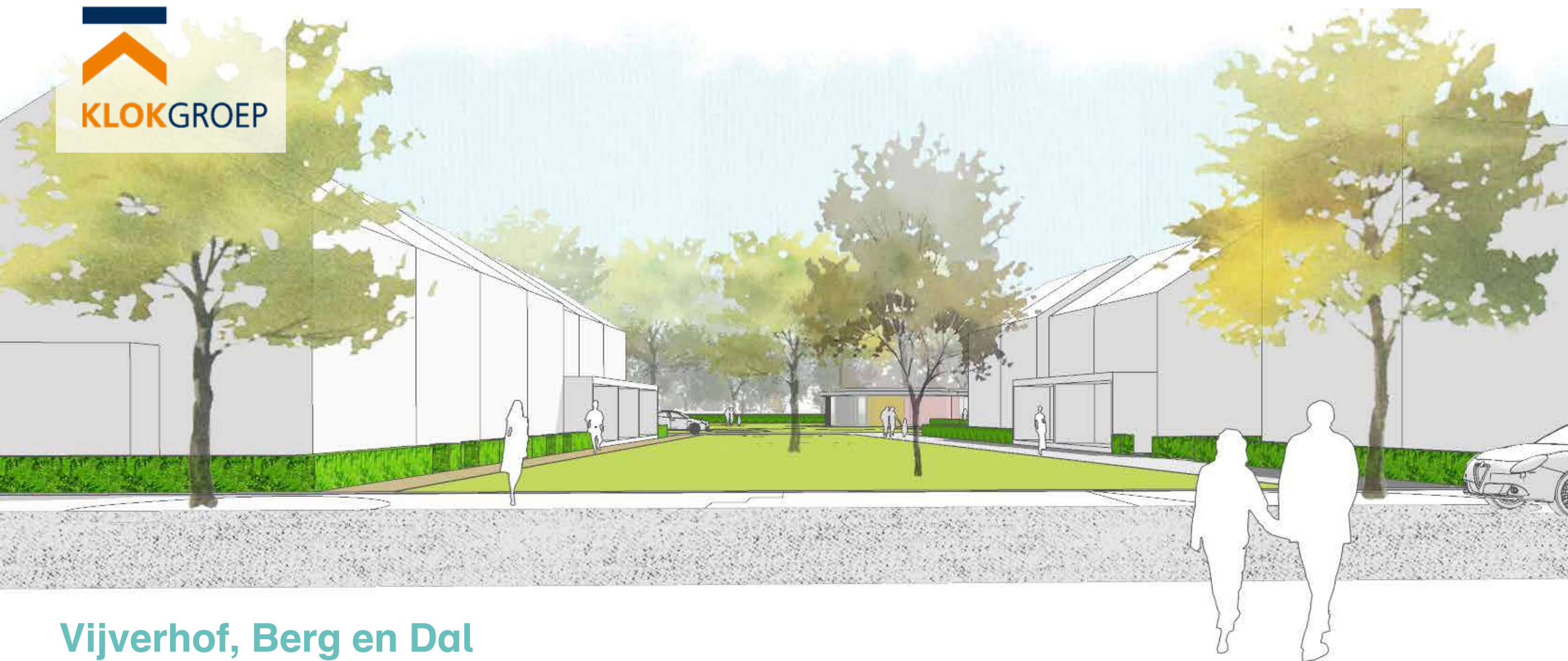


inbo



Vijverhof, Berg en Dal Stedenbouwkundig plan

8 juni 2022

Vijverhof, Berg en Dal
Stedenbouwkundig plan
8 juni 2022

01. Context	03
02. Uitgangspunten	08
- Vigerende documenten	
03. Stedenbouwkundig ontwerp	12
- Context	
- Concept stedenbouwkundig plan	
- Maquette - massastudie	
- Concept schema's	
- Stedenbouwkundig plan	
- Uitstraling en sfeerbeelden	
05. Gebiedsdoorsneden & impressies	25
- Stedenbouwkundige profielen	
- Impressie Kwakkenbergweg & groene vinger	
06. Bijlage	28
- Proces	

01

context

**centrum
nijmegen**



ca. 13 min (2,9km)



OV

Kwakkenbergweg

Berg en Dalseweg

Johannaweg

Kwakkenberglaan

Berg en Dalseweg



ca. 6 min (2,1km)

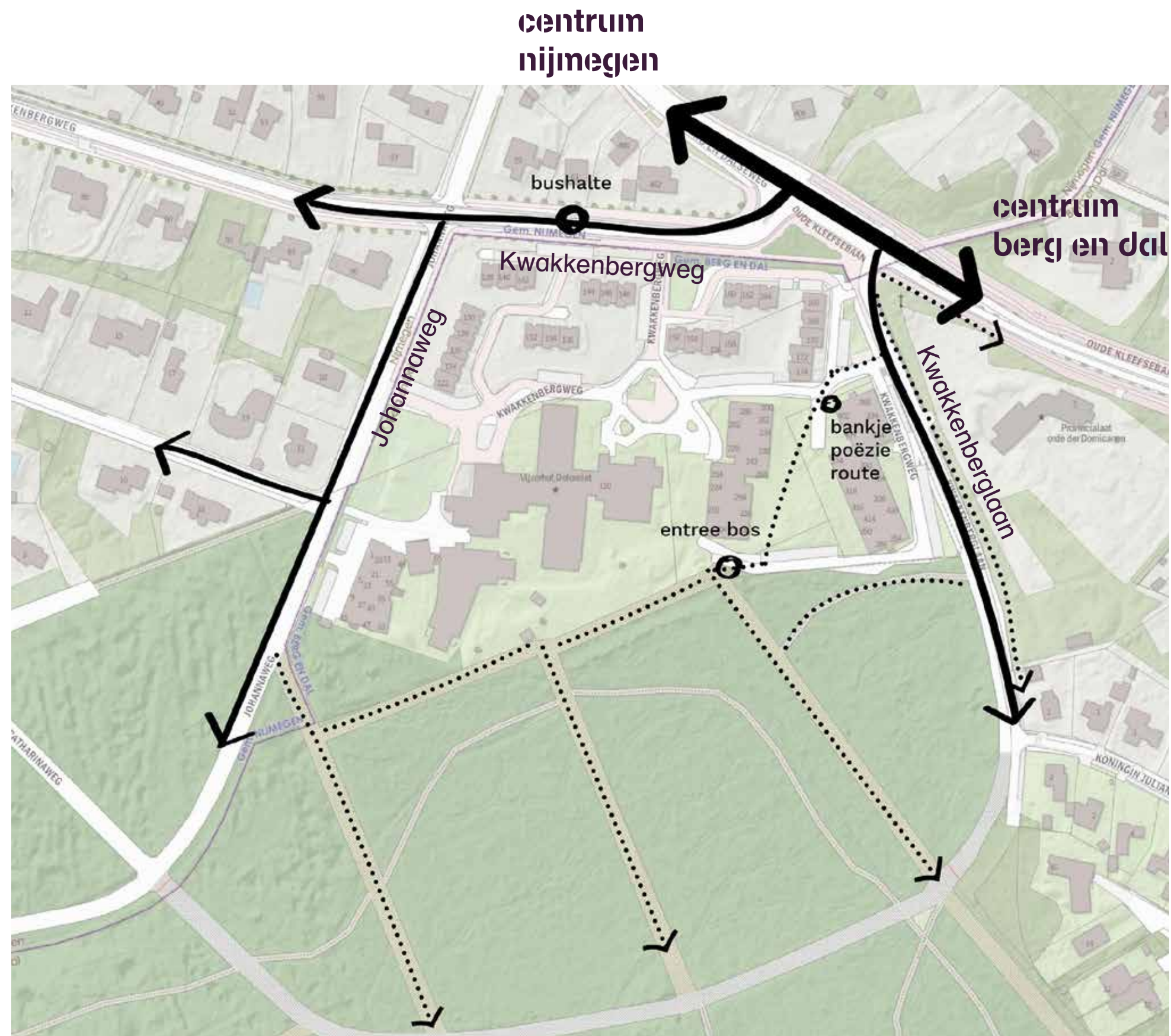
natuur

**centrum
berg en dal**

Context

Huidige situatie

- Locatie ligt tussen Johannaweg, Kwakkenbergweg en Kwakkenberglaan
- Nabijheid centrum Nijmegen en Berg en Dal
- Aantrekkelijk wandelgebied, met meerdere wandellanen
- Aansluiting op bospaden structuur
- Bankje met poëzie op het terrein (onderdeel van bankjesroute)
- Bushalte nabij



