

DOORNSTEEG NIJKERK STEDENBOUWKUNDIGE OPZET DEELPLAN 1

28 APRIL 2015





collage deelgebied 1b gezien vanaf de Holkerweg



INHOUDSOPGAVE

DEEL 1: STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING DEELPLAN 1

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

1.2 Missie & Ambitie masterplan

1.3 Leeswijzer

2. DE BOOMGAARD DEELPLAN 1A:

2.1 De Boomgaard

2.2 Infrastructuur

2.2.1 Wegen

2.2.2 Snelheidsremmers

2.2.3 Fiets- en Voetpaden

2.3 Water- en groenstructuur

2.4 Proefverkaveling

2.5 Programma bouwvelden

2.6 Geluidscontour

2.7 Beeldkwaliteit de Boomgaard

2.7.1 Entree de Boomgaard

2.7.2 De Slinger

2.7.3 Appartementen aan de Slinger

2.7.4 Fietstunnel

2.7.5 Woningen in de geluidswal

2.7.6 De geluidswal

3. DE BEEKTUINEN, DEELPLAN 1B:

3.1 De Beektuinen

3.2 Infrastructuur

3.3 Water- groenstructuur

3.4 Bouwvelden en programma

3.5 Proefverkaveling

3.6 Beeldkwaliteit clusters

3.7 Inrichting Beektuin

3.8 Spelen in de Beektuin

DEEL 2:

BEELDKWALITEIT

4. BEELDKWALITEIT ALGEMEEN

4.1 Inleiding

4.2 Bebouwing

4.2.1 Een dorps silhouet

4.2.2 Een dorpse straat

4.2.3 Oriëntatie van de woning

4.2.4 De kap

4.2.5 De gevel

4.2.6 Duurzaamheid

4.2.7 Materialisering en kleur

4.3 Erfscheidingen

4.4 Kunstwerken (bruggen / duikers)

4.5 Afvalinzameling

4.6 Afwatering

4.7 Verlichting

4.8 Water, oevers, beplanting

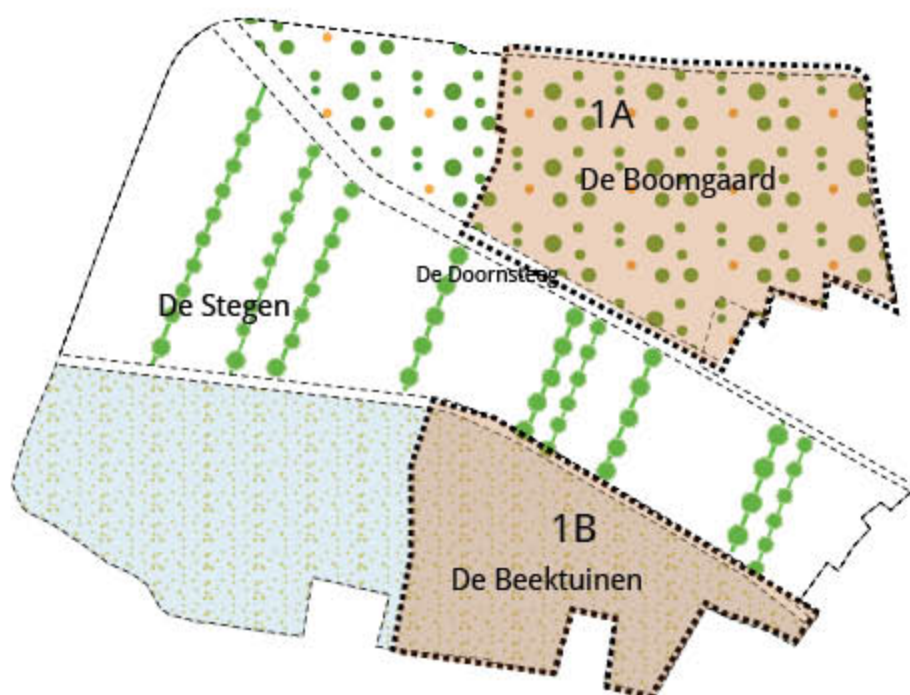
4.9 Speelplaatsen

DEEL 1

**STEDENBOUWKUNDIGE
UITWERKING
DEELPLAN 1**



6 hoofdstructuur landschap



verdeling van het plan in drie 'buurten'

1 INLEIDING

1.1. Inleiding

De gemeenteraad heeft in 30 oktober 2014 het masterplan de Doornsteeg vastgesteld. Er ligt daarmee een hoge ambitie vast voor deze locatie die plaats zal gaan bieden aan uiteindelijk ongeveer 1.200 woningen. Het doel is een écht onderscheidend, duurzaam, gezins- en kindvriendelijk plan te ontwikkelen zonder vaststaand eindbeeld, maar wel met een duidelijke visie! Een wijk waarin de relatie tussen het stedelijk gebied en het landschap wordt versterkt, een wijk met een eigen identiteit. Een wijk waar men woont in een groene, rustige omgeving, én waarin een hoge mate van sociale cohesie wordt nagestreefd door bewoners te betrekken, naast de vormgeving van de woningen, bij de inrichting van de woonomgeving. Essentieel is flexibiliteit en het scheppen van voorwaarden voor een geleidelijke transformatie.

Dit document is een stedenbouwkundige uitwerking van het Globale Masterplan Doornsteeg ten behoeve van deelplan 1. Deze stedenbouwkundige uitwerking is een proefverkaveling die dient als basis voor het bestemmingsplan deelplan 1 de Doornsteeg en bijbehorend exploitatieplan. Dit document en bijbehorende proefverkaveling legt het eindbeeld niet vast, het biedt een raamwerk van landschappelijke ruimten, openbare ruimte en infrastructuur. Deze elementen zijn maatvast opgenomen, de positie van het raamwerk kan schuiven. Het ontwerp van het raamwerk biedt daarmee een flexibele structuur aan toekomstige stedelijke ontwikkelingen. Huidige en toekomstige bewoners, omwonenden, ontwikkelaars en ondernemers, ze bouwen gezamenlijk de wijk. Hiermee stelt het plan mensen in de gelegenheid invloed uit te oefenen op hun eigen woonomgeving. Er ontstaat ruimte voor een organische ontwikkeling. Het planontwerp zal per woonveld verder worden uitgewerkt.

1.2 Missie & Ambitie van het Masterplan

Het is de ambitie om het groen onderdeel te laten zijn van de wijk, en niet het groen naar de zijanten van de plangrens te duwen. Het groen ligt centraal in de wijk zodat zoveel mogelijk bewoners er op uit kijken en een directe relatie hebben met het groen. Het gebied rondom de Dammersbeek wordt open gehouden en wordt getransformeerd tot de 'Beektuin'. De Doornsteeg is in het bestaande plangebied een belangrijk structurerend en historisch element. Deze wordt als historisch lint dan ook behouden. Naast de Beektuin wordt ook de 'groene Slinger' geïntroduceerd in het plan. De 'Slinger' staat in verbinding met de Beektuin en maakt het mogelijk een rondje door de gehele wijk te maken. Aan de randen van het plangebied bevinden zich groene zones waar maatregelen tegen het geluid worden genomen. De

landschappelijke dragers verdelen het plangebied in drie verschillende drie buurten met elk hun eigen sfeer en uitstraling. De drie buurten; de Beektuinen, De Stegen en de Boomgaard hebben ten opzichte van elkaar een onderscheidend karakter. Binnen deze drie buurten kunnen verschillende woningtypologieën worden gecreëerd voor verschillende doelgroepen. Voor ieder wat wils.

De hoofdinfrastructuur voor autoverkeer is zo opgezet dat er een duidelijke hiërarchie is tussen de hoofdinfrastructuur en de woonstraten. Uitgangspunt is dat de nieuwe infrastructuur aantakt op de bestaande rotondes. Een centrale verzamelweg, de Allee, met een groen profiel verdeelt het autoverkeer over de wijk. Vanuit de Allee worden de verschillende buurten ontsloten via woonstraten. De Allee wordt aangetakt op de bestaande rotonde aan de noordkant van het plangebied, aan de Arkemheenweg. Via deze ring worden alle (nieuwe) woningen aan de noordkant van de Beektuin ontsloten. De woningen aan de zuidkant van de Beektuin worden ontsloten via de Bunschoterweg en slechts een beperkt aantal woningen (circa 60 woningen) via Holkerweg. Hierdoor blijft de Beektuin geheel vrij van autoverkeer. De Doornsteeg wordt ontlast van autoverkeer en alleen toegankelijk gemaakt voor bestemmings- en fietsverkeer.

Doornsteeg daagt de bouwsector en woningcorporaties uit om projecten met hoge energieprestatie (EPC=0) te realiseren, waardoor zij beter zijn voorbereid op de toekomstige aanscherping van de duurzaamheidsnormen zoals opgenomen in het huidige Bouwbesluit. Daardoor zijn kopers en huurders verzekerd van een laag energieverbruik en een hoog wooncomfort. De door de raad gestelde ambitie wordt daarom kaderstellend meegenomen in de verdere planontwikkeling. Een separate energievisie geeft een uitwerking van de gewenste methodiek om deze energieambitie te realiseren.

1.3 Leeswijzer

Het boek is opgedeeld in 2 delen: de stedenbouwkundige uitwerking (1) en de algemene beeldkwaliteit (2). Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 eerst de stedenbouwkundige opzet van deelplan 1A beschreven en vervolgens specifieke beeldkwaliteitseisen voor dit deelgebied. In hoofdstuk 3 wordt de stedenbouwkundige opzet van deelplan 1B beschreven met de specifieke beeldkwaliteitseisen van dit deelgebied. In hoofdstuk 4 wordt de algemene beeldkwaliteit beschreven. Dit zijn de beeldkwaliteitseisen die zijn opgenomen in het Globale masterplan Doornsteeg en die overkoepelend zijn voor zowel deelplan 1A als deelplan 1B.



referentiebeeld

2. DE BOOMGAARD DEELPLAN 1A

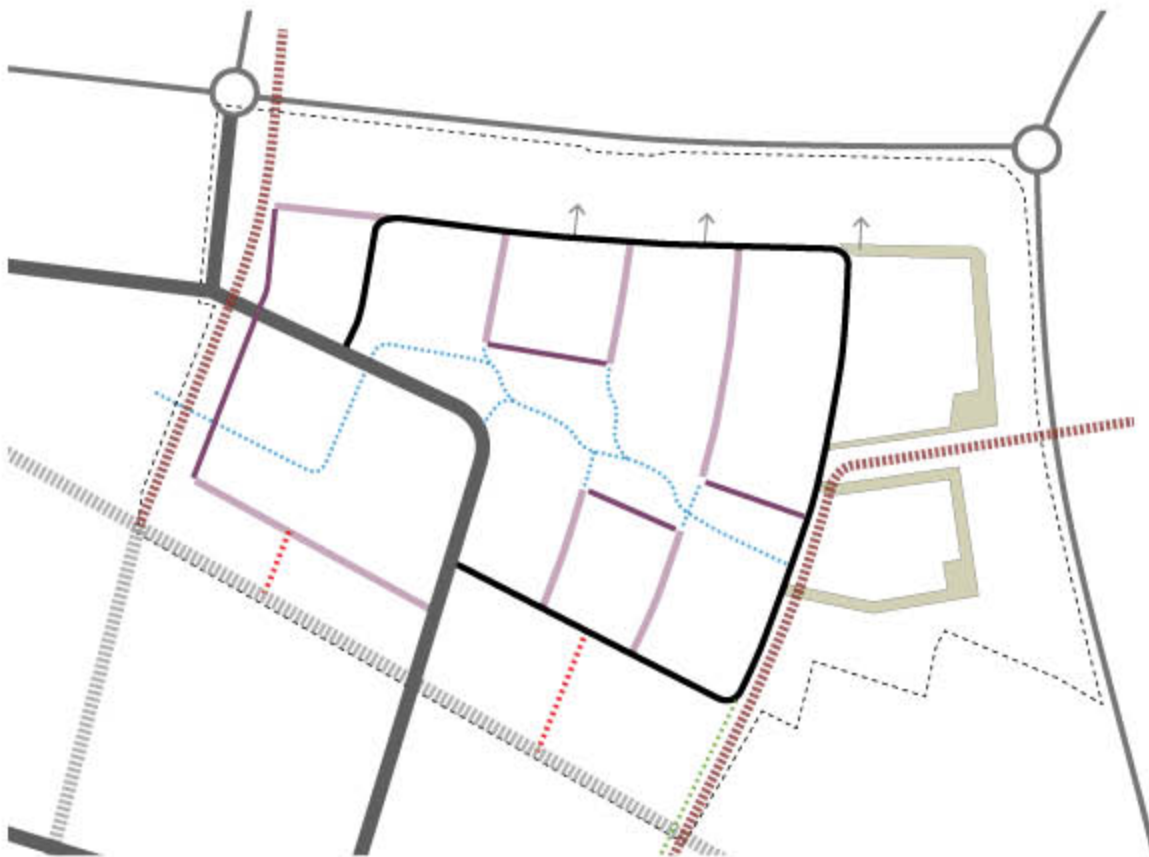
2.1 De Boomgaard

De Boomgaard is gelegen in het noordelijk deel van het plangebied. Het grenst aan de noordkant aan het bedrijventerrein Watergoor, en aan de zuidkant aan de Doornsteeg. Deelgebied 1A is het meest oostelijk deel van de Boomgaard, het deel tussen de N301 en de betsaande rotonde Arkemheenweg - Watergoor.

Het is een buurt waar gezocht wordt naar een informele setting tussen de bloeiende bomen en fruitbomen.

