

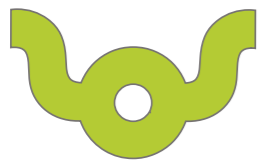
Stedenbouwkundige kaders Scholenstrip Bram Streeflandweg



2023



Gemeente Renkum



los · stad om land

Laatst gewijzigd: 19/09/2023

LOS stadomland B.V.

Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught

Tel: 073 - 7113770
 info@losstadomland.nl
 www.losstadomland.nl



Gemeente Renkum

Gemeente Renkum

Generaal Urquhartlaan 4,
 6861 GG Oosterbeek

Tel: 026 - 33 48 111
 www.renkum.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5	4 Beeldkwaliteit	31
1.1 Aanleiding en doel van dit document	5	4.1 Beeldkwaliteit buitenruimte	31
1.2 Leeswijzer	5	4.2 Beeldkwaliteit gebouwen	34
2 Visie op het gebied	7	5 Bijlages	40
2.1 Kenschets van het plangebied	7		
2.2 Visie op hoofdlijnen	12		
2.3 Bouwstenen visie	14		
2.3.1 Landschappelijke onderlegger als basis	14		
2.3.2 Wonen in het groen	16		
2.3.3 Routes, toegankelijkheid en parkeren	17		
3 Kaders en uitwerkingsprincipes	19		
3.1 Inleiding	19		
3.2 Randvoorwaarden	19		
3.3 Kaderstellende ordeningsprincipes	24		
3.3.1 De woongebouwen staan rondom een autovrij parkje/pleintje...	24		
3.3.2 ... en de woongebouwen staan <u>in</u> de parkzone en <u>tegen</u> de boomkronen van de groene omkadering	26		
3.3.3 Parkeren ondergronds en in parkeerkoffers	28		
3.3.4 Samenhang en variatie	29		

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van dit document

Een mooie potentiële woningbouwlocatie in de bebouwde omgeving vraagt om een uitdaging! Deze uitdaging is om met elkaar een ambitieus plan te realiseren, dat zowel voldoet aan de voorwaarden en eisen van de gemeente, passend is binnen de voorwaarden zoals deze worden gesteld door de directe omgeving en toch ook nog ruimte overlaat om de creativiteit van de markt te benutten. Het resultaat van deze uitdaging is dit document 'Stedenbouwkundige kaders Scholenstrip Bram Streeflandweg', waarin we een kaderstelling zien dat de bestaande landschappelijke kwaliteiten borgt, een dorps karakter heeft en waarin toch een substantieel aantal woningen worden toegevoegd.

Dit document is tot stand gekomen in een uitgebreid participatieproces, waarbij in meerdere sessies met de klankbordgroep is toegewerkt naar een voorkeursmodel. Dit voorkeursmodel is gerealiseerd om op basis daarvan uiteindelijk de kaders te kunnen stellen. Met de woorden van de stedenbouwkundige: streng waar het moet (randvoorwaarden) en vrijheid waar het kan (stedenbouwkundige principes).

Wat zou het mooi zijn als op basis van deze kaderstelling op deze plek een woningbouwontwikkeling gaat plaatsvinden waar we met z'n allen trots op kunnen zijn!

1.2 Leeswijzer

Voorliggend document beschrijft de beoogde stedenbouwkundige visie, kaders en beeldkwaliteitsaspecten voor de ontwikkeling van de zogenoemde scholenstrip aan de Bram Streeflandweg.

In H2 wordt de visie op het gebied beschreven. In dit hoofdstuk staat beschreven wat we willen bereiken.

In H3 wordt beschreven hoe we de visie zoals beschreven in H2 willen realiseren. In dit hoofdstuk is onderscheid gemaakt tussen aspecten die 'hard' vastgelegd zijn en aspecten die minder goed 'hard' vast te leggen zijn. Deze 'harde' aspecten zijn vastgelegd in een randvoorwaardenkaart waaraan voldaan dient te worden, de 'zachtere' aspecten zijn vastgelegd in stedenbouwkundige principes/uitgangspunten. Deze principes maken concreet wat we willen bereiken, maar geeft ruimte voor de architect om dit verder uit te werken.

In H4 wordt nader ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit, zowel op die van de bebouwde omgeving als die van de onbebouwde omgeving (de buitenruimte).

We zijn voornemens om de beschreven beeldkwaliteit ook als beeldkwaliteitskader vast te leggen zodat de Commissie Ruimtelijke kwaliteit dit kan gebruiken als toetsingskader aanvullend op de vigerende welstandsnota¹.

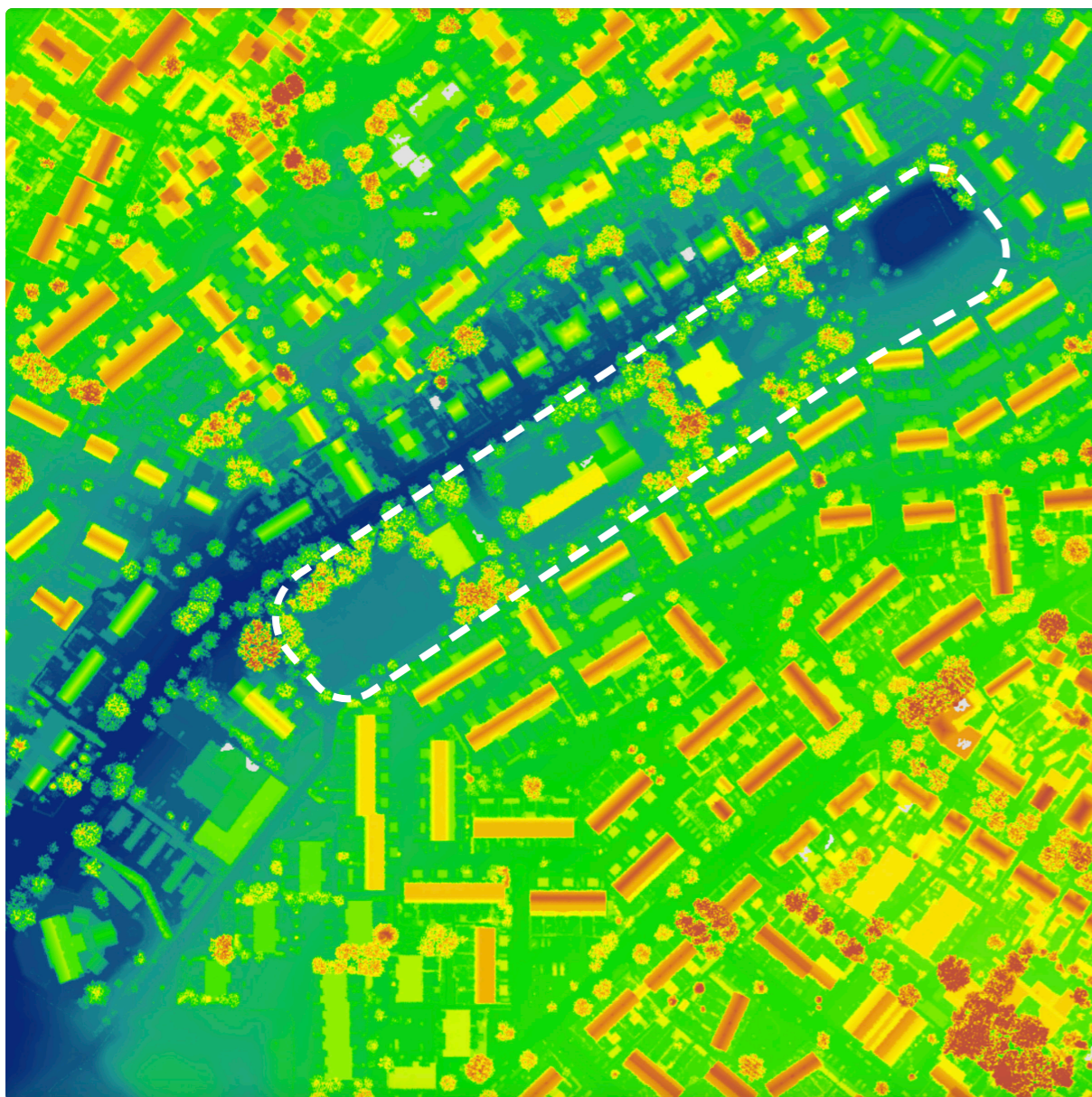
1. Het hoofdstuk beeldkwaliteit (H4) is aanvullend op de welstandsnota en vervangt de welstandsnota dus niet. Waar het beeldkwaliteitsplan de welstandsnota tegen spreekt is het beeldkwaliteitsplan leidend.



Afbeelding 1. Locatieaanduiding plangebied in Renkum.



