

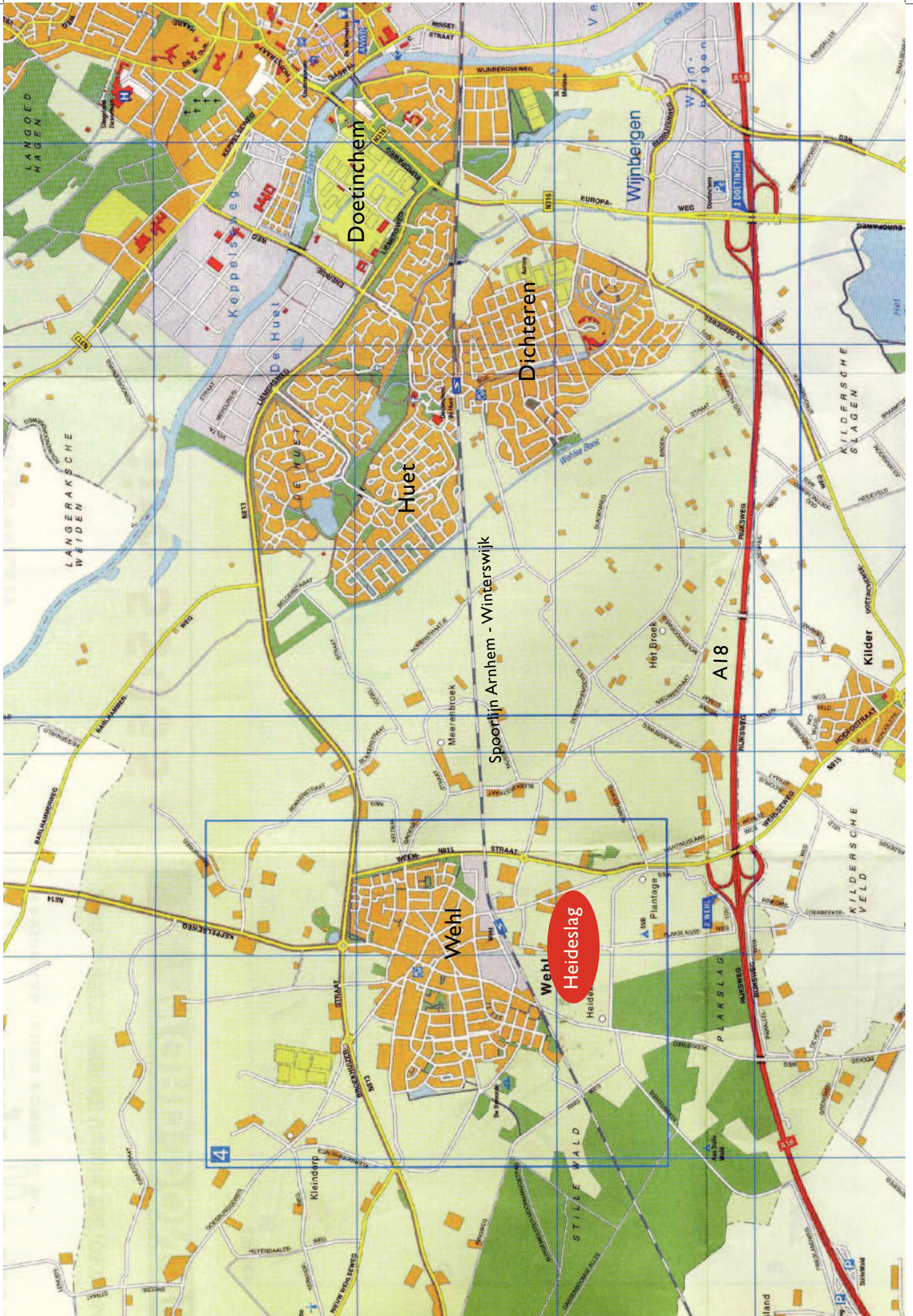
stedebouwkundig plan

HEIDESLAG - fase 1

'Landelijk dorps wonen uitgewerkt in verkaveling en beeldkwaliteit'

september 2009

gemeente [gD] Doetinchem



Doetinchem

Huet

Dichteren

Wehl

Heideslag

Spoorlijn Arnhem - Winterswijk

A18

4

A19

A19

stand

stedebouwkundig plan

HEIDESLAG - fase 1

'Landelijk dorps wonen uitgewerkt in verkaveling en beeldkwaliteit'

*vastgesteld door het college
van burgemeester en wethouders
d.d. 29 september 2009*

september 2009
afdeling fysieke ontwikkeling / atelier
gemeente **[gD]** Doetinchem



INHOUDSOPGAVE**BLADZIJDE**

1	Inleiding	4
2	Stedenbouwkundig plan <i>(toelichting op de plankaart)</i>	7
3	Openbare ruimte	13
4	Uitgangspunten voor de woningontwerpen	21
4.1	Algemeen <i>(bebouwingsbeeld en beeldkwaliteit)</i>	21
4.2	Situering van de woningen	24
4.3	Massa en vorm van de woningen	25
4.4	Gevels	26
4.5	Materialisering en kleur	27
4.6	Aan- en bijgebouwen	27
5	Kavelinrichting en afwerking erf	28
5.1	Algemeen	28
5.2	De tuin	28
5.3	Erfafscheidingen	29
5.4	De oprit en de parkeerverzorging	30
6	Proces	32
	Bijlage: plankaart stedenbouwkundig plan Heideslag - fase I	33

I. INLEIDING

Heideslag is de naam van het nieuwe, nog te ontwikkelen woongebied van Wehl net even ten zuiden van de spoorlijn Zevenaar – Winterswijk. Dit stedenbouwkundig plan vormt samen met het bestemmingsplan voor het nieuwe woongebied een verdere uitwerking van het eerder voor deze toekomstige wijk opgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Deze verdere uitwerking heeft betrekking op het fase I-gebied. Dit gebied wordt begrensd door een deel van de Kokgoedweg, het oostelijk deel van de Plantage Allee en door een groene ruimte rondom een kerkepad dat ongeveer centraal in noord/zuid-richting door het plangebied loopt. De uitwerking omvat ook het gebied De Motketel, gelegen tussen de Doetinchemseweg, de spoorlijn en de Weemstraat.



