



Beeldkwaliteitsplan
Schelmseweg 101 Oosterbeek

Colofon

Planontwikkeling

Douwe Strating, architect (STUDIO DOUWE)

Johan Schutte, initiatiefnemer

Samenstelling en advies

Annerie van Daatselaar, landschapsarchitect

Beeldkwaliteitsplan

Schelmseweg 101 Oosterbeek

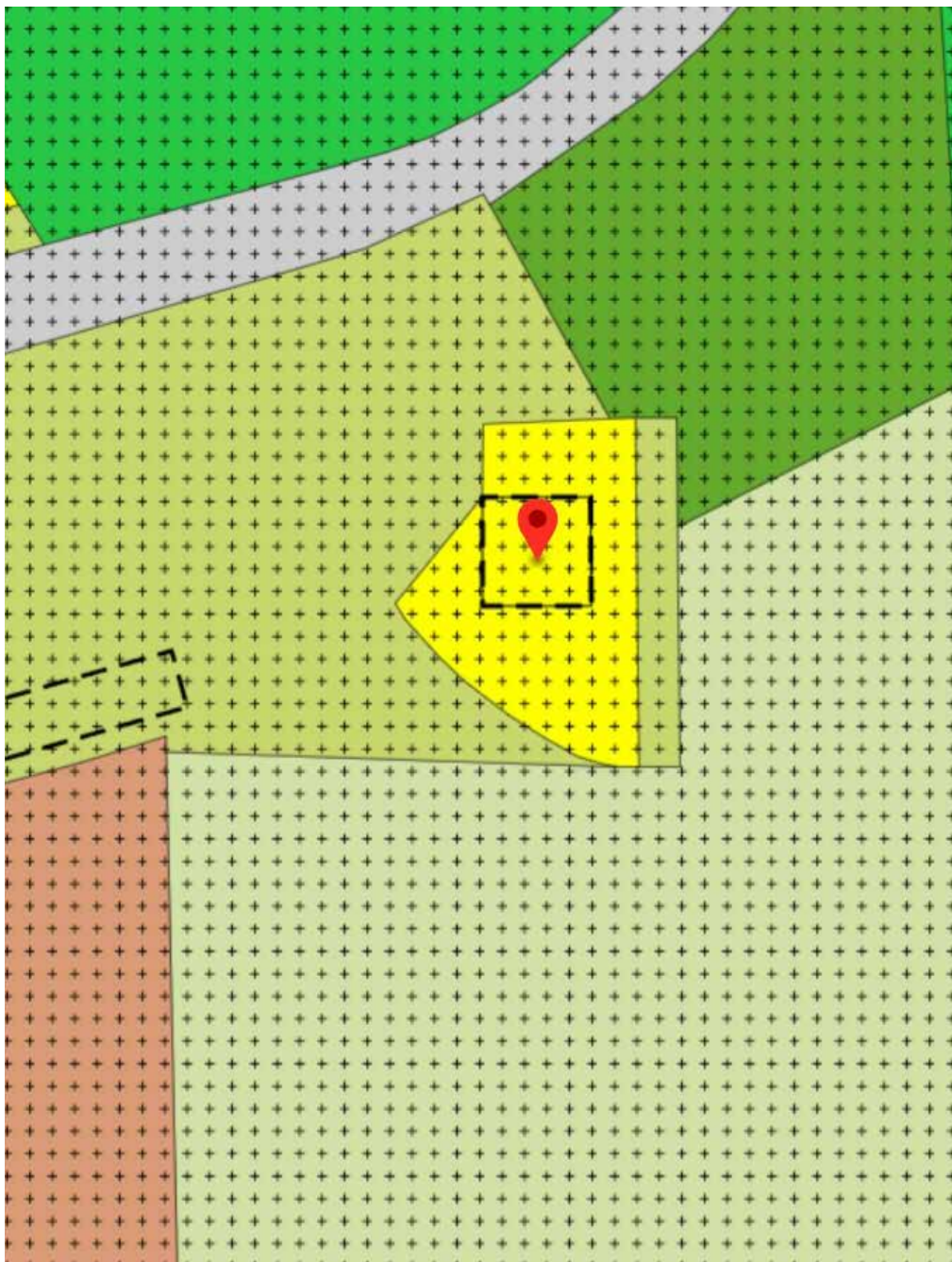
versie 23 november 2023

Inhoud

1.	Inleiding	7
2.	Locatie en directe omgeving	9
3.	Historie van de plek	11
4.	Huidige situatie	15
5.	Plantoelichting en beeldkwaliteit	19



Planlocatie Schelmsweg 101 Oosterbeek met kadastrale grenzen.



1. Inleiding

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is onlosmakelijk onderdeel van de beoogde wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel met woonbestemming, Schelmseweg 101, aan de rand van de bebouwde kom van Oosterbeek. Deze bestemmingsplanwijziging beoogt de bouw van een extra woning naast de bestaande woning op dit perceel van ca 3700 m² mogelijk te maken. Daarbij is het de bedoeling om het perceel daarna te splitsen naar 2 kavels met ieder 1 vrijstaande woning.

Deze bestemmingsplanwijziging beoogt tegelijk ook het kader voor de bebouwingmogelijkheden bij de bestaande woning aan te scherpen om zo de landschapsbeleving ook op die plek veilig te stellen. Immers zou daar nu in de beeldbepalende zuidoosthoek nog iets voor gebouwd kunnen worden en dat zou, vanuit de beoogde extra woning maar ook vanuit de landschapsbeleving onwenselijk zijn. Tegelijk wordt beoogd, met het oog op een eventuele toekomstige vergaande verduurzaming, nu in samenhang daarvoor het bestemmingsplan de mogelijkheid te laten bieden. Concreet: het laten vervallen van de bebouwingmogelijkheid aan de zuid-oostkant compenseren aan de veel minder zichtbare noordwestkant van de bestaande woning.

Waar dit beeldkwaliteitsplan dus ook de landschappelijke randvoorwaarden voor de (vervangende woning voor de) bestaande woning behandelt, ligt het zwaartepunt van dit beeldkwaliteitsplan bij de toe te voegen woning waarvoor ook de eisen ten aanzien van architectonische kwaliteit zijn geformuleerd, ondersteund met referentiebeelden. Aangezien dit nog geen bouwaanvraag betreft gaat het erom dat in het bestemmingsplan een begrensd bandbreedte geboden wordt: enerzijds voldoende ruimte voor de nadere uitwerking en anderzijds wordt die vrijheid voldoende beperkt om zeker te stellen dat die uitwerking geen ongewenste effecten voor de beeldkwaliteit van de omgeving oplevert. Ook voor de langere termijn worden zo de ruimtelijke kwaliteiten voor beide woningen geborgd.

