

Don Boscoweg / Groeneweg Renkum

Verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan

23 AUGUSTUS 2021



Inhoud

03	Ligging in de wijk	11	Rooilijnen	16	Parkeerbalans
04	Aandachtspunten in de wijk	12	Dakplan	17	Beeldkwaliteit architectuur Groeneweg / Don Boscoweg
07	Stedenbouwkundige opzet	12	Entrees en zijgevels	19	Beeldkwaliteit architectuur Binnengebied
08	Verkavelingsplan	13	Hoogteligging	20	Materialisatie en detaillering
09	Huidige situatie	14	Waterberging en openbaar groen		
10	Korrelgrootte	15	Bergingen & erfafscheidingen		



Colofon

Het verkavelingsplan voor de Don Boscoweg en Groeneweg is in opdracht van De Bunte Vastgoed BV gemaakt en is in nauwe samenwerking met gemeente Renkum tot stand gekomen.



Figuur 1.1 Ligging Plangebied

Ligging in de wijk

Het plangebied heeft betrekking op het gebied gelegen tussen de Don Boscoweg en de Groeneweg in het zuiden van Renkum. Concreet gaat het om het gebied ten oosten van de Don Boscoweg en ten zuiden van de Groeneweg (deels achter de percelen Groeneweg 40, 42, 44 en 46).

In dit gebied staan momenteel de Don Boscoshool en een bedrijventerrein met opslagloodsen. Tevens maakt het braakliggende terrein op de hoek van de Don Boscoweg en de Groeneweg onderdeel uit van de locatie. De bestaande opstallen worden in zijn geheel gesloopt en hiervoor in de plaats komen 13 sociale huurwoningen, 25 grondgebonden koopwoningen en 3 vrijstaande particuliere woningen.

De straten rondom het plangebied zijn zeer gevarieerd van opzet. Van rijwoningen tot vrijstaande woningen. Aan de Don Boscoweg staan met name twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen met twee lagen en een kap. Aan de Groeneweg is de afwisseling groter, tussen twee lagen met kap en een laag met mansardekap. De Groeneweg kenmerkt zich door vele verschillende bouwperiodes.



Figuur 1.2 Afwisselende bouwperiodes Groeneweg



Figuur 1.3 Twee lagen met kap Don Boscoweg

Aandachts- punten in de wijk





Herontwikkelde school aan de Schoolstraat



Inkijk in Schoolstraat vanaf Groeneweg



Afwisselende kapconstructies Schoolstraat



Tweekapper met middenaccent



Vrijstaande woning Utrechtseweg



Vrijstaande woning Utrechtseweg



Utrechtseweg



Kerk aan de Utrechtseweg



Voormalig drukkerij Don Boscoweg



Twee lagen en een kap aan de Don Boscoweg



Twee lagen en een kap aan de Don Boscoweg



Twee lagen en een kap aan de Don Boscoweg



Huidige Don Boscoschool



Don Boscoweg



Don Boscoweg



Don Boscoweg



Overkant Groeneweg



Verschillende bouwstijlen Groeneweg



Verschillende bouwstijlen Groeneweg



Verschillende bouwstijlen Groeneweg

Stedenbouwkundige opzet

Het woningbouwplan Don Bosco is ontstaan door het samenvoegen van de percelen van 4 verschillende eigenaren. Naast de Don Boscoschool maken ook het braakliggende terrein van Vivare, het kinderdagverblijf achter de school (eigendom van de parochie) met bijbehorende bestaande bomen en het voormalige Annemersbedrijf Kranen terrein met bestaande loodsen en kantoor onderdeel uit van het nieuwe woningbouwplan.

Voor de stedenbouwkundige opzet van deze inbreiding is als uitgangspunt genomen om zoveel mogelijk bestaande levensvatbare bomen te handhaven en onderdeel uit te laten maken van de nieuwe stedenbouwkundige opzet. De dichtheid van de bomenrijen heeft er voor gezorgd dat de nieuwe weg

glooiend in het plan is opgenomen. Juist daar waar de bomen meer openheid en dus meer ruimte gaven is de nieuwe weg in de nieuwe situatie gepositioneerd.

Langs de Groeneweg is er voor gekozen om het braakliggende terrein in de structuur van de Groeneweg te ontwikkelen en de korrelgrote beperkt te houden door twee-onder-één-kapwoningen toe te voegen. Dit zelfde geldt voor de Don Boscoweg waar op de plek van de voormalige schoollocatie twee-onder-één-kapwoningen zijn gesitueerd.

