

WIJNBERGEN  
DE KWEKERIJ

gemeente [gD] Doetinchem

# Wijnbergen De Kwekerij

BEELDKWALITEITSPAN  
01.09.2022





# Wijnbergen De Kwekerij

BEELDKWALITEITSPAN

01.09.2022



## Colofon

Dit beeldkwaliteitsplan voor de openbare ruimte is in opdracht van gemeente Doetinchem gemaakt door Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur en in samenwerking met de opdrachtgever tot stand gekomen. Het plan biedt handvatten voor de inrichting van de openbare ruimte en woonkavels. Indien zich afwijkingen voordoen van het vigerende bestemmingsplan, dient het bestemmingsplan als leidend te worden genomen.

gemeente **[gD]** Doetinchem

BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR

## INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	4
BEELDKWALITEIT WONINGBOUW EN KAVELS	
ALGEMENE BEELDKWALITEIT WONINGBOUW	7
Wonen met de natuur/ natuurinclusief bouwen	7
Mogelijke duurzaamheidsaspecten in en rond de woning	8
Natuurlijke erfscheidingen	9
Diversiteit woningaanbod	10
BEELDKWALITEIT PER WONINGTYPE	11
Kaveltype A	11
Kaveltype B	12
Kaveltype C	13
Kaveltype D	14
Kaveltype E	15
Kaveltype F	16
Kaveltype G	17
Kaveltype H	18
Kaveltype I	19

# INLEIDING

In samenwerking met de gemeente Doetinchem heeft buro Poelmans Reesink het stedenbouwkundig plan voor Wijnbergen De Kwekerij ontwikkeld. In het plan wordt een nieuwe woonwijk ontwikkeld op het groene terrein waar voorheen sportvelden gesitueerd waren en naast de voormalige stadsbomenkwekerij van Doetinchem. De woonwijk komt aan de Kapperskolk te liggen waardoor ook de beleving en kwaliteit van het water een belangrijke rol speelt in de nieuwe wijk. Het groene-blauwe karakter van de locatie blijft bij de nieuwe ontwikkeling gehandhaafd en wordt waar mogelijk versterkt.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is er specifiek aandacht uitgegaan naar de overgang van de parkzone naar de wijk, waarbij de kwaliteit van de ecologisch interessante groenzone ook onderdeel uitmaakt van de kwaliteit van de wijk. In het stedenbouwkundig plan zijn zowel de hoofdopzet van de bouwvelden als de opzet van de groenstructuur vastgesteld. Voor de invulling van de bouwvelden is een voorbeeldverkeveling gemaakt.

Het is de ambitie om van de wijk Wijnbergen De Kwekerij een duurzame en natuur-inclusieve wijk te maken, waarbij maximaal ingezet wordt op het behouden en versterken van de bestaande groene uitstraling van de plek.



*bestaande bosschages en struipaden rond het voormalige voetbalveld*



*de Kapperskolk*

Oude IJssel

Kapperskolk

Torontostraat

0 10 20 30 40 50 100 Meter

Alle maten in het werk te controleren



# BEELDKWALITEIT WONINGBOUW

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwerpprincipes voor het ontwikkelen van de woningen. Er wordt op verschillende onderwerpen ingegaan zoals architectuur, duurzaamheid, natuurinclusief bouwen, en globale regels voor het inrichten van de verschillende typen kavels. Afmetingen en vereiste maatvoeringen voor de woningen staan vermeld in het bestemmingsplan.

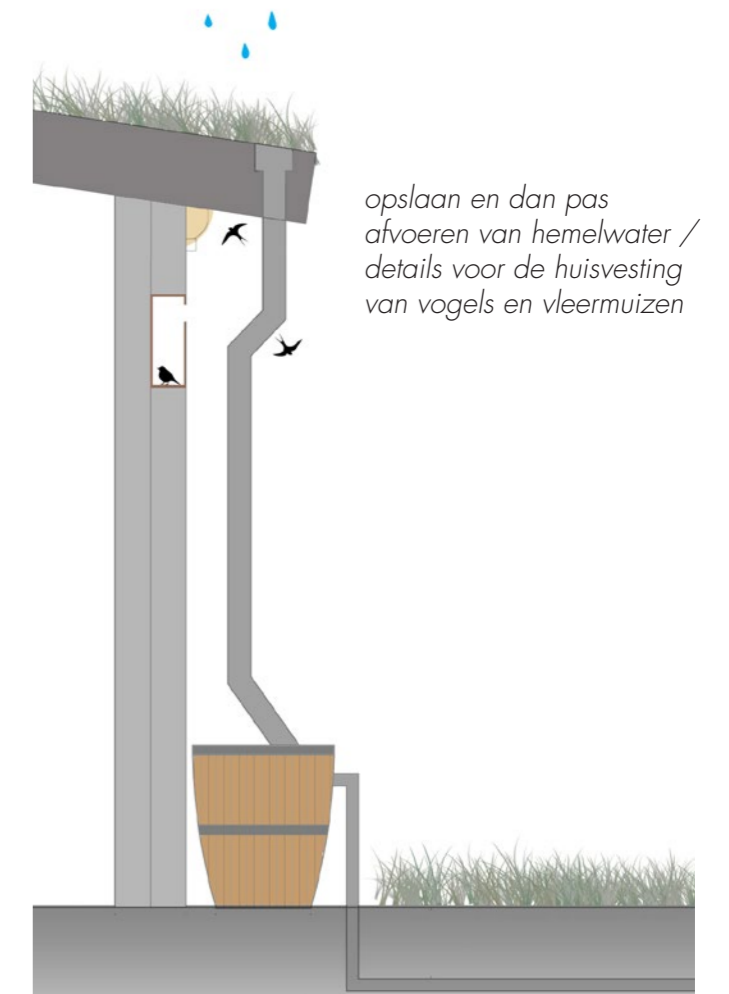
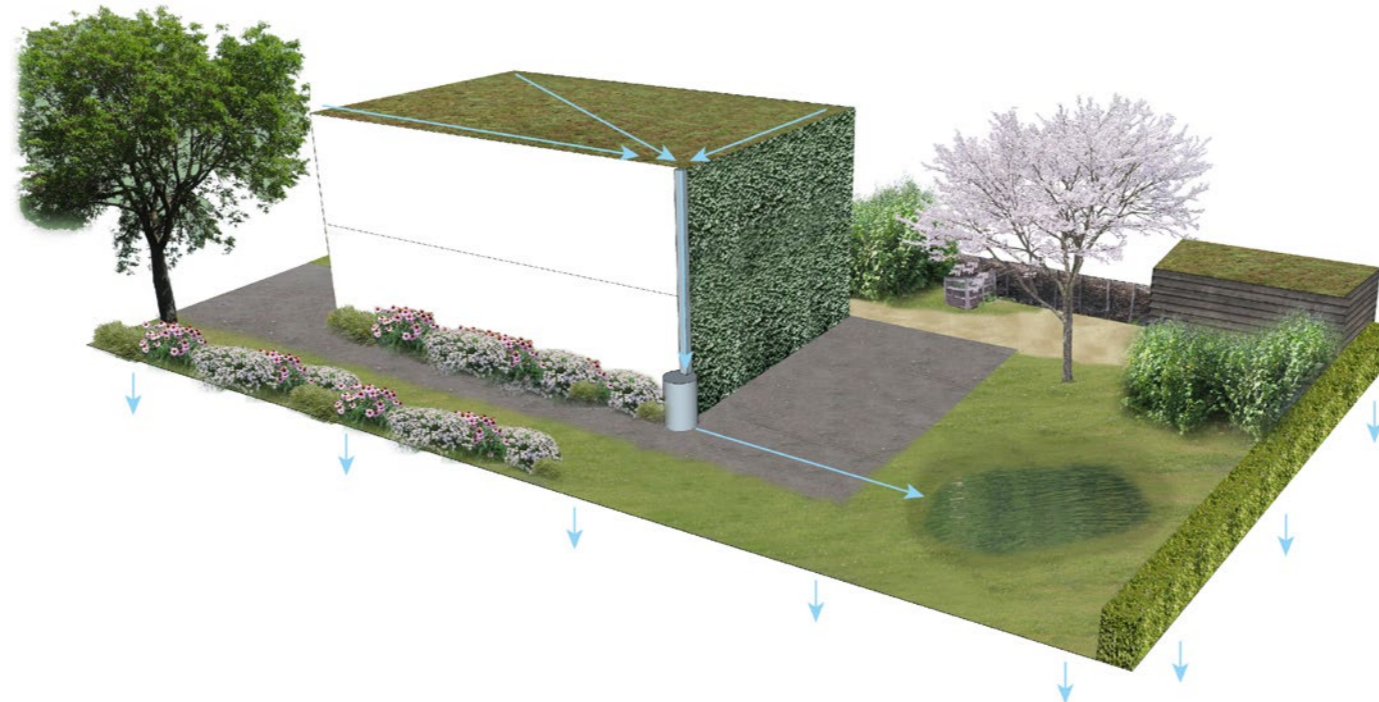
# ALGEMENE BEELDKWALITEIT WONINGBOUW EN KAVELS

## Wonen met de natuur/ natuurinclusief bouwen

- Natuurlijke uitstraling van alle groenvoorzieningen in de wijk: **in Wijnbergen De Kwekerij woon je te midden van de natuur.**

- (beperkte) privé tuinen, een aantal rijwoningen hebben geen privé tuin, maar het terras van deze woningen grenst direct aan de natuur;

- Alle woningen (ook de vrijstaande woningen particulier opdrachtgeverschap) zijn natuur inclusief ontworpen en bij het materiaalgebruik is circulariteit een belangrijk thema.



