

Hogenkampseweg Renkum Verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan september 2014



BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR

 GELDERS GENOOTSCHAP	commissie ruimtelijke kwaliteit	Renkum
	gemeente	vooroverleg / advies
	aanvraag	wel / niet
	akkoord	6 okt 2014
	datum	
rayonarchitect		

komt tegemoet aan de
bemerkingen uit het overleg
van 18-8-2014.
advies REN-00077-1
dd. 22-8-2014.

Hogenkampseweg Renkum



Verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan, september 2014

Inhoud

<i>Ligging in de wijk</i>	04
<i>Aandachtspunten in de wijk</i>	05
<i>Huidige situatie</i>	06
<i>Korrelgrootte</i>	08
<i>Rooilijnen</i>	09
<i>Verkavelingsplan</i>	10
<i>Hoogteligging</i>	11
<i>Dakplan</i>	12
<i>Entrees en zijgevels</i>	12
<i>Gevelaanzichten</i>	13
<i>Beeldkwaliteit architectuur</i>	14
<i>Bergingen & afscheidingen</i>	16
<i>Openbaar / privé</i>	17
<i>Parkeerbalans</i>	17
<i>Maatvoering</i>	18
<i>Maatvoering; doorsnede</i>	19

Colofon

Het verkavelingsplan voor de Hogenkampseweg te Renkum is in opdracht van Vivare Projecten BV gemaakt door Buro Poelmans Reesink landschapsarchitectuur en in nauwe samenwerking met de opdrachtgever en gemeente Renkum tot stand gekomen.

Ligging in de wijk

Het plangebied ligt ten noordoosten van het centrum van Renkum en bestaat uit het gebied tussen de Hogenkampseweg, Reijmerweg, Sint Josephweg en Meester van Damweg. In deze driehoek staan momenteel 50 sociale huurwoningen in 3 typen rond een binnentuin;

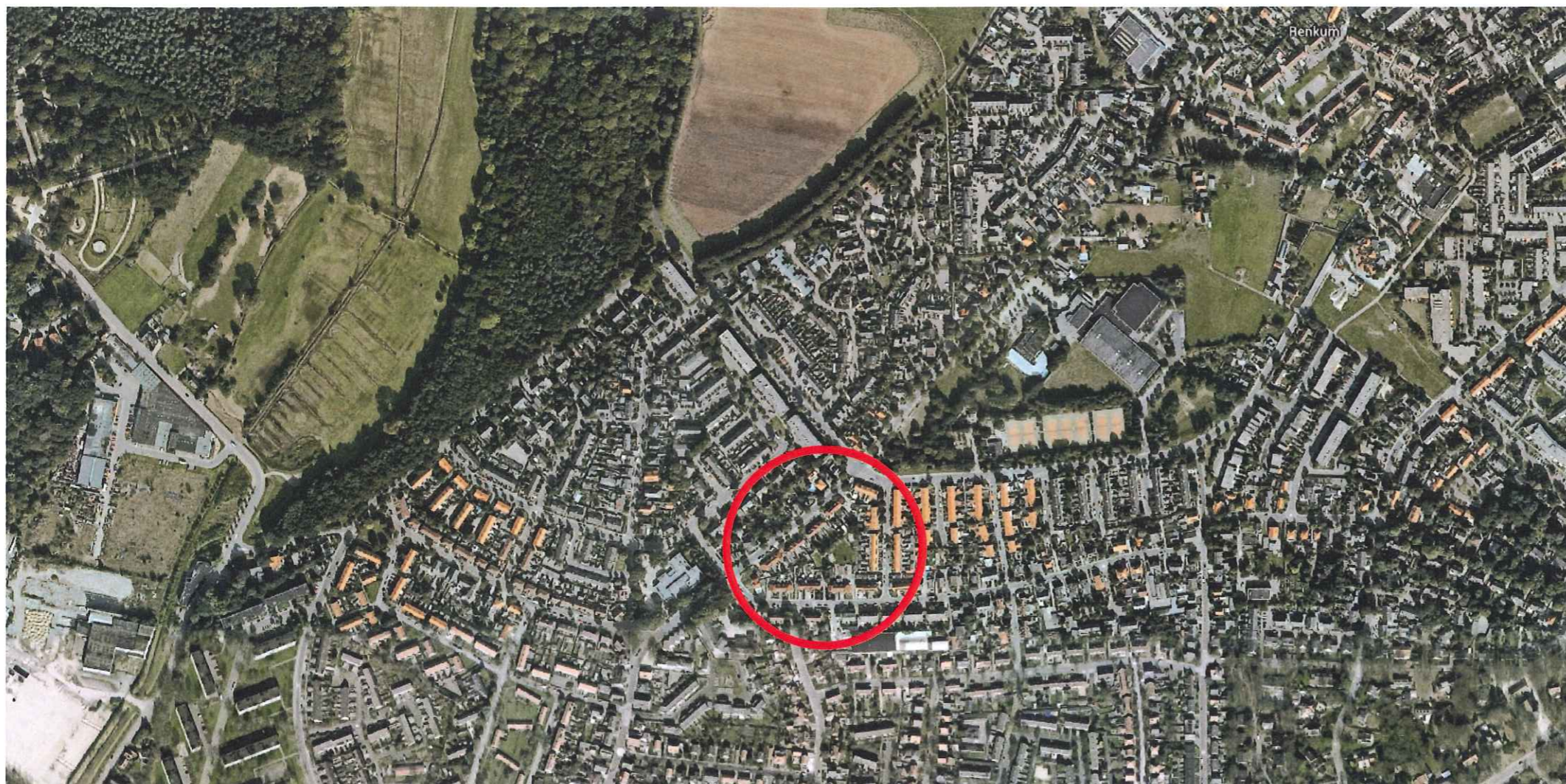
- 30 woningen van het 'boerderijtype' in blokjes van 4 en 1 blok van 2 woningen, deze woningen hebben één laag met kap en typerende dakschilden. Deze woningen worden gesloopt.
- 8 rijwoningen twee lagen met kap, deze woningen worden gesloopt.
- 12 rijwoningen één laag met kap, deze woningen (hoek Reijmerweg – Sint Josephweg) zijn in 2012 gerenoveerd en blijven gehandhaafd.

Voor de te slopen woningen worden 45 sociale huurwoningen rond de binnentuin teruggebouwd.

De wijken rondom het plangebied zijn zeer gevarieerd van opzet, van appartementengebouwen tot rijwoningen en vrijstaande woningen aan de Hogenkampseweg. Over het algemeen (op de appartementengebouwen na) is de bouwhoogte twee lagen met een kap. De variatie in vrijstaande woningen ten noordwesten van de Hogenkampseweg laat zien dat het hier een oude invalsweg van het dorp betreft. De karakteristieke rode pannendaken van de woningen binnen het plangebied geven eenheid aan het straatbeeld. Daarnaast spreekt met name de gedetailleerde vormgeving van de jaren dertig woningen in de wijk ten zuiden van het plangebied (Doctor Haverkorn van Rijsewijkweg en Joan Beukerweg e.o.) tot de verbeelding.



