

# Wijnbergen De Kwekerij

ALGEMENE BOUWREGELS WOONKAVELS  
16.11.2022



# Wijnbergen De Kwekerij

ALGEMENE BOUWREGELS WOONKAVELS  
16.11.2022



## Colofon

Dit document is in opdracht van gemeente Doetinchem gemaakt door Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur en in samenwerking met de opdrachtgever tot stand gekomen. Het plan dient handvatten voor het duurzaam vormgeven van de woonkavel met bijhorende woning. Indien de regels in dit document in strijd zijn met de regels van het vigerende bestemmingsplan, dient het bestemmingsplan als leidend worden genomen.

gemeente **[gD]** Doetinchem

BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR

## INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	4
DUURZAAM EN NATUURINCLUSIEF BOUWEN	6
Algemene bouwregels	
Het puntensysteem	
Duurzame maatregelen	
Ecologische maatregelen	

# INLEIDING

De woonwijk Wijnbergen De Kwekerij bevindt zich in het groene gebied tussen de Kapperskolk en de Oude IJssel. De gemeente Doetinchem zet zich voor de woonwijk in voor een groene en ontspannen woonklimaat. De gemeente wil het plangebied zodanig ontwikkelen dat een prettige leefomgeving ontstaat die goed is voor het welzijn van zowel mens als dier. Om de groene kwaliteit van de omgeving te behouden zijn voor de nieuw te bouwen woningen eisen opgesteld om een toekomstbestendige, natuurinclusieve woonwijk te realiseren. Daarnaast is groen en natuurinclusief bouwen belangrijk voor duurzaamheid en klimaatverbetering.

In dit document staan maatregelen genoemd die men toe kan passen bij het ontwikkelen van de woonkavels. Iedere toegepaste maatregel kan de kaveleigenaar punten opleveren. Voor iedere kavel dient een minimum aantal punten te worden behaald.

De hoeveelheid te behalen punten is afhankelijk van het type woning dat op de kavel wordt gerealiseerd. Een overzicht met het te behalen punten per woningtype is terug te vinden in dit document.

Het wordt aangeraden om voor het ontwerpen van de woning en het inrichten van de kavel een deskundig adviseur in te schakelen. Voor het bouwen van een woning gelden steeds meer specifieke richtlijnen en voorwaarden die om de kennis van een specialist vragen. In het proces van kavel tot woning blijft de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het aanleveren van de benodigde informatie.



*De groene kwaliteiten van Wijnbergen de Kwekerij worden zo goed mogelijk behouden/ versterkt*



*de Kapperskolk heeft een hoge natuurwaarde voor de omgeving*

Oude IJssel

Kapperskolk

Torontostraat

0 10 20 30 40 50 100 Meter

Alle maten in het werk te controleren



# DUURZAAM EN NATUURINCLUSIEF BOUWEN

# ALGEMENE BOUWREGELS

- De woningen voldoen minimaal aan de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). Energieopwekkende materialen, zoals zonnepanelen, dienen integraal opgenomen te worden in het ontwerp van de woning.
- Voor de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) geldt een maximum grenswaarde van 1,0.
- De bebouwing bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen.
- De hoofdgebouwen krijgen een groen-blauw dak. Het doel van de groen-blauwe daken is het opvangen en vasthouden van regenwater en het leveren van een bijdrage aan de stadsnatuur.
- Regenwater infiltreren op eigen kavel met een minimale capaciteit van 40mm per m2 verhard of bebouwd oppervlak. Een zo groot mogelijk deel van de kavel onverhard laten draagt daar aan bij.
- Klimaatadaptatie: aantoonbaar tegengaan van hittestress in de woning en in de omgeving van de woning. Bijvoorbeeld door groene, met planten begroeide gevels of door slim gebruik te maken van materialen en/of kleuren.
- De bebouwing heeft een warmtewerend en verkoelende gevel. Hiervoor kan bijvoorbeeld een groene gevel worden gerealiseerd. Een groene gevel kan een temperatuurverschil van circa 5 graden celcius opleveren.

## HET PUNTENSYSTEEM

Bij het ontwikkelen van een kavel met bijhorende woning dient men een minimum aantal punten te behalen. De hoeveelheid te behalen punten is afhankelijk van het type woning dat op de kavel wordt gerealiseerd.