Er is gekozen om juist op het achter terrein te verdichten. Zo zijn er op de positie van de bestaande loodsen blokken met

rijwoningen voorzien en parallel aan het voormalige kantoor ook een blok rijwoningen.

De particuliere initiatieven worden ontwikkeld in de achtertuinten van de woningen gelegen aan de Groeneweg 40, Schoolweg 16 en 18. Deze achtertuinten grenzen aan de nieuw aan te leggen toegangsweg vanaf de Groeneweg. De toegangsweg wordt gevormd door de twee bestaande inritten met verschillende hoogten samen te voegen.

De toegang tot de Don Bosco locatie zal plaatsvinden aan de Groeneweg en het verkeer zal middels eenrichtingsverkeer begeleidt worden naar de Don Boscoweg.

Nieuwe weg in het plangebied



Bestaand versus nieuw





Verkavelingsplan

Er is gezocht naar een breed scala aan verschillende woningen waarin elke doelgroep van jong tot oud zijn plekje kan vinden.

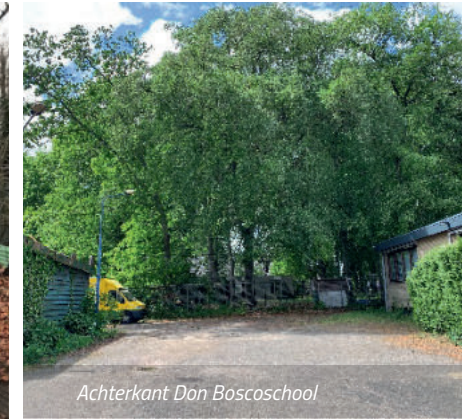
De verkaveling omvat in totaal 41 woningen, onderverdeeld in 13 sociale huurwoningen, 25 grondgebonden vrije sectorwoningen en 3 particuliere vrijstaande woningen.

De 25 grondgebonden vrije sectorwoningen omvatten 6 levensloopbestendige half vrijstaande woningen, 6 half vrijstaande woningen, 6 hoekwoningen en 7 middenwoningen.

Legenda

- Halfvrijstaande woningen (2[^]1 kap)
- Levensloopbestendige woningen
- Hoekwoningen
- Middenwoningen
- Particuliere vrijstaande woningen
- Sociale huurwoningen

Huidige situatie



Korrelgrootte

Het plangebied is als het ware op te delen in twee verschillende gebieden. Namelijk het gedeelte langs de Groeneweg en de Don Boscoweg en het gedeelte gelegen op het achter terrein. De korrelgrootte van de bouwblokken aan de Groeneweg en Don Boscoweg sluiten aan bij de huidige bebouwing van deze twee wegen. Er worden in totaal 12 twee-onder-een-kapwoningen, waarvan 6 levensloop bestendig, gesitueerd langs de weg. Waarbij de woningen op de hoeken een extra accent krijgen. De verdichting van het plan vindt plaats op het achter terrein. Met langere bouwblokken van verschillende lengte komen hier met name hoek- en middenwoningen.

Het is de ambitie om nieuwbouw te realiseren van deze tijd met aandacht voor een aantal beeldkwaliteitsaspecten die verbinding leggen met de omliggende bebouwing.

