

Beeldkwaliteitplan

Boven Heide Wolfheze, Gemeente Renkum



projectnaam
**Beeldkwaliteitplan
Boven Heide Wolfheze,
Gemeente Renkum**

datum
24 januari 2023

projectnummer
P04357

opdrachtgever
**Van Wanrooij -
Van Schijndel
Bouw- en ontwikke-
lingsmaatschappij BV**

BRO
projectleider
CV

projectteam
**MO
RT
BC
BW**

bron kapt
**Weusten Liedenbaum
Architecten**

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Planlocatie	4
1.3 Doel beeldkwaliteitplan	4
1.4 Opbouw beeldkwaliteitplan	4
2 Stedenbouwkundig plan	5
2.1 Planvoornemen	5
2.2 Stedenbouwkundig plan	6
2.3 Ambitie beeldkwaliteit	6
3 Beeldkwaliteit bebouwing	7
Uitgangspunt voor beeldkwaliteit	7
6 Beeldkwaliteit buitenruimte	13
Inrichting straten en paden	13
Groene ruimten	13
Erfscheidingsen	13
Bijlage 1 - Indicatief inrichtingsvoorstel mantelzoom Duitsekampweg Wolfheze	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Boven Heide is een toekomstige woonbuurt van Wolfheze, een dorp in de gemeente Renkum. Eenmaal voltooid zal de buurt ruimte bieden aan 50 grondgebonden rij-, twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen. Voor deze ontwikkeling heeft Weusten Liedenbaum Architecten een stedenbouwkundig plan opgesteld. Voorliggend beeldkwaliteitplan voorziet, bij vaststelling door de gemeente als onderdeel van de welstandsnota, in de welstandskaders voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

1.2 Planlocatie

De woningen van Boven Heide zijn voorzien op een onbebouwd terrein tussen de Duitsekampweg en het spoor tracé Ede/Wageningen - Arnhem. De ontwikkeling bevindt zich in de noordwesthoek van de kern Wolfheze. Ten noorden zijn verschillende functies zoals maneges en sportvoorzieningen gelegen in een landelijk gebied. Aan de oostzijde sluit het plangebied aan op de bestaande woonkern van Wolfheze. Ten zuiden ligt de spoorweg waarlangs een onverhard wandelpad is gelegen. Een grasveredelingsbedrijf is ten westen van het plangebied gelegen.

