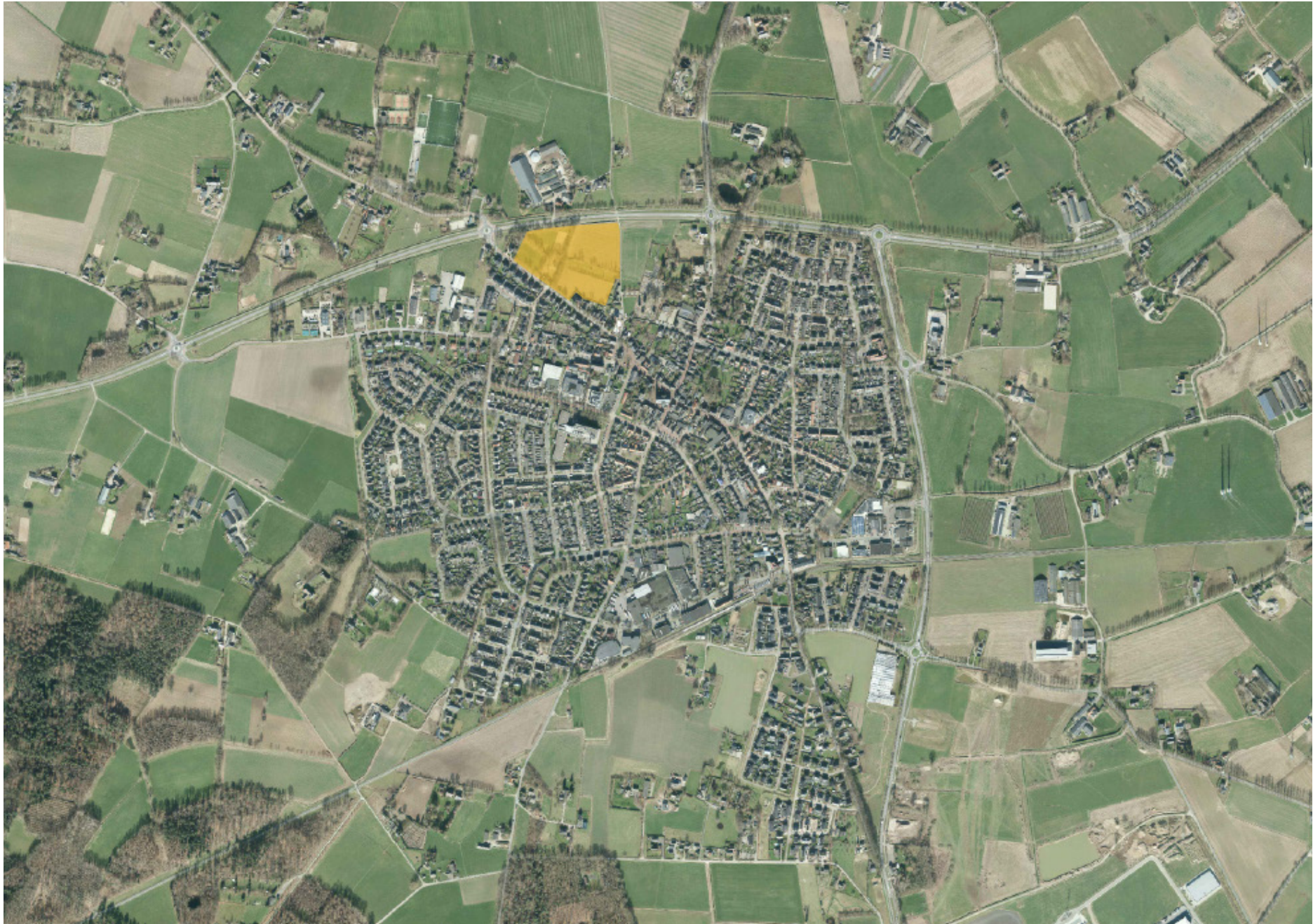


Fokkenkamp - Wehl

Beeldkwaliteitsplan - Oktober 2023



1. Inleiding & inhoud

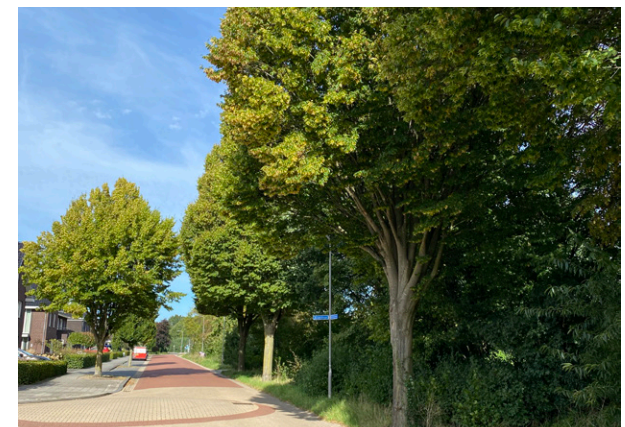
Het gebied Fokkenkamp wordt een nieuw woongebied aan de noordzijde van Wehl. Hier worden circa 53 woningen gebouwd. Dit gebied is geel geaceerd op de kaart links. Het te ontwikkelen gebied is een driehoek welke wordt omsloten door de Doesburgseweg, de Fokkenkampseweg en de Broekhuizerstraat.

Het gebied wordt ontsloten door de Doesburgseweg. Dit is een toegangsweg vanuit de richting Nieuw Wehl en is een verbindingroute tussen het dorp en de sportvelden aan de overzijde van de Broekhuizerstraat. Langs deze weg staan ook diverse woonhuizen. De paardrijvereniging is ook in dit gebied te vinden en gebruikt een perceel grond grenzend aan de Broekhuizerstraat. Verder bestaat het gebied uit groen-singels, onbebouwde terreinen en agrarische gronden. In het gebied is ook een hondenuitlaat- en losloopveld te vinden.

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en vormt het toetsingskader voor welstand. Het beeldkwaliteitsplan geldt naast de gemeentelijke welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan zijn in lijn met elkaar opgesteld en zullen worden vastgesteld door de raad. Het college van B&W krijgt de bevoegdheid om afwijkingen toe te staan, mits stedenbouwkundig verantwoord.

