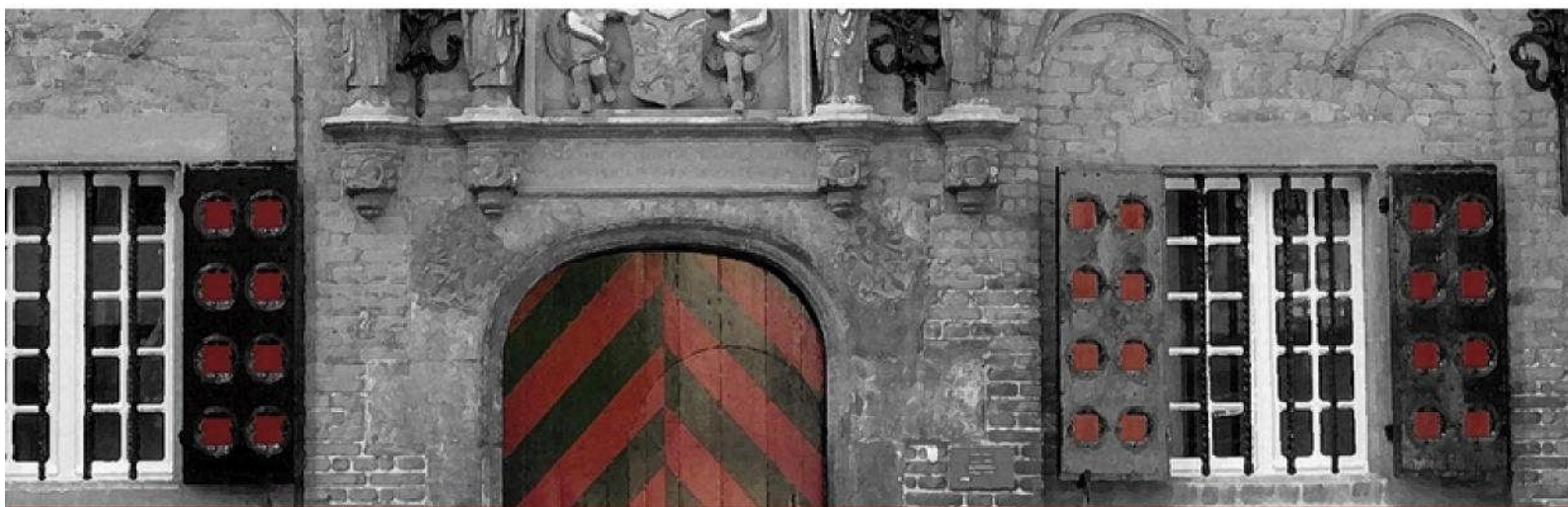




Geelkerkenkamp 18a-20

Beeldkwaliteitplan

Oosterbeek, Gemeente Renkum

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Plangebied	2
1.3. Doel van het beeldkwaliteitplan.....	3
1.4. Leeswijzer	3
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	4
2.1. Context plangebied	4
2.2. Planlocatie	4
3. PLANBESCHRIJVING	5
3.1. Stedenbouwkundig plan	5
3.2. Bebouwingsprincipe woonensemble	6
3.3. Verkeer & parkeren	6
4. BEELDKWALITEIT.....	7
4.1. Positionering op het perceel	7
4.2. Oriëntatie	7
4.3. Vorm en gebaar.....	8
5. ALGEMENE CRITERIA BEELDKWALITEIT.....	11
5.1. Situering.....	11
5.2. Massa en vorm.....	12
5.3. Gevelopbouw en compositie massaonderdelen	12
5.4. Materiaal en kleurgebruik	12
5.5. Gevelindeling	12
5.6. Detaillering	13
5.7. Tuinen.....	13

Bijlage: beeldkwaliteitplan Landschap

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de Geelkerkenkamp 18a-20 te Oosterbeek is de eigenaar voornemens een drietal zelfstandige woningen te realiseren, daar waar nu nog een agrarisch erf gelegen is, bestaande uit agrarische bedrijfsbebouwing, kuilvoerplaten en erfverhardingen. De huidige 2 bedrijfswoningen en bedrijfsbebouwing worden gesaneerd. De bestaande veldschuur zal daarbij als enige gebouw behouden blijven. Nu daartoe een bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om de goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe woningen uit te werken, zowel ruimtelijk als planologisch. In voorliggende beeldkwaliteitplan zijn de beeldkwalitatieve voorwaarden voor de ontwikkeling toegelicht.