*robuuste groendaken*



*toepassen van gevelgroen*



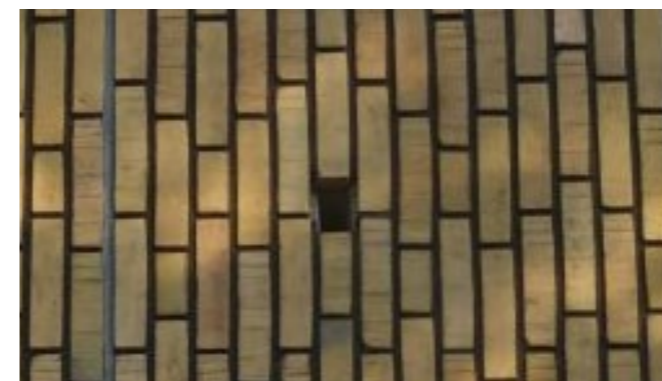
*porositeit biedt schuilplaatsen*



*wonen in de natuur (zonder privétuin)*



*diverse groenelementen in de tuin voor biodiversiteit*



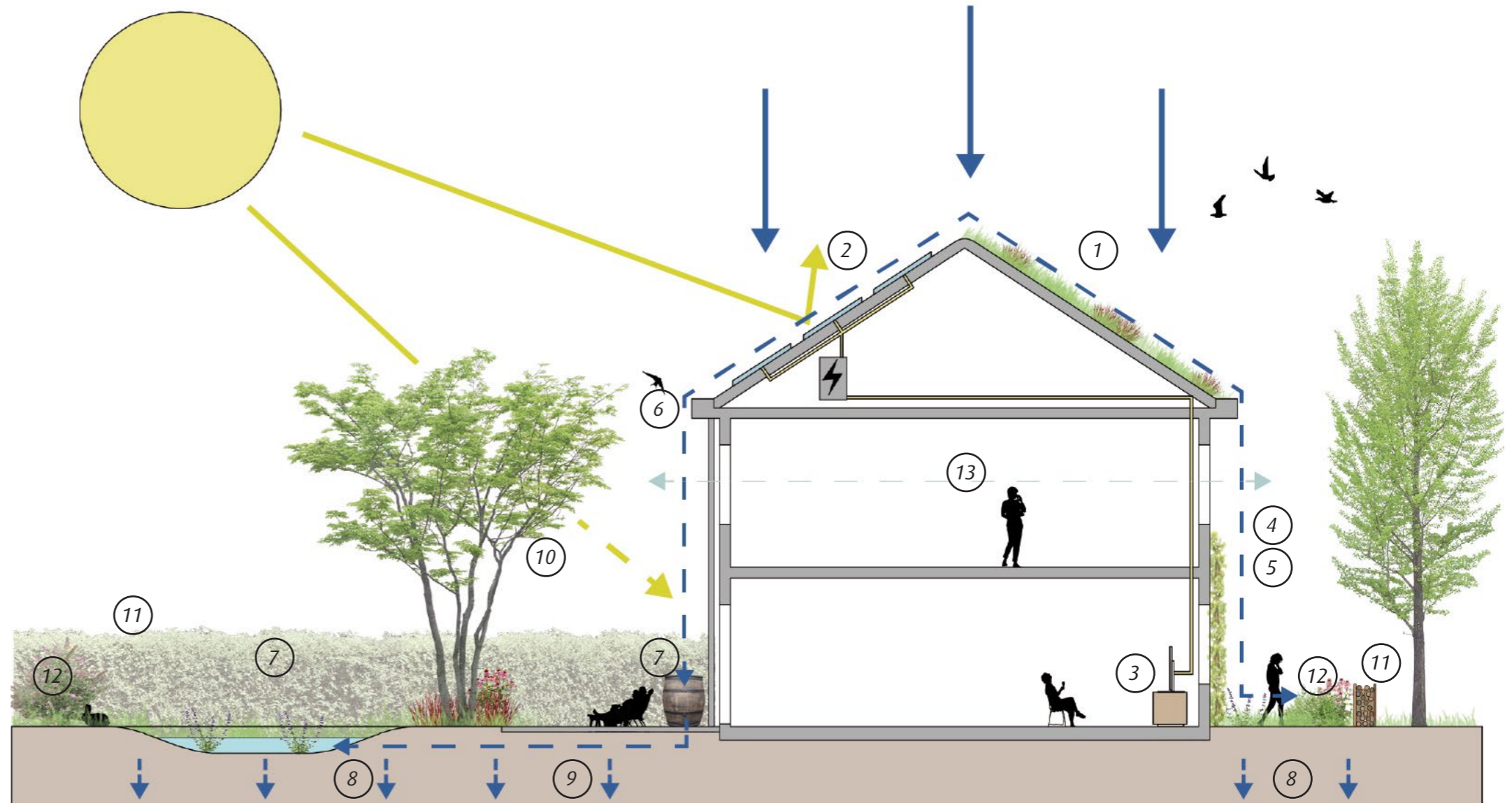
*openingen in de gevel*



*reliëf in de gevel geeft klimplanten houvast*

# Mogelijke duurzaamheidsaspecten in en rond de woning

1. groendaken toepassen
2. zonnepanelen op daken
3. gebruik van eigen stroom
4. gevels van lokale producten
5. groengevels toepassen
6. voorzieningen voor nestkasten bij dakgoot
7. regenwater bufferen op eigen terrein
8. regenwater infiltreren in eigen tuin
9. verharde oppervlaktes minimaliseren
10. bomen gebruiken voor schaduwwerking
11. natuurvriendelijke erfscheidingen
12. variatie van groenelementen in de tuin
13. woning op natuurlijke wijze ventileren
14. eigen groenafval composteren



regenwater opslaan en infiltreren in eigen tuin



schaduwwerking boom voorkom opwarmen woning



zonnepanelen i.c.m. groendaken



nestkasten in dakconstructie



# Natuurlijke erfscheidingen

Om de eigen kavel af te kunnen bakenen en extra privacy te creëren, worden private terreinen in Nederland veelal omheind door een tuinmuur, houten schutting of strak geschoren haag. In het geval van de tuinmuur of schutting bieden deze geen enkele bijdrage aan de natuurwaarden van de omgeving. De strak geschoren hagen, die veelal uit een enkele plantsoort bestaan, hebben ook slechts een lage natuurwaarde.

In de Wijnbergen De Kwekerij wordt er samen met de natuur geleefd, hierbij dient men bij het inrichten van de tuin ook rekening te houden met de natuur. Dit betekent dat ook de erfscheidingen natuurvriendelijk moeten worden vormgegeven. Hierbij kunnen veel materialen direct uit de natuur worden gebruikt en kan rekening gehouden met de dier- en insectvriendelijkheid van de erfscheiding. Men kan bijvoorbeeld los groeiende hagen aanplanten met een menging van meerdere plantsoorten, natuurlijke materialen stapelen of vlechten. De onderzijde van de erfscheiding kan open gehouden worden zodat egels zich bijvoorbeeld tussen de tuinen kunnen verplaatsen.



*combinatie van gestapelde boomstammetjes en takkenril als erfscheiding*



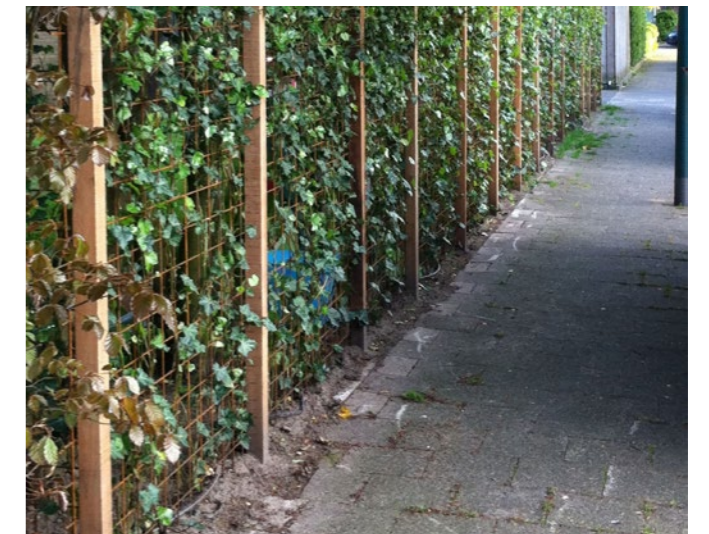
*takkenril (opstapeling van dode takken)*



*gemengde vrij uitgroeïende haag, inheemse soorten*



*gevlochten wilgenschutting met klimplanten*



*klimplanten in gaasrooster met grote maaswijdte*



*levende wilgenschutting (gevlochten)*



*levende meidoornschutting (gevlochten)*



*terreinscheiding middels gestapelde boomstammetjes*







*samen gebonden stammen en takken*

# Diversiteit woningaanbod

Het stedenbouwkundig plan biedt een diversiteit aan woningtypen om zo de vraag op de verschillende segmenten in de woningmarkt te kunnen beantwoorden. Hierbij te denken aan woningen voor starters, senioren, als gezinnen met verschillende inkomen.

Het combineren van de verschillende woningsegmenten zorgt voor een beter woonklimaat en meer gevarieerde samenstelling van bewoners.

