faciliteiten bovengronds	868
BVO faciliteiten ondergronds	175
BVO totaal	9289

BVO balkons	1140
BVO dakterrassen	238
GO wonen	4835
VVO faciliteiten	693
# woningen	54

GEBOUW C						woningen typologieën (GO)										
hoogte	BVO wonen	GO	BVO balkons	BVO dakterrassen		(incl. interne bergruimte - 2.7m2/woning)										
						75	90	110	120	130	140					
6	3,1	531	390	79	95				1	1	1					
5	3,1	661	490	98	71	2	1	1			1					
4	3,1	760	570	136	48	4	3									
3	3,1	820	630	155	24	2	4		1							
2	3,1	850	660	194		4	4									
1	3,1	805	615	181		3	3			1						
BG	3,1	850	615	181		3	3			1						
kelder	4,25	471														
						18	18	1	4	1	2					
gebouwhoogte						21,7	5748	3970	1024	238	1350	1620	110	480	130	280

TOTAAL GEBOUW C	
BVO wonen bovengronds	5277
BVO wonen ondergronds	471
BVO totaal	5748

BVO balkons	1024
BVO dakterrassen	238
GO wonen	3970
# woningen	44

GEBOUW B								woningen typologieën (GO)															
hoogte	BVO wonen	GO	BVO parkeren	BVO zorg	GO zorg	BVO balkons	BVO dakterrassen	wonen (incl. interne bergruimte - 2.7m2/woning)															
								46	65	80	90	100	110	125	135								
6	3,1	666	505			102	95			1	1	1	1	1									
5	3,1	810	595			116	71			2	2		1										
4	3,1	905	680			145	48			4	4												
3	3,1	968	745			168	24			2	5				1								
2	3,5	33		1000	720	208		10	4														
1	3,5	33		974	682	190		12	2														
BG	3,5	119		883	322	77		7															
kelder	3,5	455	720	335																			
								29	6	9	12	1	2	1	1								
gebouwhoogte								22,9	3989	2525	720	3192	1724	1006	238	1334	390	720	1080	100	220	125	135

TOTAAL GEBOUW B	
BVO wonen bovengronds	3534
BVO wonen ondergronds	455
BVO parkeren	720
BVO zorg bovengronds	2857
BVO zorg ondergronds	335
BVO totaal	7901

BVO balkons	1006
BVO dakterrassen	238
GO wonen	2525
GO zorg	1724
# woningen	27
# zorg woningen	35