Foto's

Bestaande situatie



Oosterflat met parkeeroplossing aan de rand



Kwakkenbergflat



Hoofdgebouw + vijver in het hart van de Vijverhof



Bungalows in parkachtige omgeving



Parkachtige terreininrichting



Dichtbegroeide bosrand



Bestaande bebouwing Vlindertuin + Bosrand



Open landschap westzijde Vijverhof



Vijverhof vanaf Marienbos ontsloten middels hekken

Foto's

Bestaande situatie



02

uitgangspunten

Vigerende documenten

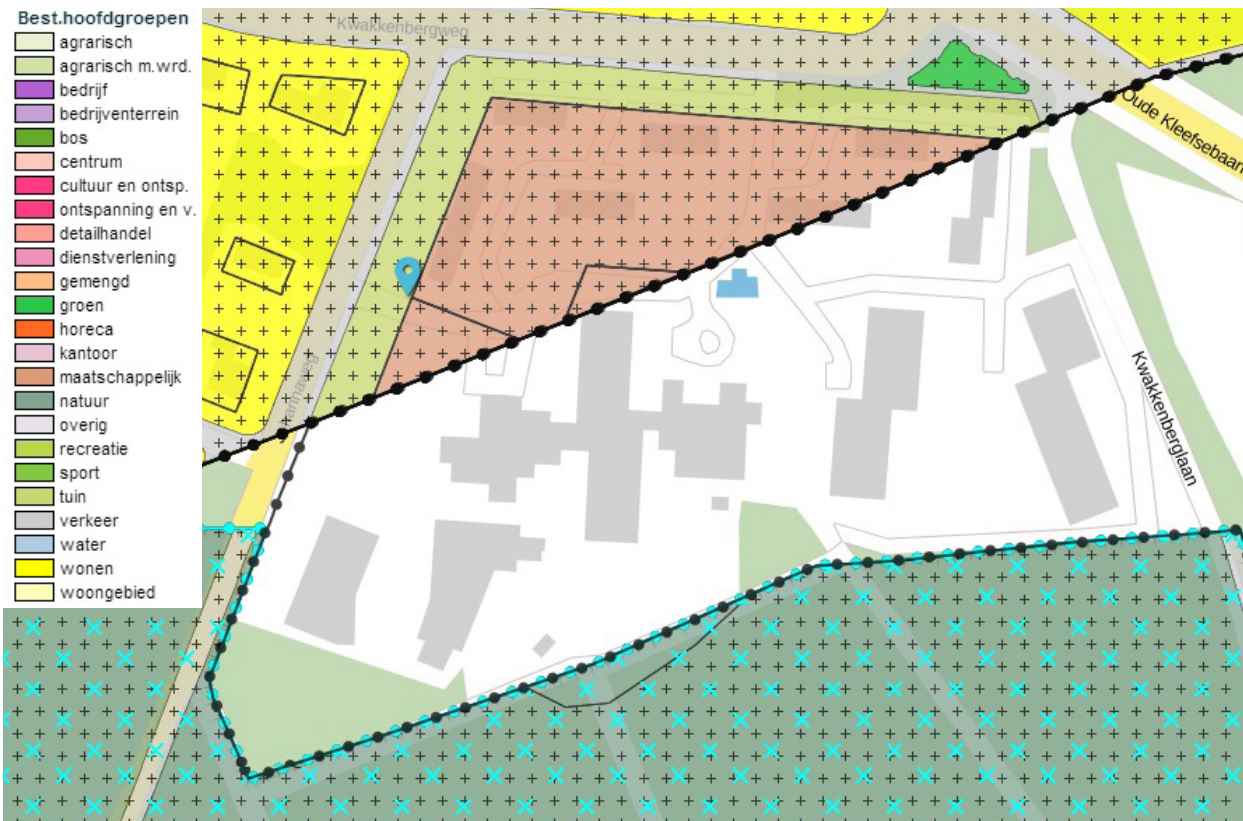
Bestemmingsplan, bouwperceel en milieugrenzen

Bestemmingsplan vlgn's ruimtelijke-plannen.nl (15 februari 2017)

Enkelbestemming: **Maatschappelijk**
Dubbelbestemming: **Waarde Archeologie 3**
Enkelbestemming: **Waarde Natuur en Landschap**
Maatvoering: **Maximum bebouwingspercentage: 25%**
Maximum bouwhoogte: 8m
Maximum goothoogte: 8m

Masterplan en beeldkwaliteitsambitie (7 decemeber 2017)

De vigerende bestemmingsplannen geven een aantal beperkingen aan qua hoogte en positionering van nieuwbouw bij herontwikkeling. In overleg met de gemeentes Nijmegen en Berg en Dal is besloten een **nieuw bestemmingsplan** te maken voor **de Vijverhof locatie**. Er zal tevens een **grenscorrectie** plaatsvinden waardoor het terrein in zijn geheel binnen één van de gemeentegrenzen zal vallen.



Bestemmingsplan noordelijk deel plangebied: Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg - 2017

Ambitiekader woningbouw Berg en Dal

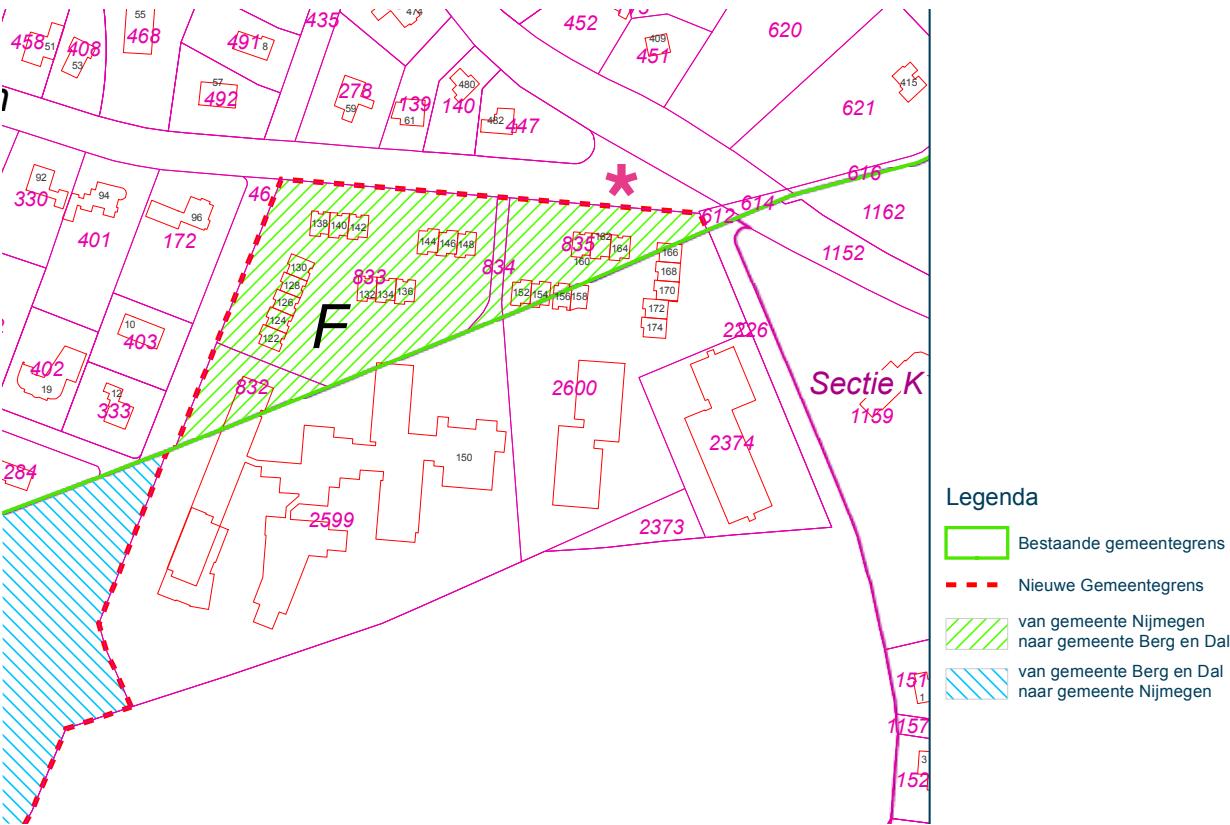
Ambitiekader Berg en Dal	
Kwantitatief	Tot 2030: +1.200 woningen
Kwalitatief	
• Doorstroming	Stimuleren van doorstroming zodat woningen vrijkomen
• Duurzaamheid	Duurzame gebiedsgerichte ontwikkeling is leidend. Daarbij gaan we uit van: • Wanneer hier duidelijkheid over is: normering vanuit GPR • Verstening tegengaan en wijken vergroenen • Herbestemmen vastgoed
• Leefbaarheid	Goede verdeling koop/huur en duur/goedkoop in de wijk. Bij kleine plannen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij grote plannen vanaf circa 5 woningen, variatie binnen het plan.
• Levensloopgeschied	Ja conform Woonkeur-label op aspect toegankelijkheid; • als eis op locatie nabij (200 meter) centrum- of zorgvoorzieningen. • Op andere locaties als wens
Invulling van het bouwprogramma	
• Vrij bouwprogramma	50%
• Sociale huur tot € 737 (liberalisatiegrens, prijspeil 2020), bij voorkeur door toegelaten instellingen	30%
Minimaal woonoppervlak: 40m2	
• Betaalbare koopwoningen tot € 250.000 / Middenhuur tot € 900 (conform woondeal)	20%
Minimaal woonoppervlak: 50m2	