-  45 woningen hoog segment  
vrijstaand of 2<sup>1</sup> kap aan het water
-  42 woningen gemiddeld segment  
2<sup>1</sup> kap woningen aan groenzone
-  32 woningen lager segment  
terraswoningen in rij met uitzicht / gezam. hof
-  15 woningen bijzondere woonform  
tinyhouses



*duurzame vrijstaande woningen*



*duurzame twee onder een kap woningen*



*rijwoningen met privétuin aan openbaar groen*



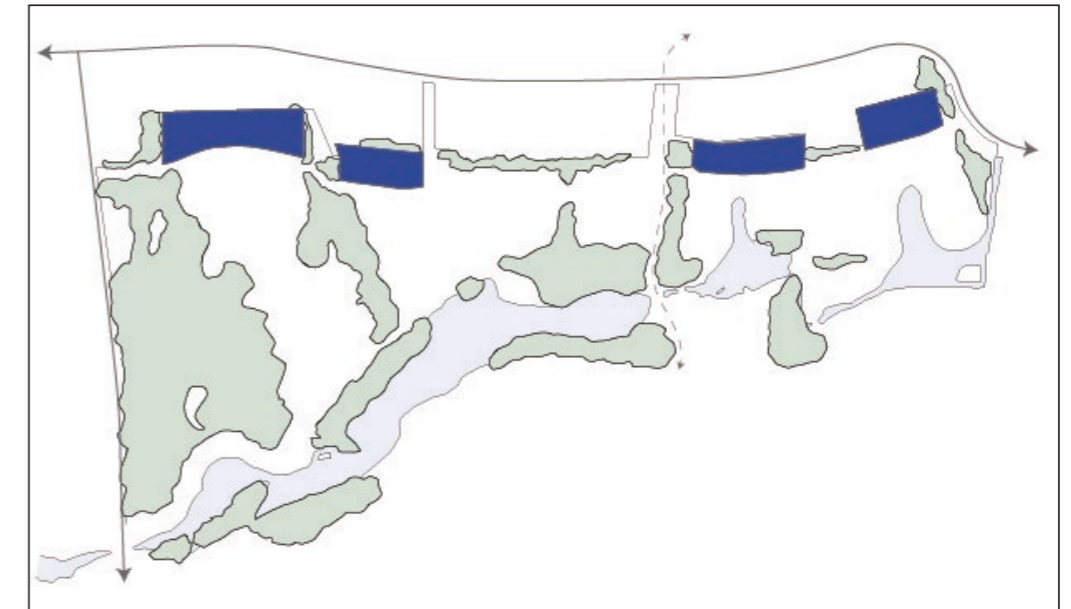
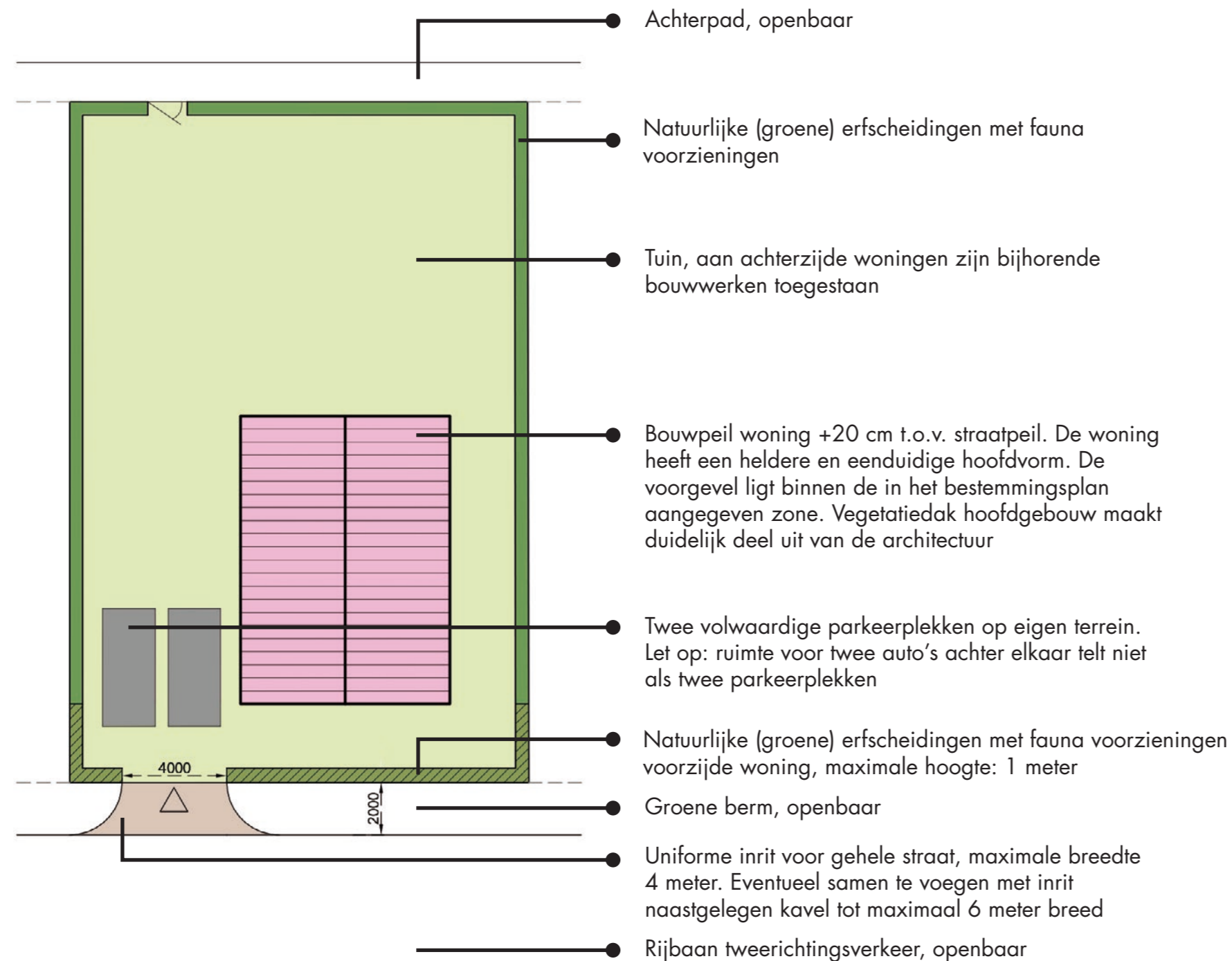
*tinyhouses*