typerende rode daken van de woningen in het plangebied



ligging plangebied in Renkum



karakteristieke jaren dertig woningen aan de Doctor Haverkorn van Rijsewijkweg

Aandachtspunten in de wijk

School hoek Reijmerweg Hogenkampseweg



zicht op de school vanuit de Reijmerweg



lommerrijk schoolplein

Hogenkampseweg



toekomstige bouwlocatie hoek Meester van Damweg



gevarieerde woningbouw met veelal vrijstaande huizen



gevarieerde woningbouw met veelal vrijstaande huizen

Overige aandachtspunten



bijzondere autohandelaar binnenplaats aan de Reijmerweg



detailering woningen en tuinmuren Doctor Haverkom van Rijsewijkweg



overgang naar appartementen Meester van Damweg



overgang naar hoogbouw Nieuwe Keijenbergseweg

Huidige situatie

Hogenkampseweg



daken met schilden



inritten met privé parkeerplaatsen



bomen in het trottoir



voortuinen

Reijmerweg



grote zijtuin op de hoek van de straat



daken met schilden



entree binnengebied



overgang te slopen woningen - te handhaven woningen hoek Sint Josephweg

hoek Hogenkampseweg - Reijmerweg



symmetrische gevel en dakvorm



langsparkeren voor de school

Sint Josephweg



zijgevels met ramen te handhaven woningen op de hoek met de Reijmerstraat



te handhaven woningen naast te slopen woningen



straatbeeld deel te handhaven woningen

hoek Sint Josephweg - Meester van Damweg - Hogenkampseweg



Sint Josephweg



Meester van Damweg



Hogenkampseweg

binnengebied



speeltuin: gedeelte binnen een laag hekwerk



speeltuin: gedeelte buiten het hekwerk



afscheidings privétuinen langsij de speeltuin

Korrelgrootte

De korrelgrootte van de bouwblokken sluit aan op de grootte van de huizen in de directe omgeving: twee lagen met een kap, waarbij de kapvorm bij de hoekblokken een uitgesproken accent krijgt. Naast de dakvorm krijgen de woningen een aantal robuuste details zoals daklijsten, dakoverstekken en gecombineerde entrees. De reeds gerenoveerde woningen (hoek Reijmerweg – Sint Josephweg) hebben ook een uitgesproken detaillering waarbij de daklijst van de dakkapellen over de volle hoogte van de gevel doorloopt hetgeen de verticaliteit van de woningen versterkt. Het is de ambitie om nieuwbouw te realiseren van deze tijd met aandacht voor een aantal beeldkwaliteitsaspecten die de verbinding leggen met de omliggende bebouwing.

twee lagen met kap



detaillering dakkapellen

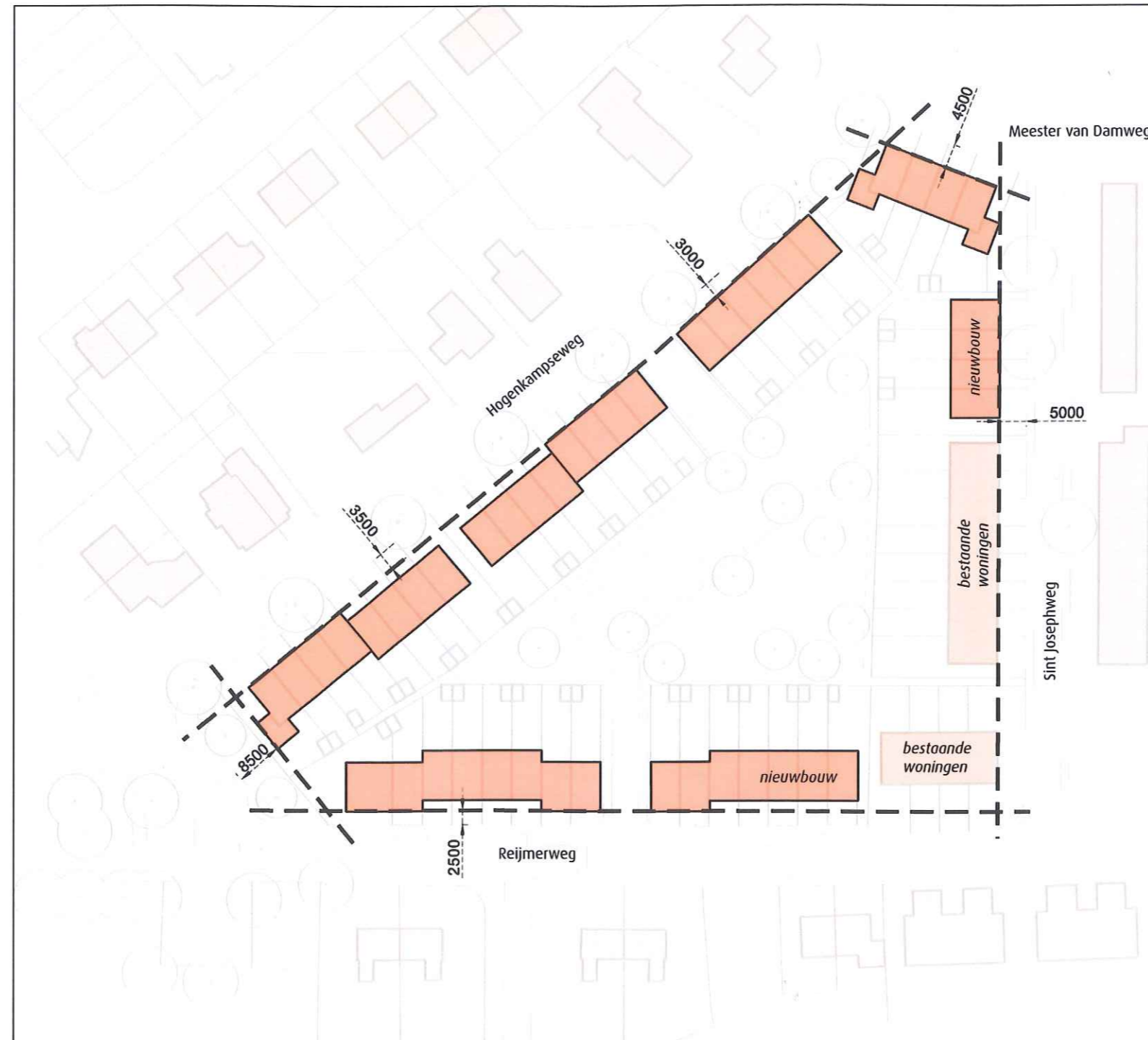


karakteristieke woningen in de buurt



Rooilijnen

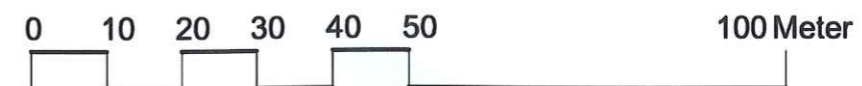
De rooilijnen van de nieuwbouwwoningen volgt op de Reijmerweg na bijna letterlijk de rooilijn van de bestaande bebouwing. Om de variatie te vergroten staan twee delen van de blokken aan de Hogenkampseweg twee meter terug, dit is ook in de huidige situatie het geval. De bebouwing aan de Sint Josephweg staat in dezelfde rooilijn als de te handhaven bebouwing. De woningen aan de Reijmerweg worden meer naar de straat geplaatst (ten opzichte van de huidige situatie) om zo meer ruimte te maken voor de achtertuinen en de gezamenlijke binnentuin. Beide bouwblokken hebben in het blok een verspringing van twee meter naar achteren, dit om de blokken van 7 en 8 woningen een extra accent te geven en de toegang naar de binnentuin te versterken. De hoekblokken (hoek Hogenkampseweg - Reijmerweg en hoek Hogenkampseweg - - Meester van Damweg - Sint Josephweg) staan inclusief uitbouwen aan de zijden binnen de rooilijnen van de zijstraten. Doordat er bij deze hoekwoningen uitbouwen mogelijk zijn kunnen deze woningen geschikt gemaakt worden voor minder validen. Doordat de plattegrond van de begane grond groter is kan de ruimte in de kap minder zijn zodat er ruimte ontstaat voor de toepassing van een afwijking in de kapvorm t.o.v. de overige woningen.



