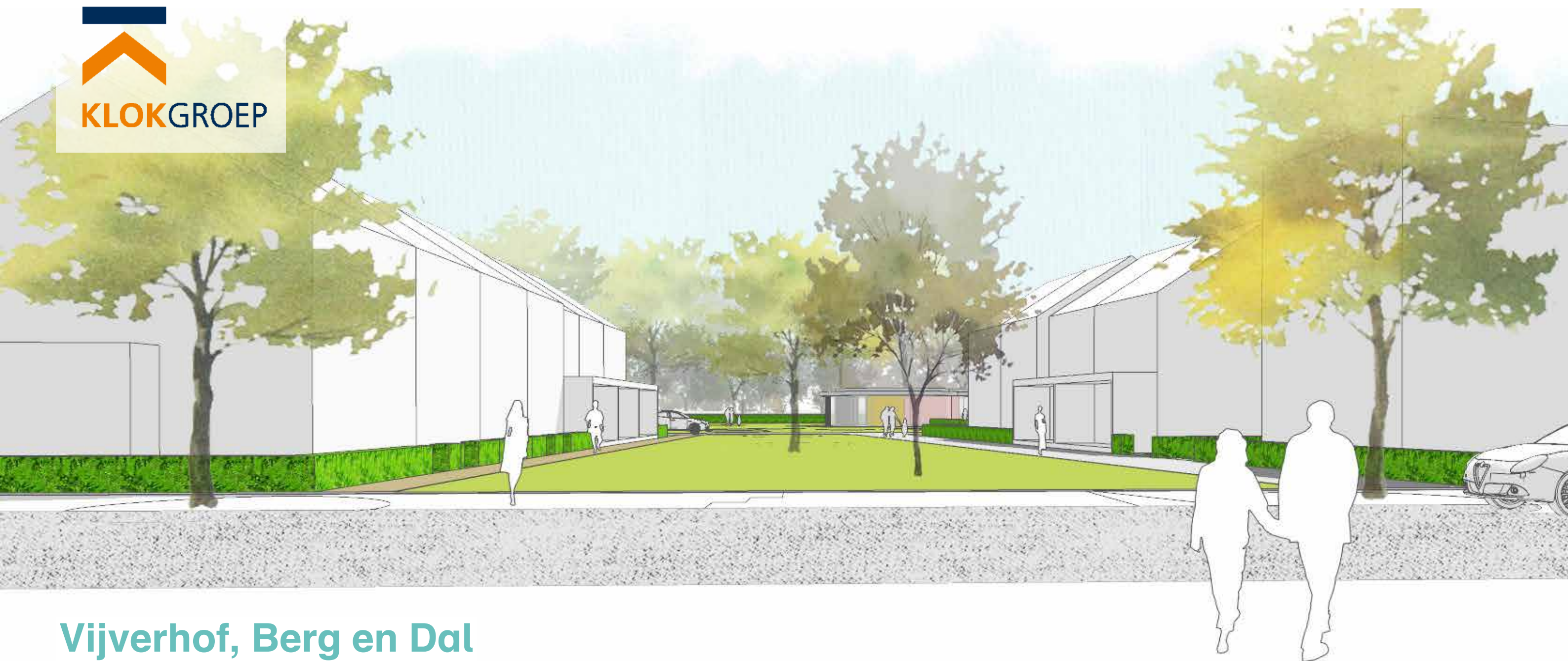


inbo



Vijverhof, Berg en Dal Beeldkwaliteitsplan

19 september 2022



Vijverhof, Berg en Dal

Beeldkwaliteitsplan

19 september 2022

Identiteit	03
Plankaart	04
Kleur- en materiaalgebruik	05
Openbare ruimte	06
- Vijverhof	
- Landschapsstroken	
- Situering en randen van het plangebied	
- Natuur & gezondheid	
Concept schema's	11
Doorsnedes en profielen	12

inbo

Identiteit

introductie

Met de planontwikkeling van De Vijverhof beoogt KlokGroep het transformeren van het voormalige instellingsterrein de 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. Door het behoud van de bestaande muren en poorten langs de buitenzijde van het plangebied blijft deze historische laag zichtbaar.