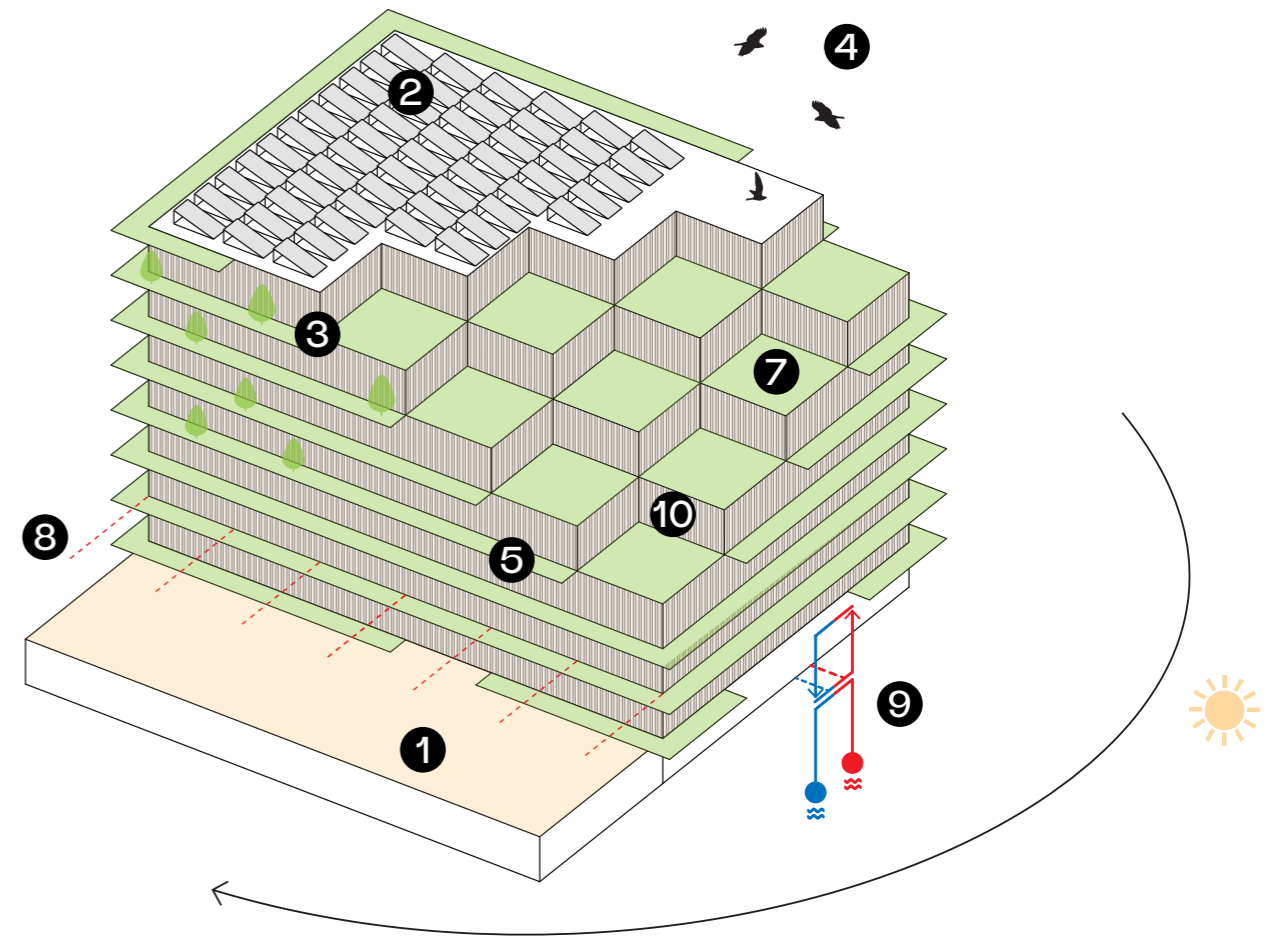
GEBOUW D						woningen typologieën (GO)											
hoogte	BVO wonen	GO	BVO parkeren	BVO balkons	BVO dakterrassen	wonen (incl. interne bergruimte - 2.7m2/woning)											
						75	90	110	120	130	140						
7	3,1	531	390	79	95				1	1	1						
6	3,1	661	490	98	71	2	1	1			1						
5	3,1	760	570	136	48	4	3										
4	3,1	825	630	155	24	2	4		1								
3	3,1	850	660	194		4	4										
2	3,1	850	660	194		4	4										
1	3,1	805	615	181		3	3			1							
BG	3,1	850	615	181		3	3			1							
kelder	3,95	471	3330														
						22	22	1	4	1	2						
gebouwhoogte						24,8	6603	4630	3330	1218	238	1650	1980	110	480	130	280

TOTAAL GEBOUW D	
BVO wonen bovengronds	6132
BVO wonen ondergronds	471
BVO parkeren	3330
BVO totaal	9933

BVO balkons	1218
BVO dakterrassen	238
GO wonen	4630
# woningen	52

DUURZAAMHEID

1. Collectieve faciliteiten voor bewoners
2. Zonnepanelen
3. Groene daken en balkons
4. Nestkasten & Insectenhotel (concept nader uit te werken door ecooloog)
5. Private balkons dienen tevens als zonwering tegen oververhitting
6. Comfort door vloerverwarming & natuurlijke ventilatie
7. Dakterrassen installatievrij
8. Efficiëntie door repeterend stramien
9. Energieopslag in de bodem (wko + vloerverwarming en koeling)
10. Houten gevelbekleding (douglas) onderhoudsvrij



