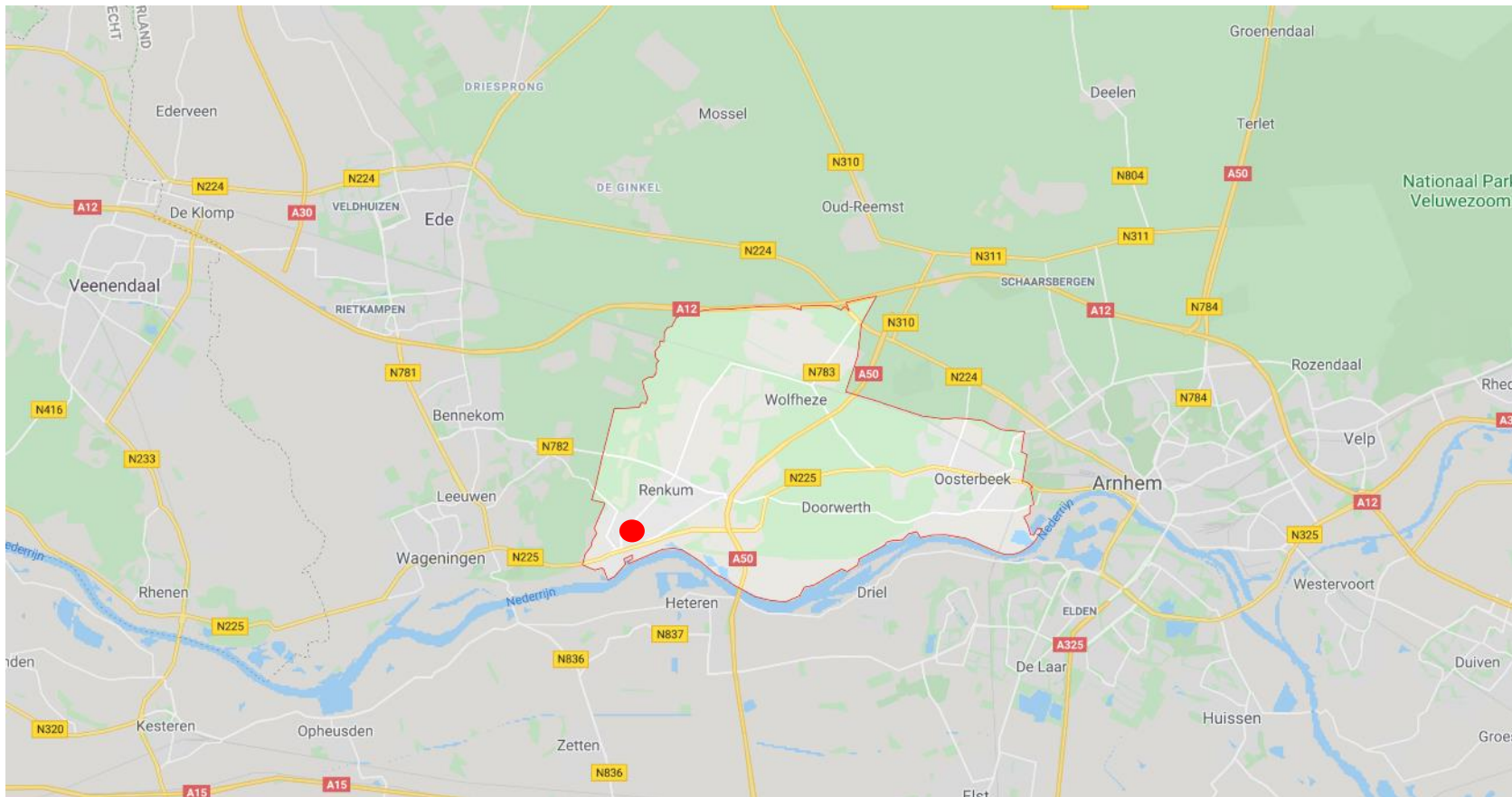




## **INHOUD**

INLEIDING	3
PLANGEBIED	4
RUIMTELIJKE STRUCTUUR	6
BEELDKWALITEIT BEBOUWING	8
BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE	10
SFEER IMPRESSIES HOVENIERSHOF	12
ALTERNATIEF MET 2 VRIJSTAANDE WONINGEN	21



## INLEIDING

### AANLEIDING

De planlocatie is gelegen aan de Dorpstraat 147 in Renkum op het terrein van hoveniersbedrijf Everts & Weijman, welke beschikbaar komt voor herontwikkeling.