Het totaal te behalen punten wordt onderverdeeld in twee categorieën: punten voor duurzame voorzieningen en punten voor ecologische voorzieningen. Voor beiden geldt een minimaal aantal te behalen score.

	Rijwoningen, woningbouw coöperaties	Tiny houses, Twee onder één kap woning	Vrijstaande woning
Minimum benodigd totaal aantal punten	10	13	15
Minimum score duurzame punten	5	6	7
Minimum score ecologische punten	5	7	8



*zonnepanelen i.c.m. groendaken*



*zonneboilers op dak*



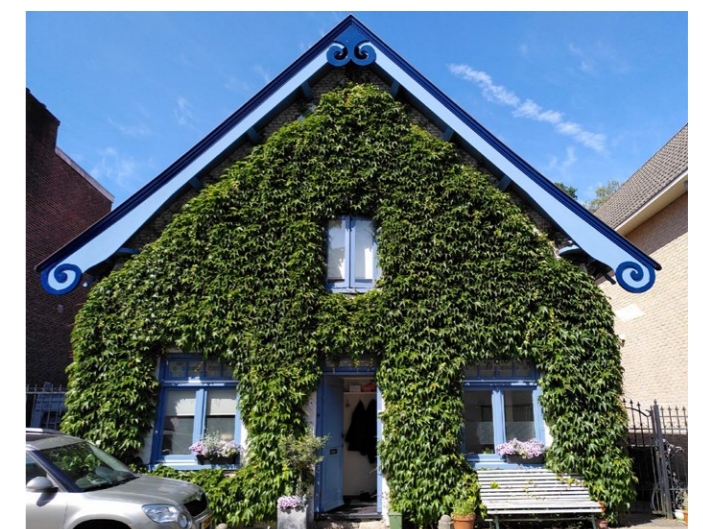
*nestkasten in dakconstructie*



*porositeit in bouwmaterialen biedt schuilplaatsen voor onder andere insecten*



*robuuste groendaken isoleren*



*toepassen van gevelgroen*

# DUURZAME MAATREGELEN

## Zonnepalen

2 punten

Baten:  
Voorziening voor het opwekken van eigen stroom.

Eisen en randvoorwaarden:  
Het rendement van de panelen dient gelijkwaardig te zijn aan het gemiddeld gebruik van het aantal inwoners waar de woning voor ontworpen wordt. In combinatie met een groendak kan het rendement vergroot worden. De aanleg wordt verzorgd door een professioneel en gecertificeerd bedrijf.

220 kWh	2 persoons huishouden
260 kWh	3 persoons huishouden
300 kWh	4 persoons huishouden
320 kWh	5 persoons huishouden



## Warmtepomp

2 punten

Baten:  
Voorziening voor het leveren van warm water.

Eisen en randvoorwaarden:  
De warmtepomp is de primaire bron voor warm water van de woning. Eventueel kan deze worden aangevuld met een elektrische boiler, geiser of zonneboiler. De aanleg wordt verzorgd door een professioneel en gecertificeerd bedrijf.



## Zonneboiler

2 punten

Baten:  
Voorziening voor het leveren van warm water.

Eisen en randvoorwaarden:  
De zonneboiler is de primaire bron voor warm water in de woning. Eventueel kan deze worden aangevuld met een geiser of warmtepomp. De aanleg wordt verzorgd door een professioneel en gecertificeerd bedrijf.



## Toepassen natuurlijke gevelconstructies

2 punt

Baten:  
Duurzame en natuurvriendelijke gevelconstructies van bijvoorbeeld hout of ander verantwoord materiaal.

Eisen en randvoorwaarden:  
Het materiaal dient uit van aantoonbare duurzame bron te komen. Bewijzen hiervan kunnen bijvoorbeeld keurmerken als het FSC zijn. Het gebruik van lokaal gewonnen hout wordt gestimuleerd.