Afbeelding 2. Het plangebied aangeduid op de kaart (in rood)



2 Visie op het gebied

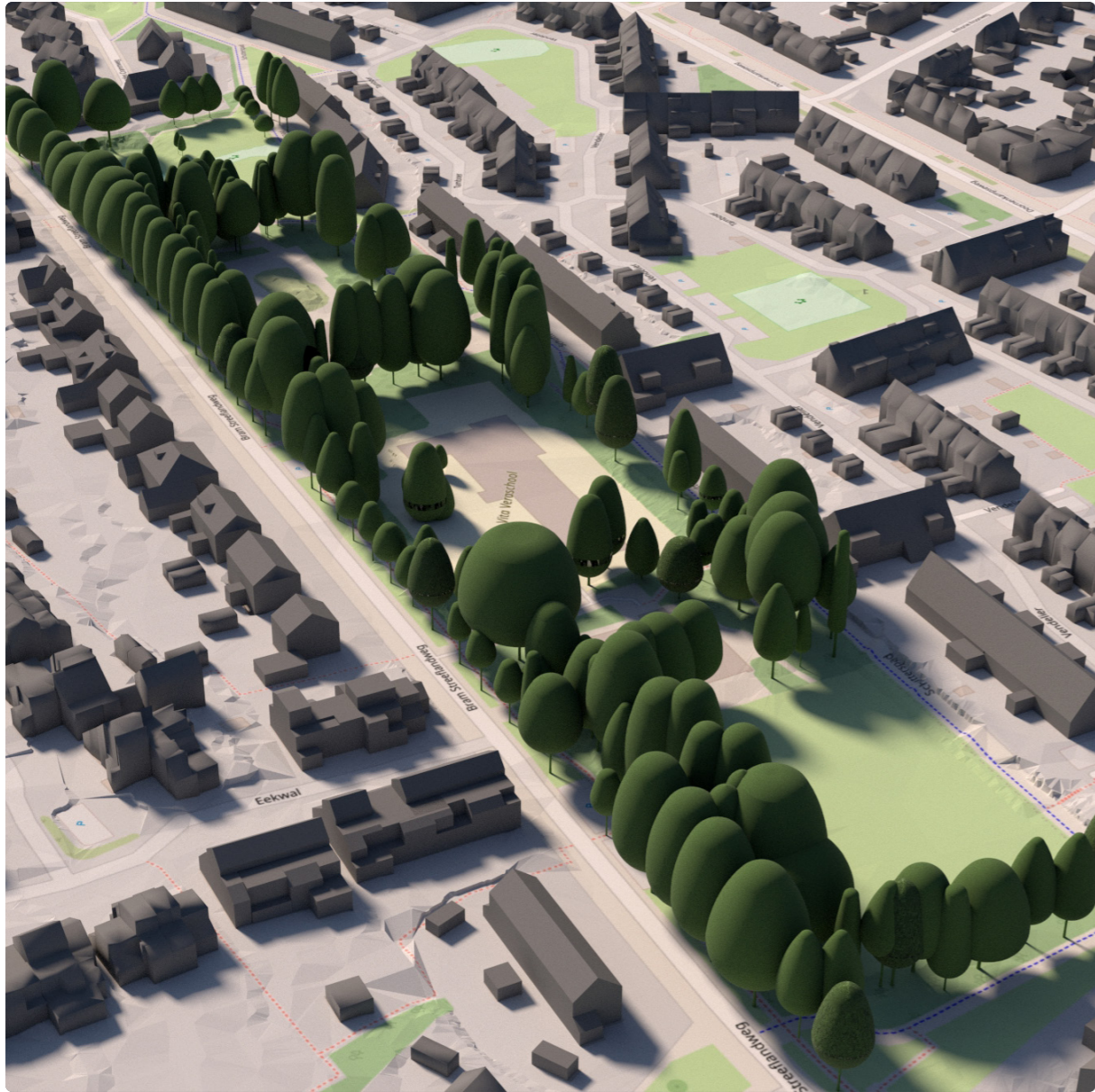
2.1 Kenschets van het plangebied

Kenmerkend voor het plangebied zijn de hoogteverschillen en de natuurlijke uitstraling met veel bomen.

Hoogteverschillen

De hoogteverschillen heeft het plangebied te danken doordat in de ijstijd het smeltwater een geul sleet om richting de huidige Neder-Rijn te stromen, hierdoor is een droogdal ontstaan welke de huidige hoogteverschillen in het plangebied verklaard.

Hoewel in de jaren '70 het talud enigszins vergraven is voor de schoolgebouwen en schoolpleinen zijn de hoogteverschillen nog steeds aanwezig en zichtbaar in het gebied. De Bram Streeflandweg loopt door het laagste punt van dit droogdal en kruipt als het ware door dit dal langzaam omhoog richting het noorden.

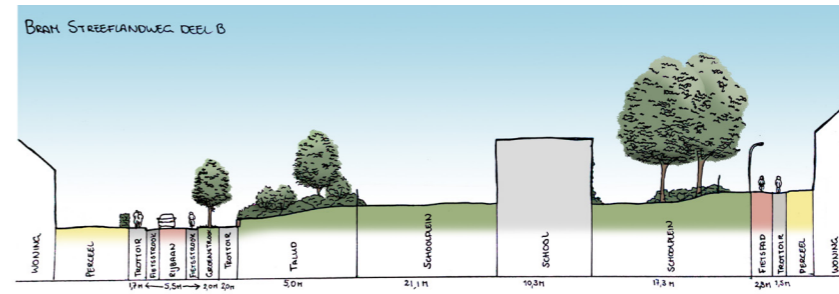
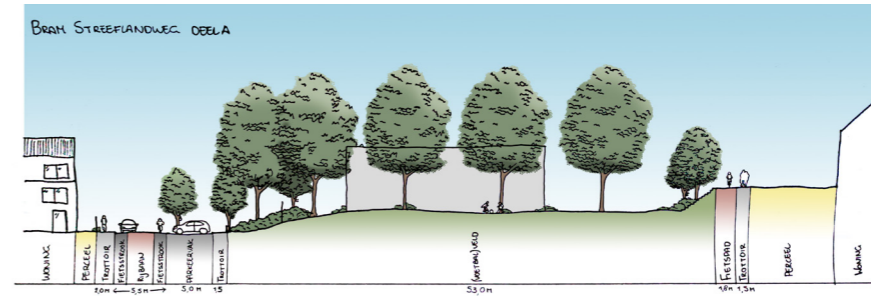


Afbeelding 4. 3D beeld van de bomen in het plangebied. De bomen zijn (bij benadering) op ware grootte.

Bomenrijk, natuurlijk beeld

De schoolgebouwen, schoolpleinen en het trapveld worden omlijst door houtopstanden, bestaande uit een rijke mix van kleine en grotere bomen met en zonder onderbegroeing. Deze dichtere houtopstanden staan vooral op

de reliëfrijke gedeeltes van het plangebied en maken het gebied niet alleen voor mens maar ook voor dier aantrekkelijk.



Afbeelding 5. Dwarsprofielen van het plangebied, met links de (lager gelegen) Bram Streeflandweg en rechts het (hoger gelegen) Schutterspad. De bomen en de hoogteverschillen zijn belangrijke kwaliteiten in het plangebied.



De kuil

De afwateringsfunctie die het droogdal van oudsher had is ook nu nog zeer relevant in het plangebied. In de noordzijde van het plangebied ligt de zogenoemde 'kuil' waarnaar het regenwater stroomt vanuit de omgeving om het aldaar langzaam in de bodem te laten infiltreren. Dit betekent dat de kuil bij veel en bij langdurige regenval (tijdelijk) onder water zal staan, maar meestal staat de kuil droog

en wordt de kuil benut door omwonenden om te spelen in de waterspeeltuin of te voetballen op het trapveld dat in de kuil ligt. De kuil is hiermee de ontmoetingsplek voor jong en oud en onderscheidt zich hiermee van de andere speeltuintjes voor veelal kleinere kinderen in de omgeving.



Bram Streeflandweg voor de auto, fiets en voet, Schutterspad voor langzaamverkeer

De Bram Streeflandweg wordt begeleid door een prominente bomenlaan. De weg maakt geen onderdeel uit van het plangebied, maar vormt wel de ontsluitingsroute voor het plangebied voor autoverkeer.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt het Schutterspad, dit is een autovrije langzaamverkeersroute waardoor het plangebied per fiets en voet optimaal en veilig bereikbaar is.

2.2 Visie op hoofdlijnen

Wonen achter het groen, wonen in het groen, wonen te gast in de groene omgeving

De hoogteverschillen en het groene karakter van het plangebied, waarbij drie open plekken (na sloop van de schoolgebouwen) omlijst worden door een robuuste groenstructuur, is een waardevolle onderscheidende kwaliteit van het plangebied en willen we behouden en benutten.