Boog Vastgoed heeft de locatie verworven en na overleg met de gemeente Renkum wordt het gebied voorbereid als inbreidingslocatie met een woonbestemming voor een plan met 9 grondgebonden woningen in een mix van gezinswoningen en levensloopbestendige woningen.

### DOEL

Dit beeldkwaliteitsplan heeft als doel om het ambitieniveau vast te leggen voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan Hoveniershof te Renkum. De algemene ruimtelijke kwaliteit, de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte komen hierin aan bod. Dit document is richtinggevend en behandelt de ruimtelijke aspecten die op de planlocatie van toepassing zijn.



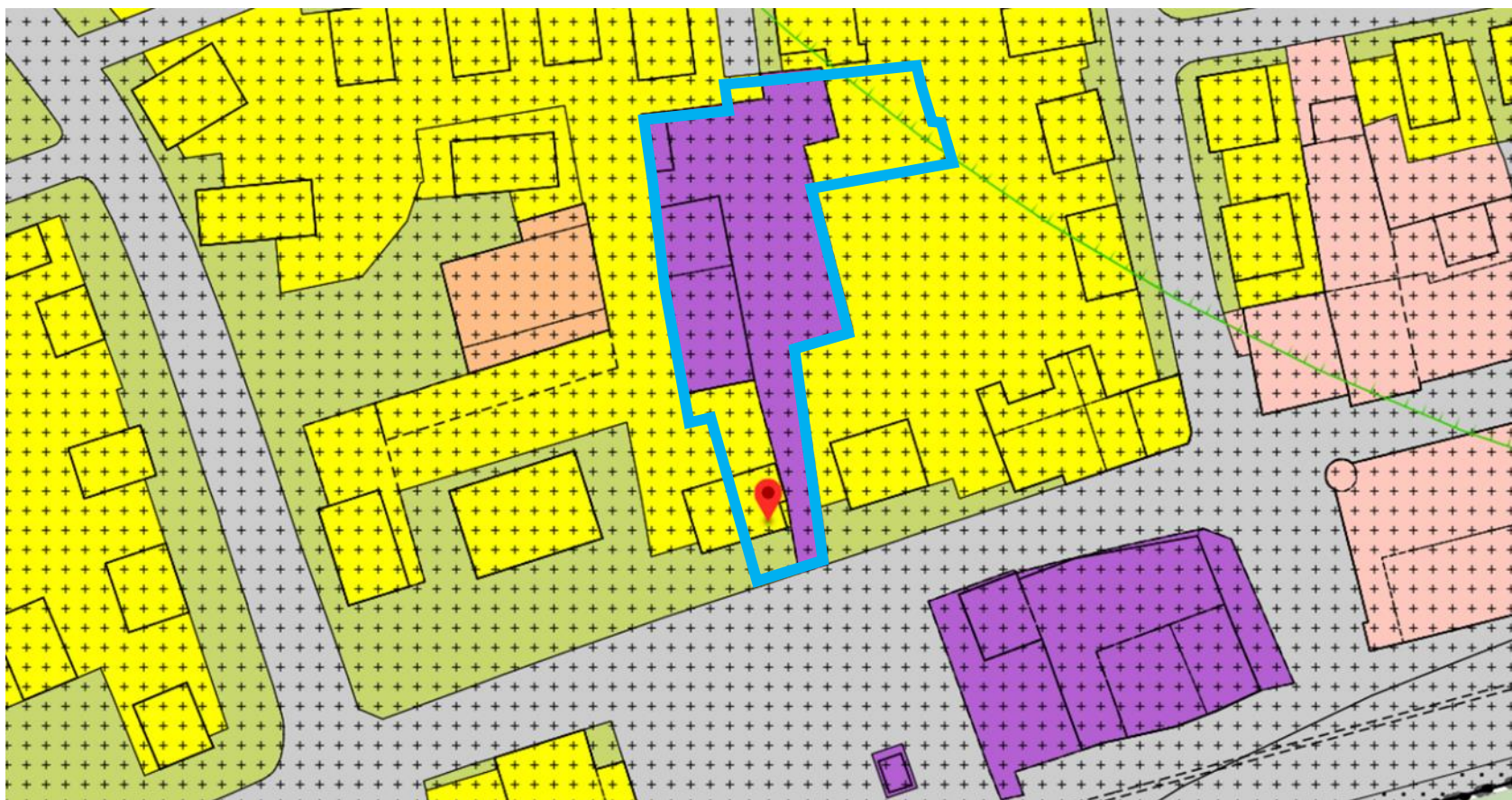


## PLANGEBIED

### KADASTER

Het plangebied bestaat uit de percelen:

2253  
2258  
2327  
2731  
2732  
3025  
3026  
3217  
3218



### BESTEMMINGSPLAN

Het bestaande Bestemmingsplan moet gewijzigd worden op functie, bouwvlak en maatvoering...



## PLANGEBIED

De bestaande woning op het terrein (deel van een tweekapper) blijft behouden. De achterliggende opstallen worden gesloopt en maken plaats voor de 9 nieuwbouw woningen.