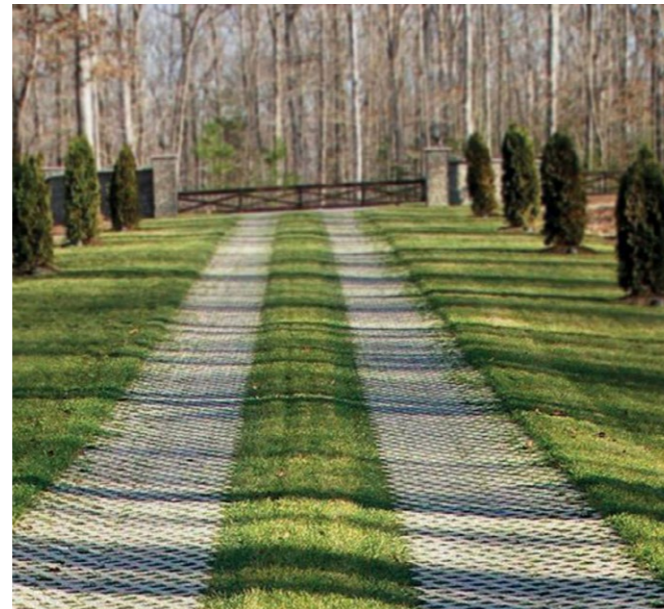
## Toepassen waterpasserende verharding 1 punt

### Baten:

- Bevordert waterhuishouding;
- Bevordert natuurlijk balans in de tuin;
- Zorgt voor verkoeling;

### Eisen en randvoorwaarden:

- Minimaal 25% van het totaal verhard oppervlak bestaat uit waterpasserend materiaal;
- Maximaal verhard/ bebouwd oppervlak bedraagt 70% van de gehele kavel;
- Voorbeelden van waterpasserende verharding: grasbetonstenen, grind, schelpen, etc.



## Laadpunt voor elektrisch voertuig 1 punt

### Baten:

Voorziening voor het opladen van eigen elektrisch voertuig. Hierdoor wordt het openbaar stroomnet ontzien.

### Eisen en randvoorwaarden:

Het laadpunt dient op eigen terrein te worden gerealiseerd. De stroomvoorziening komt uit eigen woning.



## Extra water bufferende voorziening 1 punt

### Baten:

Naast het verplicht infiltreren op eigen terrein ook het voorzien van een eigen watervoorraad voor bijvoorbeeld gebruik in de tuin of het spoelen van het toilet. Hierdoor wordt de vraag van het waternet ontzien. Er kan gedacht worden aan verschillende voorzieningen zoals bijvoorbeeld: ondergrondse watertanks of een waterton.

### Eisen en randvoorwaarden:

Het water dient op eigen terrein gewonnen te worden, bijvoorbeeld door het afkoppelen van de hemelwaterafvoer. De minimale opslagcapaciteit van de voorziening bedraagt 40 liter per m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak.



## Eigen initiatief punten in overleg

Naast de voorgeschreven voorzieningen is er ook ruimte voor eigen initiatief. In overleg met de gemeente kan men eigen ideeën voordragen. Het aantal toe te kennen punten wordt bepaald door de gemeente.



# ECOLOGISCHE MAATREGELEN

## Groendak met sedum

2 punten

### Baten:

- Leefgebied voor bijen, vlinders en vogels;
- Isolerende werking van het dak;
- Verbetering van de luchtkwaliteit;
- Verlenging van de levensduur van het dak;
- Vertraagd afvoeren van hemelwater.

### Eisen en randvoorwaarden:

- Minimaal 50% van het totale dakoppervlak van het hoofdvolume met minimaal 50m<sup>2</sup> aaneengesloten;
- Grote variatie van plantsoorten, bloeitijden;
- Het dak wordt voorzien van minimaal 50mm waterberging;
- De aanleg wordt verzorgd door een professioneel en gecertificeerd bedrijf.



## Groendak met kruidachtigen/ grassen 3 punten

### Baten:

- Leefgebied voor bijen, vlinders en vogels;
- Isolerende werking van het dak;
- Verbetering van de luchtkwaliteit;
- Verlenging van de levensduur van het dak;
- Vertraagd afvoeren van hemelwater.

### Eisen en randvoorwaarden:

- Minimaal 50% van het totale dakoppervlak van het hoofdvolume met minimaal 50m<sup>2</sup> aaneengesloten;
- Grote variatie van plantsoorten, bloeitijden;
- Minimale laagdikte van 20cm daksubstraat;
- Het dak wordt voorzien van minimaal 50mm waterberging;
- De aanleg wordt verzorgd door een professioneel en gecertificeerd bedrijf.



