



# Hoogstede Klingelbeek

beeldkwaliteitplan

# **Hoogstede Klingelbeek**

**beeldkwaliteitplan**

# Inhoud

	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Beeldkwaliteit woningen</b>	<b>6</b>
	Typologieën	
	Uitgangspunten beeldkwaliteit ééngezinswoningen	
	Collage beeldkwaliteit ééngezinswoningen	
	Uitgangspunten beeldkwaliteit woonzorg	
	Uitgangspunten beeldkwaliteit landgoed	
<b>3</b>	<b>Beeldkwaliteit openbare ruimte</b>	<b>18</b>
	Verhardingsmaterialen	
	Groen	
	Meubilair	

# Inleiding

Hoogstede Klingelbeek is een woonwijk aan de westkant van Arnhem, met een onbebouwd groen hart. Het plangebied wordt begrenst aan de noordzijde door de Utrechtseweg, aan de oost- en zuidzijde door de Klingelbeekseweg en aan de westzijde door de nieuw aan te leggen verbindingsweg.

Inspiratiebron voor de invulling van het binnenterrein van Hoogstede Klingelbeek, is het oorspronkelijke akkerlandschap; de informele dorpse sfeer van de Klingelbeekseweg en het individuele karakter van de bebouwing.

In het te ontwikkelen gebied worden 118 woningen gebouwd, dit komt overeen met een dichtheid van nog geen 21 woningen per hectare.

Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar het bouwen van woningen in verschillende woontypologieën, om aansluiting te vinden bij de bestaande typologieën en daarmee het dorpse karakter te behouden.

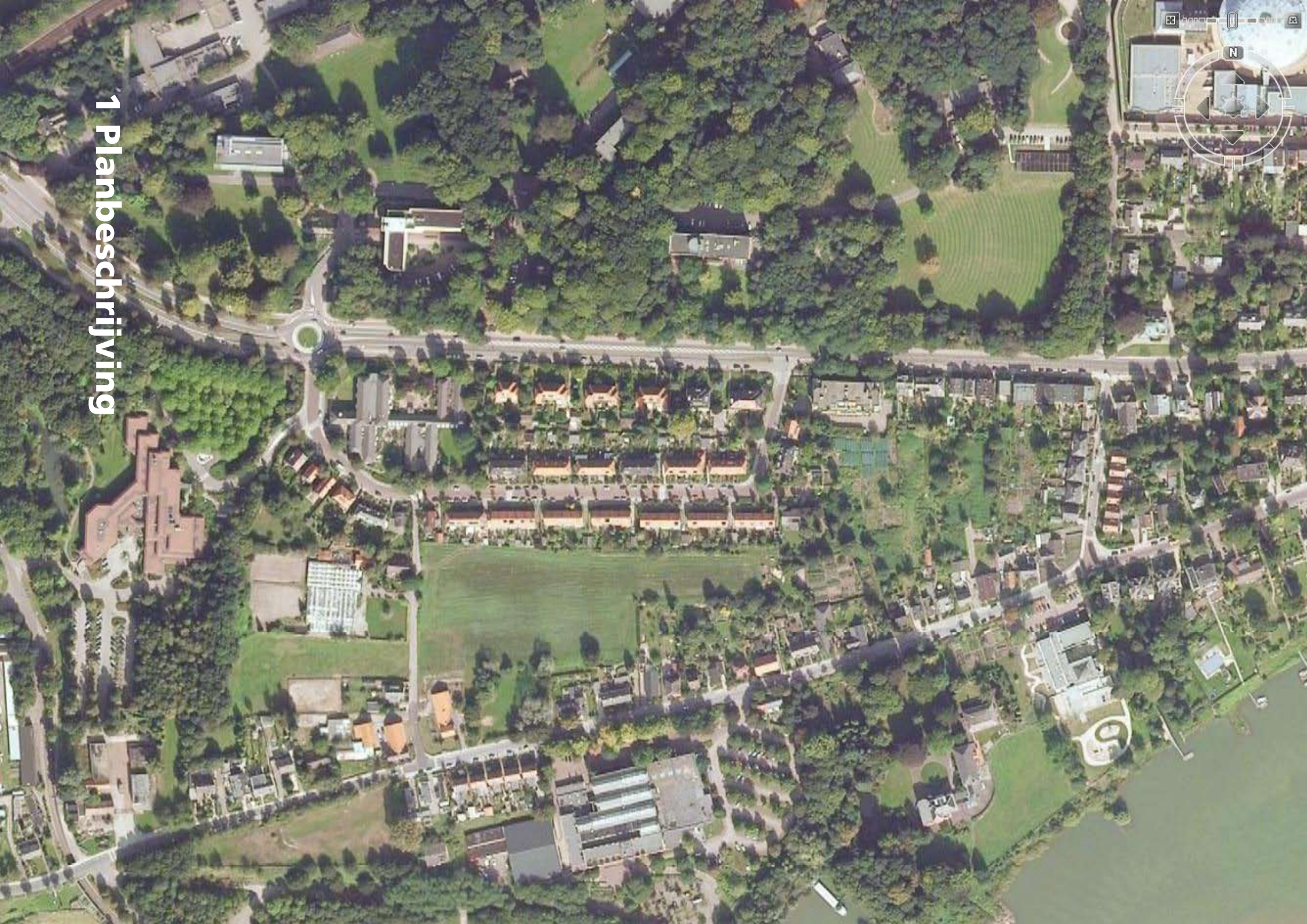
Zowel het gebiedsvisie als het beeldkwaliteitplan zijn in nauw overleg met de buurt opgesteld: het contact met de buurt is zeer intensief geweest. In de vorm van bezoeken aan de wijk, individuele gesprekken met bewoners, workshops op locatie met de buurt, overleg met de klankbordgroep, algemene bewonersavonden en informatieverbreiding via een speciale website.