Dit doen we door de nieuwe woningen toe te voegen op deze 'landschapskamers' (de open plekken) zodat we het merendeel van de bomen en onderbegroeiing kunnen behouden. Vanuit de omgeving van het plangebied bezien komen de woongebouwen 'achter' het groen te staan.

Zo blijft het groene beeld van het plangebied gehandhaafd.



Afbeelding 6. Visiekaart. Door de nieuwe woningen in de bestaande landschapskamers te positioneren wordt de visie van 'wonen in het groen' bewerkstelligd. Bezien vanaf de omgeving van het plangebied worden de nieuwe woningen 'achter het groen' gebouwd, zo blijft het groene karakter en uitstraling van het plangebied overeind. Per landschapskamer streven we naar een mix van woningtypes en doelgroepen.

Om het groen te behouden is ervoor gekozen om het aandeel private (achter)tuinen tot een minimum te beperken ten faveure van openbaar toegankelijk groen met een collectieve uitstraling. Doordat een aanzienlijk deel van de parkeerbehoefte ondergronds in parkeergebouwen plaats vindt, zorgen we dat het maaiveld veelal autovrij blijft waardoor het prettig vertoeven is in de omgeving. De openbare ruimte nodigt uit en faciliteert ontmoeting, zowel tussen de nieuwe bewoners onderling, maar ook voor de bewoners in de omgeving van het plangebied.

Toekomstige bewoners komen hierdoor letterlijk 'in' het groen te wonen. In plaats van aan grotere private tuinen woont men aan een uitnodigende, openbaar toegankelijke, autovrije buitenruimte met verblijfskwaliteit.

Omwille het groene karakter als drager van het plan te houden, dient de omvang van de woongebouwen beperkt te blijven zodat niet de gebouwen, maar de bomen de beeldbepalende constante factor blijven in het gebied. Dat betekent dat de bouwvolumes niet te groot worden en dat de hoogte beperkt blijft. De boomkronen van de volwassen bomen zijn hoger dan de gebouwen. Door het toepassen van kleinschalige bouwvolumes wordt aansluiting gezocht op de dorpschaal van de omgeving.

Afwisselend, maar samenhangend

We streven naar variatie en tegelijkertijd naar samenhang. Zowel wat betreft het beeld, als

voor wat betreft de bezoekers en de toekomstige bewoners van het gebied:

- We streven naar een afwisselend beeld. Daarom willen we variatie in bebouwingstypologie, bouwmassa en woningtypologie. We willen voorkomen dat deze variatie leidt tot versnippering. Qua uitstraling en qua beeldkwaliteit zoeken we daarom juist sterke samenhang.
- Niet alleen qua beeld streven we naar variatie, ook willen we dat jong en oud, rijk en arm, alleenstaand en gezinnen, door elkaar wonen. We willen de openbare ruimte zo inrichten dat deze uitnodigt voor verblijf en ontmoeten. Zowel tussen nieuwe bewoners onderling als voor de omgeving van het plangebied.

Dynamiek rondom de kuil, groen en rust in de rest van het gebied

De ontmoetingsfunctie van de kuil willen we in ieder geval behouden, en waar mogelijk aanvullen met zitelementen, bankjes of andere (speel)elementen die passen binnen dit beoogde gebruik.

Tegenover de dynamiek in de kuil staat de rust in de rest van het plangebied. Omwille van een rustige woonomgeving staat in dit deel van het plangebied meer extensief gebruik centraal, zoals wandelen, (spontaan) ontmoeten, groenbeleving veel meer centraal. De direct aanwonenden kunnen het groen gebruiken als 'collectieve tuin'.

Een netwerk van wandelpaden verbindt de woongebouwen onderling en takt aan op bestaande paden in de omgeving. Hierdoor ontstaan er diverse mogelijkheden om 'ommetjes' te lopen in het plangebied.

2.3 Bouwstenen visie

De visie is onder te verdelen in een set concrete bouwstenen. Voor deze bouwstenen is onderscheid gemaakt tussen drie thema's, te weten:



1. Landschappelijke onderlegger als basis;



2. Wonen in het groen;



3. Routes, toegankelijkheid en parkeren;

2.3.1 Landschappelijke onderlegger als basis

Reliëf, bomen en beplanting als basis

De groene, bomenrijke, reliëfrijke en natuurlijke uitstraling vormt de landschappelijke onderlegger en vormt de drager van het plan.



Bram Streeflandweg als laan

De Bram Streeflandweg wordt begeleid door een imposante bomenlaan. Deze bomenlaan blijft gehandhaafd en ligt als het ware 'naast' het plangebied.



Schutterspad maakt onderdeel uit van de parkstrook

Het Schutterspad daarentegen wordt beschouwd als onderdeel van het plangebied, waardoor het pad als het ware door het 'parkgroen' van het plangebied komt te lopen en de bestaande woningen aan het Schutterspad ook aan het nieuw ingerichte groene woongebied komen te staan.



De kuil als plek waar de dynamiek en ontmoeting plaatsvindt, in het overige deel van het plangebied staat rust en groen centraal.

De 'kuil' is de ontmoetingsplek voor de omgeving. Hier vindt de dynamiek en ontmoeting plaats. In de rest van het plangebied staat rust en groen centraal. Veel bomengroepen met onderbegroeiing worden daarom met rust gelaten zodat hier plek blijft voor de natuur.



2.3.2 Wonen in het groen

Op de open plekken is het bomenrijke gebied komen drie intieme woonmilieus.

De drie open plekken in het bosrijke gebied zien we als 'kamers'. In elke kamer worden twee tot drie woongebouwen geprojecteerd op een manier dat:

- De bouwvolumes gezamenlijk een *samenhangend* ensemble vormen rondom een (autovrije) openbare verblijfsruimte;
- De bomen die de kamer omlijsten zoveel als mogelijk duurzaam in stand gehouden worden, zodat het groene beeld vanaf de buitenzijde intact blijft.

Woningen te gast in het groen

Het groene karakter in het gebied is leidend. De woongebouwen zijn daarom kleinschalig van omvang zodat niet de gebouwen, maar de bomen het hoogst zijn en de houtopstanden gezamenlijk het grootste volume hebben.



Afwisselend beeld en behoud van de menselijke maat

Om eenheidsworst en herhaling in het plangebied te voorkomen zijn er verschillende woningtypes in het plangebied toegepast. Zo blijft het gebied afwisselend en zorgen we dat jong en oud, alleenstaand of een gezin, rijk of arm letterlijk naast en door elkaar woont.

Niet alleen op de schaal van het plangebied is deze variatie in woningtypes en bewoners gewenst, maar ook in elke landschapskamer is deze variatie uitgangspunt. Een mix tussen grondgebonden rijwoningen (met kleine achtertuin), alzijdige appartementengebouwen met een centraal gelegen stijgpunt, appartement-gebouwen met een galerij en boven-beneden-woningen is goed voorstelbaar en wenselijk. De gebouwen zijn twee lagen met kap tot maximaal drie bouwlagen hoog. Dit is net zo hoog als de meeste woningen in de omgeving en lager dan de volwassen bomen in en rondom het plangebied.



2.3.3 Routes, toegankelijkheid en parkeren

Langzaamverkeersroutes: wandelen

Aanvullend op het Schutterspad en de trottoirs langs de Bram Streeflandweg meanderen door het gebied voetgangerspaden waarover omwonenden en toekomstige bewoners ommetjes kunnen wandelen. De nieuwe paden sluiten logisch aan op de bestaande paden in de omgeving, waarbij het padennetwerk de (autovrije) verblijfsruimtes waaromheen gewoond wordt doorkruist en tevens ontsluit voor voetgangers.

Om het padennetwerk afwisseld te maken wordt slim gebruikgemaakt van de reeds aanwezige hoogteverschillen waarbij het pad de hoogteverschillen benadrukt. Trappen zijn hierbij voorstelbaar en soms wenselijk, maar de toegankelijkheid van alle woningen dient daarnaast altijd zo geborgt te worden dat ook minder validen de woningen kunnen bereiken. Dit geldt zowel vanaf de Bram Streeflandweg, het Schutterspad en specifiek ook tussen de parkeerplaatsen en de woningen.



Parkeren uit het zicht: ondergronds en in parkeerkeffers

Voor elke woning zijn parkeerplaatsen noodzakelijk. Al de benodigde parkeerplaatsen moeten in het plangebied een plek vinden, zodat de Bram Streeflandweg geen extra parkeerdruk krijgt. Dat betekent ook dat de bestaande 7 parkeerplaatsen in het plangebied (nabij de Kuil) ook in de nieuwe inrichting terug moeten komen.

Een groot deel van de parkeervraag wordt ondergebracht in gebouwde parkeervoorzieningen onder de woongebouwen en/of het maaiveld.