De Vijverhof wordt een wijk voor mensen die houden van het dorpse karakter, duurzaam en bewust willen leven met de natuur in de nabijheid. Dit karakter zal ook merkbaar zijn in de cultuur van de bewoners. Het niet streven naar een gesloten of homogene gemeenschap, maar naar informeel leven en elkaars eigenheid hierin respecteren. Het begrip van “groene vingers” komt niet alleen terug in de definitie van het landschap, ook bij de toekomstige bewoners.

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.

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 als passanten. Het beoogde sfeerbeeld is wonen in een bospark, waarin de directe relatie tussen het bos en het park zichtbaar dient te zijn.

Ontmoetingen worden gestimuleerd.

Met de stedenbouwkundige opzet als basis, kan begonnen worden met de uitwerking van het bouwplan voor de woningen en appartementen. Het gewenste beeld vraagt enerzijds om een zekere mate van flexibiliteit bij de nadere uitwerking van de architectuur, maar vraagt anderzijds ook om duidelijke uitgangspunten. De beeldkwaliteitsregels zijn vooral een communicatiemiddel, waarmee wordt aangegeven wat de ‘doelstellingen’ zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang.

Als een bouwplan uitzonderlijke architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitsregels is de welstandscommissie bevoegd om gemotiveerd af te wijken. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn naar aanleiding van omstandigheden die niet eerder konden worden voorzien.



Groen tot aan de voordeur



Duurzaamheid en voetafdruk



DNA van de plek



Gemeenschap en verbinden



Plankaart

Vijverhof

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.

Waterberging wordt opvallend en natuurlijk in het landschap opgenomen. Via meanderende geulen wordt natuurlijke berging en infiltratie verkregen. Zeer flauwe terreinglooiingen vormen tijdelijke regenbuffers die doorlopen in bloemrijk grasland. In deze meanderende geulen worden natuurlijke speelvoorzieningen opgenomen.

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.



Kleur- en materiaalgebruik

Vijverhof

Materialen hebben een natuurlijke en ingetogen uitstraling. De toon van het plan is licht en genuanceerd; De materialen hebben overwegend een vriendelijke en warme textuur. Vakmanschap toont zich in de eenvoud in het materiaal en een sobere en zorgvuldige detaillering. De basis samenhang in de architectuur wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels, variërend met hout als secundair materiaal; Bij de transformatie is juist het hoofdmateriaal voor de gevels hout en is baksteen het secundaire materiaal;

Natuur inclusief bouwen is een geïntegreerd onderdeel van de bebouwing. Beplanting en zonnepanelen zijn opgenomen in het ontwerp van de daken. De gevels zijn opgenomen met begroeiing en nestgelegenheden.

De uitstraling van het voorzieningshart refereert naar een paviljoen in het groen, waarbij de bebouwing ondergeschikt is aan het groen, transparant en maximaal één verdieping hoog.

Vormgeving en detaillering

- De kracht van het landschap domineert;
- Architectuur van de bebouwing is ingetogen;
- Vakmanschap en samenhang: eenvoud in het materiaal en sobere detaillering;
- Verbijzonderingen, bijvoorbeeld een plint, erkers, rollagen en andere (kleur)accenten



dakoverstek met
golvend dakpan



bouwmateriaal wonen aan
het groen



houten accenten



bloemenraam als
hoekaccenten



houten accenten



verbijzonderd
metselwerk



verticaal geleed



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



pretty plastics gevelbekleding



veranda's

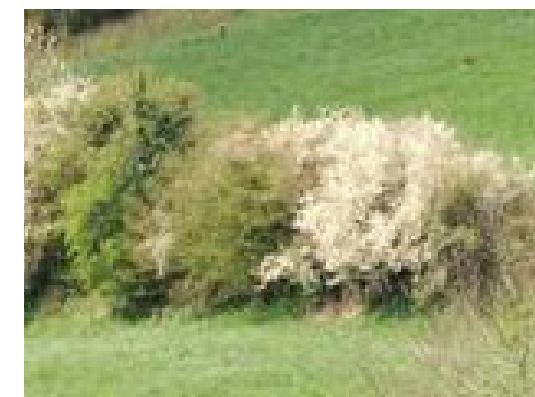
Openbare ruimte

Vijverhof

Het materiaalgebruik van de nieuwe ontwikkelingen en beplanting zijn passend bij de natuurlijke bosrand en inheemse (ruigere) beplanting.