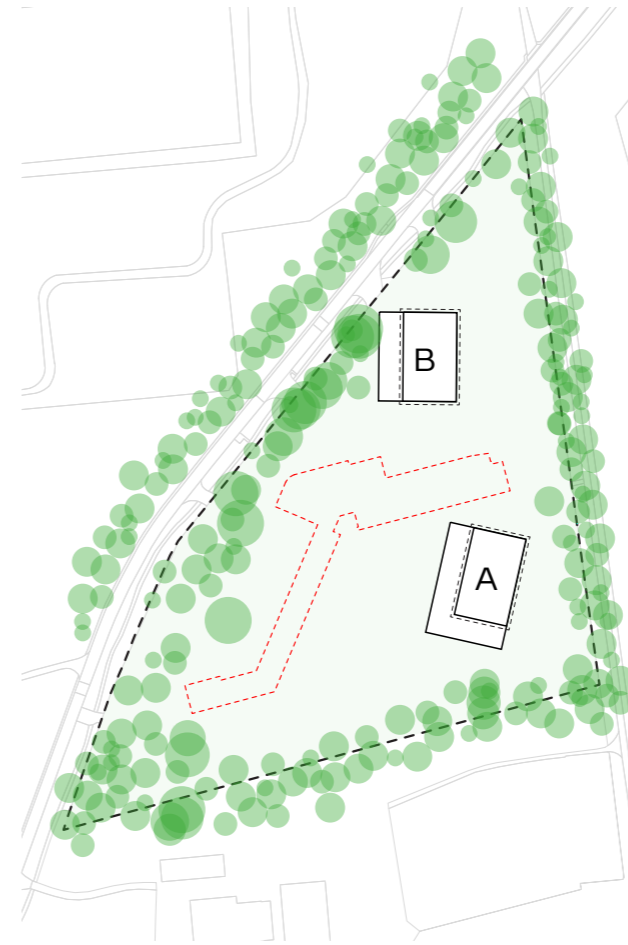
FASERING



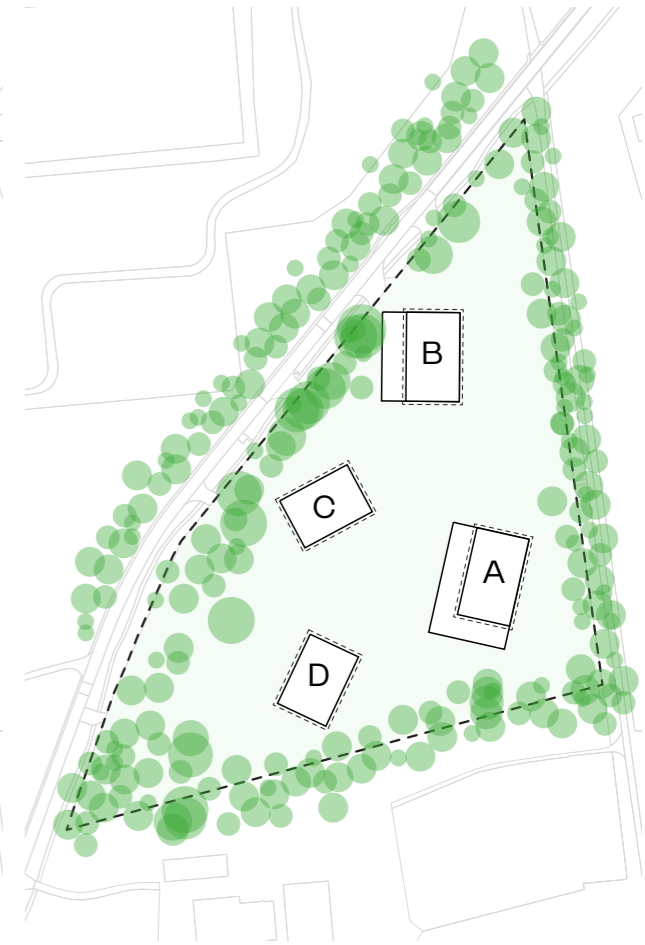
fase 01



fase 02



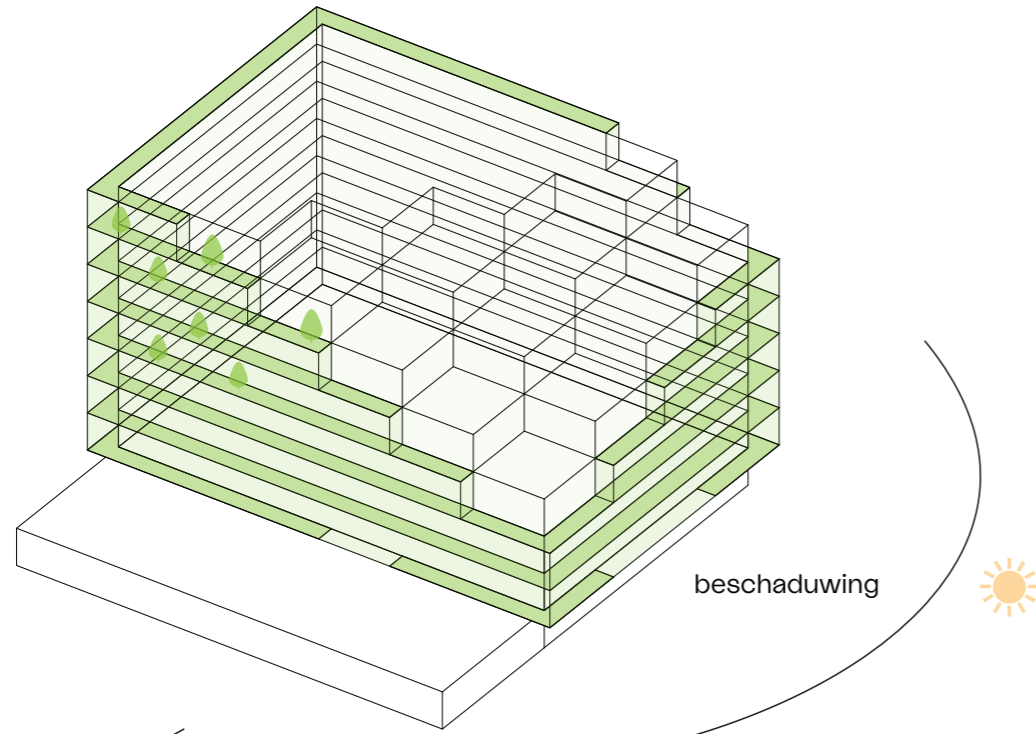