In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige principes van deelplan 1A omschreven met behulp van een proefverkaveling die wordt gezien als een mogelijke uitwerking van het gebied.





overzicht locatie profielen 1a

	profiel A - Allee		profiel F1 - gecombineerd fiets-voetpad
	profiel B - woonstraat met langsparkeren		profiel F2 - vrijliggend fietspad
	profiel C1 - klein woonstraatje met groenstrook		profiel G - voetpad 2,5m
	profiel C2 - klein woonstraatje zonder groen		profiel H - informeel voetpad 0,8m
	profiel D - erf		bestaande situatie handhaven
	profiel E - Beeklaan		

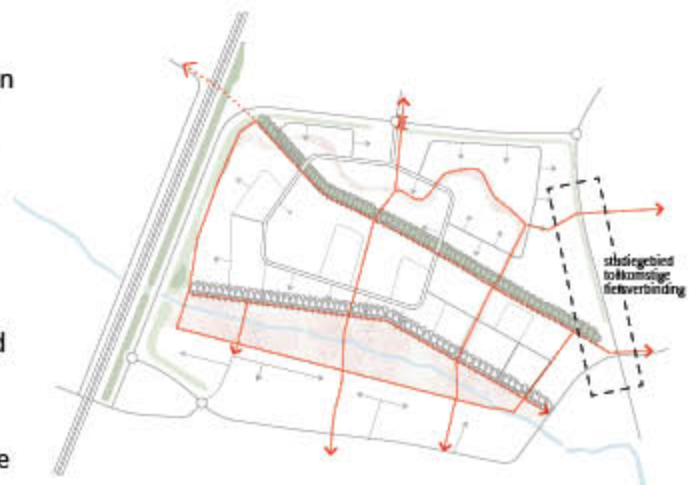
2.2 Infrastructuur

De centrale verzamelweg de Allee vormt de entree van de wijk en verdeelt het autoverkeer over de wijk. De Allee wordt aangetakt op de bestaande rotonde aan de noordkant van het plangebied, aan de Arkemheenweg. Via de Arkemheenweg worden alle (nieuwe) woningen aan de noordkant van de Beektuin ontsloten. De Allee heeft een herkenbaar groen profiel. Op alle autowegen binnen het plangebied geldt een 30 km/uur regime, wat de wijk zeer toegankelijk maakt voor fietsers en voetgangers en bovendien bijdraagt aan het dorpse karakter van de wijk. De wegen in de profielen zijn relatief smal, maar er is ruimte gereserveerd voor een groene inrichting, die de rijbaan van de voetpaden scheidt. Zo ontstaat een gevoel van een ruim, groen en veilig profiel. Het plangebied wordt ontsloten door een 'hoofdlus' die aantakt op de Allee. Vanaf de 'hoofdlus' scheiden woonstraatjes de verschillende bebouwingsclusters. Deze woonstraatjes maken wederom een kleine lus en komen langs de slinger. De Doornsteeg wordt ontlast van autoverkeer en alleen toegankelijk gemaakt voor bestemmings- en fietsverkeer.

In het plangebied zijn twee vrijliggende fietspaden opgenomen, namelijk een fietspad in het verlengde van de huidige doorgaande fietspad welke aansluit op de rotonde Arkemheenweg. Het tweede fietspad is een ruimte reservering. Het betreft de mogelijkheid om een fietstunnel aan te leggen onder de N301. Voor deze fietstunnel is er tevens een alternatieve locatie in het verlengde van de Doornsteeg. Nadere studie en uitwerking van de N301 zal bepalen waar de fietstunnel zal komen te liggen.



wegenstructuur autoverkeer Masterplan



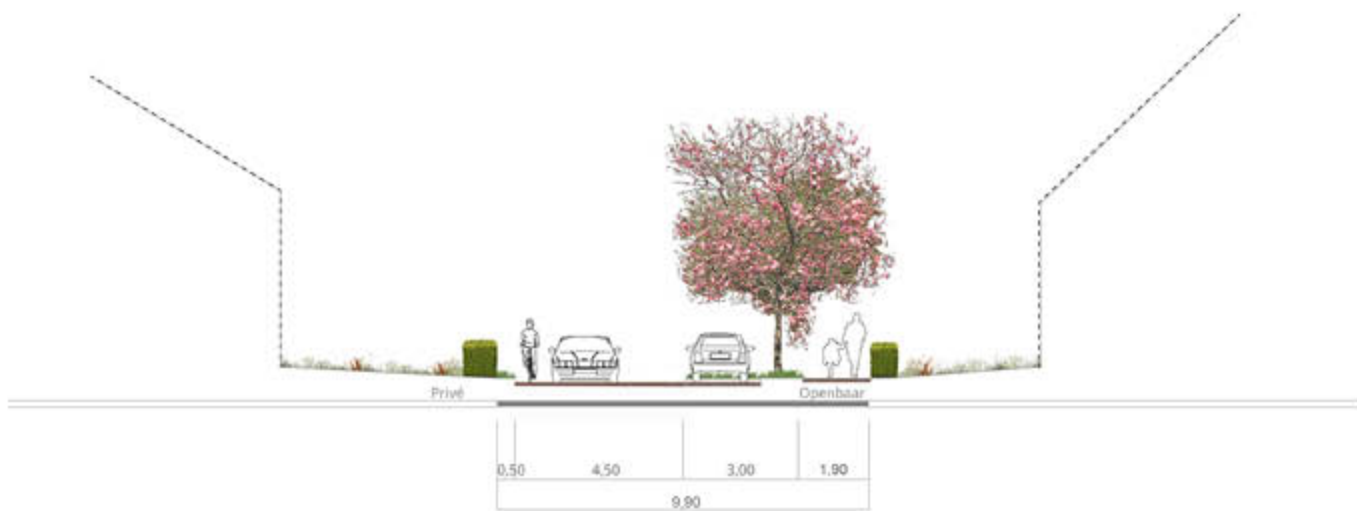
fietsroutes Masterplan



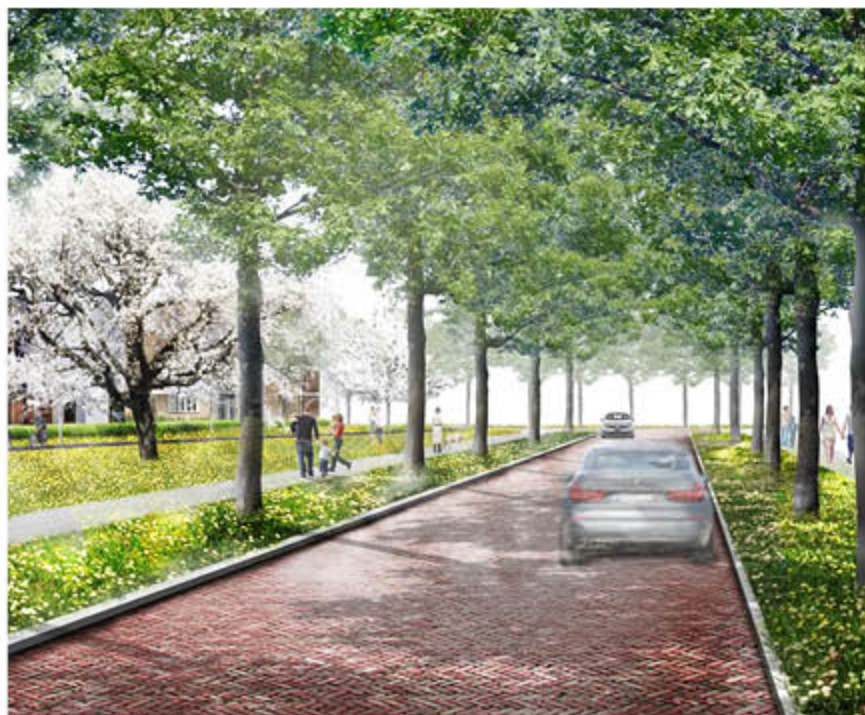
wandelroutes Masterplan



profiel A - de Allee



profiel B - woonstraat met langsparkeren



beeldimpressie de Allee (profiel A)



referentie woonstraatje zonder parkeren (profiel C1)

2.2.1 Wegen

Alle wegen worden ingericht als 30 km/uur wegen. Alle wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen. Aangezien het hele gebied als 30 km/h-gebied is aangemerkt worden alle kruispunten en aansluitingen gelijkwaardig en zonder voorrangregeling vormgegeven. Er worden zo veel mogelijk T-aansluitingen toegepast en er wordt geen rijwegmarkering aangebracht. Geleding in het wegprofiel kan worden gemaakt door het toepassen van een molgoot of rabatstrook in een ander straatverband.

De verharding van alle rijwegen en stoepen bestaat uit een klinkerverharding (gebakken materiaal). De kleur is warm rood, bruin. De kleur van de stoep is gelijk aan de kleur van de rijbaan. De klinkers zijn gemêleerd. De opsluiting van de verharding geschiedt door een verlaagde band. Er wordt geen parkeren opgenomen in de straatprofielen.



klinkers (gebakken en gemengde kleur)

De nieuwe Allee is een erfontsluitingsweg. Het profiel is maximaal 5,50 meter breed met aan weerszijde een berm van 3 meter. Tevens aan weerszijde van de berm een vrijliggende stoep van 1,90 meter breed. In de berm wordt een boom van de 1ste grootte (>15m hoog) geplant (zie afbeelding hiernaast). Aftakkingen van de Allee liggen zoveel mogelijk op een rechtstand en nooit in het verlengde van de Allee. Daar waar de Allee een haakse bocht maakt mogen geen erftoegangswegen (of inritten) aansluiten.

De nieuwe woonstraten krijgen een smal profiel. Het profiel is 4,50 meter met een bermstrook van respectievelijk 0,5 meter en 2,5 meter. Er is geen rijwegmarkering en de kruispunten zijn gelijkwaardig. De auto ontsluiting is ook beschikbaar voor fietsverkeer. De woonstraten krijgen eenzijdig een stoep van 2,4 meter breed. In de berm tussen de stoep en de rijbaan worden bomen van de 2de grootte (10-15m hoog) en 3de grootte (6-10m hoog) aangeplant. Langs de hoofdflus ligt eenzijdig langsparkeren. Om de twee parkeerplaatsen staat een boom.

In de smalle woonstraten zijn geen parkeerplaatsen opgenomen in het profiel. Er wordt geparkeerd op eigen kavel en binnen het bouwveld in de openbare parkeerkoffers. Bezoekers parkeren aan de 'hoofdflus' of in de parkeerkoffers.

De erfontsluitingen worden in de vorm van een inrit op de erftoegangswegen aangesloten. De inritten worden in ander straatverband dan de openbare weg gestraat en afgescheiden middels een eenvoudige rij strekken tussen de openbare weg.

2.2.2 Snelheidsremmers

De profielen van de wegen zijn erop afgestemd om de snelheid in voldoende mate te kunnen afdwingen. Er wordt wel een aantal maatregelen getroffen om de snelheid op bepaalde locaties wat extra af te remmen. In het bijzonder waar de vrijliggende fietspaden kruisen met de wegen. Lange rechtstanden dienen daarom zoveel mogelijk te worden voorkomen, het maken van bochten remt af. Ook het op regelmatige afstand van elkaar plaatsen van kruisingen, en maatregelen die de weg optisch versmallen, hebben een snelheidsverlagend effect. Bruggen vormen hiervoor een goed middel. Deze laatste maatregel krijgt vorm door de leuning van bruggen op de aanlandingen om te zetten, waardoor de weg optisch versmald wordt.

Als er in de praktijk toch aanvullende snelheidsremmende maatregelen noodzakelijk blijken, dan worden deze in een gelijk materiaal en gelijke kleur als de rijbaan uitgevoerd.



profil C1 - smalle woonstraat met groenstrook



profil C2 - woonstraat zonder trottoir
(voetpad bevindt zich in de slinger)



profil F1 - gecombineerd fiets-voetpad



profil F2 - vrijliggend fietspad



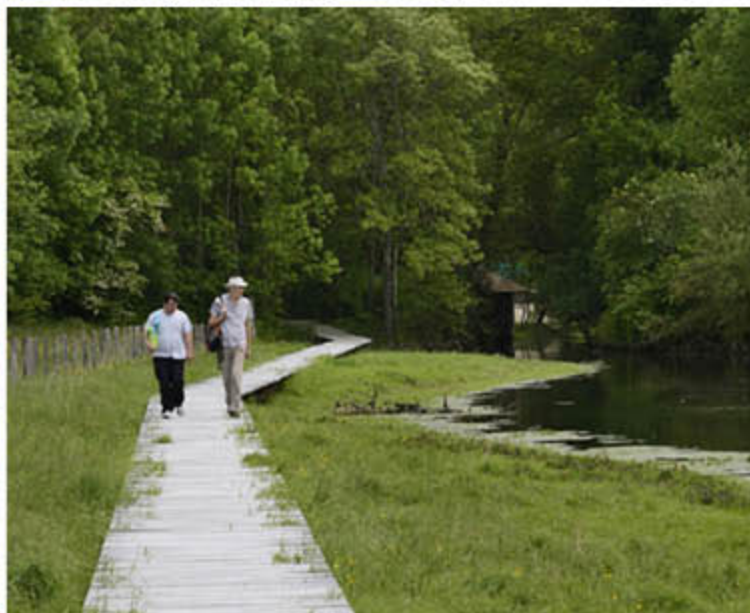
profil G - voetpad 2,5m



profil H - informeel voetpad 0,80m

2.2.3 Fiets- en voetpaden

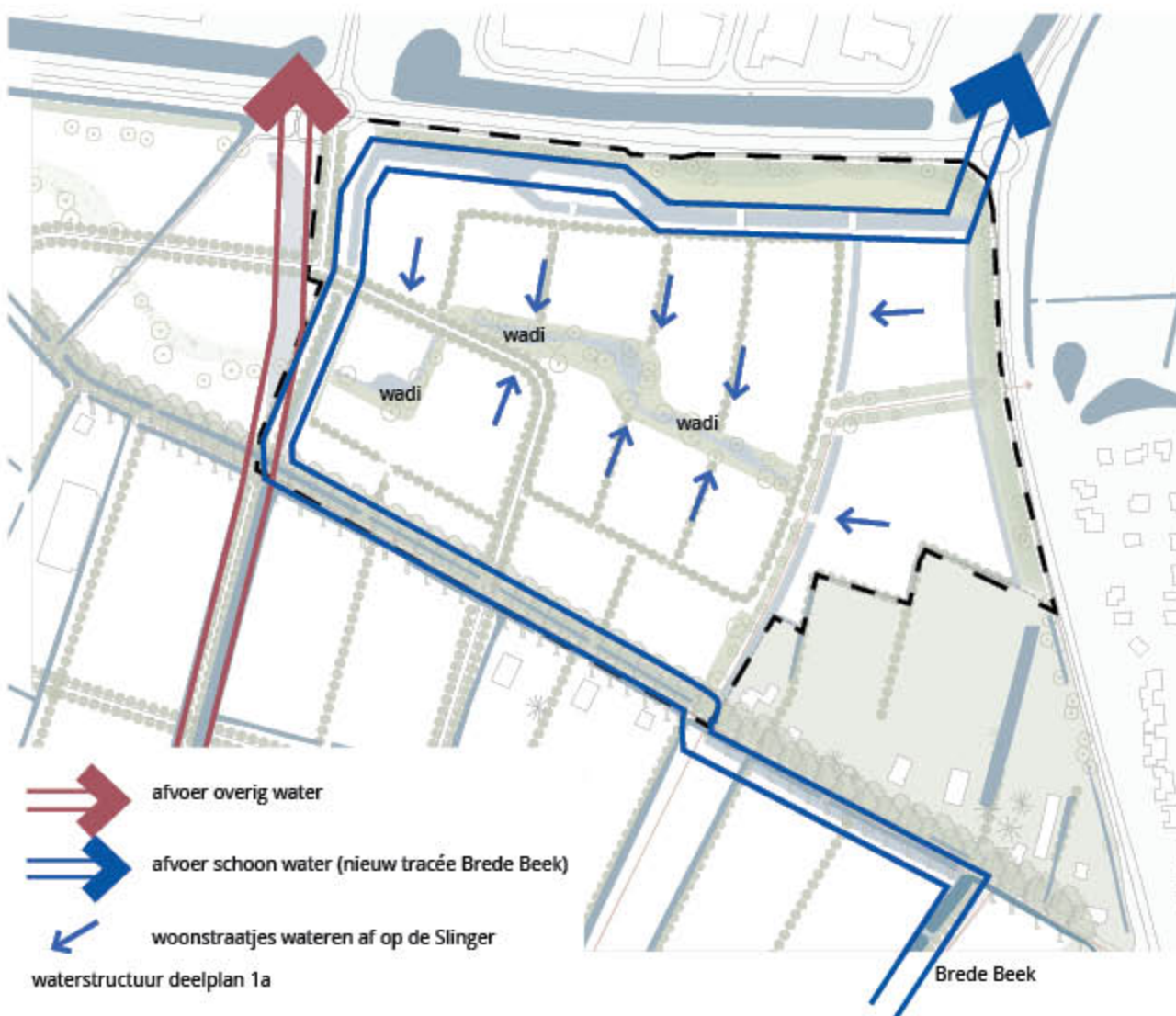
Dubbelzijdige vrijliggende fietspaden zijn minimaal 3,5 meter breed. Bij voorkeur ligt het voetpad gescheiden van het fietspad. Mocht daar onvoldoende ruimte voor zijn dan kunnen deze worden gecombineerd. De materialisatie van de fietspaden wordt in (zwart) asfalt uitgevoerd. Daarmee is het fietspad tevens te gebruiken voor skaters en dergelijke. Het voetpad krijgt een afstrooilaag van bijvoorbeeld parelgrind. De informele voetpaden door het groen worden uitgevoerd in halfverharding of klinkers en zijn minimaal 0,80 meter breed. De paden zijn goed toegankelijk voor mindervaliden en mensen met kinderwagens.