Dit beeldkwaliteitsplan is voor de nieuwe woning met bijbehorende terreininrichting het aanvullende toetsingskader op de in het bestemmingsplan vastgestelde ruimtelijke kaders. Anders gezegd: het bestemmingsplan bepaalt de situering en de afmeting van de bebouwing, en de beeldkwaliteitsvoorschriften hebben betrekking op de uiterlijke verschijningsvorm. De beeldkwaliteitsvoorschriften dienen als inspiratie en zijn het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.



Flat Mariënborgh en Schelmseweg 101.

2. Locatie en directe omgeving

Deze locatie ligt aan de oostelijke rand van de bebouwde kom van Oosterbeek, naast/aan de open ruimte richting Arnhem. Bijzonder aan deze locatie zijn de glooiende hellingen aan de zuidoostkant ervan. De woning heeft dan ook een fraai uitzicht op de hellingen met de wijngaard en de bosranden als horizon. Komende vanuit Arnhem over de Utrechtseweg wordt deze entree van Oosterbeek gedomineerd door de rechthoekige flat Marienborgh (8 bouwlagen hoog) en is de ernaast gelegen bestaande woning (Schelmseweg 101) met haar witte kleur en rode pannen vooral in de niet-zomer-periode duidelijk zichtbaar. In de zomer belemmert de mais onderaan deze helling deels dat zicht. Duidelijk zichtbaar blijven de oost- en zuidzijde van de bestaande woning ook in de zomer vanaf de paden rond de wijngaard. Dit beeld wordt gecompleteerd door andere woonbebouwing (in verschillende stijlen en afmetingen) achter de hagen die het open agrarische landschap omzomen.

Naast de visuele kwaliteiten van deze entree van Oosterbeek is er ook sprake van belangrijke natuurwaarden rondom het perceel. Het bosje direct ten noordoosten van de bestaande woning is onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk, de aangrenzende agrarische gronden zijn aangeduid als Groene ontwikkelingszone en zijn onderdeel van het rijksmonument landgoed Mariëndaal. In dit beeldkwaliteitsplan worden geen uitspraken gedaan over de ecologische betekenis van de voorgestane ontwikkeling (dat is onderdeel van de bestemmingsplanwijziging).

De Schelmseweg (waaraan dit perceel aan de noordzijde ontsloten is) vormt een andere entree van Oosterbeek. Hier is de beleving van de bestaande woning minimaal: Vanaf de weg zijn de woning en parkeerruimte met name in de niet-winter-periode nauwelijks zichtbaar door de coulissen van dichte bossages langs deze weg, het hoogteverschil en de afstand tot de weg (de woning ligt ca 3 meter lager dan de weg en meer dan 20 meter ervan af). Het lijkt nauwelijks bekend dat in dit “bosje” nog een woning staat en ook de oprit er naartoe wordt vaak niet gezien. Ook het specifieke gegeven van het open landschap met haar hellingen is vanaf dit punt niet te zien (overigens wel iets verderop vanaf het fietspad parallel aan de spoorlijn).

Tussen de flat en de woning is sprake van een hoog scherm van bomen (veelal acacia's plus enkele beuken en linden) met dichte (onder)begroeiing (van taxus, rododendron, hulst en laurierstruiken) waardoor er vanuit de flat en de noordwestzijde nauwelijks zicht is op de bestaande woning (en v.v.).

De locatie is dus voornamelijk zichtbaar vanuit de richtingen oost en zuid en in beperkte mate voor direct-omwonenden vanuit zuidwest.