fase 03



fase 04



BUITENRUIMTE



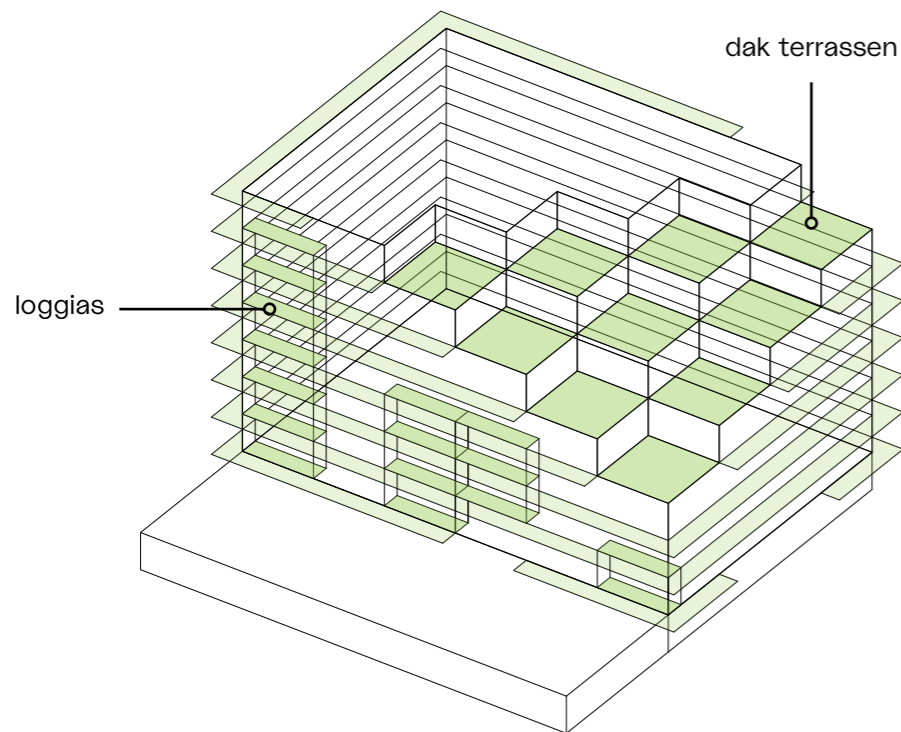
laag 01 - balkons



beschaduwing