Overzicht rooilijnen

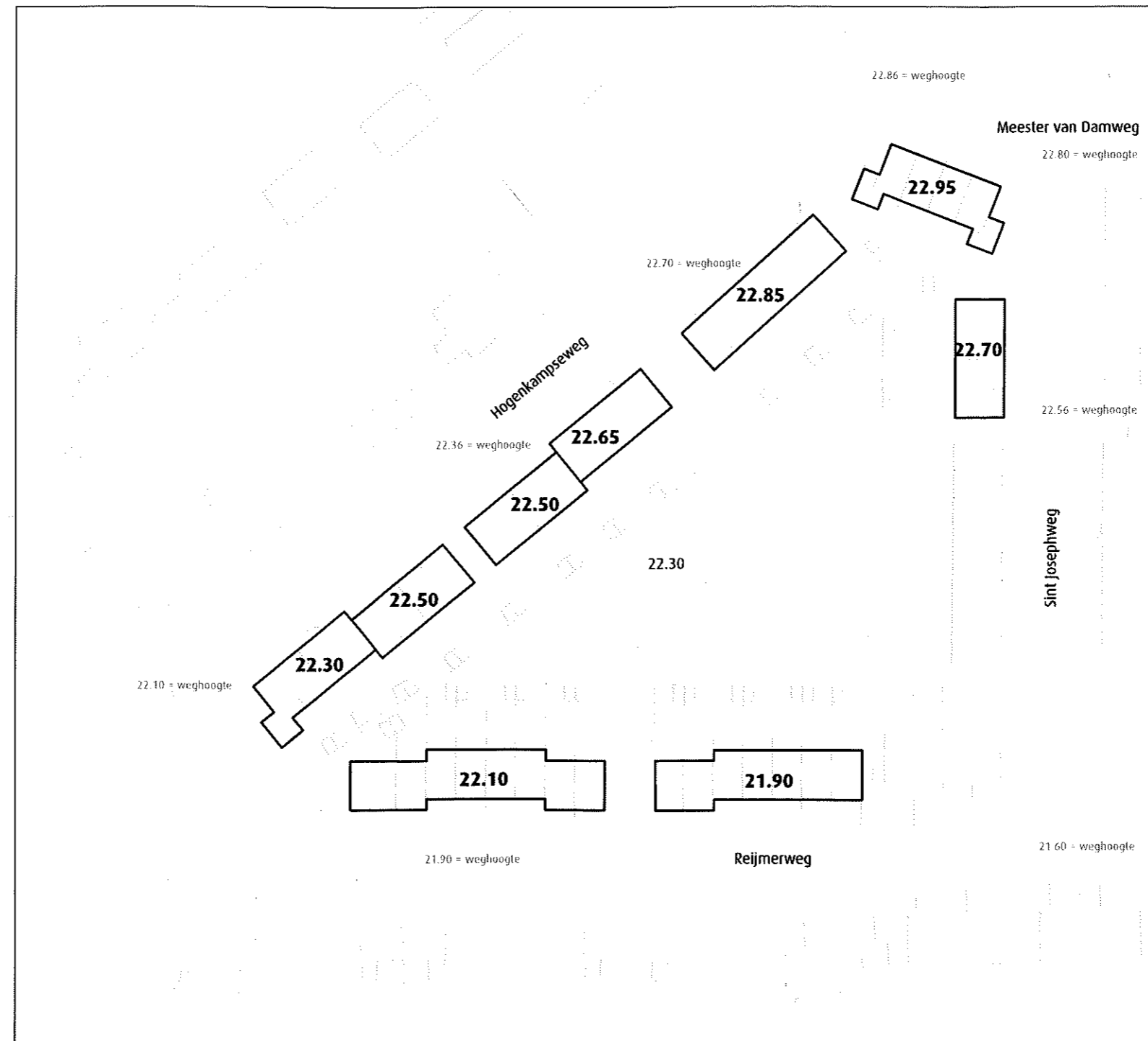
Verkavelingsplan - schaal 1:1000

In het verkavelingsplan is een helder onderscheid gemaakt in voor- en achterzijden. Alle woningen zijn met de voorzijde op de omliggende straten georiënteerd. De voortuinen zijn beperkt gehouden zodat er voldoende ruimte ontstaat voor de achtertuinen en op het binnenterrein zowel een semi-openbare speelplaats als een aantal parkeerplaatsen voor bewoners aangelegd kunnen worden. De woningenblokken aan de Hogenkampseweg en aan de Reijmerweg hebben een vrij symmetrische opbouw waarbij de entree naar de binnentuin aan de Reijmerweg in het midden ligt en de entree aan de Hogenkampseweg ten noordoosten van het middelste bouwblok is gesitueerd. Ook het hoekblokken Hogenkampseweg – Meester van Damweg – Sint Josephweg) heeft een symmetrische opbouw waarbij de mogelijke uitbouw van de woningen een bijzonder accent geeft in de zijgevels. Op de hoek Hogenkampseweg – Reijmerweg bepalen de uitbouwen aan de kopgevels van de bouwblokken ook het beeld. Echter hier gaat het juist om een asymmetrische compositie; de uitbouwen verschillen juist van elkaar, waarbij de uitbouw van de woning aan de Hogenkampseweg het meest beeldbepalend is. In de binnentuin is naast de plek voor parkeerplaatsen voldoende ruimte voor groen waarbij er bewust een aantal bomen zijn geplaatst in het verlengde van de entrees. De bestaande bomen langs de Hogenkampseweg worden vervangen door nieuwe laanbomen die tussen de parkeerplaatsen worden gepositioneerd zodat het voetpad vrij blijft. Tegenover de school zijn twee extra parkeerplaatsen gesitueerd zodat er meer ruimte ontstaat voor het halen en brengen van de kinderen.



Hoogteligging

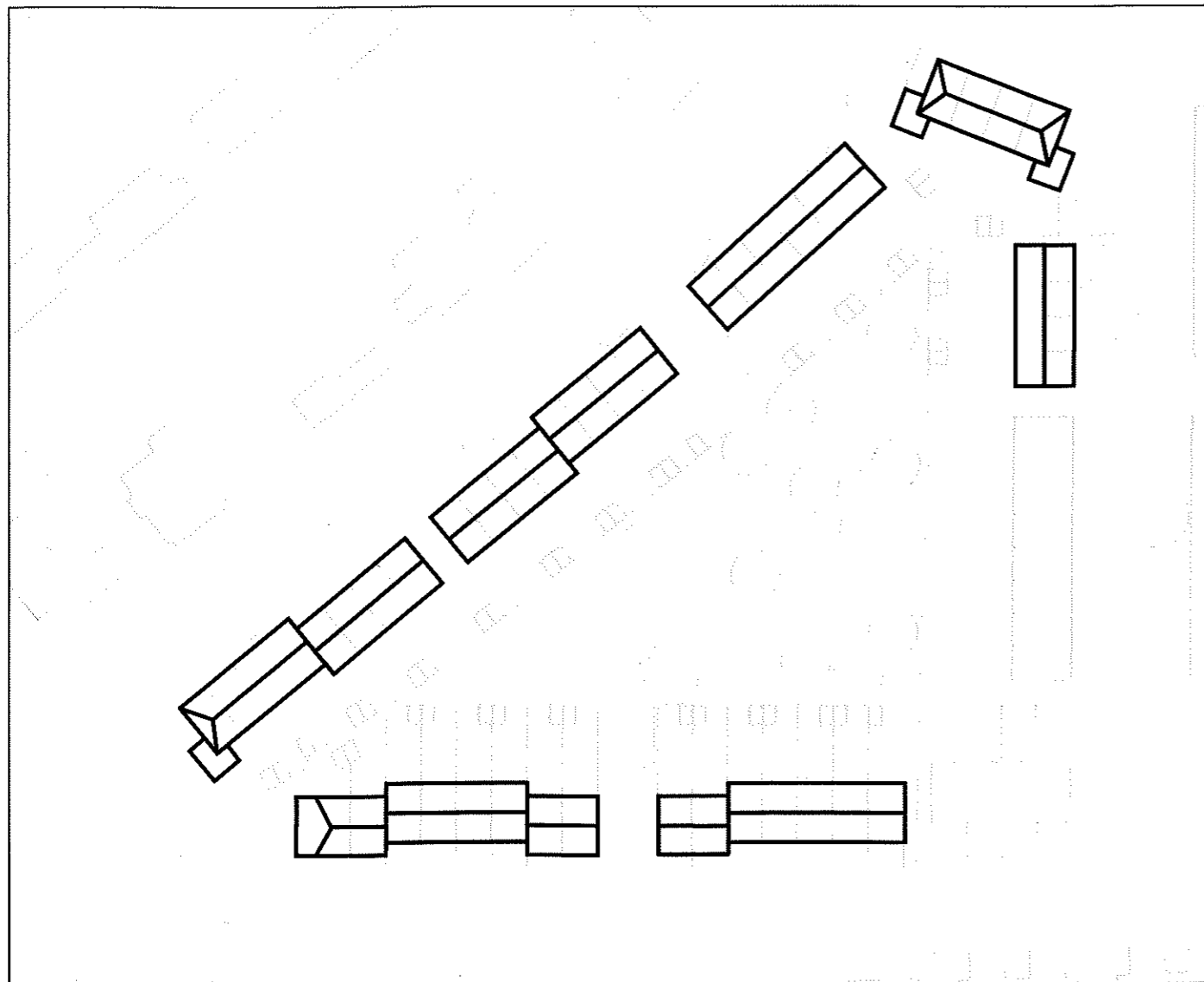
Het plangebied loopt op van 21.6 m. +NAP tot 22.86 m. +NAP. Dit hoogteverschil wordt in een aantal stappen opgevangen. Ieder bouwblok heeft een eigen hoogteligging. Het verschil in hoogte per bouwblok is ca. 20 cm. De indicatief aangegeven peilhoogten zijn, ter oriëntatie van het plangebied, bepaald 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.