De beeldkwaliteitsvoorschriften vormen een toetsingskader dat aanvullend is op de in het bestemmingsplan vastgestelde ruimtelijke kaders. Voor zover deze maatvast zijn te benoemen, zijn deze in het bestemmingsplan vastgelegd. Dit betreft aspecten zoals de situering en de afmeting van de bebouwing. Beeldkwaliteitsvoorschriften hebben betrekking op de uiterlijke verschijningsvorm.

1.2. Plangebied

Het plangebied Geelkerkenkamp 18a-20 is gelegen aan het bebouwingslint langs de Geelkerkenkamp te Oosterbeek. Dit bebouwingslint maakt deel uit van de kern van Oosterbeek in Gelderland, gemeente Renkum.



*luchtfoto planlocatie 2015 (vogelview) bekeken naar het noorden.
(bron: gemeente, Geo-obliek)*

Buiten het erf waar voorliggend beeldkwaliteitplan zich op richt, is er ook een beeldkwaliteitplan uitgewerkt voor de niet te bebouwen agrarische omgeving ten zuiden en westen van het erf. Dat “beeldkwaliteitplan landschap” is als bijlage gevoegd bij voorliggend plan.

1.3. Doel van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking binnen de planlocatie. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de ruimte. Daarnaast vormen beeldkwaliteitsvoorwaarden het toetsingskader dat door de welstandscommissie bij het beoordelen van het bouwplan zal worden gehanteerd. Voorliggend beeldkwaliteitplan is daarom als zelfstandig leesbaar document uitgewerkt en vormt tevens een bijlage bij het bestemmingsplan.

Aldus 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 en landschapsplan en de daadwerkelijke bouw van de individuele woningen en inrichting van de terreinranden. Het zorgt dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en omliggende ruimte tot uitdrukking komt.

1.4. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt kort ingegaan op de ruimtelijke context van de planlocatie. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan voor de 3 woningen besproken. Hierna volgt het hoofdstuk over de beeldkwaliteit, waarin het beoogde beeld van drie woningen en de inpassing in de omgeving wordt beschreven. Het document sluit af met concrete welstandseisen voor de bebouwing en de onbebouwde ruimte.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke context van het stedenbouwkundig plan beschreven. Allereerst wordt kort ingegaan op de omgeving van het gebied. Vervolgens wordt de huidige ruimtelijke structuur van het plangebied besproken.

2.1. Context plangebied

Oosterbeek is een woongebied ten westen van Arnhem in Gelderland, in de gemeente Renkum. Het plangebied ligt aan de westzijde van het bebouwingslint van de Geelkerkenkamp. Dit woonlint is gelegen ten zuiden van Bato'swijk, onderdeel van de grote groenstructuur van Oosterbeek. De agrarische gronden ten zuiden van de Geelkerkenkamp maken eveneens deel uit van de groene zone met karakteristieke landschapswaarden (zie links, eerste foto), die aan de zuidelijke zijde wordt begrensd door de Benedendorpseweg.

Het bebouwingslint bestaat uit lage vrijstaande woningen met voornamelijk kopgevelwoningen met tuinen. De bedrijfswoningen aan de Geelkerkenkamp 18a-20 zijn hierop een uitzondering; dit betreft 2 woningen in één langsgaveelpand met bedrijfsgebouwen en erfverharding op het achtererf en bijbehorende akkers (zie tweede foto). De woningen zijn voornamelijk aan de zuidzijde van de Geelkerkenkamp gesitueerd. Het betreft een aaneengesloten lint van vrijstaande woningen. Onderhavig perceel vormt de westelijke beëindiging van de aaneengesloten lintbebouwing.