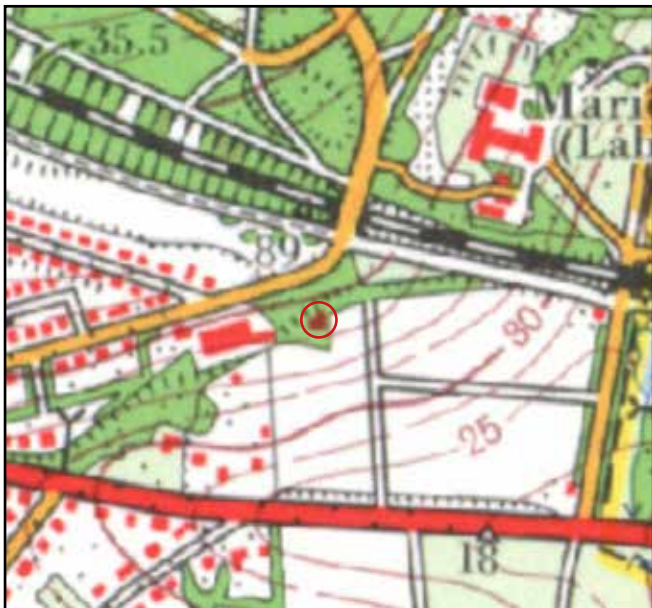
ca. 1850



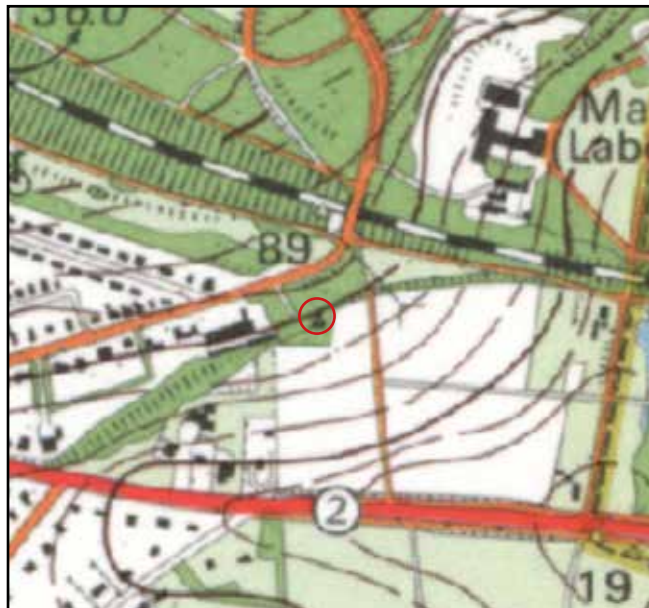
ca. 1872



ca. 1932



ca. 1978



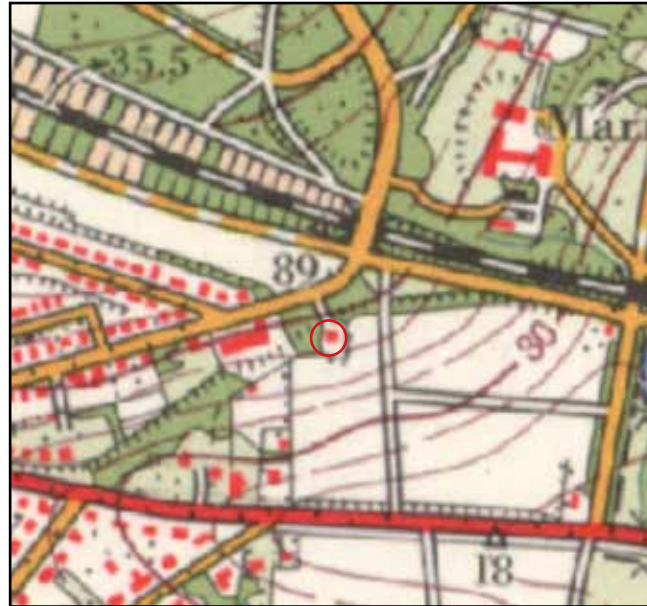
ca. 1993



ca. 2006



ca. 1957



ca. 1972



ca. 2013



ca. 2022

3. Historie van de plek

De locatie ligt op de zuidwestelijke flank van de stuwwal van de Veluwezoom. De Veluwezoom was een aantrekkelijke plek voor de vestiging van kloosters, landgoederen en buitenplaatsen. In 1392 werd in deze omgeving het klooster Mariëndaal gesticht en de omliggende heidevelden werden ontgonnen en in gebruik genomen als landbouw- en bosgebied. De gronden werden in 1735 verkocht. Een deel hiervan, van de Amsterdamseweg tot en met de beide hellingen langs de Utrechtseweg werden het huidige landgoed Mariëndaal.

Het landgoed raakte doorsneden door de aanleg van de spoorlijn Utrecht-Arnhem (Rhijnspoorweg) rond 1845 waardoor het landhuis met omliggende park en bos nog amper een zichtrelatie heeft met het open agrarische landschap aan de zuidzijde van die spoorlijn. De topografische kaart uit circa 1872 geeft een mooi beeld van de toenmalige situatie. De huidige Schelmseweg bestond nog niet ten noorden van de spoorlijn en andere wegen/paden hadden nog een belangrijke functie. Vanaf de spoorovergang leiden 3 wegen in zuid(oostelijke) richting. Vanaf 1932 verschijnt de woning Schelmseweg 101 voor het eerst op de topografische kaart. Dan ook resteert van deze 3 zuidelijke wegen alleen nog de Schelmseweg. De Schelmseweg ten noorden van de spoorlijn verschijnt pas in de jaren vijftig op de kaart.



Woning in de jaren dertig.



Herbouw woning in de jaren vijftig.



Woning in de jaren negentig.



Woning in 2023.

Op het perceel Schelmseweg 101 werd aan de rand van de bebouwde kom, naast het landgoed een cottage-achtige woning met rieten kap gebouwd. Deze werd in de Tweede Wereldoorlog verwoest in de slag om Arnhem. De huidige woning is daarvoor teruggebouwd. Deze in beginsel eenvoudiger woning (en de garage) werd in de jaren erna stapsgewijs uitgebouwd en rond 1990 wit gesausd waardoor deze nadrukkelijker contrasteert met de bosachtige achtergrond. De huidige verschijningsvorm met terrasoverkapping kreeg de woning omstreeks 2015. In de jaren 70 werd de flat Mariënborgh naast het perceel gebouwd en enkele jaren geleden werd tussen de flat en de bestaande woningen aan de Utrechtseweg de uitbreiding in 3 lagen gerealiseerd van Molenstaete.

Hoewel de topografische kaarten niet altijd erg nauwkeurig waren m.b.t. de hoeveelheid groen rond de woning, de plaats van de ontsluiting naar de Schelmseweg en de garageboxen bij de flat, laat de topografische tijdreis zien hoe de feitelijke begrenzing/gebruik van de percelen niet exact de kadastrale grenzen volgde.

Sinds ca 2010 is het agrarisch karakter van het open landschap gewijzigd. Ten noorden van de Utrechtseweg werden de overwegend maisakkers ten dele vervangen door een wijngaard en het deel direct grenzend aan de locatie Schelmseweg 101 werd weiland.



Planlocatie Schelmseweg 101 Oosterbeek.



Gesloten en groenblijvende beplanting aan de westzijde van het perceel.



Grindpad vanaf de Schelmseweg.