principe opbouw hoogteligging vloerpeil van de bouwblokken ten opzichte van de omgeving

Dakplan

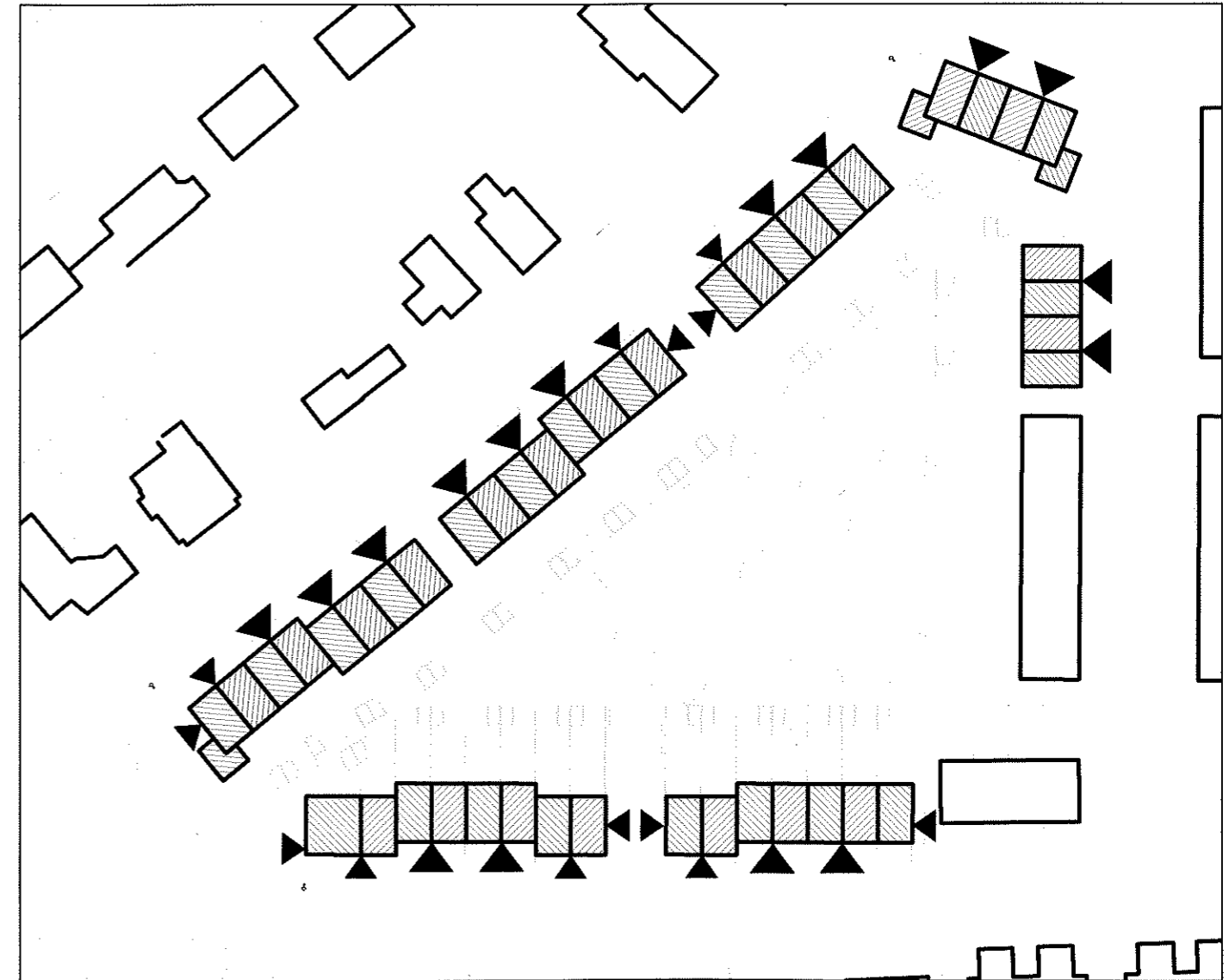
Alle woningen hebben een zadeldak (onder ca. 45°). De kopgevels en de goot krijgen een accent. De goothoogte van de blokken volgt de maaiveldhoogte. In het aanzicht van de panden verspringt de goot hierdoor per blok en bij langere blokken per blokdeel. Gezien de huidige situatie krijgen ook alle woningen van de nieuwbouw rode dakpannen. De hoekblokken krijgen een zadeldak, eventueel met schilden. De dakvorm van de uitbouw bij deze hoekwoningen is vrij, dit kunnen ook platte daken zijn.



overzicht dakplan

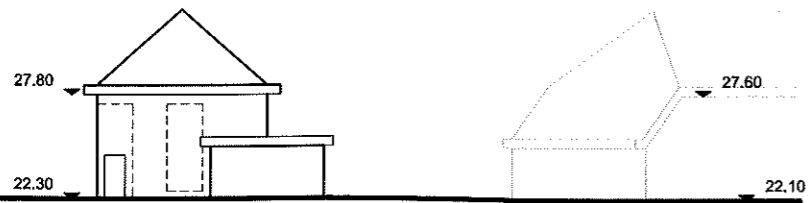
Entrees en zijgevels

Entrees worden veelal per twee woningen gecombineerd (zoals ook het geval is bij de te handhaven woningen op de hoek Reijmerweg – Sint Josephweg) en krijgen per dubbele entree een architectonisch accent. Hierbij gaat de voorkeur uit naar de uitwerking in het verticale vlak zodat de parcellering van de individuele woningen extra aandacht krijgt. Bij een aantal hoekblokken komen de enkele entrees op de kopgevels. Hierdoor ontstaan er extra details in de zijgevels ter hoogte van beide wegen naar de binnentuin. Samenvattend: de detaillering van de daken (zie vorige alinea) gecombineerd met de architectonische accenten rondom de dubbele entrees geeft de nieuwbouw binding met de naast gelegen wijk.