groenstructuur deelplan 1a

16



2.3 Water - en Groenstructuur

Met de ontwikkeling van nieuwe woningen en wegverharding neemt de vraag naar bergingscapaciteit toe. Hiervoor dient er extra bergingscapaciteit te worden aangelegd. Voor het plangebied betekent dit een bergingscapaciteit van bijna 1 hectare. Het grootste oppervlak voor waterberging zal in een later stadium worden gevonden in de Beektuin. Deze wordt ingericht als bergingsgebied. Tot die tijd zal het water van deelgebied 1a ook moeten worden opgevangen in deelgebied 1a. Hiervoor wordt de huidige Brede Beek, die in de huidige situatie aan de oostkant van het plangebied ligt, worden gedempt en zal deze een nieuw tracé gaan volgen langs de Doornsteeg, het fietspad aan de westkant en vervolgens via de noordkant weer aantakken op het oorspronkelijke tracé. Hierdoor krijgt het gebied een goede doorstroming en wordt stilstaand water voorkomen. Daarnaast zal de Slinger worden ingericht als wadi. De meeste woningen wateren hierop af. In de wadi wordt het water verzameld en krijgt het de kans om te infiltreren. Het overtollige water wordt via sloten afgevoerd.

Het water wordt in de openbare ruimte zichtbaar afgevoerd via molgoten naar de watergangen en wadi. De wadi's liggen verdiept waardoor er een landschap met glooiingen ontstaat waar kinderen speelaanleidingen kunnen vinden.

De 'Slinger' is een structurerend groenelement in dit deelgebied en staat in verbinding met de Beektuin. Daardoor wordt het mogelijk een rondje door de gehele wijk te maken. Het is een groene, (recreatieve) wandelroute door de wijk waar verschillende functies zoals collectieve boomgaarden, speelplekken, en ontmoetingsplaatsen e.d. aan worden gekoppeld. Het is tevens een aantrekkelijke route om een rondje te lopen met de hond, te hardlopen of een plek voor de kinderen om autoluw buiten te spelen.

Een tweede belangrijk groenelement is de geluidswal. Dit is een landschappelijk element dat in samenhang met de watergang en de woningen ontworpen dient te worden. De bestaande doorgaande watergang langs de Arkemheenweg wordt het plangebied ingetrokken. Een geluidsvoorziening in de vorm van een wal ligt daardoor dicht bij de weg waar deze het meest effectief is en ook minder hoog hoeft te worden. Het water en de wal worden op landschappelijke wijze ingepast om de woonkwaliteit zoveel mogelijk te verhogen.



water op verschillende wijzen ingepast

2.4 Proefverkaveling



proefverkaveling deelgebied 1a. Deze proefverkaveling geeft een mogelijke uitwerking weer. Hieraan kunnen geen rechten worden verleend.





proefverkaveling met bouwvelden deelplan 1a



uitgeefbaar oppervlak per bouwveld deelplan 1a

2.5 Programma bouwvelden

Op basis van het Globale Masterplan Doornsteeg is in de proefverkaveling uitgegaan van de volgende programmering voor de eerste circa 300-340 woningen (prijspeil 2014):

huurwoningen:

- goedkoop sociaal	(< € 589)	8%
- middelduur sociaal	(€ 589 - € 699)	13%
- duur	(> € 699)	11%

koopwoningen:

- goedkoop	(< € 170.000)	13%
- middelduur	(€ 170.000 - € 250.000)	25%
- middelduur	(€ 250.000 - € 400.000)	23%
- duur	(> € 400.000)	7%

In totaal is voor de Doornsteeg het streven om 26,5 ha van het plangebied uit te geven in de vorm van kavels. Met bovenstaand programma passen daar circa 1.200 woningen in.

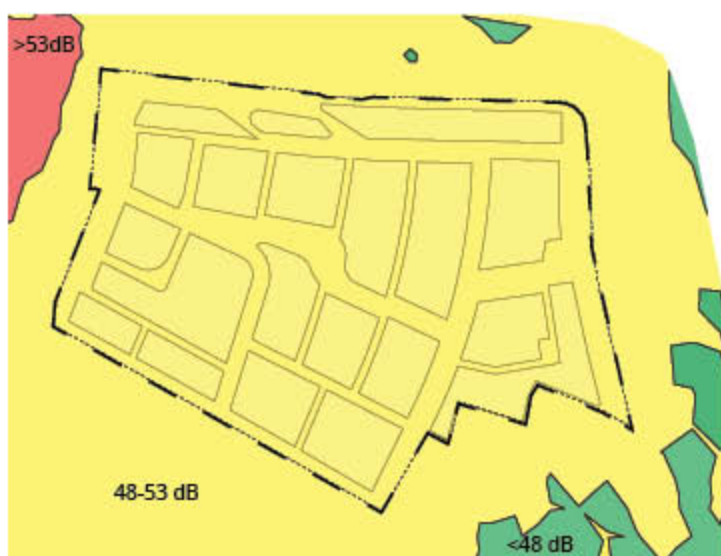
Aangezien de vraag naar type woningen in de toekomst nog onzeker is, biedt deze proefverkaveling nog alle ruimte om daarin te schuiven. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat er ongeveer 7 ha wordt uitgegeven aan kaveloppervlak in deelgebied 1a en daar kunnen ongeveer 325-330 woningen op worden gebouwd met de beoogde kwaliteit. Er wordt uitgegaan van een gemengd programma van (sociale) huur- en koopwoningen. In de proefverkaveling is het programma uit onderstaande tabel ingetekend en is de ruimteverdeling als volgt:

plangebied 1a totaal:	133.225 m2	100%
uitgeefbaar gebied:	70.875 m2	53%
parkeren (coll / o.r.)	7.775 m2	6%
verharding	19.375 m2	14%
groen	27.470 m2	20,5%
wateropp	5.730 m2	4%
wadi	2.000 m2	1,5%

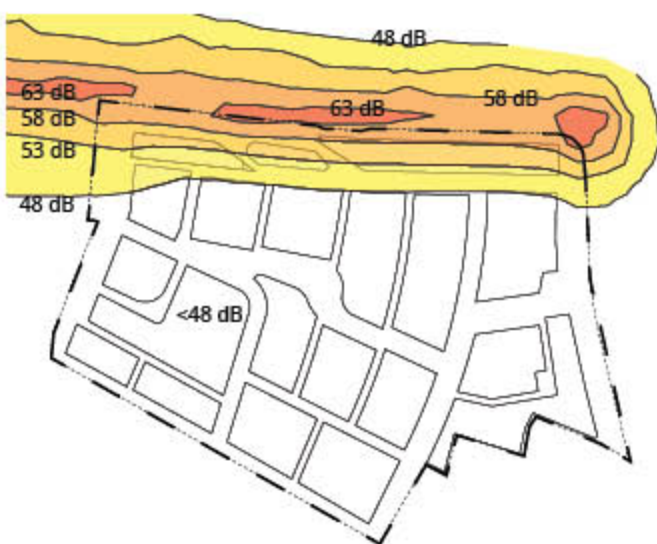
De woningdichtheid in dit deelgebied komt op 24 woningen per hectare.

woningen	typologie	aantal won Doornsteeg geheel	kavel opp	percentage	m2 uitgeefbaar Doornsteeg	aantal won 1a	m2 uitgeefbaar 1a
gk huur	rij	98	140	8%	13.720	26	3.672
gk koop	rij	135	140	11%	18.900	36	5.059
mid huur	rij	135	155	11%	20.925	36	5.601
mid koop	rij	116	155	9%	17.980	31	4.813
mid koop	nultredenw	25	155	2%	3.875	7	1.037
dure huur	2kap klein/hoek	123	225	10%	27.675	33	7.408
mid koop	2kap klein/hoek	116	225	9%	26.100	31	6.986
mid koop	nultredenw	25	225	2%	5.625	7	1.506
dure koop	2kap groot	220	300	18%	66.000	59	17.666
dure koop	nultredenw	37	300	3%	11.100	10	2.971
dure koop	vrijstaand	86	450	7%	38.700	23	10.359
totaal grondgebonden		1116			250.600	299	67.078
gk koop	app	25	95	2%	2.375	7	636
mid koop	app	12	105	1%	1.260	3	337
mid koop	app	12	105	1%	1.260	3	337
mid huur	app	25	120	2%	3.000	7	803
dure huur	app	12	170	1%	2.040	3	546
dure koop	app	25	170	2%	4.250	7	1.138
totaal appartementen		111			14.185	30	3.797
TOTAAL		1227 woningen		100%	264.785	328	70.875

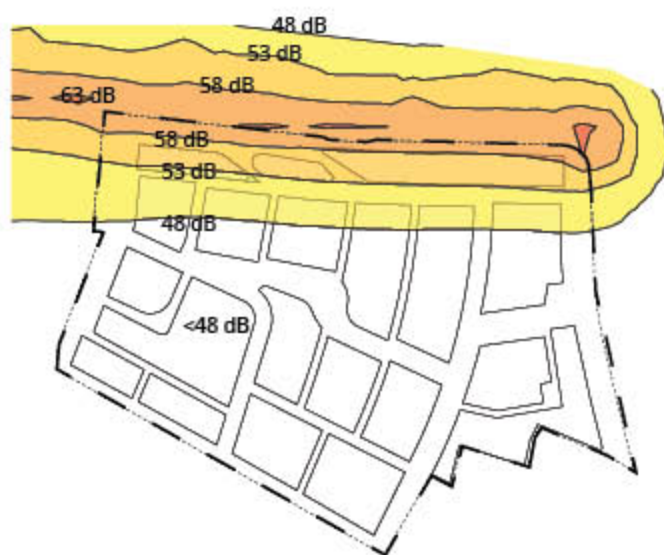
programma gehanteerd in de proefverkaveling



geluidscontour rijksweg op 7,5m



geluidscontour Arkemheenweg op 4,5m



geluidscontour Arkemheenweg op 7,5m



geluidscontour Ambachtstraat op 4,5m



geluidscontour Ambachtstraat op 7,5m

2.6 Geluidcontour

Langs wegen zijn in de Wet geluidhinder zones aangeduid waarbinnen restricties zijn voor woningbouw.

De Rijksweg A28

Ondanks een geluidswal langs de rijksweg van 4m hoog zal deze tot overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48dB lijden. De overschrijdingen zijn beperkt en zullen niet boven de maximaal mogelijke hogere waarde van 53dB uitkomen. Dit levert daarmee geen beperkingen op voor realisatie van woningbouw. Bij de bouwaanvraag zal wel moeten worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de geluidisolatie eisen uit het Bouwbesluit.

Arkemheenweg en Ambachtstraat

De Arkemheenweg en de Ambachtstraat zijn drukke verkeerswegen. Dicht langs de weg zullen hoge geluidbelastingen optreden. Om het geluid te beperken zullen de wegen ter hoogte van het plangebied worden voorzien van stil wegdek en zullen er 3m hoge geluidwallen aangelegd worden. Om deze zo dicht mogelijk langs de weg te situeren zullen de watergangen worden verlegd naar de wijkzijde. Ondanks deze maatregelen treden er hoge geluidbelastingen op binnen het plangebied. Bij een geluidbelasting hoger dan 63dB (contour op 7,5m) mogen er geen woningen gerealiseerd worden tenzij de betreffende gevels worden uitgevoerd als zogenaamde "Dove"-gevel. Binnen de 63dB-contour is er ook nog een gebied aangeduid (gebied tussen de 7,5m en de 4,5 m contour) waarbinnen met beperkte hoogte (max 2 bouwlagen met verblijfsruimten) woningen gerealiseerd mogen worden aangezien de 1e en 2e bouwlaag profiteren van de geluidswal langs deze wegen. Voor de zone buiten de 63dB is woningbouw mogelijk. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met een beperkt quota (zie het betreffende bestemmingsplan) aan afgegeven hogere waarden. Buiten de 48dB contouren zijn er geen belemmeringen. Ten aller tijde dient bij de bouwaanvraag aangetoond te worden dat kan worden voldaan aan de geluidisolatie eisen uit het Bouwbesluit.



