



Gemeente Renkum

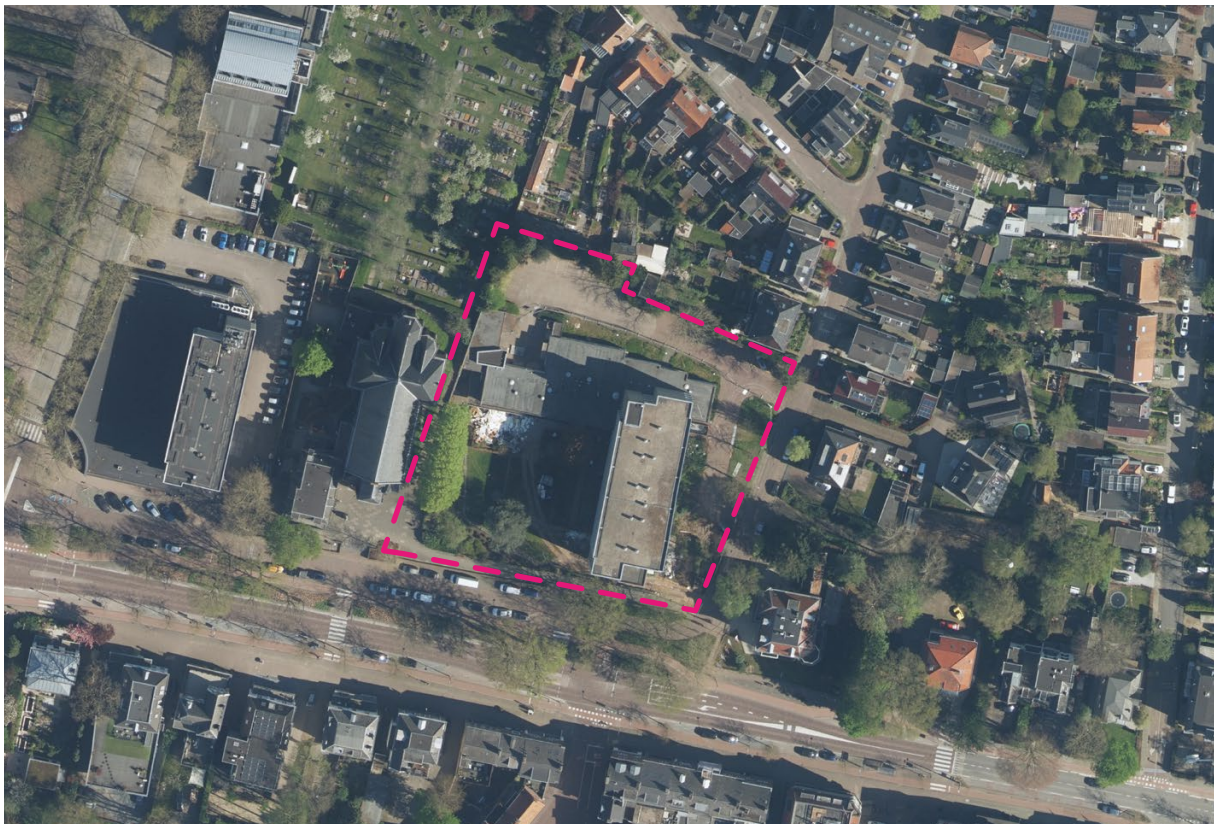


Wonen in het park
Stedenbouwkundig kader
Flexwonen Overdal

1 Inleiding

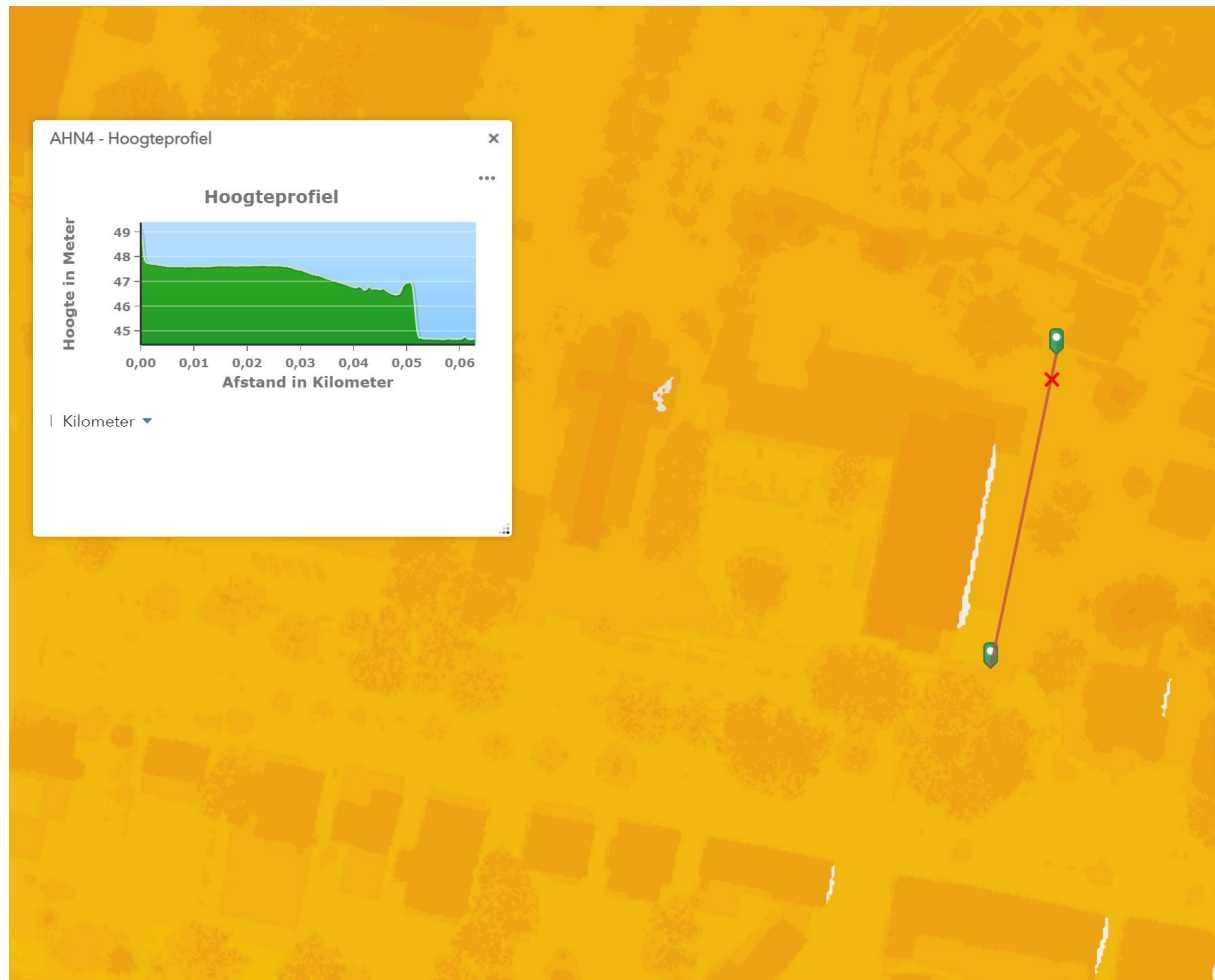
De locatie aan de Lebretheweg 2 in Oosterbeek, lokaal bekend als Overdal, wordt de komende 5 jaar ingevuld met 10 flexwoningen van woningbouwcorporatie Vivare en 44 woningen voor Oekraïense vluchtelingen. Dit document schetst de stedenbouwkundige kaders horende bij de aanbesteding voor de woningen voor Oekraïners.