# BEELDKWALITEIT PER WONINGTYPE

## Kaveltype A:

Woningtype: Vrijstaande woning

Kaveloppervlakte: 450 tot 700 vierkante meter



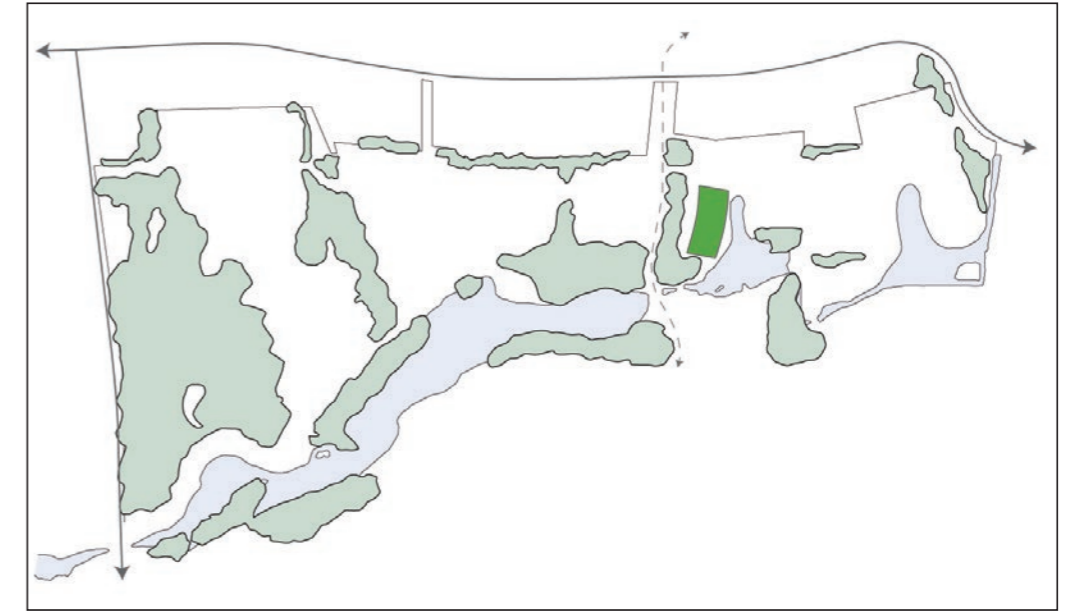
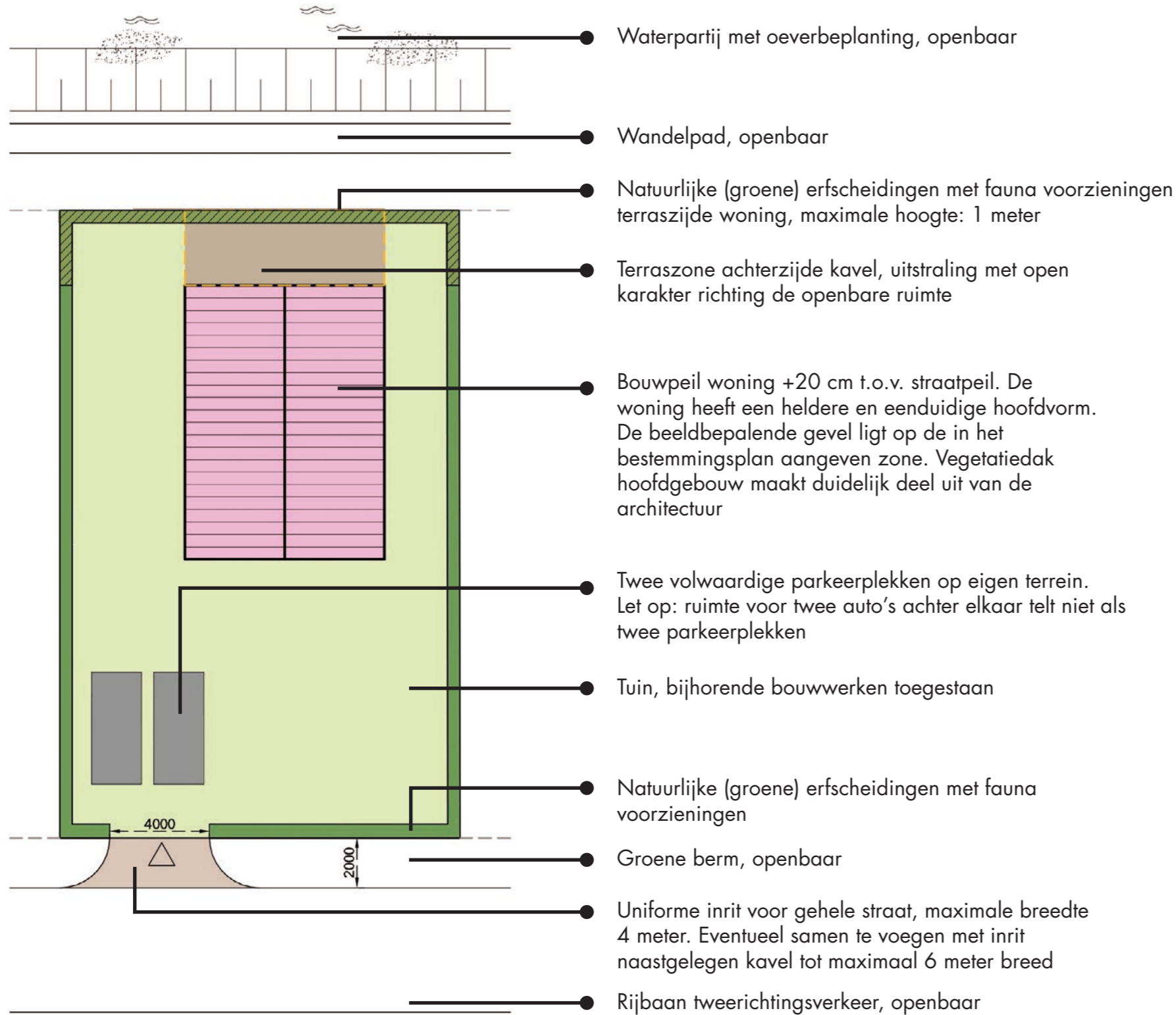
Overige factoren beeldkwaliteit:

- Bijhorende gebouwen zijn duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Het hoofdgebouw krijgt een groen-blauw dak. Het doel van het groen-blauw is het opvangen en vasthouden van regenwater en het leveren van een bijdrage aan de stadsnatuur.
- Zowel traditionele als moderne architectuur is mogelijk. Belangrijk is het integreren van maatregelen met betrekking tot duurzaamheid en het groen en natuurinclusief bouwen.
- Alle zijden van de woning richting de openbare ruimte hebben een open en verzorgde uitstraling.
- De woningen voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Energieopwekkende en/of besparende materialen, zoals zonnepanelen, integraal opnemen in de architectuur van de bebouwing.
- De bebouwing bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen.
- Regenwater van het dak en verharde oppervlakken infiltreren op eigen terrein. Een zo groot mogelijk deel van het perceel onverhard laten draagt daar aan bij.
- De erfscheidingen zijn natuurlijk (groen) en bevatten faunavoorzieningen. Zie voorbeelden in het beeldkwaliteitsplan.

# Kaveltype B:

Woningtype: Vrijstaande woning

Kaveloppervlakte: circa 375 vierkante meter



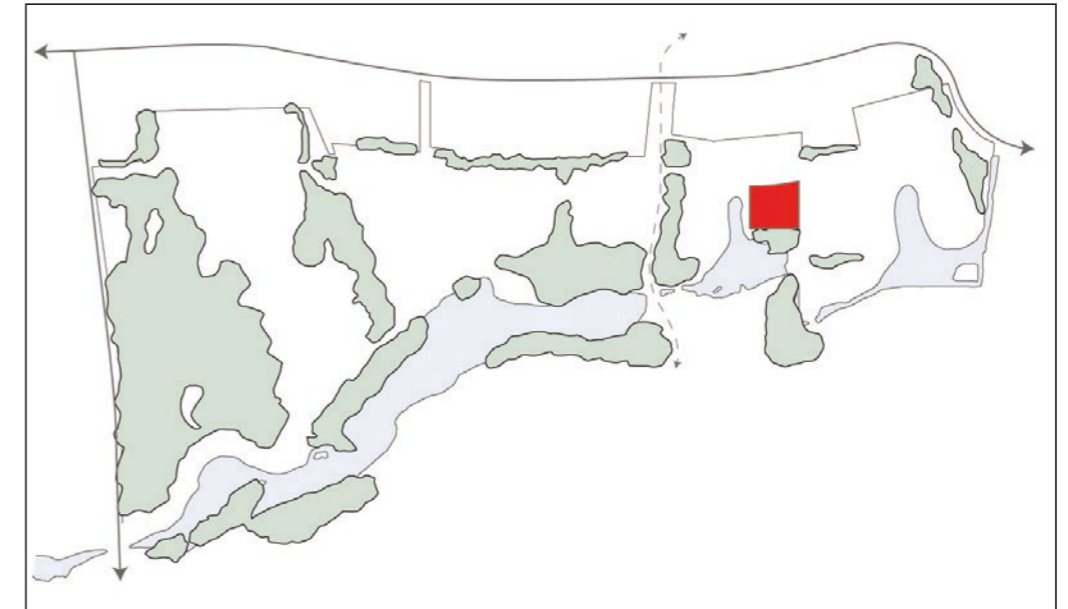
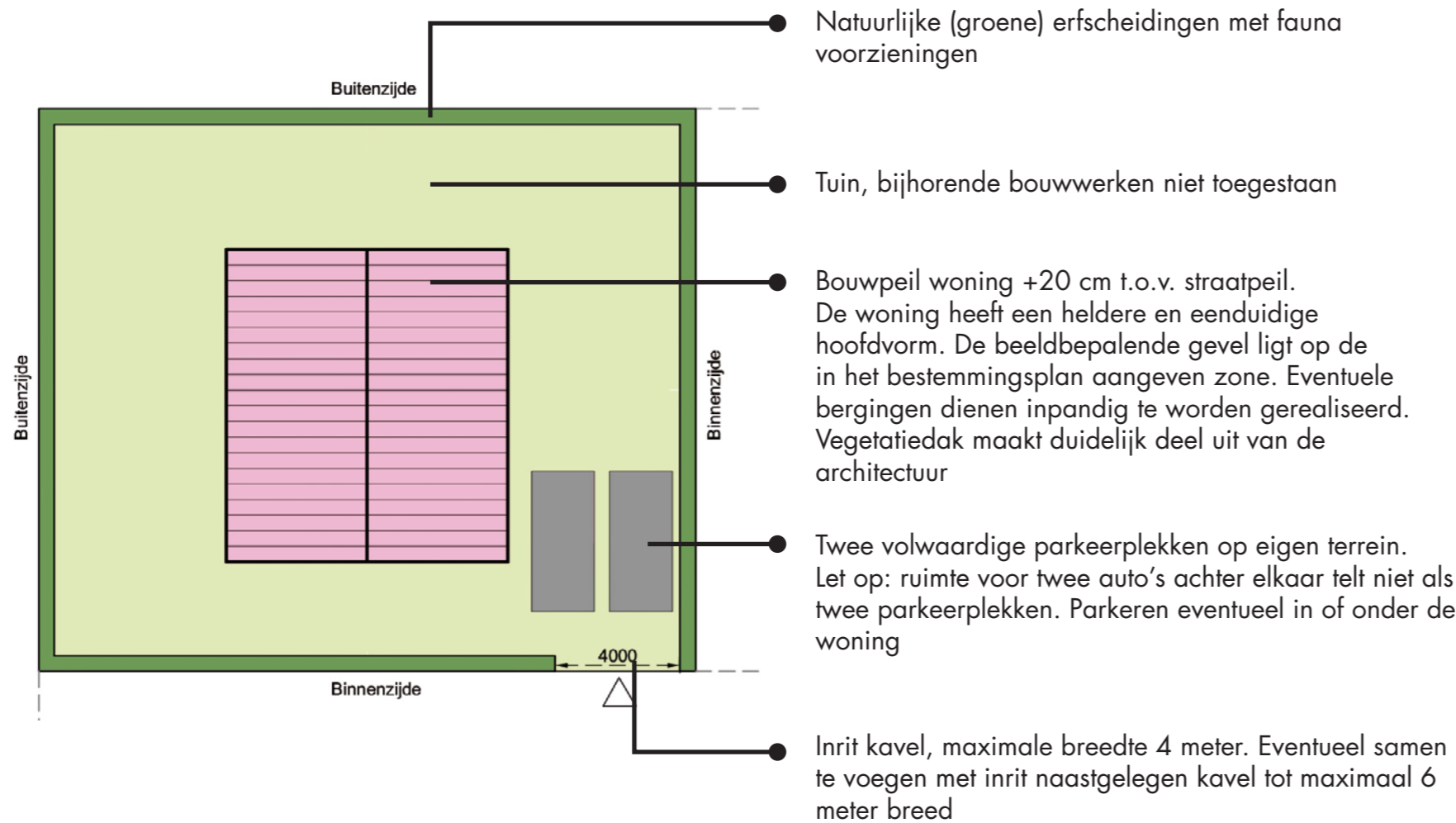
## Overige factoren beeldkwaliteit:

- Het hoofdgebouw krijgt een groen-blauw dak. Het doel van het groen-blauw is het opvangen en vasthouden van regenwater en het leveren van een bijdrage aan de stadsnatuur.
- Zowel traditionele als moderne architectuur is mogelijk. Belangrijk is het integreren van maatregelen met betrekking tot duurzaamheid en het groen en natuurinclusief bouwen.
- Alle zijden van de woning richting de openbare ruimte hebben een open en verzorgde uitstraling.
- De woningen voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Energieopwekkende en/of besparende materialen, zoals zonnepanelen, integraal opnemen in de architectuur van de bebouwing.
- De bebouwing bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen.
- Regenwater van het dak en verharde oppervlakken infiltreren op eigen terrein. Een zo groot mogelijk deel van het perceel onverhard laten draagt daar aan bij.
- De erfscheidingen zijn natuurlijk (groen) en bevatten faunavoorzieningen. Zie voorbeelden in het beeldkwaliteitsplan.

# Kaveltype C:

Woningtype: Vrijstaande woning

Kaveloppervlakte: 360 tot 380 vierkante meter



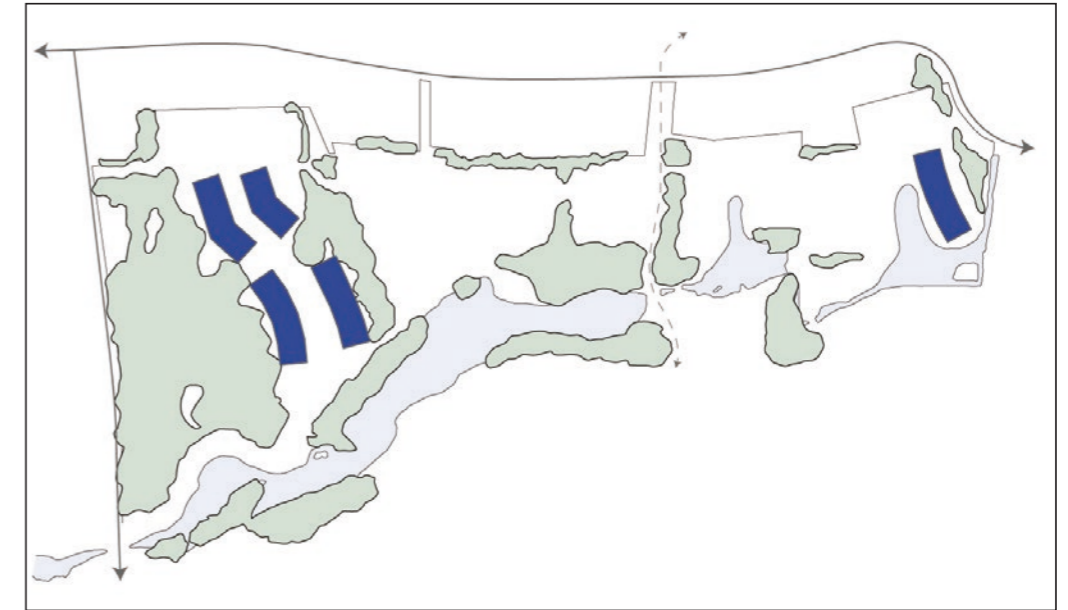
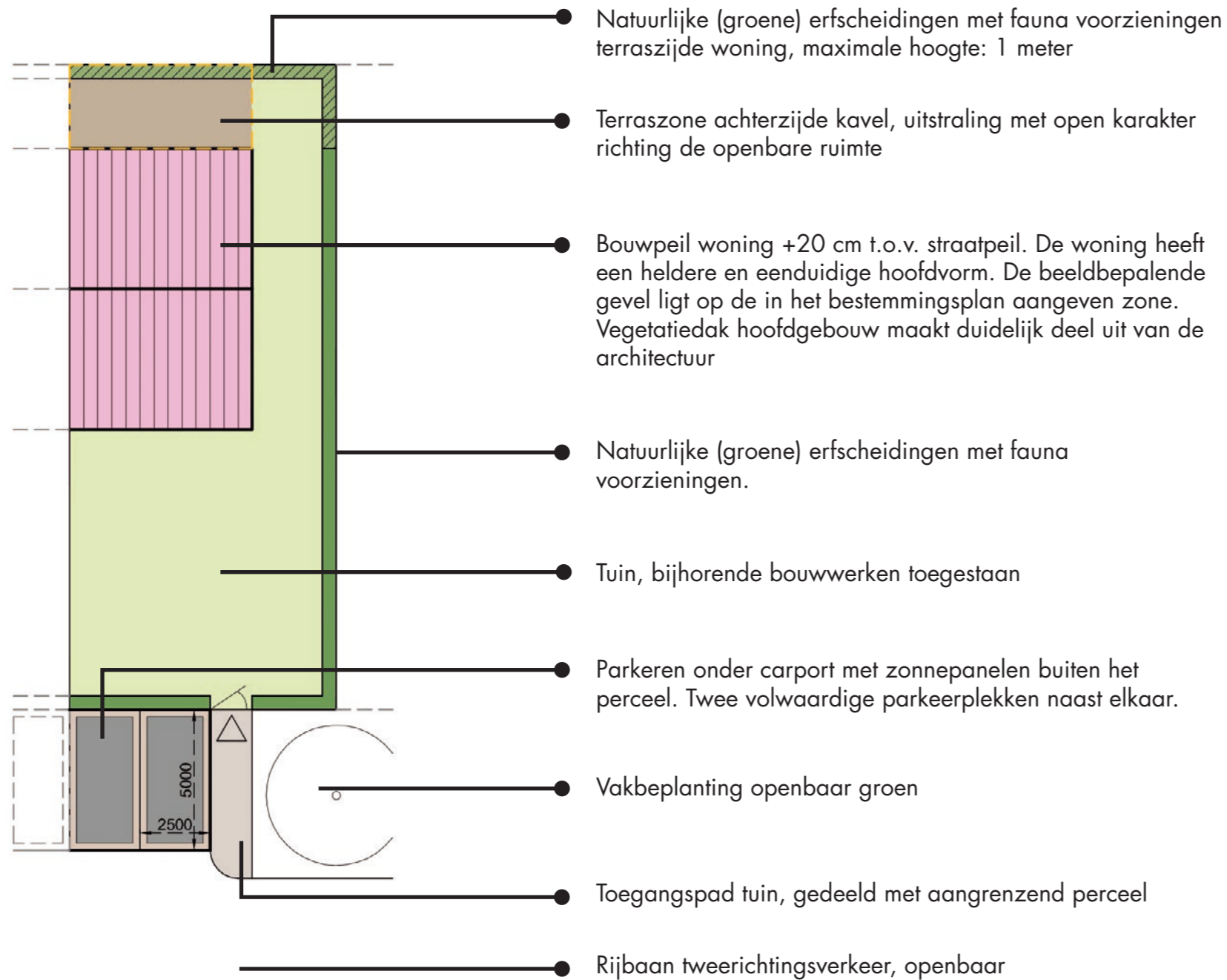
Overige factoren beeldkwaliteit:

- Het hoofdgebouw krijgt een groen-blauw dak. Het doel van het groen-blauw is het opvangen en vasthouden van regenwater en het leveren van een bijdrage aan de stadsnatuur.
- Zowel traditionele als moderne architectuur is mogelijk. Belangrijk is het integreren van maatregelen met betrekking tot duurzaamheid en het groen en natuurinclusief bouwen.
- Alle zijden van de woning richting de openbare ruimte hebben een open en verzorgde uitstraling.
- De woningen voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Energieopwekkende en/of besparende materialen, zoals zonnepanelen, integraal opnemen in de architectuur van de bebouwing.
- De bebouwing bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen.
- Regenwater van het dak en verharde oppervlakken infiltreren op eigen terrein. Een zo groot mogelijk deel van het perceel onverhard laten draagt daar aan bij.
- De erfscheidingen zijn natuurlijk (groen) en bevatten faunavoorzieningen. Zie voorbeelden in het beeldkwaliteitsplan.