Dit document is niet los te zien van de gebiedsvisie Hoogstede Klingelbeek.

Het doel van dit beeldkwaliteitplan is een aantal aanvullende eisen te stellen voor de vormgeving van de woningen en de openbare ruimte. Deze aanvullende eisen zijn bedoeld om de nieuwe woningen en openbare ruimte aan te laten sluiten op de gewenste visuele- en ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van de wijk. Bij de welstandstoetsing wordt dit beeldkwaliteitplan als leidraad gebruikt.

De gebiedsvisie en het beeldkwaliteitplan is gezamenlijk opgesteld door Hans Been Architecten en Veenbos en Bosch Landschapsarchitecten, in opdracht van de gemeente Arnhem.





# 1 Planbeschrijving

# 1 Planbeschrijving

## Stedenbouwkundige opzet Hoogstede

**Hoofdpijnen** Het plan gaat uit van een viertal principes: 1. een opdeling van het gebied in uiteenlopende akkers; 2. de verbindingsweg volgt de bovenrand van het beekdal; 3. beide entrees van het gebied kennen een groen karakter; 4. de bebouwing heeft een open karakter.

*Opzet in akkers* De nieuwe akkers zijn soms bebouwd en een andere keer groen. Deze opzet refereert aan de velden welke hier tot enkele decennia geleden lagen.

Door de akkers kunnen een aantal van de bestaande karakteristieken worden behouden. Zo komen er tussen de velden opnieuw steilranden voor, voor een deel aanwezig en voor een deel nieuw. Ook zullen er paden van noord naar zuid door het gebied heen lopen zoals deze vroeger tussen de percelen aanwezig waren. Ze maken de locatie toegankelijk en verbinden deze met de omgeving. Tot slot bieden enkele open akkers zicht op de diversiteit aan achterkanten. Daar wordt het informele karakter van de buurt onderstreept.

*Verbinding op de bovenrand* De nieuwe verbindingsweg tussen de Klingelbeekseweg en de Utrechtsestraat volgt zo veel mogelijk de bovenrand van het beekdal. Pas op het meest zuidelijke deel duikt de weg de helling af.

Zonder veel graafwerk is op deze wijze het forse hoogteverschil te overwinnen. De bestaande helling is op verschillende plekken te steil voor een weg. Graafwerk is vanwege de grondwaterstromen welke de beek voeden ongewenst. Bij het gekozen tracé zakt de weg op het laatste deel bijna parallel aan de helling naar beneden hetgeen de insnijdingen beperkt. Het karakteristieke beekdal met de beboste helling erlangs blijft daarbij duidelijk herkenbaar.

*Groene entrees* Beide entrees tot het gebied hebben een groen karakter. In het westen staan de zorgwoningen in een ruim en groen veld, in het oosten passeert de weg eerst de wijngaard en de groene holle weg.

Bij de entree wordt de sfeer bepaald van de buurt. Door te kiezen voor een open en groene ruimte krijgt de nieuwe inbreiding een ruim en vriendelijk karakter. De nieuwbouw wordt door de ruimte los gehouden van de randen en als blijft als zelfstandige invulling te herkennen.