De woningen van Vivare zitten nog in de onderzoeksfase, maar zijn wel meegenomen in de plattegronden van dit document omdat ze van invloed zijn op de (toekomstige) inrichting van het perceel.



1.1 Reliëf

Het plangebied heeft een hoogteverschil van +/- 3 meter. In het noorden zit je op +/- 48 meter en in het zuiden op +/- 45 meter boven NAP. Om het hoogteverschil te overbruggen dienen er plateaus gemaakt te worden.



2 Verkavelingsschets

2.1 Plankaart

4



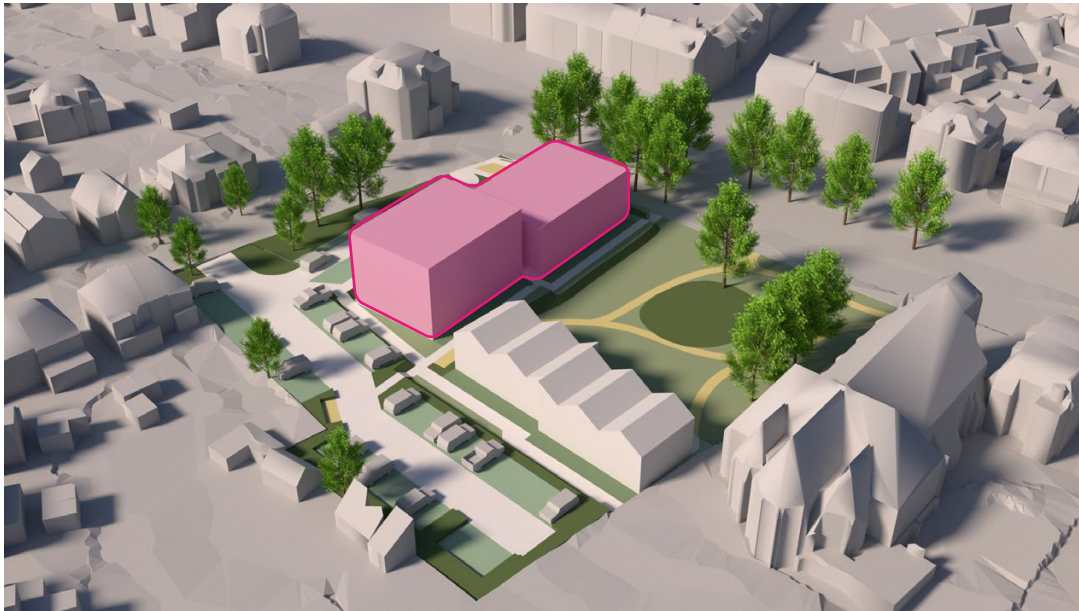
Blokken in het park + grondgebonden woningen Vivare