## Kaveltype D:

Woningtype: Twee onder een kap, carport in openbare ruimte

Kaveloppervlakte: 210 tot 230 vierkante meter



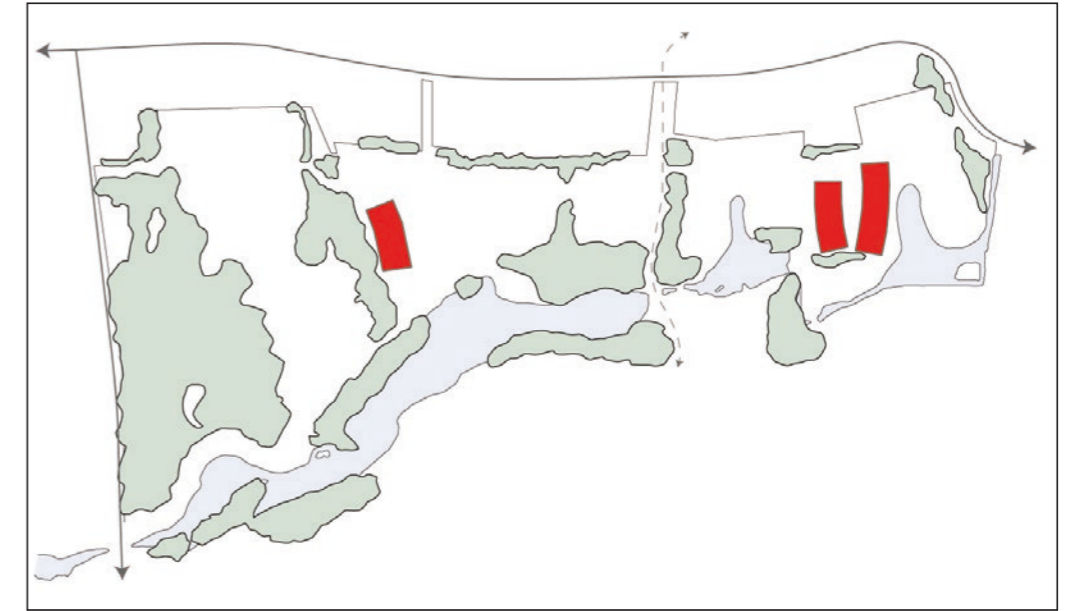
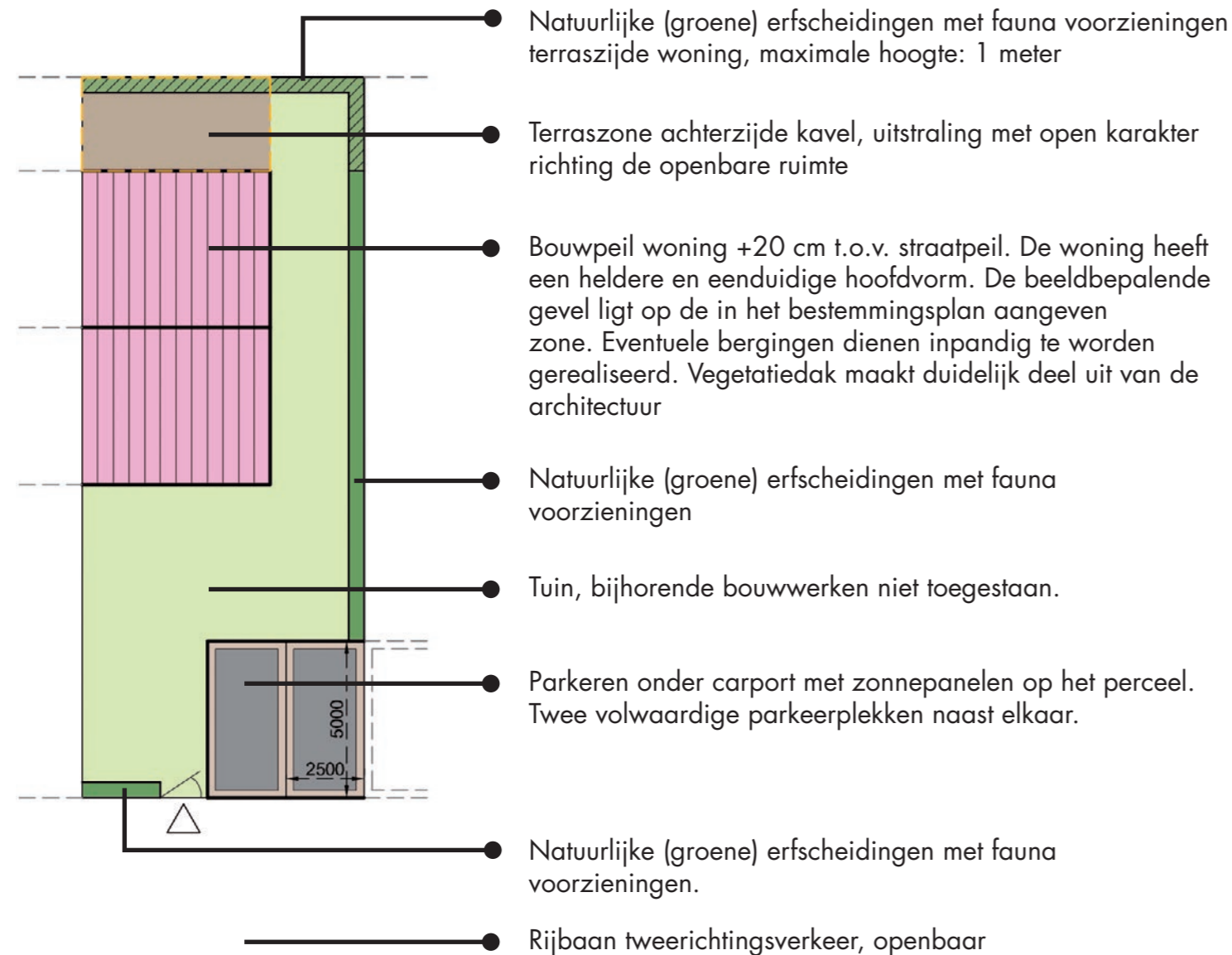
Overige factoren beeldkwaliteit:

- Bijhorende gebouwen zijn duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Het hoofdgebouw krijgt een groen-blauw dak. Het doel van het groen-blauw is het opvangen en vasthouden van regenwater en het leveren van een bijdrage aan de stadsnatuur.
- Zowel traditionele als moderne architectuur is mogelijk. Belangrijk is het integreren van maatregelen met betrekking tot duurzaamheid en het groen en natuurinclusief bouwen.
- Alle zijden van de woning richting de openbare ruimte hebben een open en verzorgde uitstraling.
- De woningen voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Energieopwekkende en/of besparende materialen, zoals zonnepanelen, integraal opnemen in de architectuur van de bebouwing.
- De bebouwing bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen.
- Regenwater van het dak en verharde oppervlakken infiltreren op eigen terrein. Een zo groot mogelijk deel van het perceel onverhard laten draagt daar aan bij.
- De erfscheidingen zijn natuurlijk (groen) en bevatten faunavoorzieningen. Zie voorbeelden in het beeldkwaliteitsplan.

# Kaveltype E:

Woningtype: Twee onder een kap, carport op eigen terrein

Kaveloppervlakte: 210 tot 230 vierkante meter



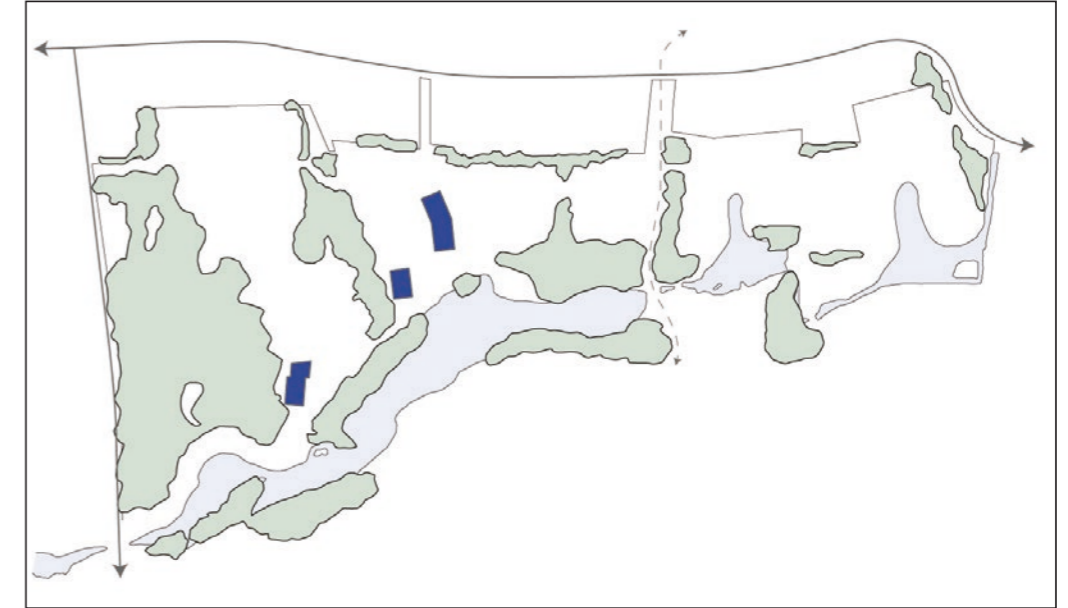
Overige factoren beeldkwaliteit:

- Het hoofdgebouw krijgt een groen-blauw dak. Het doel van het groen-blauw is het opvangen en vasthouden van regenwater en het leveren van een bijdrage aan de stadsnatuur.
- Zowel traditionele als moderne architectuur is mogelijk. Belangrijk is het integreren van maatregelen met betrekking tot duurzaamheid en het groen en natuurinclusief bouwen.
- Alle zijden van de woning richting de openbare ruimte hebben een open en verzorgde uitstraling.
- De woningen voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Energieopwekkende en/of besparende materialen, zoals zonnepanelen, integraal opnemen in de architectuur van de bebouwing.
- De bebouwing bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen.
- Regenwater van het dak en verharde oppervlakken infiltreren op eigen terrein. Een zo groot mogelijk deel van het perceel onverhard laten draagt daar aan bij.
- De erfscheidingen zijn natuurlijk (groen) en bevatten faunavoorzieningen. Zie voorbeelden in het beeldkwaliteitsplan.