Ambitiekader woningbouw Berg en Dal

Vigerende documenten

Bestemmingsplan, bouwperceel en milieugrenzen

Gemeentelijke herindeling gemeente Berg en Dal / Nijmegen (gebied E-F) - 14 maart 2018



Gemeentelijke herindeling gemeente Berg en Dal / Nijmegen (gebied E-F) - 14 maart 2018

Masterplan en beeldkwaliteitsambitie 7 decemeber 2017

Het gehele terrein wordt samenhangend ingericht. Dat wil zeggen dat er gestreefd wordt naar een en dezelfde landschappelijke sfeer tussen de bebouwing. Dit geeft een rustige setting voor de bebouwing. Het streven is dat iedereen straks in en aan het bospark woont. Ook de wegen, paden, pleinen en het meubilair dienen in één samenhangende (landschappelijke) stijl te worden aangelegd om zo de eenheid van het terrein te versterken.



Overzichtskaart Masterplan en beeldkwaliteitsambitie - 7 december 2017

Vigerende documenten

Bestemmingsplan, bouwperceel en milieugrenzen

Archeologische waarde

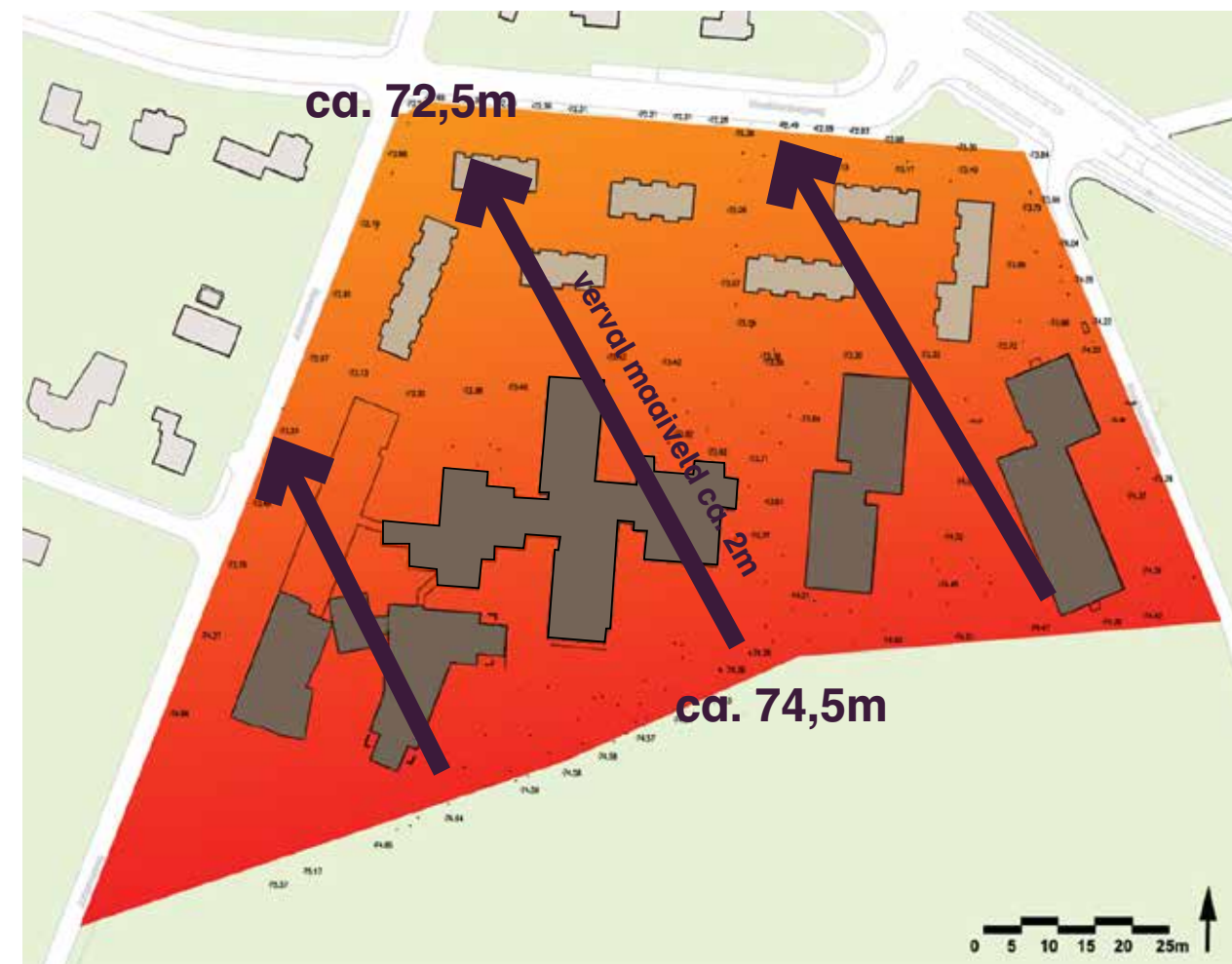
De archeologische waarde kaart geeft aan dat het gehele gebied een **hoge archeologische waarde** kent. Een archeologisch waardevol (verwachtings-) gebied of monument mag in principe niet verstoord worden. Dit impliceert dat er sowieso een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.



Archeologische waarde kaart Provincie Gelderland 2017

Hoogtekaart (<https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/>)

De ligging van het plangebied is bovenop de stuwwal en is geheel omzoomd door bomen. Ondanks de hoge ligging zijn er geen vergezichten. De ligging op de stuwwal maakt dat waterberging (inzigging) en archeologie waarschijnlijk grote invloed op de planvorming zal hebben. (Bron: www.ahn.nl, in oranje de hoogste delen)



03

Stedenbouwkundig ontwerp

Tijdlijn

Proces stedenbouwkundig plan

Voor meer informatie zie bijlage



Output workshop - formuleren PvE 01 september 2019

- Eerste doel van alle stakeholders zou kunnen zijn het duiden van de gezamenlijke ambitie (het gemeenschappelijke DNA). Het verzamelen van een naam met een subtiel kan helpen
- De basisedachte van wonen in het groen of bos van het masterplan is breed gedragen in direct fysieke beleving maar ook in zorgvuldigheid van de bouwgeving in energie mobiliteit, materiaalgebruik etc.
- Het is in ieders belang om helder te communiceren over de eerste status van de planontwikkeling en om alle vaste en reeds bekende randvoorwaarden te benoemen.
- Wonen voor iedereen is een nadrukkelijk thema: invulderen worden omarmd, exclusiviteit die opste ontkeeringen hebben niet de voorkeur.
- Het ontwerp stimuleert nodig uit, stimuleert ontmoeten en faciliteert een mix van doelgroepen en van gebouwen.
- Een proces in co-creatie wordt gedragen: voorwaarde is dat dit betekent openbaarheids en niet heeft dat vraagt om harde afspraken vooraf, procesdiscipline, een heldere roadmap en regel op de verwachtingen. Alle stakeholders moeten worden betrokken.
- Basis: De planontwikkeling beoogt het transformeren van het voormalige instellingsterrein Vijverhof naar een groen, vitaal en inclusief woongebied met ruimte voor voorzieningen die een diversiteitsgevoel onderaan van de wijk en het dorp berg en Dal.
- Het woonprogramma dient verder te worden geduid in behoeve parkeren vraagt om een zorgvuldige benoeming in relatie tot de entree voor de landschappelijke inrichting van het gebied.