De wandelpaden zijn halfverhard, de wegen in klinkers van aards tinten en het parkeren in grasbetonstenen. Daarnaast komen er ook natuurlijke speelelementen, deze speelelementen worden gemaakt uit de gekapte bomen van het gebied en zijn dus circulair.

Wadi's worden ook onderdeel van de nieuwe openbare ruimte, deze zorgen voor het opvangen, afvoeren, bufferen en infiltreren van water.



Openbare ruimte

Landschapstroken

Landschapstroken

- Landschappelijk = eenvoud (glooiend) gras met grote bomen
- diepe lange zichtlijnen
- inheemse bomen van de eerste grootte
- de gehele vloer zal een glooiend karakter krijgen: dit sluit aan bij het huidige landschappelijke karakter
- achter de glooiingen staan de auto's geparkeerd
- uitgangspunt is een gesloten grondbalans



Niet zo.... maar zo

Maaibeheer

Met kruidenrijke dan wel bloemenrijke zaaimengsels kan het beoogde landschappelijk beeld en het ecologische rijkdom aanzienlijk verbeterd worden. Terreindelen kunnen intensief gemaaid worden en andere extensief (bijv 2x per jaar). Voor het juiste resultaat is een beheerplan nodig en dient het mengsel nauwkeurig te worden afgestemd op bodem en locatie.

Masterplan en beeldkwaliteitsambitie 7 december 2017
Herontwikkeling Vijverhof locatie gemeentes Nijmegen en Berg en Dal



sfeerbeeld landschapstroken



netwerken van wandelpaden



verschil frequentie maaien terreindelen



landschap tot aan de gevel; glooiingen in het landschap tevens ingezet als waterberging



voorbeeld terreindeel met ruiggras en bomen



parkbos: glooiend gazon met verspreid staande grote bomen

Stedenbouw

Situering en randen van het plangebied

De positie van de grondgebondenwoningen is bepaald in de stedenbouwkundige opzet. Vanuit de bestaande situatie, de bestaande (ingemeten) bomen en het gewenste aantal woningen is er binnen het stedenbouwkundig plan slechts beperkte ruimte om af te wijken van de aangegeven footprint.

Overgangen tussen privé en openbaar moeten zorgvuldig worden ontworpen. Veranda's zijn hierin een leidend thema. Bijzondere aandacht gaat uit naar de randen van het terrein. Het terrein is uitnodigend en wordt zorgvuldig vormgegeven. Woningen met een zijgevel grenzend aan het openbaar gebied hebben een dubbelzijdige oriëntatie. Koppen van de stroken met woningen richting de Kwakkenbergweg uitwerken als voorkanten, qua massaopbouw en schaal refererend aan de villa-achtige bebouwing langs deze weg.

Het blokje starterswoningen ligt terug en gaat zoveel mogelijk op in de groene omgeving.

De kopgevels gericht naar de parkeerstroken worden opgenomen in het groen en voorzien van beplanting. Erfafscheiding langs zijerven op de overgang van privé-openbaar meenemen in het woningontwerp, waarbij vooral beplanting zichtbaar moet zijn.

Zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande muurtjes en poorten langs buitenzijde plangebied. Door deze elementen te behouden blijft er een historische laag zichtbaar.