Deze parkeergebouwen worden ingepast in de omgeving, waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande hoogteverschillen in het plangebied. Hierdoor kunnen gebouwde parkeergarages onder het bestaande maaiveld van de nieuwe woningen komen te liggen en tegelijkertijd kan de vloer van het parkeergebouw op ongeveer dezelfde hoogte (of iets lager) als de Bram Streeflandweg liggen.

Niet alle parkeerplaatsen worden in een gebouwde parkeervoorziening opgelost. Een deel van de parkeervraag dient opgelost te worden in parkeerkeffers die op strategische plekken zijn gesitueerd, zodat ze zowel dicht bij de woning liggen maar zo min mogelijk ten koste gaan van de nagestreefde groene kwaliteit van het plangebied.

De parkeerkeffers en gebouwde parkeervoorzieningen worden ontsloten via de Bram Streeflandweg. De inritten zijn dusdanig gekozen dat het talud met bomen zoveel mogelijk intact blijft, licht van koplampen van auto's zo min mogelijk in de tegenoverliggende woonkamers schijnt en de laanbomen langs de Bram Streeflandweg zoveel als mogelijk intact blijven. Ook dient de uitrit zo vormgegeven te worden dat dit niet ten koste gaat van de verkeersveiligheid.



*Afbeelding 7. Er wordt geparkeerd in geconcentreerde parkeerterreinen. Voor kamer dient zowel een parkeergebouw als een openbaar toegankelijk parkeerterrein op maaiveld te komen. De bestaande 7 parkeerplaatsen (aangeduid met *) nabij de Kuil dienen in de toekomstige inrichting ook een plek te krijgen.*

3 Kaders en uitwerkingsprincipes

3.1 Inleiding

De visie beschrijft wat we willen bereiken. Op de vraag hoe we dat willen bereiken gaan we in dit hoofdstuk verder op.

Zaken die 'hard' vastgelegd kunnen worden zijn vastgelegd in een randvoorwaardenkaart. Aan deze randvoorwaarden moet voldaan worden.

Zaken die minder goed 'hard' vast te leggen zijn, zijn vertaald naar stedenbouwkundige principes/uitgangspunten. Deze principes maken concreet wat we willen bereiken, maar geeft ruimte voor de architect om dit verder uit te werken.

Door zowel met harde randvoorwaarden als met zachtere principes/uitgangspunten te werken, borgen we de beoogde kwaliteit, maar laten we tevens voldoende open om flexibel te blijven in de uitwerking en om de creativiteit van de markt te benutten.

3.2 Randvoorwaarden

De visie is vertaald naar een randvoorwaardenkaart. Bij het opstellen van de randvoorwaardenkaart liggen twee belangrijke uitgangspunten ten grondslag, namelijk:

1. Waar de kernwaarden (beschreven in H2 de visie) onder druk staan zijn de kaders streng;
2. We willen de creativiteit en kunde van ontwikkelende partijen (ontwikkelaars, architecten, landschapsarchitecten, bouwers) benutten. Om deze creativiteit optimaal te benutten willen we vrijheid bieden. Daar waar kan zijn de kaders minder streng om zo de creativiteit te benutten waarover marktpartijen beschikken.

De randvoorwaardenkaart (zie pagina 22-23) deelt het plangebied op in drie verschillende zones, te weten:

1. Groene omkadering;
2. Ontwikkelvlakken;
3. Parkzone.

In de bijlage is een grotere versie van de randvoorwaardenkaart opgenomen.



1. Groene omkadering

Kern van de visie is dat er gewoon wordt in besloten kamers 'achter het bestaande groen'.

Om dit beeld te bewerkstelligen dient het bestaande groen (bomen en onderbegroeiing) zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. Dit groen onttrekt de nieuwe bebouwing uit het zicht en biedt tevens ruimte voor het in stand houden en versterken van de biodiversiteit.

Randvoorwaarde is daarom dat het bestaande groen (en daarmee gepaard gaande natuurwaarden) zoveel mogelijk duurzaam intact gehouden wordt en waar mogelijk versterkt wordt (zowel tijdens de bouw als na oplevering van de woningen). Uitgangssituatie is daarom dat er zo min mogelijk bomen gekapt worden. Inritten en paden mogen door de groene omkadering heen gelegd worden, maar wel op een manier dat kap van bomen zoveel als mogelijk voorkomen wordt.



2. Ontwikkelvlakken

Op de open (en veelal platte plekken) tussen het reliëfrijke groen zijn de nieuwe woongebouwen geprojecteerd.

Hiervoor zijn drie ontwikkelvlakken aangegeven waarbinnen de woongebouwen geprojecteerd dienen te worden. De ontwikkellocaties zijn dusdanig begrensd dat:

- De nieuwe bebouwing op gepaste afstand ligt van omliggende woningen (i.v.m. privacy);
- Dat bestaand groen zoveel mogelijk gehandhaafd kan worden;

- Dat er binnen het ontwikkelvlak voldoende ruimte is om naast de woongebouwen ook een autovrij openbaar toegankelijk pleintje of parkje te maken.

In elk ontwikkelvlak dienen minimaal 20 woningen gerealiseerd te worden. Hierdoor is het totaal aantal woningen minimaal 60. Er geldt ook een maximum: in totaal mogen er maximaal 80 woningen gerealiseerd worden.

Per ontwikkelvlak zijn de volgende zaken voorgeschreven:

- Maximaal en minimaal aantal gebouwen per ontwikkelvlak;
- Een maximaal te bebouwen percentage per ontwikkelvlak;
- Een minimaal aantal woningen (20) per ontwikkelvlak;
- Een maximale bouwgrens. De gebouwen dienen binnen de bouwgrens geprojecteerd te worden;
- De maximale goot- en nokhoogte is per gebouw aangegeven. Het type woning per kamer is niet aangegeven, hiervoor geldt ontwerprijheid voor de ontwikkelende partij.
- Alle (woon)gebouwen, parkeergebouwen en private tuinen dienen binnen het ontwikkelvlak te liggen. Daarnaast dient binnen elk ontwikkelvlak een (autovrij) openbaar toegankelijk pleintje of parkje te liggen.
- In alle ontwikkelvlakken moeten minimaal 2 woongebouwen komen. In het meest zuidelijk gelegen ontwikkelvlak mag als enige maximaal 3 woongebouwen komen.



3. Parkzone

Zoals eerder beschreven liggen de ontwikkellocaties ingebed in het groen. Naast het robuuste en dichtere groen (de Groene Omkadering) streven we ook naar meer toegankelijk gebruiksgroen. Dit groen is aangeduid als parkzone. Ook in deze zone staat behoud van de bomen centraal, maar we willen het gebied daarnaast ook geschikt maken om doorheen te wandelen met een meer open en toegankelijk karakter (ook omwille van sociale veiligheid).

Ook hier staat behoud van het groen, biodiversiteit en natuurwaarden centraal, maar is rust en natuur niet het enige credo, wandelen en ontmoeten is hier ook gewenst en voorstelbaar.



4. Parkeren











De visie schrijft voor dat parkeren deels onder de gebouwen in het talud plaats zal vinden en deels op het maaiveld in parkeerkoffers.

Per woning dient minimaal één parkeerplaats in een parkeergebouw ondergebracht te worden². Dit parkeergebouw dient in het ontwikkelvlak te liggen onder de gebouwen en/of onder de buitenruimte.

2. De parkeernorm bestaat uit een bewonersaandeel en een bezoekersaandeel. Het bezoekersaandeel omvat in de meeste gevallen 0,3 parkeerplaatsen per woning. Indien de bewonersparkeernorm lager uit valt dan 1 parkeerplaats per woning dan kan onderbouwd afgeweken worden van de regel dat er voor elke woning 1 parkeerplaats in een parkeergebouw dient te komen. Indien van deze regel afgeweken wordt dan dient dat binnen de afwijkingmogelijkheden van het gemeentelijk parkeerbeleid plaats te vinden en dient het in de 'geest' van dit stedenbouwkundig kaderdocument plaats te vinden.



Legenda

-  Parkzone
-  Groene omkadering
-  Ontwikkelvlek
-  Maximaal toegestane goot- en nokhoogte
-  Zoekruimte maaiveld parkeren
-  Maximaal percentage woongebouwen
-  Maximaal en minimaal aantal gebouwen per ontwikkelvlak
-  Minimum aantal woningen per ontwikkelvlak
-  Maximale bouwgrens gebouwen
-  Bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven en opnemen in het openbare ruimte ontwerp

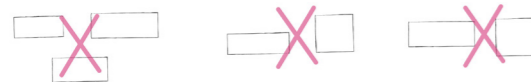
3.3 Kaderstellende ordeningsprincipes

Niet alle aspecten uit de visie zijn te vatten in de randvoorwaardenkaart. Daarom zijn aanvullend op deze randvoorwaardenkaart een aantal principes opgesteld waaraan het ontwerp dient te voldoen. De principes zijn geordend per thema.