1.3 Doel beeldkwaliteitplan

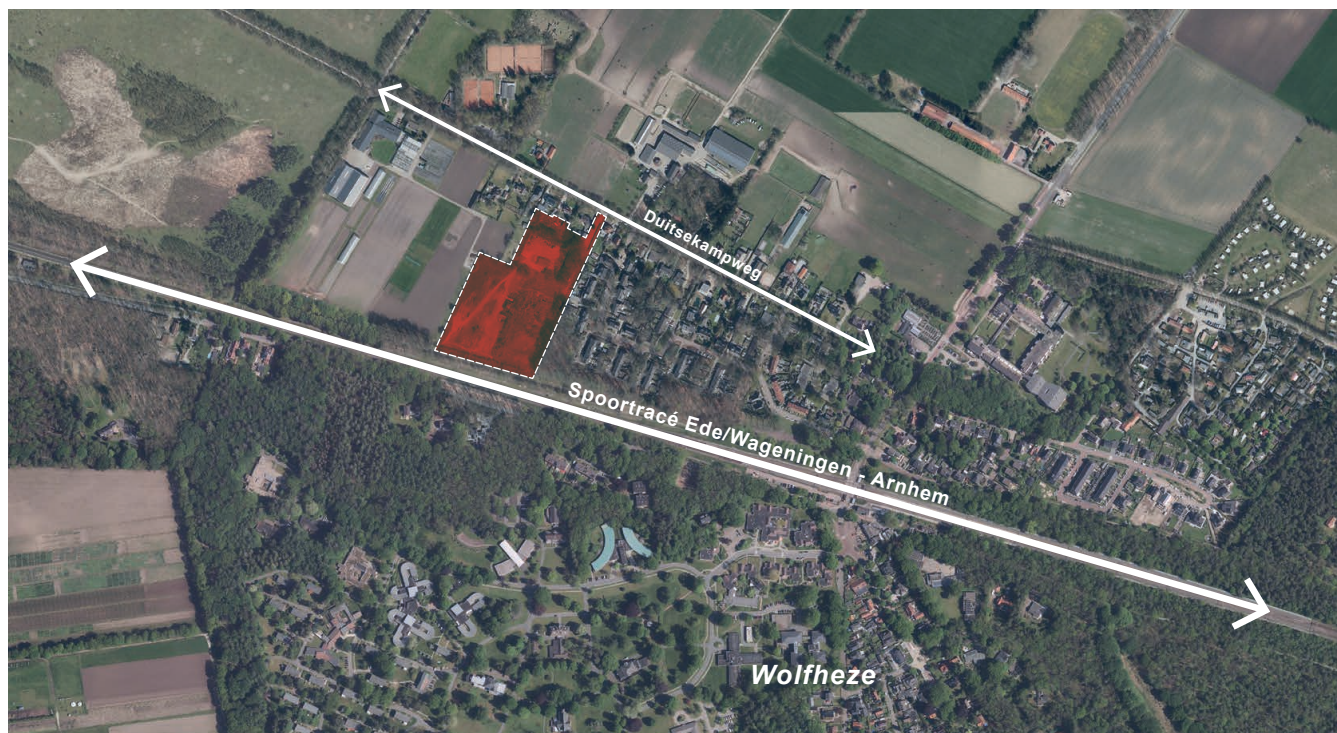
Een beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het

stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

1.4 Opbouw beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Voor ieder onderdeel zijn de toetsingscriteria in een schema opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandsc commissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze

van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitel bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.



Figuur 1: Ligging woonbuurt Boven Heide te Wolfheze.

2.2 Stedenbouwkundig plan

Het plan van Weusten Liedenbaum Architecten voor Boven Heide kenmerkt zich door de informele opzet met verspringende rooilijnen en wisselende oriëntaties rondom gemeenschappelijke hofjes. De woonbuurt wordt middels een insteekweg met de Duitsekampweg verbonden.

Het plan is grofweg te verdelen in een hofje met vrijstaande woningen en een gedeelte met twee geschakelde hofjes met rijwoningen en tweekappers. In het eerste hofje zijn de vrijstaande woningen in cirkelvorm rondom een groenruimte gesitueerd, waarbij de weg aan de oostzijde aansluit op de hoofdontsluiting. De geschakelde hofjes ten zuiden hiervan kenmerken zich door de geknikte straten, verspringende woningoriëntaties en twee centrale groenzones. Het parkeren vindt plaats in parkeerclusters langs de hoofdweg en parkeercoffers in de hoeken van het plangebied. Aan de randen van de woonbuurt zijn groensingels met struweel en overstaanders voorzien waarin tevens de bestaande bomen zijn opgenomen. De groensingels dragen bij aan de landschappelijke inbedding van de woonbuurt.

2.3 Ambitie beeldkwaliteit

Met de informele, ruime, en groene opzet van Boven Heide wordt gewerkt aan een woonbuurt met een dorps landelijk karakter. Het streven is om de architectuur van de woningen hierbij aan te laten sluiten. Dit wordt mede bereikt door een klassieke, herkenbare vormgeving met aandacht voor details en traditioneel materiaalgebruik.

De groene opzet vormt gevormd door een ecologische en natuurlijke inrichting (1) van de randzone (mantelzoom) rondom het hofje met vrijstaande woningen. De groene ruimtes tussen de geschakelde hofjes (2) doen dienst als waterberging en sluiten met de inrichting aan bij het karakter van de bestaande houtsingels aan de oostzijde (3). De inrichting van het groen is geïnspireerd op de heidegronden, waar het plangebied vroeger onderdeel van was.