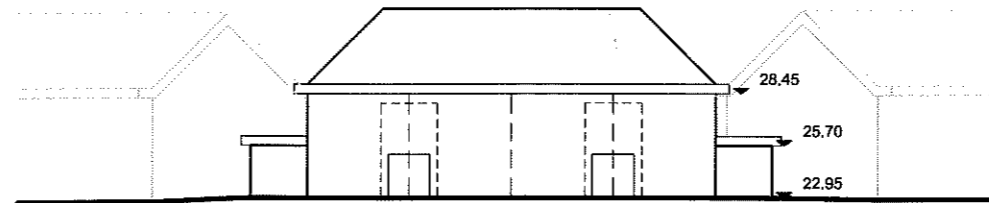


overzicht entrees

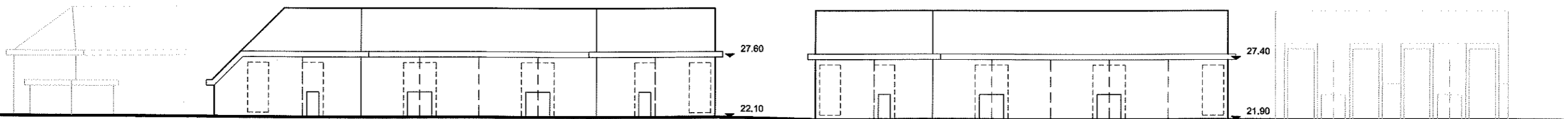
Gevelaanzichten



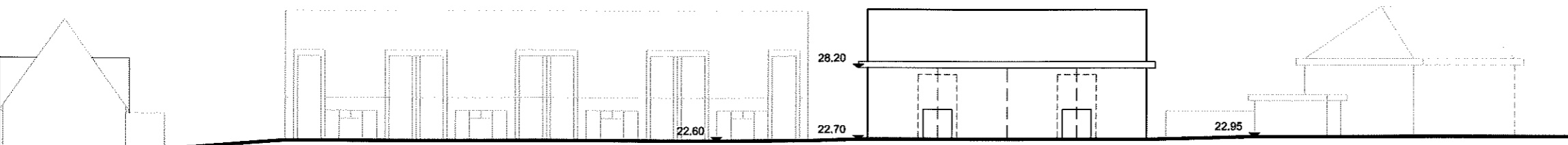
aanzicht hoekblok Hogenkampseweg - Reijmerweg



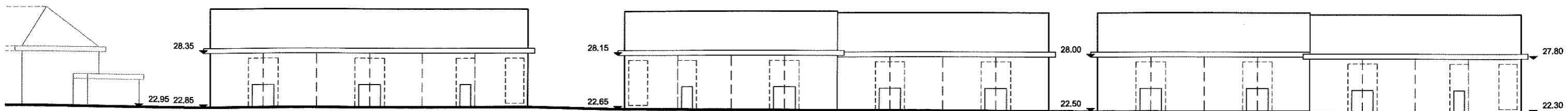
aanzicht hoekblok Hogenkampseweg - Meester van Damweg - Sint Josephweg



aanzicht Reijmerweg



aanzicht Sint Josephweg



aanzicht Hogekampseweg

Hoogtematen in de gevelaanzichten zijn ter indicatie, goten komen ongeveer ter hoogte van de 2e verdiepingvloer. De exacte hoogte is afhankelijk van het woningontwerp. Ontwerp uitbouwen hoekwoingen is een voorbeelduitwerking.

Beeldkwaliteit architectuur

De beeldkwaliteit van de architectuur wordt voor de gehele buurt samenhangend bepaald maar kent ook accenten per straat. In het verkavelingsplan zijn al een aantal beeldbepalende elementen opgenomen die de uitwerking van de architectuur beïnvloeden zoals de toepassing van zadeldaken (evt. met schilden) en het toepassen van dubbele entrees in de voorgevels gecombineerd met zijentrees bij de hoekblokken. In onderstaand overzicht worden de beeldkwaliteitsaspecten nader genoemd.

Samenhang in de buurt

- bebouwing aan laten sluiten op bestaande bebouwing in de buurt (Sint Josephweg en Reijmerweg)
- individuele woning gaat op in de blokmaat, eenheid in totale blok
- twee lagen met kap
- zadeldaken met rode pannen
- toepassing dubbele entrees en zijentrees bij de hoekblokken
- kleurgebruik gevels overwegend rode baksteen
- kozijnen en accenten overwegend wit

Flexibiliteit

- toepassing van dakschilden en dakkapellen mits passend binnen de architectuur
- uitbouw hoekwoningen vrij mits passend binnen de architectuur

Perceel

- de vanaf de openbare ruimte zichtbare onderdelen behandelen als voorgevel, voorzijde gebouw in rooilijn, mits anders aangegeven op plankaart (enkele blokken staan 2 m. terug).
- hoekwoningen zijn georiënteerd op twee zijden

Massa en vorm

- 2 lagen met kap
- zadeldak (evt. met schilden)
- blokmaat leidend, woningen zijn in samenhang ontworpen maar individueel herkenbaar, variatie in de gevelopbouw, aandacht voor hoekoplossingen



blokmaat leidend, maar woningen zijn individueel herkenbaar

Detailering, kleur en materiaalgebruik

- plastische geveluitwerking, specifieke aandacht voor detailering van gevelopeningen (bijvoorbeeld variatie in de diepte van de neggen bij ramen en deuren)
- natuurlijke materialen, baksteen, geen sterke kleurcontrasten, aardkleuren combineren met natuurlijke materialen en witte details
- overstekken, daklijsten en rollagen, eenheid in kleurgebruik
- kleurgebruik gevels overwegend rode baksteen met donkere details (plint, rollagen, deurlijsten)
- kleurgebruik daklijsten en kozijnen overwegend wit



rode baksteen, donkere details en wit kozijnhout

Openbare ruimte

- de overgang van privé naar openbaar wordt gevormd door ondiepe voortuinen
- tuinafscheiding grenzend aan (semi-) openbaar gebied door middel van gaashekwerk met klimplanten
- parkeren voor bewoners haaks parkeren in binnenhof en voor bezoekers langsparkeren in de straten rondom



rode baksteen, donkere details en wit kozijnhout



rode baksteen, donkere details en wit kozijnhout



plastische geveluitwerking (diepe neggen)

Specifieke kenmerken Hogenkampseweg

- grote blokmaten, de detaillering van de individuele woningen is hier op afgestemd: stoere details, accent leggen op grote maten in de gevel
- terugspringen voorgevels wordt ook vertaald in detaillering gevel
- hoogteverschil binnen het blok wordt vertaald in detaillering daklijst
- symmetrische opbouw hoekgevels aan de entree naar de binnentuin krijgt bijzondere aandacht



hoogteverschil in daklijst en terugspringen voorgevel vertaald in detaillering

Specifieke kenmerken hoek Hogenkampseweg - Reijmerweg

- architectuur uitbouwen incl. dakvorm vrij in te vullen
- beide kopgevels hebben onderling grote verschillen waardoor er een asymmetrische compositie ontstaat (detaillering uitbouw) maar zijn wel in relatie tot elkaar ontworpen
- de twee uitbouwen van de woningen zijn zowel in relatie tot de architectuur van de woningen als in onderlinge relatie tot elkaar ontworpen
- uitbouw van de woning aan de Hogenkampseweg is het meest beeldbepalend, uitbouw van de woning aan de Reijmerweg is hieraan ondergeschikt (zie voorbeelduitwerking in het aanzicht op blz. 13)



ontwerp uitbouw afgestemd op architectuur woning

Specifieke kenmerken Reijmerweg

- grote blokmaten, maar de gedetailleerde verspringsing van steeds twee woningen geven de blokken een kleinere schaal dan de blokken aan de Hogenkampseweg
- verspringsingen in rooilijn wordt ook vertaald in detaillering gevel waarbij de eenheid van de drie maal twee naar voren springende woningen extra aandacht krijgt (bijvoorbeeld in kleurnuance gevelsteen)
- overgang naar bestaande bouwblok oostzijde krijgt aandacht (detaillering hoekwoning)



detaillering hoekoplossing

Specifieke kenmerken Sint Josephweg

- detaillering van het blok mag in geringe mate afwijken van overige nieuwbouw, zich meer voegen naar de bestaande bebouwing