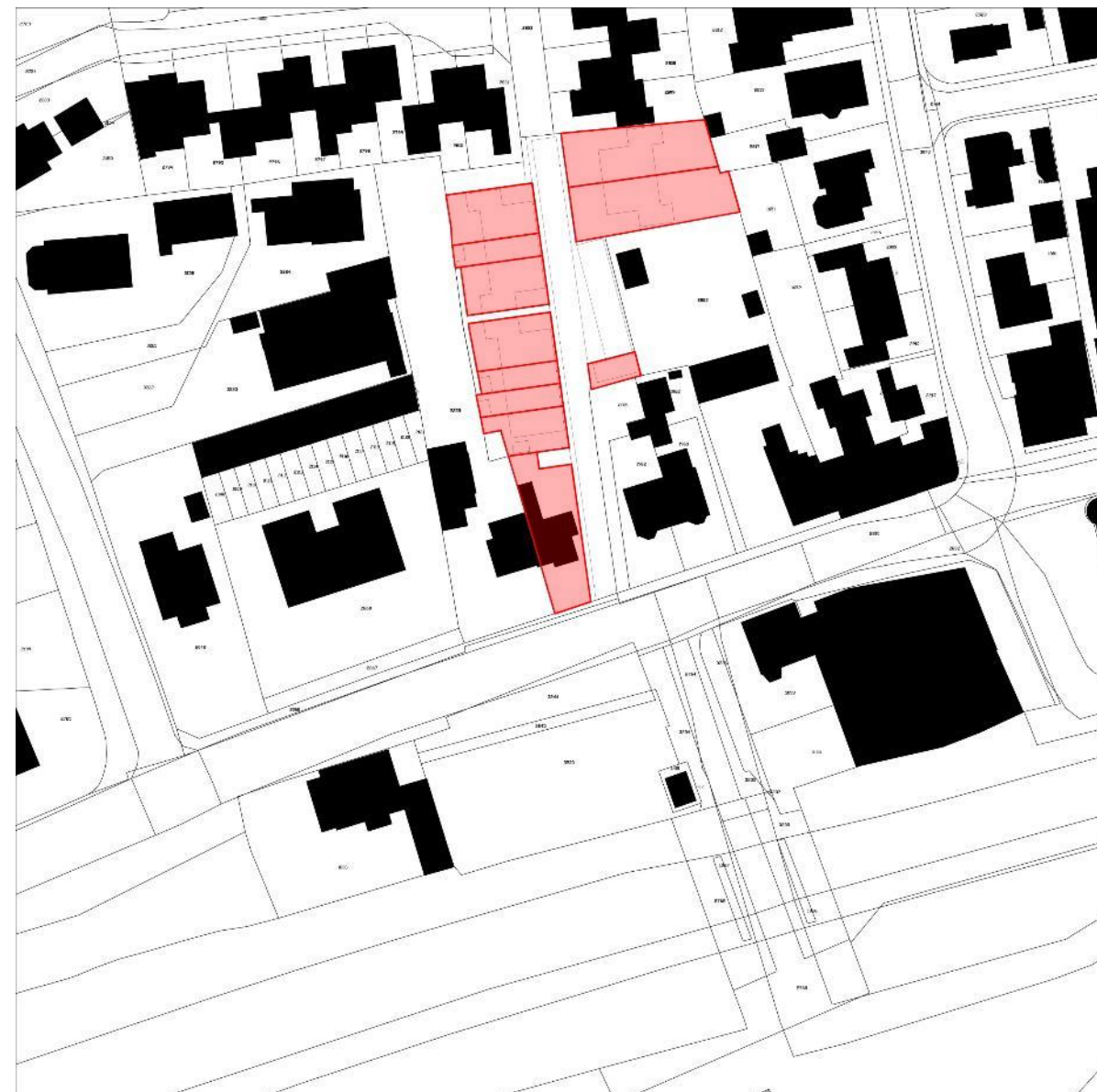


## RUIMTELIJKE STRUCTUUR

### ORIËNTATIE & BEBOUWING

Het plangebied wordt haaks ontsloten vanaf de Dorpsstraat via de bestaande inrit van het terrein.

De woningen worden haaks op de ontsluitingsweg georiënteerd. Aan de westzijde van de weg op de plek van de voormalige loods zijn twee bouwblokken gesitueerd met geschakelde woningen (een 3-kapper en een 4-kapper). Aan de noord-oostzijde van de weg komt 1 bouwblok (een 2-kapper of 2 vrijstaande woningen geschakeld met een garage).



### VERKAVELING

De woningen staan op privégrond.

De tussenwoningen hebben een achtertuin met berging en een kleine voortuin om waterinfiltratie mogelijk te maken.

De hoekwoningen aan de westzijde hebben een zijtuin waar een parkeerplaats voorzien is en 3 hoekwoningen hebben ook een garage. De 2-kapper (of 2 vrijstaande woningen) aan de oostzijde heeft ook garages, zijtuinen en ruime voortuinen, waar 3 parkeerplaatsen per woning voorzien zijn.



## RUIMTELIJKE STRUCTUUR

### ONTSLUITING & PADEN

De hoofdontsluiting vindt plaats via de verharde weg waar zowel fietsers als auto's mogen komen. Het plan wordt ontworpen als een woonerf voor bewoners en bestemmingsverkeer. Doorgaand verkeer naar Overhoff is niet mogelijk ook niet voor fietsers en voetgangers.

Het principe 'de auto te gast' zal van toepassing zijn in een 15km/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.