LEGENDA

	hoogtelijnen
	hoogtepeil
	talud
	bestaande bomen
	grondgebonden flexwoningen Vivare 2 a 3 bouwlagen
	flexwoningen Oekraïners 3 a 4 bouwlagen
	tuin / bredestoep
	container opstelplaats
	fietsparkeren
	parkeren
	gras & bloemenmengsel
	ruimte voor spelen en ontmoeten
	onverharde paden
	stoep
	weg

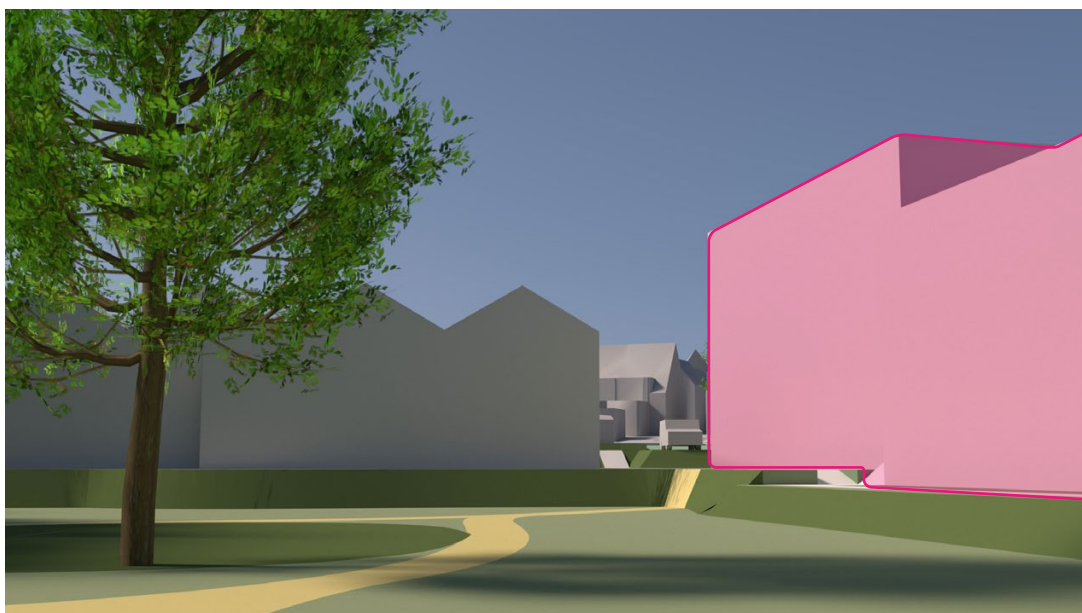


2.2 Massastudie - 3D



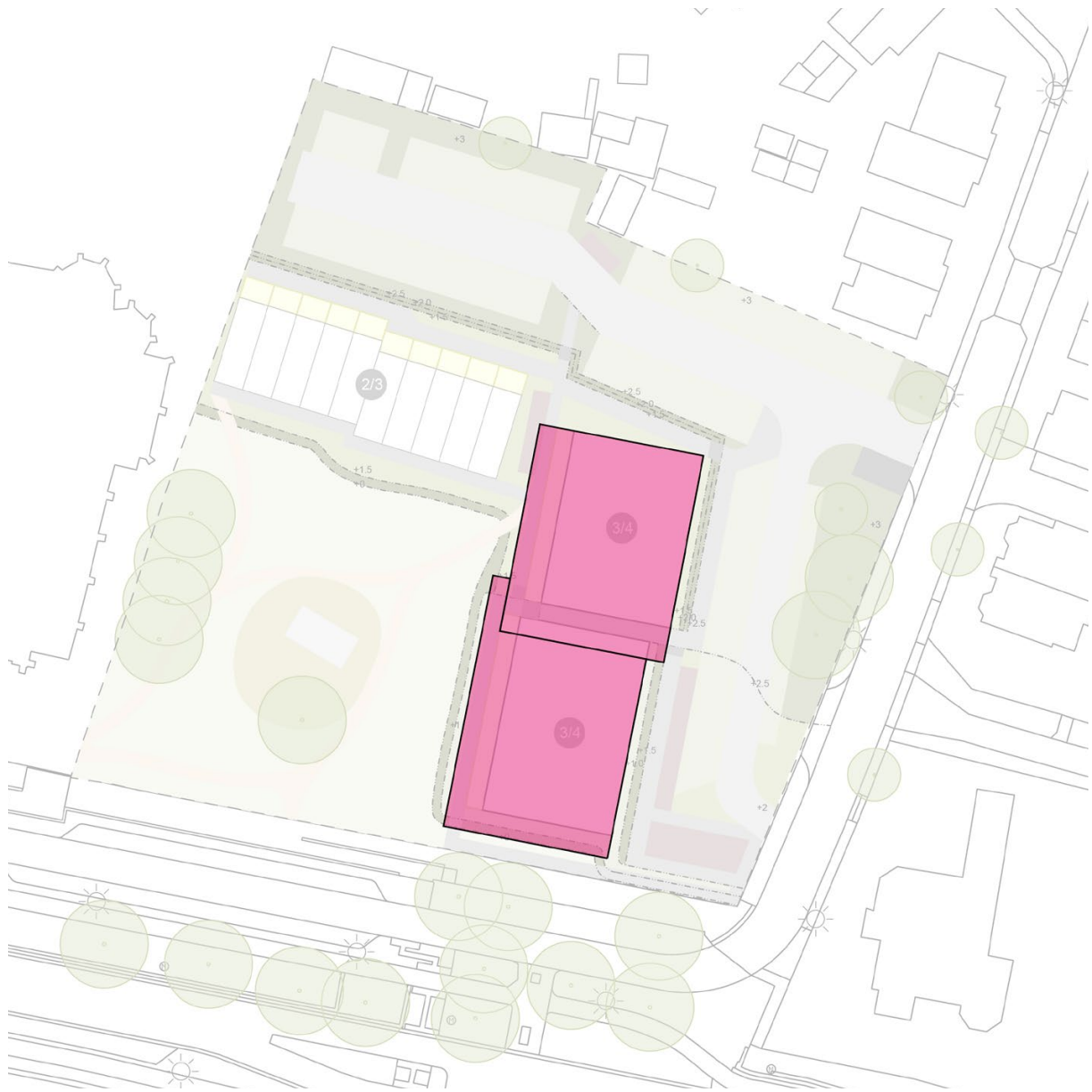
6





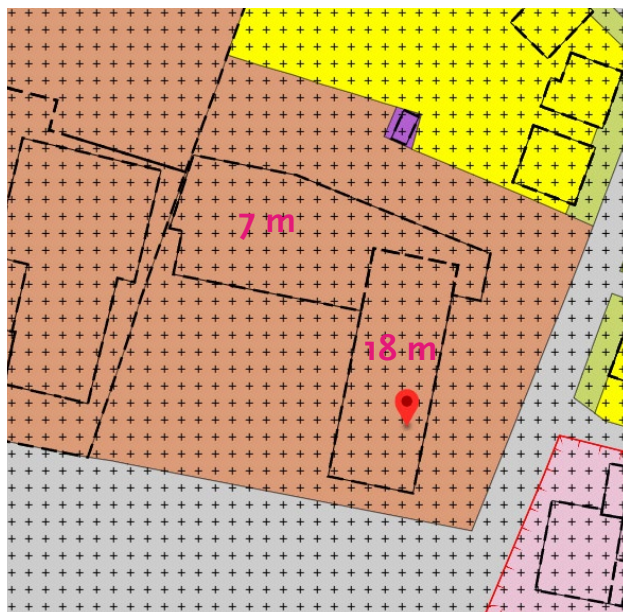
2.3 Bouwvlak

In roze is aangegeven wat de contouren zijn waar binnen woningen voor Oekraïners gebouwd mogen worden. De maten en posities van de vlakken zijn te raadplegen in het meegeleverde DWG-bestand. De uiteindelijke bebouwing hangt af van het bouwsysteem en type flexwoningen dat de partij aanbiedt. Echter dient voor elk ontwerp rekening gehouden te worden met de ontwerpprincipes die in dit boekje zijn beschreven.



