BEELDKWALITEITSPLAN DE HOEKHORST, NIEUW WEHL

Nieuw-Wehl, *HOEKHORSTERWEG*



DE HOFMEESTERS | STNS INGENIEURS | BURO KWIEK

10-01-2026

VOORWOORD

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor de nieuwbouwontwikkeling aan de Hoekhorsterweg in Nieuw-Wehl. Dit plan bestaat uit meerdere samenhangende onderdelen, waaronder het stedenbouwkundig plan en het groenplan. Gezamenlijk beschrijven deze onderdelen de ruimtelijke, architectonische en landschappelijke uitgangspunten voor de nieuwe woonbuurt.

In het beeldkwaliteitsplan zijn de stedenbouwkundige structuur, de gewenste beeldkwaliteit en de groene inrichting integraal op elkaar afgestemd. Deze samenhang zorgt ervoor dat bebouwing, openbare ruimte en landschap elkaar versterken en bijdragen aan een herkenbare, dorpse en toekomstbestendige woonomgeving. De nieuwe wijk vormt daarbij een zorgvuldige overgang tussen de bestaande bebouwing van Nieuw-Wehl en het zuidelijk gelegen landschap van De Tuut.

Het beeldkwaliteitsplan heeft een formele status en fungeert als toetsingskader voor de beoordeling van omgevingsvergunningen binnen het plangebied. Het wordt gehanteerd bij de welstandstoets en bij de beoordeling van omgevingsvergunningen. De in het plan opgenomen uitgangspunten en richtlijnen bieden duidelijke houvast voor ontwerp en uitwerking en zijn bepalend bij de toetsing van nieuwe ontwikkelingen. Op deze manier wordt gewaarborgd dat toekomstige bebouwing bijdraagt aan een samenhangende ruimtelijke en architectonische kwaliteit en past binnen het karakter en de identiteit van Nieuw-Wehl.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1:	Inventarisatie	4
HOOFDSTUK 2:	Analyse	12
HOOFDSTUK 3:	Ontwerp	28
HOOFDSTUK 4:	Groenplan	36
HOOFDSTUK 5:	Beeldkwaliteit (architectuur en materialisatie)	64



H1
INVENTARISATIE

1.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostrand van Nieuw-Wehl, op de overgang tussen de bestaande woonbebouwing en het lager gelegen natuur- en recreatiegebied De Tuut. De locatie wordt omsloten door de Deutseveldstraat, de Nieuw Wehlseweg en de Hoekhorsterweg, en vormt daarmee een natuurlijke afronding van de dorpskern. Aan de noord-, oost- en westzijde wordt het gebied begrensd door bestaande woonstraten, terwijl de zuidzijde wordt gekenmerkt door een groene rand en een duidelijk waarneembare esrand die afloopt richting het beekdallandschap.

1.2 Het dorp Nieuw-Wehl

Nieuw-Wehl is een kleinschalig, dorps woonmilieu binnen de gemeente Doetinchem, gelegen tussen Wehl, Didam en Angerlo. Het dorp heeft een overzichtelijke structuur met een mix van vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen op ruime kavels. De historische groei van de kern concentreerde zich rond de parochie, die in 1925 werd gerealiseerd en sindsdien een herkenbaar middelpunt vormt. Naast de kerkelijke functies speelt ook Elver een belangrijke rol in het dorp, met haar hoofdvestiging aan de zuidwestzijde van Nieuw-Wehl — een instelling die zowel sociaal als economisch verweven is met de gemeenschap.

De ligging van het plangebied, precies tussen de dorpsbebouwing en het open landschap, maakt het tot een plek met een sterke ruimtelijke kwaliteit: enerzijds verbonden met de bestaande woonwijk, anderzijds in directe relatie tot de landschappelijke openheid van De Tuut. Deze positie vormt een belangrijk uitgangspunt voor de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van de nieuwe woonbuurt.



Ligging plangebied in Nieuw-Wehl



Uitsnede plangebied met bestaande bebouwing









OMGEVING













BEBOUWING





1.3 Nadere beschrijving omgeving, bebouwing en historie

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van dorpse woonstraten en het open landschap dat direct ten zuiden van Nieuw-Wehl begint. De bebouwing in de directe omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen op ruime kavels, met groene voortuinen en informele straatprofielen die typerend zijn voor de dorpsstructuur. Aan de randen van het dorp gaat deze bebouwing geleidelijk over in agrarische percelen en natuurgebieden, waarbij de esrand een herkenbare overgang vormt tussen het dorp en het beekdallandschap.

Historisch heeft Nieuw-Wehl zich ontwikkeld als een kleine nederzetting die langzaam is uitgebreid langs bestaande wegen en paden. De groei vond vooral plaats na de twintigste eeuw, waarbij het dorp zijn karakteristieke kleinschaligheid behield. De aanwezigheid van enkele historische elementen, zoals de kerk, de parochiegebouwen en enkele oudere lintstructuren, zorgt voor een herkenbare identiteit. Deze historische gelaagdheid vormt vandaag de dag een belangrijke drager voor de ruimtelijke beleving en de opbouw van de dorpskern.







HISTORIE







H2
ANALYSE

2.1 Inleiding

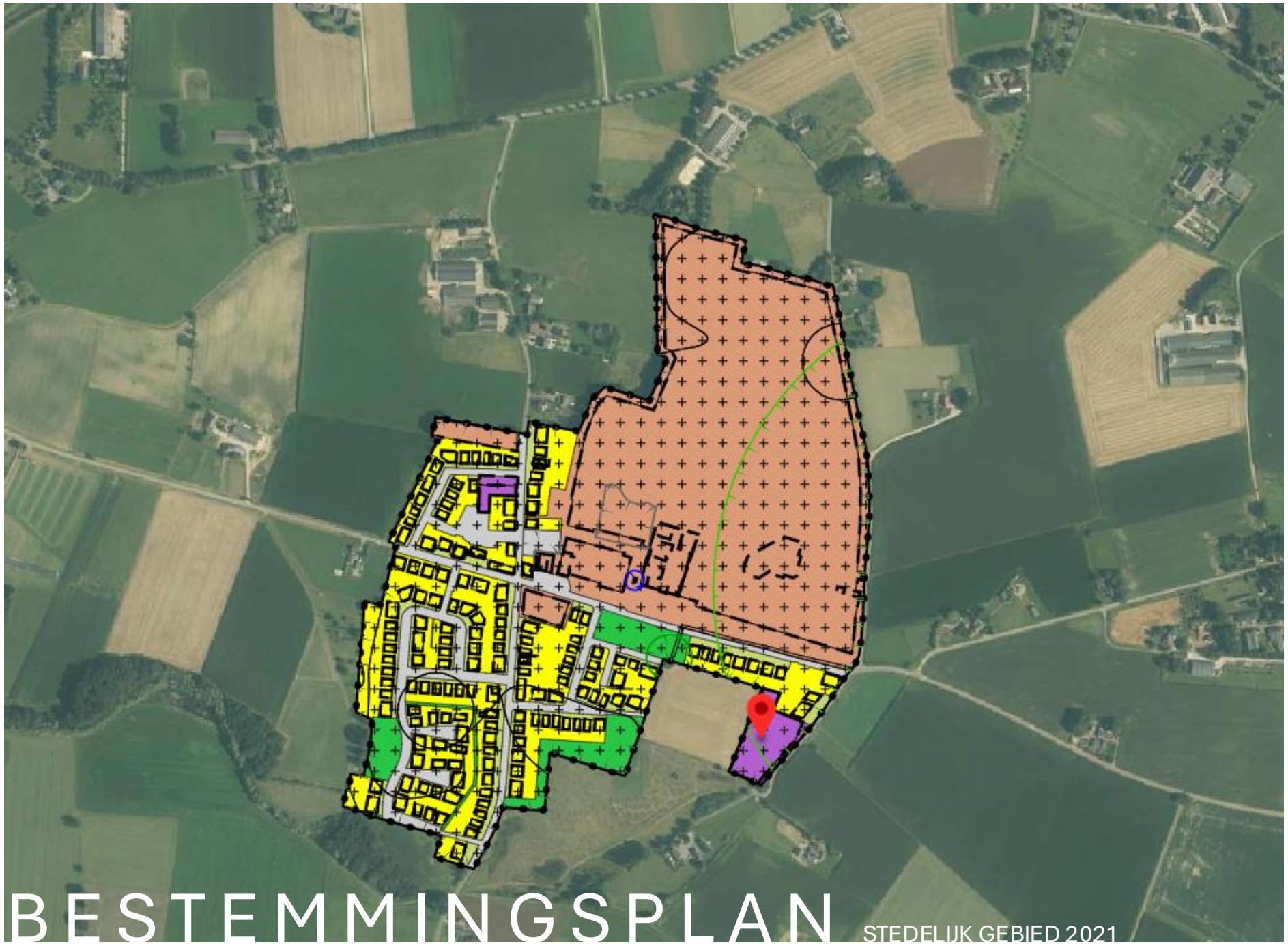
In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van Nieuw-Wehl en het plangebied onderzocht. De analyse vormt de basis voor de stedenbouwkundige keuzes en geeft inzicht in de ruimtelijke structuren, landschappelijke kenmerken en planologische randvoorwaarden die van invloed zijn op de ontwikkeling. Door het plangebied te beschouwen binnen de bredere context van Nieuw-Wehl ontstaat een onderbouwd kader voor de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige opzet van het plan.

De analyse richt zich op het geldende bestemmingsplan en planologisch kader, groenstructuren, de historische ontwikkeling, de hoogteverschillen, de waterstructuren, bodemopbouw én de ligging binnen natuur- en groennetwerken. De verzamelde informatie wordt vervolgens vertaald naar een integrale analysekaart die richting geeft aan de positionering van bebouwing, groen en infrastructuur binnen het plangebied.

2.2 Stedenbouwkundige analyse van het dorp

2.2.1 Bestemmingsplan en planologisch kader

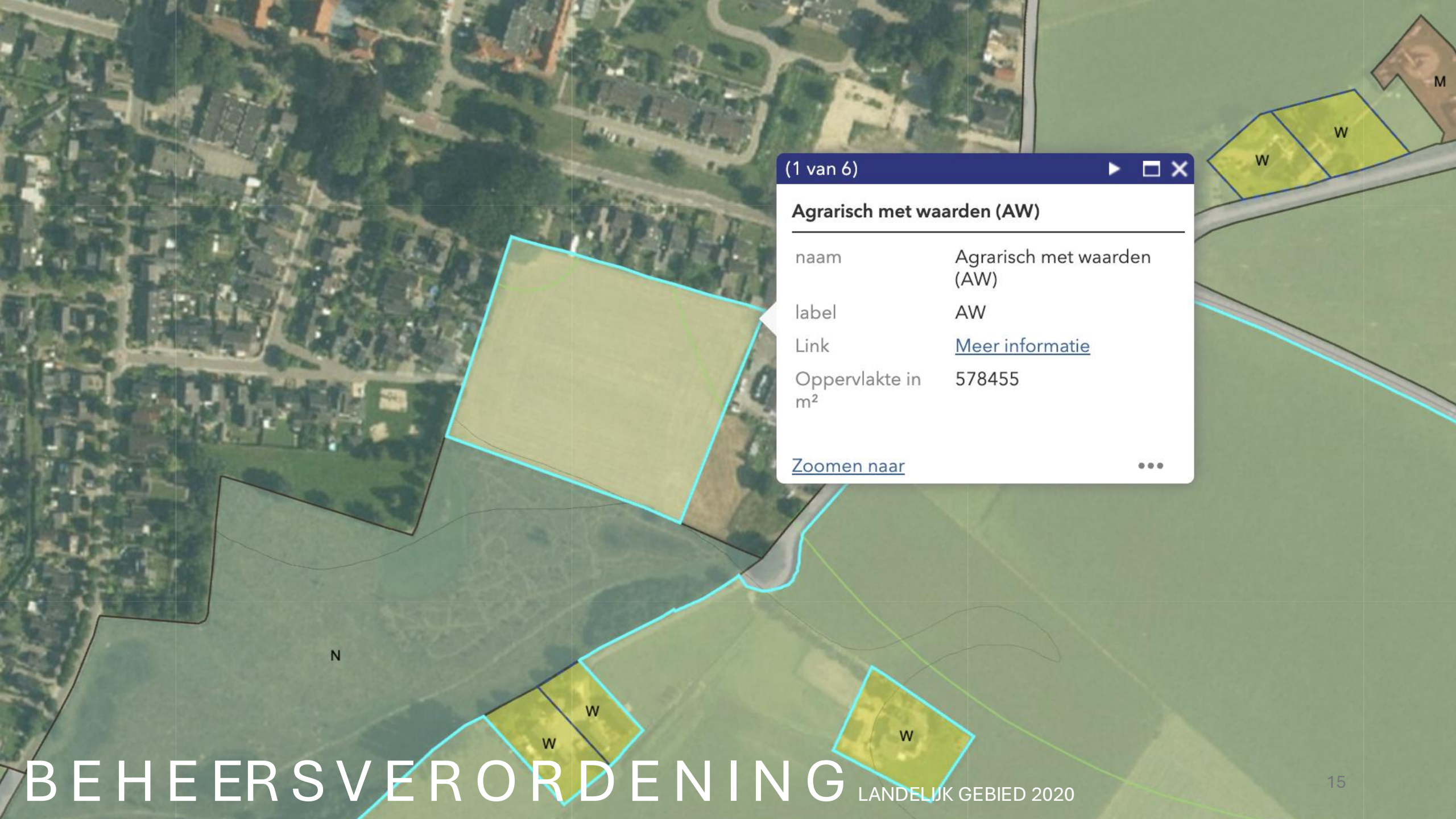
Het plangebied valt binnen twee bestaande planologische regelingen:
de *Beheersverordening Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022* voor het agrarische deel, en het *tijdelijke Omgevingsplan Stedelijk gebied – 2021* voor de voormalige bedrijfslocatie aan de Hoekhorsterweg. Binnen deze regelingen gelden de functies *Agrarisch met waarden* en *Bedrijf*, waarin woningbouw niet is toegestaan. Omdat het project voorziet in de sloop van bedrijfsbebouwing, de beëindiging van de bedrijfsfunctie en de realisatie van 38 nieuwe woningen, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Met de omgevingsplanwijziging wordt het nieuwe stedenbouwkundig plan juridisch-planologisch vastgelegd en ontstaat een passend planologisch kader voor de beoogde woonontwikkeling.



Enkelbestemmingen

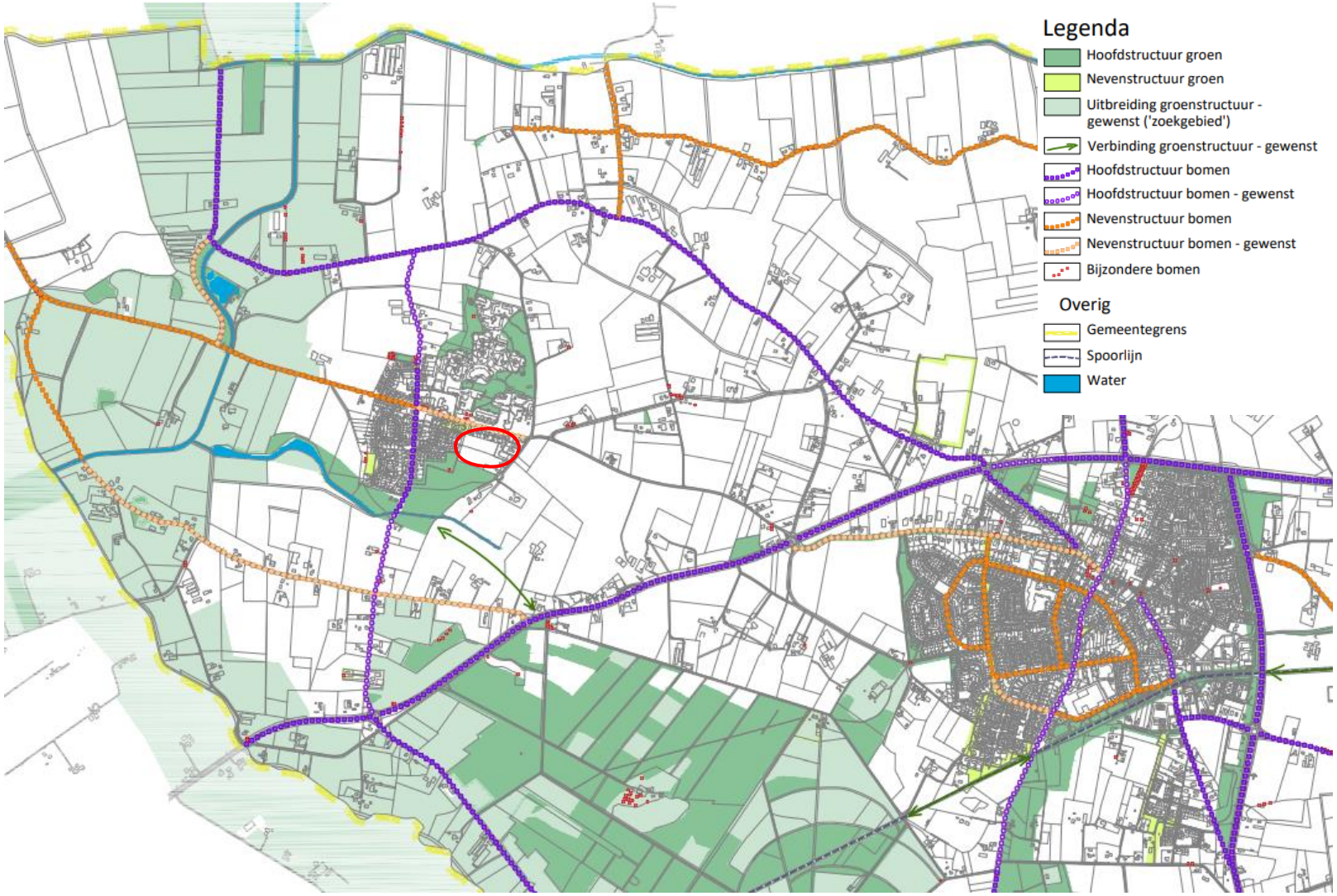
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

BESTEMMINGSPLAN STEDELIJK GEBIED 2021



BEHEERSVERORDENING

LANDELIJK GEBIED 2020



Groenstructuurkaart Nieuw-Wehl en Wehl

2.2.2 Groenstructuren

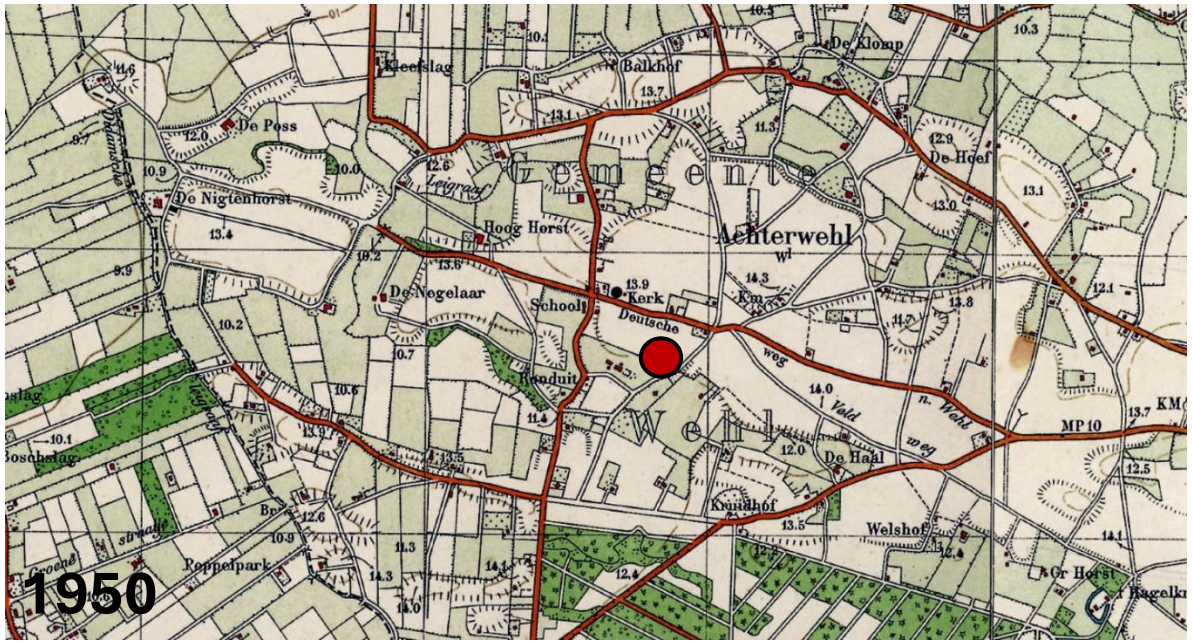
Nieuw-Wehl ligt in directe relatie tot natuurgebieden ten zuiden en westen van de kern. De openheid van De Tuut, de aanwezige groenstructuren en recreatieve routes vormen belangrijke ecologische en landschappelijke dragers. Door in het plangebied aan te sluiten op deze netwerken kan de ruimtelijke kwaliteit worden versterkt, zowel voor bewoners als voor flora en fauna.