Bijlage pagina 31

Inspiratieavonden Output huiswerkopdracht (dec 2020)



Bijlage pagina 32

Dromenbrochure Plekkenmakers - 31 mei t/m 5 juni 2021

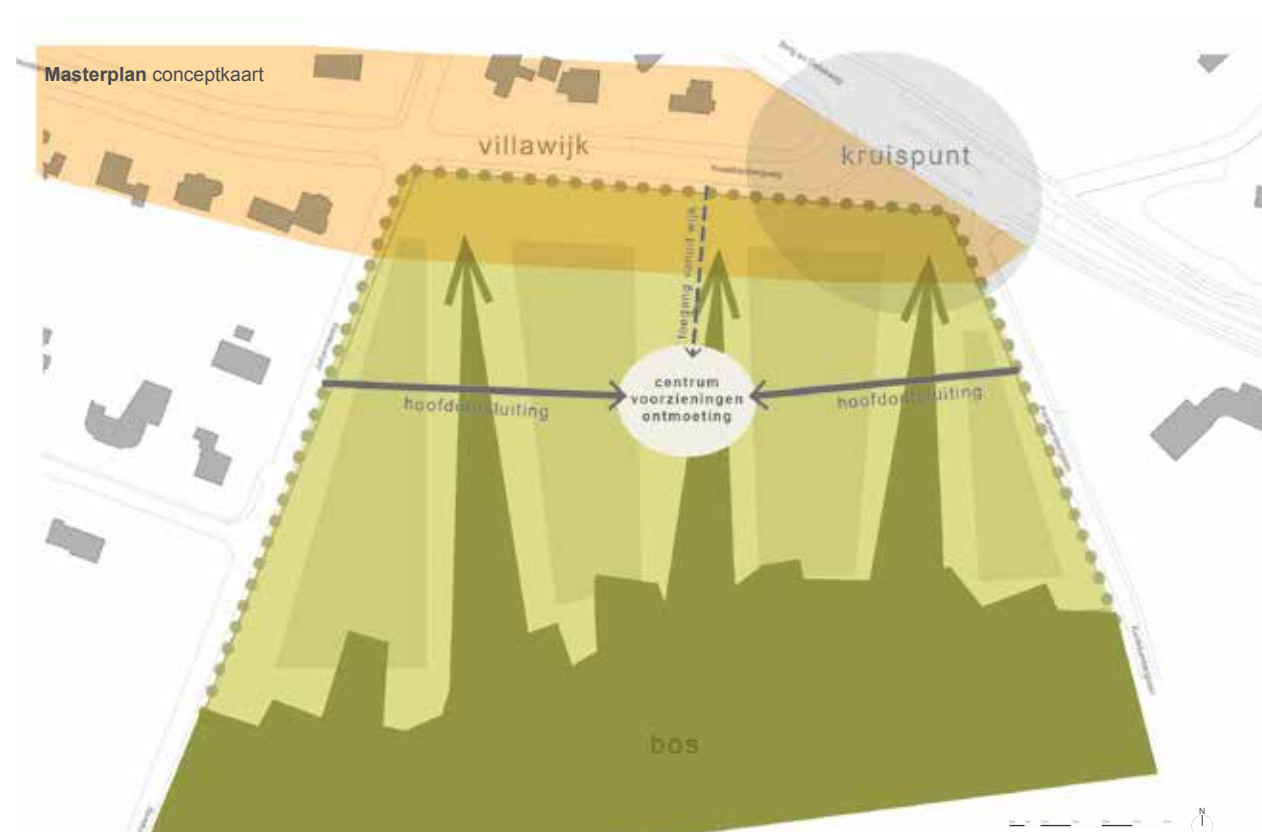


Bijlage pagina 34

Concept

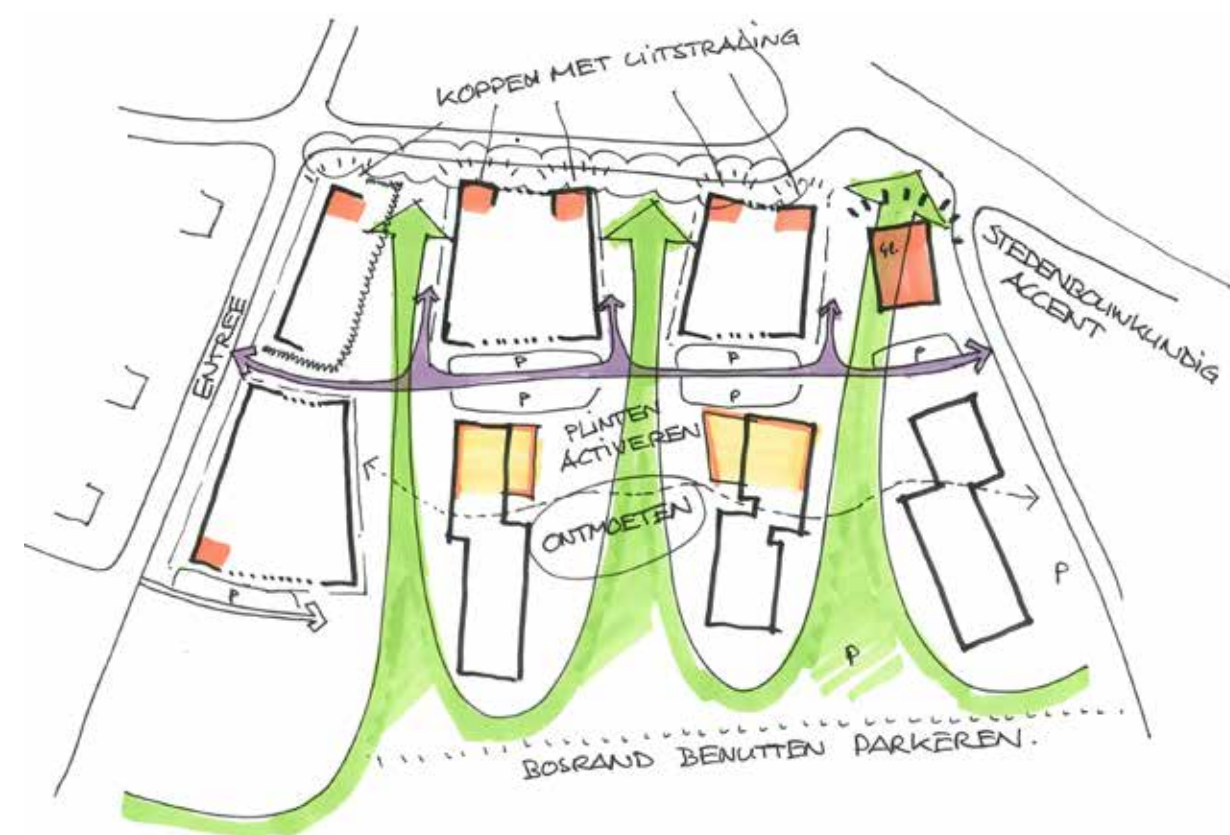
Wonen in het groen

Masterplan conceptkaart



Herontwikkeling Vijverhof Masterplan en beeldkwaliteitsambitie 7 december 2017 ROB ABEN landschapsgestrichtuur FME 29