4. Huidige situatie

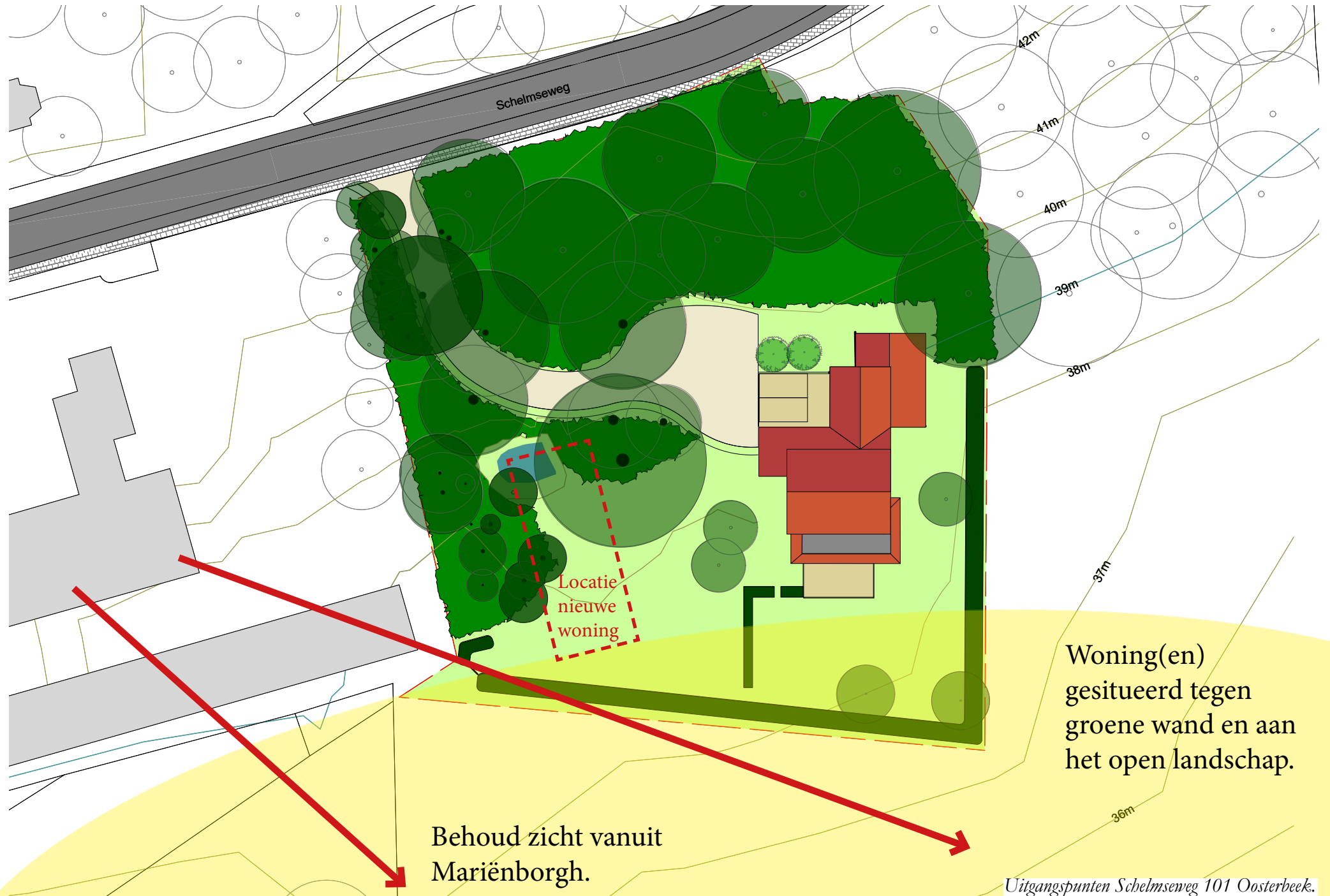
Het noordelijke en westelijke deel van het perceel (= langs de Schelmseweg) wordt gekenmerkt door volgroeide (bijna 100 jaar (1930-2023) oude) bomen (eik, beuk en acacia). In het westen, naast de flat, vormen zij in samenspel met de onder begroeiing een dicht scherm en in het noorden zijn het meer solitaire in een open bostuin die aansluiten op het bosje ten oosten van het perceel. bestaat uit bos Deze ruim 10 meter brede strook bevat verder coulissen van groenblijvende struiken (rododendron, laurier, taxus) op een aarden wal langs de weg en in het lagere deel erachter. Zij lijken een geheel te vormen met het bosje ernaast, al is er wel degelijk sprake van aan 'wonen' gerelateerde functies daarbinnen.

Vanaf de Schelmseweg leidt een grindpad naar de ca 3 meter lager gelegen woning, garage en een 10-tal parkeerplaatsen.

Aan de andere (= oost en zuid) zijden van de woning is sprake van een grotendeels gazonachtige (sier)tuin met sterke hagenstructuur, naar ontwerp van tuin- en landschapsarchitect Rixta Rommel (1933-2020). Een beukenhaag (van 120 a 200 cm hoog) markeert hier de erfgrens, goed passend bij het open landschap erachter en de woonfunctie met alles wat daarbij gebruikelijk is, onttrekend aan het zicht van de voorbijgangers. De woning staat in de zuidoosthoek van het perceel op ca 30 meter afstand van de erfgrens/"groene scherm" t.o.v. de flat.

De woning ligt ca 1 meter hoger op de helling dan de haag aan de zuidzijde wat ondanks de haag een mooi uitzicht biedt op het omringende landschap. In de loop der jaren zijn in het zuidelijke deel van de tuin ook diverse bomen aangeplant die het zicht op de woning (vanaf de Utrechtseweg) enigszins "vergroenen".

De ligging op de helling (en de hoofdzakelijke verharding met grint) maakt dat bij hevige regenval het water vrij snel weg kan zakken en/of weg kan stromen naar de aangrenzende weide.



Behoud zicht vanuit
Mariënborgh.

Woning(en)
gesitueerd tegen
groene wand en aan
het open landschap.

Uitgangspunten Schelmseweg 101 Oosterbeek.

5. Plantoelichting en beeldkwaliteit

Hierbij onderscheiden we de bestaande en de extra/nieuwe woning. Er zijn uitgangspunten die voor beiden gelden. In de combinatie met een aanpassing van het bestemmingsplan voor de bestaande woning kan tegelijk een voordeel behaald worden door daarvoor de uitbreidingsmogelijkheid te verplaatsen van de meest in het oog springende kant naar een minder zichtbare kant van het perceel. Daarbij kunnen dan ook meteen voorwaarden aan een eventuele/toekomstige uitbreiding of vervangende nieuwbouw gesteld worden die de beeldkwaliteit verbeteren.