Ruimte waarbinnen gebouwd mag worden

2.4 Locatie blokken ten opzichte van bestemmingsplan



186464.3, 444439.8

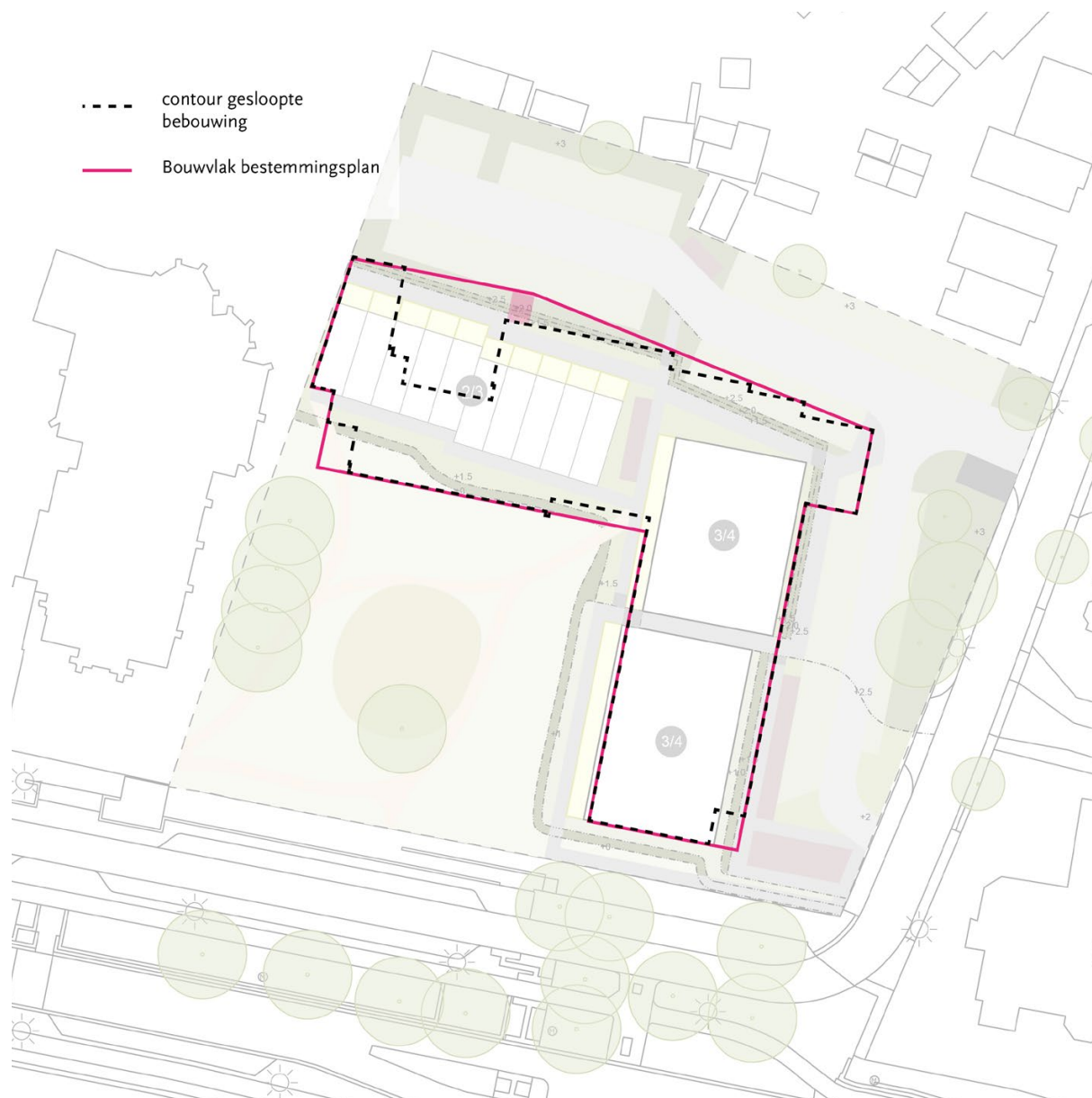
Enkelbestemming
Maatschappelijk - Zorginstelling

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie middelhoge
verwachting

Bouwvlak

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 18 m

bouwhoogte 7 & 18 meter bouwvlak bestemmingsplan



Bouwvlak bestemmingsplan en contour gesloopte bebouwing ten opzichte van de verkavelingsschets

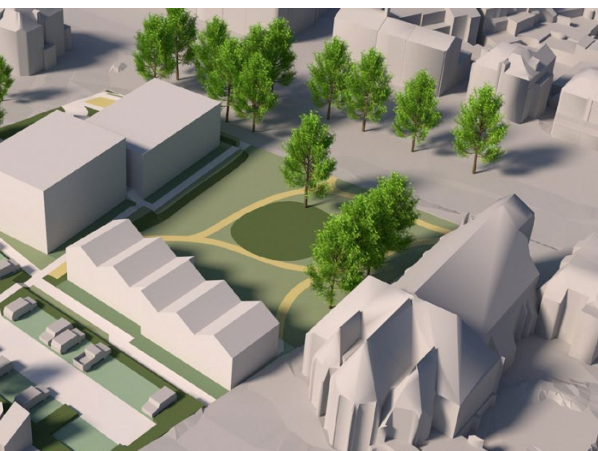
3 Ontwerp principes

3.1 Positionering blokken

De drie blokken hebben een verspringing in de rooilijn. De bebouwing wordt opgedeeld in kleinere blokken waardoor de bouwmassa minder kolossaal overkomt.