Concept schets stedenbouwkundig plan Na aanleiding van workshop

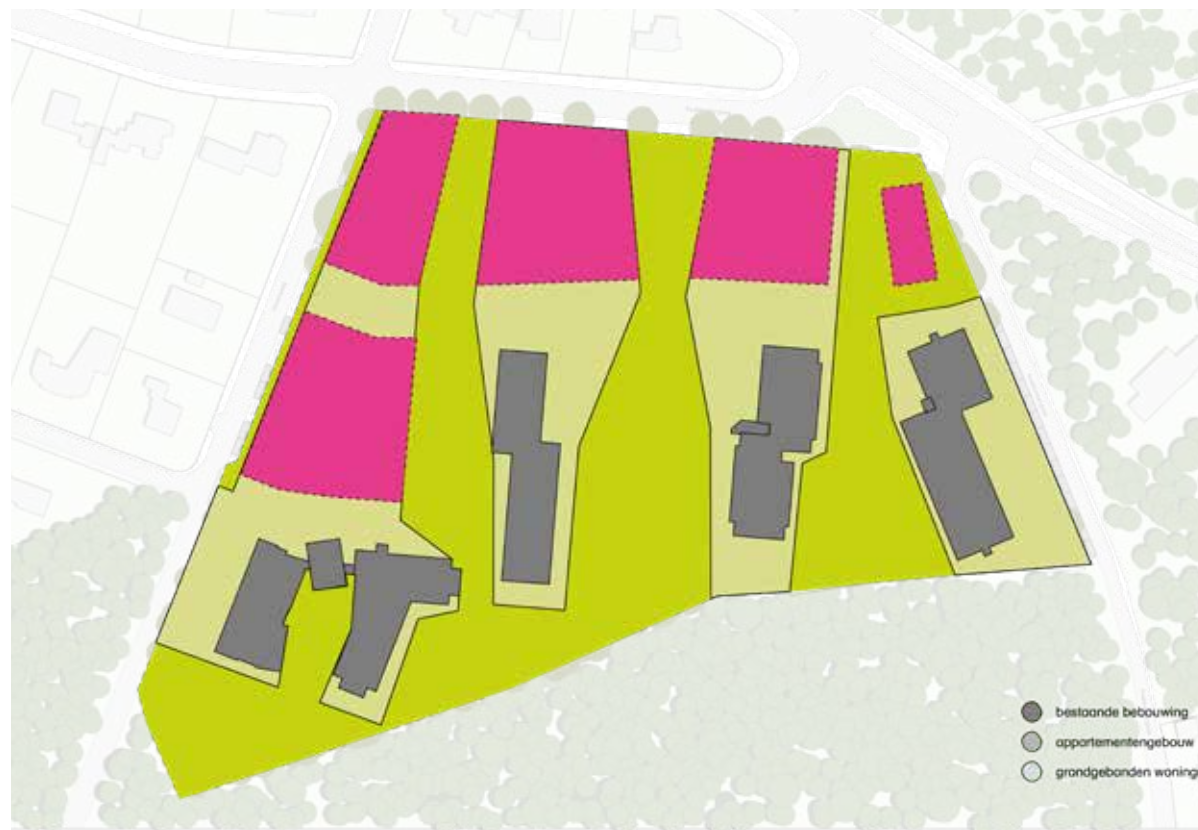


Concept stedenbouwkundig plan

Schema's

Bouwvelden en rooilijnen

wonen in en aan het groen. Behoud van groen.



Korrel en (hoek)accenten

(hoek)accenten kaderen het plangebied. De buitenzijde van het plangebied heeft een losse korrel wat aansluit op zijn omgeving. Woningen met een zijgevel grenzend aan het openbaar gebied hebben een dubbelzijdige oriëntatie.



De planontwikkeling beoogt het transformeren van het voormalige instellingsterrein Vijverhof naar een groen, vitaal en inclusief woongebied met ruimte voor voorzieningen als een vanzelfsprekend onderdeel van de wijk en het dorp berg en Dal.

Het indrukwekkende landschap met de uitlopers van het bos is de drager van deze herontwikkeling.

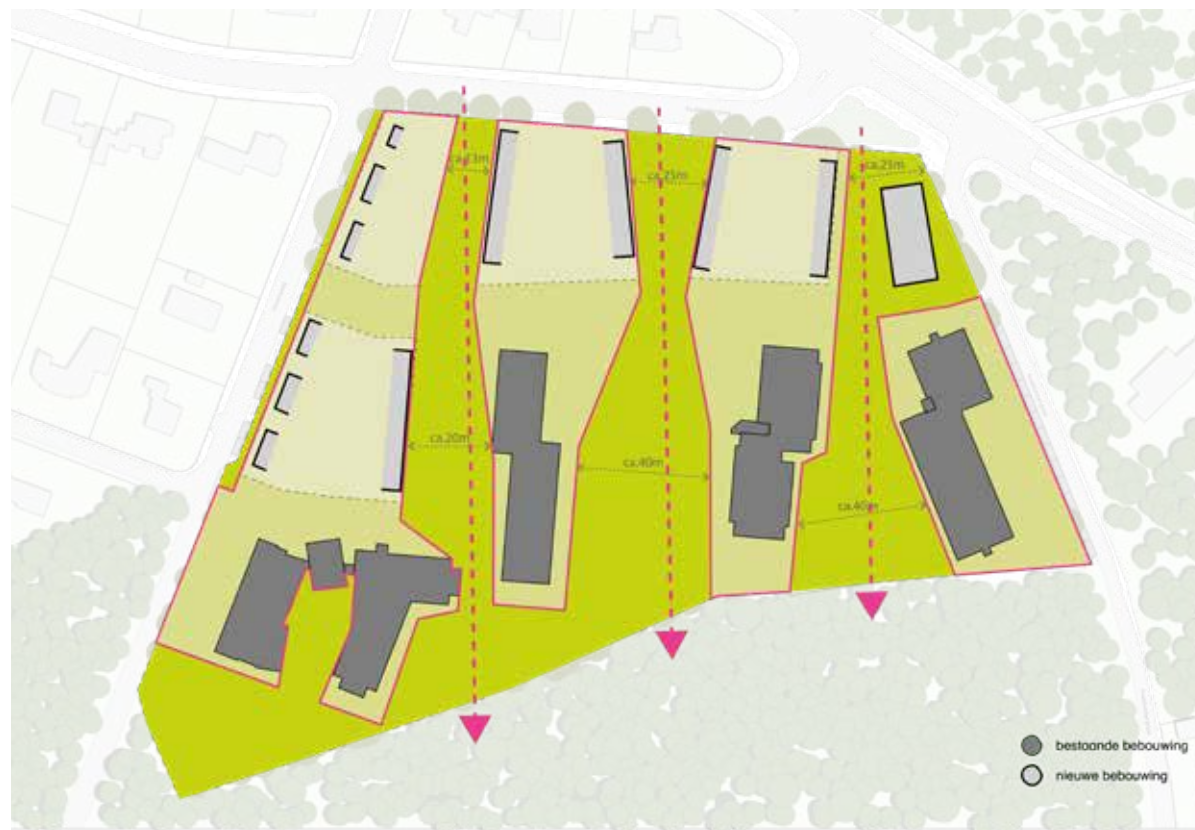
‘Wonen in het groen’ is de DNA van de plek.

Concept stedenbouwkundig plan

Schema's

Landschapsstroken en zichtlijnen

Doorwaadbare landschapsstroken zorgen voor diepe zichtlijnen richting de bosrand en versterken daarmee de toegankelijkheid richting het plangebied.



Voorzieningen

De ruime opgezette landschapsstroken bieden ruimte voor ontmoeten zoals bijvoorbeeld speeltuinen, wadi's, gemeenschappelijke tuintjes, bankjesroute etc. Samen met de bewoners wordt de exacte invulling bepaald.



De zichtlijnen door het gebied naar het bos en het handhaven van de bestaande bomen zijn daarbij van vitaal belang.

Het terrein heeft een open, levendig en uitnodigend karakter met voorzieningen voor zowel de bewoner, de omliggende wijk en passanten.