Figuur 3: Beoogde woningtypen (tekening Weusten Liedenbaum Architecten)

3 Beeldkwaliteit bebouwing

Met behulp van voorliggend beeldkwaliteitplan worden de uitgangspunten en criteria voor de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van het plan vastgelegd. Hiermee geeft dit document richting aan de vervolgstappen van het ontwikkelingsproces van Boven Heide.

Uitgangspunt voor beeldkwaliteit

Het uitgangspunt voor Boven Heide is dat een karakteristieke dorpsbuurt ontstaat die aansluit bij het dorps- en landelijke karakter van de omgeving. Dit betekent niet per definitie een kopie van omliggende buurten, maar een woongebied met een eigen identiteit waarbij gebruik gemaakt wordt van bestaande en bewezen kwaliteiten. Binnen de primaire eenheid van de woonbuurt is daaraan ondergeschikte verscheidenheid en uniciteit per woning en bouwblok van belang, waarbij de woningen in de beeldtaal familie van elkaar zijn. De geknikte gevelwanden en de verspringende rooilijnen dragen hieraan bij.

De diversiteit van het straatbeeld en de herkenbaarheid van de individuele woning is van belang, maar zonder dat het ten koste gaat van de samenhang van het geheel. Met name de juiste en herkenbare maat en schaal van de bebouwing draagt bij aan de samenhang en het beoogde dorps-landelijke karakter. Dit betekent dat de grondgebonden eengezinswoningen hoofdzakelijk een traditionele bouwmassa krijgen met één of twee bouwlagen met een duidelijke kap. Eventueel kan een hoofdgebouw uit anderhalve bouwlaag met kap bestaan. Tevens dragen dakoverstekten, het kleurenpalet, woningoriëntaties en het gebruik van traditionele materialen bij aan de herkenbaarheid en samenhang van de buurt.

Criteria situering, hoofdvorm en gevelaanzicht

Situering	Rooilijn	- Rijwoningen: toepassen van een beperkt verspringende rooilijn (max. 1.5 meter); - Bijgebouwen / garages staan achter de voorgevel(s) van het hoofdvolume.
	Oriëntatie	- Alle woningen krijgen een oriëntatie op de straat; - Hoekwoningen welke met de zijgevel aan openbare ruimte grenzen (zie figuur 4, pg. 9), krijgen een tweezijdige oriëntatie. Dit kan op diverse manieren tot uitdrukking komen. Het doel is om volledig blinde/gesloten gevels aan de openbare ruimte te voorkomen. Entrees kunnen zowel in de voorgevel als in de zijgevel een plek krijgen.
Hoofdvorm	Bouwmassa	De hoofdmassa krijgt in hoofdzaak een eenduidige en heldere hoofdvorm middels een recht-hoekige plattegrond.
	Bouwhoogte	De hoofdmassa bestaat uit één, anderhalve of twee bouwlagen met kap.
	Kapvorm	- Hoofdmassa: Gelijkzijdige zadelpak, Een wolfkap, dwarskap, T-kap of mansardekap zijn incidenteel mogelijk; - Dakhelling minimaal 30 graden; - Bijgebouwen: vrij.
	Kaprichting	- In hoofdzaak langskappen met incidenteel een dwarskap; - Vrijstaande woningen: kaprichting is vrij.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- De gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet; - De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd; - De openingen in de gevels worden zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de vorm solide; - Duidelijk onderscheid tussen kap en gevel door dakoverstek; - Zijgevels die gericht zijn op het openbaar gebied moeten met speciale aandacht worden ontworpen, bijvoorbeeld als tuitgevel. Volledig gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten; - Bijgebouwen zijn verwant met het hoofdgebouw.
	Gevelgeleding	Verticale elementen zoals deuren, dakkapellen en schoorstenen dragen bij aan een ritmiek waarin de woning (tweekapper, rij) zelfstandig zichtbaar is.
	Plasticiteit	Toepassen van reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen door het voor en achter in het gevelvlak plaatsen van onderdelen zoals kozijnen, entreepartijen, waterslagen, uitkragingen, muurvlakken, raam- en deurenkaders, erkers, e.d.;