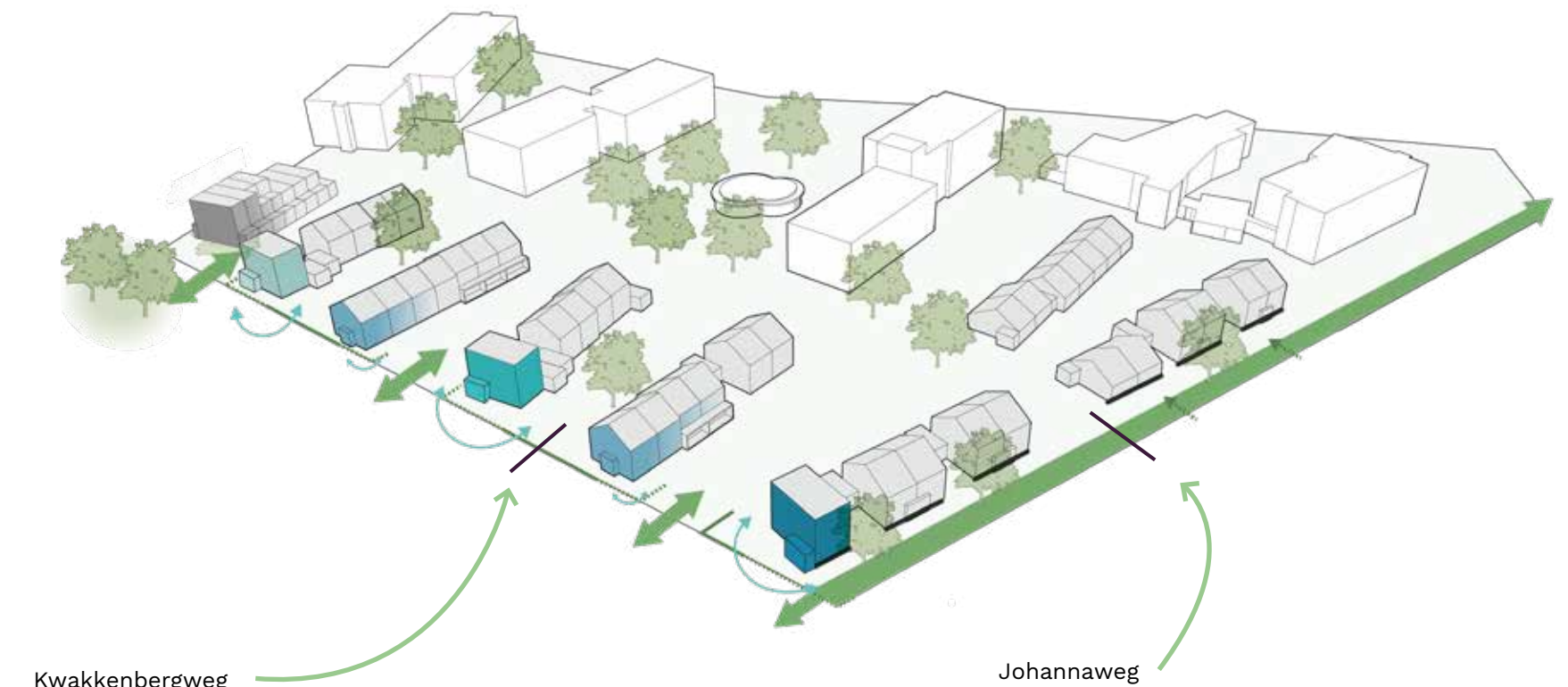
Bijzondere aandacht vraagt het ontwerp van de overgang van de achtertuinen naar het openbare groengebied bij het rijtje woningen langs de Johannaweg aan de kant van de Kwakkenberglaan. Ambitie is dat openbaar groen en privétuinen beleefd kunnen worden als één groene ruimte. Hier een harde scheiding tussen privé en openbaar vermijden. Geen bijgebouwen achter op het erf.

Het te transformeren hoofdgebouw heeft een corridor-ontsluiting. Bergingen bij de appartementen dienen inpandig gerealiseerd te worden.

Positie en grootte van een ontmoetingsruimte / voorzieningshart is aangegeven voor maatschappelijke doeleinden centraal in het plangebied.