*Open bebouwing* Het terrein ligt op een forse helling. Het hoogteverschil tussen de Hoogstedelaan en de Klingelbeekseweg is rond de zes meter. Dat maakt dat veel woningen aan de Hoogstedelaan een verrassend uitzicht hebben. Ze zien over de daken van het lint aan de Klingelbeekseweg de weidse ruimte van de rivier en de Betuwe schemeren. Ook vanaf een aantal plekken in het terrein is dit uitzicht te beleven. Een open verkaveling met doorzichten naar het zuiden vormt dan ook een belangrijk motief bij de hoofdopzet van het plan.



2 Beeldkwaliteit woningen

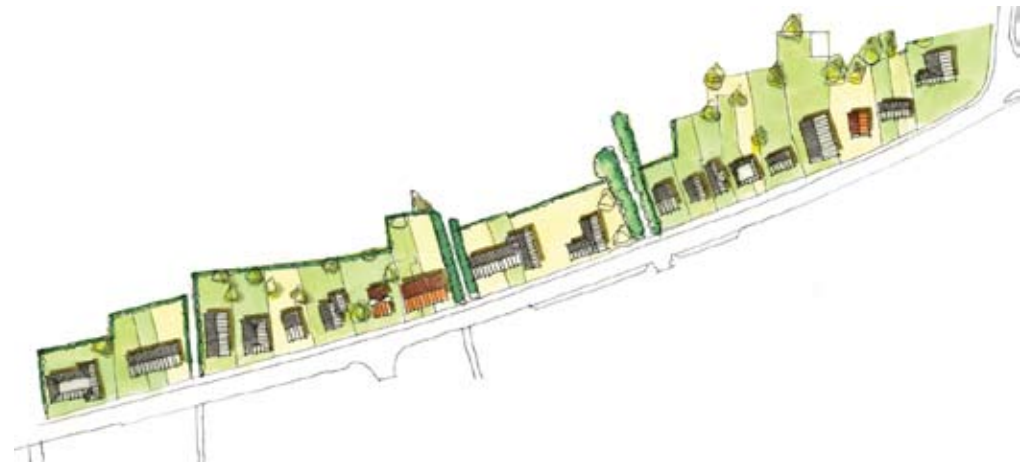


# Beeldkwaliteit woningen

## Beeldkwaliteit bestaande woningen Klingelbeekseweg

De intentie voor de beeldkwaliteit is om deze af te stemmen op de aanwezige beeldkwaliteit aan de Klingelbeekseweg. Kenmerkend voor deze beeldkwaliteit zijn de volgende aspecten:

- Een dorpse architectuur
- Een informele sfeer
- Elke woning heeft een individuele uitstraling
- De bebouwing heeft een agrarisch karakter
- Wisselende rooilijnen
- Eenvoudige kapvormen
- Wisselende kaprichtingen en -vormen
- Afwisselende blokgroottes (vrijstaand, twee-onder-één kap en drie-onder-één kap)
- Verschillende gevelmaterialiseringen (metselwerk, hout, stuc)
- Verschillende dakkleuren
- Wisselende onderlinge afstanden
- Groene erfafscheidingen





# Beeldkwaliteit woningen

## Typologieën

### *Eengezinswoningen*

De woningen worden vrijstaand of geschakeld in blokjes van twee of drie gebouwd. De vormgeving is afwisselend, variërend van één laag met een hoge kap tot twee lagen met een kap. Dwarskappen, langkappen en andere kapvormen zitten verspreid door het plangebied.

### *Woonzorg*

De 44 woonzorgwoningen zijn gegroepeerd in 2 eenheden en vormen gezamenlijk de entree van de wijk. De woningen zijn links en rechts van een mid-dengang gesitueerd.

### *Landgoed*

Het landgoed bevat 4 'grondloze' woningen; drie lagen met een kap. Het landgoed wordt op de begane grond doorsneden door het wandelpad, dat loopt van de geitenweide naar het hofje.



# Beeldkwaliteit woningen

Uitgangspunten beeldkwaliteit ééengezinswoningen

## *Hofje*

In het hofje staan, afwisselend in een losse verkeveling, een aantal vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers. De voorgevelrooilijnen lopen mee met de richting van de weg en de voortuinen hebben een wisselende diepte.

## *Middengebied*

De woningen in het binnengebied worden wisselend vrijstaand of geschakeld in blokjes van twee of drie gebouwd. De woningen staan in dezelfde verkevelingrichting als de woningen aan de Hoogstedelaan.

## *Klingelbeekseweg*

De woningen aan de Klingelbeekseweg en de nieuwe verbindingsweg worden wisselend vrijstaand of geschakeld in blokjes van twee gebouwd. De voorgevels van de woningen staan evenwijdig aan de weg en de voortuinen hebben een wisselende diepte.