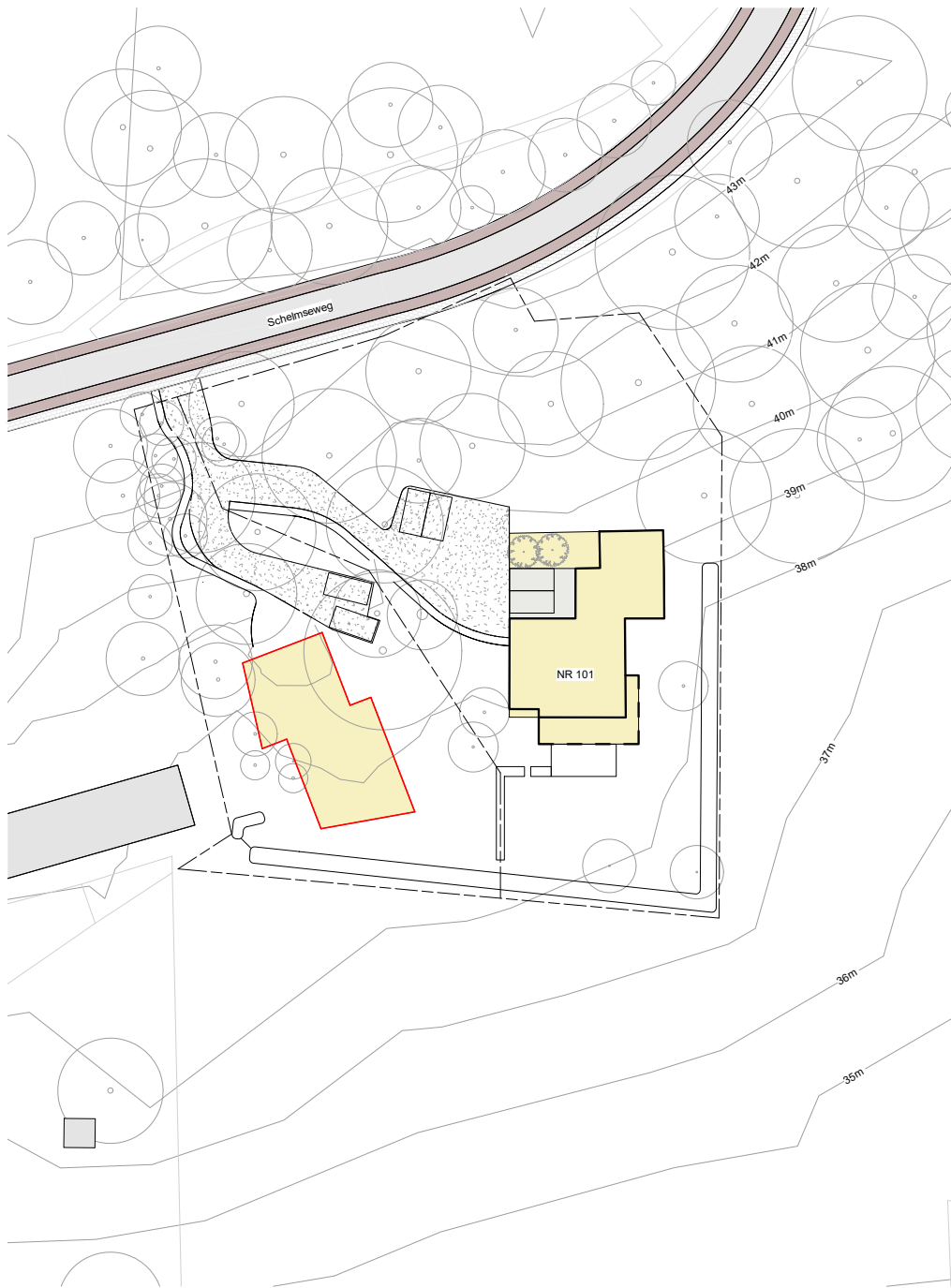
Met de al bestaande en recente (ook hogere) woningbouw is in deze omgeving nadrukkelijk sprake van een overgang van het open landschap naar de bebouwde kom. Een verdere verdichting van de bebouwde kom zal (gelet op de landelijke behoefte aan meer woningen) niet geheel te voorkomen zijn. Wel zal deze terughoudend moeten zijn om het karakter van landelijkheid te behouden. Dit perceel ligt op een bijzonder punt. Hoe ga je goed om met het fraaie uitzicht enerzijds en de invloed van de bestaande hoge bebouwing er vlak naast anderzijds? Het meest passend lijkt om enige extra bebouwing toe te staan maar dan wel zich onderschikkend t.o.v. de verscheidenheid eromheen. Geen bebouwing die nadrukkelijk aandacht opeist of zich presenteert als een grote nieuwe massa aan de rand van het open landschap.

Voor de nieuwe woning geldt een bepaalde vorm van onderschikking t.o.v. de omgeving en de bestaande woning: primair bedoeld in termen van minder/niet te veel aandacht opeisend. Maar tegelijk wel een volwaardige woning, ook architectonisch interessant (geen onopvallend 'bijgebouwtje') maar juist ook een voorbeeld voor hoe duurzaam bouwen ook fraai en inspirerend kan zijn

Voor zowel de bestaande als de nieuwe woning zal gelden dat zij hun ontsluiting houden/krijgen aan de Schelmseweg op de huidige plek aangezien dit de beste verkeersveiligheid oplevert (ver genoeg van de bocht naar/over het spoor). Daarbij spelen zowel eisen mbt verkeersveiligheid als eisen mbt beeldkwaliteit. Aansluitend op de Schelmseweg krijgt dit vorm als een gezamenlijk



Nieuwe situatie Schelmseweg 101 Oosterbeek.



deel (ca 4,5 a 5 meter breed en ten minste 7,5 meter lang (=voldoende opstelruimte voor menig bestelbusje); daarna splitst de oprit zich in tweeën (iedere woning een eigen oprit). Deze opritten/uitritten worden uitgevoerd in halfverharding t.b.v. behoud van huidige natuurlijke beeld (naast vochtdoorlatendheid). Eventueel kan wel een deel ernaast uitgevoerd worden met klinkerachtige verharding voor betere beloopbaarheid naar en van de woningentree). Daarbij dienen deze opritten zodanig vormgegeven te worden dat het zicht vanaf de Schelmseweg op de woningen vrijwel nihil is.

De extra woning wordt beoogd tussen de bestaande woning en de flat en ook (m.n. de onderste bouwlaag) zoveel mogelijk schuilgaand achter de bestaande beukenhaag. Zij voegt zich (met materialisatie en kleur) bescheiden in het landschap, meer (dan de bestaande woning) wegvallend tegen de contour van het bosje achter deze woningen.

Met de flat aan de ene kant, de veelheid van verschillende woningen rond de open ruimte en de wens om nadrukkelijk niet dezelfde uitstraling te hebben als de bestaande woning is ook een vraag wat de te stellen randvoorwaarden zijn qua architectuur/ontwerp. Eigenlijk is er geen eenduidige stijl of vormtaal af te leiden uit de woningen in de directe omgeving (in hetzelfde blikveld). Er lijkt veel mogelijk en wellicht meer aan te geven als wat niet (zoals niet wit, niet met rode dakpannen, niet dezelfde bouwvorm (2 lagen plus gelijkzijdige 45 graden langskap). Zo ook zou een kapvorm haaks op de haag aan de zuidzijde al snel hoger ogen dan een licht oplopende langskap of plat dak. Daarnaast gaat het nu nog om het bepalen van de grenzen voor een bestemmingsplan en niet al over een definitief woningontwerp. Daarom is gekozen om denkrichtingen aan te geven als richtinggevend kaders om toch ook al iets meer van concrete beelden te geven i.p.v. alleen de maten en volumes uit het bestemmingsplan. Vandaar de verderop gegeven beelden met wat daarin beoogd wordt en wat ook niet.