Inhoud:

1. Inleiding	3
2. Stedenbouwkundig Plan	5
3. Beeldkwaliteit	7
4. Verkeerstructuren en parkeren	10
5. Groenstructuur	11
6. Beeld openbare ruimte	12
7. Duurzaamheid	13





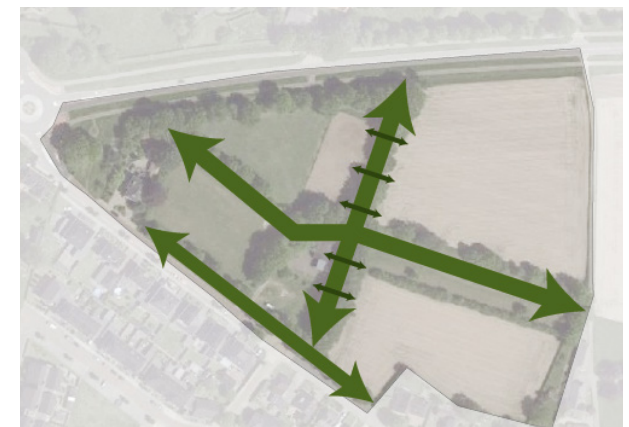
2. Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan sluit goed aan op de kwaliteiten van het gebied en de input vanuit de omwonenden.

De basis voor de verkaveling is de bestaande groen-singel structuur. Deze is opgenomen in het plan en wordt waar mogelijk versterkt. De bestaande bomen blijven zoveel als mogelijk behouden en opgenomen in het plan. Ten aanzien van de singel tussen Doesburgseweg en Broekhuizerstraat is een versterking aan de oostzijde noodzakelijk om de bestaande vleermuis-vliegroute voldoende rust en minimaal kunstlicht te geven. Hiervoor is in dit plan de bestaande groenstrook verbreed.

Voor de ontsluiting van het gebied wordt een opening gemaakt in de groenstrook vanaf de Doesburgseweg. De bestaande opening naar de paardrijvereniging wordt gesloten. De paardrijvereniging wordt via de nieuwe aansluiting ontsloten. De milieu-zone van de boerderijen aan de overzijde van de Broekhuizerstraat is in acht genomen. Een stuk van het speelterrein zal behouden blijven op de huidige locatie.