Kijkend naar de groenstructuurkaart van Nieuw-Wehl valt op dat er een duidelijk kruis ontstaat van een hoofdstructuur met een nevenstructuur.

Deze structuren van bomen zijn verbonden met het grotere netwerk in de richting van Wehl.

Verder valt op dat tegen het plangebied aan een groen hoofdstructuur is gelegen, dat verbonden is met de grotere groenstructuur van het gebied.





2.2.3 Historische ontwikkeling

1850–1900: Esdorpenlandschap met heide en ontginningen

Het gebied rond Nieuw-Wehl is onderdeel van het oude Achterwehl: een verspreid boerenlandschap zonder centrale kern. De Nieuw-Wehlseweg is een zandweg, functionerend als verbindingsroute tussen Wehl, de Diem en het open veld. Rondom bevinden zich enkele losse boerderijen met bijbehorende akkers (essen), graslanden en heidevelden. Geen dorpsstructuur. Het landschap is rijk aan greppels, houtwallen en kleine waterlopen die percelen scheiden. Deze vormen nu nog herkenbare erfgoedsporen.

1900–1950: Vorming van een dorpskern rond kerk en school

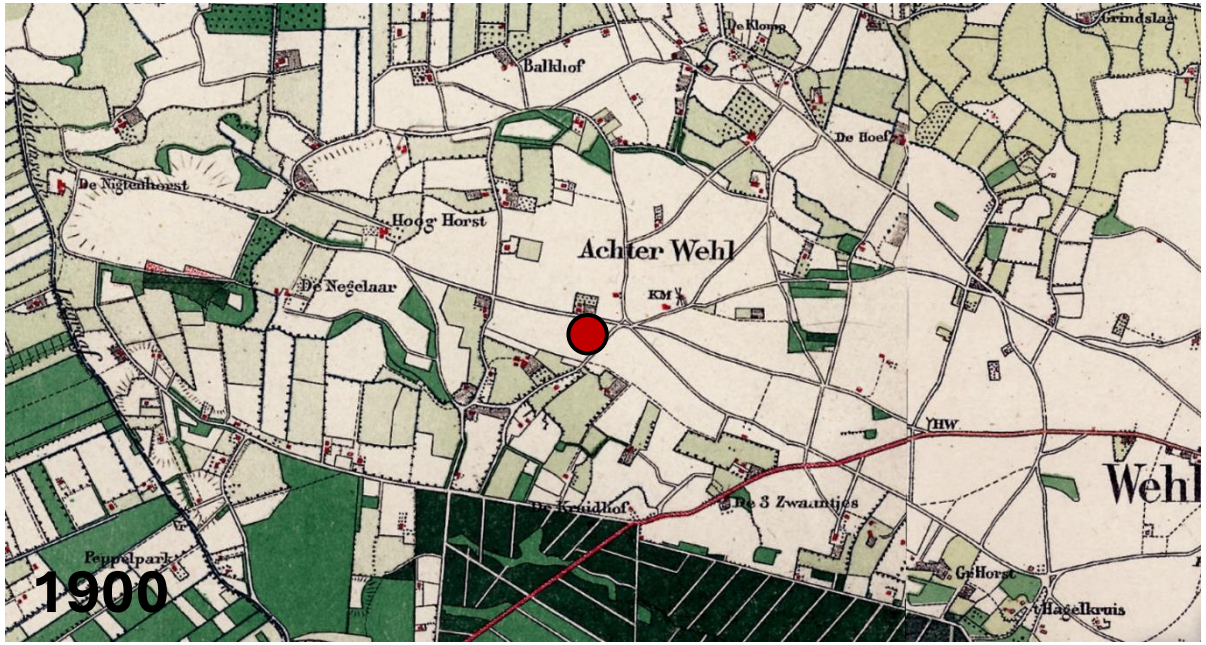
Aan de Nieuw-Wehlseweg ontstaat een concentratie van bebouwing, te beginnen met: Een katholieke lagere school en de kerk met pastorie. Dit is het begin van de kern Nieuw-Wehl: de omgeving krijgt een dorps karakter met maatschappelijke functies. Het landschap blijft agrarisch met akkerbouw (rogge, haver) en veeteelt, maar percelen worden iets rationeler ingedeeld. In 1933 wordt aan de overzijde het Fatimacomplex gebouwd: een zustershuis dat bijdraagt aan het sociale en religieuze leven.

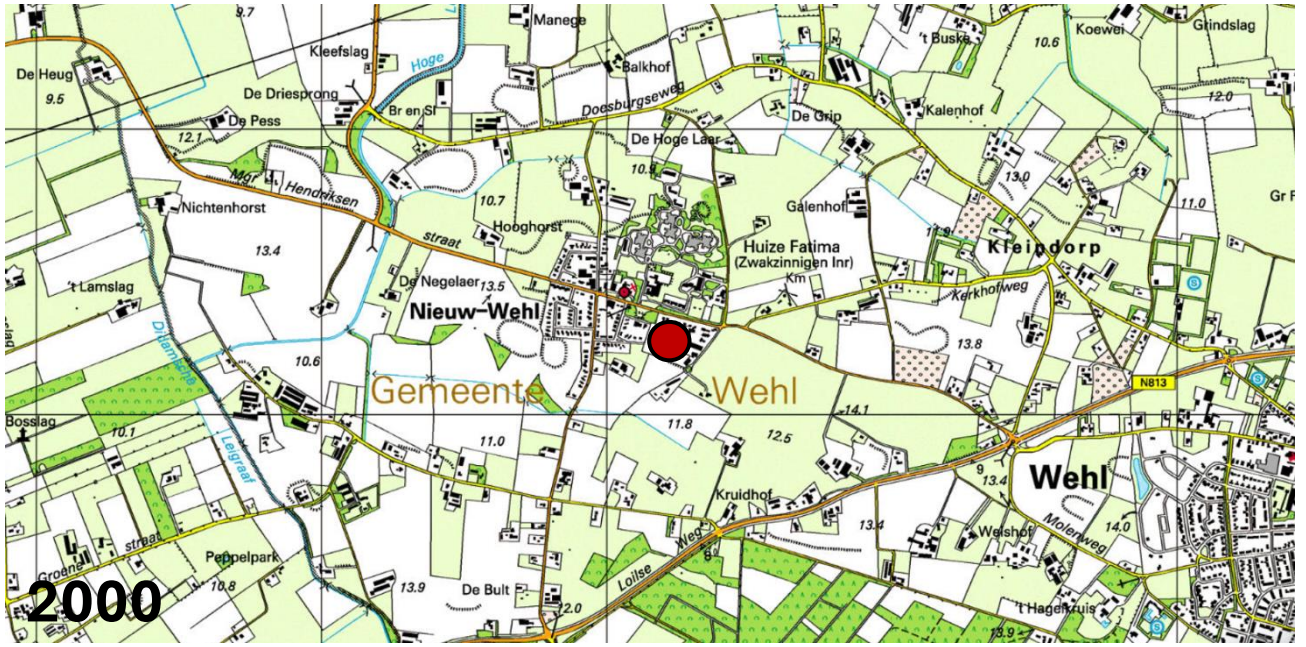
1950–2000: Voorzichtig uitbreiden en moderniseren

Er komen enkele vrijstaande woningen en boerderijen bij aan de Nieuw-Wehlseweg.
De omgeving ontwikkelt zich tot een dorpslint, met huizen op ruime kavels in het groen.
De omliggende landbouwgronden worden moderner ingericht: percelen worden groter en rechte lijnen domineren. De historische sloten en wallen blijven voor een deel bestaan, maar verliezen soms hun functie.

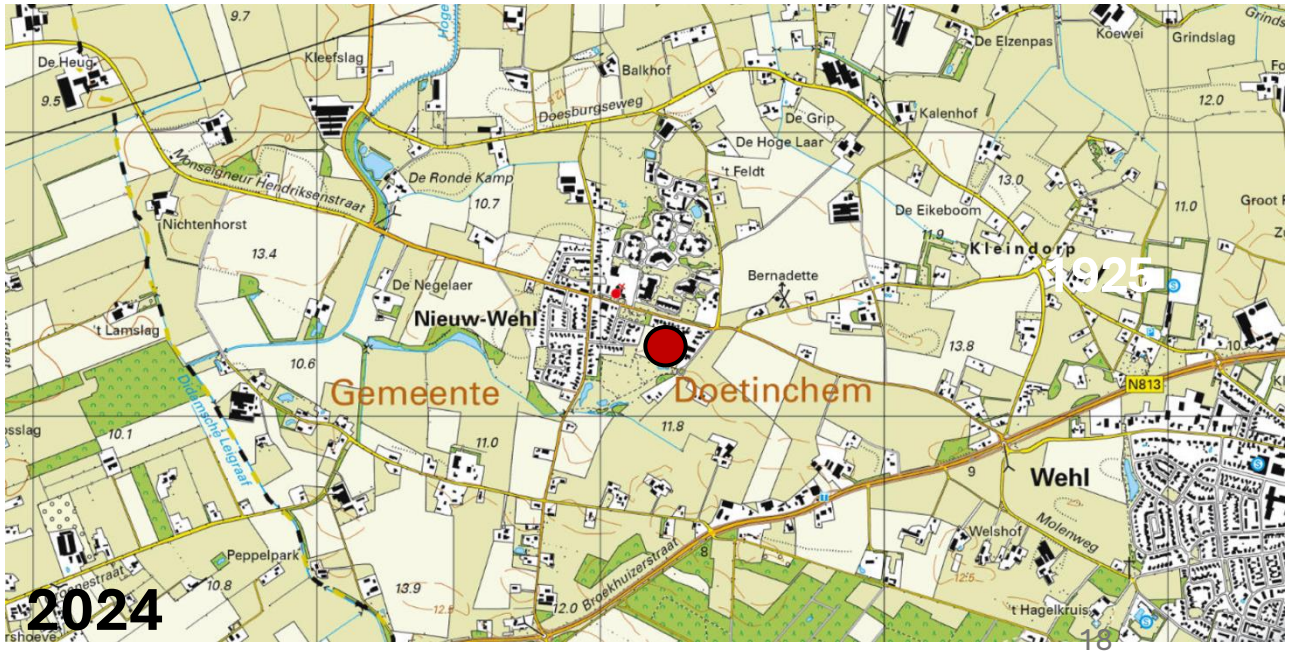
2000–2025: Erfgoedherstel en landschapsversterking

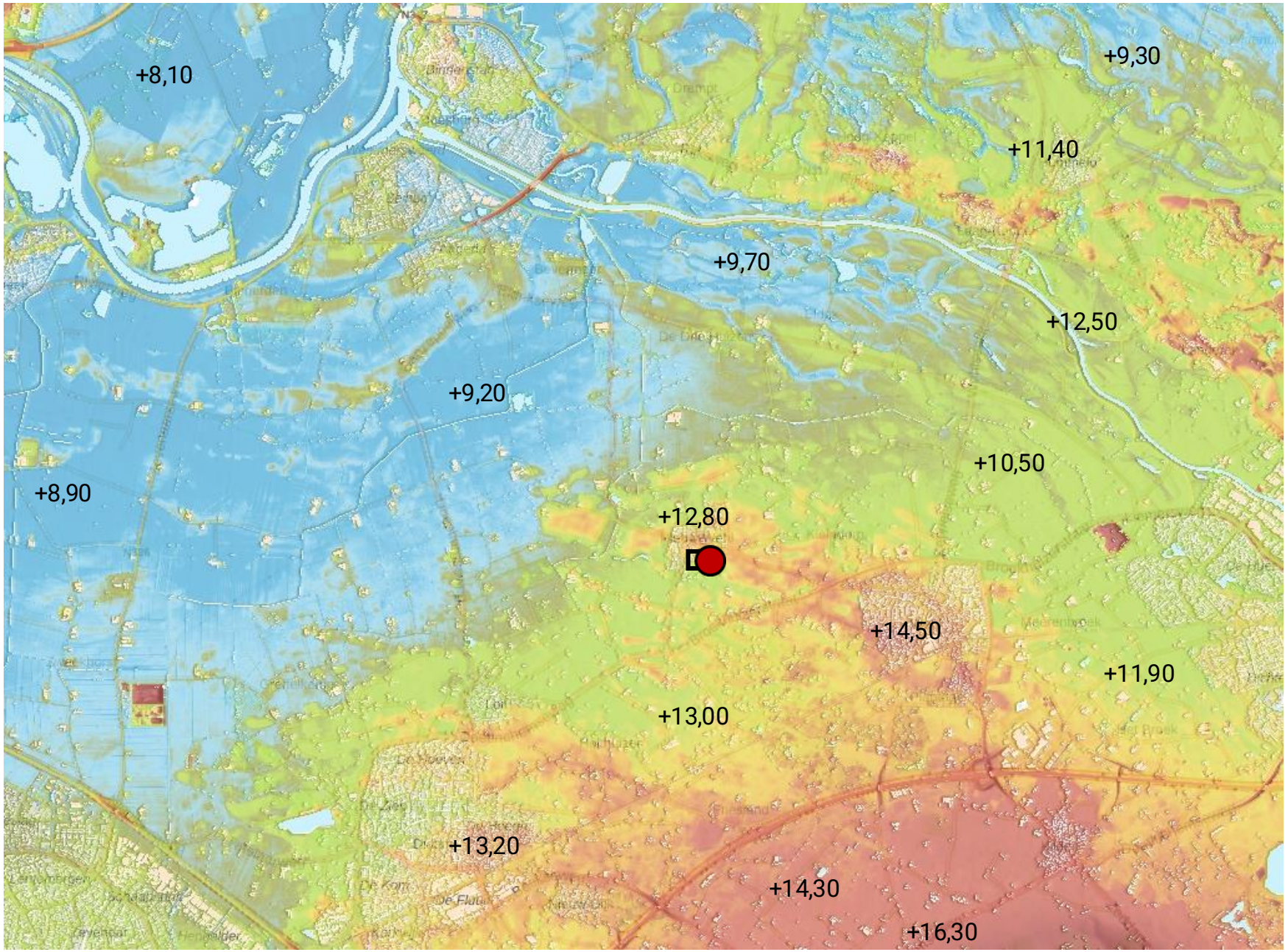
Nieuw-Wehl blijft een klein dorp (ca. 130 huizen) zonder grote uitbreidingswijken.
Reconstructie en onderhoud van sloten, houtwallen en historische paden (o.a. bij ‘De Tuut’ en wandelroutes). Nieuw groenbeleid zorgt voor de aanleg van bloemrijke bermen en landschapselementen (2024-project: Levend Landschap). De school wordt deels herontwikkeld; de kerk en pastorie blijven belangrijke ruimtelijke referentiepunten.
Woningbouw beperkt zich tot inpassing in bestaande structuur: geen verstedelijking, maar behoud van openheid en dorpskarakter.