De belangrijkste ontsluitingsweg in Oosterbeek is de Utrechtseweg. Dit is een belangrijke ruimtelijke drager van Oosterbeek als geheel. De weg maakt deel uit van het centrum van het dorp. In het zuiden is de Benedendorpseweg (gelegen ten zuiden van het plangebied) de belangrijkste ontsluitingsroute. Vrijwel geheel Oosterbeek-Zuid is, op de hoofdverbindingen na, ingericht als 30-km-gebied.

2.2. Planlocatie

De planlocatie Geelkerkenkamp 18a-20 bestaat momenteel uit agrarische gronden met gebouwen bestemd voor agrarisch gebruik. Tevens zijn, middels aanduidingen, twee bedrijfswoningen met privétuin toegestaan. Binnen het erf staan 3 bedrijfsgebouwen; een schuur, een veldschuur en een stal (zie derde foto). Omdat de veldschuur bouwkundig in goede staat is en bruikbaar is voor het toekomstige terreinonderhoud, zal deze behouden blijven (zie vierde foto). De veldschuur kan op een goede wijze worden ingepast in de beoogde ruimtelijke opzet. De overige bebouwing zal worden gesaneerd.



3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Stedenbouwkundig plan

Het nieuwe perceel met woongebouwen zal aansluiting zoeken met het reeds bestaande lint. De twee bedrijfswoningen onder één langskap zullen worden vervangen door twee woningen langs de straat – een straatgerichte kopgevel en een langsegevel - aansluitend op de rest van het lint. Op het achterterf is initiatiefnemer voornemens een derde woning te realiseren, in ruimtelijke samenhang met de 2 woningen aan de straatzijde en leidend tot een nieuw en compact bebouwingsensemble, zoals indicatief weergegeven in onderstaand beeld.



Bij de verdere toelichting op het plan zijn de woningen als volgt genummerd aangegeven:

- Woning 1: Landhuis op achterste perceelsgedeelte (zuidelijk);
- Woning 2 westelijke woning aan de straatzijde;
- Woning 3: oostelijke woning aan de straatzijde.

3.2. Bebouwingsprincipe woonensemble

Een belangrijk uitgangspunt is dat de planologische bouwbaarheid in de vigerende situatie vergelijkbaar zal zijn met de omvang ('foot-print') van het nieuwe ensemble. De situering van de twee vrijstaande woningen (2 en 3) aan de straatzijde leidt tot een bebouwingsbreedte die nodig is om de woningen een solitaire positie te geven, op voldoende afstand van het bestaande buurperceel. Daarbij worden de zichtlijnen vanuit het aangrenzende Bato's wijk (park) gerespecteerd. Om de overgang naar het landschap goed vorm te geven, wordt aan de straatzijde uitgegaan van een bebouwingsvrije tuinstrook van zo'n 10 meter breed naast de westelijke woning (2).

De woning (1) op het achtererf zal achter de twee lintwoningen aan de straat worden gerealiseerd. Ook hier wordt de brede bebouwingsvrije tuinzone aan de westzijde aangehouden, van in dit geval 15 meter, waardoor een eenduidig en samenhangend ruimtelijk beeld ontstaat binnen het erf.

Het erf wordt met deze tuinzones aan de randen en een eenduidige toepassing van lange en rechte hagen aan de west- en zuidzijde van het erf, landschappelijk goed ingepast.

3.3. Verkeer & parkeren

De woningen worden met een oprit ontsloten, waarbij op eigen terrein bij iedere woning 2 parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn. Incidenteel is het voor bezoekers mogelijk om op eigen erf, op de oprit of elders op het terrein informeel te parkeren binnen de beschikbare ruimte. Voorkomen wordt dat er aan of op de weg geparkeerd wordt.

4. BEELDKWALITEIT

4.1. Positionering op het perceel

De twee nieuw te realiseren woningen (2 en 3) direct aan de weg worden met respectievelijk een kop- en langsgevel naar de weg gericht. Door de woningen niet in één lijn te plaatsen, maar beperkt gestaffeld, wordt het individuele karakter in het lint benadrukt. Verdergaande differentiatie wordt bereikt door de oostelijke woning iets kleiner te maken dan de westelijke. De woningen worden uitgevoerd met een kap die aansluit bij de omgeving en de bestaande bebouwing. De woningen voldoen met de situering aan de normen van het wegverkeerslawaaï.