De noordoostzijde van het plangebied (binnen de rode stippe lijn) doet mee in het totale ontwerp. De grondeigenaar ontwikkelt daar zelf de woningen passend binnen het bestemmingsplan.





3. Beeldkwaliteit

Gelet op de insteek van dit plan, 50-plussers, zullen veel woningen leeftijdsbestendig zijn. De woningen in het binnengebied zullen in maximaal twee bouwlagen uitgevoerd worden, met uitzondering van de woningen op de kavels achter de bestaande woningen aan de Doesburgseweg en Fokkenkampseweg. Hier komen woningen met één bouwlaag met kap, zodat er een betere aansluiting ontstaat. Alle woningen dienen een duidelijke kapvorm te hebben, omdat dit aansluit op de bebouwing in de directe omgeving. Deze kapvorm hoeft niet over het gehele gebouw te gaan.

Alle woningen zijn verschillend. De verschijningsvorm van elke woning moet geïnspireerd zijn op een (gebiedseigen) maat en schaal. De woningen hebben een eenvoudige heldere veelal rechthoekig footprint en een duidelijke eenvoudige kap. De gebouwen mogen een eigentijdse uitstraling hebben, waarbij wel bij het voorgaande wordt aangesloten. Dit wordt deels bereikt door de vorm van de gebouwen en deels door het materiaalgebruik en de detaillering.

De vier vrijstaande woningen aan de westzijde van het plan mogen afwijken door natuurinclusief en circulair gebouwd te worden. Denk hierbij aan groene daken, houtskeletbouw en het gebruik circulaire materialen. Ook hier geldt dat er een kap op de woning zit.

Materialen:

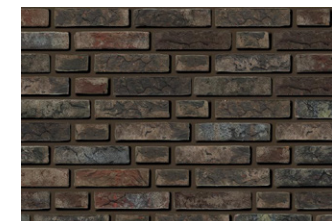
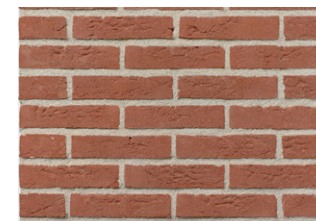
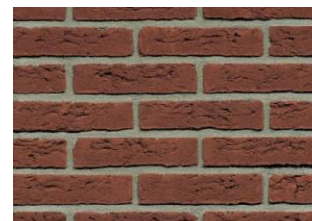
Bij materialen kan gedacht worden aan baksteen, hout, (gebakken) dakpannen en riet. Andere (moderne) materialen zijn niet per definitie uitgesloten mits passend binnen hiervoor genoemde kaders. De bebouwing straalt wel een zekere ingetogenheid uit. Terughoudendheid in kleurgebruik is dan ook van belang. Uitgesproken accenten op bijzondere plekken, bijvoorbeeld op hoeken van straten, komen niet voor.

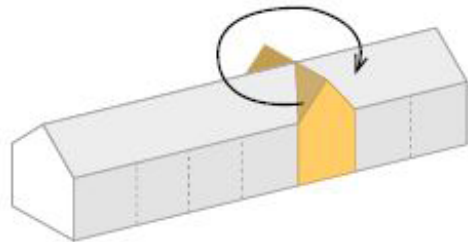
Rooilijn

De woningen staan minimaal 3 meter vanaf de kavelgrens om een open straatprofiel te krijgen.

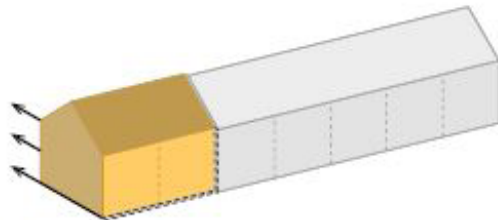
Materialisering en kleurgebruik

- Bij het materiaalgebruik van de woningen wordt uitgegaan van een natuurlijke uitstraling en gedekte kleuren.
- Een donkere baksteen in de nuance bruin/mangaan/rood is het uitgangspunt.
- Daken zijn bij voorkeur bedekt met pannen of riet, mits passend bij de architectuur van de bebouwing.
- De kleur van de dakbedekking en de gevels is op elkaar afgestemd, waarbij grote vlakken geen sterke contrasten laten zien.
- Voor de kleur van kozijnen, deuren en niet-stenen geveldelen wordt uitgegaan van een ingetogen kleurstelling of, bijvoorbeeld bij betimmeringen, ongeverfd gelaten.