2.7 Beeldkwaliteit de Boomgaard

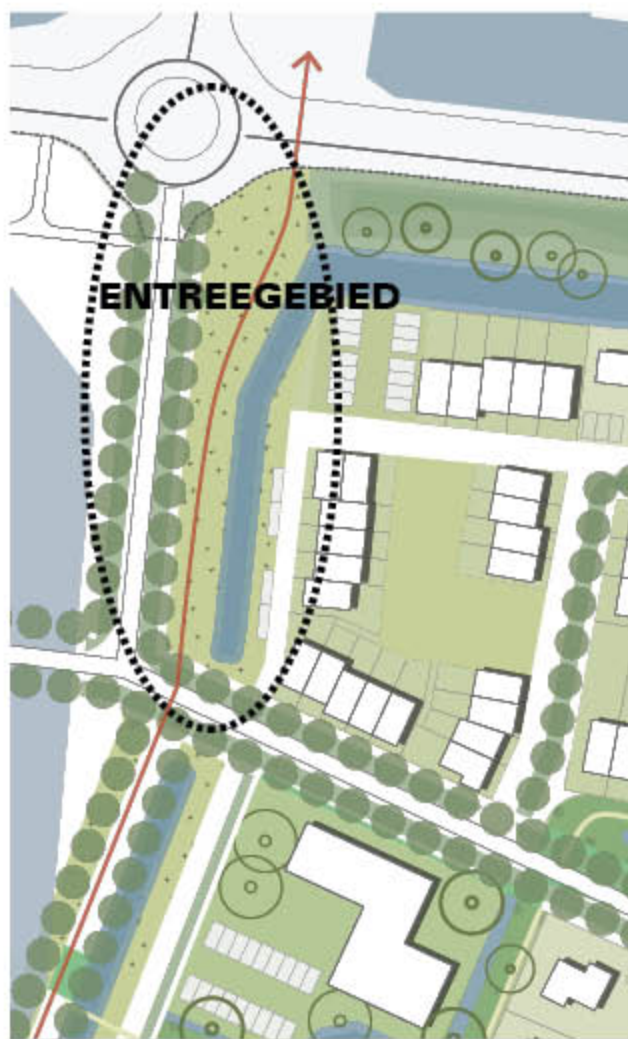
De Boomgaard is het eerste deelgebied dat in ontwikkeling wordt genomen. Het zal toonaangevend en beeldvormend zijn voor de rest van de wijk. Een hoge ambitie moet dus worden nagestreefd waarin de groene en dorpse uitstraling optimaal tot zijn recht komt. Het is daarom van belang om als gemeente op voorhand geen bindende afspraken met initiatiefnemers te maken, maar dat deze in het overleg met het bouwteam tot stand komen.

Aan de toekomstige bewoners wordt de mogelijkheid geboden om niet alleen te kunnen meedenken in het ontwerp van de woningen, maar ook aan het ontwerp, aanleg en beheer van de openbare ruimte. Ontwikkelaars van woningen worden uitgedaagd om in samenspraak met bewoners te ontwikkelen in een zogenaamde Co-Creatie. Het in een vroeg stadium betrekken van toekomstige bewoners in het proces zorgt ook voor sociale cohesie in de wijk.

Ondanks de hoge ambitie voor de kwaliteit en uitstraling, is deelgebied 1A het cluster met de meeste vrijheid. Binnen dit cluster mag 30% van de woningen afwijken van het beeldkwaliteitsplan, met uitzondering van de lengte van aaneengesloten woningen én mits de woningen onder architectuur worden gebouwd. Er wordt gestreefd naar innovatieve en creatieve oplossingen van de toekomstige bewoners om hun woning naar eigen inzicht vorm te geven. Initiatieven die de duurzaamheid ten goede komen worden aangemoedigd. Het bouwteam is altijd betrokken bij de totstandkoming van de plannen en beoordeelt dus altijd of de woningen past in zijn omgeving. In samenspraak met de toekomstige bewoners wordt bepaald of er aanvullende beeldkwaliteitseisen gelden voor het plangebied of dat er kwaliteitseisen worden gesteld aan de woningen die afwijken van het beeldkwaliteitsplan.

voor- en achterkanten

Om onwenselijke achterkantsituaties te voorkomen wordt in het bestemmingsplan vastgelegd wat de officiële voorkanten van het bouwveld zijn. Over het algemeen betekent dit dat de buitenranden van het bouwveld, meestal grenzend aan het openbaar gebied (weg of openbaar groen) als voorkanten worden aangewezen. De voorkanten dienen te voldoen aan de beschreven beeldkwaliteitseisen. Hier mag dus niet vergunningsvrij worden gebouwd. Het is echter niet noodzakelijk dat de voordeur zich aan de officiële voorzijde bevindt.



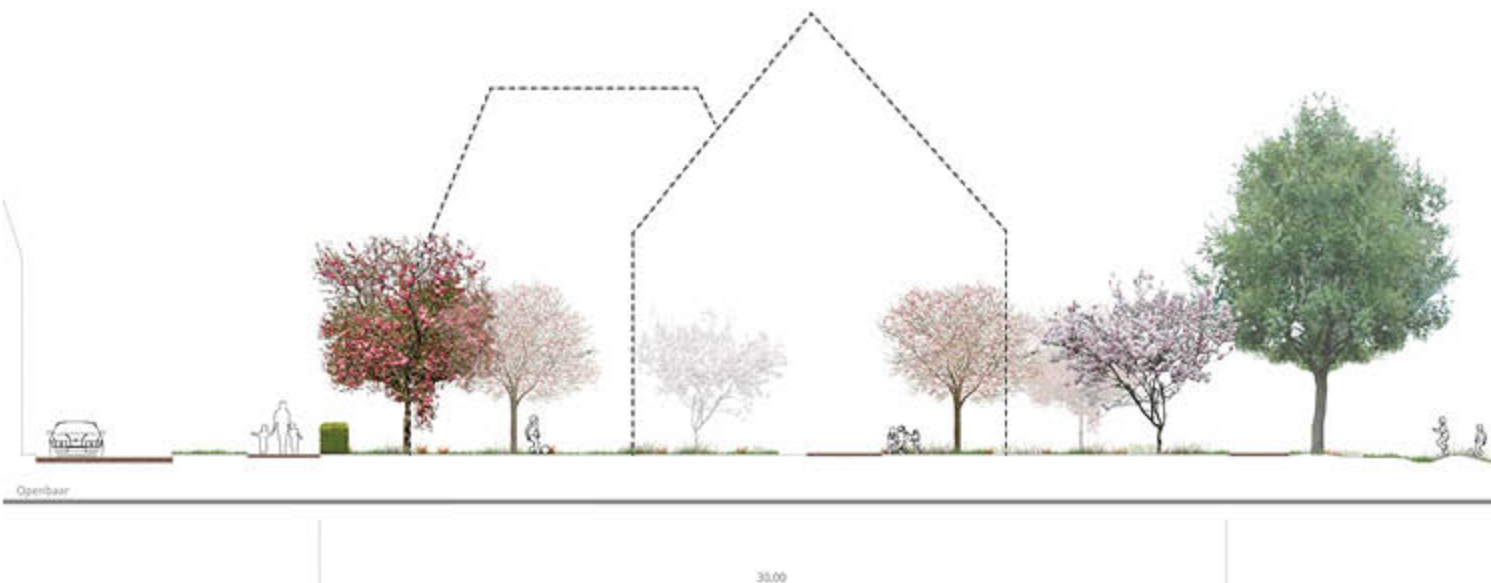
2.7.1 Entree de Boomgaard

Men komt de wijk binnen over de Allee, een groene laan met grote bomen. De entree is het visitekaartje van het plan de Doornsteeg. Het is representatief voor de hele wijk, en straalt daarom groen, duurzaamheid en (kind-) vriendelijkheid uit. Het vrijliggende fietspad wordt aan de oostkant van de Allee geleid door een publieke boomgaard. Vanaf de weg kan men door de boomgaard aan de overkant van de watergang straks de eerste woningen zien liggen. Deze woningen liggen op een bijzonder bouwveld dat de sfeer - de Boomgaard- moet versterken. Dit bouwveld moet de sfeer van wonen in een boomgaard benadrukken. Dit kan bij voorkeur door wonen met collectieve tuinen toe te passen. Om het dorpse karakter te benadrukken worden hier géén appartementen geplaatst.

zoekgebied speelplek
0-12 jaar



26



profiel S1 - Slinger bij appartementen

2.7.2 De Slinger

Door de wijk loopt ook de Slinger. Deze groene voetgangersroute loopt kriskras door de buurt de Boomgaard, en staat in directe verbinding met de Beektuin en de groene randen van het plangebied. De 'Slinger' maakt het mogelijk om een rondje door de gehele wijk te maken. Het is een groene, (recreatieve) wandelroute door de wijk. In en aan de slinger liggen verschillende functies zoals speelobjecten, collectief beheerde tuinen of een rustig plekje om te zitten terwijl je kinderen lekker spelen in het gras.

Soms grenzen de voortuinen direct aan de Slinger en op sommige stukken ligt er een rustig woonstraatje langs. De woningen aan de Slinger hebben hun voorgevel georiënteerd op de Slinger. Het is belangrijk dat er voorkanten aan de Slinger komen te liggen (en geen achterkanten!) om het openbare karakter te stimuleren. Door goed zicht wordt de ruimte gebruikt waardoor het een levendige zone wordt. De woonstraatjes leiden ook naar of langs de Slinger zodat men zoveel mogelijk in contact staat met het groen in de wijk. De Slinger bevat een gevarieerde groenstructuur en rijke biodiversiteit. Ook wordt hier het water uit de wijk verzameld in wadi's en zoveel mogelijk geïnfiltreerd. Het overschot aan water wordt via sloten afgevoerd.

In de Slinger is ook een speelplek voor kinderen van 0-12 jaar voorzien. In samenspraak met toekomstige bewoners zal nadere invulling worden gegeven aan het ontwerp van de Slinger.





refrentiebeelden appartementen

2.7.3 Appartementen aan de Slinger

De appartementen zijn bij voorkeur gesitueerd aan de Slinger. De kavels van de appartementen staan in directe verbinding met de Slinger en de groene ruimte rondom de appartementengebouwen dient daarom aan te sluiten bij de inrichting van de Slinger. Het is alsof de bebouwing onderdeel is van de Slinger. Op deze manier kan de bebouwing profiteren van de ruimte en het zicht van de Slinger en profiteert de Slinger op zijn beurt van de ruimte rondom de bebouwing.

De appartementen zijn kleinschalig opgezet. Het bouwvolume sluit qua schaal aan bij de omliggende bebouwing. Dit betekent dat er niet meer dan 12 appartementen per gebouw zijn toegestaan. Hoogteaccenten zijn toegestaan om meer variatie in de wijk te creëren. Galerij-ontsluitingen zijn niet toegestaan, dit heeft een te stedelijke uitstraling.



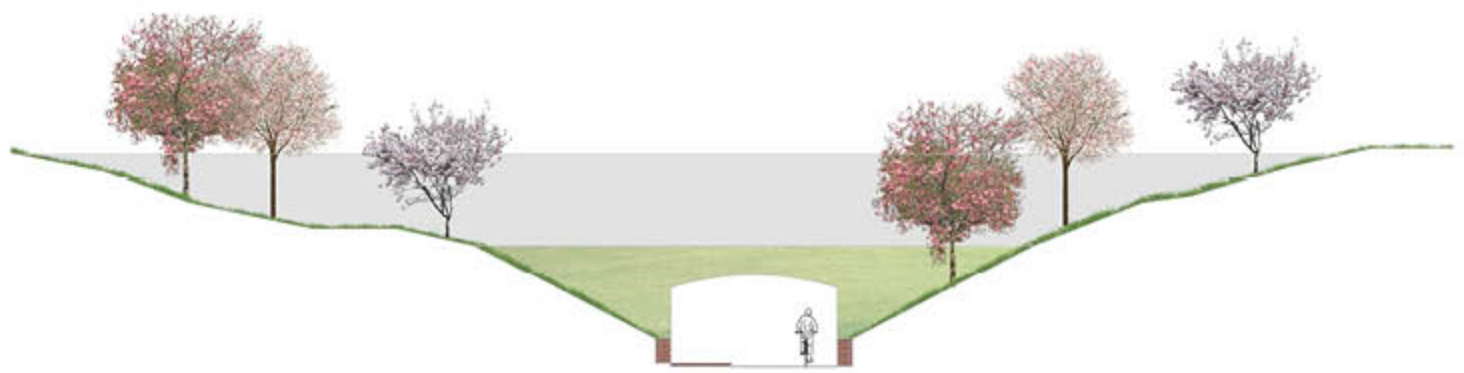
appartementen gesitueerd aan de Slinger



profiel K1 - begin daling richting fietsonderdoorgang



profiel K2 - midden daling richting fietsonderdoorgang

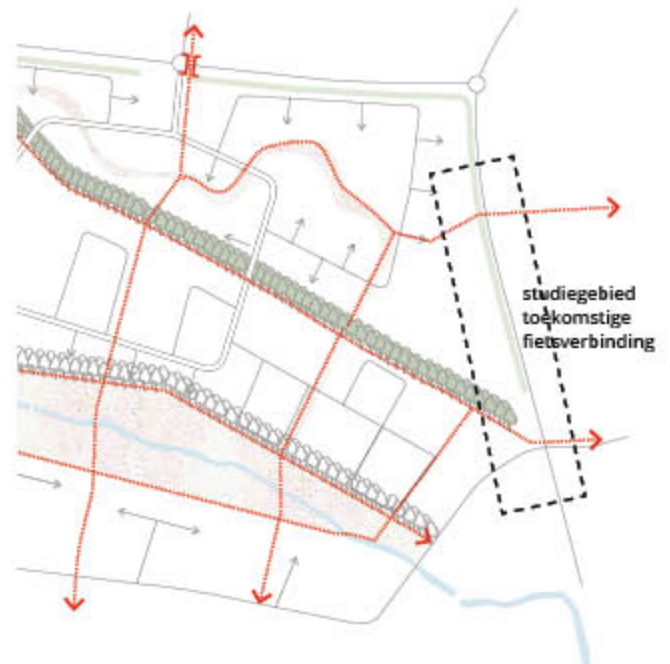


profiel K3 - eind daling richting fietsonderdoorgang

2.7.4 Fietstunnel

Een veilige fietsverbinding van Doornsteeg naar het centrum is gewenst in de wijk. In het Masterplan is een zoekgebied aangegeven waar die fietsverbinding moet gaan komen. Een definitieve studie moet uitwijzen waar de fietsroute precies gaat lopen. In de proefverkaveling wordt een mogelijke locatie weergegeven om de principes van de fietstunnel te illustreren.