Grindslaar
De Kloop
Balkhof
De Hoef
De Nigtenhorst
Hoog Horst
Achter Wehl
De Negelaar
KM
YHW
Wehl
De 3 Zwaantjes
Kruidhof
Peppelpark
Gr Horst
't Hagelkruis
1900


Manege
Kleefslag
De Heug
De Driesprong
De Pess
Hoge
Br en Sf
Doesburgseweg
Balkhof
't Buska
Koewei
Grindslag
De Grip
Kalenhof
De Hoge Laar
Mgr. Hendriksen straat
Nichtenhorst
Hooghorst
Galenhof
Huize Fatima
(Zwakzinnigen Inr)
Kleindorp
't Lamslag
De Negelaer
Nieuw-Wehl
Kerkhofweg
Gemeente
Wehl
N813
Bosslag
Leigraaf
Kruidhof
Molenweg
Welshof
Peppelpark
Groene straat
De Bult
Loilse Weg
't Hagelkruis
2000


Kleefslag
Balkhof
De Pess
De Grip
De Hoef
De Nigtenhorst
Hooghorst
Galenhof
Nieuw-Wehl
Kleindorp
De Negelaar
Gemeente
Wehl
Molen
Bosslag
Leigraaf
Kruidhof
Welshof
Peppelpark
De Bult
't Hagelkruis
1975


De Heug
Kleefslag
De Elzenpas
Koewei
Grindslag
Balkhof
Doesburgseweg
De Grip
Kalenhof
De Hoge Laar
't Feldt
Monseigneur Hendriksenstraat
De Ronde Kamp
Nichtenhorst
De Eikeboom
Kleindorp
1925
De Negelaer
Bernadette
Nieuw-Wehl
't Lamslag
Gemeente
Doetinchem
N813
Leigraaf
Wehl
Welshof
Molenweg
Peppelpark
't Hagelkruis
Broekhuizerstraat
2024



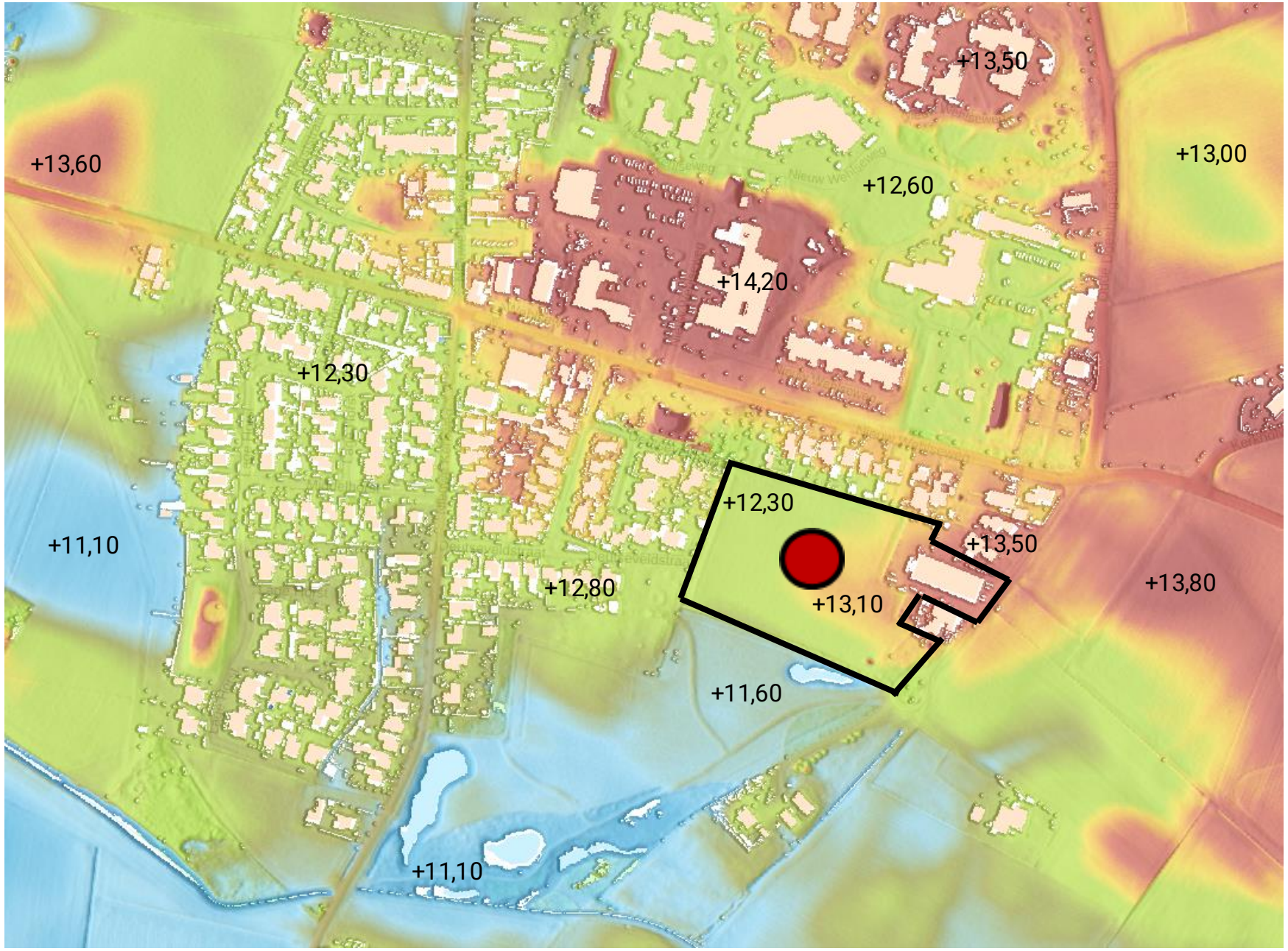
ahn.nl viewer + NAP hoogtes

2.2.4 Hoogtekaart grote schaal

Kijkend naar de hoogtekaart van Nieuw-Wehl op grote schaal valt meteen de rivierbedding in het noorden op. Rondom deze rivier (de IJssel) ligt dan ook het laagste punt in de omgeving.

Verder valt op dat in het zuiden het hoogste punt in de omgeving ligt, het Bergherbosch.

Precies tussen deze twee uitersten in ligt het plangebied Nieuw-Wehl. Dit gebied heeft een hoogte van 12,80m boven NAP.



ahn.nl viewer + NAP hoogtes

2.2.5 Hoogtekaart kleine schaal

Kijkend naar de hoogtekaart van Nieuw-Wehl op kleinere schaal valt meteen op dat er verscheidene hoogtes aanwezig zijn in het gebied.

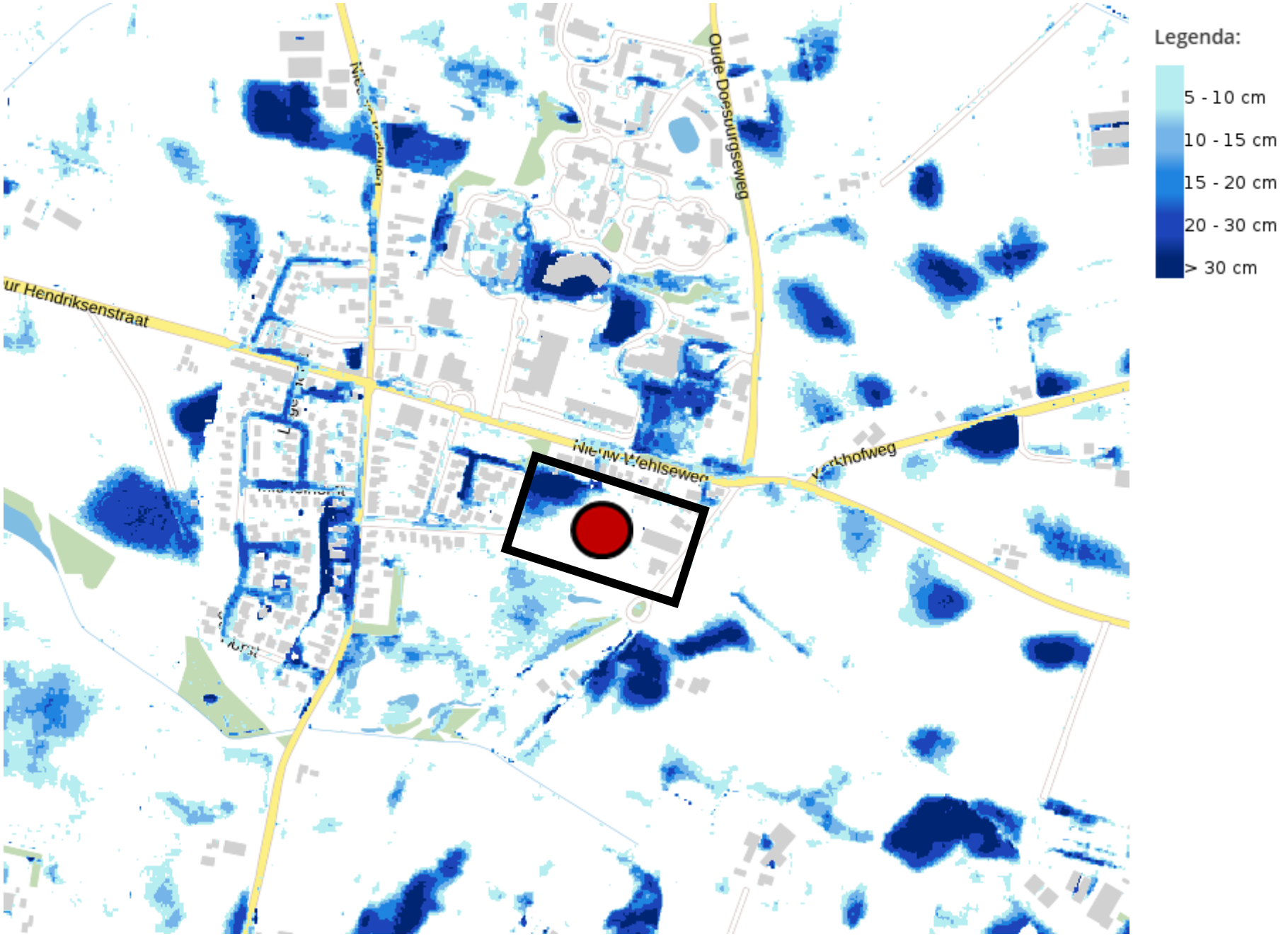
Het hoogste punt is gelegen rondom de kerk en bijbehorende parochie en zusterhuis.

Het laagste punt is gelegen ten zuiden van het plangebied. Een verklaring hiervoor is dat daar de waterstructuur van het gebied ligt. Deze structuur bestaat uit enkele wadi's en een doorlopende beek.

2.2.6 Wateroverlast bij regen

Wat opvalt aan deze kaart is dat er in de omgeving allemaal losse vlekken met wateroverlast ontstaan na een hevige regenbui. Een mogelijke verklaring hiervoor is het verschil in hoogtes in het gebied, waardoor het water naar de lagere delen stroomt.

Kijkend naar het plangebied valt op dat veel water blijft staan in het noordwestelijke deel van ons gebied.
Deze punt is dan ook lager gelegen ten opzichte van de rest van het deelgebied, waardoor het regenwater deze kant op stroomt.

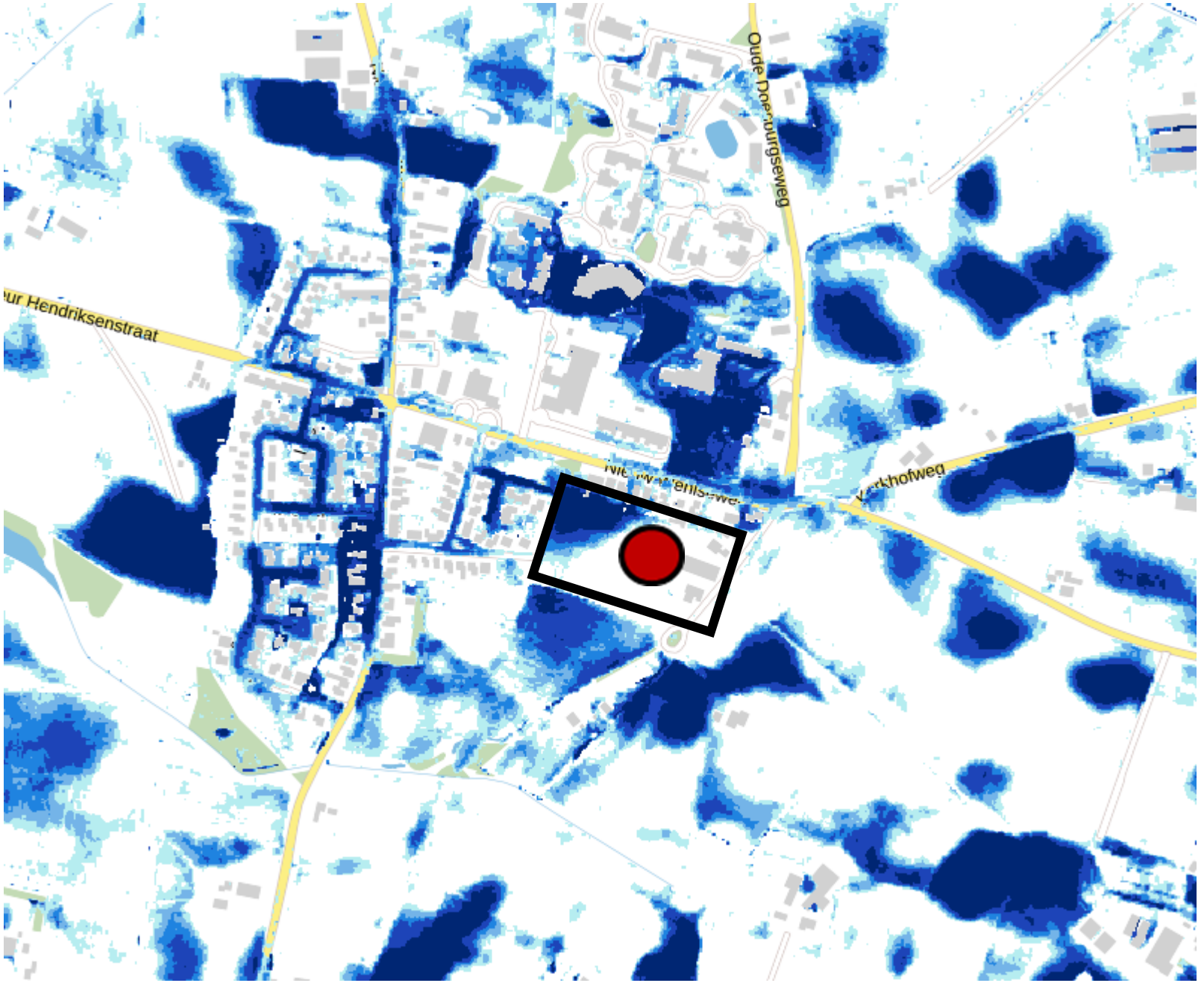


Waterdiepte bij hevige regenbui 70mm/2uur

Ten opzichte van de vorige kaart is het belangrijkste verschil dat bij een nog heftigere regenbui de overlastplekken in omvang toenemen.

De punt in het noordwesten van het plangebied neemt vandaar dus ook toe, waardoor circa 1/3^{e} van het plangebied overlast zal ervaren.

Ook het gebied ten zuiden en noorden van het plangebied zullen overlast ervaren van de hoeveelheid regenwater.



Waterdiepte bij hevige regenbui 140mm/2uur

2.2.7 Bodemkaart



(KRn1) Poldervaaggronden; lichte zavel

(Zb23) Vorstvaaggronden; lemig fijn zand

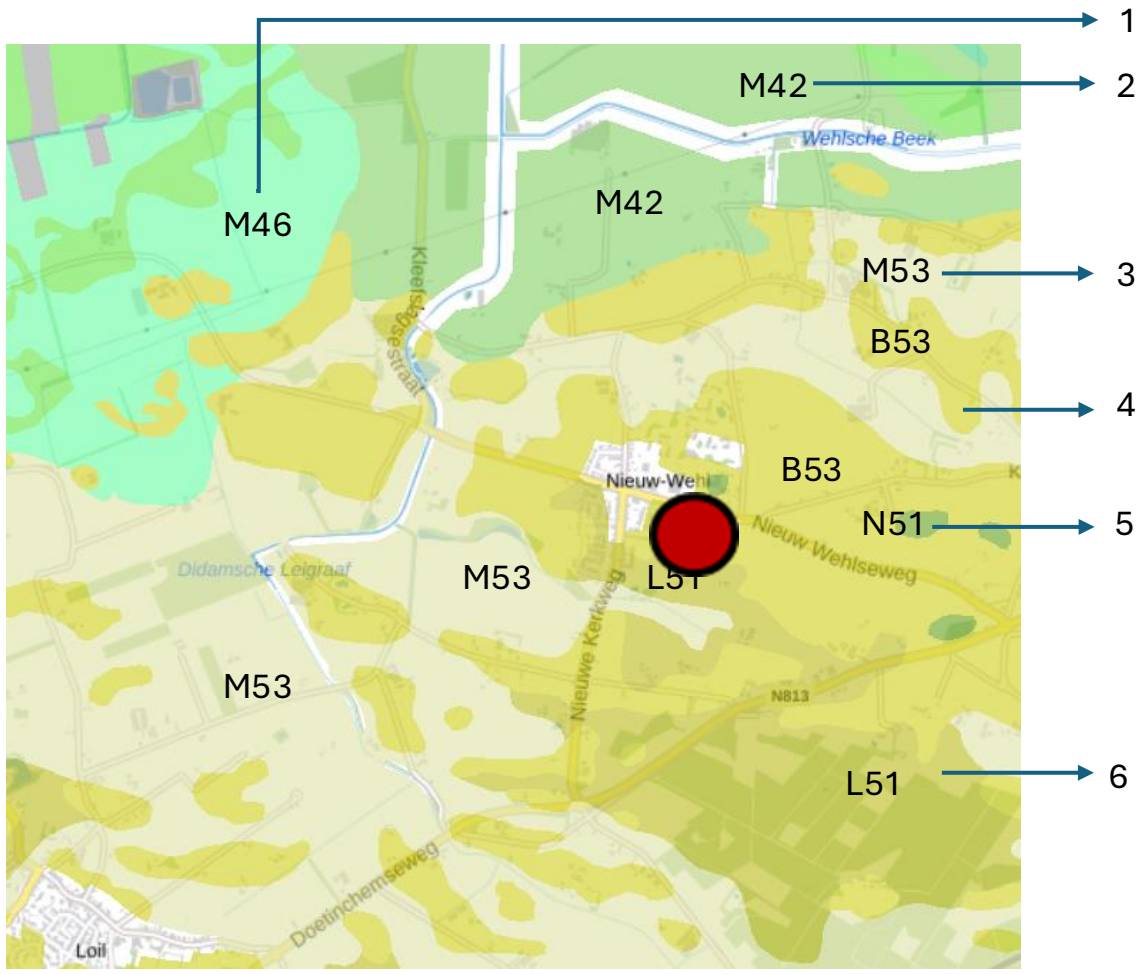
(bEZ23) Hoge bruine enkeerdgronden;lemig fijn zand

(pZg23) Beekeerdgronden; lemig fijn zand

(Zn23) Vlakvaaggronden; lemig fijn zand

(Zb21) Vorstvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

2.2.8 Geomorfologische kaart



1 BRO Geomorfologie 2024-01

Landvormeenheid:	M46
Reliëf:	1 Vlakland reliëf; een lokaal maximaal hoogteverschil 0 – 0.25 m
Landvormsubgroep:	M46 Rivierkomvlakte
Actief proces:	nee

2 BRO Geomorfologie 2024-01

Landvormeenheid:	M42
Reliëf:	2 Vlakland reliëf; een lokaal maximaal hoogteverschil > 0.25 m, en een lokaal maximaal hoogteverschil < 0.5 m of steilste hellingen < ¼°
Additioneel reliëf:	V
Landvormsubgroep:	M42 Terrasvlakte
Toevoeging bedekking:	yo
Actief proces:	nee

3 BRO Geomorfologie 2024-01

Landvormeenheid:	M53
Reliëf:	2 Vlakland reliëf; een lokaal maximaal hoogteverschil > 0.25 m, en een lokaal maximaal hoogteverschil < 0.5 m of steilste hellingen < ¼°
Landvormsubgroep:	M53 Vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of löss
Actief proces:	nee

4 BRO Geomorfologie 2024-01

Landvormeenheid:	B53
Reliëf:	3 Vrij vlak, laaggelegen reliëf; steilste hellingen ¼° – 1° (2°) en een lokaal maximaal hoogteverschil 0.5 – 1.5 m
Landvormsubgroep:	B53 Dekzandrug
Toevoeging bedekking:	yc
Actief proces:	nee