Een verdraaiing van de kap binnen de rij zorgt voor een aangename onderbreking.



Een lichte verspringing in de rooilijn zorgt voor een doorbreking van de doorgaande lijn en creëert een lichte schaduwwerking op de gevel.



zadeldak
(basis)



afgewolfd zadeldak
(voorbeelden van mogelijke afgeleiden van een zadeldak)



schilddak
(voorbeelden van mogelijke afgeleiden van een zadeldak)



Gevelopeningen zijn overwegend verticaal in de gevel geplaatst

Beeldkwaliteit

Situering van de woningen:

- Per kavel mag er één woning worden gebouwd.
- Het hoofdgebouw staat met de voorgevel gericht naar de openbare ruimte.
- Bij een hoekperceel kan gekozen worden voor één weg waar de voordeur naar toe georiënteerd is. De woning heeft wel een tweezijdige uitstraling naar beide wegen.
- De woning hoeft niet per definitie vanuit het midden van de kavel te worden opgezet, een meer asymmetrische plaatsing van de woning op de kavel wordt ondersteund.
- Afhankelijk van wat de bouwruimte op de kavel toelaat, kunnen de woningen, respectievelijk de nokrichting, haaks dan wel evenwijdig aan de straat worden gesitueerd.

Massa en vorm van de woningen

- De woning is duidelijk herkenbaar als het hoofdgebouw, het belangrijkste gebouw op de kavel.
- De woningen hebben veelal een rechthoekige footprint en een eenvoudig volume.
- Ook de kapvorm is eenvoudig: een zadeldak of een afgeleide van dit type, bijvoorbeeld afgewolfd of soms een schilddak. Woningen met platte daken zijn uitgesloten.
- De woningen worden gebouwd in één of twee bouwlagen en worden uitgevoerd met een kap. De tweede bouwlaag kan zich ook deels in de kap bevinden.
- De dakhelling ligt, afhankelijk van het bouwvolume van de woning, tussen de 30° en 60°.
- De nokrichting is in de basis evenwijdig aan de lengterichting van de woning. Gedraaide kappen zijn toegestaan als het ontwerp daar aanleiding toe geeft.
- Bij twee-onder-een-kapwoningen vormen beide woningen samen een eenvoudig homogeen volume. Dat geldt ook voor meer dan twee aan elkaar gebouwde woningen (rijenbouw). Voor rijwoningen geldt dat wanneer meer dan 4 in een rij worden gebouwd er een verticaal accent in dient te zitten.

Gevels

- Blinde gevels richting openbare ruimte komen niet voor.
- Gevelopeningen zijn overwegend verticaal in de gevel geplaatst.
- Dakkapellen zijn alleen toegestaan in de vorm van toevoegingen die in plaatsing en vormgeving afgestemd zijn op de onderliggende gevels.
- Ook eventuele toevoegingen als erkers, serres, e.d. dienen afgestemd te zijn op de betreffende gevel.

Aan- en bijgebouwen

- Bij aan- en bijgebouwen moet rekening worden gehouden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing als het belangrijkste gebouw op de kavel.
- Bijgebouwen hebben een architectuur die aansluit bij de woning: hoofdvorm, situering, richting, kapvorm, kleur, materiaalgebruik, e.d. zijn afgestemd op het hoofdgebouw en op het karakter en de functie van het bijgebouw.
- De bijgebouwen staan achter de voorgevel van de woning en hebben ten opzichte van de woning een ondergeschikte positie.



4. Verkeersstructuur en parkeren

Het gebied wordt ontsloten via de Doesburgseweg. Dit gebeurt door van de t-aansluiting met de Akkerstraat een kruispunt te maken. De Doesburgseweg heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen op te vangen. De wegen in het plangebied worden bestraat met gebakken straatstenen. Dit zorgt voor een dorpse uitstraling. De weg is overal even breed met uitzondering van een deel in het oosten van het plangebied. Dit omdat het de groene zone doorkruist.