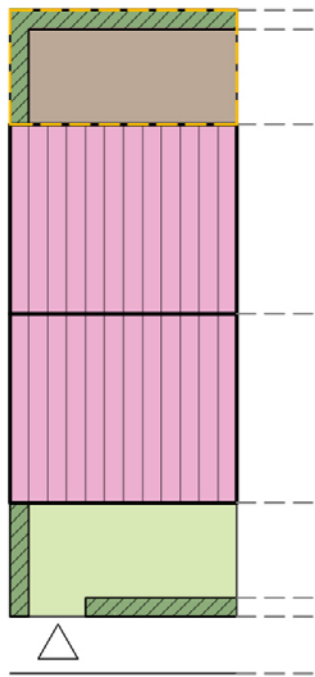
# Kaveltype F:

Woningtype: Eind-, of tussenwoning

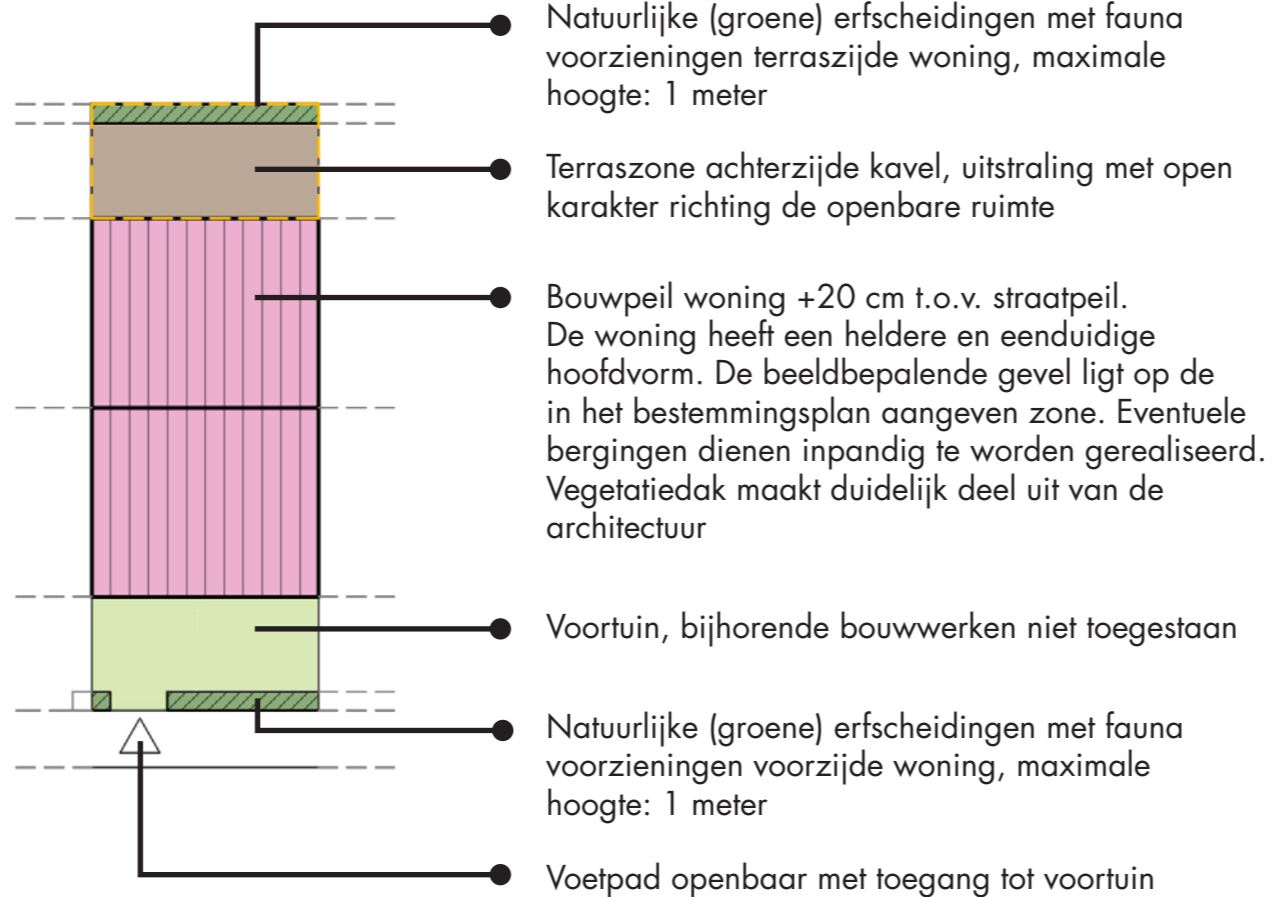
Kaveloppervlakte: Circa 96 vierkante meter



## HOEKWONING



## TUSSENWONING



## Overige factoren beeldkwaliteit:

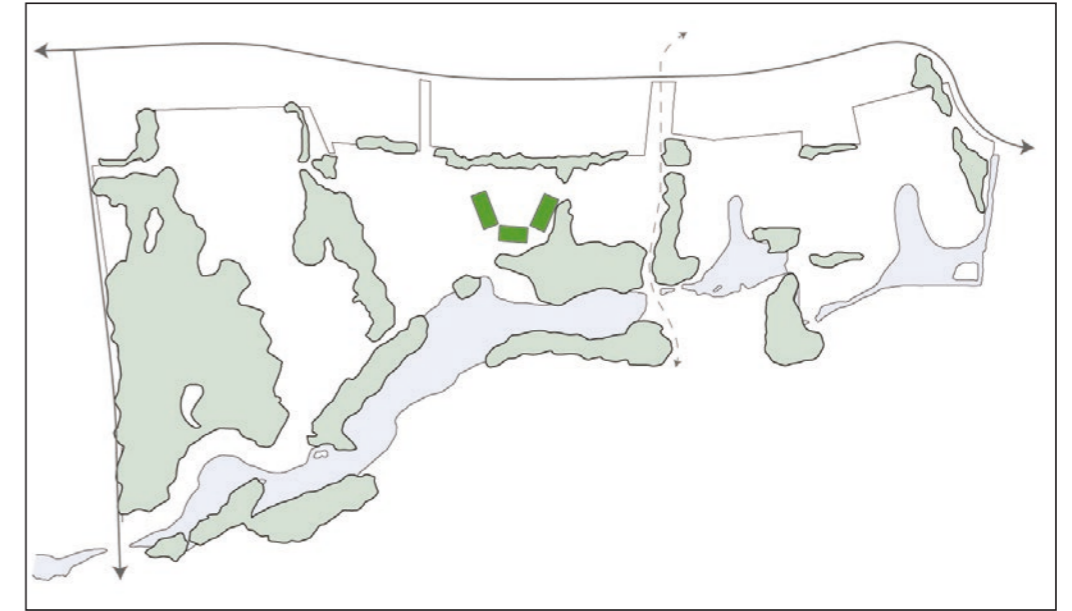
- Het hoofdgebouw krijgt een groen-blauw dak. Het doel van het groen-blauw is het opvangen en vasthouden van regenwater en het leveren van een bijdrage aan de stadsnatuur.
- Zowel traditionele als moderne architectuur is mogelijk. Belangrijk is het integreren van maatregelen met betrekking tot duurzaamheid en het groen en natuurinclusief bouwen.
- Alle zijden van de woning richting de openbare ruimte hebben een open en verzorgde uitstraling.
- De woningen voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Energieopwekkende en/of besparende materialen, zoals zonnepanelen, integraal opnemen in de architectuur van de bebouwing.
- De bebouwing bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen.
- Regenwater van het dak en verharde oppervlakken infiltreren op eigen terrein. Een zo groot mogelijk deel van het perceel onverhard laten draagt daar aan bij.
- De erfscheidingen zijn natuurlijk (groen) en bevatten faunavoorzieningen. Zie voorbeelden in het beeldkwaliteitsplan.



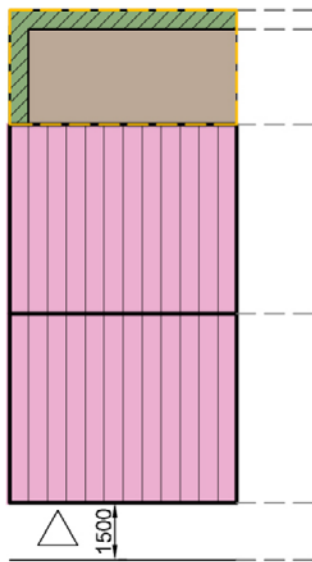
# Kaveltype G:

Woningtype: Eind- of tussenwoning

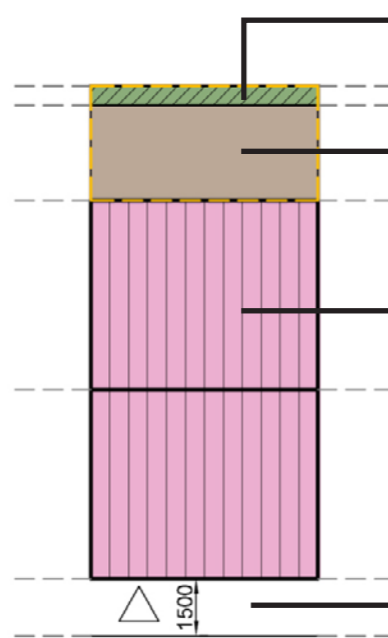
Kaveloppervlakte: Circa 78 vierkante meter