Ontmoetingen worden gestimuleerd.

Concept stedenbouwkundig plan

Schema's

Verkeersontsluiting

Er komen twee toegangen voor auto- en langzaamverkeer (oost-west) en een ontsluiting aan noordelijke zijde voor alleen langzaam verkeer.



Parkeren in het groen

Parkeren in het groen aan de oost-westelijke gebiedsontsluiting.



De nieuwe bebouwing oriënteert zich op het park en sluit aan op zijn omgeving. Het faciliteert een mix aan doelgroepen en gebouwen. De uitstraling en materialen van de gebouwen passen in zijn natuurlijke omgeving en hebben een duidelijke samenhang voor een sterke identiteit van het terrein. Het parkeren wordt geconcentreerd en landschappelijk ingepast. De auto is ondergeschikt aan het groen. Er komen woningen en appartementen voor de koop- en de huursector voor verschillende doelgroepen. In een proces van co-creatie geven we samen verder vorm aan het 'wonen in het groen' op deze prachtige plek.

Stedenbouwkundig plan

Plankaart



Stedenbouwkundig plan

Verkaveling

Woonprogramma:

Vrijstaande woningen	3
Twee-onder-een-kap woningen	10
Hoekwoningen	10
Tussenwoningen	14
Seniorenwoningen	4
Starterswoning (rij- en hoek)	7
Appartementen sociaal	38
Appartementen middenduur	34
Totaal programma	120

Parkeren:

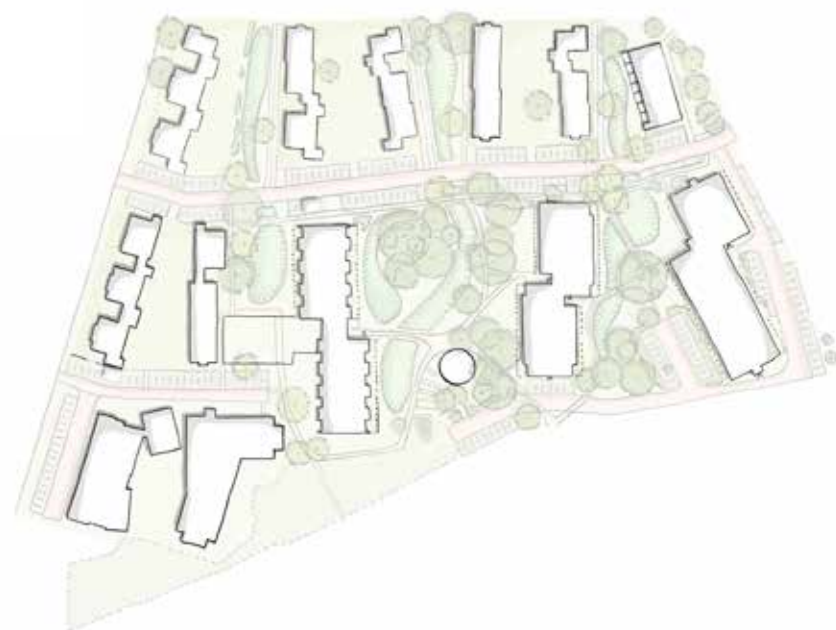
Openbaar	217
Op eigen terrein	32,5



Schets; Land-ID (april 2022)

Facetkaarten

Stedenbouwkundige inrichting



Bebouwing



Bestaande en nieuwe bomen



Paden structuur



Wadi structuur



Sociale voorzieningen



Ontsluiting + parkeren

Schetsen; Land-ID (april 2022)

Randen van het plangebied

Kwaliteit en uitgangspunten straatprofielen

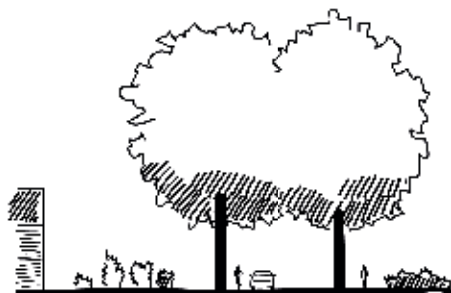
2. Kwakkenberglaan



- weg met eenzijdig ruimte voor parkeren
- overzijde hoog rasterhek en zeer dichte groene tuin van klooster
- rand Vijverhof laag rasterhek, hoogteverschil met keerwand en daarachter weg met parkeren

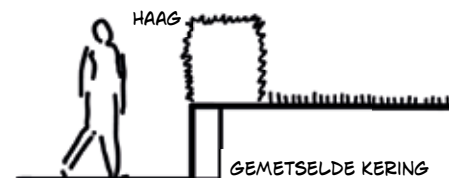
Schets; Land-ID (april 2022)

1. Kwakkenbergweg



- brede weg met beide zijden ruimte voor fietsers en parkeren/ eikenlaan en brede stoep
- overzijde halfopen groene voortuinen van vrijstaande villa's
- rand Vijverhof brede groene berm onder ooghoogte

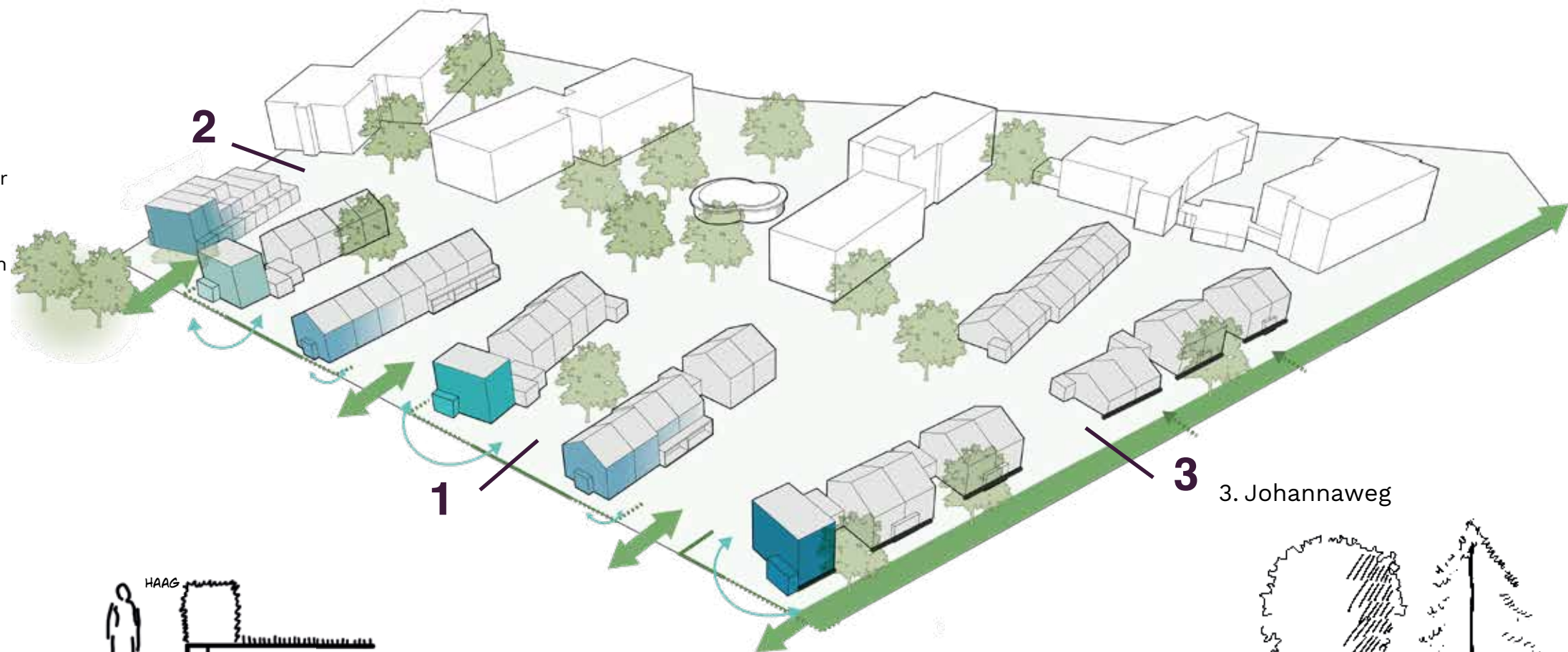
Schets; Land-ID (april 2022)



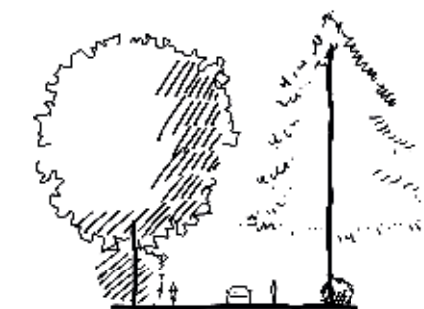
Ontworpen zijtuin aan Kwakkenbergweg

Korrel en (hoek)accenten

(hoek)accenten kaderen het plangebied. De buitenzijde van het plangebied heeft een losse korrel wat aansluit op zijn omgeving. Woningen met een zijgevel grenzend aan het openbaar gebied hebben een dubbelzijdige oriëntatie.