Visualisaties nieuwe woning tussen Mariënborgh en bestaande woning.

Uitgangspunten en beeldkwaliteit nieuwe woning:

- De nieuwe woning is vrijstaand met een niet al te groot volume (maximaal 225 m² bvo). Het volume (max. 800 m³) wordt gerealiseerd in maximaal 2 lagen (waarvan de bovenste uitgevoerd mag worden met licht oplopende schuine kap (zonder extra vloeroppervlak).
- De maximale bouwhoogte van het hoofdvolume bedraagt 7,5 meter. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter. Een garage annex bergruimte kan gerealiseerd worden in bijvolume of losstaand aan de (noord)westzijde (maximaal 55 m² bvo). Dit bijvolume heeft, in vlakke vorm een hoogte van max 3 meter, met kap maximaal oplopend tot 4,5 m.
- Om het volume kleiner te laten lijken, cq de impact op de omgeving verder te verkleinen zal gebruik gemaakt worden van het aanwezige hoogteverschil/helling (van ongeveer 1,4 meter vanaf de noord- tot de zuidzijde). Het vloerpeil van de benedenverdieping wordt zoveel mogelijk lager dan het begane grond peil van de bestaande woning (maar zo dat geen wateroverlast kan ontstaan). Daarbij lijkt ca 75 cm lager zonder meer haalbaar en wellicht zelfs meer dan 1 meter. Bij een ca 2 meter hoge beukenhaag (of zelfs iets meer) zou dan minder van de begane grond zichtbaar blijven dan nu op het plaatje is weergegeven
- De daken (garage en hoofdvolume) kunnen zwak hellend (<25%) of plat uitgevoerd worden. Platte daken kunnen als groendak uitgevoerd worden.
- De nieuwe woning wordt zorgvuldig gesitueerd ten westen van de bestaande woning met behoud van waardevolle bomen. Om de bomen te ontzien wordt uitgegaan van een beperkt bouwvlak (bijv. 90 m² bvo ex garage/berging) voor de begane grondverdieping. De verdieping erboven kan dan een groter oppervlak krijgen (tot samen met de begane grond maximaal 225m² bvo) door plaatselijk uit te kragen en dan eventueel dichter bij de bomen te komen (waarbij de bewatering van de wortels ten alle tijde gewaarborgd dient te blijven (bijv. door ondergrondse irrigatie).
- De kleurstelling van de nieuwe woning sluit aan bij de omgeving. Er worden natuurlijke kleuren en materialen toegepast. Voor de gevelafwerking kan er gedacht worden aan: houten gevels rabatdelen of planken, onbehandeld of gebeitst; ademende (natuurlijke) gevelstuc in aardetinten; baksteen in aardetinten; of ander natuurlijk (ogend) gevelmateriaal.

Beeldkwaliteit bestaande woning:

- Het gaat primair om het aanscherpen van de randvoorwaarden om bij uitbreiding/nieuwbouw ongewenste ontwikkelingen t.o.v. de landschappelijke beeldkwaliteit te voorkomen.
- De erfgronden aan oost- en zuidzijde dient van beukenhaag te blijven met zonodig herstelplicht.
- De erfgronden aan de noordzijde dient een natuurlijk karakter te behouden van verschillende soorten (onderbeplanting) en ook de bomen in de strook van 10 meter langs de weg blijven gehandhaafd.
- In de tuin aan de zuidoostzijde geen uitbreiding (ook geen tuinhuisje of dergelijke) meer mogelijk maken door deze aan te merken als “voortuin”.
- Ter compensatie wordt uitbreiding mogelijk aan de kant van de nieuwe achtertuin (= noordwestzijde); te vertalen naar maximaal 3 bouwlagen (waarvan 3e maximaal 50m² bvo), al dan niet met kap (max. 45 graden) of plat dak, max 300 m² bvo of 900m³ plus bijgebouw/garage maximaal 75 m² bvo.
- In de nieuwe achtertuin wordt tegelijk, ter bescherming van de beeldkwaliteit aan de Schelmseweg, gezorgd dat in een strook van 10 meter breed langs die weg helemaal niets gebouwd mag worden.
- Bij een uitbreiding of vervangende nieuwbouw zullen kleuren en materialen toegepast moeten worden die meer wegvallen tegen de achtergrond, meer aardetinten of grijstinten dan het huidige wit en rood (bijv. rieten kap).
- Bij vernieuwbouw zal rekening gehouden worden met de nieuwste eisen t.a.v. verdiepingshoogten e.d. Concreet leidt dit tot een iets hogere goothoogte (max 6m) en nokhoogte (max 9,5m), cq hoogte van de derde woonlaag (netto 2,80m).



Visualisatie nieuwe woning.

DENKRICHTING VORMGEVING



ranke dakoverstekken



houten kozijnen



in pandige buitenruimte



veranda



heldere vormtaal

DENKRICHTING GEVELMATERIALEN



Leemstuc gevels



houten gevels



hout gebeitst



baksteen basement

DENKRICHTING DAKMATERIALEN



zink



EPDM (vlak dak) met sedum

DUURZAAM BOUWEN

Het nieuw te bouwen huis moet een duurzaam huis worden. De duurzaamheidsaspecten worden in het bestemmingsplan behandeld en komen uiteindelijk bij de bouwaanvraag aan de orde. Hier wordt dit genoemd omdat bepaalde zaken ook invloed hebben op het beeld van de woning en daarmee op de omgeving. Te denken valt onder meer aan materiaalkeuze en daarbij optredende kleurstelling maar ook aan een groot dakoverstek ter bescherming van een houten gevel, een serre voor passieve zonne-energie of bewuste keuze voor grote of kleine ramen, een flauwe kaphelling om zonnepanelen minder zichtbaar ter laten zijn.

Het moet duurzaam zijn in gebruik (energie) en duurzaam bij realisatie (milieu-impact). Daarbij wordt verder gegaan dan wat het bouwbesluit voorschrijft. Een manier om een huis duurzaam te bouwen is kijken naar de materialen en de herkomst. Hoeveel vervuiling heeft er plaatsgevonden bij de productie van een materiaal? Het doel is hier verstandige keuzes in te maken en een lage MPG-score te behalen door vervuilende materialen te vermijden. Het toepassen van Bio-based materialen speelt dan een belangrijke rol.