Naast het fietspad en voetpad bevindt zich een groene zone in de vorm van een talud. Deze groenzone bestaat uit gras en is her en der beplant met bomen. Het is belangrijk dat er goed zicht is op het fietspad. Het fietspad dient overzichtelijk en goed verlicht te zijn. Er bestaat de mogelijkheid om de tunnel te verbijzonderen door middel van kunst of een bijzondere groentoepassing.



goed zicht de tunnel in



muurhoogte beperkt - combinatie met grastalud



goed verlicht



verbijzondering door kunsttoepassing of groen



ontbreekt aan zicht de tunnel in



muren strak langs het fietspad

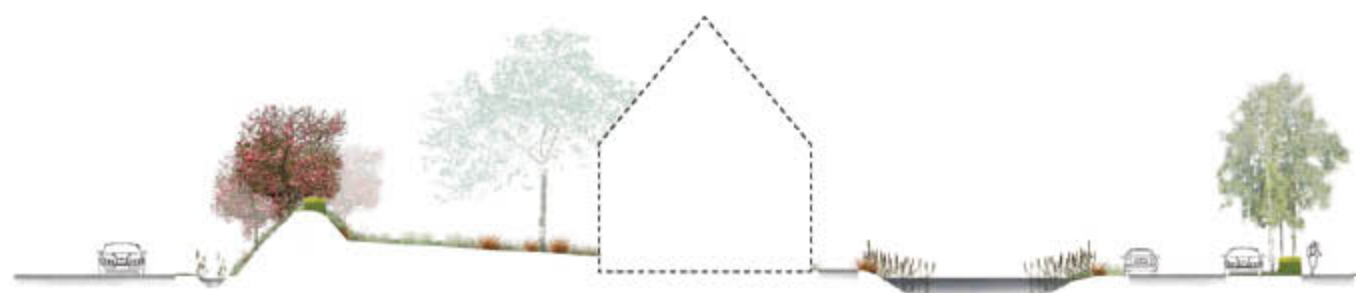


tunnel is een donker gat



profiel V1 - achtertuin aan het water

32



profiel V2 - achtertuin op de wal



profiel V3 - woning in de wal

2.7.5 Woningen in de geluidszone

Het ontwerp van de geluidswal en het bijbehorende landschap is een specifieke en complexe opgave. Binnen deze opgave moet een geluidswal worden ingepast. Het uitgangspunt is een wal van 3 meter hoog. In combinatie met het ontwerp van de woningen (integraal ontwerpen) kan worden bekeken of de geluidswal lager dan 3m kan worden uitgevoerd (zie profiel V3 hiernaast). Met een lagere wal kan de zone landschappelijker worden ingericht en is er zicht vanuit de Arkemheenweg richting het plangebied. De wal heeft een steil talud richting de Arkemheenweg en een flauw talud richting de wijk. De huidige watergang van circa 10 meter breed wordt het plangebied ingetrokken, hiermee voegt het water een nieuwe kwaliteit toe aan het woonmilieu. De zone geeft ruimte aan verschillende woningtypologieën, zoals waterwonen.

Een bijzondere ontwerpopgave is tevens de geluidswalwoningen bij de rotonde Arkemheenweg - N301. Hier is het wenselijk om met geluidswalwoningen het plangebied een gezicht te geven. De woningen stralen de identiteit uit van het plangebied: dorps, groen, duurzaam en (kind-) vriendelijk. Het zijn niet de standaard woontorens maar juist kleinschalige woningen met kap. Het liefst met een groen dak dat overgaat in de geluidswal.

2.7.6 De geluidswal

De geluidswal is beplant met bloeiende bomen zoals Magnolia, Prunus, Pyrus, Sierappels en dergelijke. De beplanting draagt bij aan de uitstraling van een boomgaard.

De wal wordt beheerd door schapen, waardoor onderhoudspaden niet gerealiseerd hoeven te worden. Schapen kunnen ook op veel steilere hellingen overal makkelijk komen. Hierdoor is er meer vrijheid in het ontwerp van de wal, die landschappelijk wordt ingepast. Ook draagt deze wijze van beheer bij aan de groene, duurzame identiteit van de wijk.





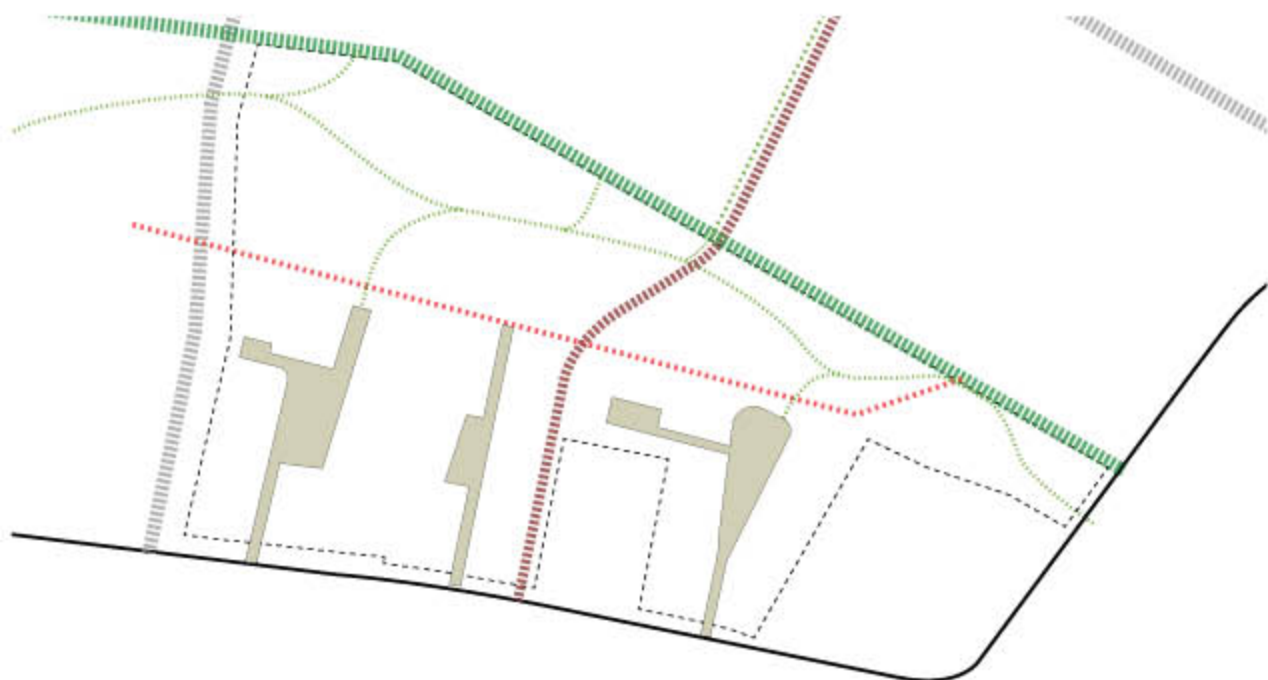
3 DE BEEKTUINEN, DEELPLAN 1B

Aan de zuidkant van het plangebied bevinden zich de Beektuinen. De Beektuinen zijn losse clusters in het groen, grenzend aan de Holkerweg / Bunschoterweg. De clusters zijn ingericht als een erf of een brink. Een centrale ontsluiting vanaf het midden van het cluster geeft toegang tot de woningen. Tussen de clusters liggen groene stroken die een doorzicht geven naar de Beektuin vanaf de Holkerweg of Bunschoterweg. Tevens ligt er ook nog een groenstrook van 20m tussen de weg en de clusters. De clusters liggen als het ware 'in' de Beektuin.

De woningen op de kavels gelegen aan de Beektuin of aan de Holkerweg / Bunschoterweg zijn ook daarop georiënteerd. Er mogen dus geen achterkanten gericht zijn naar de Beektuin of de weg.

De woningen aan de Holkerweg / Bunschoterweg sluiten op gepaste wijze aan op de bestaande bebouwing aan de overkant van de weg.





legenda:

	profiel A - Allee		profiel F1 - gecombineerd fiets-voetpad
	profiel B - woonstraat met langsparkeren		profiel F2 - vrijliggend fietspad
	profiel C1 - Main woonstraatje met groenstrook		profiel G - voetpad 2,5m
	profiel C2 - Main woonstraatje zonder groen		profiel H - informeel voetpad 0,8m
	profiel D - erf		bestaande situatie handhaven
	profiel E - Beeklaan		

overzicht locatie profielen 1b
alle profielen zijn te vinden op pagina 12-15



referenties Brink



referenties erf

3.2 Infrastructuur

De woningen worden ontsloten vanaf de Holkerweg. Door middel van een bruggetje kan men het erf oprijden. Ieder cluster heeft zijn eigen oprit met een bruggetje. De clusters worden niet met elkaar verbonden met een autoweg waardoor er alleen bestemmingsverkeer rijdt. Ieder cluster heeft wel vanaf de brink of het erf een verbinding naar de gecombineerde fiets- en voetgangersroute die door de Beektuin loopt.

Het erf bestaat uit één type verharding (liefst klinkers) waarmee door verschillende legverbanden onderscheid kan worden gemaakt in de verschillende ruimtes. Ook kan het erf of de brink worden ingericht in combinatie met groenvlakken.

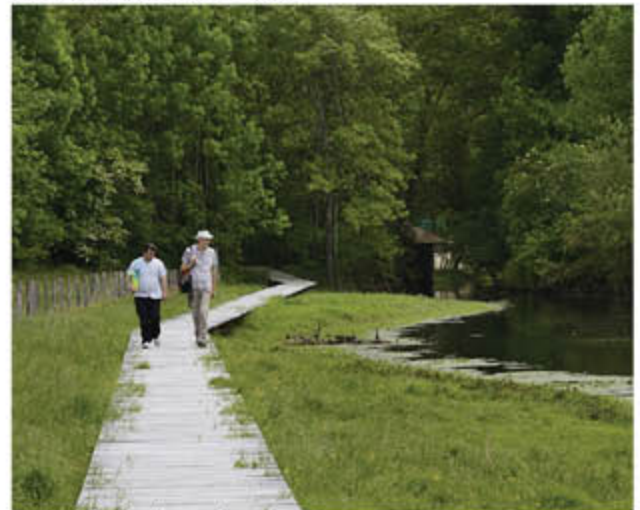
De noordkant van de Beektuin wordt begrensd door een statige laan (de Beeklaan) met een dubbele bomerij. Deze laan is niet toegankelijk voor autoverkeer, maar bestaat uit een vrijliggend fiets met een naastgelegen voetpad (profiel E)

Het gecombineerde fiets-voetpad aan de zuidkant van de Beektuin is gelegen op een dijkje in het overloopgebied.

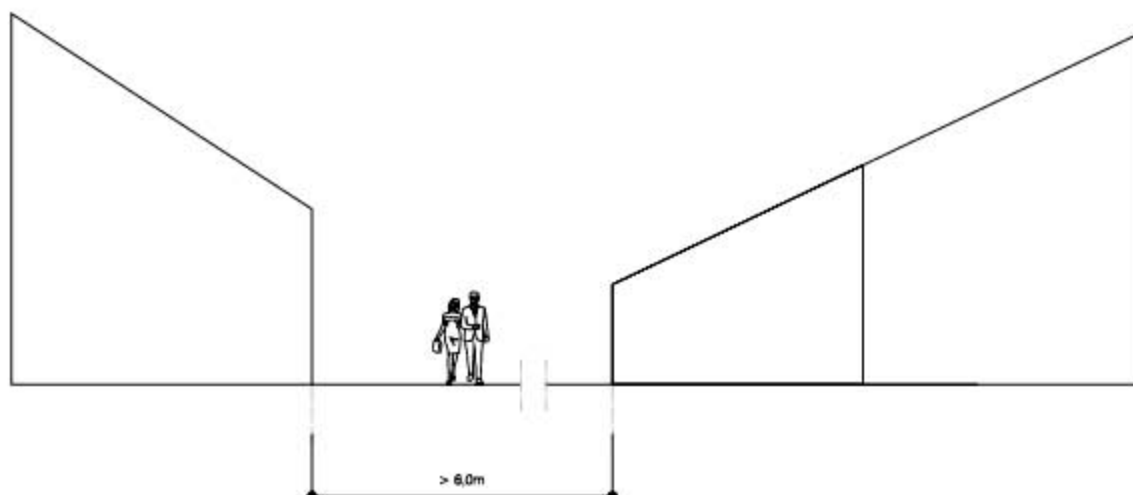
De informele voetpaden zijn 0,80m breed en kunnen worden uitgevoerd in verschillende materialen. In het overloopgebied kunnen deze paden bestaan uit vlonders. Aan de noordkant van de Beektuin kunnen deze bestaan uit bijvoorbeeld halfverharding of gebakken klinkers.



referentie pad halfverharding



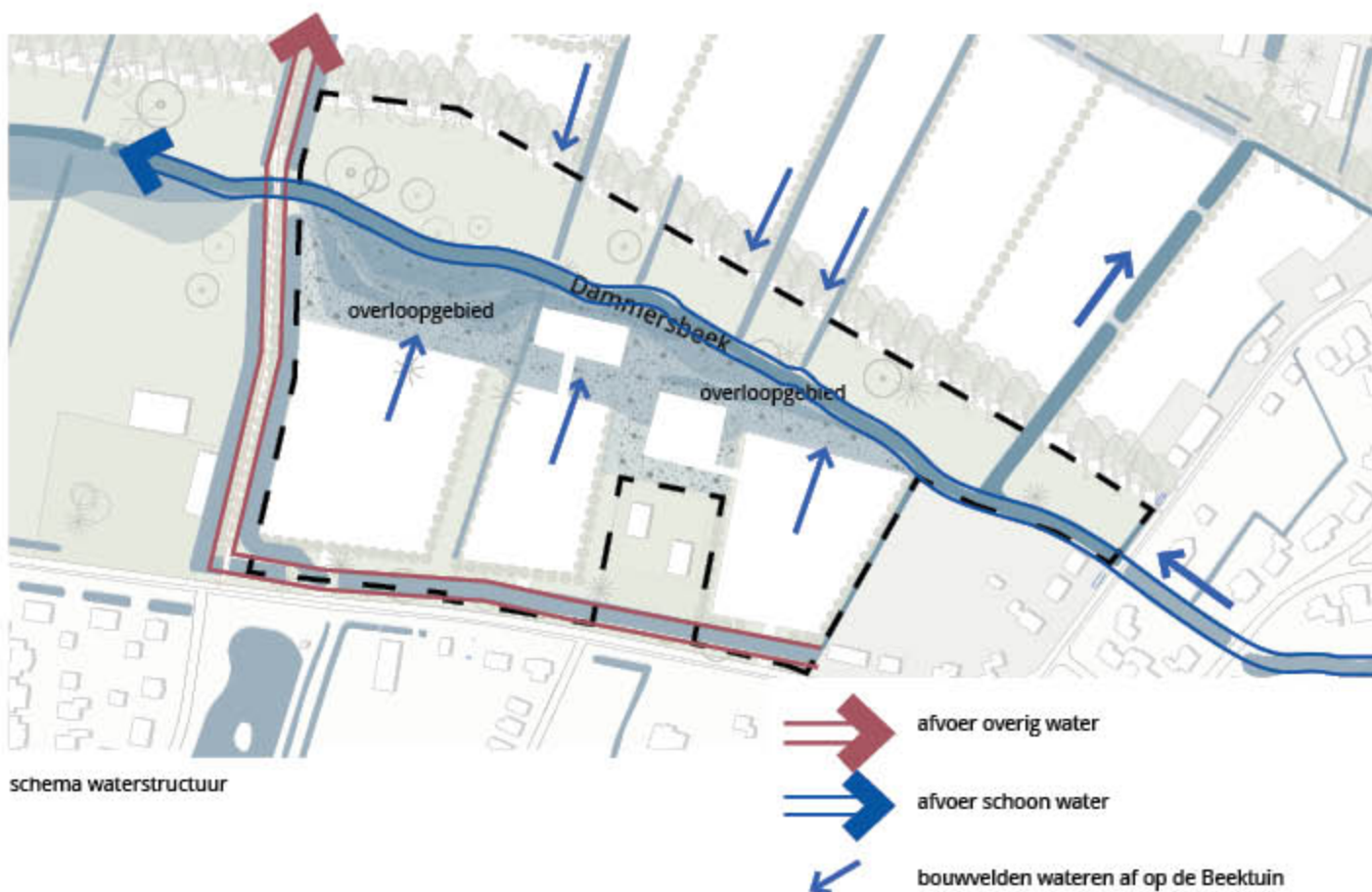
referentie vlonderpad



profiel D erf: het erf heeft een variabele breedte met een minimum van 6m



38 schema groenstructuur



schema waterstructuur

3.3 Water- en Groenstructuur

Ten zuiden van de Dammersbeek bevindt zich een overloopgebied. Het gebied loopt tot aan de bouwvelden. Hierdoor is het mogelijk om verschillende bijzondere woningtypologieën te realiseren, zoals water- of rietwoningen.