# Beeldkwaliteit woningen

## Woningen

De woningen worden vrijstaand of geschakeld in blokjes van twee of drie gebouwd.

De vormgeving is afwisselend, variërend van één laag met een hoge kap tot twee lagen met een kap.

De kapvormen zijn eenvoudig. Per woningblokjes kunnen verschillende kapvormen en kaprichtingen gecombineerd voorkomen.

## Bijgebouwen

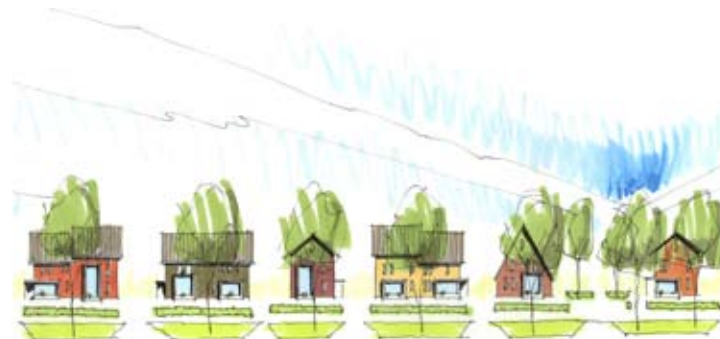
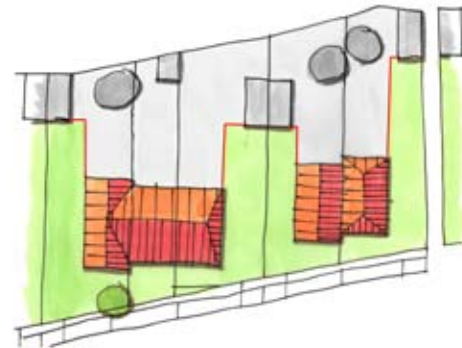
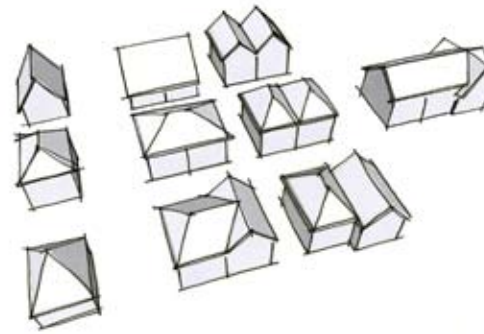
De bijgebouwen zoals bergingen en garages worden in principe ver achter op het kavel geplaatst; in ieder geval minimaal 1 meter achter de achtergevellijn van de woningen.

De bijgebouwen bestaan uit één laag en worden plat afgedekt. De bijgebouwen moeten duidelijk onderschikt zijn aan en los staan van de woning, zowel in volume als architectuur.

In de plankaart is een reservering gemaakt voor een kantoor of praktijkruimte aan huis, ook dit bijgebouw is één laag en heeft een plat dak.

## Kappen

In het plan moet een grote variatie aan kapvormen aanwezig zijn, waarbij de kaprichting steeds wisselend moet worden toegepast. De kappen hebben een royaal overstek en een variatie in kleur.



# Beeldkwaliteit woningen

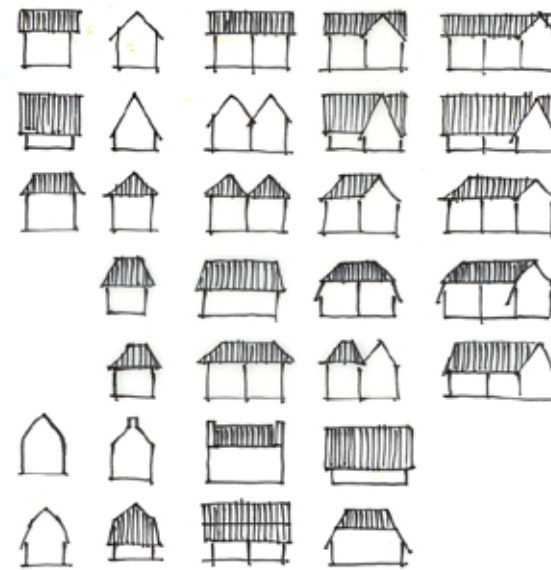
## Beeldregie kappen

De vrijstaande woningen hebben een dwarskap en worden in principe met de korte gevel evenwijdig aan de weg gebouwd.

De blokjes van twee woningen hebben ofwel een symmetrische, dan wel een asymmetrische kap.

De blokjes van drie woningen hebben altijd een asymmetrische kap.

Om een afwisselend en levendig beeld in de wijk te realiseren, wisselen de verschillende eenheden elkaar af. Er staan dus nooit twee dezelfde eenheden naast elkaar.