Verder moet er tussen de grondgebonden woningen en de flexappartementen een vrije ruimte zijn die een doorzicht biedt. Hier dient rekening mee gehouden te worden in het ontwerp.





Verspringing van de gevel, doorzichten en ruimte tussen de blokken.

3.2 Architectuur & Entrees

Ga voor beeldkwaliteit! De woningen voor Oekraïense vluchtelingen worden rug aan rug gepositioneerd. Hierdoor hebben alle kanten een gevel. De schil van het gebouw heeft een uniforme uitstraling en wordt gemaakt van een hoogwaardig materiaal, bijv. hout. Details in de gevelbekleding - denk aan een textuur of patroon dat zorgt voor een verticale geleiding (zoals te zien in de referentiebeelden)- heeft een meerwaarde.

De entrees moeten worden geaccentueerd door het gebruik van een ander materiaal of met kleur. De twee gebouwen dienen in de zelfde kleur en materiaal uitgevoerd te worden. Bij de locatie van de entrees dient rekening gehouden te worden met het standaard PvE openbare ruimte gemeente Renkum. Bij een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid van gebouwen gaat het met name om: de positie van de hoofdentree, de toegangsdeuren, de inrichting van het gebouw, de loopruimte en de overbrugging van hoogteverschillen.

Hoofdentree

- De bezoekerstoegang dient zodanig te zijn gesitueerd dat deze vanaf de openbare weg kan worden herkend. Dit voorkomt onnodig zoeken.
- De afstand tussen de entree van het terrein en de hoofdentree van het gebouw is zo kort mogelijk.
- De hoofdentree is met een auto bereikbaar

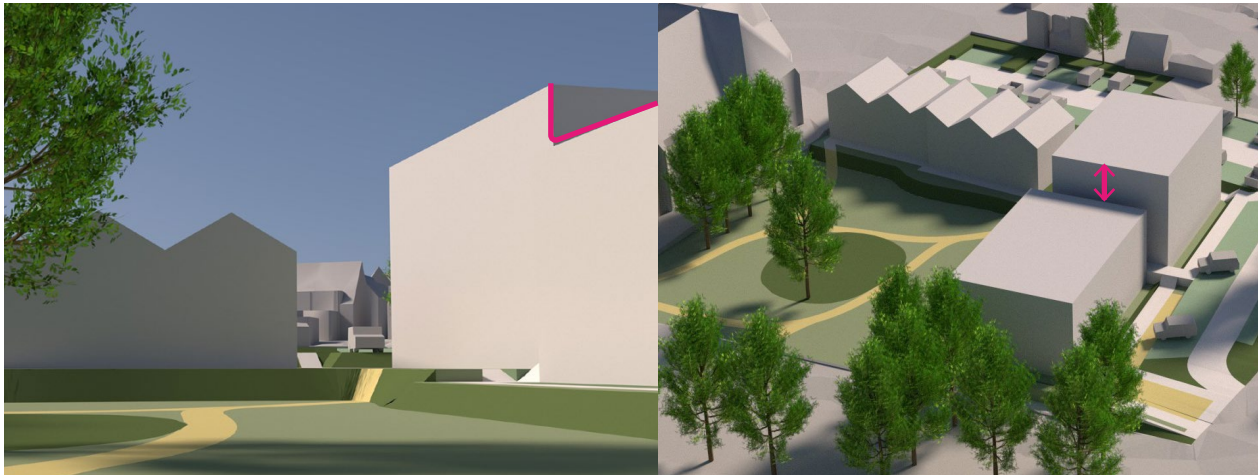




Entrees woningen en de schil van het gebouw

3.3 Bouwhoogte & Kappen

De drie blokken staan op twee plateaus in het landschap. Het hoogste plateau ligt op +1.5m en het andere plateau op +1m, gemeten vanaf de Utrechtseweg. Doordat de woningen voor Oekraïense vluchtelingen op twee verschillende niveaus staan wordt het hoogteverschil van het plangebied extra benadrukt. De twee blokken dienen te verschillen in het aantal verdiepingen waardoor er een speels beeld ontstaat.