Twee lagen en een kap



Karakteristieke elementen omgeving





Rooilijnen

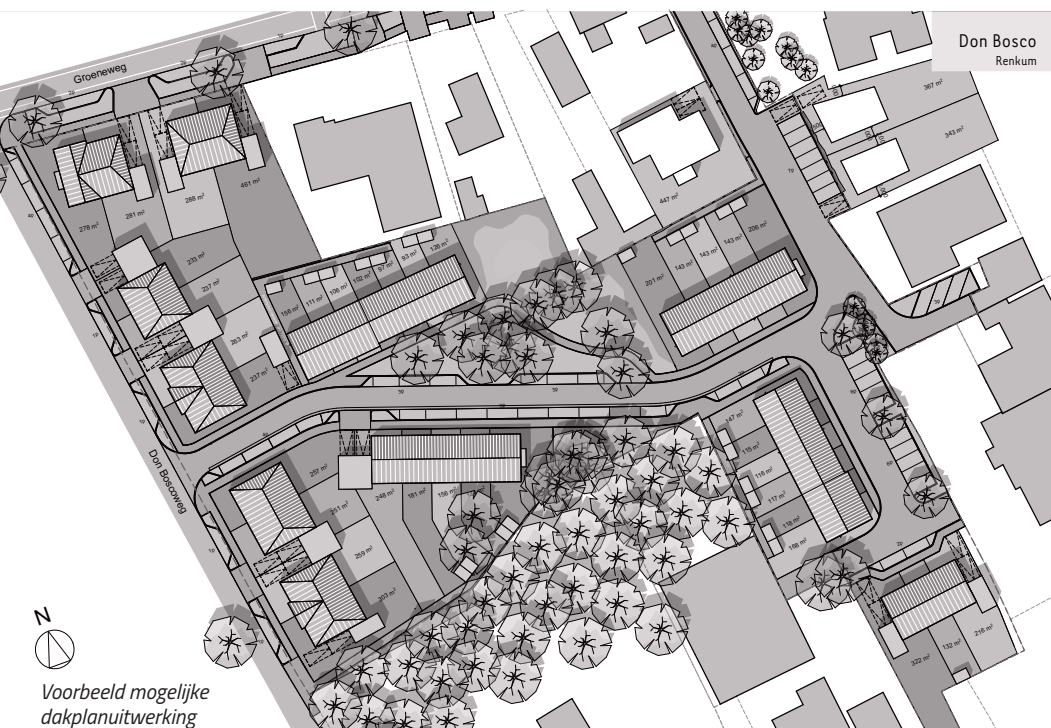
Als we naar de omgeving kijken dan kan je concluderen dat aan de Groeneweg de rooilijnen telkens wisselend zijn en dat aan zowel de Schoolstraat als de Don Boscoweg de rooilijnen strak en repeterend gesitueerd zijn.

In de nieuwe verkaveling is gekozen om de rooilijnen langs de Groeneweg en Don Boscoweg strak te positioneren. Dit betekent dat de woningen in één lijn worden gepositioneerd met een voortuin van circa 3 meter. De losstaande garage van de woning op de hoek van de Groeneweg en Don Boscoweg wordt achter de voorgevellijn van de woningen aan de Don Boscoweg geplaatst.

De woningen op het achter terrein zijn vrijer gepositioneerd en hier verschillen de voortuinen ook meer qua grootte.

Dakplan

De woningen worden in basis ontworpen met zadeldaken en kan er afgewisseld worden met puntgevels. Ook een schilddak of mansardedak behoort tot de mogelijkheden. De kopgevel op de hoek van de Groeneweg/ Don Boscoweg krijgt een extra accent. De woningen aan de Groeneweg kunnen een extra topgevel krijgen. In de omgeving zijn er veel verschillende daken te vinden en deze mogelijkheid willen wij dan ook creëren langs de Groeneweg en de Don Boscoweg door verschillende typen daken en goothoogten tussen 2,5 en 6 meter toe te staan. In het binnengebied is de hoofdvorm twee lagen en een kap.



Voorbeeld mogelijke dakplannuitwerking

Entrees en zijgevels

De entrees van de twee-onder-een-kapwoningen bevinden zich in basis in de zijgevel. Bij de woningen aan de Don Boscoweg kunnen de entrees zich zowel in de zij- als in de voorgevel bevinden.

Bij de rijwoningen bevinden zich de entrees bijvoorbeeld in de voorgevel, behalve in het geval van de hoekwoning van de drie-onder-een-kapwoningen. Hier bevindt zich in de zijgevel. De zijgevel op de hoek van de Don Boscoweg en Groeneweg zal een extra accent krijgen.



Hoogte- ligging

15,70 M +NAP tot 19,05 m NAP+. Dit hoogte verschil wordt in een aantal stappen opgevangen. Ieder bouwblok heeft een eigen hoogte ligging. Het verschil tussen het hoogste en laagste punt is ongeveer 3,3 meter. De indicatief aangegeven peilhoogten zijn, ter oriëntatie van het plangebied, bepaald vanuit de bekende hoogten van het bestaande wegennet rondom de locatie.