De woningen staan niet in een rechte rooilijn met de andere bebouwing van het lint, maar in deze lijn zitten veel verspringingen; sommige woningen staan dicht aan de weg, anderen verder van de weg af. In de nieuwe situatie zal de herkenbaarheid en leesbaarheid van de lintbebouwing worden versterkt bij het aanzien vanaf de westzijde van de Geelkerkenkamp. De voorgevels en hoeken van de 2 te vervangen woningen en de bestaande woning ten oosten van het plangebied (Geelkerkenkamp 18) zullen in samenhang zichtbaar zijn.

De woning (1) op de achterste perceelshelft zal een eenvoudig samengestelde bouwmasa zijn die zich alzijdig richt naar de toerit (straatzijde) en het agrarisch landschap rond de woning. Om het solitaire karakter voldoende te borgen, zonder de samenhang binnen het ensemble te verliezen, wordt de woning op ongeveer gelijke hoogte gebouwd met de achterste helft van de te behouden veldschuur.

4.2. Oriëntatie

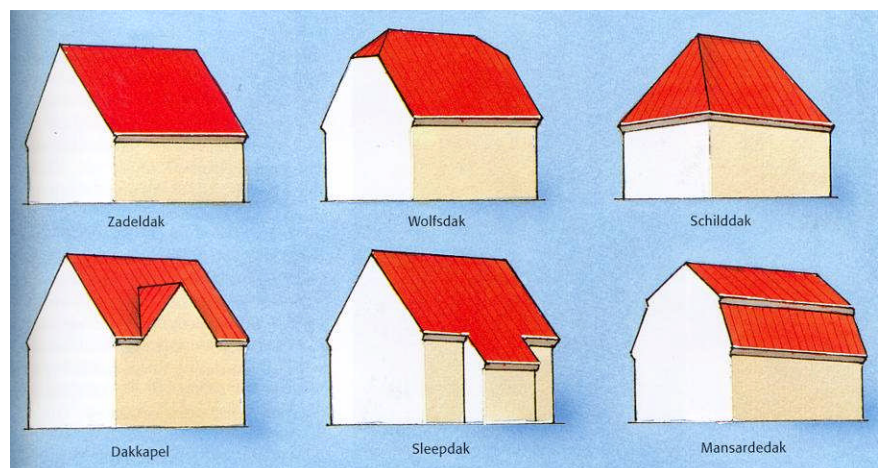
De lintbebouwing aan de Geelkerkenkamp bestaat voornamelijk uit kopgevels die haaks georiënteerd zijn op de weg en ter plaatse van het plangebied een langsgevel. De nieuw te realiseren woningen (2 en 3) direct aan de Geelkerkenkamp 18a-20 zullen eveneens in deze, straatgerichte richting worden gebouwd om eenheid met de omgeving te behouden. Door de woningen met een voorgevel naar de weg te richten en aan de zijkanten een aantal meter tuinruimte toe te kennen, is er voldoende zijdelingse ruimte bij de woningen te realiseren, om het individuele en landelijke karakter van het lint te versterken. Woning 1 verder naar achter op het perceel is naar de Geelkerkenkamp gericht en heeft een nevenschikte oriëntatie op het agrarische gebied aan de zijkant en achterzijde. Daartoe wordt de landschapsvreemde haag van coniferen aan de achterzijde van het perceel verwijderd.

Vanuit de omgeving is daardoor een met gebiedseigen beplanting ingepast ensemble van 3 woningen en een veldschuur zichtbaar, passend in de landelijke sfeer aan de Geelkerkenkamp. Het als bijlage toegevoegde “Beeldkwaliteitplan landschap” legt de omgevingskwaliteit vast; het agrarisch-landelijke decor waarin onderhavig erf wordt gerealiseerd. Daarbij is het van belang dat deze agrarische omgeving ook zo zal blijven; er worden hier geen mogelijkheden voor extra woningen of een agrarische bedrijfsvestiging gerealiseerd.

Aan de oostzijde behoudt het erf zijn bestaande afgeschermd karakter. Hier grenst het erf aan de tuin van het bestaande buurperceel en ligt geen ruimtelijke relatie. De te behouden veldschuur op eigen perceel en beplanting van het buurperceel wijzigen in het kader van voorliggende planontwikkeling niet.