\* Voor hulpdiensten (brandweer) wordt een doorgang gerealiseerd (bij calamiteiten) naar Overhoff middels een hekwerk dat enkel door de hulpdiensten te openen is.



### PARKEREN

De 2-kappers (of 2 vrijstaande woningen) krijgen elk 3 parkeerplaatsen op eigen grond.

De hoekwoningen krijgen elk 1 parkeerplaats op eigen grond.

De tussenwoningen en het overige bezoekersparkeren wordt aan de straat in een parkeercoffer opgelost.

Alle openbare parkeervakken worden bestraat met betonnen grasklinkers om waterinfiltratie mogelijk te maken.



## BEELDKWALITEIT BEBOUWING

### BOUWENVELOP & KAPVORM

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de nokhoogte maximaal 10 meter boven peil mag zijn. De maximale hoogte van de goot is vastgelegd op 6 meter boven peil. De (in totaal 9) woningen bestaan uit twee verdiepingen met een kap. De woningtypologie is gedifferentieerd en bestaat uit een viertal hoekwoningen, waarvan 3 met garage, drie tussenwoningen en twee 2 onder 1 kap woningen (of 2 vrijstaande woningen) met garage.

De kapvorm van de hoofdvolumes zijn vormgegeven als een symmetrisch zadeldak. De daken kunnen worden voorzien van zonnepanelen in oost-west opstelling,

zonnepanelen op oost-west

nokhoogte 10m

goothoogte 6m



### ROOILIJN & ORIENTATIE

De rooilijn van de bebouwing aan de westzijde (3-kapper en 4-kapper) ligt 0,5 meter terug op het kavel t.o.v. de straat / woonerf. Dit is voldoende voor waterinfiltratie (klimaatadaptie), groter is ook niet gewenst vanwege de beperkte diepte van de kavels.