Het parkeren voor de nieuwe woningen wordt in het plangebied opgelost. De vrijstaande woningen, tweekapper en een deel van de rijwoningen heeft het parkeren op eigen kavel. Daarnaast zijn er meerdere parkeerkofters waar bezoekers en mensen zonder plek op eigen kavel kunnen parkeren. De openbare parkeerplekken worden uitgevoerd in half open verharding en worden groen omrand.

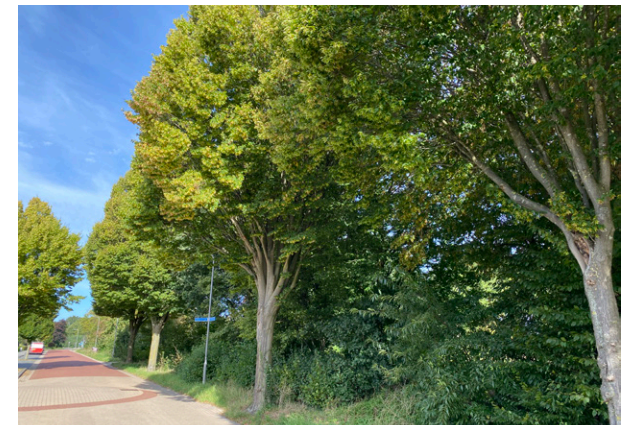


5. Groenstructuur

De aanwezige groensingels blijven grotendeels behouden. Op het oostelijke gedeelte zitten nu 2 singels. Van de twee wordt de noordelijke behouden en wordt de zuidelijke weggehaald. Met de beplanting uit de zuidelijke singel wordt de noordelijke versterkt.

Het huidige hondenloopterrein ligt buiten de milieu-zone en wordt bebouwd. Het hondenloopterrein wordt verschoven naar een gemeentelijk perceel tegen de Broekhuizerstraat. De bestaande looppaden worden hier op aangepast. Ook komt er een looppad te liggen langs de Broekhuizerstraat, zodat een blokje om mogelijk wordt. Het pad wordt afgeschermd richting de paardrijvereniging om overlast te voorkomen.

De brede groenstrook langs de Doesburgseweg blijft behouden. Er worden daar geen woningen ontsloten. Er komen wel twee doorsteken met een voetpad, waar dan ook een snelheid remmende maatregel op de Doesburgseweg komt. De verkaveling aan de oostzijde loopt wel door tot de Doesburgseweg; daar komen twee woningen direct ontsloten op deze weg. Aan de westzijde, aansluitend op de bestaande woning aan de Doesburgseweg, blijft een deel van het speelterrein behouden. Over de invulling hiervan zal in een later stadium met de bewoners gesproken worden.



6. Beeld openbare ruimte

Bij de inrichting van het openbare gebied zal nadrukkelijk gekeken worden naar de nu geldende zaken ten aanzien van klimaatbestendige oplossingen. Zo wordt het hemelwater in het plan vastgehouden om in het gebied in de bodem te kunnen zakken. Daarom wordt langs de Broekhuizerstraat, in het hondenloosloopgebied, een wadi gerealiseerd met voldoende bergingscapaciteit.

De inrichting van de weg zal vergelijkbaar zijn met Heideslag. De breedte van de weg zal minimaal zijn om het verblijfskarakter van het gebied te benadrukken. Er wordt zoveel als mogelijk gekeken naar duurzame alternatieven. De parkeerplaatsen in het gebied zullen zo veel als mogelijk in halfverharding of andere waterdoorlatende verharding worden uitgevoerd.

Voor de wijk wordt uitgegaan van ondergrondse vuilcontainers bij de nieuwe toegang tot de paardrijvereniging. Dat geldt dan alleen voor huishoudelijk afval en papier. Voor groenafval en pmd-afval krijgen de woningen nog wel rolcontainers.

Erfafscheidingen:

Om de groene identiteit van het plan te waarborgen mogen bij de kavels die direct grenzen aan het openbaar gebied alleen natuurlijke erfafscheidingen worden geplaatst. Je kunt hiervoor een haag gebruiken kiezen maar ook voor takkenrillen of klimop planten in een rooster. De erfgrenzen waar alleen natuurlijke erfafscheidingen mogen zijn met de oranje lijnen aangeduid en worden vastgelegd in de koopovereenkomst van een kavel.