4.3. Vorm en gebaar

Passend binnen het beeld van het lint krijgen de woningen (2 en 3) direct langs de weg een traditionele vorm en architectuur. Toepassing van traditionele dakvormen heeft daarbij de voorkeur, zoals in onderstaande afbeelding is aangegeven. Toepassing van meer stedelijke vormen, zoals lessenaarsdak of ronde dakvorm is gezien de context van de locatie niet gewenst. In de omgeving van het plangebied wordt voornamelijk het zadeldak toegepast, de dakvorm die ook voor deze woningen wenselijk is. Varianten op dit thema, bijvoorbeeld toepassing van een samengestelde kap, knik in de kap of andere ondergeschikte afwijking, is aanvaardbaar.



Traditionele dakvormen

In afstemming op de bouwhoogten van de bestaande woningen aan de Geelkerkenkamp, zal voor de bouw van woning 2 en 3 uitgegaan worden van woningen met een goothoogte op 1 tot 1,5 bouwlaag en grote dakvlakken met een nokhoogte van maximaal 8,5 meter.

Hierdoor zal de verhouding tussen onderbouw van de woning en rankere kap ongeveer gelijk zijn, wat passend is in het straatbeeld.

De traditionele uitstraling wordt verder ondersteund door de oriëntatie en door gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc (zie hierna). In de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook moderne vormgevingsaccenten te gebruiken. Dit kan een bijdrage leveren aan de benadrukking van het organische groeikarakter van het gebied.

De beoogde situering aan de straat en toe te passen bouw- en kapvormen en bouwhoogten zijn indicatief weergegeven in de volgende afbeelding.



Voor woning 1 zuidelijk op het perceel is eveneens een klassieke maar eigen stijl wenselijk. Dit om de uitstraling van een landhuis extra te benadrukken. Het gebouw kan zich dan ook losmaken van de omgeving door te kiezen voor een andere dakvorm en uitstraling. De gewenste grotere omvang van de woning is goed inpasbaar door deze te geleiden in een hoofdvolume en bijvolume en het dakplan te laten bestaan uit een samengestelde kap, als variant op het thema zadeldak. Uitgegaan wordt van een volume-opbouw (boerderij) die veel voorkomt in de omgeving. Met een hoogteverschil tussen de bouwvolumes wordt het onderscheid tussen hoofdbouw en bijvolume versterkt. Uitgegaan wordt van een hoofdvolume met een goothoogte op anderhalve bouwlaag (nokhoogte 10 meter) en bijvolume met een goothoogte op 1 bouwlaag (nokhoogte 9 meter).

Door toepassing van rijzige kappen (minimaal 5 meter boven de goot) wordt een juiste verhouding bereikt tussen de onder- en bovenbouw en wordt het landelijke karakter ondersteund.

Door vergelijkbare materialen toe te passen als bij woning 2 en 3, blijft er voldoende eenheid binnen het gebouw en binnen het ensemble van 3 woningen en veldschuur behouden.

5. ALGEMENE CRITERIA BEELDKWALITEIT

Voor de planlocatie Geelkerkenkamp 18a-20 gelden de volgende beoordelingscriteria. Daar waar aanleiding is om per woning subcriteria op te nemen, is dit gedaan.

5.1. Situering

Hoofdgebouwen

- De woningen dienen een duidelijke gerichtheid naar de straat te hebben.
- Bij woning 2 geldt een tweezijdige oriëntatie waarbij de westgevel zich ook richt naar het agrarisch perceel en de straat richt.
- Bij woning 1 geldt dat deze zich tevens richt naar het westelijk en zuidelijk gelegen landschap en dat de kap van grotere afstand zichtbaar is. De kapvorm vraagt daarom bijzondere aandacht.
- De rooijlijnen worden uitgevoerd volgens het stedenbouwkundig plan, waarbij de voorgevel voor minimaal 2/3 deel wordt gebouwd in de naar de straat gerichte zijde van het bouwvlak.