Referenties

Boven Heide Wolfheze

Beeldkwaliteitsplan Boven Heide Wolfheze
Projectnummer P04357

B|RO
Ruimte om in te leven



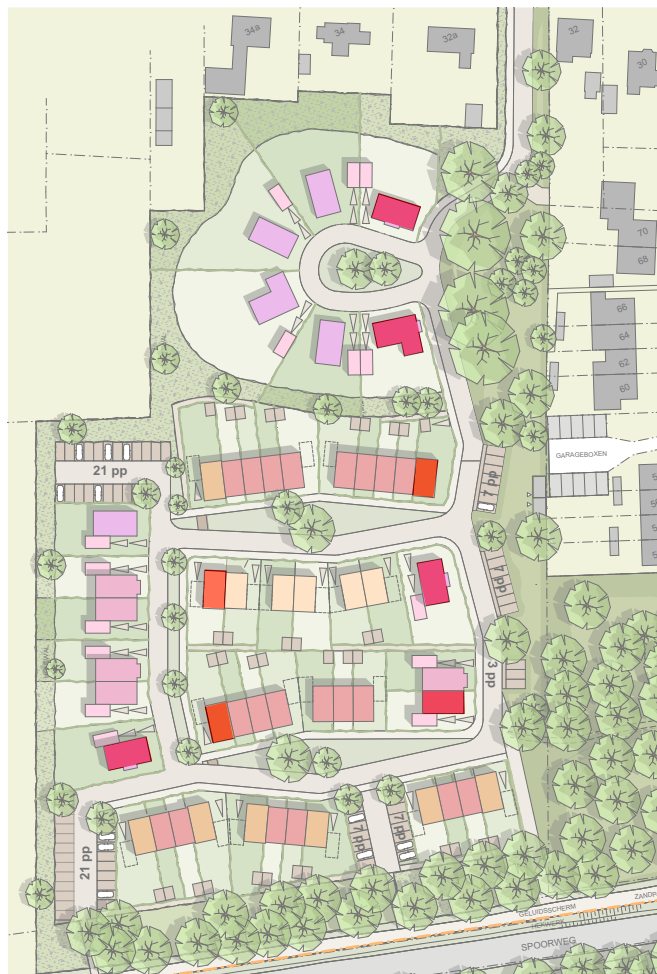


Referentie straatbeeld

Boven Heide Wolfheze

Beeldkwaliteitsplan Boven Heide Wolfheze
Projectnummer P04357

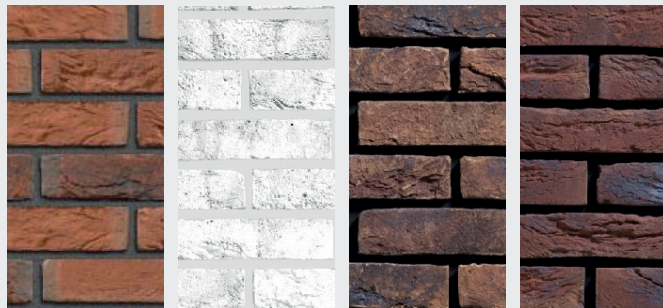




Figuur 4: De woningen met een tweezijdige oriëntatie (rood).