## Goothoogte

De goothoogte is variabel, waarbij een minimaal aantal verschillende eenheden een lage goot moet hebben (één laag met een kap).

In het hofje betreft dit minimaal 4 verschillende eenheden, in het middengebied minimaal 10 verschillende eenheden en aan de Klingelbeekseweg minimaal 4 verschillende eenheden.



## Ecologie

In minimaal 6 woningen wordt in de noord of noord-oostengevel, per woning 4 neststenen of -pannen voor huismussen opgenomen. In minimaal 1 woning wordt in de noord of noord-oostengevel 1 neststeen of -pan voor een witte kwikstaart opgenomen.



# Beeldkwaliteit woningen

## *Straatgericht wonen*

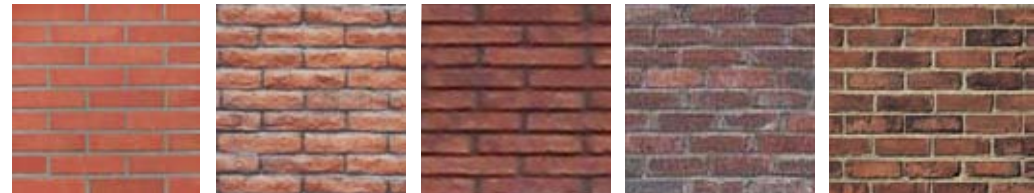
Door de toepassing van erkers en royale ramen aan de straatkant zullen de woningen een sterke betrokkenheid bij de straat hebben.



## *Kleuren en materialen*

Om de individualiteit van de woningen te benadrukken wordt gekozen voor een wisselend kleur-gebruik binnen de hieronder aangegeven kaders:

- Aardetinten voor het metselwerk
- Wit en grijs tinten voor het gekeimde metselwerk
- Antraciet, oranje en rood-bruin voor de keramische dakpannen
- Voor de houten gevelbekleding: warm rood donkerbruin, donkergroen, aarde tinten, naturel, zwart en grijs tinten
- Witte kozijnen
- Een gedekte tint voor de draaiende delen



## *Beeldreferentie*

De woningontwerpen dienen te refereren naar en aan te sluiten bij de omliggende (dorpse en landelijke) gebouwde omgeving. De woningontwerpen zijn passende herinterpretaties of eigentijdse referenties, geen letterlijke retro.

**Collage beeldkwaliteit woningen**



informeel  
dorps  
individueel



# Beeldkwaliteit woonzorg

## Uitgangspunten beeldkwaliteit woonzorg

De 2 clusters met daarin de woon-zorg eenheden worden noord-zuid georiënteerd. De “voorgevel” is gericht naar de woonstraat.

Rondom de woningen komen her en der fruitbomen.

Het parkeren wordt oostelijk op de kavel gerealiseerd, zoveel mogelijk uit het zicht.

Het hoofdvolume en de vormtaal is nog niet uitgekristaliseerd; belangrijke eis in de verdere uitwerking is een aansluiting te vinden bij de woningen, zodat de woonzorg niet los van de wijk komen te staan.

Mogelijkheden waar naar gekeken kan worden is o.a. het knikken van de eenheden in de lengterichting, schegvormige individuele eenheden, verspringende gevellijnen etc.

Hierna staan twee denkrichtingen verwoord en in beeld gebracht; ter inspiratie.



Denkrichting 1

## *Verbeelding*

De gebouwen worden uitgevoerd in 3 lagen. De dakvorm kan plat of met een flauwe kap of lessenaarsdak.

## *Individualiteit*

Iedere individuele woning is afleesbaar in de gevel, er ontstaat echter weer een samenhang tussen de afzonderlijke woningen door de samenbindende kap met het grote overstek.

De balkons van de woningen zijn deels inpandig.

## *Kleuren en materialen*

De eenheden zouden een houtachtig karakter mee kunnen krijgen. De kleurstelling is nader te bepalen, voorwaarde is een passende kleurstelling.





# Beeldkwaliteit woonzorg

Denkrichting 2

## *Verbeelding*

Hoofdropzet is het beeld van 1 laag met een grote kap, aangevuld met erkers en balkons.