De Beektuin loopt als het ware door tot aan de Holkerweg, waarin zich de bebouwingclusters bevinden. De clusters zijn aan de oost- en westzijdes begrensd door een bomenrij. Dit is in de richting van de oorspronkelijke verkaveling van het landschap, en zorgt voor doorzichten naar de Beektuin vanaf de Holkerweg. Aan de noordkant liggen de clusters vrij aan de Beektuin. Aan de zuidkant bevindt zich een groenzone van 20m vanaf de Holkerweg. In deze zone worden op dezelfde wijze als in de Beektuin bomen geplant.

De Beektuin wordt begrensd door een statige groene laan met aan weerszijden bomen van de eerste categorie (>15m hoog). Deze Beeklaan vormt een stevige begrenzing van de Beektuin aan de noordkant.

3.4 Bouwvelden en Programma

In het masterplan wordt gesteld dat vanwege de verkeersdrukte op de Holkerweg er niet meer dan 60 woningen ontsloten mogen worden op deze weg. Het maximum aantal woningen bedraagt dus 60 in deelgebied 1b. De bebouwing en de typologieën sluiten zoveel mogelijk aan bij de bestaande bebouwing aan de Holkerweg. Dit komt erop neer dat in dit deelgebied het accent zal liggen op het duurdere segment (gemiddeld meer vrijstaande en 2 onder 1 kapwoningen en minder rijwoningen). Er komen geen appartementen.

In de Beektuin wordt ruimte gereserveerd voor een ontmoetingsplek en speelruimtes.

In de proefverkaveling zijn 60 woningen ingetekend en is de ruimteverdeling als volgt:

plangebied 1b totaal:	76.300 m ²	100%
uitgeefbaar gebied:	19.677 m ²	26%
parkeren (coll / o.r.)	1.200 m ²	1,5%
verharding	9.055 m ²	12%
groen	35.868 m ²	47%
water	10.500 m ²	13,5%

De woningdichtheid in dit deelgebied komt op 8 woningen per hectare.



schema bouwvelden

3.5 Proefverkaveling



proefverkaveling deelgebied 1b. Deze proefverkaveling geeft een mogelijke uitwerking weer. Hieraan kunnen geen rechten worden verleend.





42 doorzichten vanaf de Holkerweg naar de Beektuin



..... officiële voorkant volgens bestemmingsplan

3.6 Beeldkwaliteit clusters

Langs de Holkerweg is een zone van 20m vrij gehouden van bebouwing en deze wordt ingericht als onderdeel van de Beektuin. Dit ondersteunt de groene uitstraling van de Holkerweg. De doorzichten naar de Beektuin tussen de bebouwingsclusters of over de Brink van het cluster zorgen ervoor dat de clusters als het ware 'in' de Beektuin liggen en kan men de Beektuin vanaf de Holkerweg nog steeds ervaren.

voor- en achterkanten

Om onwenselijke achterkantsituaties te voorkomen wordt in het bestemmingsplan vastgelegd wat de officiële voorkanten van het bouwveld zijn. Over het algemeen betekent dit dat de buitenranden van het bouwveld, meestal gelegen aan het openbaar gebied (weg of openbaar groen) als voorkant wordt aangewezen. De voorkanten dienen te voldoen aan de beschreven beeldkwaliteitseisen. Hier mag dus niet vergunningsvrij worden gebouwd. In het geval van de clusters in de Beektuinen betekent dit dat de buitenranden van het cluster, grenzend aan het groen van de Beektuin, als officiële voorkant zal worden bestempeld. Het is daarbij niet noodzakelijk dat de voordeur zich aan die zijde bevindt. Aan het erf of de Brink zullen in dit geval dus niet de officiële voorkanten zijn gesitueerd, maar zal in de praktijk wel zo worden ervaren.

43



de 20m zone langs de Holkerweg krijgt een groene inrichting en wordt gezien als onderdeel van de Beektuin



44 mogelijke inrichting groene zone langs de Holkerweg: openheid en doorzicht

woningen langs de Holkerweg / Bunschoterweg

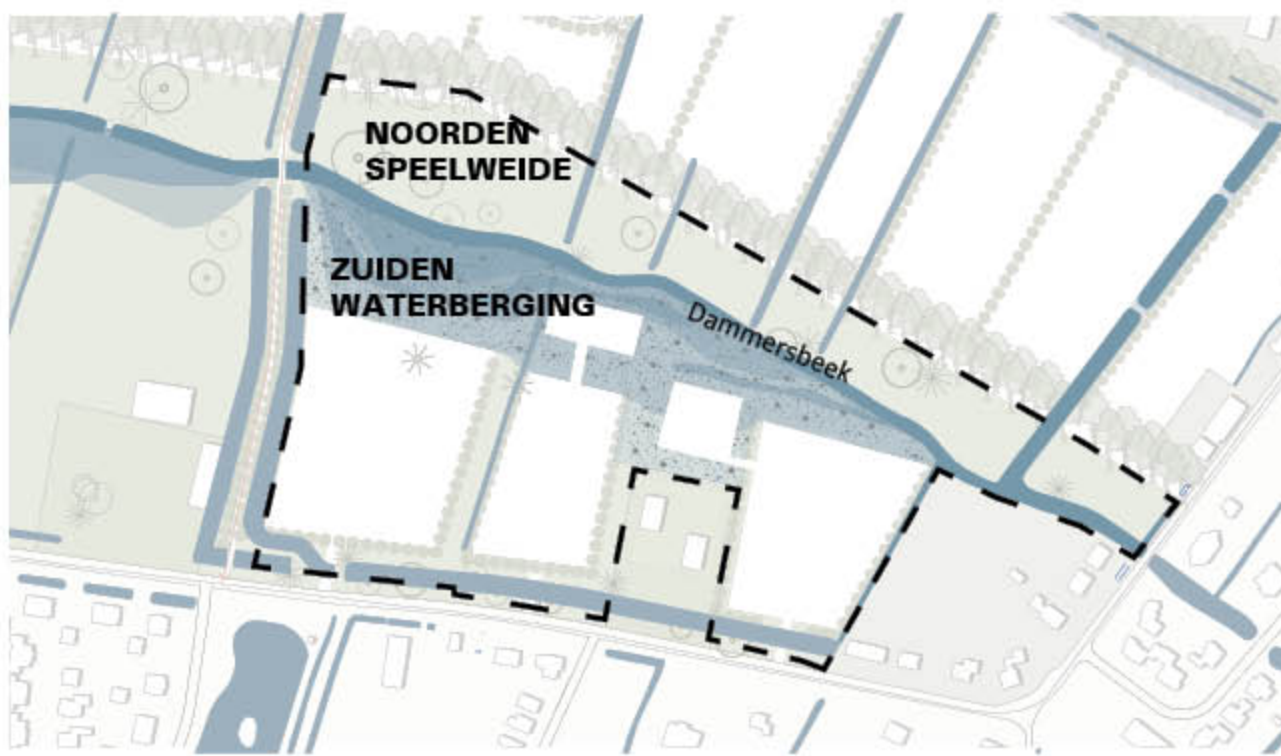
Langs de Holkerweg blijft de kleinschaligheid, zoals deze nu aanwezig is, behouden. Nieuwe bebouwing voegt zich op een bescheiden manier in de bestaande omgeving. Er wordt een minimale afstand van 20 meter van de kavelgrens tot aan de rand van het fietspad van de Holkerweg vrij gehouden van bebouwing en deze wordt ingericht als onderdeel van de Beektuin. De eenheden bestaan uit kleinere clusters met woningen. Tevens zijn de wooneenheden kleinschalig. Langs de Holkerweg zijn geen rijwoningen langer dan 4 aaneengesloten woningen toegestaan. Vanwege de ligging van deze buurt aan de Holkerweg en aan de Beektuin, is deze buurt het meeste gebonden aan het beeldkwaliteitplan. Alle woningen moeten er aan voldoen.

woningen aan de Beektuin

De bebouwing aan de zuidzijde van de Beektuin moet eveneens zorgvuldig worden vormgegeven. Hier maakt de bebouwing in tegenstelling tot de noordzijde van de Beektuin geen formele rand, maar juist een informele rand. De bebouwing staat los gepositioneerd in het landschap. Het landschap wordt zoveel als mogelijk doorgetrokken tot aan de woning. Bij voorkeur staan de woningen aan het water of in het riet. De woningen hebben een landelijke uitstraling.

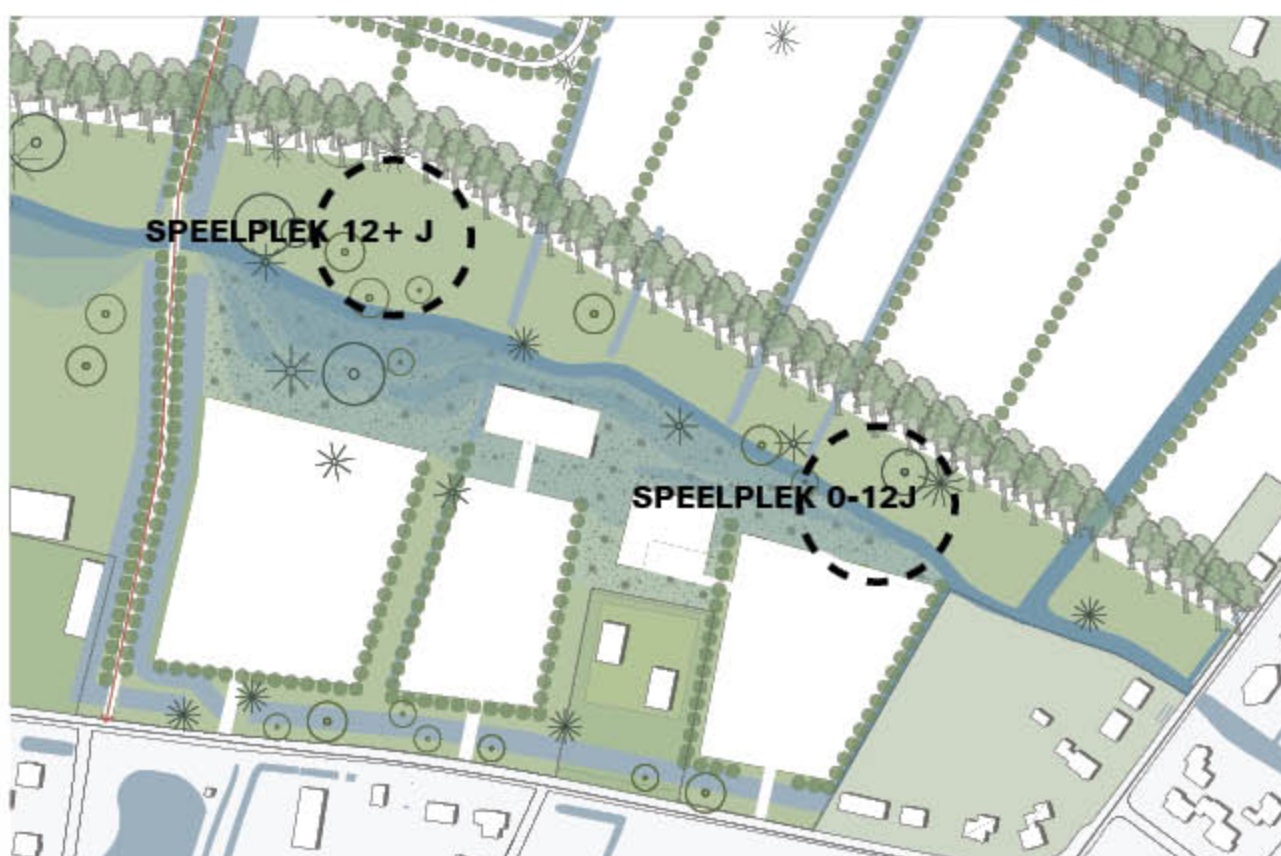


referenties woningen aan de Beektuin



waterberging in het zuiden, speelweides aan de noordkant van de Dammersbeek

46



zoekgebieden speelplekken in de Beektuin

3.7 Inrichting Beektuin

Centraal in het gebied ligt de Beektuin: het groene hart van de wijk, die symbool staat voor de sociale cohesie van de wijk. Het gehele gebied watert af op de Dammersbeek, zeer schoon water met zwemkwaliteit. Hoewel deze in de meeste gevallen binnen zijn oevers blijft, weet een ieder dat bij hevige regenval de beek kan zwellen en de Beektuin doet vullen met water. In het Beekpark is de dynamiek van het water maximaal te ervaren. Het hoogteverschil kan worden vergroot om meer water in de Beektuin te kunnen bergen. Het nieuwe reliëf van de beek geeft een grotere diversiteit aan beplanting en meer dynamiek in de ruimtelijke beleving van de Buitengewone Beektuin: Een rijk begroeide tuin voor iedereen, met een rijke biodiversiteit.

De noordkant van de Beektuin is duidelijk begrensd met een prominente bomenlaan. Het gebied tussen de Beeklaan en de Dammersbeek is een gebied dat droog blijft, ideaal voor een speelweide, de ontmoetingsplek of om te picknicken. Het is het meest toegankelijke deel van de Beektuin.

Aan de zuidzijde bevindt zich het overloopgebied. Dit is het minder toegankelijk deel van de Beektuin, omdat het soms onder water staat en het kan er drassig zijn. De verhoogde paden (vlonders) zorgen ervoor dat je geen natte voeten krijgt. Dit is een plek met een grote biodiversiteit, met veel bloemen en vogels. Aan de zuidzijde van de Beektuin is geen duidelijke begrenzing aangegeven. Hier staan de woningen als het ware in de Beektuin, soms in het water en soms nabij het water.

De Beektuin is de ontmoetingsplek voor de wijk en hier bevinden zich de voorzieningen zoals de school, speelplekken, stadslandbouw en pluktuinen. In de Beektuin spelen kinderen, worden activiteiten georganiseerd, kun je ontspannen. Kinderen kunnen spelen in de flauwe oevers van de beek en springen over de stapstenen. Een Beektuin voor de

avondwandeling of een buurtfeest. Een tuin waarin gespeeld kan worden. Je kan er visjes vangen vanaf de bruggetjes.