Specifieke kenmerken hoek Hogenkampseweg - Meester van Damweg - Sint Josephweg

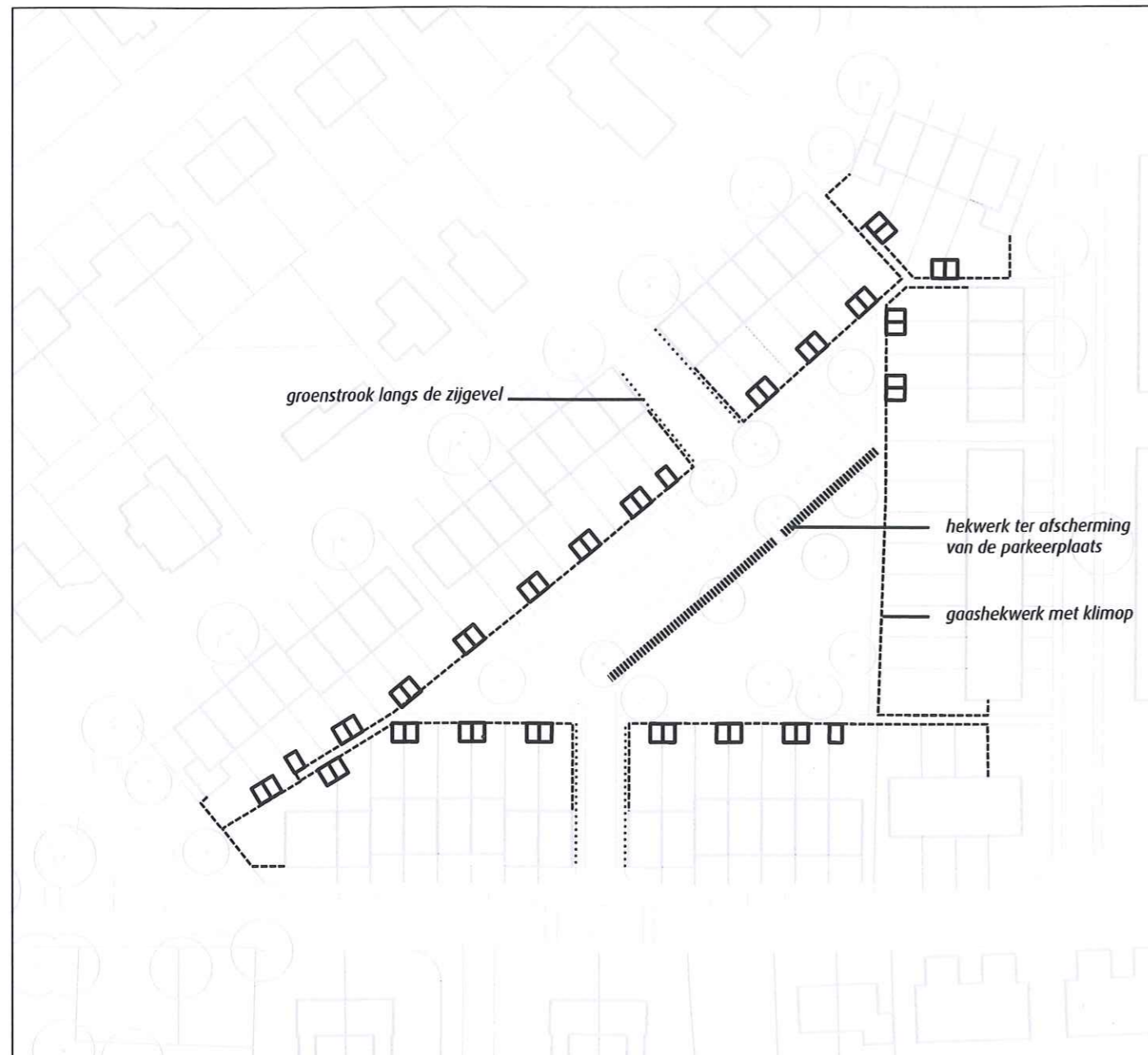
- symmetrische opbouw van het blok in de detaillering van de gevel en het dak laten spreken
- robuuste details rondom de dubbele entrees
- architectuur uitbouwen incl. dakvorm vrij in te vullen maar zijn bij beide woningen identiek



dubbele entrees gecombineerd met hoekentree

Bergingen & erfafscheidingen

De bergingen worden in de achtertuin zoveel mogelijk per twee gecombineerd. Op de erfgrans van de achtertuin met het (semi) openbare gebied wordt een gaashekwerk geplaatst. In het gaashekwerk groeien diverse soorten klimplanten. Deze groene afscheidingen bepalen ook het beeld bij beide toegangen naar de binnentuin. Bij deze entreewegen is een extra privéstrook tussen het gaashekwerk en de stoep opgenomen zodat er enige afstand ontstaat tussen de zijentrees van de woningen en de stoep.



overzicht bergingen, tuinafscheidingen en hagen



referentie groene tuinafscheidingen: Schuytgraaf Arnhem



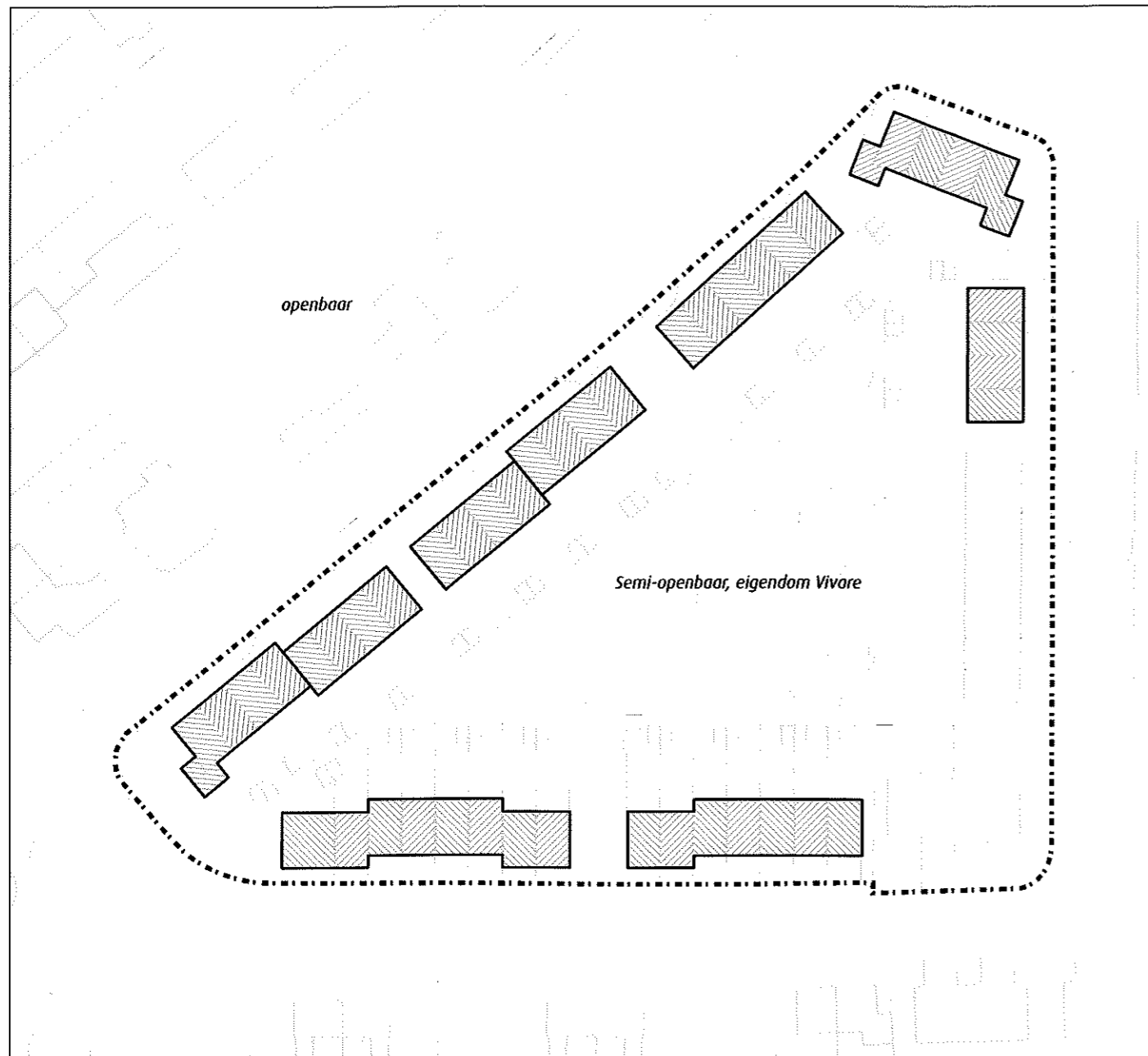
referentie groene tuinafscheidingen: Bergerhof Renkum



referentie groenstrook langs de zijgevel bij entree binnentuin

Openbaar / privé

De grens van het trottoir vormt de scheiding tussen openbaar en het terrein dat in eigendom is van Vivare. Echter bij het betreden van de binnentuin komen geen barrières zodat de buitenruimte voelt als openbaar gebied inclusief straatverlichting etc.