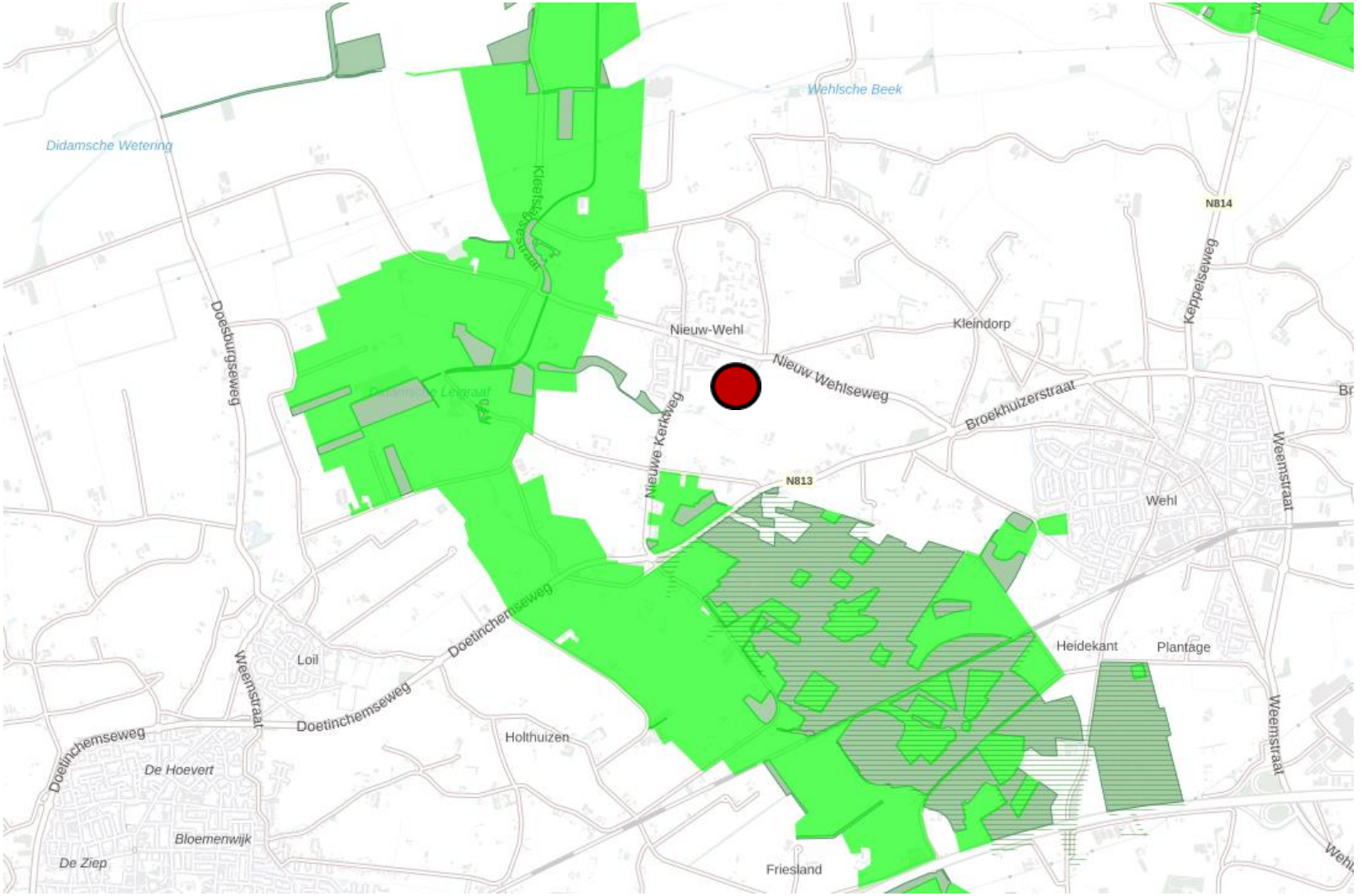
5 BRO Geomorfologie 2024-01

Landvormeenheid:	N51
Reliëf:	10 Reliëf met korte hellingen; steilste hellingen > 1° en een lokaal maximaal hoogteverschil 0.5 – 1.5 m
Landvormsubgroep:	N51 Uitblazingskom
Actief proces:	nee

6 BRO Geomorfologie 2024-01

Landvormeenheid:	L51
Reliëf:	3 Vrij vlak, laaggelegen reliëf; steilste hellingen ¼° – 1° (2°) en een lokaal maximaal hoogteverschil 0.5 – 1.5 m
Landvormsubgroep:	L51 Complex van dekzandwelvingen
Toevoeging bedekking:	yc
Actief proces:	nee

2.2.9 Natuurnetwerk kaart



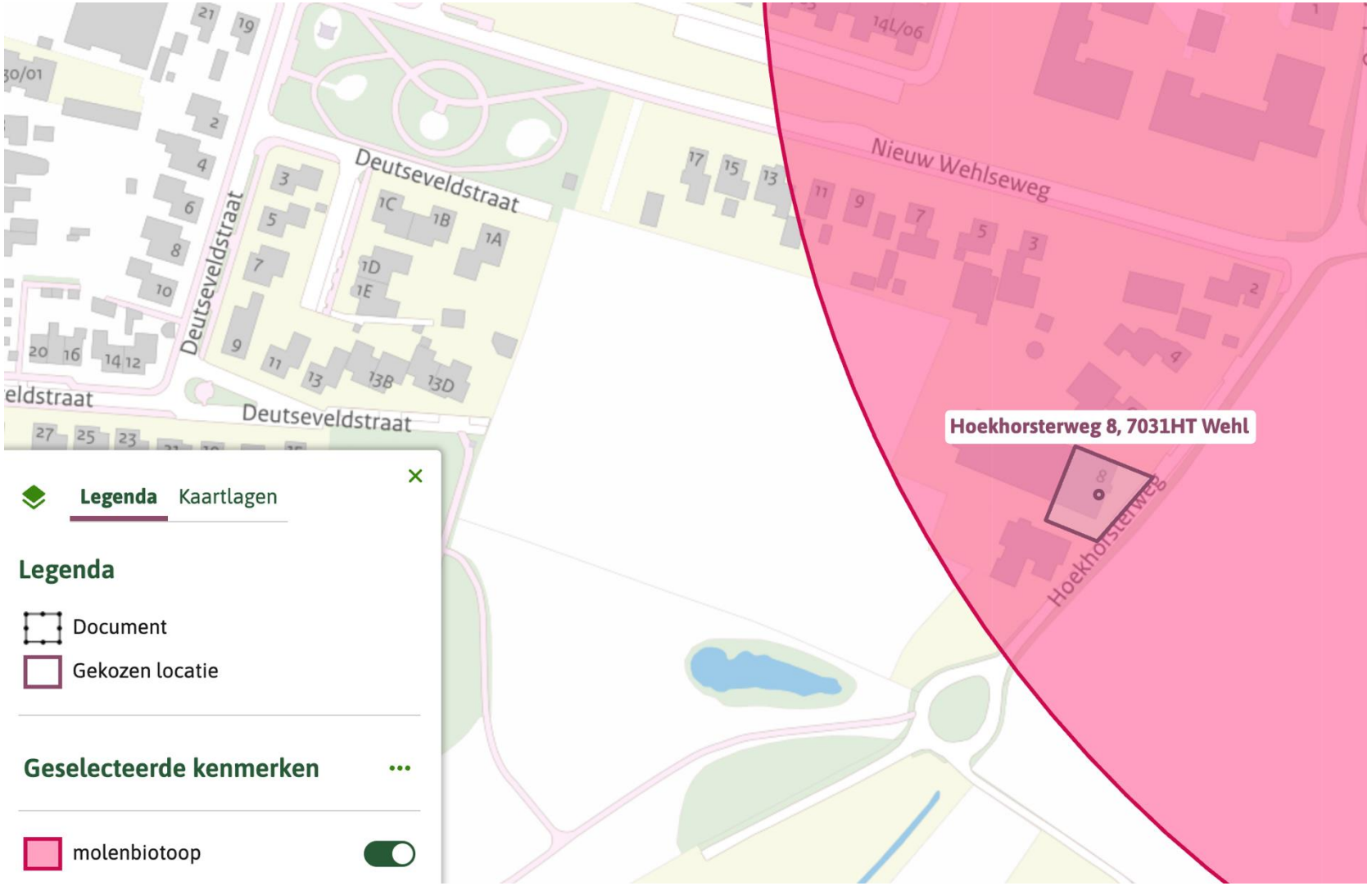
Kenmerken:
Kijkend naar het natuurnetwerk in de omgeving van Nieuw-Wehl valt op dat er ten zuidwesten van Wehl een grote partij aanwezig is. De overgangszones worden met lichtgroen weergegeven. Opvallend is dat deze precies om Nieuw-Wehl heen loopt.

Legenda:

Natuurnetwerk Nederland

Gebied met kans op grote natuurbrand

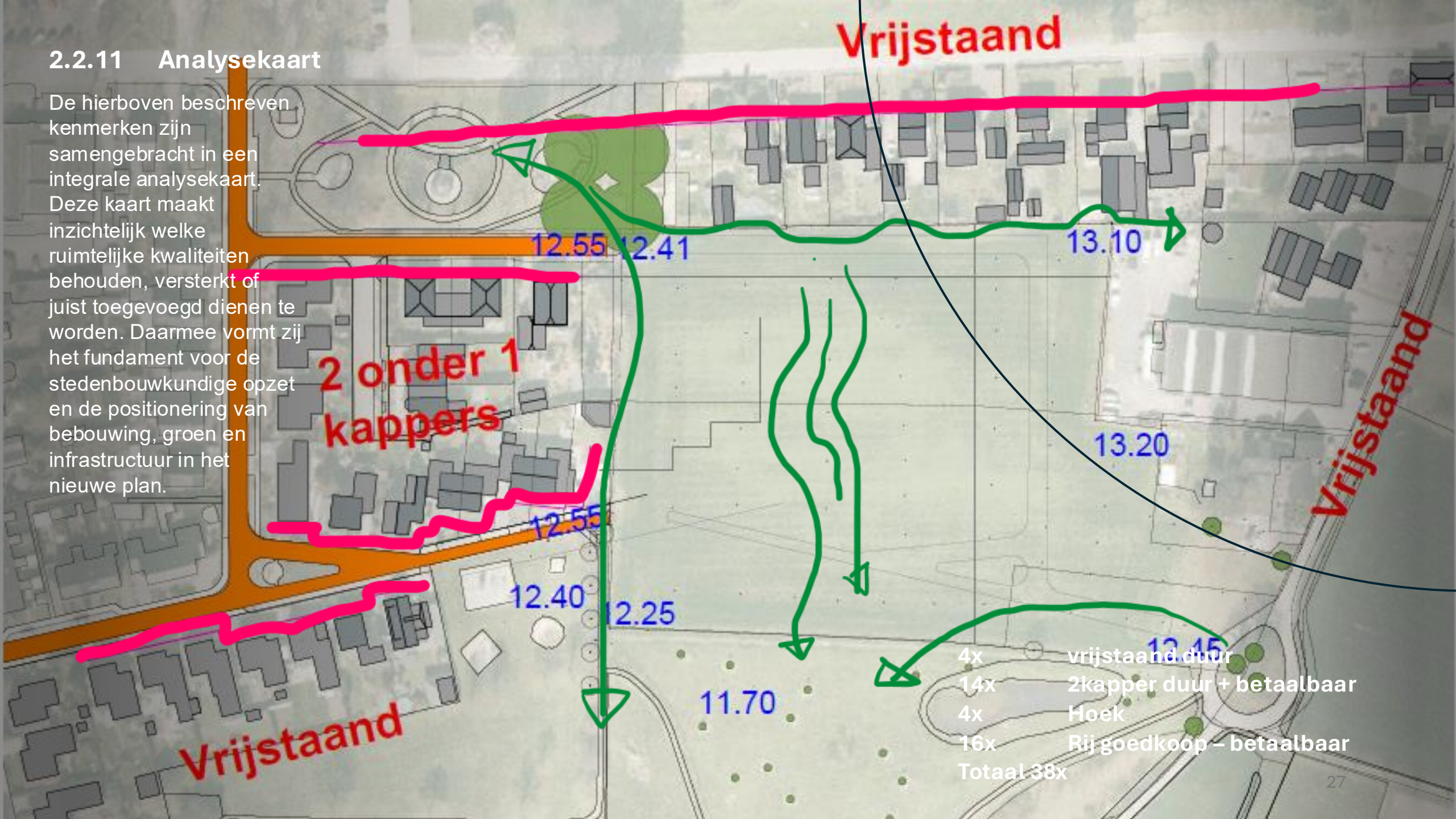
2.2.10 Molenbiotoop kaart



Kenmerken:
Een deel van het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de Bernadette Molen aan de Kerkhofweg 10A. In de Omgevingsverordening Gelderland gelden hiervoor specifieke regels om de windvang, zichtbaarheid en cultuurhistorische beleving van de molen te beschermen.

2.2.11 Analysekaart

De hierboven beschreven kenmerken zijn samengebracht in een integrale analysekaart. Deze kaart maakt inzichtelijk welke ruimtelijke kwaliteiten behouden, versterkt of juist toegevoegd dienen te worden. Daarmee vormt zij het fundament voor de stedenbouwkundige opzet en de positionering van bebouwing, groen en infrastructuur in het nieuwe plan.





H3

ONTWERP

3.1 Planbeschrijving

Het stedenbouwkundig plan voor de locatie Hoekhorsterweg in Nieuw-Wehl vormt een zorgvuldig ontworpen overgang tussen de bestaande dorpsbebouwing en het zuidelijk gelegen natuur- en recreatiegebied De Tuut. De structuur van de nieuwe woonbuurt is gebaseerd op een heldere opbouw van compact binnengebied, ruimere randen en een zachte groene dorpsrand, waardoor de wijk logisch aansluit op zowel de dorpse context als het omliggende landschap.

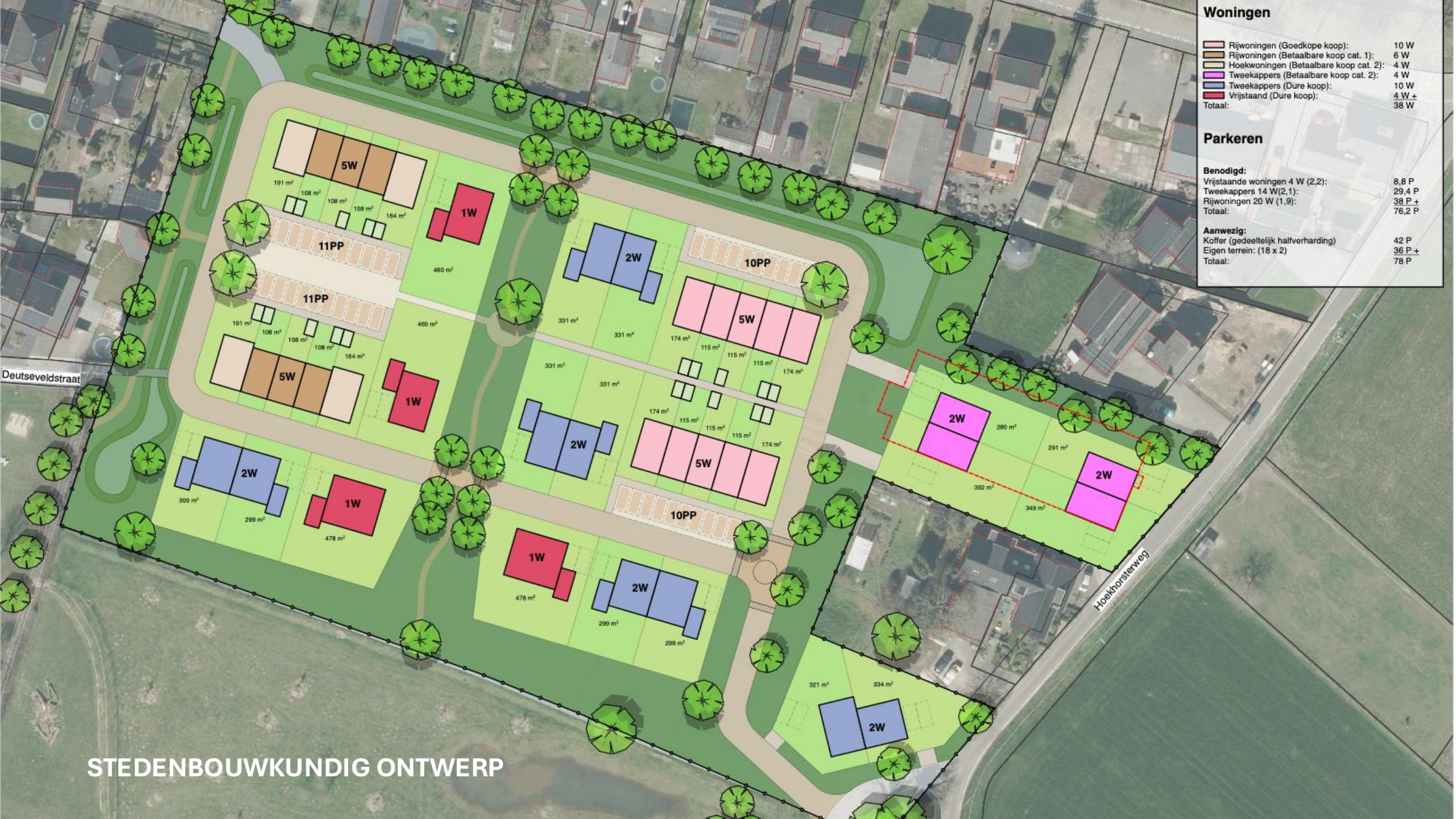
3.2 Overgang tussen dorp en landschap

De stedenbouwkundige opzet respecteert de ligging aan de esrand, die het historische hoogteverschil tussen de kern van Nieuw-Wehl en het lager gelegen beekdallandschap markeert. De zuidrand blijft daarom groen en open van karakter. Door de inrichting met landschappelijke beplanting, doorzichten en wandelverbindingen vormt deze rand een geleidelijke overgang naar De Tuut. De wijk is hierdoor visueel en functioneel verbonden met het omliggende landschap, wat bijdraagt aan de kwaliteit van zowel het woonmilieu als de recreatieve beleving.

3.3 Openbare ruimte, groen en oriëntatie

Het ontwerp maakt gebruik van drie noord-zuid zichtlijnen die vanuit het binnengebied doorlopen richting De Tuut. Hierdoor blijft het landschap op meerdere plekken beleefbaar en ontstaat een duidelijke ruimtelijke structuur en oriëntatie binnen de buurt. Deze zichtlijnen worden landschappelijk begeleid en ingebed in een groene inrichting met een natuurlijk karakter. De openbare ruimte krijgt een groen, informeel en dorps karakter, waarbij bewust wordt gekozen voor een minder strak en meer ecologisch ingerichte groenstructuur. Langs de wandelpaden wordt een gemaaide strook toegepast om een verzorgd en toegankelijk beeld te waarborgen. Aansluitend hierop krijgt het groen een ruiger karakter, met extensief beheerde gras- en kruidenvegetaties die ruimte bieden aan biodiversiteit. Deze overgang tussen verzorgd en natuurlijk versterkt zowel de gebruikskwaliteit als de landschappelijke uitstraling van de wijk. De groeninrichting kenmerktzich door:

- extensief beheerde, ruige gras- en kruidenzones buiten de padstroken
- een biodivers en seizoensgebonden groenbeeld met ruimte voor natuurlijke ontwikkeling
- een minder ‘aangeharkte’ uitstraling, passend bij het dorpse en landschappelijke karakter
- wadi’s die fungeren als klimaatadaptieve groenzones
- halfopen parkeeroplossingen geïntegreerd in het groen
- wandelroutes die aansluiten op het bestaande netwerk richting De Tuut



Woningen

Rijwoningen (Goedkope koop):	10 W
Rijwoningen (Betaalbare koop cat. 1):	6 W
Hoekwoningen (Betaalbare koop cat. 2):	4 W
Tweekappers (Betaalbare koop cat. 2):	4 W
Tweekappers (Dure koop):	10 W
Vrijstaand (Dure koop):	4 W +
Totaal:	38 W

Parkeren

Benodigd:	
Vrijstaande woningen 4 W (2,2):	8,8 P
Tweekappers 14 W(2,1):	29,4 P
Rijwoningen 20 W (1,9):	38 P +
Totaal:	76,2 P
Aanwezig:	
Koffer (gedeeltelijk halfverharding)	42 P
Eigen terrein: (18 x 2)	36 P +
Totaal:	78 P

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

3.4 Structuur en verkaveling

De structuur en verkaveling van het plan zijn ontworpen vanuit de dorpse maat en korrel die kenmerkend zijn voor Nieuw-Wehl. De opzet sluit aan op de bestaande woonstraten en respecteert de landschappelijke ligging aan de zuidrand. Hierdoor ontstaat een heldere, leesbare woonstructuur die logisch aansluit op zowel het dorp als het open landschap. De verschillende woonmilieus binnen het plan worden opgebouwd vanuit drie zones: een compact middenveld, ruimere woonranden en een groene dorpsrand.