De principes zijn sturend, alleen als overtuigend beargumenteerd wordt vanuit de visie en het concept (zie hoofdstuk 2) kan hier gemotiveerd van afgeweken worden.

3.3.1 De woongebouwen staan rondom een autovrij parkje/pleintje...

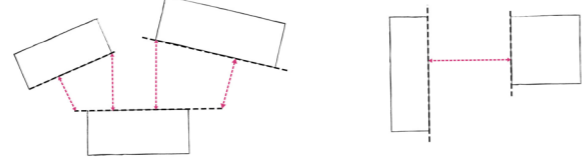
- De woongebouwen staan gepositioneerd rondom een centraal gelegen autovrije verblijfsplek (pleintje of parkje). De gebouwen staan dusdanig gepositioneerd dat ze een samenhangend ensemble vormen rondom het pleintje/parkje. De gebouwen staan zo gepositioneerd dat het pleintje/parkje een besloten, intiem karakter krijgt.



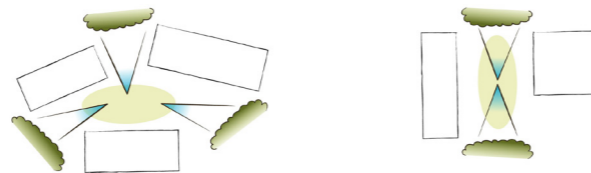
* Indien in de meest zuidelijk gelegen kamer 2 (in plaats van 3) woongebouwen komen dienen deze ook dusdanig gepositioneerd te worden dat deze een samenhangend ensemble

vormen rondom een pleintje/parkje. De nieuwe gebouwen dienen dusdanig gepositioneerd te worden dat de omliggende bestaande woningen (adres Bram Streeflandweg 61 t/m 67) niet op 'traditionele' achtertuinen van de nieuwe bebouwing uitkijken, maar juist aansluiten op het gekozen concept van wonen aan en in het groen.

- De onderlinge afstand tussen de gebouwen rondom het pleintje/parkje is van dusdanige omvang dat:
 - de binnenruimte voldoende groot is om als pleintje/parkje met verblijfskwaliteit te fungeren. De binnenruimte dient hiervoor van enige omvang te zijn

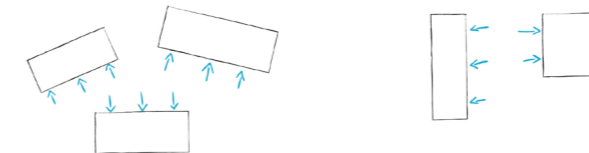


- De onderlinge afstand tussen de woongebouwen is dusdanig dat de privacy en daglichttoetreding van de individuele woningen in voldoende mate geborgd is.
- Tussen de woongebouwen is voldoende ruimte zodat het achterliggende groen te zien en te beleven is als robuuste groenstructuur.

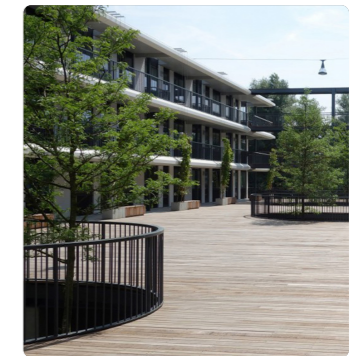
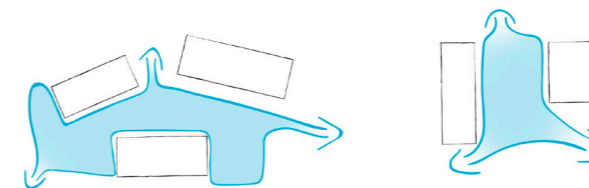


- Omwille van interactie tussen de woning en de (openbare) buitenruimte dient er bij de appartementen ook op de begane grond gewoond te worden. Blinde gevels op kwetsbare plekken op de begane grond moeten zoveel mogelijk voorkomen worden, bijvoorbeeld door bergingen in het parkeergebouw op te lossen of door deze dusdanig te positioneren dat dit niet ten koste gaat van de nagestreefde interactie tussen binnen (de woning) en buiten (het openbaar toegankelijke deel).

- De woongebouwen staan met hun voorzijde georiënteerd naar het pleintje/parkje. Dat betekent dat de voordeuren/entrees zoveel mogelijk uitkomen op deze plek.



- Het centrale parkje/pleintje tussen de nieuwe woongebouwen is openbaar toegankelijk en loopt over in de parkzone rondom het ontwikkelvlak. Het wandelroutenetwerk door het plangebied loopt ook over het pleintje/parkje, waardoor het onderdeel uitmaakt van het wandelroutenetwerk door het gebied. De woningen en het parkje/pleintje zijn toegankelijk voor mindervaliden.



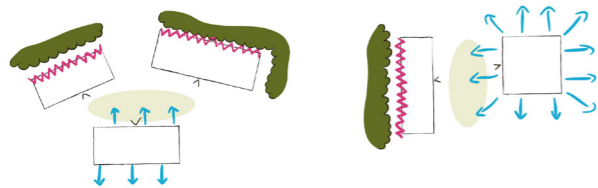
Afbeelding 8. Foto's van wonen aan een groentje/pleintje

3.3.2 ... en de woongebouwen staan in de parkzone en tegen de boomkronen van de groene omkadering

Waar de woongebouwen met de voorzijde aan een pleintje of parkje staan, grenzen de andere gevels aan de boomkronen van de 'Groene omkadering' of aan het park van de 'Parkzone'.

- Waar de woongebouwen grenzen aan de 'groene omkadering' is de rustige private zijde. Aan deze zijde mogen woningen (binnen de grenzen van het ontwikkelvlak) voorzien zijn van een private buitenruimtes.
- De gevels van de gebouwen welke grenzen aan het parkgroen worden niet vormgegeven als achterzijde, maar krijgen een representatieve gevel. Voor gebouw C, E en G (zie randvoorwaardenkaart) geldt in ieder geval dat deze een alzijdige uitstraling dienen te krijgen.

26



Afbeelding 9. Referentiebeelden van woningen aan het park



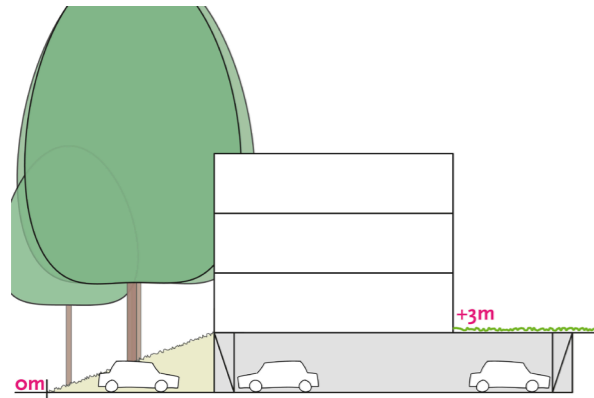
Afbeelding 10. Referentiebeelden van wonen tegen de bomen aan/ achter de bomen.

27

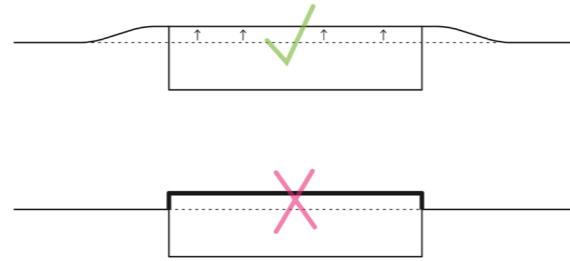
3.3.3 Parkeren ondergronds en in parkeerkooffers

Omwille van de beoogde groene uitstraling en omwille de verblijfskwaliteit van de buitenruimte dient er in elke landschapskamer een 'ondergronds' parkeergebouw te komen. Dit parkeergebouw voorziet in minimaal één parkeerplaats per woning.

- Het aanwezige hoogteverschil in het plangebied dient benut te worden om de parkeergebouwen in het landschap in te passen. Bezien vanuit de Bram Streeflandweg loopt het bestaande talud (met bomen) zoveel mogelijk door. Enkel waar de inrit van de parkeerkelder komt wordt het talud een enkele keer doorsneden.
- Omwille van het behoud van de bomen en omwille van de nagestreefde groene uitstraling van het pleintje/parkje dient het parkeergebouw zoveel mogelijk onder een woongebouw geïntegreerd te worden. Als een deel van het parkeergebouw niet onder het woongebouw komt te liggen dient het dak dusdanig ingericht te worden dat het functioneert als pleintje/parkje met verblijfskwaliteit.