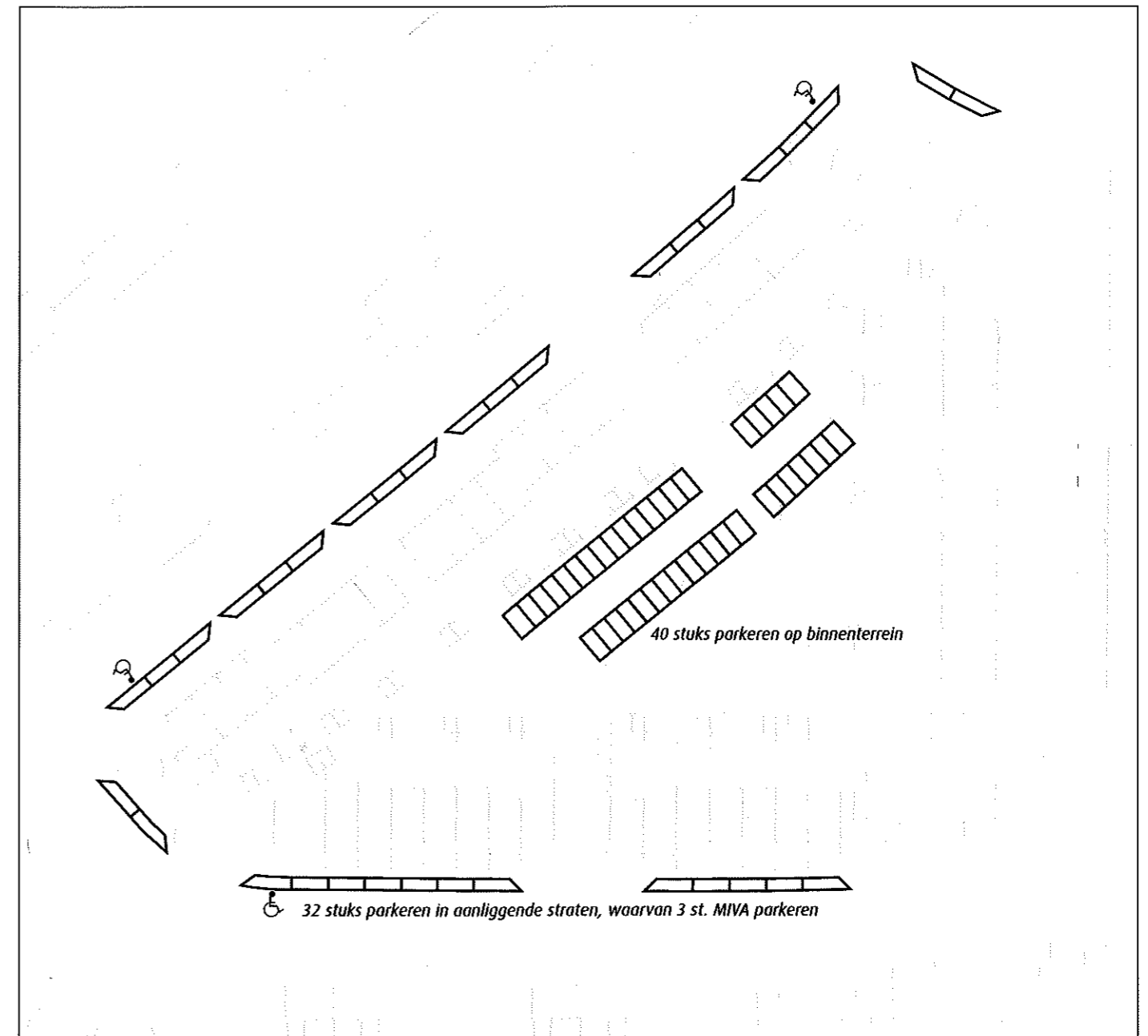


overzicht openbaar - privé

Parkeerbalans

Het parkeren wordt deels in het binnengebied en deels in de aanliggende straten gesitueerd. Er worden 40 parkeerplaatsen voor bewoners in het binnengebied aangelegd en 32 langsparkerplaatsen voor bezoekers in aanliggende straten, inclusief 3 st. MIVA parkeren.

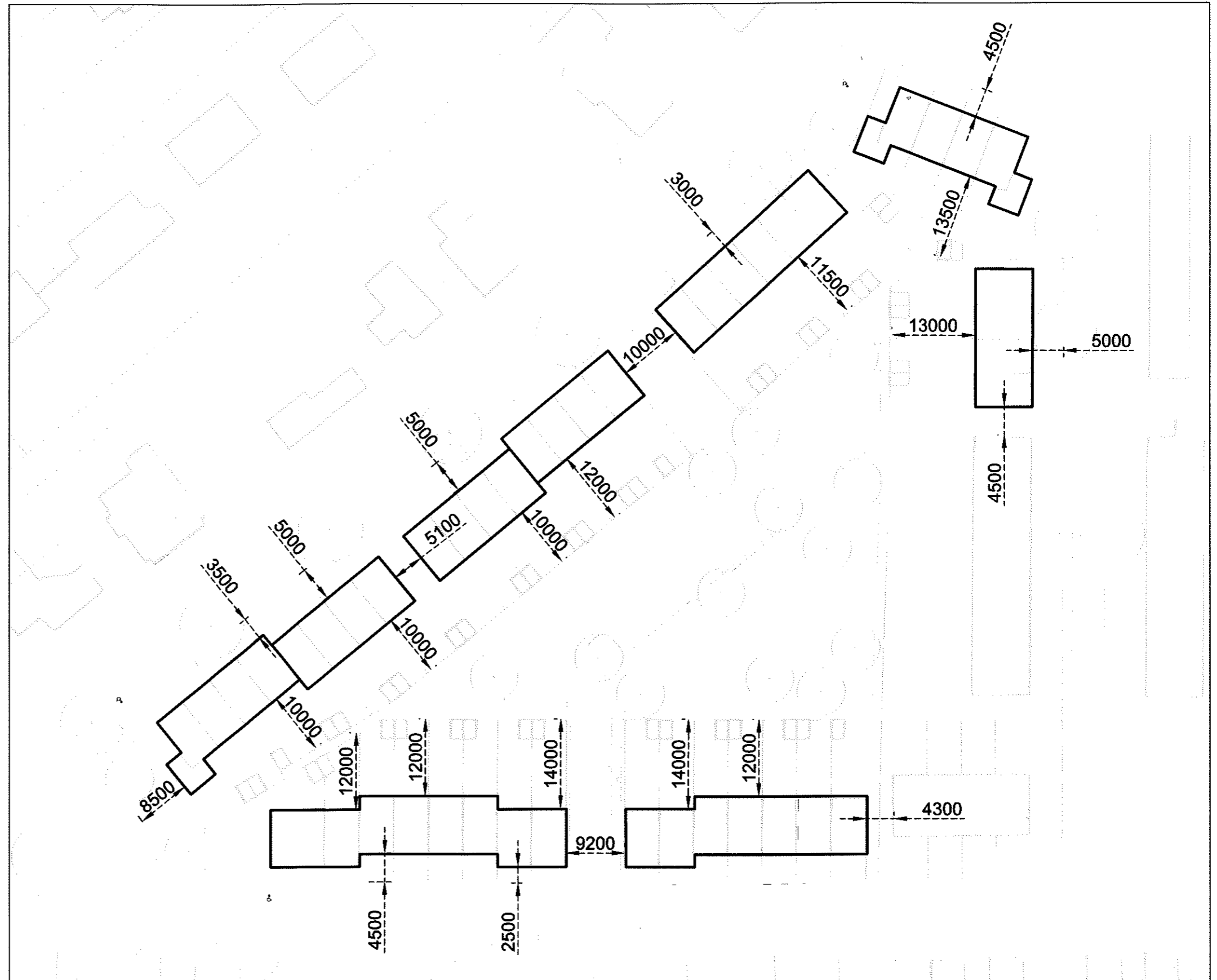
Totaal 72 parkeerplaatsen, parkeernorm: 45 woningen x 1,6 p. per woning.