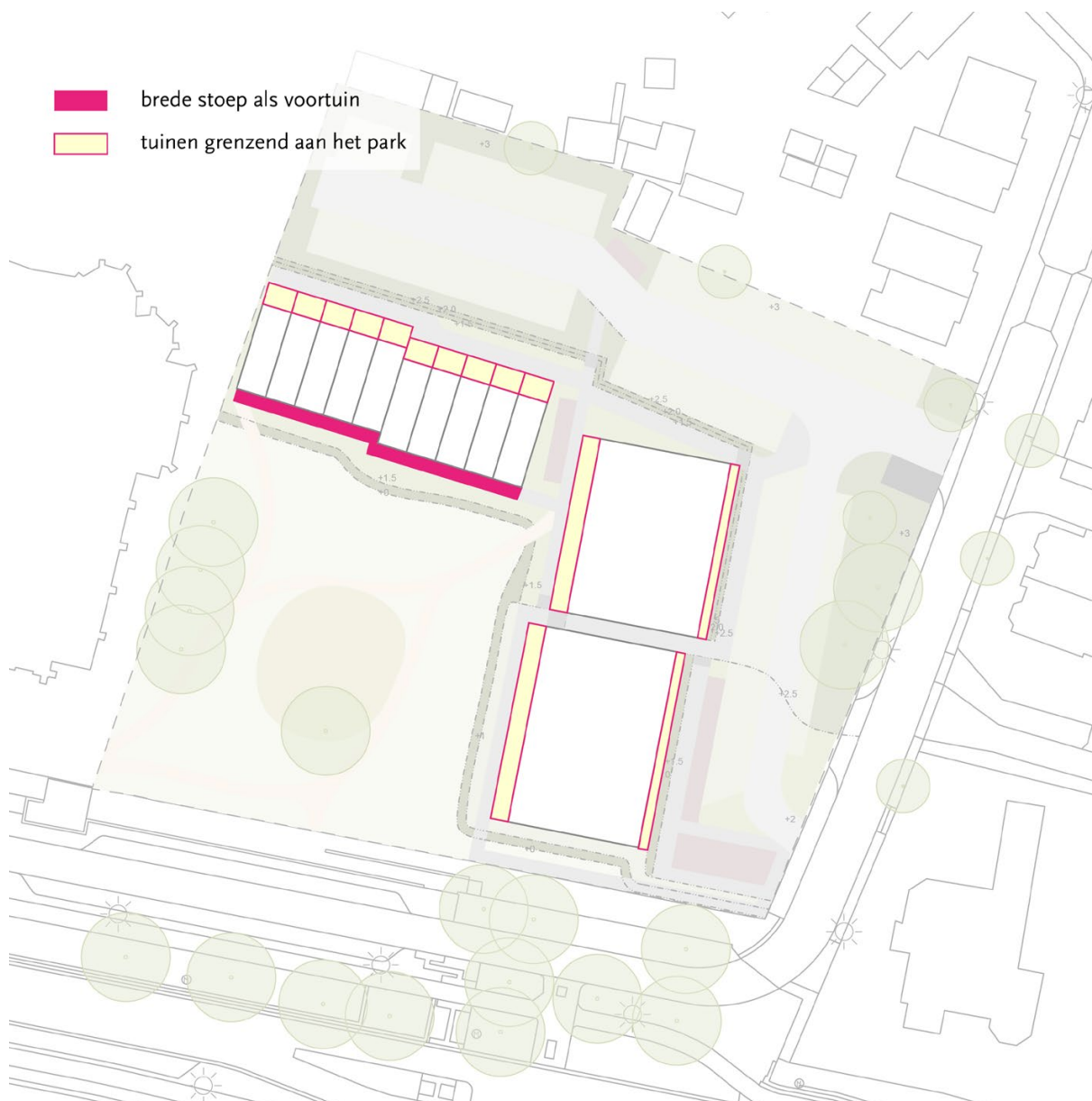
Verspring in het blok bijv. door te bouwen in 3 en 4 bouwlagen



3.4 Overgang privé - openbaar

Wonen in het park. De woningen hebben een voortuintje of brede stoep grenzend aan het park. De overgang tussen privé en openbaar dient mee-ontworpen te worden.





De overgangen tussen privé en openbaar in het park.

3.5 Ontmoeten en spelen

In het park is er ruimte om elkaar te ontmoeten. Ook kunnen er in het park verschillende activiteiten plaatsvinden: denk aan tuinieren, sporten en spelen. Op de centrale ontmoetingsplek in het park is ruimte voor een speelvoorziening voor peuters.



Bron: Nanda Sluijsmans





Één centrale ontmoetingsplek in het park.

3.6 Materialen

In de gemeente Renkum wordt een uniforme en standaard uitstraling nagestreefd. Dit betekent dat in de openbare ruimte zoveel mogelijk eenheid van materialen gewenst is. Hier dient in dit plan rekening mee gehouden te worden.

Aangezien het plangebied zich in de centrumzone van de 'ambitiezones materiaalgebruik' bevindt, hebben we ons te houden aan minimaal standaard niveau of een plus t.o.v. standaard.¹

Verhardingen - rijbaan erftoegangsweg

- Elementen verhardingen Straatbaksteen dikformaat, DF kwaliteit A4-12E. DF Ravenna (Wienerberger) of DF Bergerac (VanderSanden) of gelijkwaardig.
- Keperverband
- Plateau's. Grijze betonstraatsteen DF, bss DF, in plateau door en door Basalt met een minimum van 29% basalt.