## HOEKWONING



## TUSSENWONING



- Natuurlijke (groene) erfscheidingen met fauna voorzieningen terraszijde woning, maximale hoogte: 1 meter
- Terraszona achterzijde kavel, uitstraling met open karakter richting de openbare ruimte
- Bouwpeil woning +10 cm t.o.v. straatpeil. De woning heeft een heldere en eenduidige hoofdvorm. De beeldbepalende gevel ligt op de in het bestemmingsplan aangeven zone. Eventuele bergingen dienen inpandig te worden gerealiseerd. Vegetatiedak maakt duidelijk deel uit van de architectuur

● Voetpad langs gevel, openbaar

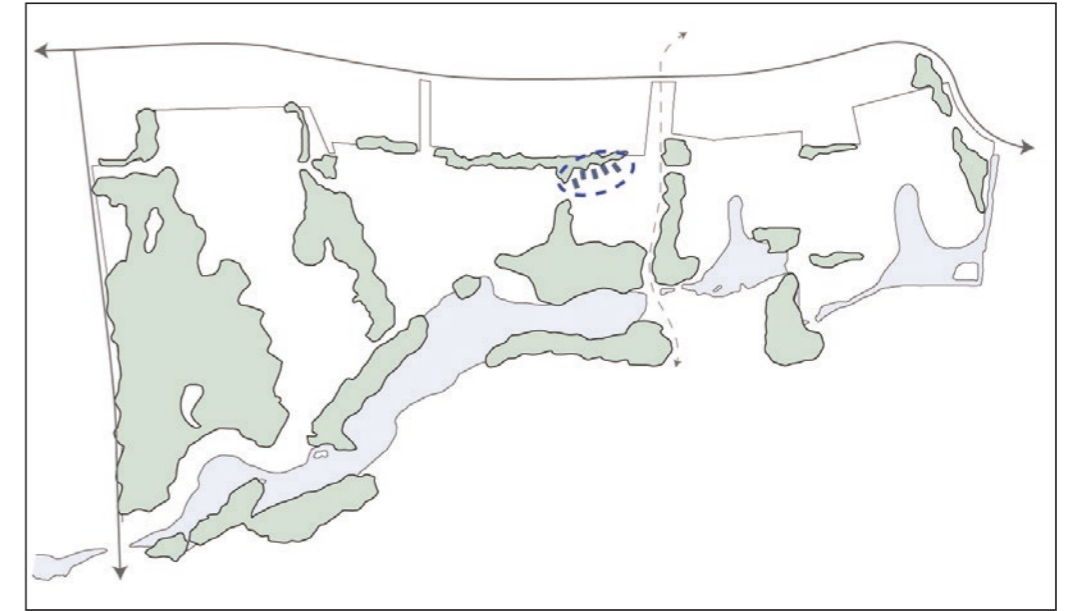
● Gemeenschappelijke tuin/ buitenruimte

## Overige factoren beeldkwaliteit:

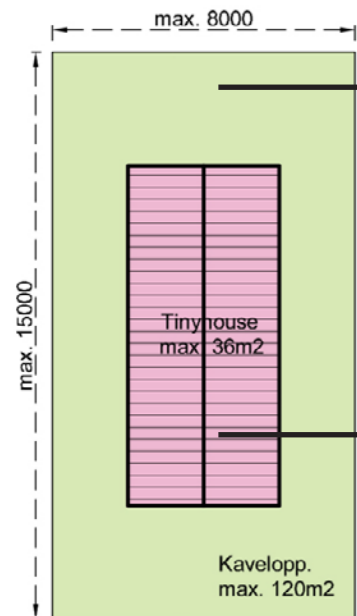
- Het hoofdgebouw krijgt een groen-blauw dak. Het doel van het groen-blauw is het opvangen en vasthouden van regenwater en het leveren van een bijdrage aan de stadsnatuur.
- Zowel traditionele als moderne architectuur is mogelijk. Belangrijk is het integreren van maatregelen met betrekking tot duurzaamheid en het groen en natuurinclusief bouwen.
- Alle zijden van de woning richting de openbare ruimte hebben een open en verzorgde uitstraling.
- De woningen voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Energieopwekkende en/of besparende materialen, zoals zonnepanelen, integraal opnemen in de architectuur van de bebouwing.
- De bebouwing bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen.
- Regenwater van het dak en verharde oppervlakken infiltreren op eigen terrein. Een zo groot mogelijk deel van het perceel onverhard laten draagt daar aan bij.
- De erfscheidingen zijn natuurlijk (groen) en bevatten faunavoorzieningen. Zie voorbeelden in het beeldkwaliteitsplan.

# Kaveltype H:

- bijzondere woonvormen (tinyhouse) op eigen kavel
- woning voor permanente bewoning door één particulier huishouden
- innovatieve bouwsystemen/ technologieën
- eigen berging van maximaal 5 m<sup>2</sup> is toegestaan



## TINYHOUSE OP EIGEN KAVEL



Tuin voor tinyhouse.  
Maximale oppervlakte 120 m<sup>2</sup>.  
Een enkele berging met een maximaal vloeroppervlak van 5 m<sup>2</sup> is toegestaan.  
Geen vaste omheiningen toegestaan.

Primaire zelfstandige grondgebonden woning voor permanente bewoning, met een bruto oppervlak tussen 22 m<sup>2</sup> en 36 m<sup>2</sup>, en een bruto inhoud van maximaal 108 m<sup>3</sup>



*tinyhouse op eigen kavel*



*innovatieve woonvorm, ruimte voor eigen invulling*



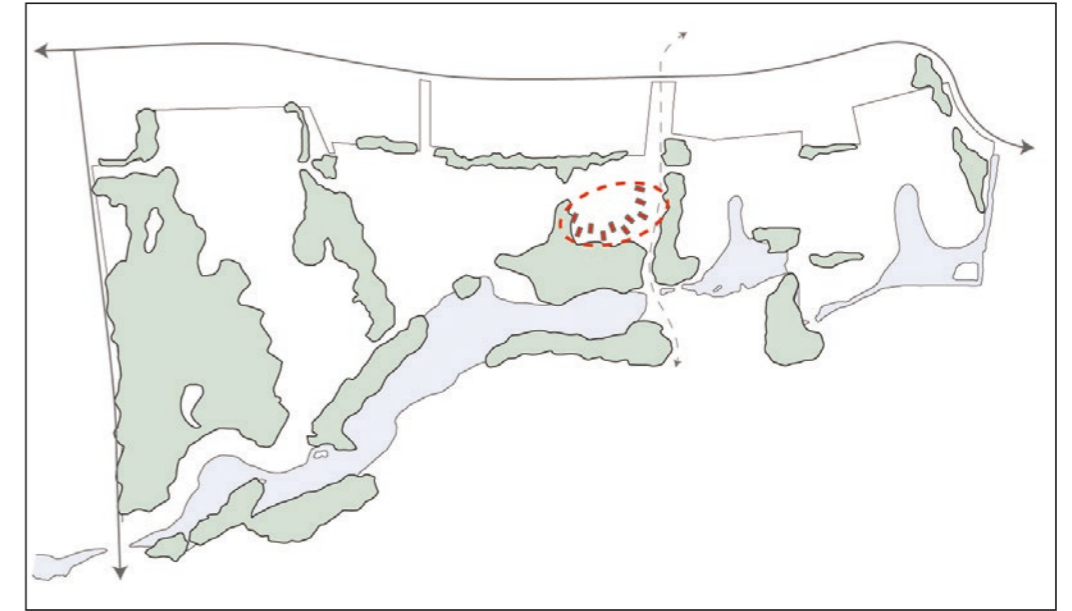
*unieke woonvorm, wonen in het groen staat centraal*



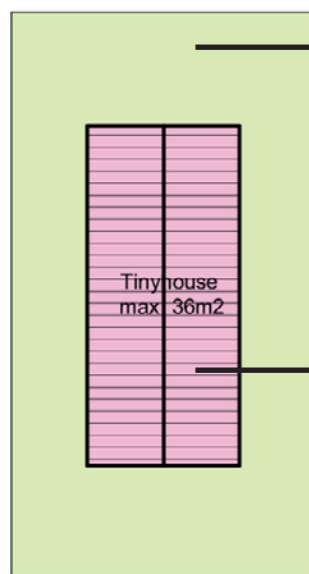
*bebouwing niet grondgebonden*

## Kaveltype I:

- bijzondere woonvormen (tinyhouse) op gedeelde kavel
- woning voor permanente bewoning door één particulier huishouden
- wooneenheden mogen niet grondgebonden zijn
- innovatieve bouwsystemen/ technologieën
- geen eigen berging (gezamenlijk)



## TINYHOUSE OP COLLECTIEVE KAVEL



● Het tinyhouse staat op een gedeeld grondvlak met andere tinyhouses. Individuele bergingen zijn niet toegestaan maar worden gezamenlijk met de overige tinyhouses voorzien. Geen vaste omheiningen toegestaan.

● Primaire zelfstandige woning voor permanente bewoning, met een bruto oppervlak tussen 22 m<sup>2</sup> en 36 m<sup>2</sup>, en een bruto inhoud van maximaal 108 m<sup>3</sup>. De woning mag niet grondgebonden zijn.



*ruimte voor creativiteit*



*wonen op een gemeenschappelijke kavel*



*gezamenlijke buitenruimte*



*ontmoeten en verbinden staan centraal*



**WIJNBERGEN  
DE KWEKERIJ**