beplanting



laag 02 - dakterrassen en loggias



loggias

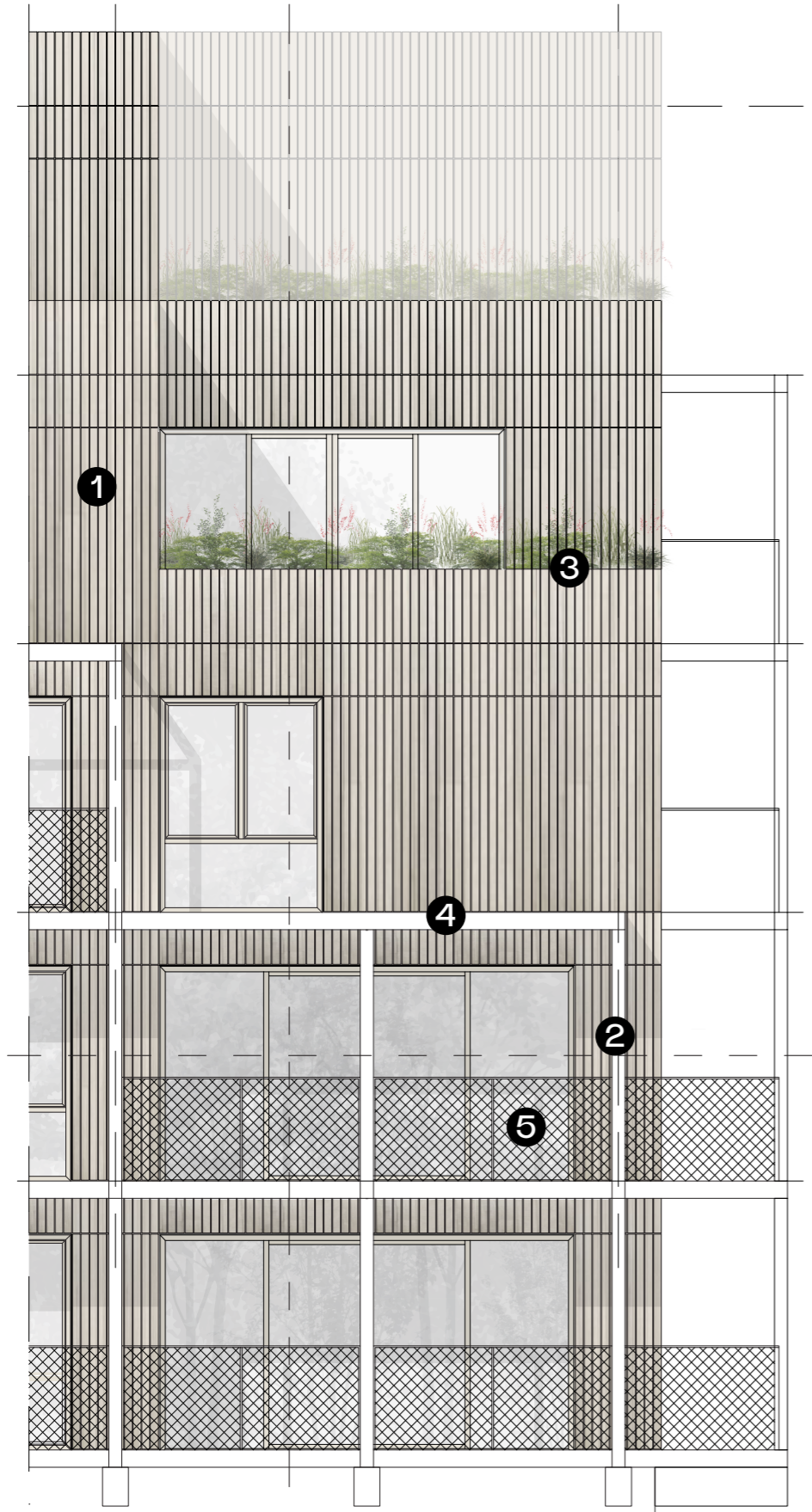
STEDENBOUW & BEELDKWALITEIT - 29.09.2022