3. Johannaweg



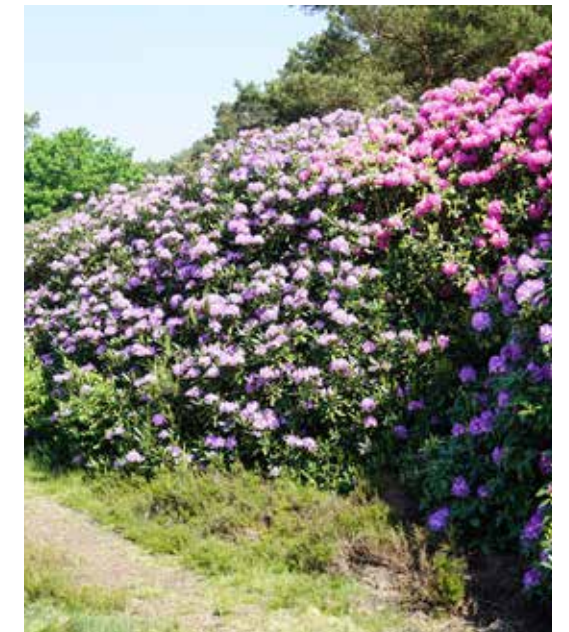
- weg met eenzijdig ruimte voor parkeren en brede stoep
- overzijde zeer dicht groen van vrijstaande villa's
- rand Vijverhof brede grasstrook met solitaire bomen, enkele heesters en borders met lage beplanting

Schets; Land-ID (april 2022)

Uitstraling openbare ruimte

Wonen in en aan het groen (nadere uitwerking in het beeldkwaliteitsplan)

Materiaalgebruik en beplanting passend bij de natuurlijke bosrand, inheemse (ruigere) beplanting, wandelpaden in halfverharding, wegen in klinkers van aardse tinten, parkeren in grasbetonstenen, natuurlijke speelelementen (circulair, gemaakt uit de gekapte bomen uit het gebied), hout en glas.



Uitstraling grondgebonden woningen

Beeldbepalende elementen (nadere uitwerking in het beeldkwaliteitsplan)



dakoverstek met
golvend dakpan



doorgaande dakkapelle



verbijzonderd
metselwerk -



verbijzonderd
metselwerk



houten accenten



bloemenraam als
hoekaccenten



verticaal geled



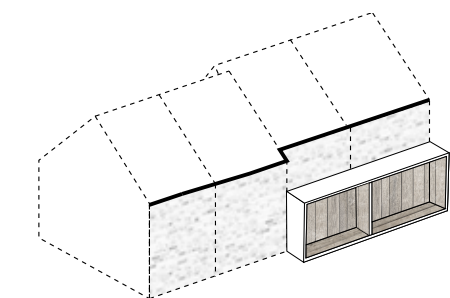
hoekaccenten met grote
gevelopeningen



natuurinclusief
bouwen



ontworpen entrees



ontworpen overgangen tussen
openbaar en privé d.m.v.
veranda's



het **kleurgebruik** is ingetogen,
niet te somber en niet te bont
in nuance van grijs met houten
accenten

moodboard uitstraling: ingetogen uitstraling subtiel gedetailleerd

Uitstraling transformatie hoofdgebouw

Beeldbepalende elementen (nadere uitwerking in het beeldkwaliteitsplan)



begroeiing op de vluchttrappen



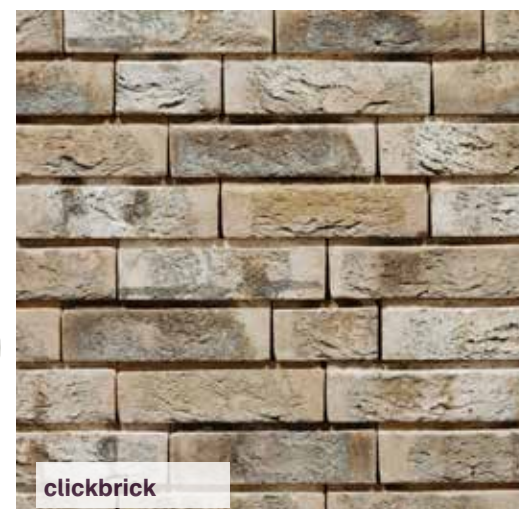
dichte gevel maar wel interessant



massa opbouw terugliggend op de loggia



natuurlijke materialen



clickbrick



kleur kozijn



duurzaam gevelbekleding: Neolife



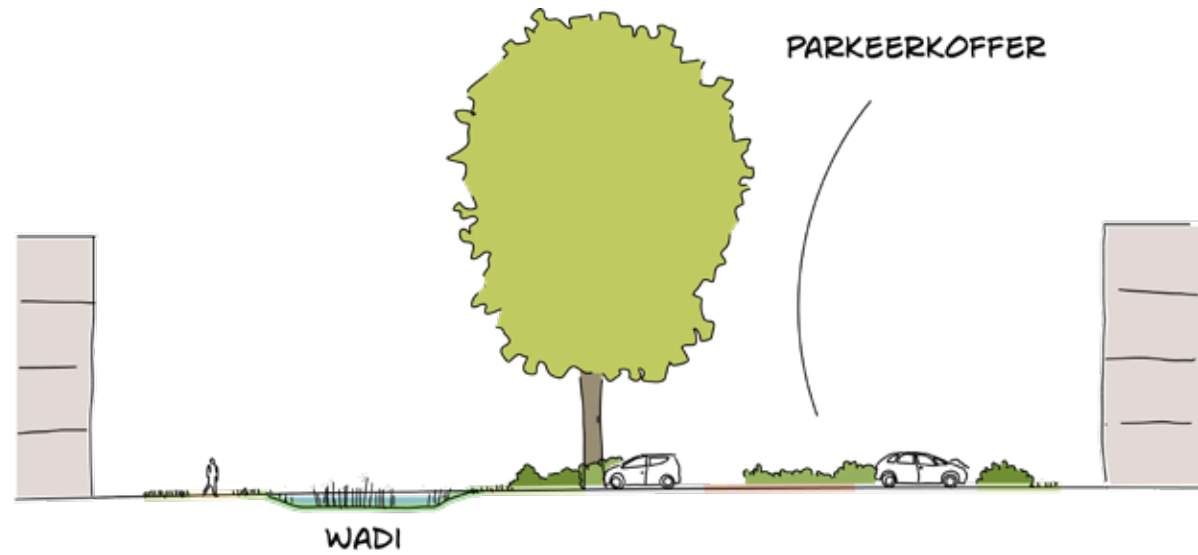
duurzaam gevelbekleding: Pretty plastic

05

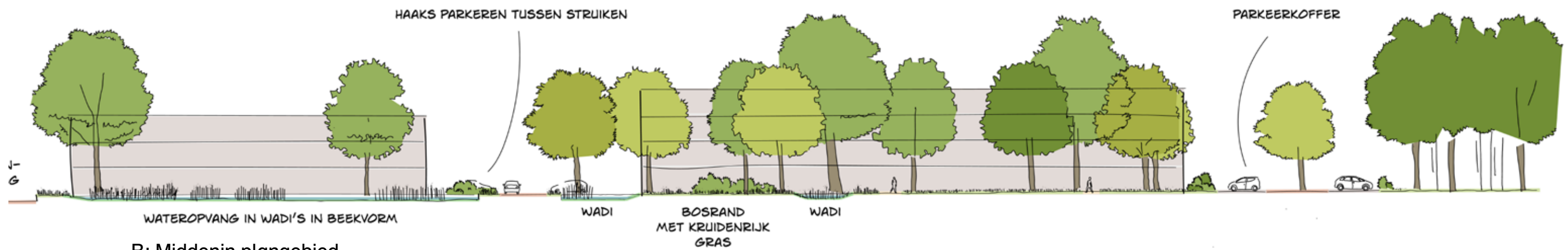
gebiedsdoorsneden & impressies

Stedenbouwkundig profiel

Bosrand



A; Oosterhof bosrand



B: Middenin plangebied

Schetsen; Land-ID (april 2022)