Centraal gebied – compact woonveld
Het centrale deel van het plan vormt het meest compacte woonmilieu. Hier worden rijwoningen en hoekwoningen gerealiseerd met relatief smalle kavels en een duidelijke oriëntatie op de straat. De korte rooilijnen, kleinschalige korrel en de nabijheid van de woningen tot de openbare ruimte creëren een intiem straatprofiel dat aansluit op de bestaande woonstraten van Nieuw-Wehl. De samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte bevordert sociale interactie, overzichtelijkheid en een duidelijk straatbeeld.
Het centrale woonveld functioneert daarmee als het hart van de nieuwe wijk, waarbij de samenstelling van woningtypen zorgt voor betaalbare en herkenbaar dorpse woonmilieus.

Woonranden – tweekappers en vrijstaande woningen
Aan de noord-, oost- en westzijde opent de verkaveling zich naar de bestaande woonbebouwing. Hier worden grotere kavels toegepast met tweekappers en vrijstaande woningen. De woningen staan verder van de perceelsgrenzen en krijgen meer ruimte voor groen in de voortuinen en langs de erfafscheidingen. Deze ruimere opzet zorgt voor een geleidelijke overgang van het compactere middengebied naar de bestaande ruim opgezette woonstraten van Nieuw-Wehl.

De bebouwingsstructuur in de randen zorgt bovendien voor voldoende variatie in architectuur, korrelgrootte en massa, zonder de samenhang van het totale plan te doorbreken. De vormgeving van de hoeksituaties — vaak met driezijdige oriëntatie — versterkt de leesbaarheid van de wijk en markeert belangrijke ruimtelijke punten.

Groene dorpsrand aan de zuidzijde
De zuidelijke rand vormt een wezenlijk onderdeel van de landschappelijke inpassing van het plan. Hier maakt de woonbebouwing plaats voor een open, groene zone die de overgang vormt naar het natuur- en recreatiegebied De Tuut. De structuur is hier losser, een groene rand richting het landschap en landschappelijke beplanting zoals hagen, struweel en bomenrijen.

Er worden geen harde erfafscheidingen toegepast; in plaats daarvan worden groene overgangen gebruikt die de openheid van de esrand respecteren en versterken. Deze opzet borgt de landschappelijke karakteristiek van de zuidrand en behoudt het waardevolle ruimtelijke contrast tussen het dorp en het omliggende landschap.

Parkeren
Het parkeren voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Er zijn voldoende plekken aanwezig. Het parkeerkader volgt de logica van de stedenbouwkundige structuur en houdt rekening met de aanwezige molenbiotoop:

Oostzijde van het plangebied
Voor de rijwoningen is parkeren aan de voorzijde verplicht, omdat de molenbiotoop beperkingen oplegt aan de bouwhoogte en het positioneren van bijgebouwen. Door het parkeren voor de woningen te situeren, blijft de ruimtelijke opstelling binnen de toegestane hoogte en wordt het open karakter van de biotoop gerespecteerd. De voorkeur gaat uit naar een open verharding zoals: s
sbeton, padvast, grind of water passerende verharding. Waarbij de vakken duidelijk zichtbaar worden gemarkeerd.

Westzijde van het plangebied
Hier ligt geen molenbiotoop. Daardoor kan parkeren aan de achterzijde worden opgelost, waardoor auto's meer uit het straatbeeld verdwijnen. Dit komt de groenbeleving, de rust en de ruimtelijke kwaliteit van de woonstraten ten goede.
De parkeeroplossingen zijn zorgvuldig opgenomen binnen het groene raamwerk van de wijk, waarbij gebruik wordt gemaakt van halfverharding en groene inpassing om verstening te beperken zoals: grasbeton, padvast, grind of water passerende verharding. Waarbij de parkeervakken duidelijk zichtbaar worden gemarkeerd.











Aanwezig:
Koffer (gedeeltelijk halfverharding) 42 P
Eigen terrein: (18 x 2) 36 P +
Totaal: 78 P

P A R K E R E N

3.5 Relatie met bestaande bebouwing

De nieuwe buurt sluit aan op de bestaande straten en perceelsstructuur van Nieuw-Wehl. De korrelgrootte van kavels, de plaatsing van hoofdvolumes en de oriëntatie op de straat sluiten aan bij de woonwijk die het plangebied omringt. Hoewel de nieuwe woningen een eigentijdse uitstraling krijgen, vormen zij door hun maat, schaal en geleding een logisch onderdeel van de dorpsrand.

3.6 Architectonische uitgangspunten

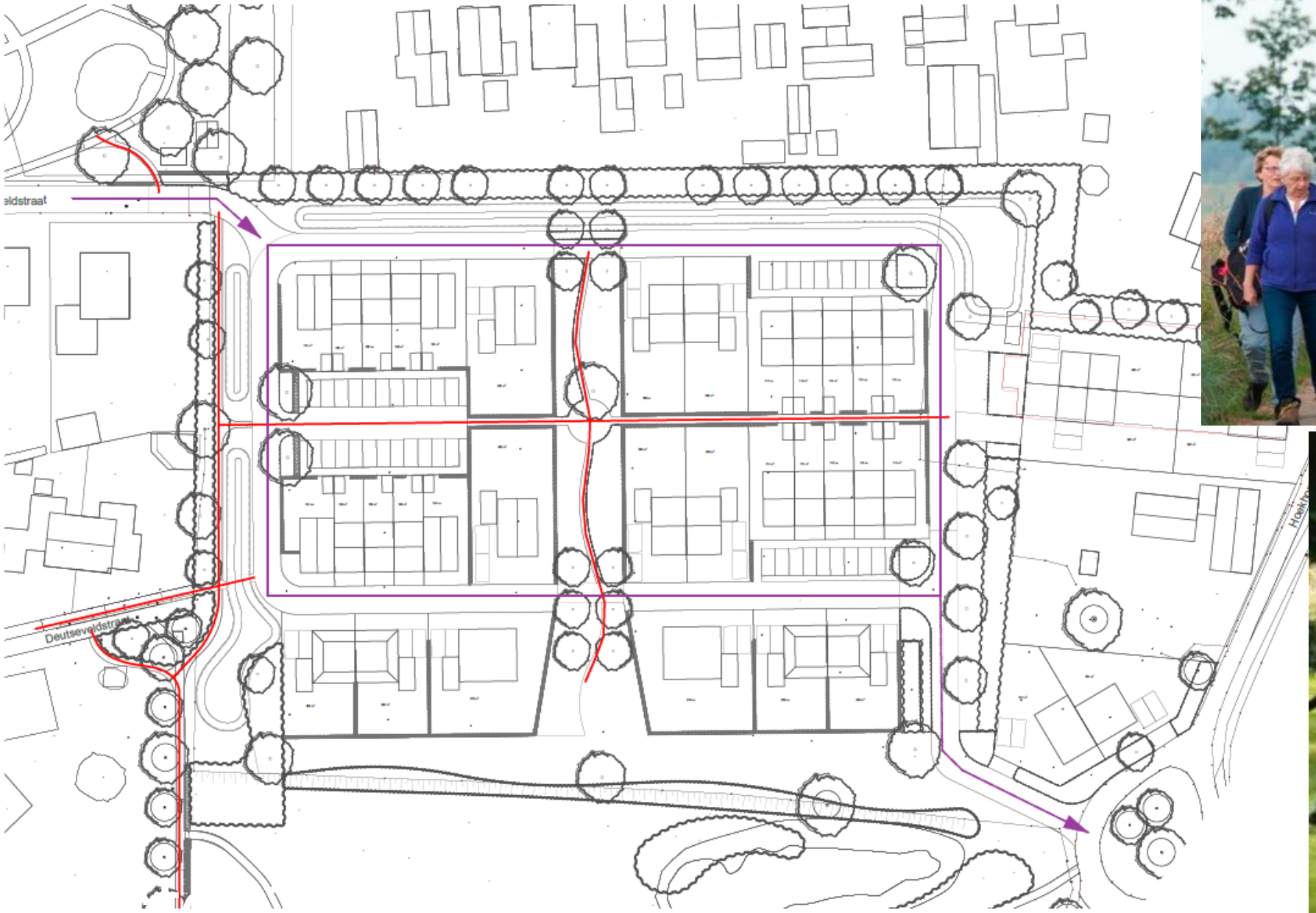
De architectuur binnen het stedenbouwkundig plan is gericht op een rustig, samenhangend dorpsbeeld, met ruimte voor verfijning en variatie binnen een heldere hoofdstructuur. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- heldere, herkenbare hoofdvormen met hellende kappen
- warme materialen en kleuren die aansluiten op het bestaande dorp
- beperkte variatie in materiaal- en kleurgebruik om samenhang te waarborgen
- versterking van hoeksituaties door tweezijdige of driezijdige oriëntatie
- groene erfafscheidingen (hagen) in plaats van schuttingen

Onder het onderdeel beeldkwaliteit wordt hier nader op ingegaan.

3.7 Verkeersontsluiting

Het plangebied wordt primair ontsloten via de Hoekhorsterweg, met een aanvullende lokale aansluiting op de Deutseveldstraat aan de noordwestzijde. Aan de zuidwestzijde wordt een langzaamverkeersroute gerealiseerd die het plan verbindt met de recreatieve omgeving van De Tuut. Binnen het gebied zorgen kleinschalige woonstraten voor een rustige, verkeersveilige interne structuur die past bij het dorpse karakter van Nieuw-Wehl. Tevens zorgen aanwezige drempel en wegversmallingen voor een minder snelle doorstroom van het verkeer. Advies is deze wijk te benaderen als een woonerf maximale snelheid 15km. Bij het verlaten- oprijden van het erf moet je voorrang verlenen aan alle andere verkeersdeelnemers op de doorgaande weg.









VERKEER



H4
GROENPLAN

Zichtlijnen en groene verbinding



4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk vormt een essentieel fundament onder de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe woonbuurt in Nieuw-Wehl. Door de ligging aan de zuidrand van het dorp bevindt het plangebied zich op de overgang tussen bebouwing en het open landschap richting De Tuut. Deze plek vraagt om een sterke verweving tussen wonen, natuur en water. Het groenplan is daarom niet slechts een esthetische toevoeging, maar een drager van klimaatadaptatie, biodiversiteit, waterberging en landschappelijke verankering.

4.2 Integratie met het omliggende landschap

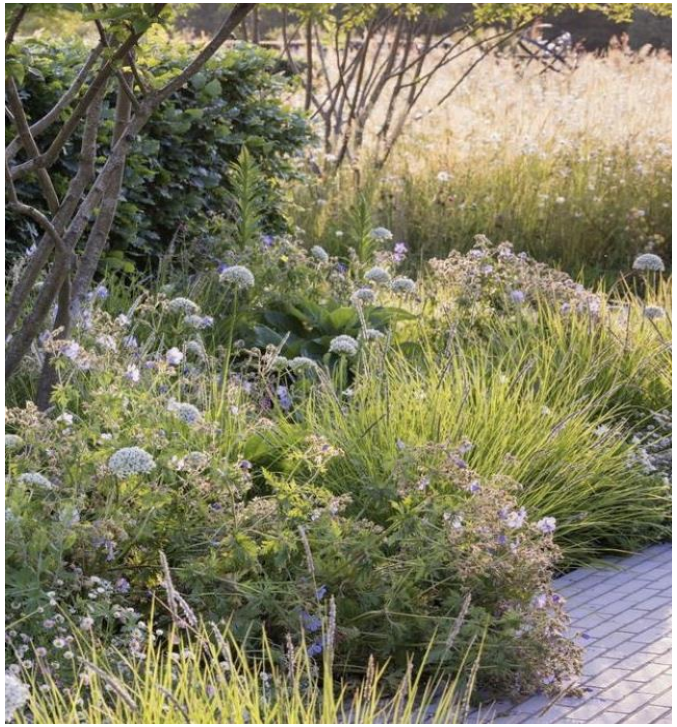
In de nieuwe wijk vormt het landschap de stedenbouwkundige basis. De ruimtelijke opzet is ontworpen vanuit een integraal samenspel tussen bebouwing en groenstructuren. De wijk wordt niet simpelweg omgeven door groen, maar wordt erdoor gevormd: er ontstaat een robuuste landschappelijke kader om deze nieuwebouw wijk. Het omliggend landschap Nieuw-Wehl is voelbaar en zichtbaar en lopen diep door tussen de woonvelden. Deze groene kamers bepalen de oriëntatie van de buurt, structureren de verkaveling en vormen een herkenbare identiteit voor de wijk.

Heldere zichtlijnen versterken deze landschappelijke beleving. Vanaf bestaande hoofdwegen, vanuit nieuwe buurtplekken en vanuit het buitengebied ontstaan zichtrelaties die de wijk ruimtelijk verankeren in haar omgeving. Hierdoor ontstaat een transparante, open stedenbouwkundige structuur waarin landschap, routes en woningen elkaar continu ontmoeten.
De beplanting bestaat uit inheemse, gevarieerde soorten: bosplantsoen, boomgroepen en-of solitaire bomen, kruidenrijke grasvegetaties en ruige of juist gemaaide zones. De afwisseling in nat-droog en licht-schaduw creëert natuurlijke gradaties die de biodiversiteit versterken en de wijk een uitgesproken groene en gelaagde uitstraling geven. Waar de inwoners en toekomstige inwoners van Nieuwe Wehl blij en gelukkig van worden.



GROEN

Inpassing








referentiebeelden



1 = Privé-eigendom tuin
2 = Openbaargroen
Inheems en robuust + bomen

3 = Gemaaid gras

4 = Ruig gras / bloemenmengsels
kruidenmengsel + wadi mengsel

5= Onderbeplanting 20-150cm

4.3 Inrichting openbare ruimte

1. ***Groenstructuur, wadi's en bomen***

Het groen in de openbare ruimte wordt opgebouwd uit drie samenhangende onderdelen:
Centrale groene zones en wadi's

- De infiltratiezones worden ontworpen als groene, beleefbare plekken met kruidenrijke vegetatie die geschikt is voor zowel droge als natte periodes.
- Wadi's vormen een zichtbaar onderdeel van de openbare ruimte.
- Ze functioneren als natuurlijke buffers die regenwater vasthouden, infiltreren en langzaam afvoeren.

2. ***Structuurbomen en laanbeplanting***

Langs de hoofdstructuren komen laanbomen, afgestemd op de maat van de straat.
In woonstraten worden middelgrote soorten toegepast die schaduw geven en bijdragen aan verkoeling.
Bomen zijn overwegend inheems: eik, linde, els, esdoorn, berk.
De boomkeuze volgt het principe om biodiversiteit te versterken met variatie in soorten, bloeitijd en vruchtdracht.

3. ***Drie groenmilieus binnen het plangebied***

a. Compact middengebied: straatgroen met bomen en lage groenvakken, zorgvuldig ingepast tussen rijwoningen.
b. Woonranden: groene voortuinen, hagen en boomgroepen met een meer open, informele uitstraling.
c. Landschappelijke zuidrand: natuurlijke beplanting, ruig gras, kruidenmengsels en open zichtlijnen naar De Tuut.

4.4 De 3-30-300-regel



De **3-30-300** regel: een professionele onderbouwing voor nieuwbouwwijken
De regel is een internationale richtlijn die de aanwezigheid en inrichting van groen in steden en nieuwbouwwijken structureel bevordert. Het uitgangspunt is dat goed gepland groen bijdraagt aan gezondheid, welzijn, biodiversiteit, klimaatadaptatie en stedelijke duurzaamheid.
Groen in de stad biedt meerdere functies:

- **Gezondheid en welzijn**: zicht op en toegang tot groen verlaagt stress, verbetert cognitieve prestaties en stimuleert fysieke activiteit.
- **Klimaatadaptatie**: bomen en beplanting bieden schaduw, verminderen hittestress en zorgen voor natuurlijke verkoeling via verdamping.
- **Biodiversiteit**: gevarieerde vegetatie biedt habitat voor vogels, insecten en kleine zoogdieren, versterkt ecologische netwerken en draagt bij aan een robuust stedelijk ecosysteem.
- **Waterbeheer**: groenstructuren verbeteren infiltratie van regenwater en verminderen druk op rioleringen.

De regel bestaat uit drie onderdelen, elk met specifieke functionele doelen:
e groene inrichting volgt de 3-30-300-regel, een internationaal richtlijn voor gezonde woonomgevingen:

- 3 bomen zichtbaar vanuit elke woning (of volwaardige kroonstructuren).
- 30% bladerdek in de directe leefomgeving, bereikt door straatbomen.
- 300 meter toegang tot een grotere groene verblijfsplek.

Binnen het plan wordt voldaan aan deze ambitie door een robuuste groenstructuur en meerdere groene verblijfsplekken binnen de wijk.



BEPLANTING

4.5 Algemeen gebruik van beplanting

Beplanting

De beplanting richt zich op een biodivers en robuust ecosysteem:

- Voor de bomen is in basis een plan opgezet betreft uitstraling en mogelijke type bomen *(volgende pagina)*
- Inheems bosplantsoen als basis: liguster, lijsterbes, sneeuwbal, hazelaar, krent, sleedoorn.
- Onderbeplanting zoals vaste planten siergrassen en sierheesters welke variëren in hoogte van 20 – 250 cm.
- Kruidenrijke bermen en bloemenrijke graslanden voor bijen, vlinders en andere bestuivers.
- Ruig gras en bloemrijke mengsels in overgangszones richting De Tuut om de landschappelijke openheid te benadrukken.
- Erfafscheidingen zijn groen en bestaan uit hagen, en of klimplanten + gaas. Deze is verplicht aan de buitenkant van tuin-of woonblok Schuttingen, muren en wanden (doodmateriaal) mogen niet aan de zichtzijde vanuit de openbare ruimte. Bij voorkeur ecologisch waardevol en duurzaam en kleur gebruik welke passend is bij het dorpse karakter.

Natuurinclusieve maatregelen

Om flora en fauna optimaal te ondersteunen worden de volgende maatregelen toegepast:

- Nestkasten voor verschillende vogelsoorten, zoals huismus, gierzwaluw en koolmees.
- Insectenhotels, bijenstenen en vlinderkasten op strategische plekken binnen hofjes en plantsoenen.
- Vleermuiskasten geïntegreerd in gevels van woningen (spouwkasten of gevelinbouwvoorzieningen).
- Houtrillen en beschutte zones langs groene randen

4.6 Bestaande beplanting vs nieuwe groen

Bij de herontwikkeling van het perceel staat het behoud van het bestaande groen centraal. Het volledige bomenbestand blijft behouden; er worden geen bomen verwijderd. Het ontwerp voegt daarnaast nieuwe groenstructuren en beplanting toe, waarmee het landschap en de architectuur van de wijk op een natuurlijke wijze met elkaar verbonden worden.