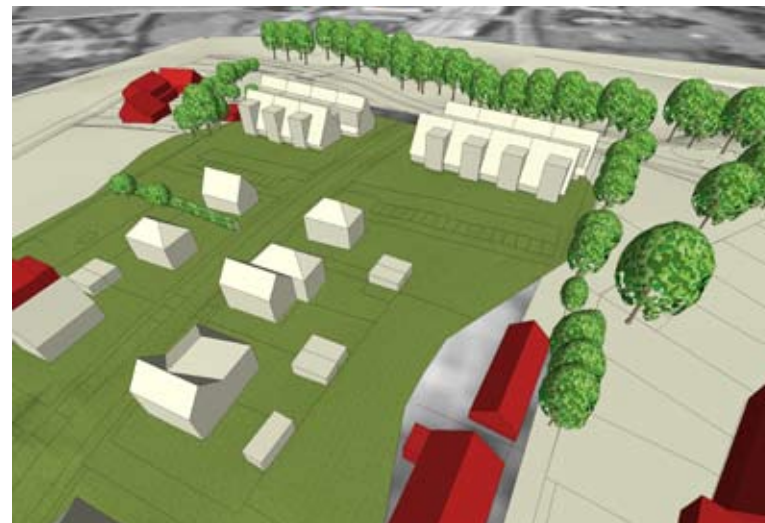
Door te refereren naar het beeld van een grote schuur, sluit de woonzorg zeer goed aan bij het omliggende landelijke gebied. Bovendien ontstigmatisceert een dergelijke aanpak de woonzorgopgave.

## *Individualiteit*

De woningen zijn afleesbaar in de gevel door de erkers. Het geheel heeft een sterke samenhang.

## *Kleuren en materialen*

De eenheden zouden een houtachtig karakter mee moeten krijgen. Mogelijkheden voor de kleurstelling zijn een naturel houten gevel met een antraciet dak of een zwarte planken gevel met een oranje of rood genuanceerd dak.



# Beeldkwaliteit landgoed

## Uitgangspunten

Het volume van de vier woningen die het landgoed vormen ligt evenwijdig aan de Holleweg. De westelijke gevel staat 7,5 meter uit de rand van de Holleweg.

Het landgoed staat vrij in het groen en de architectuur heeft een uitstraling die past bij de sfeer van wonen in het park.

Het wandelpad vanuit het westen loopt op de begane grond door het volume heen naar het hofje. Gebouw en omgeving sluiten daarmee naadloos op elkaar aan.

De woningen worden ontsloten via een inprikkers vanaf de verlengde Hoogstedelaan aan de oostzijde van de woningen. Het parkeren vindt plaats in de woningen zelf door middel van een open opstelplaats op de begane grond aan de oostzijde, hier is ook de entree van de woningen gesitueerd.

De woningen zijn 'grondloos'; wel grondgebonden, maar geen tuin. De woningen hebben op de eerste verdieping een terras aan de westzijde.

De zuidelijke kopgevel zal in verband met privacy overwegingen bescheiden openingen hebben.



# Beeldkwaliteit landgoed

## Verbeelding

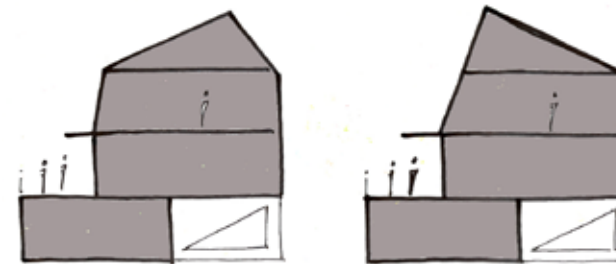
Het hoofdvolume verbeeld de sfeer van een buitenplaats of een landgoed.

Het landgoed heeft een eigen identiteit die passend bij de omgeving, zijn bijzondere ligging, zicht en status wordt ingevuld. Een bijzondere vorm, volume of materialisering is hier wenselijk, zonder de link met het verleden of het landschappelijke karakter te verliezen.



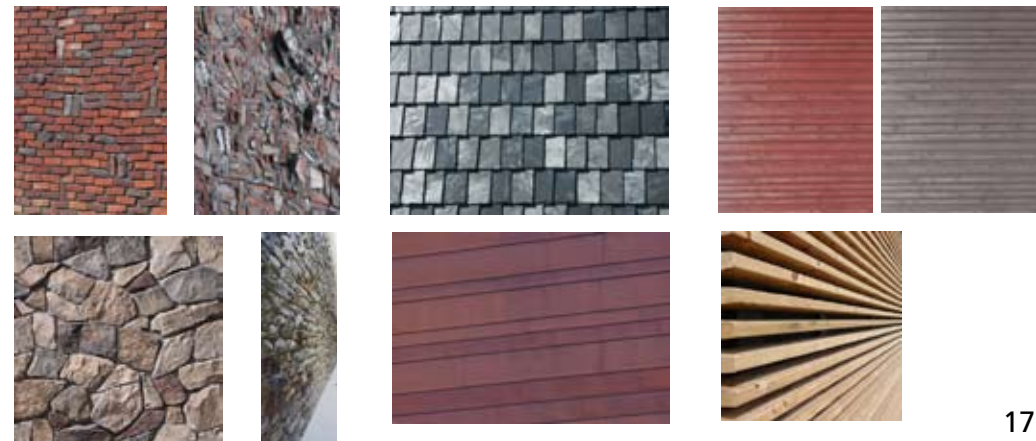
## Opbouw

Opzet is een begane grond met een open opstelplaats voor auto en entree. Op de eerste verdieping een woonkamer met terras, op de tweede verdieping slapen en daarboven een kaplaag met zolderfunctie.