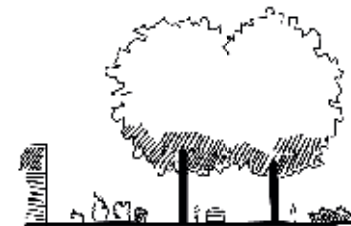


Bestaande en nieuwe bomen
Schets; Land-ID (april 2022)

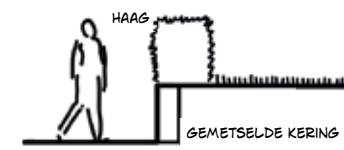


Kwakkenbergweg

Johannaweg



- laan behouden en versterken
- groen aanzicht vanaf de straat
- prive sfeer vanuit zijtuin



Ontworpen zijtuin aan Kwakkenbergweg



- overgang bos beleefbaar maken in de voortuinen, bv. met kleine solitaire bomen en heesters
- stoep smaller maken (van 3m naar 1,50m), vrijgekomen ruimte benutten voor groen in voortuin

Openbare ruimte

Natuur & gezondheid

Natuurinclusief ontwerpen & bouwen zijn de uitgangspunten voor Vijverhof. We zorgen ervoor dat er meer natuur tot bloei komt, dat er ecologische verbindingen ontstaan en dat biodiversiteit gedijt.

Klimaatadaptatie en het tegengaan van hittestress is belangrijk bij de uitwerking van de buitenruimten. Hierbij is gevarieerd groen met ruimte voor ontmoeting als belangrijke pijlers meegegeven in het participatietraject.

In het plan De Vijverhof zorgen we voor broedplaatsen zoals een insectenhotel, Nectar-en waardplanten, water en oevertvegetatie. Ook zullen in de gevels nestkasten verwerkt worden om zo de biodiversiteit te vergroten.

We gaan de CO2 uitstoot zo veel mogelijk minimaliseren door de keuzes in materiaal die we nemen, zoals hout die CO2 opneemt. Ook hergebruik, losmaakbaarheid, lokale producten en mobiliteit zijn uitgangspunten voor de Vijverhof.

De platte daken bij de grondgebonden woningen, garages en de rijwoningen op de hoek van het plangebied krijgen groene daken.

Waar het kan behouden we het groen, mocht dit niet kunnen dan verplaatsen we de boom of compenseren we door nieuwe bomen voor terug te planten.

“Een groene leefomgeving biedt ontspanning en rust in een wereld met veel impulsen en activiteit”



“Natuurinclusief ontwerpen
& bouwen zijn de
uitgangspunten”

Concept schema's

architectuur en bouwmassa

Architectuur en bouwmassa

Uitgangspunt is twee bouwlagen met een kap voor de woningen. De (hoek)accenten kaderen het plangebied en zijn drie lagen plat. Passend in het ritme van de bebouwing aan de Kwakkenbergweg [1]. De bebouwing aan de Johannaweg heeft een losse korrel wat aansluit op zijn omgeving. Tevens geeft de bebouwing hier extra ruimte aan het straatprofiel [2]. Woningen met een zijgevel grenzend aan het openbaar gebied hebben een dubbelzijdige oriëntatie [3].