De rooilijn van de 2-kapper (of 2 vrijstaande woningen) aan de oostzijde ligt ruim 6 meter terug op het kavel t.o.v. de straat / woonerf, waardoor er voldoende ruimte is voor parkeren op eigen grond.

De bebouwing is primair georiënteerd op de openbare ruimte. In de voorgevels bevinden zich dan ook de hoofdentrees van de woningen.





## BEELDKWALITEIT BEBOUWING

### MATERIALISATIE

#### GEVELMATERIAAL

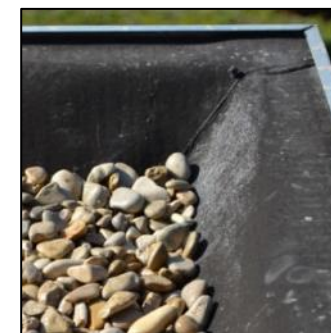
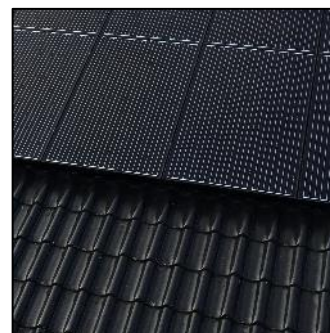
De gevels worden uitgevoerd in baksteen in verschillende verbanden. De kopgevels en garages krijgen een horizontaal verband met details in een staand of afwijkend verband. De voor- en achtergevels krijgen een verticaal verband met details in een horizontaal of afwijkend verband. E.e.a. zal nader uitgewerkt en gedetailleerd worden in de volgende ontwerpfase.

Er komen twee kleuren metselwerk, welke verbonden worden aan het woningtype. De smalle woningen (4,2m) krijgen wit genuanceerd metselwerk en de brede woningen (5,7m) krijgen lichtbruin genuanceerd metselwerk. Door deze eenvoudige kleurverdeling worden het blok met 3 en 4 woningen optisch verdeeld en draagt bij aan een dorpse uitstraling.



### DAKBEDEKKING

De blokken krijgen allen een symmetrisch zadeldak met blauw gesmoorde geëngobeerde Oude Holle dakpannen, deze kleur is kenmerkend voor de omgeving. Ook kunnen de daken worden voorzien van PV-panelen in oost- of westopstelling. De garages krijgen een grind ballast laag of een mos-sedum vegetatiedak.





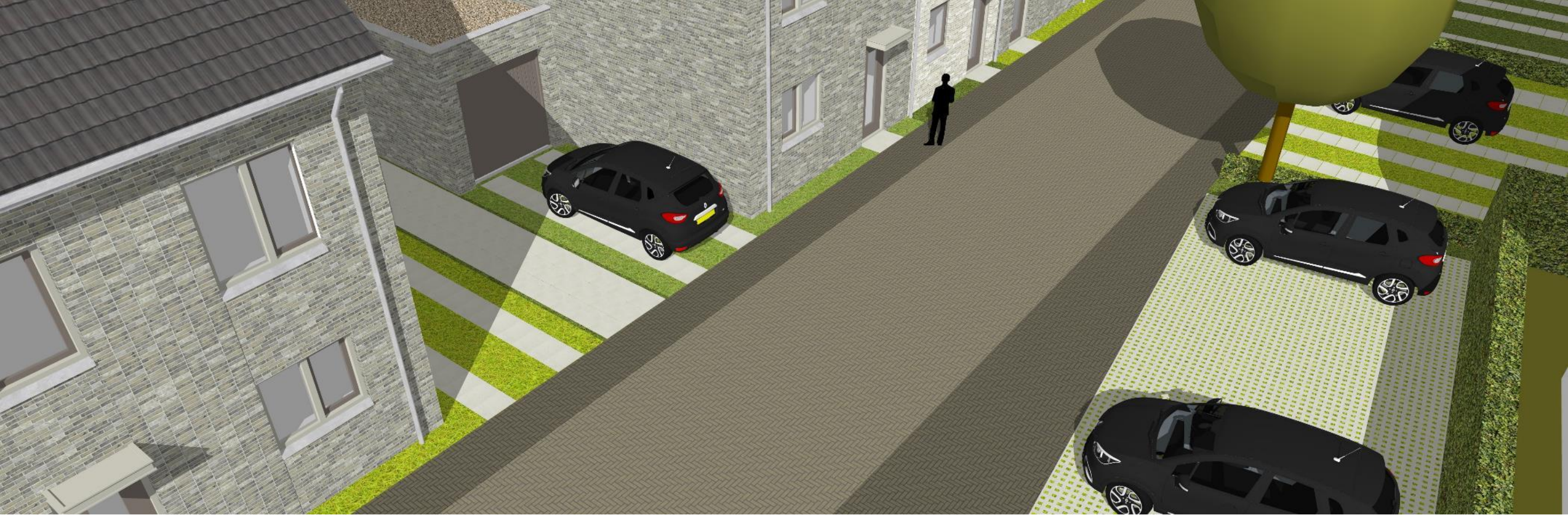
### BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