De Beektuin wordt beplant met inheemse bomen, grassen en bloemen.

3.8 Spelen in de Beektuin

De Beektuin verandert in een natuurspeeltuin. Rekening wordt gehouden met plekken voor actie en bossages. Denk aan houten klimtoestellen, boomhutten, vlechthekken. Maar ook gras met bloemen, struiken en bomen langs en bij de beek. Kinderen en jongeren worden uitgedaagd hun fantasie te gebruiken in hun spel.

De Beektuin staat in directe verbinding met de Slinger en de groene geluidsweringzone. Dit maakt het mogelijk om een rondje te wandelen of te joggen. Een rondje is ongeveer 3 km lang.

Ook wordt voorgesteld om elementen zoals opgenomen in het sportbeleid 'jogg' mee te nemen in het ontwerp voor het park zoals bijvoorbeeld een watertap.

Kinderen van de nieuwe basisschool kunnen in de pauzes ook gebruik maken van de speelruimte in de beektuin. Mogelijk kan een moestuin in de beektuin of in combinatie met de stadstuinen bij de school worden aangelegd waar de schoolkinderen leren gezonde gewassen te verbouwen.

In de Beektuin zijn ruimtes gereserveerd voor speelplekken (zie afbeelding). Bij de verdere inrichting van het (totale) park worden de mogelijkheden en haalbaarheid van een skatepark (speelplaats voor de oudere jeugd) onderzocht.

47



referenties spelen in de Beektuin

REFERENTIES BEEKTUIN NOORD



REFERENTIES BEEKTUIN ZUID



DEEL 2

ALGEMENE BEELDKWALITEIT

4. BEELDKWALITEIT ALGEMEEN

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beeldkwaliteit algemeen heeft betrekking op de hoofdplanstructuur en alle bebouwing in het plangebied. Het Globale Masterplan legt hiervoor de basis en is één op één overgenomen uit het globale masterplan de Doornsteeg. Deze beeldkwaliteitseisen zijn een reeks richtinggevende regels voor de ontwikkeling en realisatie van de Doornsteeg. Hiermee wordt de ambitie van de gemeente en gewenste kwaliteit vastgelegd. De bedoeling van deze richtinggevende regels is om zekerheid en kwaliteit bieden aan alle bewoners en omwonenden. Zoals het bestemmingsplan te beschouwen is als een publiekrechtelijk contract tussen de overheid en haar burgers, zijn deze kwaliteitseisen als het ware een contract tussen de gemeente en toekomstige ontwikkelende (markt) partijen (aangevuld met de contractafspraken) of particuliere opdrachtgevers.

De bepalingen beogen een samenhangend, integraal plan voor het gehele plangebied. Dit is mede noodzakelijk omdat de totale realisatie tot zo'n 20 jaar in beslag zal nemen en verondersteld mag worden dat gaandeweg het planproces wensen (vanuit de markt & gemeente) veranderen, maar de uiteindelijke kwaliteit dient te worden gewaarborgd.

Het kwaliteitsinstrumentarium wordt per buurt verder verfijnd. De aanvullende beeldkwaliteitseisen voor de deelplannen zijn onderdeel van dit document en worden voor deelplan 1 A en deelplan 1B respectievelijk behandeld onder hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4.

4.2 Bebouwing

Doornsteeg is een wijk met een landelijke sfeer en een dorps architectuurbeeld, waarin de kap en de toepassing van natuurlijke/duurzame materialen een belangrijke rol spelen. De beeldkwaliteit richt zich op de toepassing van authentieke kenmerken om te komen tot een dorpse en landelijke uitstraling passend bij Nijkerk.

De belangrijkste thema's zijn:

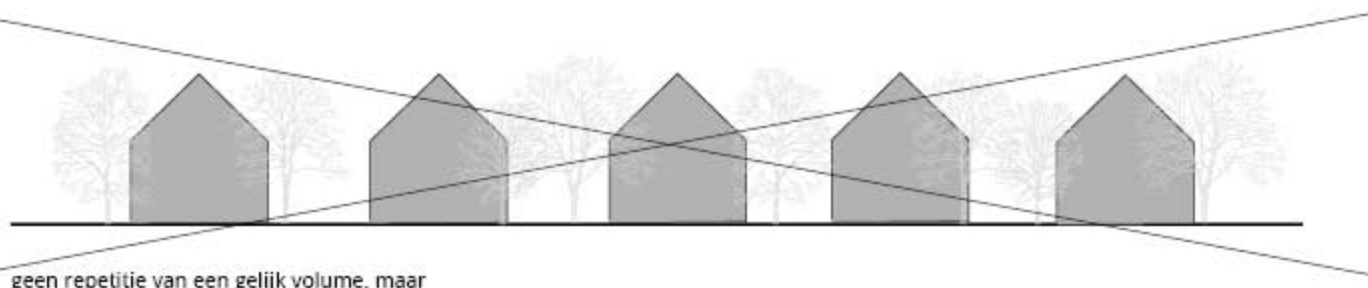
- de nadrukkelijke toepassing van kappen.
- dorpse uitstraling
- landelijke uitstraling
- authentieke details

4.2.1 Een dorps silhouet

Vrijwel alle woningen zijn voorzien van een kap. Al deze kappen samen maken het nieuwe silhouet van de wijk. Een silhouet van daken, niet netjes in het gelid of in een rij, maar een silhouet van verscheidenheid. Een decor van verschillende markante dakvormen, diverse goot- en nokhoogten in verschillende richtingen gedraaid en bijzondere elementen zoals schoorstenen. Het silhouet is een vertaling van een dorpse uitstraling.

4.2.2 Een dorpse straat

Een ontspannen en informele stedenbouw ontstaat doordat de voorgevel van de woningen niet allemaal in dezelfde rooilijn staan. Woningen zijn zodanig op hun kavels gepositioneerd, dat naast de bekende bescheiden voortuinen ook incidenteel diepe groene voortuinen ontstaan. De verscheidenheid van bouwvolumes, zoals we die in dorpen tegenkomen, vinden in de Doornsteeg plaats door wisselende kappen en koppen.



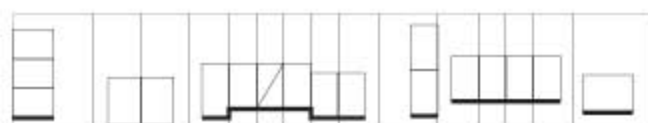
variatie in nok- en goothoogte, kaprichtingen, beukmaten en onderlinge afstand tussen de woningen

Woningen zijn niet altijd parallel aan de straat georiënteerd. Per kavel wordt micro-stedenbouw bedreven. Per kavel wordt bekeken wat de ideale positie is in relatie met privacy, uitzicht en bezonning en niet in de laatste plaats de wensen van de bewoners. Er ontstaat daarmee een niet-symmetrisch en divers beeld. Het beeld van organische stedenbouw. Geen grootschalige projectmatige ontwikkeling, maar woningen die specifiek op de doelgroep zijn ontworpen. Delen van de straat kunnen zo groener zijn met hagen en voortuinen, terwijl andere delen smaller zijn doordat de woningen dicht aan de straat liggen.



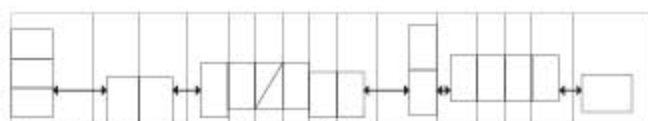
Woningen zijn niet altijd parallel aan de straat georiënteerd.

Het gebruik van verschillende typen dakkapellen, sprongen in de goot- of noklijn, verdraaiing van de dakkap, verschillende dakvormen, accentuering van een kopwoning en sprongen in de rooilijn kunnen worden ingezet om een dorps en divers beeld te creëren. In een straat komen verschillende typologieën voor en de afstand tussen de woningen varieert.



Rooilijnen liggen niet op één lijn, ze verspringen

Lange aaneengesloten rijwoningen zijn onwenselijk. Na 4 aaneengesloten rijwoningen dient er een sprong in nok- of goothoogte en / of een verspringing in de rooilijn te worden aangebracht. Rijen langer dan 6 woningen zijn niet toegestaan.

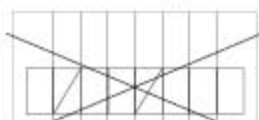


de afstand tussen woningen varieert

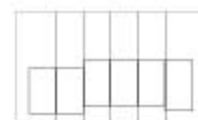
53

4.2.3 Orientatie van de woningen

De woningen hebben géén achterkanten die zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Aan de openbare ruimte dienen voor- en zijkanten van de woning te liggen. In het geval dat er aan 2 zijden sprake is van openbare ruimte, dan dient het gebouw alzijdig georiënteerd te zijn. Zoals bijvoorbeeld een woning die zowel op een erf als op de Beektuin georiënteerd is. Deze woning dient aan beide zijden een representatieve kant te bevatten.



lange rijwoningen zijn niet toegestaan om een hoog stedelijke uitstraling te voorkomen



na 4 rijwoningen is er een sprong in goot, nokhoogte en / of verspringing in de rooilijn



een dorps silhouet



4.2.4 De kap

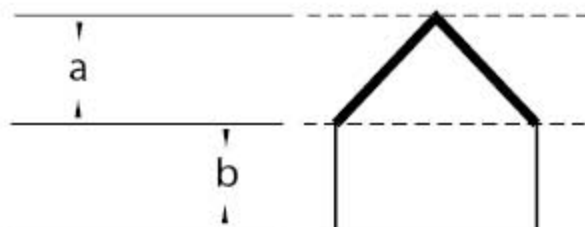
Het nieuwe silhouet van deze nieuwe woonwijk wordt gevormd door een collage van verschillende dakvormen met verschillende goot- en noklijnen en dakrichtingen. Het markante dak als symboliek voor een dorps en landelijk karakter. Alle bebouwing en volumes hebben een dakkap. Platte daken komen zelden voor, tenzij verborgen achter een 'schijngevel' zodat er zonnepanelen op het platte dak kunnen worden geplaatst, indien er niet zongericht verkaveld kan worden. Het platte dak is niet zichtbaar vanuit het openbaar gebied.

De kappen zijn een belangrijk onderdeel van de bouwvolumes. De afstand van de goot tot de nok is bij voorkeur minimaal gelijk aan de afstand van de goot tot het maaiveld. Daarbij wordt de goot bepaald door de plek waar het dakmateriaal eindigt. Het dakmateriaal kan ook worden doorgetrokken langs de gevel, om zodoende een lagere goothoogte te bereiken.

Alle verschillende vormen van kappen zijn toegestaan. Een grote diversiteit is wenselijk. Voor een klein deel van de bebouwing waar het beeldkwaliteitsplan niet voor geldt, zijn andere dakvormen toegestaan, zoals bijvoorbeeld dakvormen die geschikt zijn voor groene daken of specifieke dakvormen die passen bij de architectuur.

De daken zijn in basis uitgerust met dakpannen of eventueel leien, riet of een ander duurzaam materiaal. Glanzende dakpannen zijn niet toegestaan. Het toepassen van groene daken wordt gestimuleerd. Het toepassen van vegetatiedaken en verticaal groen is een van de mogelijkheden om de duurzaamheid te vergroten. Vegetatiedaken en verticale tuinen dragen bij aan de biodiversiteit in de wijk en een vegetatie heeft een isolerende werking. Vegetatiedaken en verticale tuinen met een substraatlaag als ondergrond hebben een vertragende werking op de afgifte van opgevangen hemelwater.

De kap kan worden verbijzonderd door middel van dakkapellen, schoorstenen en dakramen. Daarbij is variatie in situering een aandachtspunt. Het merendeel van de dakkapellen is een continuering van de gevel (verhoogde gevel) met een zadeldak. De lengte van de dakkapel is niet meer dan 50% van de gevellengte.



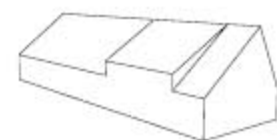
bij voorkeur is a gelijk of groter dan b



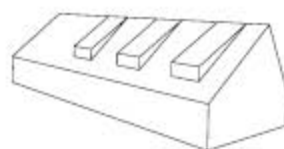
Het dakmateriaal kan langs de gevel worden doorgezet. De goothoogte wordt berekend daar waar het dakmateriaal eindigt.



er is een diversiteit aan dakvormen gewenst



verhoogde gevel



dakkapellen samen niet meer dan 50% van gevellengte



de kap kan worden verbijzonderd met dakkapellen, dakramen of schoorstenen

4.2.5 De gevel

De gevels worden grotendeels van metselwerk gemaakt. Baksteen is het basismateriaal. De kleur van de baksteen is warm, oranje, rood, bruin. Zie het materialenschema op de volgende pagina. Licht gekleurde baksteen zoals wit en lichte pasteltinten is uitgesloten. Een witte gevel is toegestaan, maar alleen ter afwisseling van de donkere gevels én uitgevoerd in leem, wit gekeimd of wit geschilderd. De warme kleuren in de gevels voeren de boventoon, wit wordt toegepast als accent. De baksteen kan gecombineerd worden met andere materialen, zoals hout, leisteen of een ander duurzaam materiaal. Bij de uitwerking van de buurten kan een verdere specificatie hiervan de buurteigen sfeer versterken.

Gevels hebben zoveel mogelijk diepte en plastiek. Erkers, entreenissen en overstekjes dragen bij aan dit beeld. Ze zijn bij voorkeur niet vlak met een eentonig ritme van verticale gevelopeningen, allen met dezelfde negge. In de gevels van de bouwvolumes komen verschillende afmetingen van gevelopeningen voor. De positie van de kozijnen ten opzichte van de gevel is divers.

Kozijnen van het bouwvolume kunnen een andere kleur hebben om deze gevelopeningen te accentueren. De kozijnen zijn geprofileerd en zijn bij voorkeur van hout of aluminium. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast, mits de kunststof kozijnen zijn geprofileerd en / of rank zijn van vormgeving.

4.2.6 Duurzaamheid

De woningen dienen te voldoen aan de eisen die worden gesteld in het kader van de duurzaamheid in Doornsteeg, waarbij de bouwfysica en installatietechniek een integraal deel moeten uitmaken van het voorontwerp en definitief ontwerp van de woningen.

Passieve zonne energie

Passieve zonne energie kan naast oriëntatie (zongericht verkavelen) en venstergrootte benut worden door terug liggende puien, serres, patio's, dubbele gevels, beplanting (bomen) en luiken. Luiken zijn integraal onderdeel van het gevelconcept.