## Groengevels

2 punten

### Baten:

- Leefgebied voor bijen, vlinders en vogels;
- Isolerende werking van de gevel;
- Verbetering van de luchtkwaliteit.

### Eisen en randvoorwaarden:

- Minimale 50% van het geveloppervlak met een minimale maat van 3 meter breed en 2 meter hoog.
- Bij voorkeur robuuste grondgebonden klimplanten/ klimconstructies;
- Zelfhechtende klimplanten zoals: klimop, driedelinge wingerd, klimhortensia;
- Klimplanten met steunconstructie/ spandraden zoals: blauwe regen, bosrank, kamperfoelie, wilde hop, vuurdoorn.



## Vleermuis vriendelijke verlichting

1 punt

### Baten:

- Verbetering van leefklimaat voor vleermuizen;
- Bevordering van natuurlijke balans in de tuin;
- Minder last van muggen en andere insecten.

### Eisen en randvoorwaarden:

- Geen verstoring door opwaarts strooilicht vanuit de lichtbron;
- Een indirecte spreiding van het licht;
- Lichtbron met lage lichtintensiteit, bij voorkeur amberkleurig;
- Bij voorkeur gebruik maken van lage lichtbronnen, lager dan 6 meter.



## Verblijfsplaats vleermuizen

1 punt

### Baten:

- Verbetering leefklimaat voor de vleermuis;
- Minder overlast van muggen.

### Eisen en randvoorwaarden:

- Minimaal 2 voorzieningen, eventueel in combinatie met voorzieningen voor vogels of insecten;
- Plaatsing bij voorkeur aan de zuidwestzijde;
- Hoogte vanaf maaiveld minimaal 4 meter;
- Aanvliegroute naar de verblijfsplaats vrij houden, niet boven ramen inbouwen, geen beplanting voor de muur laten groeien en geen externe zonweringen plaatsen;
- De verblijfplaats moet vrij zijn van lichtverstoring.



## Voorziening voor insecten

1 punt

### Baten:

- Verbetering van leefklimaat voor wilde bijen, hommels, vlinders, lieveheersbeestjes, etc.
- Bevordering van natuurlijke balans in de tuin.

### Eisen en randvoorwaarden:

- Minimaal 2 voorzieningen, eventueel in combinatie met voorziening voor vleermuizen of vogels;
- Plaatsing aan zonzijde (zuid, zuidoost, zuidwest, west), beschermt tegen regen en wind;
- Plaatsing van inbouwstenen minimaal op 50cm en maximaal op 2 meter hoogte;
- Plaatsing nabij (inheemse) nectar- en stuifmeel dragende beplanting.



## Nestplaats voor vogels

1 punt

### Baten:

- Verbetering van leefklimaat voor vogelsoorten zoals: zwarte roodstaart e.a., huiswaluw, mussen.

### Eisen en randvoorwaarden algemeen:

- Minimaal 2 voorzieningen, eventueel in combinatie met voorzieningen voor vleermuizen of insecten;
- Aanvliegroute naar de verblijfsplaats vrij houden, niet boven ramen inbouwen, geen beplanting voor de muur laten groeien en geen externe zonweringen plaatsen;

### Aanvullend zwarte roodstaart e.a.:

- Minimaal 3 meter hoogte vanaf maaiveld;
- Plaatsing op noorden of oosten.

### Aanvullend huiswaluw:

- Minimaal 4 meter hoogte vanaf maaiveld;
- Plaatsing bij voorkeur onder overstekende, liefst witte dakrand;
- Bij voorkeur niet op het noordwesten

### Aanvullend mussen:

- Mussen leven in colonies, bij voorkeur minimaal 6 voorzieningen bijeen;
- Minimaal 2 meter hoogte vanaf maaiveld;
- Plaatsing op noorden of oosten.



## Gemengde haag of beplanting

1 punt

### Baten:

- Schuilplek + voedselbron voor vogels, kleine zoogdieren en insecten;
- Zorgt voor verkoeling en verbetert de luchtkwaliteit.