## Kleuren en materialen

Bijzondere materialen met een robuust, duurzaam en landelijk karakter of uitstraling; bijvoorbeeld natuursteen leien, grof metselwerk, natuursteen, bruin koper en naturel of geschilderd hout. Mogelijke kleuren: rood, bruin, grijs, zwart en de natuurlijke kleuren van een materiaal.

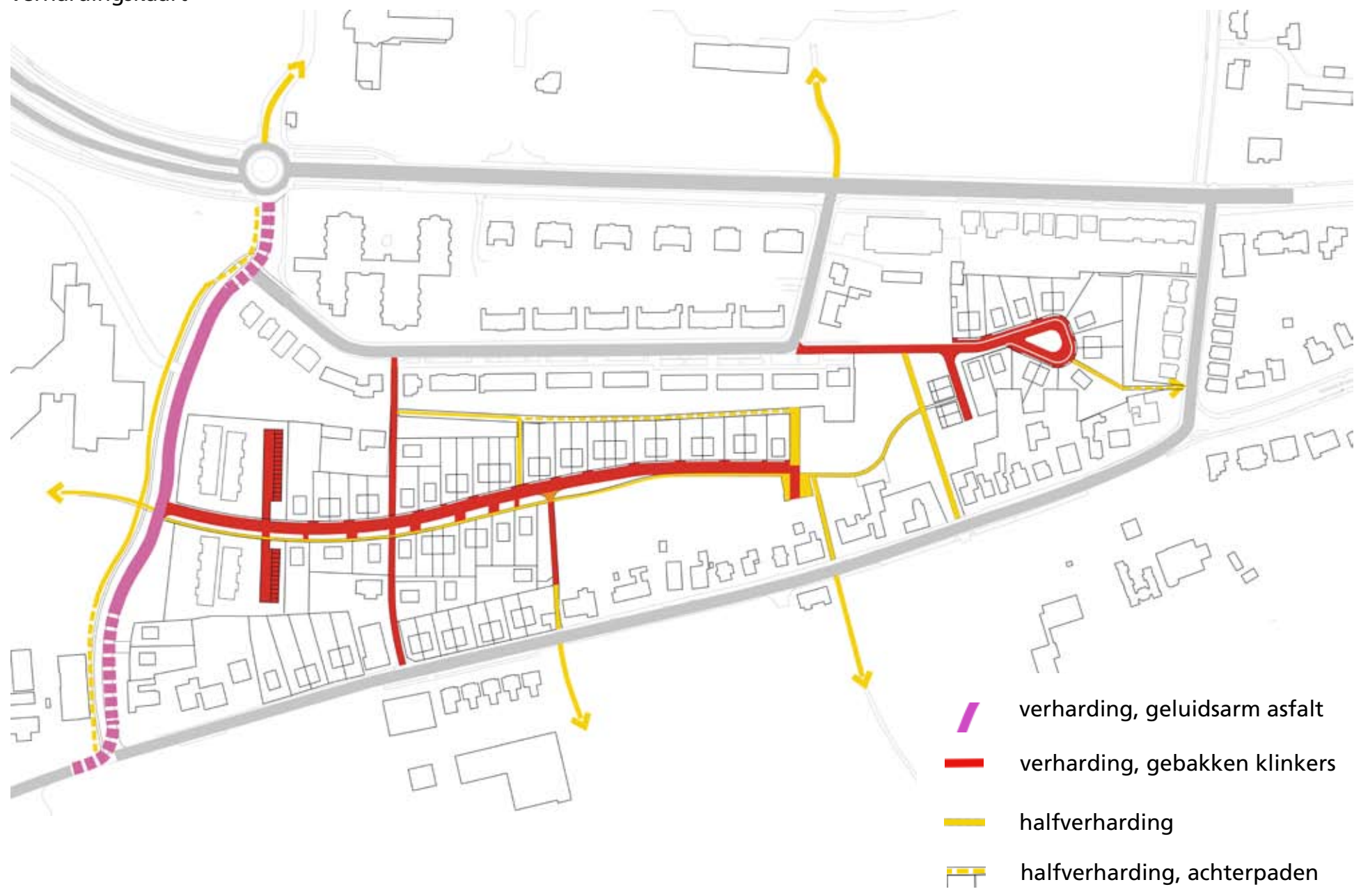


### 3 Beeldkwaliteit openbare ruimte



# Beeldkwaliteit openbare ruimte

verhardingskaart



**Verharding**

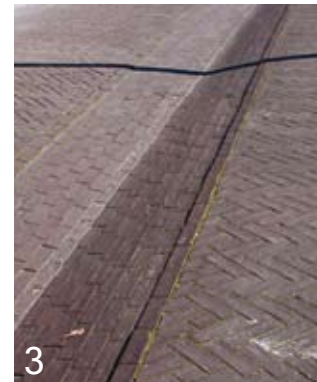
*Verbindingsweg*

De rijbaan tussen de Utrechtseweg en de Klingelbeekse weg wordt gemaakt van geluidsarm asfalt. Het trottoir dat hier langs loopt zal uit betontegels bestaan.



*Woonstraat*

De rijbanen en de trottoirs die door de wijk lopen zijn gemaakt van gebakken klinkers (1-2). In het hofje komt een informele klinkerweg, zonder trottoir, met in het midden van de weg een goot (3).



*Paden*

De voetpaden die door de groene delen van de wijk lopen bestaan uit halfverharding (4). De Holleweg zal gemaakt worden van oude gebakken klinkers (5). De achterpaden zullen op een informele wijze in de wijk aanwezig zijn (6).



# Beeldkwaliteit openbare ruimte

groenkaart



Groen

## *Bomen*

De fruitbomen (1) bij de zorgwoningen zullen een boomgaard vormen.

Voor een gevarieerd beeld zijn wisselend eiken (2) (zomer- en wintereik) en gewone esdoorns (3) (winterlinde kan ook) aanwezig. Met af en toe een beuk (4) of populier als solitair.



## *Erfafscheiding*

Door het toepassen van hagen ontstaat er een dorps karakter. We denken hier aan verschillende haagsoorten, zoals: meidoorn, veldesdoorn, beuk, liguster, elegantier.