Criteria detaillering

Detaillering	Materiaalkeuze	- De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; - Overwegend gebruik van natuurlijke en/of traditionele materialen, o.a.: baksteen, keramische pannen, hardhouten kozijnen; - Gevels: overwegend baksteen en hout. Ondergeschikte bouwdelen: combinaties met natuursteen, zink, staal en glas zijn mogelijk tot een maximum van 10% van het gevelvlak; - Daken: rode of donkere gebakken pannen.
	Materiaalkleur	- Gedekte natuurlijke tinten, overwegend roodbruin tot bruin voor gevels; - Incidenteel toepassen van lichte (zandkleur/wittinten) gevels is mogelijk, mits passend bij de roodbruin tot bruine gevels; - Straatzijde georiënteerde gevels bestaan voornamelijk uit baksteen architectuur; - Kozijnen: neutrale kleur: spectrum van antraciet of wit; - Keramische antracietgrijze dakpannen worden toegepast bij alle gebouwen; - Geglazuurde dakpannen, felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten.
	Compositie mas-saonderdelen	- Eventuele zonnepanelen of technische installaties die in het zicht komen dienen te worden meegenomen in het ontwerp van de gebouwen; - Indien toegepast: luiken dienen te passen bij de architectuur van de woning; - Schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft.
Detaillering		- Het doel is een dorps, landelijk, ontspannen en kleinschalig beeld; - Bijzondere aandacht voor detaillering zoals deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast; - Bijzondere aandacht voor woningen op stedenbouwkundig markante posities, zoals hoekwoningen.



Referenties

Boven Heide Wolfheze

Beeldkwaliteitsplan Boven Heide Wolfheze
Projectnummer P04357

B|RO
Ruimte om in te leven



6 Beeldkwaliteit buitenruimte

Inrichting straten en paden

De woonstraten van Boven Heide zullen met (halfopen) elementenverharding worden ingericht, om zo een hoogwaardige, dorps landelijke sfeer te krijgen. Hierbij wordt de verharding zoveel mogelijk op één niveau gelegd om zo de dorps landelijke uitstraling te versterken. Het onderscheid wordt gerealiseerd door een verschil in kleur en/of lichtafwijkend materiaalgebruik. De elementenverharding is bruin/rood/antraciet en/of een andere warme kleur.

Groene ruimten

In de woonbuurt liggen enkele bestaande groenzones. Aan de oost- en zuidzijde zijn houtsingels aanwezig die zorgen voor een robuuste overgang naar de directe omgeving. Het is van belang dat deze groenstructuren behouden blijven en waar nodig als structuurelement worden versterkt. Aan de westzijde wordt een mantelzoom begroeiing toegepast om de overgang te maken naar het agrarisch gebied en de belendende percelen. Deze zone ligt op privaat eigendom van de woningen en is van belang voor een kwalitatieve overgang naar de omgeving. De basisopzet van deze zone bestaat uit struweelbeplanting (inheemse struiken), afgewisseld met enkele boomvormers. De fysieke overgang naar de omgeving is vormgegeven met verschillende maatregelen, naar gelang daar de ruimte voor is. Denk hierbij aan takkenrillen, gemengde hagen of vlechthagen, flauwe taluds en houten hekwerken die ook worden toegepast bij de overgang naar de tuinen bij de woningen. In bijlage 1 is een indicatief inrichtingsvoorstel opgenomen waarin de locatie van de verschillende toepassingen is aangegeven. Met deze inrichting kan er op een subtiele manier worden aangesloten op de landelijke omgeving, waarbij

natuurlijke materialen en beplantingen met een ecologische meerwaarde de boventoon voeren.

De nieuwe groene ruimten bestaan uit de centraal gelegen beplanting van het hofje tussen de vrijstaande woningen en de groenzones tussen de geschakelde hofjes.

Groene zone hofje vrijstaande woningen (noord)

Met de inrichting van het groen wordt aangesloten bij het sortiment en plantverband van de bestaande struweelbeplanting aan westzijde. Om de 10 a 20 meter zullen boomvormers worden aangeplant voor opgaande groene massa.