### Eisen en randvoorwaarden:

- Hoogte van minstens 80cm en breedte van minstens 50cm;
- Mix van minimaal 3 waardevolle soorten;
- Plantsoorten met vrucht- en besdragende of nectarproducerende eigenschappen, zoals liguster, Spaanse aak, zuurbes, hulst, gele kornoelje, meidoorn, sleedoorn, taxus, beuk.



## Faunapassage onder erfscheiding

1 punt

### Baten:

- Verbetering van leefklimaat voor kleine dieren en amfibieën zoals egels, padden en hagedissen.

### Eisen en randvoorwaarden:

- Erfscheiding bestaat al uit natuurlijk materiaal, bijvoorbeeld gevlochten wilgentenen;
- Voor alle erfscheidingen in de wijk geldt: geef dieren een doorgang;
- Alle erfscheidingen dienen minimaal 1 doorgang te voorzien;
- Minimale opening van 15 x 15 cm vereist;



## Natuurlijke erfscheiding

1 punt

### Baten:

- Schuilplek + voedselbron voor vogels, kleine zoogdieren en insecten;
- (Her)gebruik van natuurlijke materialen

### Eisen en randvoorwaarden:

- Hoogte van minstens 80cm en breedte van minstens 50cm;
- Hergebruik van natuurlijke materialen of het toepassen van levende materialen;
- Plantsoorten met vrucht- en besdragende of nectarproducerende eigenschappen, zoals liguster, Spaanse aak, zuurbes, hulst, gele kornoelje, meidoorn, sleedoorn, taxus, beuk.



## Inheemse flora en vaste planten in tuin

1 punt

### Baten:

- Schuilplek + voedselbron voor inheemse vogels, kleine zoogdieren en insecten;
- Zorgt voor verkoeling en verbetert de luchtkwaliteit;
- Bevordert natuurlijke balans in de tuin;
- Zorgt voor betere waterhuishouding;

### Eisen en randvoorwaarden:

- Mix van meerdere inheemse soorten;
- Zowel het inzaaien van een bloemenweide als het aanplanten van borders met inheemse vaste planten vallen onder de mogelijkheden;
- Minimaal 25% van het kaveloppervlak, met een minimum van 50 vierkante meter;



## Inheemse boom/ behouden boom in tuin 1 punt

### Baten:

- Schuilplek + voedselbron voor inheemse vogels, kleine zoogdieren en insecten;
- Zorgt voor verkoeling en verbetert de luchtkwaliteit;
- Bevordert natuurlijk balans in de tuin;
- Zorgt voor betere waterhuishouding;

### Eisen en randvoorwaarden:

- Behouden van bestaande boom of aanplanten van minimaal 1 nieuwe inheemse boom;
- Groeiplaats voor 25 jaar optimale groei;
- Voorbeelden van inheemse bomen: gewone lijsterbes, gewone esdoorn, zomer eik, winter eik, beuk, kastanje, meidoorn, zwarte els, acacia, zoete kers, linde of wilg.



## Takkenril / plek voor tuinafval 1 punt

### Baten:

- Bevordert leefklimaat voor kleine zoogdieren, vogels, amfibieën, insecten;
- Bevordert natuurlijk balans in de tuin;
- Hergebruik van tuinafval (compost).

### Eisen en randvoorwaarden:

- De voorziening mag niet zichtbaar zijn vanaf de straatzijde;
- Minimale afstand van eigen woning maar ook naastgelegen woningen van 8 meter in verband met mogelijke overlast.



## Natuurlijke waterpartij 1 punt

### Baten:

- Bevordert leefklimaat voor kleine zoogdieren, vogels, amfibieën, insecten;
- Bevordert waterhuishouding en kwaliteit;
- Bevordert natuurlijk balans in de tuin;
- Zorgt voor verkoeling;

### Eisen en randvoorwaarden:

- Minimale oppervlakte van 5 vierkante meter;
- Maximale diepte: 2 meter onder maaiveld;
- Flauwe oevers, niet steiler dan 1:8;

### Aanvullend:

- De waterpartij kan worden voorzien van inheemse oevervegetatie of zwerfkeien als schuilplaats voor amfibieën.



## Eigen initiatief punten in overleg

Naast de voorgeschreven voorzieningen is er ook ruimte voor eigen initiatief. In overleg met de gemeente kan men eigen ideeën voordragen. Het aantal toe te kennen punten wordt bepaald door de gemeente.