dakterrassen

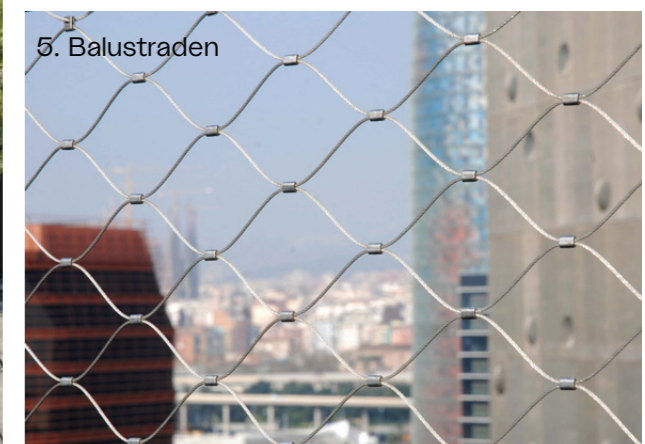
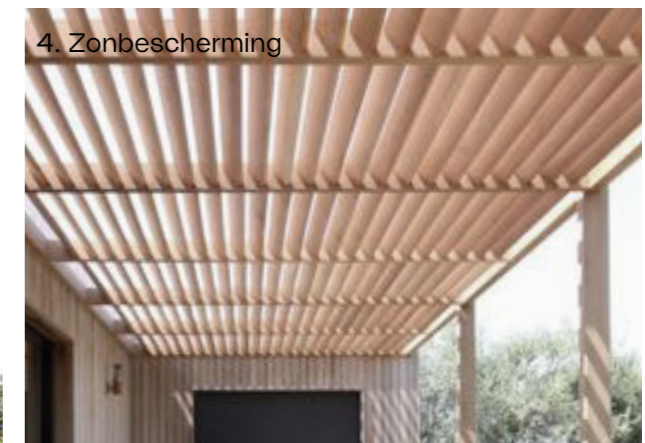
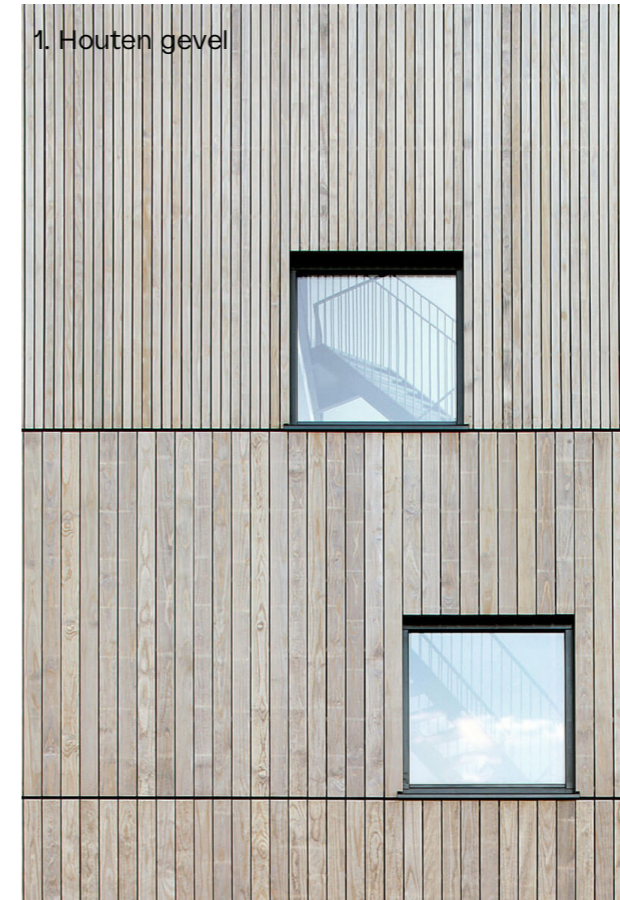
40

GEVELFRAGMENT



schaal 1:75

MATERIALITEIT



GEVEL KLEURSCHEMA



REFERENTIES GEVEL KLEURSCHEMA



PARKZICHT