Bijgebouwen

Omdat het bebouwingsensemble een nauwe ruimtelijke relatie aangaat met de landschappelijke context van de locatie, wordt aan de westzijde en zuidzijde van het ensemble terughoudend omgegaan met de realisatie van bijgebouwen. Om het groene karakter van het erf te laten overheersen worden bijgebouwen, in afwijking van wat standaard gebruikelijk is, in de volgende zones uitgesloten:

- Westelijke tuinstrook bij woning 2 over een breedte van 10 meter.
- Westelijke tuinstrook bij woning 1 over een breedte van 15 meter.
- Zuidwestelijke tuinzone naast en gedeeltelijk achter woning 1.

E.e.a. is in het bestemmingsplan vastgelegd door toekenning van een specifieke tuinbestemming.

- Aan- en uitbouwen zijn onderdeel van het geheel.
- De vrijstaande bijgebouwen hebben sterke verwantschap met het hoofdgebouw.
- Aanbouwen aan de voorzijde zijn uitgesloten, met uitzondering van erkers die passen binnen de typologie van het gebouw.



5.2. Massa en vorm

- De hoofdmassa van woning 1 bestaat uit een samengesteld volume en samengestelde kap. De woning bestaat uit een hoofdvolume van 1,5 bouwlaag met kap en straatgerichte kopgevel; de bijbouw bestaat uit 1 bouwlaag met kap, haaks gericht op de hoofdmassa.
- Woning 2 betreft een langskap met goot op 1,5 bouwlaag.
- Woning 3 heeft een steekkap met goot op 1,5 bouwlaag.
- Dakkapellen dienen ondergeschikt te blijven aan het dakvlak.

5.3. Gevelopbouw en compositie massaonderdelen

- De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld.
- Verticale gevelgeleding door ondermeer topgevels, gevelopeningen en/of schoorstenen.
- Zijgevels die gericht zijn op de agrarische omgeving moeten met speciale aandacht worden ontworpen. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten.
- Variatie in kappen is gewenst: voornamelijk zadeldaken, incidenteel wolfseind, mansarde-, schild- of sleepkap.
- Eventuele schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak (de rijzige kap) in tact blijft.
- Eigentijdse architectuur in gevelopbouw/compositie is mogelijk.

5.4. Materiaal en kleurgebruik

- Het materiaal moet passend zijn bij het dorpse en landelijke karakter van de Geelkerkenkamp.
- De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.
- Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik.
- Gevels: van lichte tot donkere baksteen, keimwerk of potdekselwerk in hout.
- Daken: hoofdzakelijk rode of donkere niet glimmende gebakken pannen of leisteen.
- Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

5.5. Gevelindeling

- De openingen in de gevels worden zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de vorm solide. Eigentijdse en moderne vormgevingsaccenten zijn ook mogelijk.
- Reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen door het voor en achter in het gevelvlak plaatsen van onderdelen zoals kozijnen, entreepartijen, waterslagen, uitkragingen, muurvlakken, erkers, e.d.
- Daken worden uitgevoerd met overstekken met forse boeien en windveren.

- Kozijnen, goten en andere details worden uitgevoerd in traditionele materialen zoals steen, hout en zink (niet uitlogend).

5.6. Detaillering

- Het doel is een dorps/landelijk, ontspannen en kleinschalig beeld.
- Aandacht voor gevel-compositie, vlakverdelingen, detaillering raampartijen etc. volgens de “gulden snede”.
- Bijzondere aandacht voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast.

5.7. Tuinen

- Erfscheidingen bestaan bij voorkeur uit inheemse geschoren hagen of gemetselde muurtjes of een combinatie hiervan.
- De erfscheiding is voor de voorgevelrooilijn niet hoger dan 1.0 meter en achter de voorgevelrooilijn niet hoger dan 2.0 meter.
- In de bestemming ‘Tuin’ zijn geen gebouwde erfscheidingen toegestaan van meer dan 1 meter hoogte.
- De erftoegangen krijgen een klinkerverharding of halfverharding, waarbij de inrichting eenvoudig zal zijn met een dorps karakter.
- Woning 1 wordt ontsloten via een pad vanaf de Geelkerkenkamp, gelegen tussen woning 2 en 3.