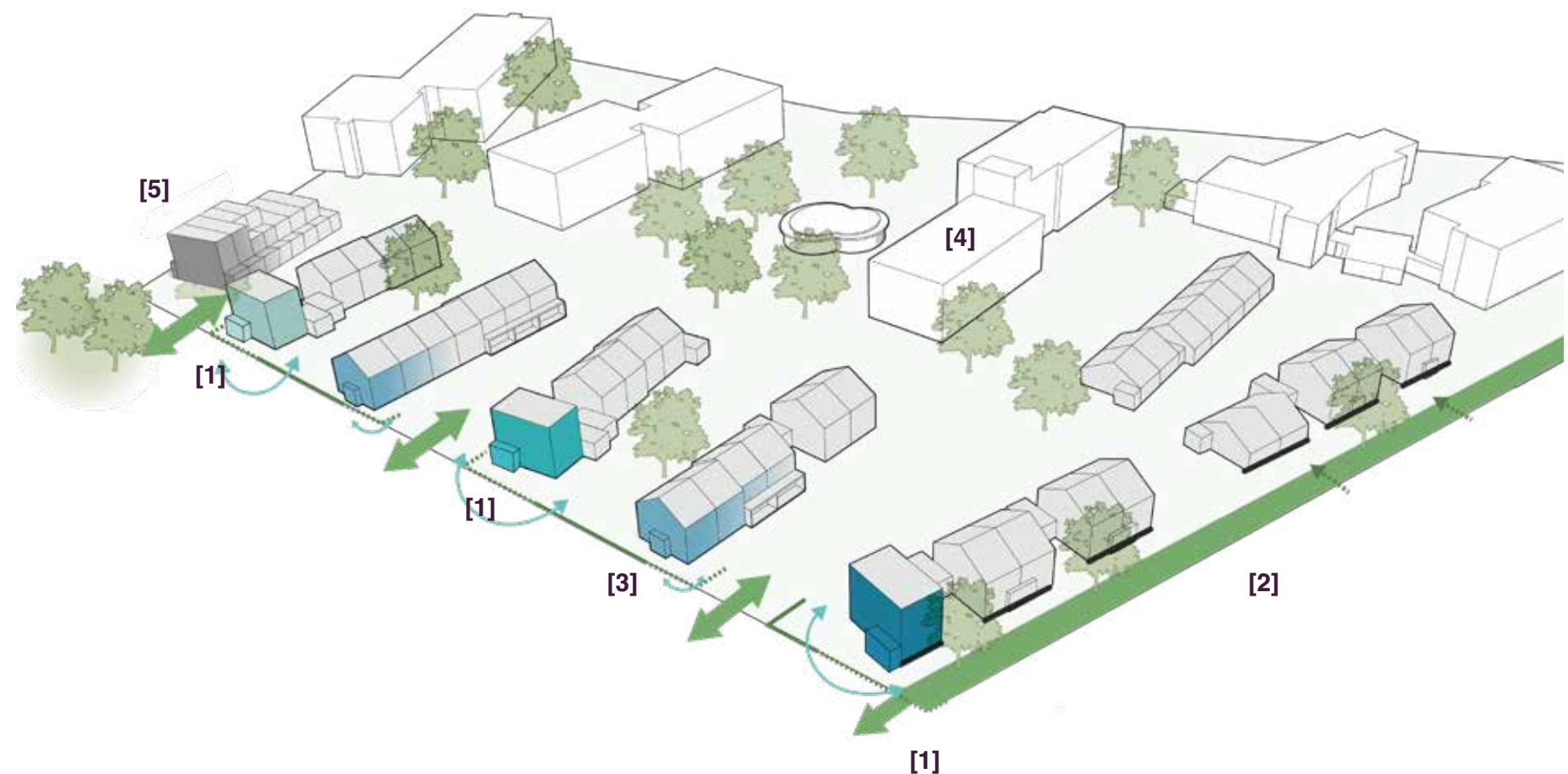
De samenhang in architectuur en materiaalgebruik is van belang voor een sterke identiteit. Door ingetogen en samenhangende architectuur geeft het de ruimte aan het landschap om te domineren. De samenhang wordt benadrukt door extra aandacht en textuur in de plint van de gebouwen.

De korrel van het plan wordt gevormd door diverse gevelsprongen (link naar de bestaande bebouwing) en het afwisselen van diverse woningtypen voor een prettige schaal in het binnengebied.

Belangrijk zijn de architecturale toevoegingen in de vorm van erkers en veranda's. Deze toevoegingen in het plan zorgen voor variatie, nuancering van de bouwvolumes, maar ook een betere verbinding tussen binnen en buiten.