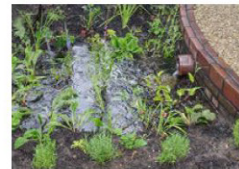
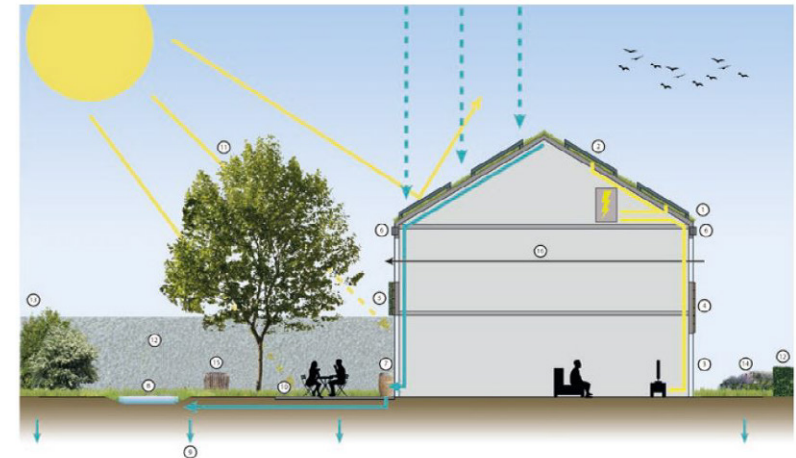


7. Duurzaamheid

De inrichting van de kavel is erg bepalend voor een passend beeld van wonen in de dorps en landelijke sfeer. Ook het natuur inclusief bouwen kan concreet vorm krijgen in het voorliggende plan.

In aansluiting op de klimaatbestendige aanpak in het openbaar gebied, zal ook op de bouwkavels daar meer dan nadrukkelijk aandacht voor moeten zijn. Hemelwater wordt op het eigen perceel opgevangen en geïnfiltreerd. De oppervlakte aan verharding rondom de woningen zal waar mogelijk niet meer als nodig zijn en van waterdoorlatende eigenschappen. Bij de bouw van de woningen is er ruimte voor aanpassingen ten behoeve van vleermuizen en vogels. Denk aan nestvoorzieningen aan de gevel of in speciale dakpannen. Het betreft een gasloze wijk, dus de daken zullen ruim voorzien zijn van zonnepanelen. Daar het om nieuwbouwwoningen gaat, zullen deze zonnepanelen op een zo goed mogelijke manier geïntegreerd zijn met de bebouwing.

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 bufferen in eigen tuin
9. regenwater infiltreren in eigen tuin
10. verharde oppervlaktes minimaliseren
11. bomen gebruiken voor schaduwwerking
12. groene ergscheidingen
13. variatie van groenelementen in de tuin
14. variatie van groenelementen in de tuin
15. eigen groenafval composteren
16. woning op natuurlijke wijze ventileren



Regenwater opslaan en infiltreren in eigen tuin



schaduwwerking boom voorkomt opwarmen woning



zonnepanelen i.c.m. groendaken



nestkasten in dakconstructie



opslaan en dan pas afvoeren van hemelwater / details voor de huisvesting van vogels en vleermuizen



robuuste groendaken



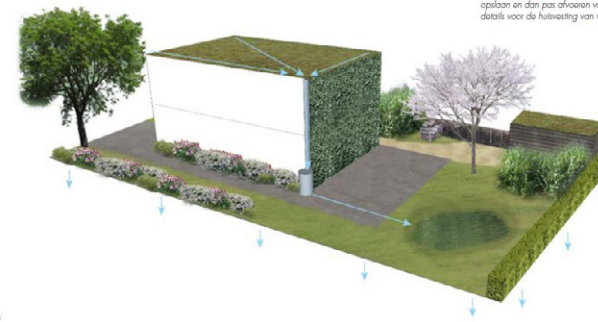
wonen in de natuur (zonder privétuin)



diverse groenelementen in de tuin voor biodiversiteit



toepassen van gevelgroen



A photograph of a paved plaza in a park. The plaza is paved with light-colored bricks and features a large, semi-circular red brick pattern in the center. The plaza is surrounded by lush green trees and a blue sky. A tall, thin light pole stands in the background. The entire image is framed by a thick blue border with rounded corners.

Fokkenkamp - Wehl

Beeldkwaliteitsplan