#### AUTO TE GAST

Het verkeersluwe woonerf ligt ingesloten tussen bestaande bebouwing en wordt ontsloten via de Dorpsstraat. 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 van voertuigen vanzelfsprekend wordt verminderd. Zo zal het straatwerk uitgevoerd worden in twee kleuren klinkers

#### NATUURINCLUSIEF

Het plangebied is klein van afmeting, en door de hoge parkeerconcentratie is er weinig ruimte voor publiek groen. De levensloopbestendige hoekwoningen en tweekapper (of 2 vrijstaande woningen) hebben ruime zijtuinen en de goedkope tussen- en hoekwoningen krijgen wel een gevelduin voor een groene invulling en hemelwaterinfiltratie. Alle afscheidingen worden vooraf beplant met beukenhagen om schuttingen te voorkomen. Alle parkeerplaatsen inclusief de parkeerplaatsen op eigen grond worden uitgevoerd met betonnen grasklinkers voor klimaatadaptie. De platte daken van de garages kunnen voorzien worden van een mos-sedum vegetatiedak.



## BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

### BESTRATING

De bestrating van rijbaan en voetpaden worden uitgevoerd met straatklinkers in twee kleuren bruintinten gelegd in visgraatmotief. De straat profilering benadrukt de autoluwe uitstraling van het woonerf. Voetpaden en rijbaan lopen zonder hoogte verschil in elkaar over, maar onderscheiden zich dus middels kleur.

De paden die naar de achtertuinen leiden worden verhard met betontegels.

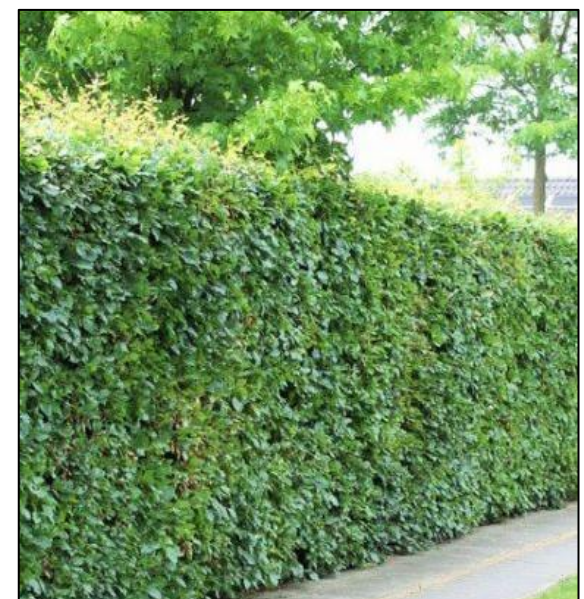


### PARKEERPLAATSEN

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

### ERFAFSCHIEDING

Alle erfafscheidingen worden vooraf beplant met beukenhagen om schuttingen te voorkomen. Ook de parkeerkoffer met openbare parkeerplaatsen wordt omzoomd met beukenhagen.