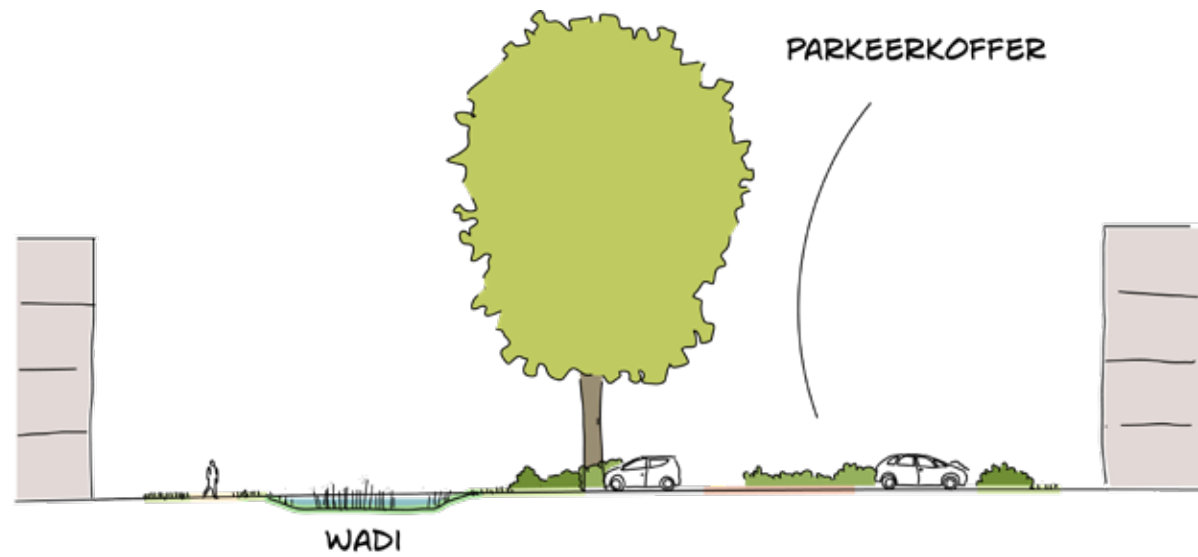
Het appartementengebouw bestaat uit maximaal vijf bouwlagen en volgt daarmee de bestaande contouren van de transformatie. De geleding van het gebouw draagt bij aan de samenhangende uitstraling van het terrein. De uitstraling past bij de circulaire ambities [4].

De starterswoningen op de hoek van de Kwakkenberglaan en de Kwakkenbergweg zijn bereikbaar vanaf de straat en hebben de buitenruimte aan de wadi in de vorm van een veranda. De bouwmassa is maximaal 3 lagen op het hoekpunt van het terrein. De uitstraling past bij de duurzaamheidsambities op deze plek [5].

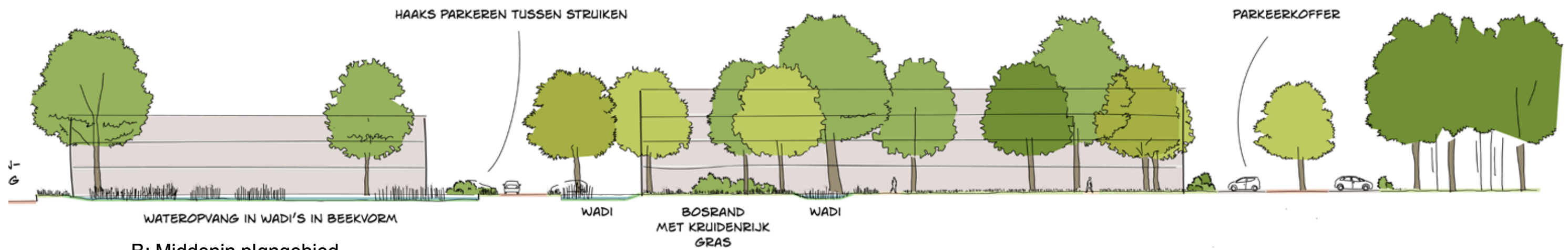


Stedenbouwkundig profiel

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



inbo

Eindhoven

Scherpakkerweg 15

Postbus 764

5600 AT Eindhoven

T +31 (0)40 243 40 45

E eindhoven@inbo.com

Ref: BOE11677_20220919_Vijverhof_beeldkwaliteitsplan

www.inbo.com