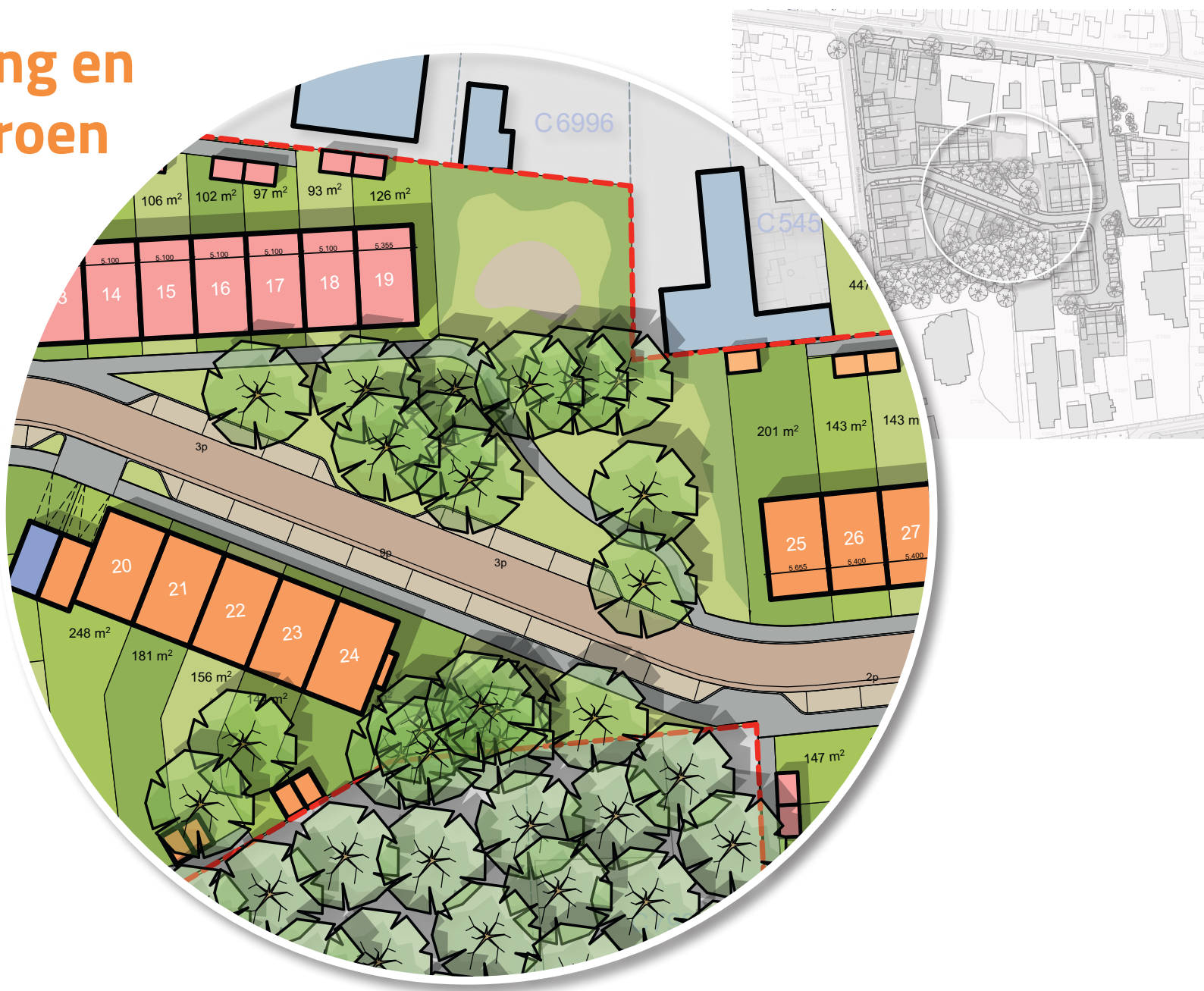
De definitieve peilhoogten van de woningen dient in de verdere uitwerking van de plannen bepaald te worden.



Waterberging en openbaar groen

Uitgangspunt in de nieuwe wijk wordt dat de woningen op eigen kavel het hemelwater infiltreren. Het openbaar gebied infiltreert middels infiltratieputten onder de nieuw aan te leggen bestrating. Dit betekent dat de nieuwe wijk geen extra belasting vormt voor de bestaande voorzieningen.

Voor de inrichting van het openbaar groen zal er toenadering worden gezocht met de omwonenden om met name het groene veldje een passende en wenselijke invulling te geven. Als uitgangspunt zal in ieder geval gelden dat er een natuurlijke border aangelegd zal worden die voor een buffer zorgt tussen de nieuwe wijk en de bestaande woningen. Deze strook zal insectvriendelijk worden ingericht middels inheems zaadmengsel en insectvriendelijke struiken.



Bergingen en erfafscheidingen

De twee-onder-een-kapwoningen (ook levensloop bestendig) en de meeste hoekwoningen worden voorzien van een garage. De middenwoningen en een zevental hoekwoningen krijgen een berging. Deze bergingen worden zoveel mogelijk per twee gecombineerd en op de erfgrans geplaatst. De bergingen van de woningen worden voorzien van een groen dak. Dit om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit van de omgeving.