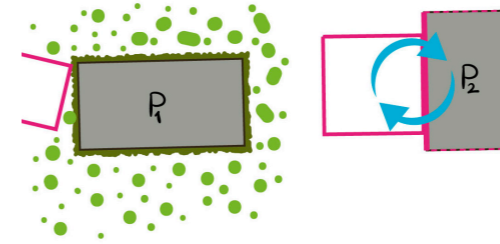
- Principe is dat het vloerpeil van de parkeergarage ongeveer op dezelfde hoogte ligt als de Bram Streeflandweg en dat het dak van de parkeergarage ongeveer op dezelfde hoogte ligt als het bestaande maaiveld van de landschapskamers. Omdat de hoogteverschillen niet overal gelijk zijn in het plangebied, zal dit niet overal haalbaar zijn en zullen er maatregelen getroffen dienen te worden zoals het 'omlaag brengen' van het parkeergebouw, of het verhogen van het parkeerdek. Een minimale verhoging is voorstelbaar, maar dient zo vormgegeven te worden dat het omliggende (bestaande) maaiveld vloeien door blijft lopen.



- Naast parkeergebouwen wordt elke 'kamer' ook voorzien van een parkeerterrein op het maaiveld. Deze parkeerterreinen worden zorgvuldig ingepast, zodat voorkomen wordt dat de geparkeerde auto's het karakter van het gebied in negatieve zin domineert. De parkeerterreinen kunnen landschappelijk ingepast worden, maar ze kunnen ook architectonisch ingepast worden, bijvoorbeeld door middel van een laag muurtje dat het

3.3.4 Samenhang en variatie

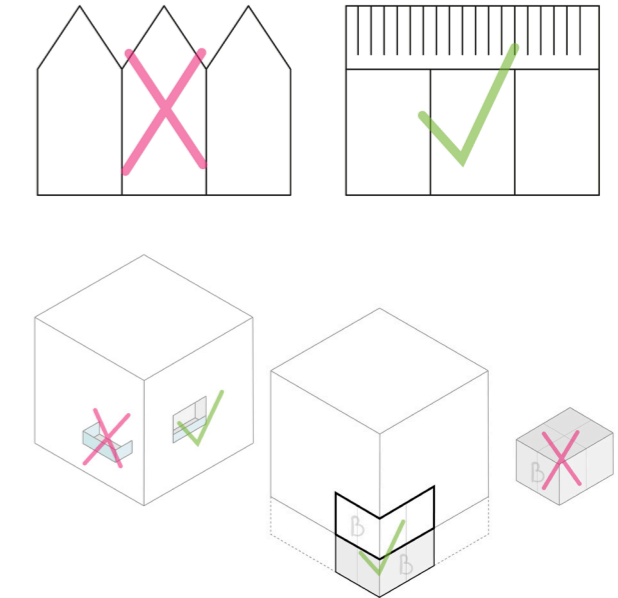
parkeerterrein aan het gebouw 'vast' maakt en daardoor samen met het gebouw één samenhangend ensemble vormt.



Afbeelding 11. Links het principe waarbij een parkeerterrein in het groen ingepast wordt, rechts het principe waarbij een parkeerterrein mee ontworpen wordt met het aanliggende gebouw.

- De inritten van de parkeergebouwen en parkeerterreinen worden ontsloten vanaf de Bram Streeflandweg. De inritten dienen zo geïntegreerd te worden dat:
 - de lichten van uitrijdend verkeer niet in bestaande woningen schijnen;
 - het bestaande talud met bomen zoveel mogelijk intact blijft;
 - de Bram Streeflandweg verkeersveilig blijft.

- De woongebouwen staan 'te gast' in het bomenrijke groengebied. De woongebouwen dienen daarom uit eenvoudig vormgegeven bouwvolumes te bestaan. Niet de individuele woning wordt benadrukt, maar het woongebouw als geheel. Dit betekent dat bijvoorbeeld dat terughoudend omgesprongen dient te worden met uitkragende balkons, en dat bergingen en containerruimtes niet als losse bijgebouwen in het plangebied dienen te komen staan (met uitzondering van vergunningsvrije bijgebouwen in achtertuinen van woningen).



Een gevarieerd maar samenhangend beeld ten aanzien van de bebouwing geldt:

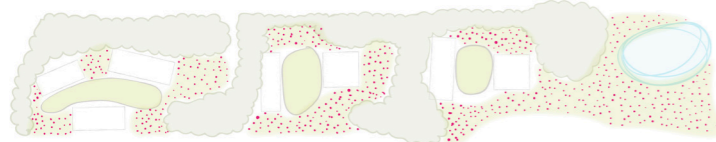
- De gebouwen zijn ontworpen als familie van elkaar. Dit zorgt voor samenhang en straalt rust uit, waardoor de beoogde groene kwaliteiten van het plangebied beter tot hun recht komen.
- Omwille van de beoogde variatie worden de gebouwen weliswaar als familie ontworpen, maar zeker niet als broer en zus. Variatie is gewenst, met name tussen de 'landschapskamers' onderling.



- De beoogde variatie wordt niet alleen bewerkstelligd door variatie in architectuur, maar zeker ook door een rijke mix in bouwvolumes, woningtypologie en bebouwingstypologie. Concreet gesteld dient er per kamer gezocht te worden naar een mix van grondgebonden woningen en gestapelde woningbouw.

Ten aanzien van de buitenruimte geldt:

- Omwille van de beoogde variatie dient elk pleintje/parkje een andere uitstraling te hebben. Dit zorgt voor afwisseling.
- Omwille van de samenhang geldt dat de parkzone als een doorlopende samenhangende ruimte ontworpen dient te worden. Hetzelfde geldt voor de robuuste groene omkadering.



4 Beeldkwaliteit

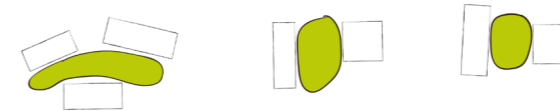
4.1 Beeldkwaliteit buitenruimte

Zoals gezegd willen we het beoogde groene en landschappelijke beeld behouden en versterken. Aanvullend hierop leggen we per zone andere accenten, namelijk:

Parkjes/pleintjes waaromheen gewoond wordt;

De pleintjes/parkjes vormen de ontmoetingsplekken voor omwonenden en maken ook onderdeel uit van het wandelroutenetwerk door het gebied.

Omwille van de variatie dient ieder parkje/pleintje een andere uitstraling te krijgen. Te denken valt bijvoorbeeld aan een wadi, een boomgaard of juist een houten dek bovenop de parkeergarage.

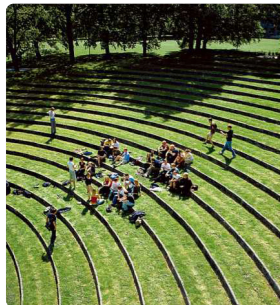


Afbeelding 12. Foto's van verschillende invullingen van een gezamenlijke ruimte.

De kuil als ontmoetingsplek

Waar om de pleintjes/parkjes heen gewoond wordt intimiteit en rust uitstralen, is de kuil bij uitstek de plek waar de dynamiek plaats vindt. Extra (speel)voorzieningen, zitplekken en ontmoetingsplekken zijn hier voorstelbaar.

Uitgangspunt is dat hierbij de bestaande hoogteverschillen benut worden, bijvoorbeeld door zitelementen in het talud aan te leggen, die tevens dienst kunnen doen als tribune en door bijvoorbeeld een glijbaan van het talud af te laten lopen.



Afbeelding 14. Foto's van (speel)voorzieningen, zitplekken en ontmoetingsplekken in de kuil.

Groene randen rondom als buffer en als decor

In de 'Groene omkadering' staat het natuurlijke beeld van een rijk gevarieerd bosplantsoen centraal. De mix aan boomsoorten en boomgroottes willen we overeind houden, inclusief de onderbegroeiing. In deze zones staat behoud en versterken van de biodiversiteit centraal. Dat betekent dus dat deze gebieden primair alleen als 'decor' fungeren en dus niet toegankelijk gemaakt worden voor de mens.

Enkel op gezette plekken loopt er een wandelpad of inrit door het gebied. Deze route voegt zich naar de natuurlijke omgeving in plaats van andersom.



Afbeelding 15. Een dicht beplantingsbeeld, de incidentele passant is te gast.



Afbeelding 13. Referentiefoto van een dicht beplantingsbeeld met een ineenlopend voetpad er doorheen.