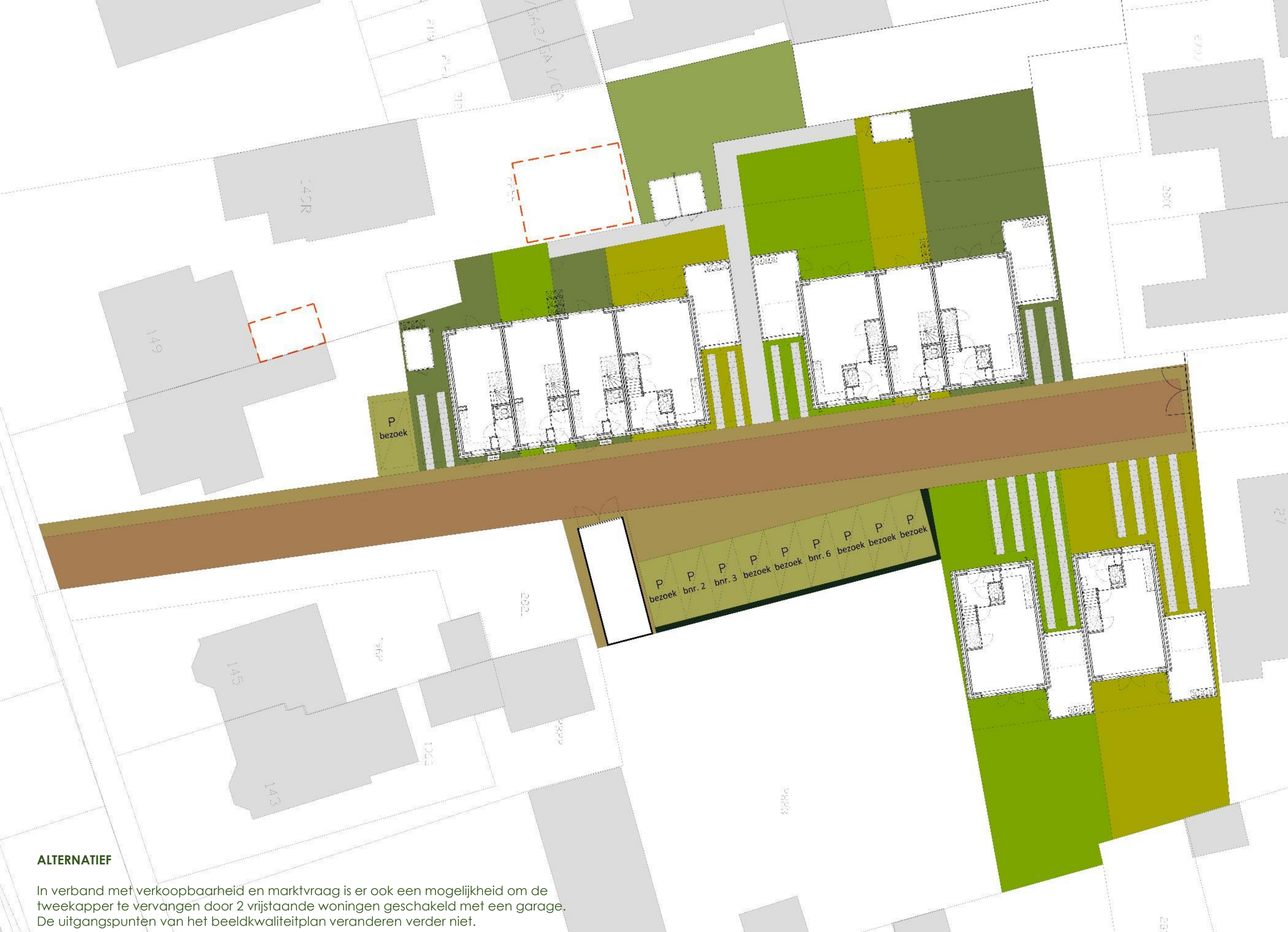








## ALTERNATIEF MET 2 VRIJSTAANDE WONINGEN



**ALTERNATIEF**

In verband met verkoopbaarheid en marktvraag is er ook een mogelijkheid om de tweekapper te vervangen door 2 vrijstaande woningen geschakeld met een garage. De uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan veranderen verder niet.



STRAATGEVEL



LINKER ZIJGEVEL



ACHTERGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL















**CONTEXTUREARCHITECTS**

solebaystraat 97\_1055 ZP amsterdam\_+31(0)206691647\_+31(0)653854226\_info@contexturearchitects.nl  
www.contexturearchitects.nl \_check us out on facebook \_ <https://www.facebook.com/Contexturearchitects>