Actieve zonne energie

PV-cellen, collectoren vlak in het dakvlak en/of in de structuur van het dakmateriaal detailleren. Het dakvlak als conceptuele eenheid ontwerpen. De techniek raast voort. Van de ontwerper wordt verwacht te zoeken naar innovatieve architectonisch inpassing van de voorzieningen. Als voorbeeld kunnen worden genoemd: zonnecellen verwerkt in dakpannen, in gevelmateriaal of in glas verwerkt.



diepte en plastiek in de gevelopeningen

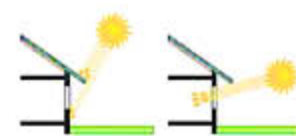


mooie voorbeelden van kunststof kozijnen

55

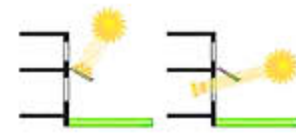
Overstek

Lamellen



zomer

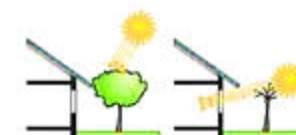
winter



zomer

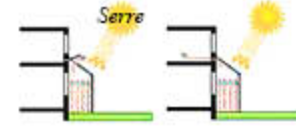
winter

Bomen



zomer

winter



zomer

winter

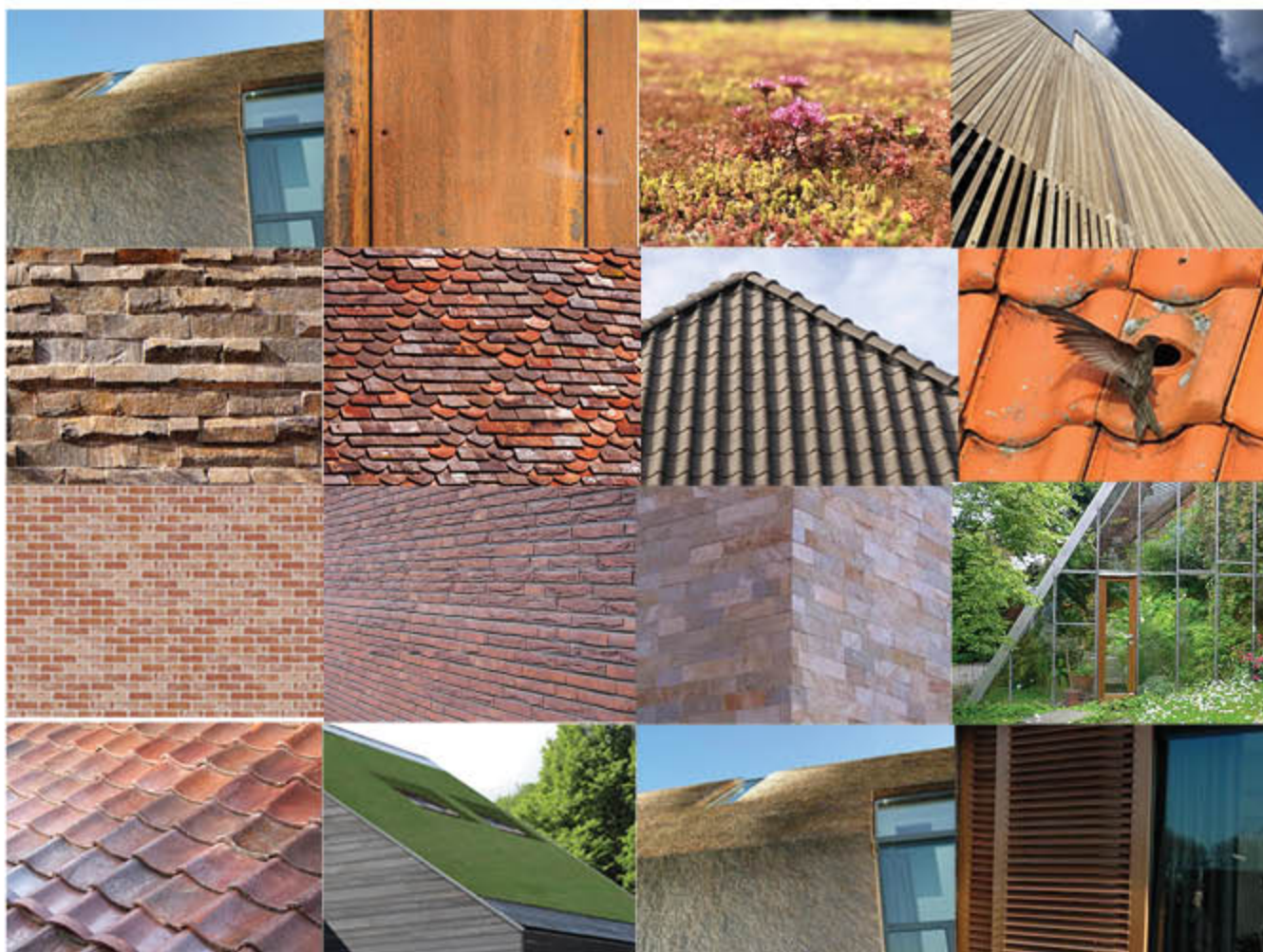


ontwerpelementen passieve zonne energie



voorbeelden duurzaamheid: serre - luiken - groene daken - overstek en zonnepanelen intergraal ontworpen in het dakvlak

56



voorbeelden gevelmaterialen en kleurgebruik: warme kleuren in baksteen - staal - hout - riet - keramische tegels - natuursteen - glas - groene daken

4.2.7 Materialisering en kleur

Er is een grote variatie aan woningen gewenst, variatie in dakvormen, variatie in bouwvolume, in rooilijn positie etc. Om te voorkomen dat het totaal beeld rommelig oogt wordt de eenheid in de wijk gezocht in het kleurgebruik van de materialen. Voor de buurten de Boomgaard en de Beektuinen wordt om die reden een warme, oranje, rood, bruine kleur voorgeschreven. Gevels bestaan uit baksteen, hout, leien of andere duurzame natuurlijke materialen. Ontwerpen gebaseerd op het agrarische vormconcept of de kas kunnen ook worden uitgevoerd in slanke metalen profielen.

Daken kunnen uit het in de gevel toegepaste materiaal bestaan of uit leien, keramische pannen (niet geglaazuurd) riet of groene daken. Zonnepanelen zijn ook toegestaan, mits op een mooi wijze geïntegreerd in het ontwerp.

Het gebruik van lichte kleuren benadrukt de aanwezigheid van bebouwing. Gezien de dichtheid van de bebouwing in het landelijk gebied wordt een grote concentratie van lichte kleuren gemeden. Het kleurenspectrum waaruit gekozen kan worden verloopt van roodbruin naar bruin naar antraciet tot zwart. De toepassing van natuurlijke materiaalkleur is ook toegestaan.

4.2.8 Maatwerk

De algemene beeldkwaliteitsregels legt de basiskwaliteit van het gebied als geheel vast. Dit is noodzakelijk om de basiskwaliteit te garanderen mede richting de bestaande bewoners van het gebied. Echter is de ambitie om de beeldregie ook in samenspraak met toekomstige bewoners te formuleren. Als de bewoners geen aanvullende regels willen, dan kan dat ook. Op die manier ontstaat maatwerk, dus verschil in aard en aantal regels per buurt. Te denken valt aan beeldkwaliteitseisen aan erfafscheidingen voor zij- en achterzijden, bergingen, gebouwworm, architectuurstijl etc.

4.3 Erfscheidingen

Alle erfscheidingen zijn of groen van karakter of maken deel uit van de bebouwing. De groene erfscheidingen bestaan uit hagen of eenvoudige hekwerken, begroeid met klimplanten. Het hekwerk is bij de begroeide hekwerken nauwelijks meer zichtbaar. Het groene karakter van de erfscheiding is vanaf oplevering gewaarborgd. Erfscheidingen bij woningen die met hun voorzijde aan de openbare weg liggen zijn maximaal 60cm hoog. Erfscheidingen aan zij- en achterkanten zijn maximaal 2 meter hoog. Een kavelscheidende bouwmuur mag tevens als erfscheiding worden toegepast. Deze scheiding en erfscheidingen, die deel uit maken van de bebouwing, worden in hetzelfde materiaal als de gevel uitgevoerd. De erfscheiding hoeft dan niet begroeid te zijn.

Alle parkeerhoven zijn omrand door een haag. Deze hagen zijn maximaal 1 meter hoog en staan in openbaar gebied. De hagen rondom de parkeerhoven, langs de Beektuin en langs de Allee worden onderhouden door de gemeente.



referentiebeelden groene erfafscheidingen

4.4 Kunstwerken (bruggen/duikers)

Om de continuïteit van de Dammersbeek te benadrukken, worden hierover enkel bruggen toegestaan en geen duikers. De bruggetjes zijn voor fietsers en voergangers en worden in het kader van de landelijke sfeer in het gebied geen opzienbare objecten. De uitstraling is eenvoudig. De vormgeving van de bruggen wordt in een later stadium verder uitgewerkt. Het principe zal bestaan uit een eenvoudige rechte plaat met een balustrade, mits er vanuit het waterschap nadere eisen worden gesteld voor onderhoud (i.v.m. doorvaarbaarheid).

Overige watergangen en sloten worden voorzien van duikers waar nodig. In het plan zullen waarschijnlijk enkele verkeersbruggen gerealiseerd moeten worden over hoofdwatgangen daar waar vanwege doorstroming vanuit het waterschap geen duiker zal worden toegestaan.

De duiker bestaat uit eenvoudige, (half) ronde elementen. De kopse kanten zijn ellipsvormig afgeschuind in het vlak van het talud. De duikers steken niet uit het talud.



referentie rechte 'plaat' over het water / wadi



4.5 Afvalinzameling

Bij het huidige beleid ten aanzien van afvalinzameling worden voor hoogbouw ondergrondse afvalcontainers voor restafval geplaatst op een loopafstand van maximaal 75 meter. Voor de overige woningen worden er individuele containers gebruikt voor zowel GFT afval alsmede voor restafval.

Bij de ontwikkeling van de Doornsteeg zal worden onderzocht (kosten-batenanalyse) om voor alle woningen het restafval via een nieuw systeem in te gaan zamelen. Dit nieuwe systeem wordt omgekeerd inzamelen genoemd, waarbij ondergrondse containers voor restafval voor laagbouw (loopafstand maximaal 75 meter) worden toegepast en aan huis de bruikbare afvalfracties worden opgehaald.

Afhankelijk van dit onderzoek kan er een keuze gemaakt worden welk inzamelsysteem voor Doornsteeg toegepast gaat worden. In het ontwerp van de wijk kan op voorhand de benodigde ruimte, onafhankelijk welk inzamelsysteem gekozen wordt, ingepast worden.

4.6 Afwatering

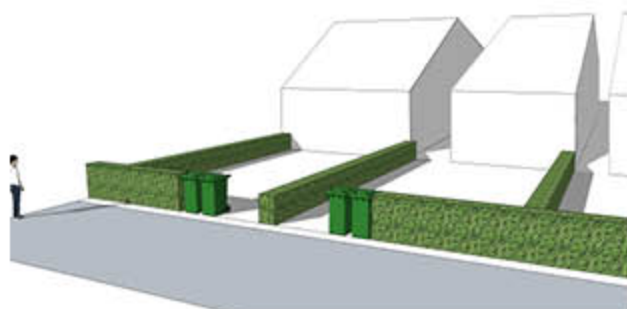
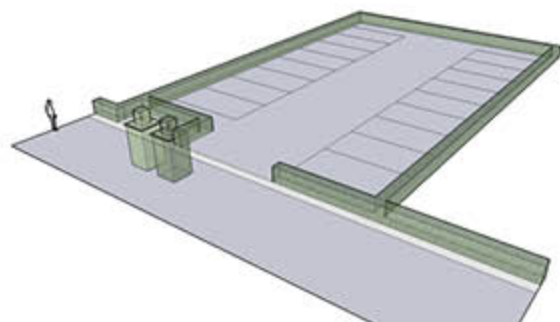
Hemelwater binnen de kavels (daken/verharde oppervlakte) dient primair op de kavel te moeten worden geborgen en/of geïnfiltreerd. Hemelwater is dus de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het terrein (conform Waterwet 2009). Pas wanneer er niet op eigen terrein voldoende mogelijkheden zijn om het water vast te houden of te infiltreren het mag worden afgevoerd via een infiltratierool.

Hemelwater in de openbare ruimte wordt geïnfiltreerd door middel van een infiltratierool en geleid naar de omliggende watergangen. Daar waar het mogelijk is, wordt het water bovengronds afgevoerd naar bestaande watergangen of ter plekke geïnfiltreerd in de bodem.

Afwatering van wegen geschiedt via molgoten die het water ofwel bovengronds afwateren naar de omliggende watergangen ofwel bij te lange afstanden ondergronds afwateren in een infiltratierool.

4.7 Verlichting

De verlichting is passend bij het karakter van Nijkerk. De verlichting krijgt een eenvoudige uitstraling, passend bij het karakter van een erfonthutingsweg binnen de bebouwde kom. Er dient een mast te worden gekozen met een vriendelijke en eenvoudige uitstraling. Alle masten en armaturen hebben dezelfde kleur (nader te bepalen). De uitvoering van de kap dient in dezelfde kleur als de mast te zijn. Vanuit duurzaamheidsoverweging wordt gekozen voor LED-verlichting of een vergelijkbare duurzame lichtbron.



4.8 Water, oevers en beplanting

De nieuw aan te leggen watergangen zijn minimaal drie meter breed en hebben een talud van maximaal 1:1,5. De watergangen komen na aanleg in eigendom, beheer en onderhoud van het Waterschap of de gemeente. Hierbij is het streven dat deze zoveel mogelijk machinaal kunnen worden gemaaid. De toegankelijkheid dient te zijn gewaarborgd vanuit openbare wegen/paden of aangrenzend agrarische percelen. In uitzonderingssituaties is handmatig maaien toegestaan. Naast de reguliere watergangen wordt er gestreefd naar het realiseren van een ecologische natte verbinding. Deze bestaande watergangen worden afhankelijk van de beschikbare ruimte 2,5 tot 5 meter eenzijdig verbreed en er wordt een natuurlijke oever aangebracht. Dit talud wordt ecologisch beheerd en perceelsgewijs gemaaid.

4.9 Speelplaatsen

Speelelementen en spelaanleidingen zijn gemaakt van natuurlijke materialen, gecombineerd met natuurlijke elementen zoals: beplanting, water, zand, bomen, takken en hooibalen. Tevens aangevuld met objecten zoals bijvoorbeeld stapstenen, waterspeelelementen, glijbaan, een boomhut en klauterobjecten. De objecten worden gemaakt van natuurlijke materialen met een minimale levensduur van twintig jaar. Een valdempende ondergrond bestaat uit: zand, water of houtsnippers. Water bij de speelobjecten of spelaanleiding mag niet dieper zijn dan vijftig centimeter en de oevers zijn flauw (1:3) met een plasberm.



referentiebeelden speelplaatsen