Het perceel kent momenteel beperkte landschappelijke waarde. Daarom worden de randen van het terrein – aan de noord-, oost- en westzijde – ingericht met robuuste, inheemse beplanting en bomen. Deze groene randen fungeren als visuele en ecologische buffer, versterken de ruimtelijke samenhang en creëren een duidelijke groene structuur die de wijk identiteit en karakter geeft. Tegelijkertijd leggen zij een architectonische relatie tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe woningen.

De nieuwe groenstructuren verhogen de leefkwaliteit door bewoners zowel privacy te bieden als zichtlijnen naar groen te creëren. Ze accentueren de architectuur van de nieuwe en bestaande gebouwen, bevorderen biodiversiteit en dragen bij aan klimaatadaptatie door schaduw en microklimaatregulatie. Zo ontstaat een duurzaam, samenhangend en aantrekkelijk woonmilieu dat natuur, ecologie en architectuur met elkaar verbindt.

Kortom, bomen en struweel en-of bosplantsoen zijn een **sleutelfactor voor een gezonde, veerkrachtige en ecologisch waardevolle leefomgeving** in nieuwbouwwijken. Bieden schaduw en gaan verdamping tegen, waardoor de omgeving afkoelt en stedelijke hitte-eilanden worden verminderd.



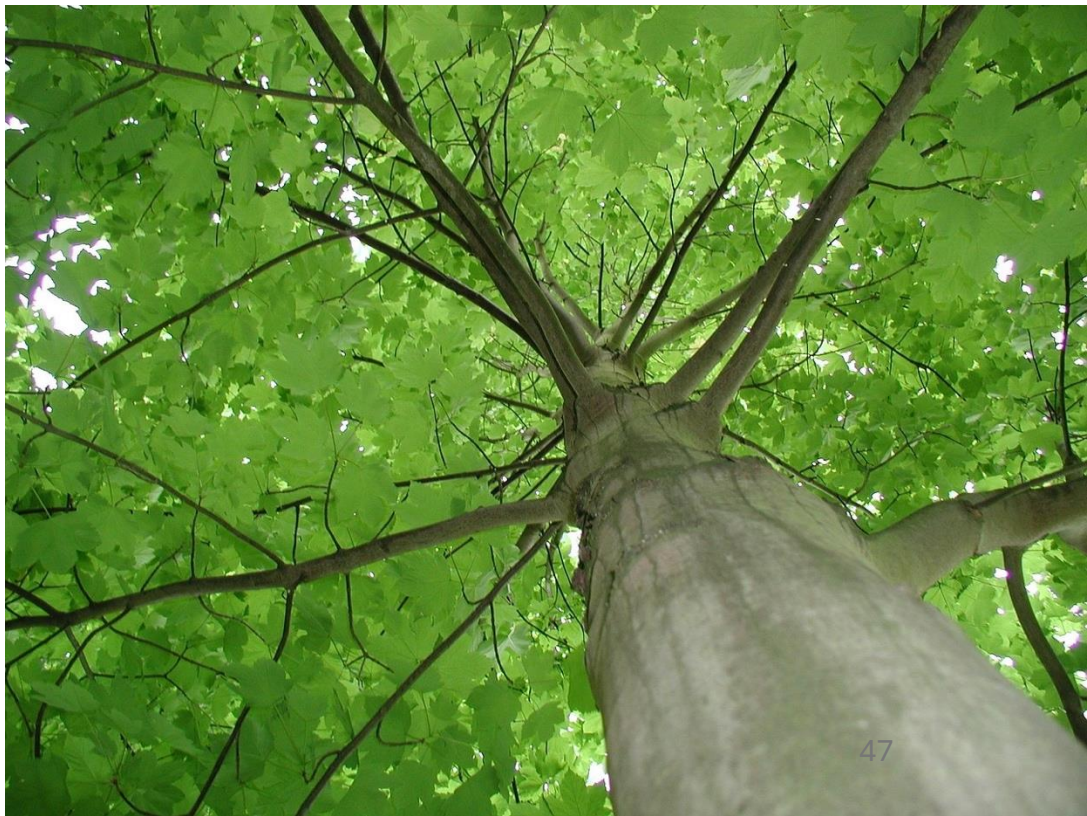













Deutseveldstraat
Hoekhorsterweg
Bestaande bomen
Bomen informeel
Bomenrij formeel
Dubbele bomenrij formeel
Vrijstaand bomen beeldbepalend

Bomenplan

4.7 Bomen

De bomen in dit plan zijn onder te verdelen in de volgende groepen (zie onderstaand schema):

- Bestaande bomen (16st) Te behouden staan niet eens in het plangebied
- Bomen informeel (15st) Inheems tussen bosplantsoen (bijvoorbeeld: esdoorn, berk, eik, beuk, meidoorn, els, wilg)
- Bomenrij formeel (16st) Laanbomenrij planten in sloot amberboom, tulpenboom, sierkers
- Dubbele bomenrij formeel (12st) Laanbomenrij (bijvoorbeeld: linde, plataan of esdoorn)
- Vrijstaande bomen (10st) Park uitstraling (moeraseik, fladderiep, paardenkastanje, magnolia, lijsterbes)

4.8 Erfafscheidingen

De erfafscheidingen vormen een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke uitstraling en ecologische kwaliteit van de nieuwe woonwijk. Om het groene, landschappelijke en dorpse karakter van Nieuw-Wehl te versterken, worden erfafscheidingen zoveel mogelijk **groen en natuurlijk** uitgevoerd. Hiermee sluiten ze aan bij het landschappelijke beeld, versterken ze de biodiversiteit en voorkomen ze visuele versnippering in het straatbeeld. Dit principe sluit aan bij de groene erfafscheidingen die succesvol zijn toegepast in andere hedendaagse woonwijken.

De erfgrenzen van de tuinen zijn onderverdeeld in vier categorieën, zoals op het kaartje in de legenda wordt weergegeven:

- **Verplichte samenhang met de omgeving**.
- **Verplichte haag**, 180–200 cm hoog, naar keuze (zie de keuzemogelijkheden voor verschillende haagsoorten).
- **Klimop in de achtertuinen**, maximaal 180 cm hoog.
- **Voortuinen** met een verplichte groene uitstraling.

Algemene uitgangspunten

Groene erfafscheidingen vormen het uitgangspunt voor tuinafscheidingen aan de zichtzijde (voortuinen, hoeken en zijtuinen aan de openbare ruimte). Groene erfafscheidingen dragen bij aan biodiversiteit, privacy en klimaatcomfort en zorgen voor een zachter en natuurlijke uitstraling van de wijk. Harde afscheidingen worden in het straatbeeld vermeden, tenzij functioneel noodzakelijk (bijvoorbeeld lage keerbanden of tuinmuren binnen het bouwvlak tot 60cmboven maaiveld) Samenhang in materiaal- en groengebruik is belangrijk om een rustig en herkenbaar te creëren.

Afscheidingen die grenzen aan straten, plantsoenen, paden of de landschappelijke zuidrand bestaan standaard uit:
Haagsoorten: liguster, beuk, haagbeuk, veldesdoorn, laurier, en/of klimop op gaas.
De maximale hoogte bedraagt 100 cm in voortuinen en aan straatzijden, om het open en sociale karakter van de wijk te behouden en 180-200cm aan de achterzijde of zijkant van de woning-tuin.

Struweelranden: menging van heester- en bessenstruiken zoals lijsterbes, hazelaar, vlier en sleedoorn.
Deze zien we als een verplichte samenhang met de omgeving. Deze kan bestaan uit een losse, natuurlijke struweelzone of haag (niet geknipt) worden toegepast, passend bij de landschappelijke overgang richting De Tuut. Indien men het terrein wil afschermen kan dat doormiddel van houtenhekwerk ofwel een schapenhekwerk of een open- transparante gaas constructie tot max 100cm hoog



Erfafscheiding

Verplichte samenhang met omgeving

natuurlijke overgang, struweel - bosplantsoen of losse haag

Verplicht haag maximaal 180-200cm hoog

soorten zie lijst.

Erfafscheiding klimop achtertuin 180cm

De voortuin verplichte groene uitstraling

hagen tot max. 100cm hoog







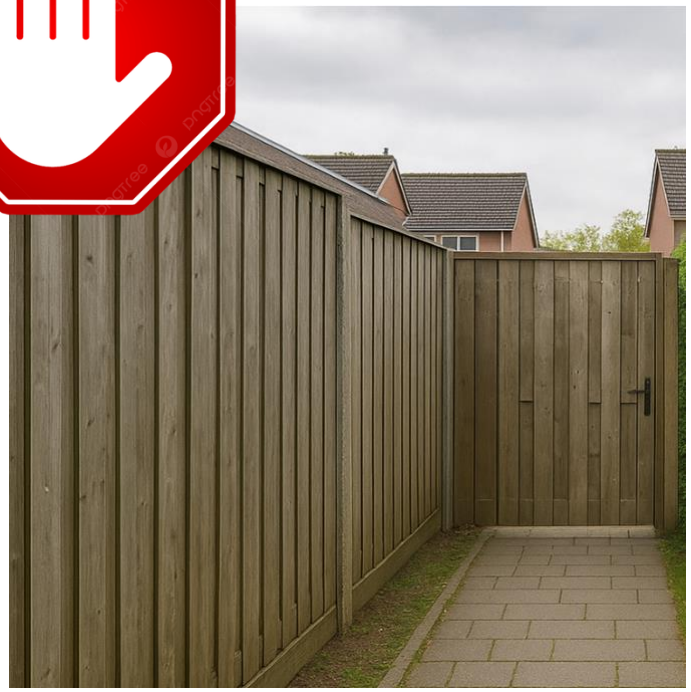


referentiebeelden

ONGEWENST







VOORTUIN



ACHTERTUIN

WENSELIJK






klimop




klimop


liguster


esdoorn


beuk

VERLICHTING

4.9 Verlichting

De openbare verlichting moet duurzaam, eenvoudig en van hoge kwaliteit zijn. Alle armaturen worden uitgerust met energiezuinige, dimbare LED-lichtbronnen. Een mogelijke keuze is om de verlichting te koppelen aan een managementsysteem. Hiermee worden beheergegevens draadloos verzameld en kan de lichtsterkte van verschillende verlichtingsclusters centraal en naar behoefte worden geregeld. Daarbij geldt dat de verlichting geen overbodige lichtvervuiling mag veroorzaken.

De geselecteerde leveranciers voldoen aan hoge eisen op het gebied van duurzaamheid en technische kwaliteit. Daarnaast bieden zij maximale leveringszekerheid bij eventuele vervanging van armaturen of onderdelen.







VERLICHTING 230V







Specificaties SOLAR VERLICHTING

•Lichtbron: 4W LED 4000K
•Lichtopbrengst: 800 lumen
•Lichtbreedte: circa 16 meter
Upward light ratio (ULR): 0%

•Brandduur: Minimaal 17 uur in de wintermaanden.
•Materiaal: Douglas hout, Duurzaamheidsklasse 3
•Behuizing: Zwart
•Zonnepaneel: Reinforced Glass solar-panel
•Bescherming: Anti-rot bescherming
•Afmeting: 450x15x80 cm
*Hogere modellen op aanvraag
•Ingraafdiepte: 125 cm
•Garantie: 3 jaar inclusief on-site support
•Certificaten: PEFC,
•NLGreenLabel A, B.U.G. Rating =B0U0G0
•(Geen verstoring van het nachtleven en lichtvervuiling)
•Klantspecifieke opties: Schakelen op tijd,
• datum en andere LED kleuren
•Ook leverbaar met een ronde stam

VERHARDING open en gesloten

4. 10 De hoofdstraat – ontsluitingsweg

Bestaan uit elementenverharding. Het betreft betonstraatsteen met een toplaag van gemalen bruin rode kleur.
De meeste wegverhardingen liggen op één oor, de bestrating watert dan af op een aanliggende groenperken, molgoot of direct naar wadi's. De rijbanen worden uitgevoerd in keiformaat 10x20, gelegd in keperverband met een dubbele strekken laag als kader.

De zones rondom de parkeerkoffers hebben de zelfde steen molgoten. De verhardingen worden opgesloten door een verholen opsluitband band, die circa 15 mm beneden het straatwerk ligt. Op deze wijze kunnen de op één oor liggende straten goed richting de aanliggende wadi's afwateren.Bovendien ontstaat er een rustig beeld omdat de grijze betonbanden niet in het zicht liggen.
De wijk kent geen trottoirs we zien het als een woonerf.

4.11 Loop en fietspaden

Loop en fietspaden bestaan uit Achterhoeks padvast, deze kleur refereert aan landelijke zandpaden.

4.12 Parkeren

Parkeervakken zoals benoemd en met sfeerbeelden aangegeven bestaan uit een openverharding groen verharding waterdoorlaten



Achterhoeks padvast



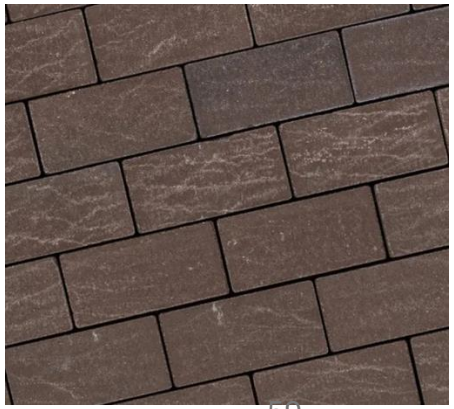
Zwart bruin



Kilimanjaro



Grasbeton vlak



Retro Old London

ECOLOGIE flora en fauna

4.13 Hemelwater en klimaatadaptatie

Hemelwater vormt een belangrijke drager binnen de inrichting van de nieuwe woonwijk. Door de ligging van het plangebied op de overgang van het esdek naar het lagere beekdal van De Tuut biedt de locatie natuurlijke kansen voor het vasthouden en infiltreren van water. Het hemelwatersysteem wordt vormgegeven volgens het principe vasthouden – bergen – infiltreren, waarbij regenwater zoveel mogelijk binnen het gebied wordt verwerkt en niet wordt afgevoerd naar het riool.

Vasthouden op eigen perceel
Dakwater wordt rechtstreeks afgevoerd naar de tuin, infiltratiestroken of half - verharding.
Bewoners worden gestimuleerd om voorzieningen toe te passen zoals regentonnen, infiltratiekratten of groene daken.
Tuinen dienen minimaal 40% onverhard te blijven om infiltratie mogelijk te maken.

Bergen in de openbare ruimte
De openbare ruimte bevat meerdere wadi's en verlaagde groenzones die water tijdelijk kunnen bergen.
De wadi's maken het watersysteem zichtbaar en begrijpelijk voor bewoners, en dragen bij aan biodiversiteit door variatie in vochtige en droge zones.
De capaciteit van de wadi's is afgestemd op extreme buien (piekbuien) om wateroverlast te voorkomen.

Infiltratie in bodem en landschap
Door de zandige ondergrond infiltreert water snel en natuurlijk in de bodem, waardoor het gebied klimaatbestendig functioneert.
Het natuurlijke afschot richting het zuiden wordt benut: bij zware neerslag kan water gecontroleerd weglopen naar de wadi's in de landschappelijke zuidrand.

Overstorten worden zo min mogelijk toegepast en uitsluitend in situaties waar infiltratie tijdelijk onvoldoende is.

Doorlatende verharding
Parkeerkoffers en paden worden bij voorkeur uitgevoerd in halfverharding of doorlatende klinkers.
Hierdoor kan regenwater direct in de bodem zakken zonder druk op het watersysteem.

Relatie met groen en biodiversiteit
Hemelwater wordt niet alleen functioneel, maar ook ecologisch waardevol verwerkt:
Vochtige zones rondom wadi's worden ingericht met oevervegetatie en kruidenrijke mengsels.
Variatie in hoog- en laagtes creëert diverse microhabitats voor insecten, vogels en kleine zoogdieren.
Het systeem draagt bij aan verkoeling van de wijk en voorkomt hittestress.

Bewoners en beheer
Om het functioneren van het watersysteem ook op lange termijn te borgen:
Wordt gestuurd op bewonersbewustzijn, bijvoorbeeld door uitleg over het nut van groene tuinen en regenwateropvang.
Worden wadi's voorzien van beplanting die weinig onderhoud vraagt en goed tegen droogte én tijdelijke natheid kan.



onderdelen	aantal	st	totaal	eenheid
Rijwoningen	20	st	1100	m2
Tweekappers (infiltratie op eigen kavel)	14	st	1050	m2
Vrijstaand (infiltratie op eigen kavel)	4	st	425	m2
Verharding wegen			1725	m2
Parkeren			550	m2
Looppaden	675	m2		
			4850	m2

Wadi zoals getekend zou ca **400m3** kunnen bergen

Wadi talud totaal 680/2= 340x0,4diep = **135m3**

Wadi bodem totaal 665m2x0,4diep = **265m3**

Totaal 400m3

Noodzakelijk is 4850m2 x0,08cm regen geeft een totaal van 388m2

4.14 Afval en beheer

Een goed functionerende en leefbare woonwijk vraagt om een zorgvuldig ingerichte afvalinzameling en duurzaam beheer van de openbare ruimte. Binnen het plangebied wordt het afvalsysteem zodanig georganiseerd dat het uit het zicht, toegankelijk en praktisch is, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke en groene kwaliteit van de wijk.

Afvalinzameling
De afvalinzameling vindt plaats via centrale inzamelpunten of individuele containers op het eigen perceel, afhankelijk van de gemeentelijke richtlijnen. BUHA heeft aangegeven waar deze plekken komen.
Inzamelpunten worden strategisch geplaatst langs de hoofdontsluiting, zodat afvalwagens veilig kunnen manoeuvreren zonder de rust in woonstraten te belasten.

Locaties worden groen ingepast met hagen of lage beplanting, zodat containers en ondergrondse bakken niet domineren in het straatbeeld.
Voor GFT en restafval worden bewoners gestimuleerd om gebruik te maken van voorzieningen zoals compostbakken of afvalscheiding aan huis.
Er komt daarnaast 1 centrale ondergrondse afvalcontainer



H5

BEELDKWALITEIT

5.1 Inleiding

Het beeldkwaliteitskader vormt de leidraad voor de architectonische uitwerking van de nieuwe woonbuurt. Het plangebied ligt op een overgangszone: aan de ene kant sluit het aan op de bestaande dorpsbebouwing van Nieuw-Wehl, aan de andere kant op het open en landschappelijke gebied van De Tuut. Deze bijzondere ligging vraagt om een zorgvuldige balans tussen dorpse samenhang, landschappelijke openheid en eigentijdse architectonische kwaliteit.

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor beeldkwaliteit, architectuur en materiaalgebruik beschreven, zodat de nieuwe bebouwing op een passende manier wordt geïntegreerd in haar omgeving.