De woningen krijgen allemaal aan de voorzijde een dubbele beukenhaag. En de woningen welke grenzen aan het openbaar gebied krijgen vanaf de achtergevel gaashekwerk (of gemetselde muren) met daarin klimplanten. Deze groene hagen zullen met een gedoog en herplantplicht worden aangebracht.

De voor- en achtertuinten van de woningen mogen voor niet meer dan 50% worden voorzien van een min of meer gesloten verharding. Deze eis wordt doorgelegd naar de volgende eigenaren.



Parkeerbalans

Het parkeren wordt zowel in het openbaar gebied als op eigen terrein (opritten) opgelost. De parkeerplaatsen aan de Groeneweg en Don Boscoweg worden langspaarkeerplaatsen. In totaal zijn voor 41 woningen 74 parkeerplaatsen voorzien. Dit betekent afgerond 1,8 parkeerplaats per woning.

Tevens is er in het ontwerp rekening gehouden met 2 parkeerplaatsen voor minder validen.



Beeldkwaliteit architectuur

GROENEWEG / DON BOSCOWEG

Bestaande situatie Groeneweg

De bebouwing langs de Groeneweg wordt gekenmerkt door een kleine korrelgrootte. Het zijn voornamelijk vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen in 1-laag met kap en 2-lagen met kap. De goothoogte varieert in hoogte van ±2500 tot ±5500+MV. Er is een afwisselende variatie in kapvormen met zadeldaken, mansardedaken en schilddaken. Voorgevels van met name vrijstaande woningen zijn duidelijk op de Groeneweg georiënteerd.

De architectuur van de bebouwing is divers van karakter en toont de organische groei van deze omgeving.

Nieuwbouw Groeneweg

De nieuwe bebouwing langs de Groeneweg bestaat uit 4 2/1-kapwoningen. De architectuur voegt zich in de bestaande omgeving en krijgt een voornaam karakter. De hoek Groeneweg-Don Boscoweg krijgt een duidelijk accent.

De volumes zijn 2 lagen met kap. De gevels richten zich op de Groeneweg en op de hoek ook op de Don Boscoweg. Er worden geen garages op deze hoek gepositioneerd. De kapvorm is een schildkap die eventueel uitloopt in een mansarde (als verwijzing naar de omgeving) waarbij de goothoogte onder de 2^e verdieping kan liggen.



Bestaande situatie Don Boscoweg

De bebouwing langs de Don Boscoweg wordt gekenmerkt door een kleine korrelgrootte. Het zijn voornamelijk vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen in 2-lagen met kap. De goothoogte ligt voornamelijk op ± 5500 +MV. De woningen hebben meestal een zadeldak. De architectuur van de bestaande bebouwing is eenduidig en sober van opzet.

Nieuwbouw Don Boscoweg

De nieuwbouw aan de Don Boscoweg bestaat uit 2 2/1-kapwoningen en 6 seniorenwoningen (2/1-kap). De architectuur sluit aan op de nieuwe bebouwing aan de Groeneweg, waarbij de seniorenwoningen in 1 laag met kap worden uitgevoerd. De nieuwe inrit van het binnengebied wordt gemarkeerd middels een accent op minimaal één van beide hoekwoningen t.p.v. de inrit.



ARCHITECTUUR

De bebouwing wordt uitgewerkt in een dorpsmoderne ambachtelijke architectuur die aansluiting zoekt met zijn omgeving en een duidelijke onderlinge relatie heeft (familie). De gebouwworm mag klassiek gelijnd zijn, maar met een moderne invulling van gevels. De ambachtelijke uitstraling komt naar voren in materiaalgebruik en detaillering. Aanbouwen, opbouwen, bijgebouwen en gebouwde erfscheidingen worden mee ontworpen in de stijl van de nieuwbouw. Optionele of eventueel later toe te voegen dakkapellen grenzend aan de openbare ruimte hebben een maximale breedte van 1,8 m.

UITGANGSPUNTEN

- De woonblokken hebben een onderlinge afwisseling in goothoogte die kan variëren tussen de 2,5 en 6,0 m+Peil.
- Één of 2 lagen met kap.
- Er is een wisseling in langs- en dwarskappen door het plan, Schildkappen zijn inzetbaar als middel om massa's te verzachten.
- Er worden geen wolfseinden toegepast.
- De dakhelling is minimaal 45 graden muv seniorenwoningen.
- De afzonderlijke massa's hebben verspringende rooilijnen.
- Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie.
- Garages, optionele uitbouwen en dakkapellen worden mee ontworpen.