overzicht parkeerplaatsen

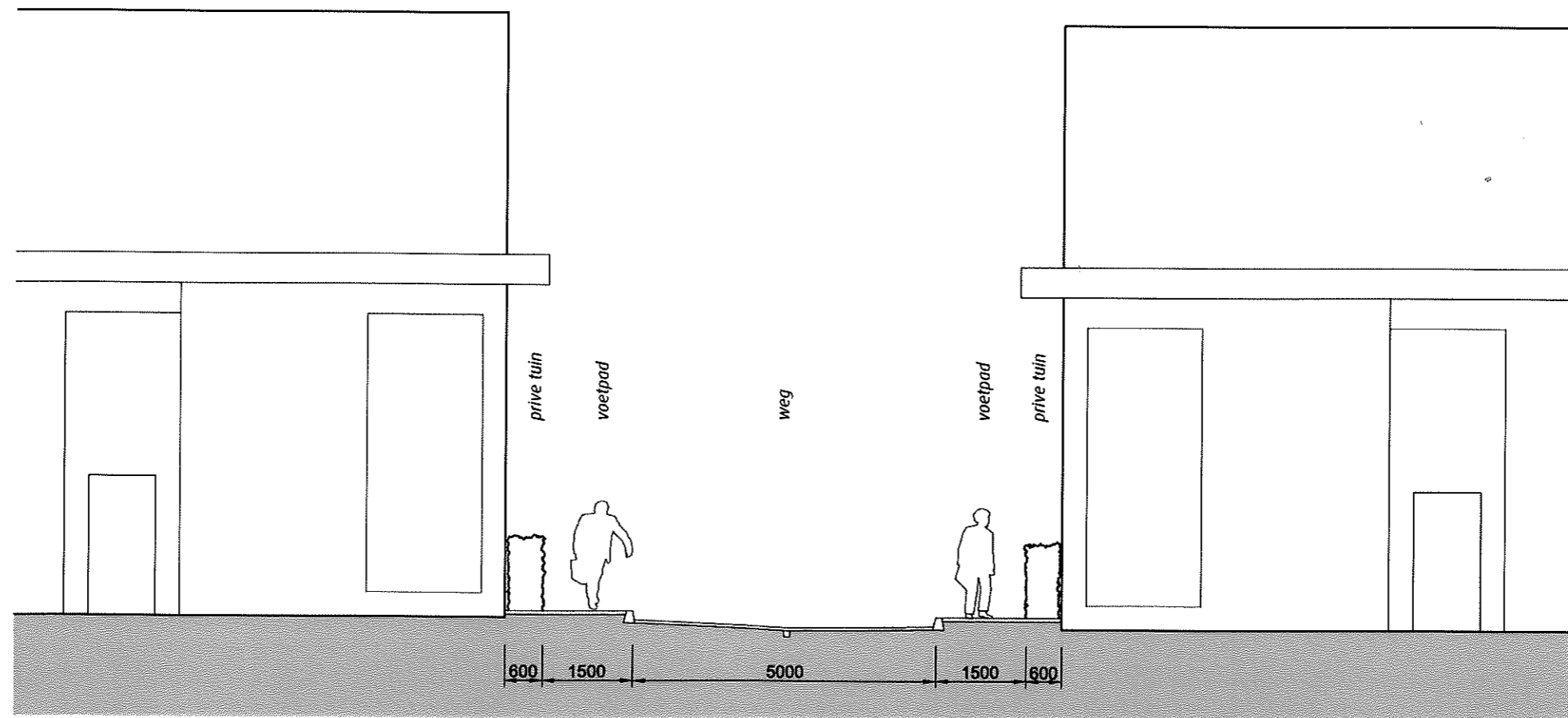
Maatvoering tuinen

De woningen hebben een beukmaat van 5,4 x 9 m. De voortuinen hebben een gemiddelde diepte van ca. 3 m., variërend van 2,5 tot 5 m. De achtertuinen hebben een minimale diepte van 10 m. oplopend tot 14 m.

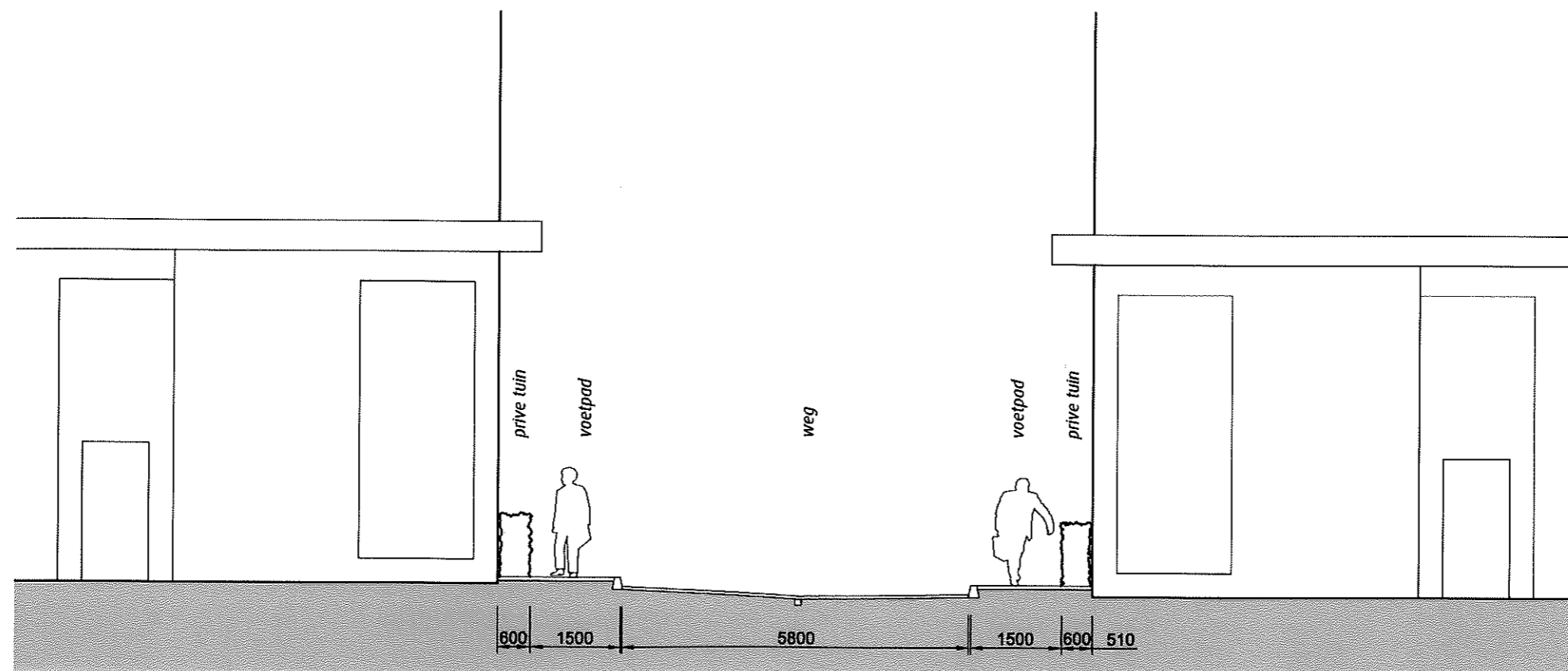


maatvoering tuinen

Maatvoering entrees naar de binnentuin - schaal 1:100



entree Reijmerweg



entree Hogenkampseweg

BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR
Zijpendaalseweg 29 6814 CC Arnhem 026 4453915 www.poelmansreesink.nl