5.2 Beeldkwaliteit en architectuur algemeen

Het plangebied wordt omringd door uiteenlopende bebouwingstypen. Aan de noordzijde staan voornamelijk vrijstaande woningen met twee bouwlagen en een hellend dak, uitgevoerd in diverse kaprichtingen maar met overwegend donkergrijze dakpannen en gevels in baksteenvarianten van geel tot donkerrood. De oostzijde bestaat uit een mix van vrijstaande woningen en kleinschalige bedrijfsbebouwing langs de Hoekhorsterweg. Hier varieert de korrel van één tot twee bouwlagen met kap of plat dak, met vooral roodkleurige baksteen en donkergrijze dakafwerking.
Aan de westzijde grenst het plangebied aan een relatief nieuwe woonbuurt met een meer diverse architectuur, waarin verschillende kleurstellingen en kapvormen voorkomen.

De zuidzijde opent zich volledig naar het groene landschap met natuurrijke wandelpaden, openheid en zicht op De Tuut. Deze landschappelijke waarde vormt een belangrijk beeldbepalend element en beïnvloedt de opzet en architectonische verfijning van de nieuwe woonbuurt.
De architectonische ambitie voor het plan is om een hoogwaardige en duurzame woonomgeving te realiseren die zich herkenbaar voegt in de dorpscontext, maar tegelijkertijd een hedendaagse en rustige eenheid uitstraalt. Materialisering, kleurgebruik en kapvormen sluiten aan op de kwaliteiten uit de omgeving, waarbij eenvoud, samenhang en een groen karakter centraal staan.

5.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten en inrichting

De stedenbouwkundige uitwerking van het plan is gebaseerd op heldere en herkenbare principes die bijdragen aan een samenhangend en dorpse woonomgeving.

Rooilijnen

Rooilijnen spelen hierbij een belangrijke rol: in het centrale woonveld liggen de voorgevels grotendeels in één lijn en dicht aan de straat, wat zorgt voor een duidelijke begrenzing van de openbare ruimte en een intiem, overzichtelijk straatbeeld. In de woonranden verspringen de rooilijnen subtiel en liggen de woningen verder terug op de kavel, waardoor meer ruimte ontstaat voor groene voortuinen en een informeler profiel dat past bij de overgang naar de bestaande bebouwing.

Oriëntatie van bebouwing

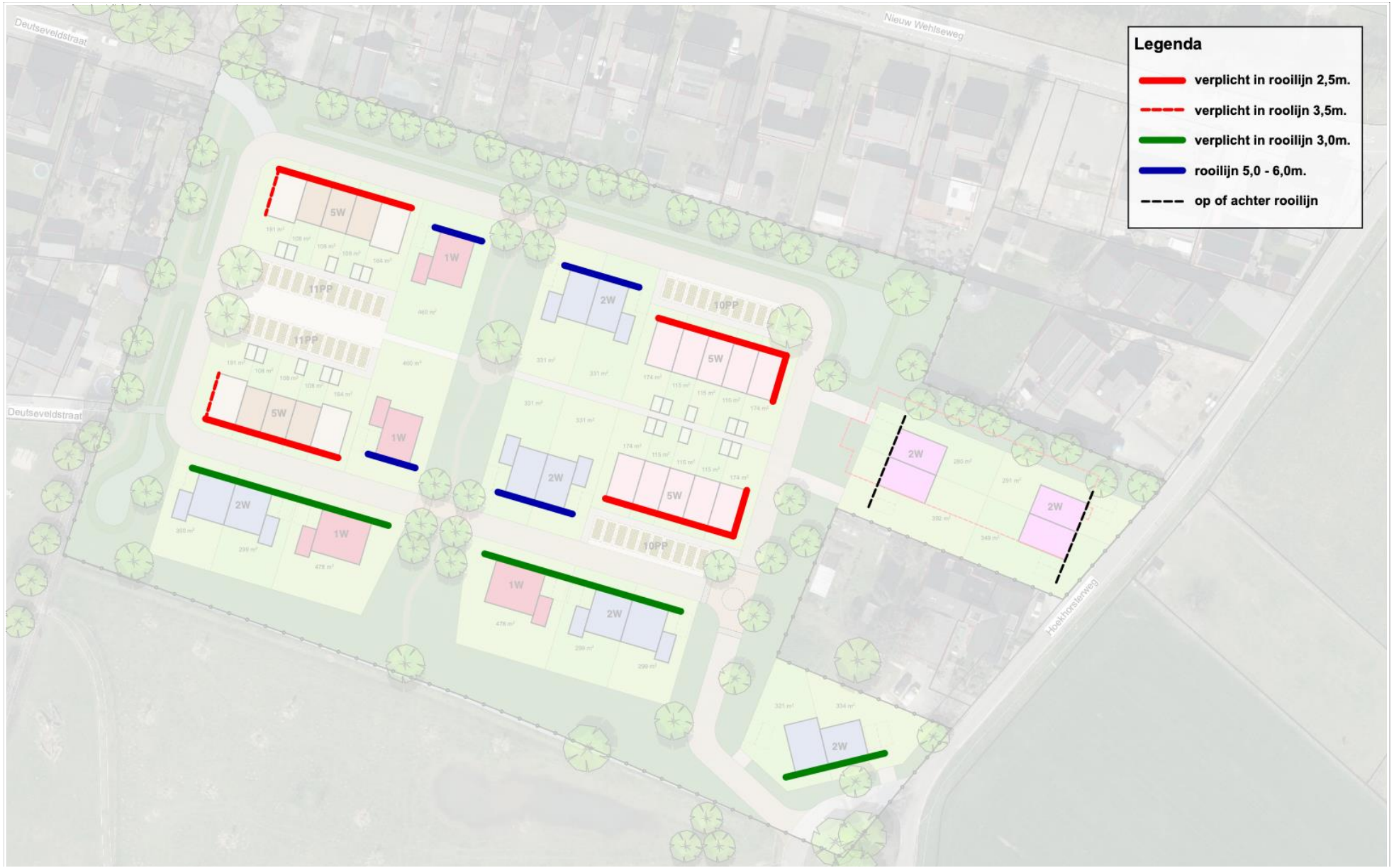
De oriëntatie van de bebouwing is primair gericht op de openbare ruimte. Woningen hebben hun voordeuren en belangrijkste verblijfsruimten aan de straat of aan groene verblijfsgebieden, wat bijdraagt aan sociale veiligheid, levendigheid en onderlinge betrokkenheid. Op hoeken en bijzondere locaties krijgen woningen een meervoudige oriëntatie, waardoor deze plekken ruimtelijk worden versterkt en de wijk als geheel beter leesbaar wordt.

Maat, schaal en korrel

De maat en schaal van de bebouwing sluiten aan bij de bestaande dorpse structuur van Nieuw-Wehl. Variatie in kavelbreedtes, woningtypen en kapvormen voorkomt monotonie en draagt bij aan een gevarieerd straatbeeld. Tegelijkertijd zorgen consistente bouwhoogtes en terugkerende typologieën voor rust en samenhang binnen het plan.

Zichtlijnen en oriëntatiepunten

Binnen de verkaveling zijn zichtlijnen bewust ingezet om oriëntatie en ruimtelijke beleving te versterken. Straatassen en openingen in de bebouwing bieden doorzichten naar groenstructuren en het omliggende landschap. Bijzondere plekken, zoals hoeken, pleintjes en overgangen tussen woonmilieus, fungeren als herkenningspunten binnen de wijk.


Legenda
verplicht in rooilijn 2,5m.
verplicht in roolijn 3,5m.
verplicht in rooilijn 3,0m.
rooilijn 5,0 - 6,0m.
op of achter rooilijn
Deutsevelstraat
Nieuw Wehlseweg
Hoekhorsterweg
5W
1W
2W
11PP
10PP

ROOILIJNEN


Legenda
enkele oriëntatie
tweezijdige oriëntatie
driezijdige oriëntatie
Deutseveldstraat
Nieuw Wehlseweg
Hoekhorsterweg
5W
1W
2W
11PP
10PP

ORIENTATIE

Klimaatadaptatie en toekomstbestendigheid

De inrichting van het plan houdt rekening met klimaatadaptieve principes. Water kan lokaal worden opgevangen en geïnfiltreerd in groene zones, terwijl voldoende ruimte voor bomen en beplanting bijdraagt aan schaduw, verkoeling en biodiversiteit. De flexibele verkaveling en robuuste structuur maken het plan bovendien geschikt voor toekomstige aanpassingen.

Groenstructuur als drager van het plan

De groenstructuur vormt een samenbindend element binnen de wijk. Bestaande bomen en landschappelijke lijnen worden zoveel mogelijk behouden en versterkt, terwijl nieuwe groene ruimtes zorgen voor samenhang tussen de verschillende woonmilieus. Het groen is niet alleen functioneel als buffer en overgang naar het landschap, maar ook beeldbepalend en bepalend voor de identiteit van de wijk. Met name langs de randen en in de zuidelijke dorpsrand krijgt het groen een landschappelijk karakter.

Overgang openbaar: collectief – privé

Binnen het plan is veel aandacht besteed aan een zorgvuldige overgang tussen openbare, collectieve en private ruimtes. Voortuinen, groene bermen en halfopen erfafscheidingen fungeren als overgangszones, waardoor de openbare ruimte wordt verrijkt en een vriendelijk straatbeeld ontstaat. Collectieve groene plekken en informele verblijfsruimten versterken de sociale samenhang en bieden ruimte voor ontmoeting.

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen vormen een belangrijk onderdeel van het beeld en de overgang tussen openbaar en privé. In het centrale gebied worden lage, groene erfafscheidingen toegepast om de relatie tussen woning en straat open en vriendelijk te houden. Naar de randen toe worden erfafscheidingen groener en informeler vormgegeven, bijvoorbeeld door hagen, houtwallen of losse beplanting. Hiermee sluit de inrichting aan op het omliggende landschap en wordt de zuidrand van het plan vormgegeven als een groene dorpsrand, waar bebouwing en landschap op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Samen zorgen deze stedenbouwkundige principes voor een evenwichtige opbouw van de wijk, met een herkenbaar dorps karakter, duidelijke ruimtelijke structuur en een zorgvuldige overgang tussen openbaar, privé en landschap.



ERFAFSCHEIDINGEN



1 bouwlaag = 3 meter

Maximale nokhoogtes bij twee bouwlagen met een kap: 10 meter (i.v.m. mogelijkheid tot plaatsen installaties onder dak en functioneel ruimtegebruik)

Maximale nokhoogtes bij 1 tot 1,5 bouwlaag met kap: 6,0 tot 7,5 m hoogte (dit i.v.m. keuze dakhelling en architectuur).

**Met uitzondering van de woningen in deelgebied 3 waar de molenbiotoop sturend is voor de maximale nokhoogte (6,3 m).*

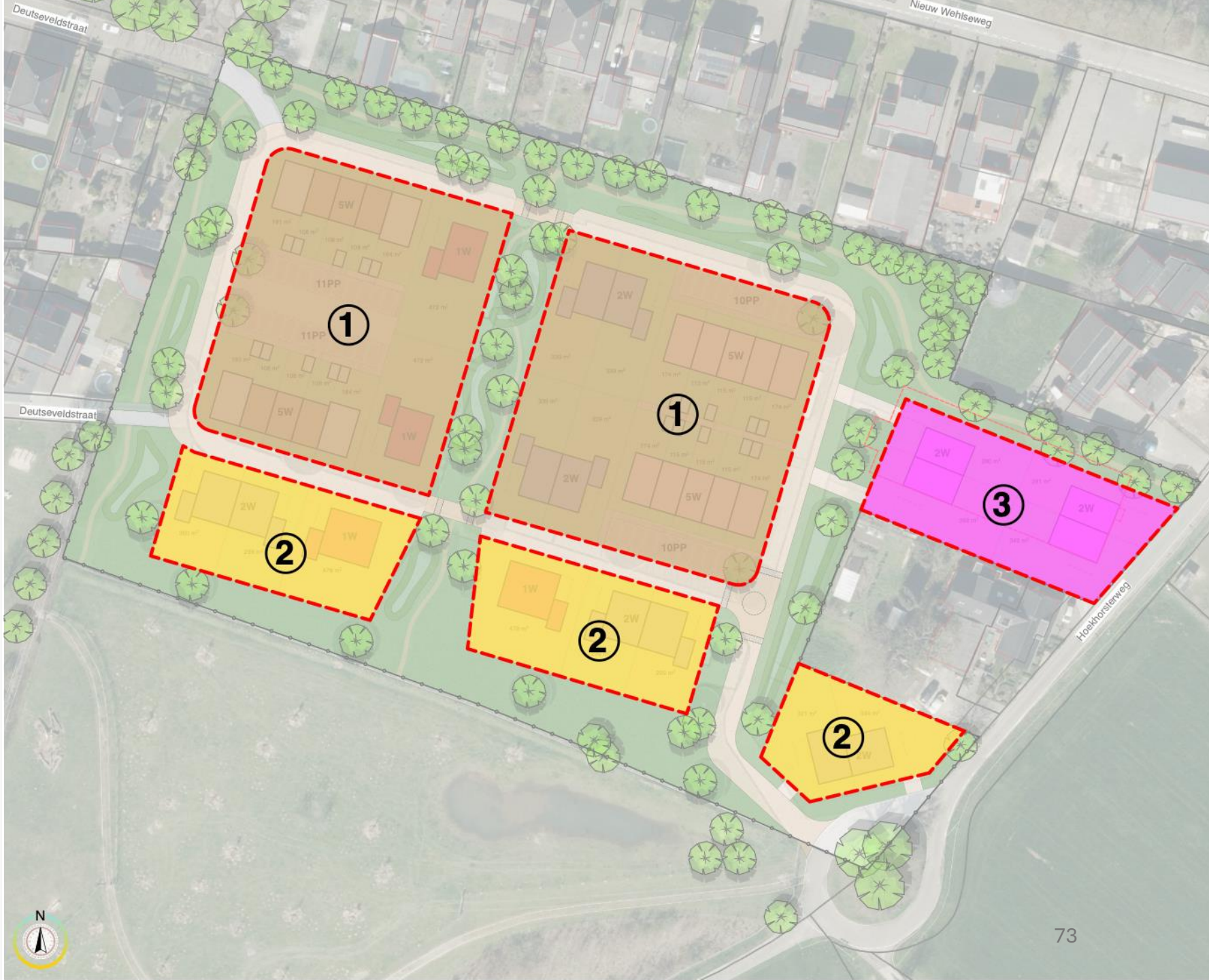
Maximale goothoogtes bij twee bouwlagen: 6 tot 7 meter (i.v.m. nader uit te werken architectuur type bouw en vloerdiktes).

Maximale goothoogtes bij 1 of 1,5 bouwlaag: 3 tot 4 meter (i.v.m. nader uit te werken architectuur, type bouw en vloerdiktes).

HOOGTES EN KAPVORM

5.4 Beeldkwaliteit per deelgebied

In de volgende paragrafen worden de kwaliteitseisen per deelgebied omschreven. Samen met de algemene beeldkwaliteitseisen en de toegevoegde referentiebeelden vormen zij de eisen als het gaat om beeldkwaliteit. De referentiebeelden dienen vooral voor de architectonische typologie en sfeer, de tekstuele omschrijving is bindend. De kleurstelling van de referentiebeelden zijn niet bindend en kunnen in die zin ook geen rechten aan worden ontleend.



5.4.1 Deelgebied 1, middengebied

Het middengebied wordt omsloten door een weg welke aan de noord- en westzijde door een groene buffer aansluiting heeft op de omliggende bebouwing. Aan de zuid- en oostzijde zitten respectievelijk deelgebied 2 en 3. Deelgebied 1 wordt gekenmerkt door een afwisselend beeld in het type bebouwing, met vrijstaande woningen 2-kappers en rijwoningen. Voor de uitstraling van de bebouwing van dit middengebied is een wat strakkere regie gewenst waarbij doel is wat uniformiteit en een rustig beeld in dit deelgebied te krijgen.

Bebouwingstypologie
Vrijstaande, 2-onder-1 kap, en rijwoningen met een ingetogen architectuur.

Bouwvolume
De woningen hebben 1 laag met kap óf maximaal 2 lagen met een kap (lager mag). De aanbouwen/uitbouwen van de woningen mogen plat afgedekt dan wel aangekapt worden. Het aankappen kan middels het door laten lopen van de kap van de hoofdbouw. Voor de vrijstaande woningen ligt de kaprichting in noord-zuid richting, bij deze woningen is een 2-zijdige oriëntatie vereist. De 2-onder 1 kap woningen hebben vrijheid in de kaprichting, deze mag zowel parallel als haaks op de weg georiënteerd zijn. De rijwoningen hebben een kap met de wegrichting mee, waarbij 1 of 2 haakse tuitgevels denkbaar zijn. De rijwoningen op de hoek zijn ook 2-zijdig georiënteerd. De rijwoningen aan de oostzijde van het plangebied mogen vanwege de aanwezige molenbiotoop een maximale hoogte van 10,9 meter ontvangen. Bij de bouw dient ook hier rekening gehouden te worden met het uiteindelijke planbouwpeil en het molenpeil.

Bebouwingstypologie
Gevel: Baksteen en houten tinten (volgens kleurenpalet op pagina 46). Kleuren zijn voornamelijk rustig, variëren van grijswit tot rode aardetinten. Fel gekleurde accenten passend bij architectuur zijn denkbaar. Dak: Keramische, zinken of groendak afdekking (volgens kleurenpalet op pagina 47).

Architectuur
De woningen hebben een rustige en evenwichtige uitstraling. De vrijstaande woningen zijn qua hoofdvorm eenvoudig en rechthoekig. De bijgebouwen zijn ondergeschikt of gaan op in de architectuur van de hoofdbouw.