Beeldkwaliteit architectuur

BINNENGEBIED

Nieuwbouw binnengebied

De nieuwbouw van het binnengebied bestaat uit 5 blokken rijwoningen variërend in lengte. Het binnengebied krijgt een eigen identiteit. De hoofdvorm is 2 lagen met kap. De blokken in het binnengebied krijgen een rustig en samenhangend familiair karakter qua architectuur en hebben geen grote opvallende accenten.

Nieuwbouw particuliere woningen

De drie particuliere woningen gelegen in het binnengebied zullen ontworpen worden passend bij de omgeving waarbij gevel en dak worden uitgevoerd met natuurlijke materialen in aardse tinten.



ARCHITECTUUR

De bebouwing wordt uitgewerkt in een dorps moderne ambachtelijke architectuur die aansluiting zoekt met zijn omgeving en een duidelijke onderlinge relatie heeft (familie). De gebouwworm mag klassiek gelijnd zijn, maar met een moderne invulling van gevels. De ambachtelijke uitstraling komt naar voren in materiaalgebruik en detaillering. Aanbouwen, opbouwen, bijgebouwen en gebouwde erfscheidingen worden mee ontworpen in de stijl van de nieuwbouw. Optionele of eventueel later toe te voegen dakkapellen grenzend aan de openbare ruimte hebben een maximale breedte van 1,8 m.

UITGANGSPUNTEN NIEUWBOUW BINNENGEBIED

- De woonblokken hebben een goothoogte die kan variëren tussen de 5,0 en 6,0 m+ Peil.
- 2 lagen met kap.
- Er worden hoofdzakelijk langskappen toegepast in het gebied. (projectmatige woningbouw)
- Er worden geen wolfseinden toegepast.
- De dakhelling is minimaal 45 graden.
- Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie.
- Garages, optionele uitbouwen en dakkapellen worden mee ontworpen.



Entrees van de woningen worden mee ontworpen en zijn geen incident.



Bijzondere detailleringen in metselwerk kunnen bijdragen aan karakter van de architectuur.



Materialisatie en detaillering

Materiaalkeuzes zijn terughoudend, zo veel mogelijk natuurlijk en duurzaam. Natuurlijke en duurzame materialen integreren goed in de groene omgeving.

- Erfafscheidingen worden meegenomen in het ontwerp en wordt onder meer uitgevoerd in gemetselde muren met daarboven groen.
- Entrees van de woningen worden ontworpen
- Bijzondere detailleringen in metselwerk kunnen bijdragen aan karakter van de architectuur.

Materiaal en kleur Groeneweg en Don Boscoweg:

- Gevel wordt uitgevoerd in meerdere tinten metselwerk waarbij kleuren ton sur ton worden gekozen. De stenen zijn handvorm uitgevoerd en gemêleerd van kleur.
- Gevelaccenten in beton, hout of metaal zijn denkbaar.
- Dak wordt uitgevoerd in een keramische dakpan in een antraciete en minimaal één keer in een oranje uitvoering.
- Zonnepanelen worden in het ontwerp mee genomen.
- Hemelwaterafvoeren aan voor- en zijgevels worden in zink uitgevoerd.

Materiaal en kleur binnengebied:

- Gevel wordt zoveel mogelijk uitgevoerd in één kleur metselwerk. De stenen zijn handvorm uitgevoerd en gemêleerd van kleur.
- Gevelaccenten in beton, hout of metaal zijn denkbaar.
- Dak wordt uitgevoerd in een keramische dakpan in een antraciete uitvoering.
- Zonnepanelen worden in het ontwerp mee genomen.
- Hemelwaterafvoeren aan voor- en zijgevels worden in zink uitgevoerd.

Materiaal en kleur particuliere woningen

- Gevel van natuurlijke materialen in aardse tinten.
- Gevelaccenten in beton, hout of metaal zijn denkbaar.
- Dak wordt uitgevoerd in een keramische dakpan.
- Zonnepanelen worden in het ontwerp meegenomen.
- Hemelwaterafvoeren aan voor- en zijgevels worden in zink uitgevoerd.

Detail:

- Entrees van de woningen worden ontworpen
- Bijzondere detailleringen in metselwerk kunnen bijdragen aan karakter van de architectuur.



DE BUNTE
VASTGOED

Vivare



weusten liedenbaum architecten