Het doel is een gezond huis te maken. Als een materiaal toxisch is willen we het liever niet toepassen. Daarnaast worden er wel materialen toegepast die actief zorgen voor een goed binnenklimaat en goede vochtthuishouding. Denk hierbij aan vochtregulerende wanden en isolatiematerialen met een relatief hoog soortelijk gewicht, waardoor zonnewarmte moeilijk binnentreedt. Er worden duurzame installaties toegepast waar niet volstaan kan worden met low-tech oplossingen (zoals bodemventilatie of dwarsventilatie door trek onder een hellende kap).

Dit is niet alleen een vereiste vanuit bouwbesluit maar ook een leidend uitgangspunt voor deze nieuwbouw. Onderzocht zal worden hoe we hier niet alleen vanuit energiebesparing maar met een breder bewustzijn van het waar mogelijk beperken van negatieve invloed op de natuur gericht aandacht aan kunnen geven. Daarbij wordt eerder gedacht aan het slim gebruik maken van mogelijkheden en ontwerp oplossingen dan aan vernuftige maar kwetsbare technologische oplossingen al wordt het gebruik van bewezen technieken niet

op voorhand afgewezen.

Zo krijgt het dak -als duurzaamheidsmaatregel- overstekken om de gevels te beschermen en een lange levensduur te waarborgen. Op het zuiden zal het overstek groter zijn om zoninstraling in de zomer te beperken. De winterzon kan wel binnentreden om zo het huis te verwarmen. Op het zuiden kan op de verdieping een inpandige buitenruimte gerealiseerd worden of een veranda gemaakt worden.

Het is mogelijk de eerste verdieping uit te voeren met een schuine kap. Dit betreft dan geen extra woonlaag maar zorgt voor grotere hoogte in de woonvertrekken, zonder de vertrekhoogte aan de zuidzijde onnodig groot te maken.

DENKRICHTING DUURZAAMHEID EN BOUWTECHNIEK



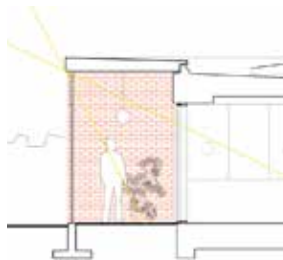
HSB constructie



CLT constructie



HSB i.c.m. kalkhennep



passieve zonregulatie,
zonnewarmte



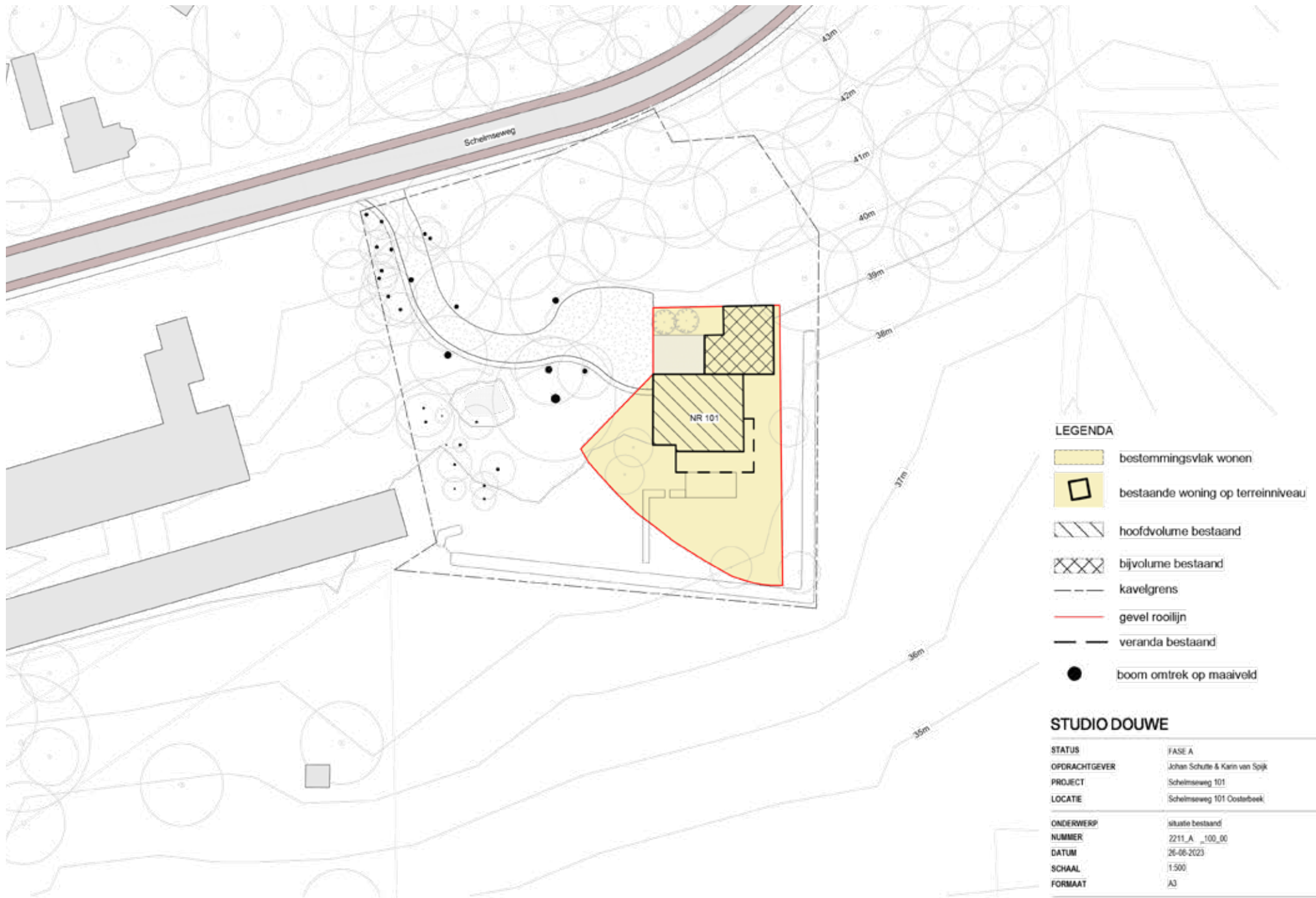
PV-panelen / zonneboiler
/ ect.



natuurlijke isolatie-
materialen

Terreininrichting:

- Bij de erfgrens aan de westzijde (bij de flat en garageboxen) blijft het bomen-scherm met dichte onderbeplanting (ca 5 meter breed) gehandhaafd of wordt verder verdicht. Dit heeft namelijk een functie om wederzijds de privacy te waarborgen. Uitzondering op het handhaven van bomen wordt gemaakt voor enkele acacia's die (wat verder van de erfgrens staan en) niet wezenlijk bijdragen aan het dicht houden van het scherm. Te hoog opgaan van de bomen zou kunnen leiden ten kan daarom tegen gegaan worden door op verzoek tijdig te snoeien waar de boom geen dienst doet als wederzijds privacyscherm.
- Behoud van de beukenhaag (erfgrens aan de zuidzijde). Bij voorkeur bij de nieuwe woning met een wat grotere hoogte om de nieuwe woning meer weg te laten vallen t.o.v. het open landschap aan de andere kant van de haag. Dit optisch wegvallen wordt ook ondersteund door de eis dat de afstand van de bebouwing tot de erfgrens minimaal 5m bedraagt.
- Er is voldoende afstand tot de bestaande woning om het karakter van open en vrijstaande bebouwing te behouden. Daarom is de afstand tussen de bebouwingen bepaald op minimaal 10m.
- De (erf)grens tussen de beide woningen dient zodanig te zijn dat vanuit het open landschap (= oost- en zuidzijde) deze als groen en niet-harde grens ervaren wordt (dus geen hoge gemetselde muur, schutting of dergelijke en evenmin een doorlopende haag hoger dan de beukenhaag op de zuidgrens).

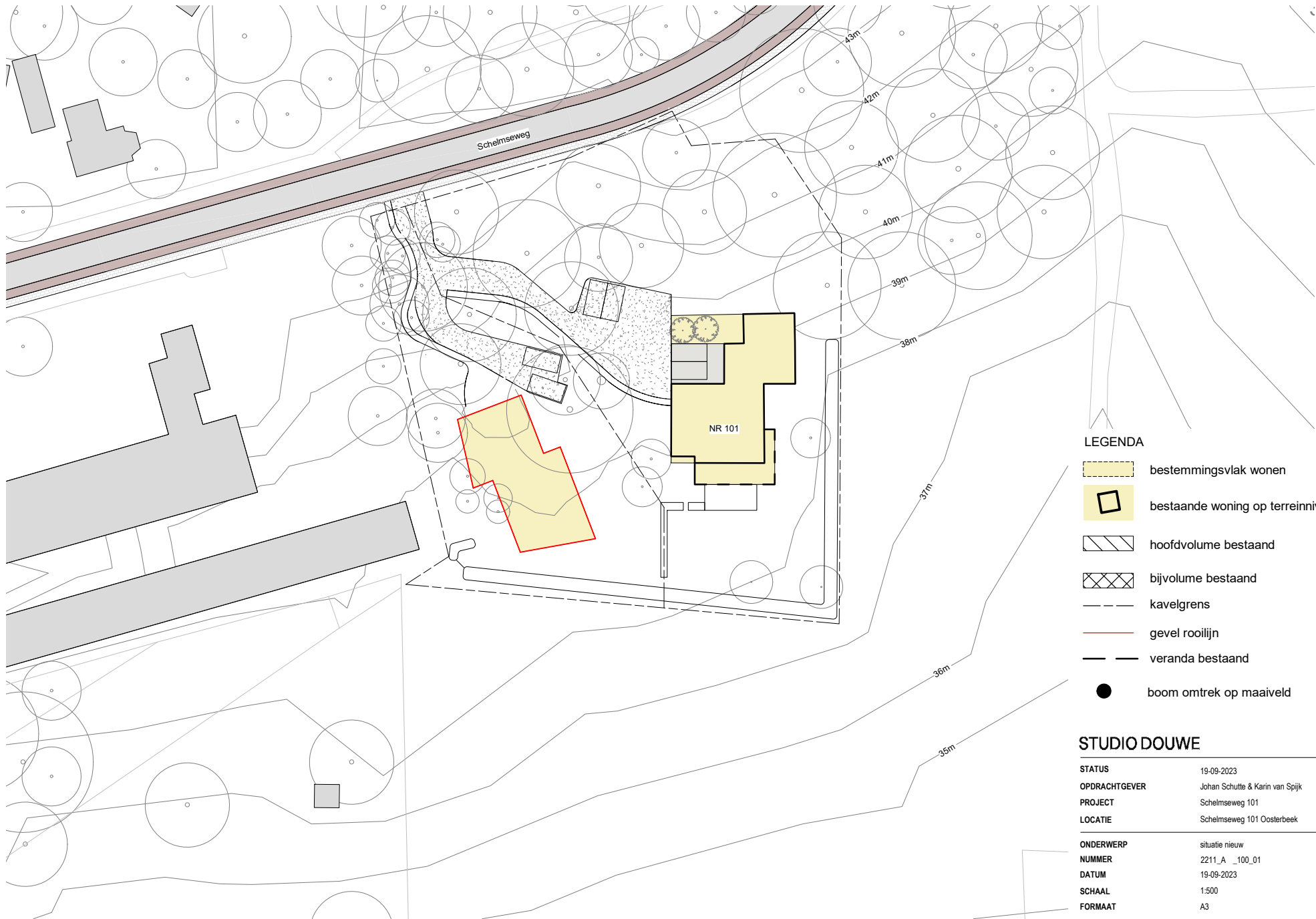


LEGENDA

- bestemmingsvlak wonen
- bestaande woning op terreinniveau
- hoofdvolume bestaand
- bijvolume bestaand
- kavelgrens
- gevel rooilijn
- veranda bestaand
- boom omtrek op maaiveld

STUDIO DOUWE

STATUS	FASE A
OPDRACHTGEVER	Johan Schutte & Karin van Spijk
PROJECT	Schelmseweg 101
LOCATIE	Schelmseweg 101 Oosterbeek
ONDERWERP	situatie bestaand
NUMMER	2211_A_100_00
DATUM	26-06-2023
SCHAAL	1:500
FORMAAT	A3



LEGENDA

- bestemmingsvlak wonen
- bestaande woning op terreinniveau
- hoofdvolume bestaand
- bijvolume bestaand
- kavelgrens
- gevel rooilijn
- veranda bestaand
- boom omtrek op maaiveld

STUDIO DOUWE

STATUS	19-09-2023
OPDRACHTGEVER	Johan Schutte & Karin van Spijk
PROJECT	Schelmseweg 101
LOCATIE	Schelmseweg 101 Oosterbeek
ONDERWERP	situatie nieuw
NUMMER	2211_A _100_01
DATUM	19-09-2023
SCHAAL	1:500
FORMAAT	A3