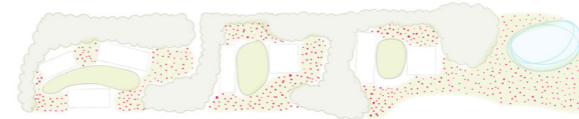
De Parkzone

In de parkzone staat het groene, natuurlijke beeld ook centraal, maar is het groen ook gebruiksgroen. Wandelpaden en een minder gesloten beplantingsbeeld sluiten hierop aan. Mogelijk dat er op gezette plekken een bankje kan komen, maar intensief gebruik past hier niet.

In de parkzone is ook ruimte om te wandelen en te ontmoeten. Het beplantingsbeeld is ook natuurlijk, maar opener dan de in de 'Groene omkadering'.

We streven niet naar een strak gemaaid gazon, maar naar een afwisselend beplantingsbeeld waarin kruidenrijke graslanden bijvoorbeeld afgewisseld worden met landschappelijk ingepaste wadi's.

Vanzelfsprekend staat ook in de parkzone het behoud van waardevolle bestaande bomen en boomgroepen centraal.



Afbeelding 16. Het beeld van de parkzone is diverser. Individuele bomen, boomgroepen (met en zonder onderbegroeiing), (bloemrijke)graslanden, wadi's, wandelpaden en bankjes wisselen elkaar af.



Afbeelding 17. Foto's van de beoogde sfeer in de parkzone.

4.2 Beeldkwaliteit gebouwen

Beschrijving van het concept

Het concept dat de woongebouwen te gast staan in het landschap dient in de architectonische verschijningsvorm tot uiting te komen.

Omwille van de samenhang dienen de woongebouwen als familie ontworpen te worden. Omwille van de variatie willen we dat ze niet als tweeling ontworpen worden, want binnen de familie willen we juist variatie.

Deze twee conceptuele hoofdkeuzes dienen vertaald te worden in een overtuigend architectonisch beeld. Hierbij zijn een aantal beeldkwaliteitsaspecten van belang, te weten:

Beeldkwaliteitsaspecten aangaande architectonische samenhang en variatie

- De gebouwen zijn ontworpen als familie van elkaar, dit zorgt voor samenhang en straalt rust uit waardoor de beoogde groene kwaliteiten van het plangebied beter tot hun recht komen. De samenhang geldt zowel op de schaal van het plangebied maar zeker ook op de schaal van de landschapskamer.
- Omwille van de beoogde variatie worden de gebouwen weliswaar als familie ontworpen, maar zeker niet als broer en zus. Variatie is gewenst, met name tussen de 'landschapskamers' onderling.

Beeldkwaliteitsaspecten aangaande de volumeopbouw

- De bouwvolumes zijn eenvoudig vormgegeven, daarom wordt zorgvuldig omgesprongen met uitkragingen op dit hoofdvolume (zoals balkons en dakkapellen) en worden tot een minimum beperkt. Ondergeschikte gebouwdelen worden zoveel mogelijk opgenomen als onderdeel van het hoofdvolume dan wel dusdanig mee-ontworpen dat deze passend zijn in het nagestreefde concept van 'terughoudend vormgegeven' woongebouwen in een groene omgeving.
- Niet de individuele woning wordt benadrukt, maar het woongebouw als geheel wordt benadrukt

Beeldkwaliteitsaspecten aangaande de detaillering, materialisering en het kleurgebruik

- De detaillering van de woongebouwen is terughoudend waardoor voorkomen wordt dat de woningen dominant ogen ten opzichte van de groene omgeving. De woningen staan te gast in het groen.
- In de gevels is plasticiteit aangebracht om speelsheid en levendigheid in het gevelbeeld aan te brengen.
- De materialisering benadrukt het gebouw als geheel, niet de individuele woning. Er wordt gekozen voor 1 hoofdmateriaal per woongebouw. Een 2^e en 3^e materiaalsoort mag toegepast worden, maar dient duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdmateriaal;

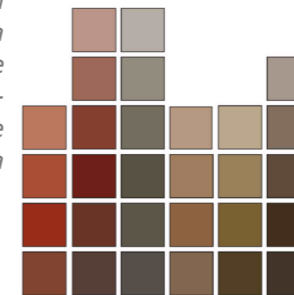
- Zonnepanelen dienen zo vormgegeven te worden dat ze onderdeel uitmaken van het dakvlak zelf. De panelen dienen dus niet op het dak te liggen, maar onderdeel uit te maken van het dak.
- Er dienen natuurlijke materialen toegepast te worden. Daarnaast wordt er gestreefd naar zoveel mogelijk duurzame materialen;



Afbeelding 18. Suggestie van natuurlijke materialen

- Het kleurenpallet is terughoudend en voegt zich naar de groene omgeving. Binnen een woongebouw mogen meerdere kleuren toegepast worden, maar het kleurenpallet als geheel sluit op elkaar aan.*

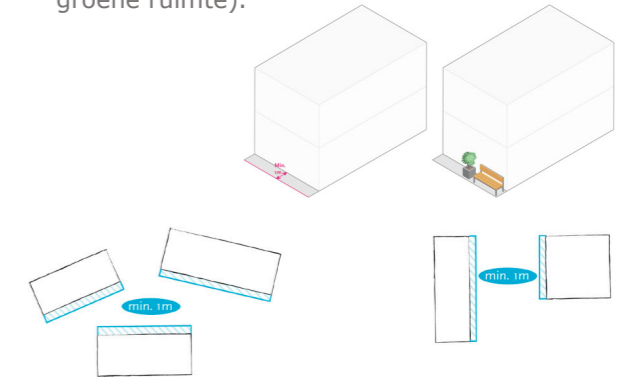
* Indien overtuigend gemotiveerd vanuit het concept kan per woongebouw een accentkleur subtiel toegepast worden omwille te breken met het donkere kleurenpallet. Deze accentkleur kan dan als ontwerpthema door het gehele plangebied terugkomen en op die manier voor extra samenhang zorgen.



Afbeelding 19. Suggestie van het kleurenpallet.

Beeldkwaliteitsaspecten aangaande de oriëntatie van de woningen en de overgang prive-openbaar

- De woongebouwen staan met de voorzijde aan het pleintje/parkje. Elk woongebouw wordt aan de zijde van het parkje/pleintje voorzien van een 'voorruimte/intermediaire strook', waardoor er afstand wordt gecreëerd tussen binnenruimte/woning en openbare ruimte/passant. Deze strook is minimaal 1 meter diep. Deze strook kan uitgegeven worden als voortuin, maar kan ook openbare grond zijn.
- De begane grond van de woongebouwen takt direct aan op de aanliggende openbare verblijfsruimte zodat er direct contact is tussen binnen (de woning) en buiten (de groene ruimte).

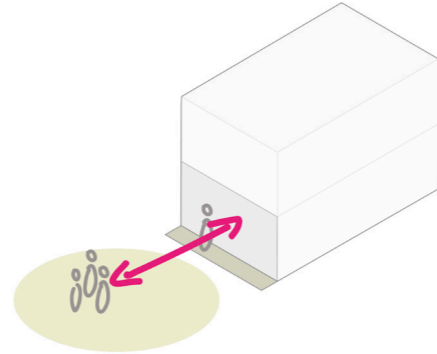


Afbeelding 20. Referentiefoto van een intermediaire voorruimte

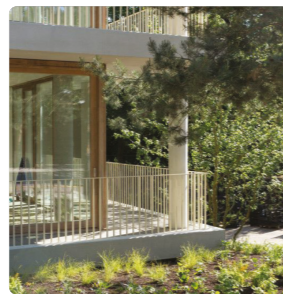
- Alleen waar de woongebouwen grenzen aan de 'Groene omkadering' zijn traditionele achtertuinen voorstelbaar (binnen de grenzen van het ontwikkelvlak). De erfafscheiding van deze achtertuinen moet natuurlijk zijn.



- Waar de woongebouwen grenzen aan de 'Parkzone' zijn geen achtertuinen of individuele voortuinen toegestaan. Om desgewenst afstand te creëren tussen de buiten (de passant) en binnen (privacy van de bewoner) is het voorstelbaar om het appartementengebouw in een groene voet te plaatsen.

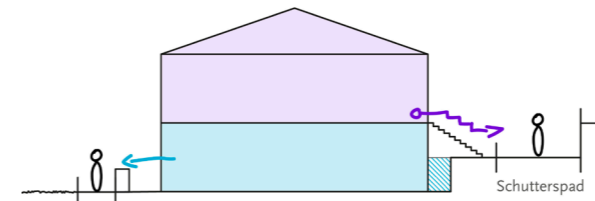


Afbeelding 21. Foto's van natuurlijke erfafscheidingen



Afbeelding 22. Foto's van appartementengebouwen met een groene voet

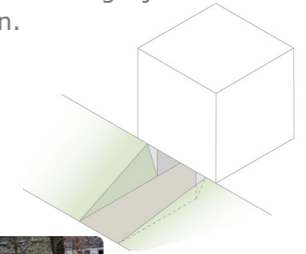
- Specifiek voor woongebouw C (zie ranvoorwaardenkaart) geldt dat dit gebouw zowel georiënteerd dient te zijn op het Schutterspad als op het pleintje/parkje. Dit geldt voor het het gebouw zelf, maar geldt ook voor de directe buitenruimte rondom het gebouw.