Groene zone hofjes geschakelde woningen (midden/zuid)

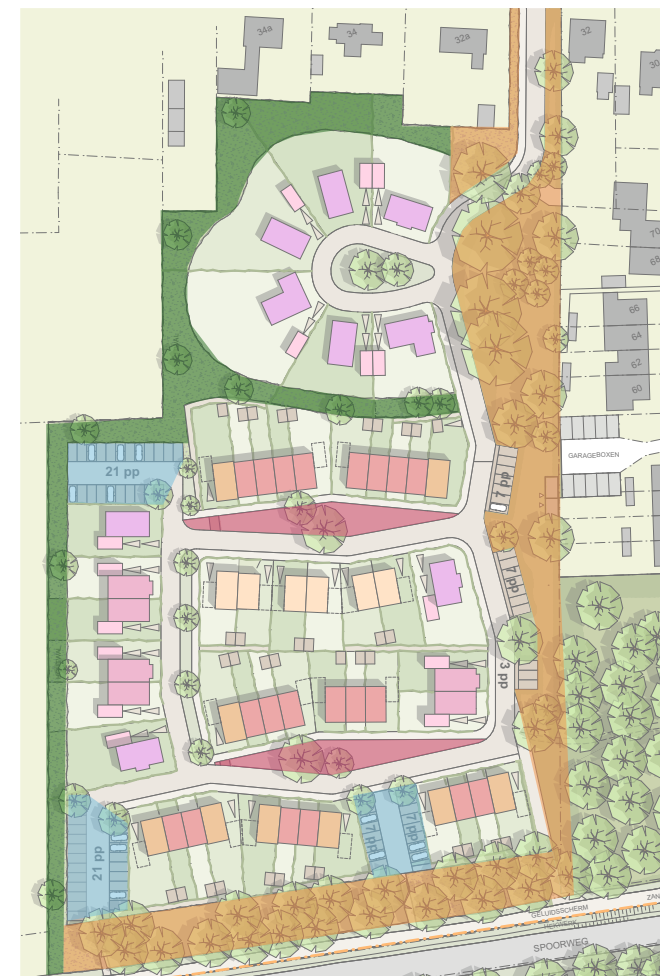
Langs de straat is een groene zone voorzien waar lage beplanting komt met enkele bomen. De lage beplanting bestaat uit grassen en lage heidevegetaties, die extensief kunnen worden beheerd. De boomsoorten dienen aan te sluiten aan bij het heidekarakter en tevens bestand te zijn tegen tijdelijk water. Deze groenzones doen namelijk dienst als hemelwaterberging en zullen tijdelijk water vasthouden.

Parkeerkoffers

De parkeerplaatsen worden omzoomd met een lage knipscheerhaag (max 1m hoog), met bij de entree een boom of bomen die de parkeerplaatsen markeren. De hagen bestaan uit inheems plantmateriaal zoals veldesdoorn, liguster, beuk en/of haagbeuk. De bomen zijn van de 3e orde grootte en contrasteren in vorm en kleur met de bomen in de groene zones bij de geschakelde hofjes en de bestaande houtsingels.

Erfscheidings

Op de volgende pagina zijn de verschillende typen erfafscheidingen aangeduid. Aan de voorzijde (oranje aangeduid) worden de voortuinen omzoomd en begrensd met lage geschoren hagen (ca. 60-80 cm hoog). Bij voorkeur worden inheemse soor-



Figuur 5: De verschillende typen groene ruimten

- handhaven en waar nodig aanvullen bestaand groen
- mantelzoom begroeiing
- lage beplanting met enkele bomen
- lage hagen met bomen bij entree

ten gebruikt zoals veldesdoorn, liguster, beuk en/of haagbeuk.