Impressies plangebied

Kwakkenbergweg



A: (hoek) accenten aan de rand van het plangebied



B: Wonen in het park

06

bijlage

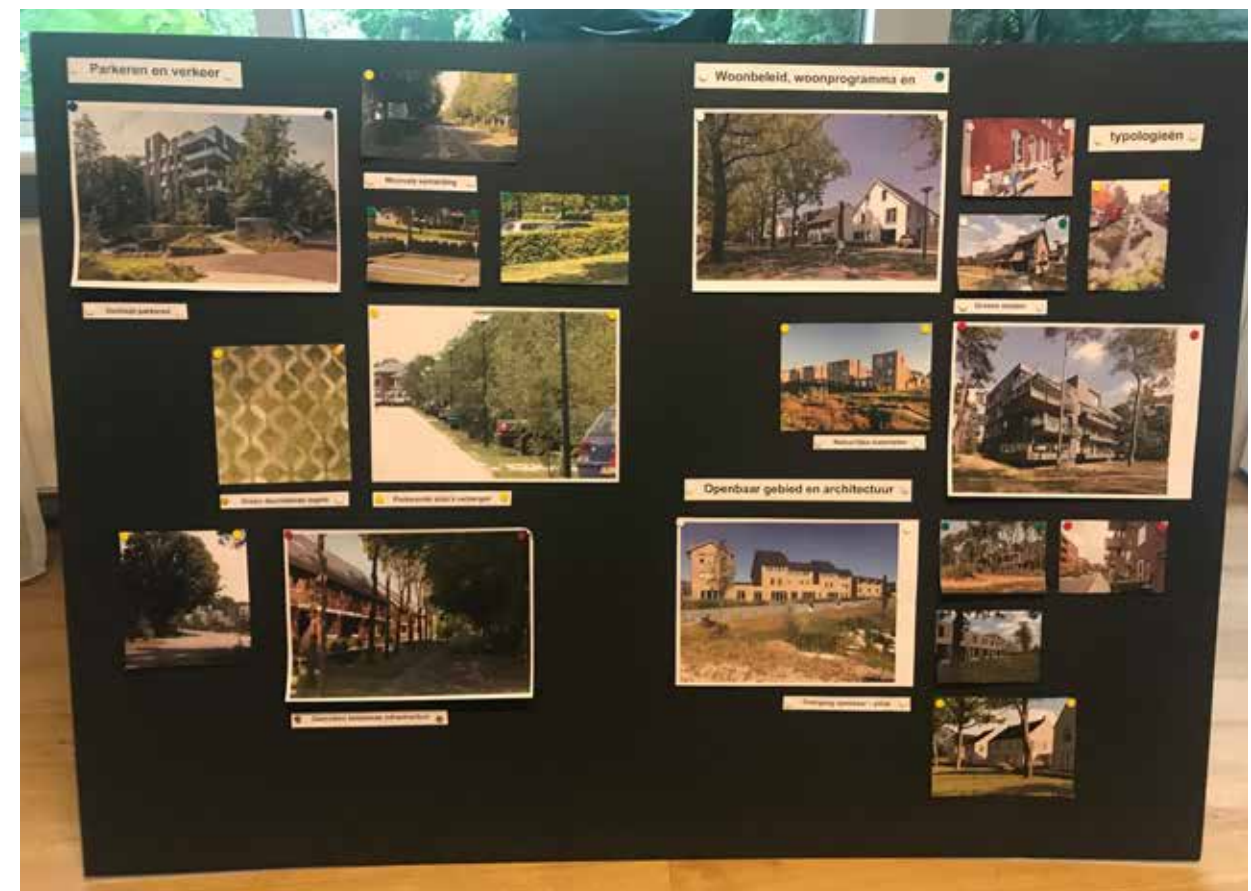
Output workshop - formuleren PvE

01 september 2019

- Eerste doel van alle stakeholders zou kunnen zijn het duiden van de gezamenlijke ambitie (het gemeenschappelijke DNA). Het verzinnen van een naam met een subtitel kan helpen
- De basisgedachte van wonen in het groen of bos van het masterplan is breed gedragen in direct fysieke beleving maar ook in zorgvuldigheid van de bouwopgave irt energie mobiliteit, materiaalgebruik etc.
- Het is in ieders belang om helder te communiceren over de exacte status van de planontwikkeling en om alle vaste en reeds bekende randvoorwaarden te benoemen.

- Wonen voor iedereen is een nadrukkelijk thema: initiatieven worden omarmd, exclusiviteit als aparte ontwikkelingen hebben niet de voorkeur.
- Het ontwerp stimuleert nodigt uit, stimuleert ontmoeten en faciliteert een mix van doelgroepen en van gebouwen.
- Een proces in co-creatie wordt gedragen: voorwaarde is dat dit betekent onvoorwaardelijk en niet half: dat vraagt om harde afspraken vooraf, procesdiscipline, een heldere roadmap en regie op de verwachtingen. Alle stakeholders moeten worden betrokken.

- Basis: De planontwikkeling beoogt het transformeren van het voormalige instellingsterrein Vijverhof naar een groen, vitaal en inclusief woongebied met ruimte voor voorzieningen als een vanzelfsprekend onderdeel van de wijk en het dorp berg en Dal.
- Het woonprogramma dient nader te worden gedefinieerd irt behoefte parkeren vraagt om een zorgvuldige benadering in relatie tot de ambitie voor de landschappelijke inrichting van het gebied.



Inspiratieavonden

Output huiswerkopdracht (dec 2020)



Inspiratieavonden

Output huiswerkopdracht (dec 2020)



Dromenbrochure

Plekkenmakers - 31 mei t/m 5 juni 2021



Dromenbrochure

Plekkenmakers - 31 mei t/m 5 juni 2021 (architectuur samenvatting)

#A
Punt dak past niet in de omgeving
- Mooie uitstraling
- Klassiek

#B
- Verticale lijnen zijn speels, solide en levendig

#C
- Grote gevelopeningen
- Lichtinval
- Verbinding tussen binnen en buiten

#D
Kansen voor dakterrassen
Setback zorgt ervoor dat het gebouw niet al te hoog oogt

#E
- Veel grijs tinten
- Niet kleurrijk
- Strakke bouw (blokkerig)
Materiaalkeuze geeft kansen om meer groen terug te laten komen in het ontwerp

#F
Bijzonder metselwerk maakt de architectuur niet standaard

#G
- Noodzakelijk in bosrijke omgeving

#H
- Mooi en levendig
- Nodigt uit tot begroeiing
- Prettig in warme zomers
- Aan de voorgevel gesitueerd

#I
- Donkerder in huis
- Rommelig

#J
- Stimuleert de verbinding tussen bewoners
- Vriendelijke uitstraling

#K
- Bijzondere entree geeft volgens sommige bewoners gesloten indruk en geen meerwaarde voor het ontwerp
Kansen voor meer groen in het ontwerp

Other callouts:
- Lichtinval
- Open uitnodigende uitstraling
- Verticale lijnen benadrukt
- Materialen die op elkaar aansluiten
- Natuurlijke materialen
- Eenheid en rust



inbo

Eindhoven

Scherpakkerweg 15

Postbus 674

5600 AT Eindhoven

T +31 (0)40 243 40 45

referentie:

BOE11677_20220608_Vijverhof_Stedenbouwkunig

ontwerp

www.inbo.com