Voetpaden verhard

- Betontegels 300x300 en 150x300 dikte 45mm, halfsteensverband
- Bij overrijdbare voetpaden (o.a. inritten en randen bij kruispunten e.d.) dikte 60mm.
- Kleur Renkums hardsteenkleur
- Betontegels in schaduwrijke straten met een grove top laag. Lavarozwart 406 o.g.

- Tegels op zandbaan tenzij de tegels overrijdbaar zijn. Tevens dient het verband van de tegels een slag gedraaid te worden.
- Inritconstructie toepassen van grijze dubbelklinkers, 8cm dik, door en door basalt.

Voetpaden onverhard

- Voor de onverharde paden in het park wordt bijv. padvast, gravieer, stabilizer (ecodynamic) gebruikt.

Parkeervakken

- Grasbeton of halfverharding, type nader te bepalen.

Aansluiting op omgeving

Voor aansluitingen op de bestaande omgeving toepassen van aanwezige materialen, afmetingen en kleuren. Indien dit niet mogelijk is in overleg met team Regie & Projecten bepalen welke materialen gebruikt moeten worden.

Afwatering

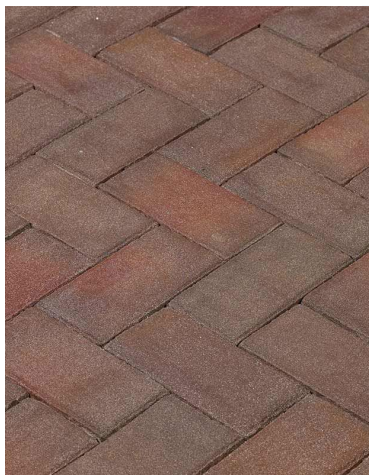
Bij het inrichten en ontwerpen rekening houden met een goede afwatering. Doel is om geen wateroverlast te krijgen in de openbare ruimte of niet-openbare ruimte. Het beperken van de verharding is hierbij een uitgangspunt.

Duurzaamheid

Houd bij het stedenbouwkundig ontwerp rekening met toekomstig beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Ontwerp op een natuurvriendelijke wijze en beperk de aantasting van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden. Met het oog op hergebruik is het toepassen van duurzame materialen gewenst.

Een uitgebreide omschrijving van de materialen is te vinden in het standaard PvE openbare ruimte gemeente Renkum.

¹ Bij team Regie & Projecten zijn monstermaterialen van de straatbakstenen, trottoirbanden en tegels aanwezig om alternatieven te vergelijken met de gewenste kwaliteit en kleur. Voor betonproducten in kleur dient een kleurvaste laag van voldoende dikte te worden aangeboden.



Verschillende materialen in het park

3.8 Beplanting

Het park heeft verschillende soorten beplanting en bestaande bomen. Bestaande bomen worden zo veel als mogelijk behouden. Op de taluds groeien heesters en wilde grasmengsels. Het park bestaat uit bloemrijk gras waarop gespeeld kan worden. Door zones aan te wijzen waar niet gemaaid mag worden krijgen insecten ook een plek in het gebied om te verblijven.





Verschillende groene ruimtes in het park.

3.9 Verlichting & toezicht

De parkeerplaats en de paden rondom de flexwoningen worden verlicht en ook zal er toezicht zijn met behulp van camera's. Ter indicatie van de openbare verlichting en cameralocaties is er een kaart opgenomen op de volgende bladzijde. Dit is een indicatieve kaart, wat wil zeggen dat er nog een uitwerkingsslag gemaakt zal worden. Aan deze kaart kunnen dan ook geen rechten ontleend worden.





Indicatieve locatie verlichting en camera's

3.10 Langzaamverkeersroute

Door het park lopen verschillende paden. Hierdoor kunnen zowel de toekomstige bewoners als mensen in de omgeving een rondje wandelen in het gebied.





Langzaamverkeersroutes in het park

3.11 Autoverkeer

Het is een autoluw gebied. In het noorden is een grote parkeerkoffer gesitueerd. In het oosten is een eenrichtingsweg gesitueerd met diagonaal / visgraat parkeren. Alle parkeervakken worden uitgevoerd in halfverharding, bijv. grasbeton. Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de gestelde eisen in het standaard PvE openbare ruimte gemeente Renkum. “Parkeren meenemen in de ontwerpen conform nota Parkeren, CROW, NAL, het bestemmingsplan en de specifieke afspraken die projectmatig vastgelegd zijn.”





Parkeren

3.12 Fiets en Container

Om ervoor te zorgen dat de fietsen netjes bij elkaar worden gestald, worden fietsnietjes geplaatst.

De containers zijn aan de Lebretweg gesitueerd zodat de vuilniswagen niet hoeft te keren of steken. De containers dienen aan het oog te worden onttrokken door een nader te bepalen omheining.





Fietsparkeren en de container opstelplaats