Erfscheidingsen van zij- en achtertuinen die aan de openbare ruimte grenzen (paars aangeduid), worden voorzien van een een gaashekwerk met klimbeplanting, een lage gemetselde muur met gemetselde poeren en hekwerk of een geschoren haag. Een individuele invulling is niet gewenst omdat deze erfscheidingsen (m.n. van zijtuinen) nadrukkelijk deel uitmaken van het straatbeeld. Erfafscheidingsen welke vanuit de omgeving buiten het plangebied zichtbaar zijn (groen aangeduid) worden uitgevoerd als hoge geschoren hagen (ca. 2 m hoog).



Figuur 6: De verschillende typen erfafscheidingen.

- Lage groene geschoren hagen (ca. 60-80 cm)
- Hoge kwalitatieve erfafscheiding (ca. 2 m)
- Hoge groene hagen (ca. 2 m)
- Erfafscheiding langs randzone

Criteria openbare ruimte en erfafscheidingen

Verharding	Rijbaan	De rijweg wordt uitgevoerd met rode tot roodbruine gebakken klinker (bijvoorbeeld Ravenna rood-bruin dikformaat).
	Voetpad	Voetpaden en inritten worden uitgevoerd met betontegels (antraciet 30x30).
	Parkeerplaatsen	Parkeerplaatsen worden uitgevoerd met rode tot roodbruine gebakken klinker, bijvoorbeeld: Ravenna rood-bruin dikformaat en cobblestones betonstraatstenen (zwart).
	Detailtering	- Overgang tussen de rijbaan en het trottoir /parkeren wordt gemarkeerd door middel van een oprijdband/opsluitband over de gehele lengte; - Onderscheid tussen de rijweg, het trottoir, en de parkeerplaatsen wordt verkregen door (subtiele) kleur- en materiaalverschillen.
Groen	Zonering	- De wadi's in de hofjes hebben twee gebruiksdoelen; het dient als natuurlijke afvoer en berging voor het regenwater en het groen kan recreatief gebruikt worden (speelruimte); - Verspreid in de woonbuurt worden solitaire bomen aangeplant.
	Hemelwaterafvoer	Het hemelwater wordt afgevoerd via molgoten langs de rijbaan. Deze goten komen uit in de wadi's. Hierdoor ontstaat er een zichtbare (en daarmee beleefbare) afwatering.
	Detailtering	Beplanting bestaande uit inheemse soorten. Bomen opkronen voor behoud van zicht op ooghoogte en voorkomen van takbreuk door passerende (vracht-)auto's.
Objecten openbare ruimte	Straatverlichting	Straatverlichting wordt conform de standaard toegepaste verlichting in het dorp toegepast.
Erfafscheiding	Voorkant (oranje)	Lage groene afscheiding van ca. 60-80 centimeter hoog op de perceelsgrens middels een inheemse geschoren haag (bijv. veldesdoorn, liguster, haagbeuk, groene/rode beuk).
	Zijkant (paars)	- Erfafscheidingen die aan de openbare ruimte grenzen (straat of groenzone) worden mee-ontworpen met de woning. Deze bestaan uit een gaashekwerk met klimbeplanting of een gemetselde lage muur (max.60cm hoog, evt. met penanten) met hekwerk. Dit om eigen invulling van bewoners te voorkomen. Bij een lage gemetselde muur wordt dezelfde baksteen gebruikt als van de woning; - Er worden bij voorkeur geen gevels op de erfgrans geplaatst.
	Zij- en achterkant zichtbaar vanuit omgeving (groen)	Erfafscheidingen welke vanuit de omgeving buiten het plangebied zichtbaar zijn worden uitgevoerd als hoge geschoren hagen (ca. 2m hoog).
	Erfafscheidingen langs randzones (blauw)	- Hekwerk in combinatie met beplanting, gemetselde erfafscheidingen zijn uitgesloten - Hekwerken mogen max. 1m hoog zijn. Uitzondering: met stippellijn aangeduid max. 2m hoog - Spijlen- planken of fijnmazige hekwerken zijn uitgesloten. - Hekwerken dienen passeerbaar te zijn voor kleine fauna



Hekwerk met (volgroeide) klimbeplanting.