Afbeelding 23. Vanwege de aanwezige hoogteverschillen is het goed voorstelbaar dat gebouw C uitgevoerd wordt als boven-beneden-woning. Omdat een boven-benedenwoning een woning op bouwlaag 1 heeft en een woning op bouwlaag 2, is dit type zeer geschikt voor een tweezijdige oriëntatie. Zeker als hoogteverschillen een rol spelen (zoals hier) biedt dit type kansen omdat de woning op de verdieping dan direct op het maaiveld van het Schutterspad kan aansluiten, en de woning op de begane grond kan aansluiten op een lager gelegen maaiveld.

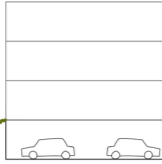
Beeldkwaliteitsaspecten aangaande de inpassing van het parkeergebouw

- Enkel op de plekken waar de entrees van parkeerterreinen en parkeergebouwen zijn gepositioneerd mag door het talud 'gesneden worden' ten behoeve van een inrit. Op overige plekken wordt het oorspronkelijk landschappelijk talud zoveel mogelijk gehandhaafd, zodat het groene, boomrijke talud gezien van de Bram Streeflandweg intact blijft. Het beeld van de inritconstructie is natuurlijk en niet 'gebouwd', dat betekent groene taluds en zo min mogelijk zichtbare (betonnen)keermuren.

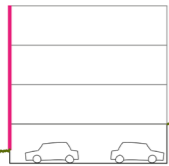


Afbeelding 24. Foto's van insnijdingen in een talud met behoud van het groene beeld.

- Het parkeergebouw wordt in beginsel uit het zicht onttrokken door inpassing in het groene talud.



- Als dit omwille van de hoogteverschillen niet haalbaar is, dient de gevel van het parkeergebouw in samenhang met het bovenliggende woongebouw mee ontworpen te worden, zodat er een samenhangend gevelbeeld ontstaat.



Afbeelding 25. Foto's van verdiepte parkeergebouwen, mee ontworpen met zowel het gebouw als de groene omgeving.

Maaiveldparkeren

Parkeerkoffers dienen landschappelijk ingepast te worden, bijvoorbeeld door een haag of door middel van (bestaande) onderbeplanting onder de boomgroepen.



Afbeelding 26. Foto's van groen ingepaste parkeerkoffers

Voor parkeerkoffers waarbij een landschappelijke inpassing niet past, dient de parkeerkoffer met het aanliggende woongebouw mee ontworpen te worden. Samen dienen ze één geheel te vormen.



Afbeelding 27. Foto van een parkeerkoffer welke mee ontworpen is met het gebouw. In dit gebouw wordt deels onder het gebouw geparkeerd en deels op een parkeerterrein dat achter een met het gebouw meeontworpen muurtje ligt. Dit muurtje is op bovenstaande afbeelding rechts in beeld zichtbaar.

5 Bijlages

Bijlage 1

Het voorkeursontwerp van de klankbordgroep

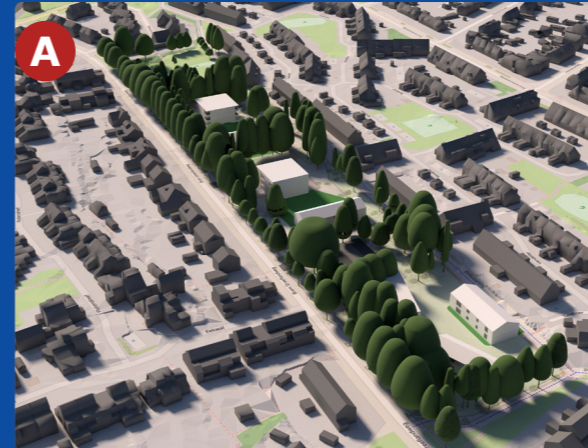
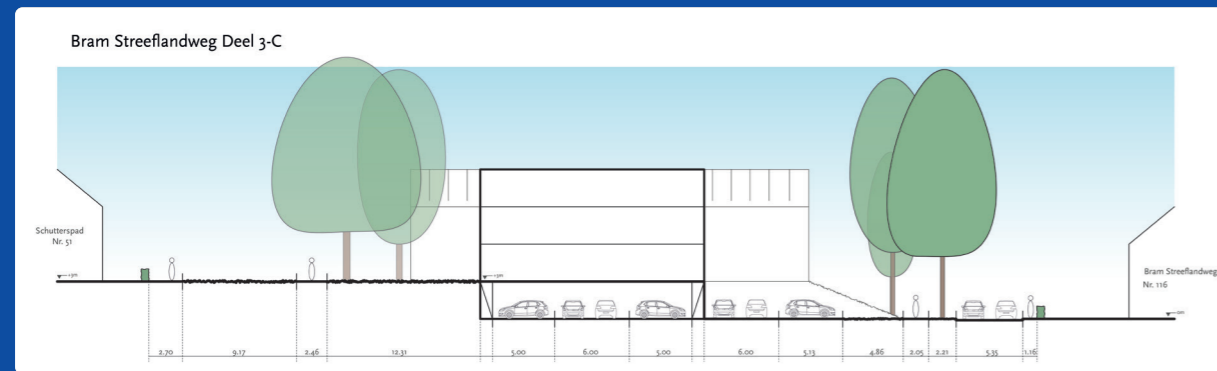
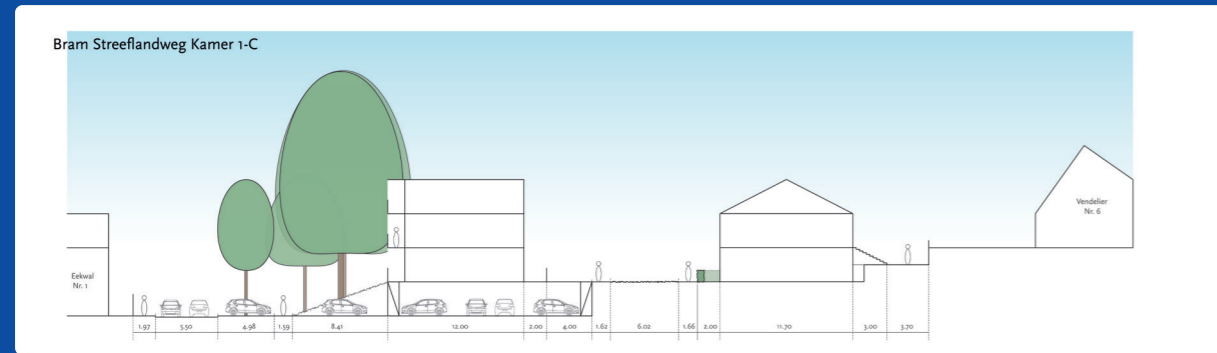
Samen met een klankbordgroep heeft de gemeente Renkum een schetsontwerp gemaakt dat voldoet aan bovengenoemde visie. Dit voorkeursmodel, en vooral de keuzes die hieraan

ten grondslag lagen, hebben de basis gevormd voor de kaders die in H3 worden beschreven. Het schetsontwerp zelf heeft geen status, maar is samen met de klankbordgroep opgesteld en kan daarmee in zekere mate op draagvlak rekenen.



Het voorkeursontwerp voorziet in drie kamers. In elke kamer staan twee tot drie woongebouwen rondom een parkje/pleintje.

Het parkeren vindt deels onder het maaiveld plaats, waardoor het groene karakter van het gebied grotendeels geborgd is.



De woongebouwen zijn twee tot drie bouwlagen hoog. In bovenstaande 3D beelden zijn de bouwvolumes en de bomen op ware grote ingetekend. De bomen hebben per saldo meer massa en zijn hoger dan de gebouwen.

Bijlage 2: Randvoorwaardenkaart



- Legenda**
- Parkzone
 - Groene omkadering
 - Ontwikkelvlek
 - Maximaal toegestane goot- en nokhoogte
 - Zoekruimte maaienveld parkeren
 - Maximaal percentage woongebouwen
 - Maximaal en minimaal aantal gebouwen per ontwikkelvlak
 - Minimum aantal woningen per ontwikkelvlak
 - Maximale bouwgrens gebouwen
 - Bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven en opnemen in het openbare ruimte ontwerp



Gemeente Renkum

Gemeente Renkum

Generaal Urquhartlaan 4,
6861 GG Oosterbeek

Telefoon: (026) 33 48 111

www.renkum.nl