Deelgebied 1, middengebied

Bebouwingstypologie
Vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap en rijwoningen
Ingetogen architectuur

Bouwvolume
Maximaal 2 lagen met kap
Aan-/uitbouwen met plat dak of aangekapt
Aankappen mogelijk door doorlopende kap van hoofdbouw
Vrijstaand: kaprichting noord–zuid, 2-zijdige oriëntatie
2-onder-1-kap: vrije kaprichting (parallel of haaks op weg)
Rijwoningen: kap in wegrichting, 1 of 2 haakse tuitgevels mogelijk
Hoek-rijwoningen: 2-zijdig georiënteerd

Gevel en dak
Gevels: baksteen en houten tinten (rustige kleuren, grijswit tot rode aardetinten, meer donkere tinten)
Beperkte felle accenten mogelijk passend bij architectuur
Daken: keramisch, zink of groendak

Architectuur
Rustige, evenwichtige uitstraling
Vrijstaande woningen: eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm
Bijgebouwen ondergeschikt of geïntegreerd in hoofdbouw










1 Licht grijswit / kalkachtig: zacht wit met lichte grijze nuances, vergrijsd en rustig

2 Warm beige met zandtinten: natuurlijke beige kleur met lichte bruine en grijze schakeringen

3 Donker warm bruin: aardse bruintint met een robuuste, licht verouderde uitstraling

4 Grijsbeige met koele ondertoon: menging van beige en lichtgrijs, iets koeler van karakter

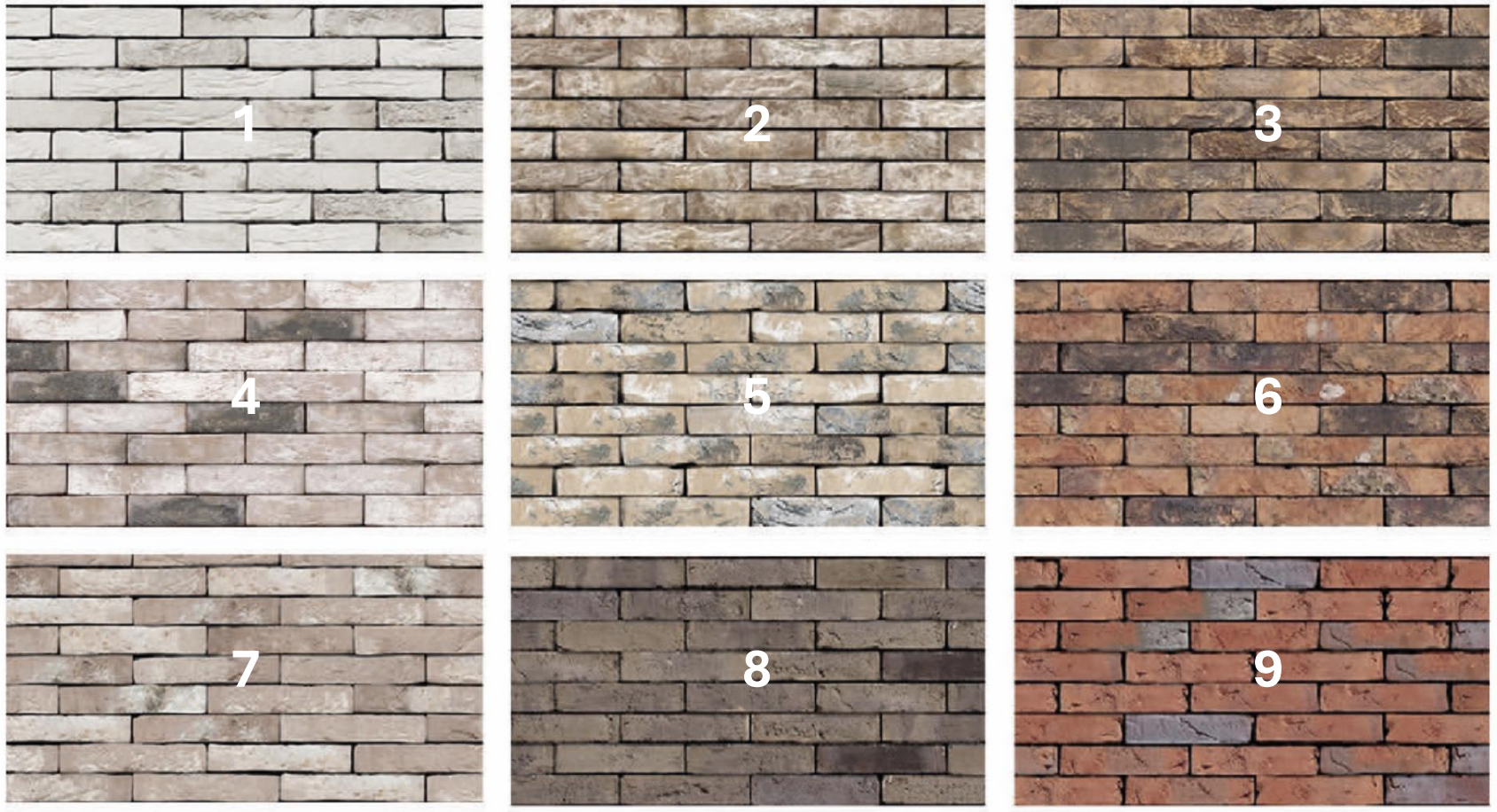
5 Warm roodbruin: klassieke baksteenrood met donkere en licht verweerde nuances

6 Licht taupe / greige: beige-grijs met een zachte, neutrale uitstraling

7 Rood-oranje baksteen: heldere roodtint met oranje ondertoon, traditioneel en warm

8 Donker taupegrijs: diepe grijsbruine tint, ingetogen en krachtig

9 Roodbruin met grijze accenten: warme rode baksteen met zichtbare grijze en donkere insluitsels



MATERIAAL

MATERIAAL

Hout (naturel, grijs, zwart)

Zwart hout: Diep antraciet tot zwart, strak en modern

Grijs hout: Vergrijsd hout met koele, ingetogen uitstraling

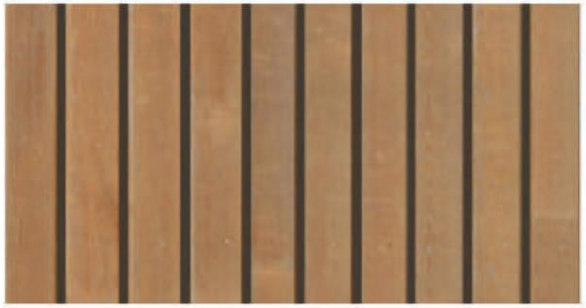
Naturel hout (warm): Warme goud- tot honingkleurige houttint

Naturel hout (licht): Lichte, natuurlijke houtkleur met zachte uitstraling

Hout: naturel, grijs, zwart









Dakvlak (zink, keramisch, groen)

Zink: Lichtgrijs tot zilvergrijs, mat en verfijnd

Keramische dakpan (donker): Donkergrijs tot antraciet, rustig en egaal

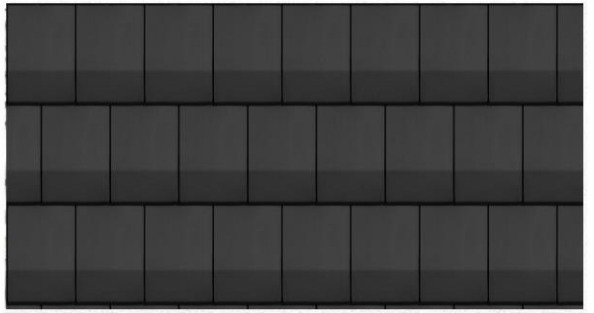
Keramische dakpan (zwart): Diep zwart, strak en modern

Groendak: Groen met rood- en geeltinten, natuurlijk en levendig

Dakvlak: zink, keramisch, groen









5.4.2 Deelgebied 2, zuidrand

De zuidrand grenst aan de noordzijde op het middengebied met tussenliggend de rijweg, aan de zuidzijde ligt de groene parkrand. Dit deelgebied wordt gekenmerkt door een afwisselend beeld in het type bebouwing, met vrijstaande 2-kappers en vrijstaande woningen. Voor de uitstraling van de bebouwing van dit gebied is een wat diversere en meer individuele uitstraling mogelijk om deze rand een meer creatieve impuls te geven. De bebouwing bestaat uit 1 of anderhalve laag met kap.

Bebouwingstypologie
Vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen met hoogwaardige architectuur.

Bouwvolume
De woningen hebben maximaal 1,5 laag met een kap, de aanbouwen/uitbouwen mogen plat afgedekt dan wel aangekapt worden. De kaprichting is vrij te kiezen waarbij een mansardedak ook denkbaar.

Bebouwingstypologie
Gevel: Baksteen en houten (zachtere tinten vanuit kleurenpallet)
Fel gekleurde accenten passend bij architectuur zijn denkbaar.
Dak: Keramische, zinken of groendak afdekking (zachtere tinten vanuit kleurenpalet).

Architectuur
De woningen hebben een hoogwaardige uitstraling en kan afwijken van de rest van de bebouwing in het plangebied mits zorgvuldig en met oog voor detail ontworpen.

Deelgebied 2, zuidrand

Bebouwingstypologie

Vrijstaande en 2-onder-1-kap woningen
Hoogwaardige architectuur

Bouwvolume
Maximaal 1,5 laag met kap
Aan-/uitbouwen met plat dak of aangekapt
Vrije kaprichting
Mansardedak mogelijk

Gevel en dak
Gevels: baksteen en hout (tinten volgens kleurenpalet)
Fel gekleurde accenten mogelijk, passend bij architectuur
Daken: keramisch, zink of groendak

Architectuur
Hoogwaardige uitstraling
Mag afwijken van overige bebouwing binnen plangebied
Zorgvuldige detaillering vereist



1 Licht grijswit / kalkachtig: zacht wit met lichte grijze nuances, vergrijsd en rustig

2 Warm beige met zandtinten: natuurlijke beige kleur met lichte bruine en grijze schakeringen

3 Donker warm bruin: aardse bruintint met een robuuste, licht verouderde uitstraling

4 Licht rozegrijs: zacht vergrijsd roze met subtiele donkere accenten

5 Grijsbeige met koele ondertoon: menging van beige en lichtgrijs, iets koeler van karakter

6 Licht taupe / greige: beige-grijs met een zachte, neutrale uitstraling













MATERIAAL

MATERIAAL

Hout (naturel, grijs, zwart)

Zwart hout: Diep antraciet tot zwart, strak en modern

Grijs hout: Vergrijsd hout met koele, ingetogen uitstraling

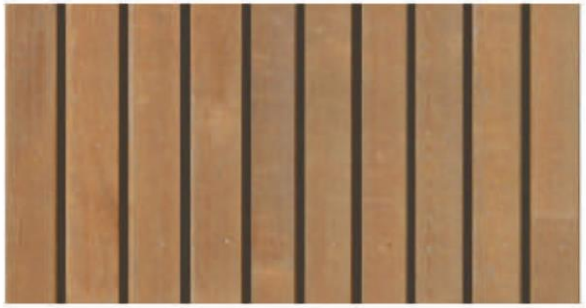
Naturel hout (warm): Warme goud- tot honingkleurige houttint

Naturel hout (licht): Lichte, natuurlijke houtkleur met zachte uitstraling

Hout: naturel, grijs, zwart









Dakvlak (zink, keramisch, groen)

Zink: Lichtgrijs tot zilvergrijs, mat en verfijnd

Keramische dakpan (donker): Donkergrijs tot antraciet, rustig en egaal

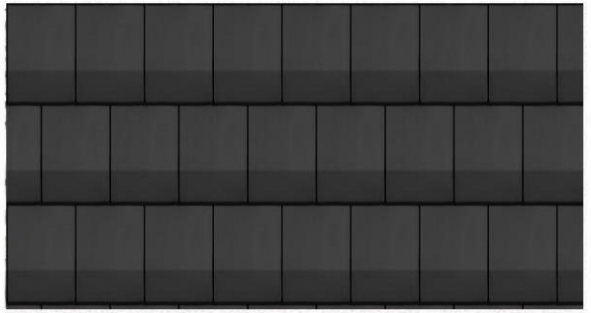
Keramische dakpan (zwart): Diep zwart, strak en modern

Groendak: Groen met rood- en geeltinten, natuurlijk en levendig

Dakvlak: zink, keramisch, groen









5.4.3 Deelgebied 3, Hoekhorsterweg

Dit deel ligt tussen het middengebied, zuidrand en de Hoekhorsterweg. Het type bebouwing kenmerkt zich door 2-onder-1 kap woning. Voor de uitstraling van de bebouwing van dit gebied is een wat diverse en meer individuele uitstraling mogelijk waarbij de 2-kapper aangrenzend aan de bebouwing van de Hoekhorsterweg aan dient te sluiten op de naastgelegen bebouwing, de woning bij de entree van de nieuwe wijk een eigen uitstraling mag krijgen maar wel een kwalitatief hoge architectuur gewenst is. De 2-kapper grenzend aan het middengebied mag ook een eigen identiteit krijgen. De bebouwing bestaat uit anderhalve laag of 2 lagen met kap. Waarbij de “entreewoning” als uitgangspunt 1 of anderhalve laag met kap heeft.

Bebouwingstypologie
2-onder-1 kap woningen met ingetogen architectuur.

Bouwvolume
De woningen hebben maximaal 1,5 laag met een kap, de aanbouwen/uitbouwen mogen plat afgedekt dan wel aangekapt worden. De woningen op de hoek zijn 2-zijdig georiënteerd. De nieuwe woningen krijgen een nokhoogte van circa 6,30 m (gemeten vanaf maaiveld voormalige situatie werkplaats) dan wel een vergelijkbare of lagere nokhoogte. Dit vanwege de molenbiotoop die in dit gebied van toepassing is. De exact te bepalen hoogte is bij afgifte omgevingsvergunning bouw afhankelijk van het uiteindelijke planbouwpeil dat wordt bepaald bij afgifte vergunning t.o.v. het molenpeil van de Bernadette molen.

Bebouwingstypologie
Gevel: Baksteen en houten (tinten volgens kleurenpallet)
Fel gekleurde accenten passend bij architectuur zijn denkbaar.
Dak: Keramische, zinken of groendak afdekking (volgens kleurenpalet).

Architectuur
De woningen aan de Hoekhorsterweg hebben een uitstraling passend in de rij van de Hoekhorsterweg. De uitstraling is ingetogen, bestaat uit een gemetselde gevel en een dak met pannen bedekt. Dit kan afwijken van de rest van de bebouwing in het plangebied. De woningen aan het middengebied moeten een eigen uitstraling hebben mits zorgvuldig en met oog voor detail ontworpen.

Deelgebied 3, Hoekhorsterweg

Bebouwingstypologie
2-onder-1-kap woningen
Ingetogen architectuur

Bouwvolume
Maximaal 1,5 of 2 lagen met kap
Aan-/uitbouwen met plat dak of aangekapt
Hoekwoningen: 2-zijdig georiënteerd

Gevel en dak
Gevels: baksteen en hout (tinten volgens kleurenpalet)
Fel gekleurde accenten mogelijk, passend bij architectuur
Daken: keramisch, zink (of groendak).

Architectuur
Woningen aan de Hoekhorsterweg: passend in straatbeeld, mogen afwijken van rest plangebied
Woningen in het middengebied: eigen uitstraling
Zorgvuldige detaillering vereist











1 Licht grijswit / kalkachtig: zacht wit met lichte grijze nuances, vergrijsd en rustig

2 Warm beige met zandtinten: natuurlijke beige kleur met lichte bruine en grijze schakeringen

3 Donker warm bruin: aardse bruintint met een robuuste, licht verouderde uitstraling

4 Licht rozegrijs: zacht vergrijsd roze met subtiele donkere accenten

5 Grijsbeige met koele ondertoon: menging van beige en lichtgrijs, iets koeler van karakter

6 Warm roodbruin: klassieke baksteenrood met donkere en licht verweerde nuances

7 Licht taupe / greige: beige-grijs met een zachte, neutrale uitstraling

8 Geelbruin / okertint: warme geelachtige aardetint met natuurlijke variatie

9 Rood-oranje baksteen: heldere roodtint met oranje ondertoon, traditioneel en warm

10 Koel lichtgrijs: egaal grijs met een licht industriële uitstraling

11 Donker taupegrijs: diepe grijsbruine tint, ingetogen en krachtig

12 Roodbruin met grijze accenten: warme rode baksteen met zichtbare grijze en donkere insluitsels



MATERIAAL

MATERIAAL

Hout (naturel, grijs, zwart)

Zwart hout: Diep antraciet tot zwart, strak en modern

Grijs hout: Vergrijsd hout met koele, ingetogen uitstraling

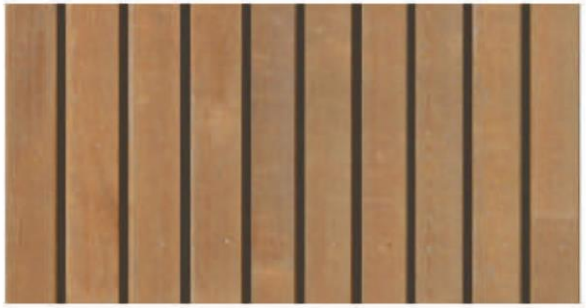
Naturel hout (warm): Warme goud- tot honingkleurige houttint

Naturel hout (licht): Lichte, natuurlijke houtkleur met zachte uitstraling

Hout: naturel, grijs, zwart









Dakvlak (zink, keramisch, groen)

Zink: Lichtgrijs tot zilvergrijs, mat en verfijnd

Keramische dakpan (donker): Donkergrijs tot antraciet, rustig en egaal

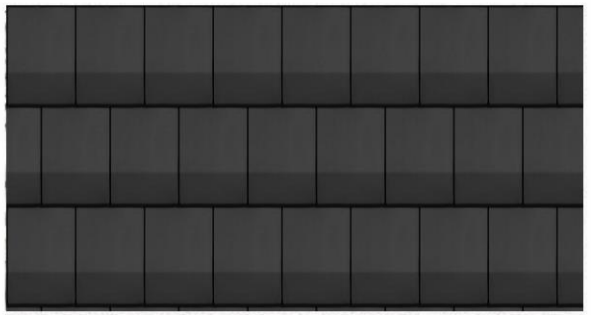
Keramische dakpan (zwart): Diep zwart, strak en modern

Groendak: Groen met rood- en geeltinten, natuurlijk en levendig

Dakvlak: zink, keramisch, groen









5.5 Dakbedekking

De woningen worden met een kap afgedekt, aan- en uitbouwen mogen plat afgedekt worden. De kleurstelling van de daken is zeer bepalend voor de uitstraling van het plangebied. Bij de hellende daken bestaan de dakvlakken uit grijze/antraciete of zwarte (keramische) dakpannen. Verder behoren ook gras- of sedumdaken, zinken en rieten daken tot de mogelijkheden. Hoogglans geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

5.6 Gevelmaterialen

De gevelafwerking mag bestaan uit baksteen, hout, riet, zink of leien. Andere materialen zijn als accent toegestaan, mits dit ten goede komt van het plan. Gevels of accentvlakken met een houten afwerking worden gewaardeerd. Voor de gevels die in baksteen uitgevoerd worden geldt dat er een genuanceerde steen moet worden toegepast. Stenen die heel vlak zijn qua structuur of kleurstelling worden uitgesloten. Er kan worden gewerkt met contrasterende baksteenkleuren met dien verstande dat er sprake dient te zijn van een duidelijke hoofdkleur. Het baksteenpalet in dit plan geeft de bandbreedte aan mogelijkheden aan. De woningen worden in een kleur met een grijs-, geel- rood-, en/of bruintint toegepast.

5,7 Detaillering

Hoogwaardige detaillering is beeldbepalend voor de uitstraling van het plangebied. Belangrijk is dat de woningen met oog voor detail ontwerpen en uitgevoerd worden. Hierbij valt te denken aan metselwerkdetails, rollagen, spekbanden of diepe neggen. Andere materialen (zoals natuursteen of beton elementen) zijn als accent toegestaan. Ook de verhoudingen van de diverse onderdelen in de gevel dienen in samenhang te zijn.

5.8 Natuurinclusief bouwen

In het plangebied is er aandacht voor natuurinclusief bouwen. Dit ter bevordering van de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Te denken valt bijvoorbeeld aan groene gevels, groendaken, nestkasten voor vleermuizen en vogels en insectmuren en kasten.



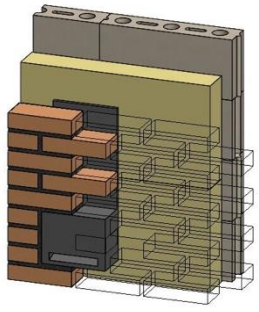
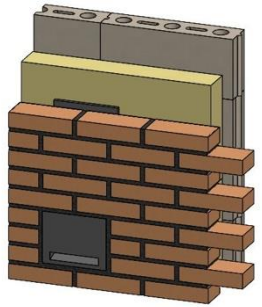












Foto: ZinCo GmbH