Hekwerk met klimbeplanting.



Parkeerplaatsen subtiel vormgegeven
d.m.v. afwijkende klinker.



Vormgeving woning is doorgetrokken in de (gebouwde)
erfscheiding.



Molgoot



Betonklinker

Referenties

Boven Heide Wolfheze

Beeldkwaliteitsplan Boven Heide Wolfheze

Projectnummer P04357



lage heidevegetatie



Niet meeontworpen
erfscheiding: men zoekt toch
naar oplossing voor privacy.



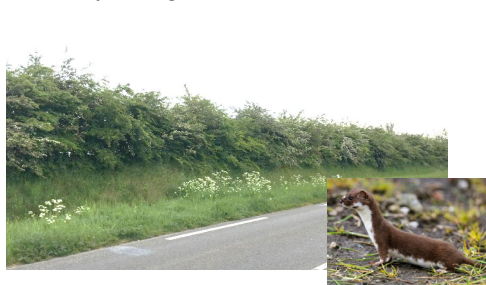
Wadi



Bovengrondse (en daarmee zichtbare) afwatering naar
de wadi.

Bijlage 1 - Indicatief inrichtingsvoorstel mantelzoom Duitsekampweg Wolfheze

Structuurrijke helling



Wadi



Structuurrijke helling (talud)
volgens mantelzoom-principe
t.b.v. vogels (o.a. heggemus), grondgebonden zoogdieren (o.a. wad),
insecten (o.a. karstblauwtje), reptielen (o.a. zandhagedis)

Wadi
(uitgegraven grond toepassen voor talud) urine

Schrale helling (talud)
met struweel
en houtstapels aan buitenzijde
en kruiden aan voorzijde
(moet)

Schrale helling (talud) met mix van struweel
en kruiden t.b.v. wilde tijgen en vlinders

Aan te planten bomen
t.b.v. mantelzoom vegetatie

Bosplantsoen
struweel t.b.v. vogels (o.a. vink) en
grondgebonden zoogdieren (o.a. burching)

Houtstapels
(hopen/stammen)
wild (planten voor
grondgebonden zoogdieren (o.a. hermslijp)

Bestaande begroeiing
behouden

Bosplantsoen:
mix van
Crataegus monogyna,
Prunus spinosa,
Rosa canina,
Acer campestre, Salix
caprea
t.b.v. vogels (o.a. keek),
en
(grondgebonden)
zoogdieren (o.a.
burching)

Bosplantsoen



Takkenril/houtstapels



Gemengde heg



Natuurlijk hekwerk (erfafscheiding)



Kastanje palenhekwerk + groen



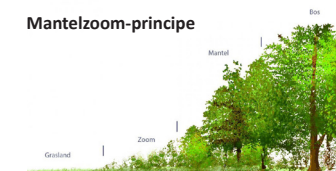
Vlechthekken



Vlechtekwerk

Dit ontwerp is gebaseerd op recent uitgevoerd ecologisch onderzoek waaruit is gebleken dat bovengenoemde soorten in de directe omgeving aanwezig zijn. In dit ontwerp is rekening gehouden met mantel-zoom vegetatie opbouw. Dit bestaat uit een overgang van hoog naar laag tussen bomen, struweel, struiken en wilde kruidenruigtes.

Mantelzoom-principe



Projectnaam:	DIJTSEKAMPWEG_WOLFHEZE	
Tekeningnaam:	INDICATIEF_INRICHTINGSVOORSTEL	
Naam:	FAUNUS_NATURE_CREATIONS	
VERSIE: 1	INCL. TALUD EN WADI	
	Bladen: 1 van 2	
Datum:	18-5-2022	
Schaal:	1:500	
Formaat:	A1	

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01