Ook de onderlinge erfafscheidingen dienen een groen karakter te hebben.



## *Beplanting*

Bij de poel worden akkerkruiden (5) toegepast, te denken aan: o.a. vlasleuwenbek, bolderik, avondkoekoeksbloem, korenbloem, cichorei, teunisbloem, gele morgenster en margriet. Bramen en ruigtekruiden (6) zullen langs de Holleweg staan. De volkstuinten worden gebruikt voor groenten en snijbloemen (7).





# Beeldkwaliteit openbare ruimte

voorzieningenkaart



**Meubilair**

*Keermuurtje*

Het keermuurtje is opgebouwd als een schanskorf. Deze zal gevuld worden met muur bakstenen en natuurstenen. De keermuur is o.a. een groeiplek voor de muurvaren en de muurleeuwenbek.



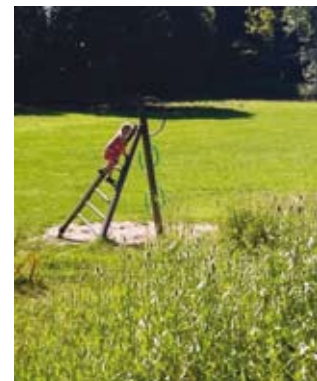
*Afscheidingen*

In de tuin zal een ligusterhaag de opdeling maken tussen de plantenvakken en de gehele tuin omzomen. De geitenwei zal afgebakend worden door een kastanje houten scheiding.



*Speeltoestellen*

De toegepaste speeltoestellen zullen vooral van hout zijn. De toestellen zullen vrij in het gras staan.



Opdrachtgever: Gemeente Arnhem

oktober 2007



Hans Been Architecten BNA  
Postbus 2  
3958 ZT Amerongen  
T 0343 450211  
F 0343 450291  
E info@hansbeen.nl

Planteam:  
Hans Been & Sander de Bruin

**veenenbos**  
**en bosch** landschapsarchitecten

veenenbos en bosch landschapsarchitecten  
Zijpendaalseweg 51  
6814 CD Arnhem  
T (026) 351 51 95  
F (026) 351 54 95  
E info@veenenbosenbosch.nl

Planteam:  
Harm Veenenbos, Dordi Venus, Bart Janssen, Stef van Campen

Met dank aan:  
Nieuwbouwcommissie Hoogstede-Klingelbeek