Plankaart zoals opgenomen in het SPvE

In dit stedenbouwkundig plan worden twee zaken nader aangegeven: een uitwerking van de verkaveling en een uitwerking van de beeldkwaliteit. Hierbij worden nadere uitgangspunten geformuleerd voor de plaatsing en de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte met als doel richting te geven aan en toetsingskader te vormen voor de verdere (woning-)bouwplannen en voor de inrichtingsplannen voor zowel de openbare ruimte als de daarop aansluitende erven.

De ontwikkeling van de eerste fase valt niet los te zien van het groter geheel. In de beschrijving van deze ontwikkeling wordt dan ook afwisselend ingegaan op het totaalbeeld en op meer locatiespecifieke zaken.

In het eerder opgestelde SPvE zijn, in onderlinge samenhang, de beleidsrelevante ambities, de sectorale uitgangspunten en de kwaliteiten en kansen in het gebied zelf, vertaald in een schets met een mogelijke verkaveling voor het gehele toekomstige woongebied. Een deel van deze mogelijke verkaveling is nader uitgewerkt in dit stedenbouwkundig plan en in het bestemmingsplan vertaald in gedetailleerde bestemmingen met een direct bouwrecht. Het resterende deel van het plangebied is in het bestemmingsplan opgenomen in een globale, in een wat later stadium nader uit te werken, bestemming woongebied.

De realisatie van Heideslag neemt een relatief lange periode in beslag. In die zin geeft de in het SPvE opgenomen voorbeeldverkaveling dan ook een eerste globale indruk van hoe het gebied kan worden ingericht. Wel dient het als uitgangspunt voor de verdere concrete uitwerking van het plangebied die in verschillende fasen plaatsvindt.



Tussen Beekseweg en Koksgoedweg

Voorbeeldverkaveling volgens SPvE



Tussen spoorlijn en Doetinchemseweg

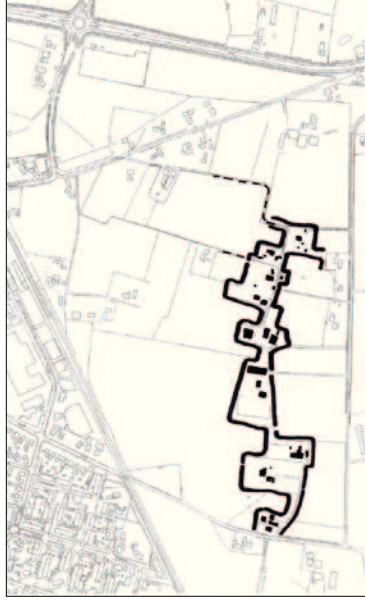
Van alle partijen in het bouwproces van Heideslag wordt verwacht dat zij zich zo goed mogelijk conformeren aan het stedenbouwkundig plan. Aan afwijkingen dienen steeds specifieke overtuigende argumenten ten grondslag te liggen. Belangrijk is en blijft evenwel, meer dan het letterlijk navolgen van de tekst en de plaatjes, het treffen van de beoogde sfeer, zoals die hierna op basis van het SPvE nader is uitgewerkt.



2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN (toelichting op de plankaart - zie bijlage)

Wonen in een landelijk dorpse sfeer

De hoofdprincipes voor het ruimtelijk ontwerp van het nieuwe woongebied als geheel zijn eerder uitgebreid in het SPvE beschreven. Daarin komt naar voren dat de essentie van het plan ligt in de realisatie van een woonbuurt met een landelijk dorps karakter. Tegen die achtergrond staan dan ook in de ruimtelijke opbouw van de nieuwe woonbuurt de kenmerken van het bestaande landschap centraal. De richting van de bestaande (agrarische) verkaveling, de te handhaven bestaande erven met woonhuizen en het patroon van bestaande landweggetjes binnen het gebied worden gebruikt als de onderlegger voor de inrichting van het nieuwe woongebied. Dat wil zeggen dat zij zo goed mogelijk worden ingepast en richting geven aan de nieuwe verkaveling.



Een lint van landschapserven

De kern van het plangebied wordt gevormd door een lint van landschapserven. Een, als in een kralensnoer aaneen geregen, lint van bestaande erven met (woon)bebouwing dat grofweg ligt op de grens tussen een wat hogere zone in het midden van het plangebied en een ten zuiden daarvan gelegen lager deel. Deze grens tussen hoog en laag, respectievelijk het lint van landschapserven loopt grofweg evenwijdig aan de Plantage Allee, ongeveer ter hoogte van het zuidelijk deel van de Kieflandseweg.

De bestaande erven in het lint, met een bebouwing in een relatief ruime en groene setting en soms met daarbij behorende weideperceeltjes, bepalen voor een belangrijk deel de groene uitstraling van het nieuwe woongebied. De bebouwing op deze erven verwijst voor een deel naar de agrarische historie van dit gebied. Dit beeld dient zoveel mogelijk behouden te blijven en zo mogelijk te worden versterkt.

Daarnaast is het huidige (agrarische) verkavelingspatroon leidend geweest in de opzet van de nieuwe wijk. In die zin stuurt het bestaande landschap de hoofdstructuur van het nieuwe woongebied.

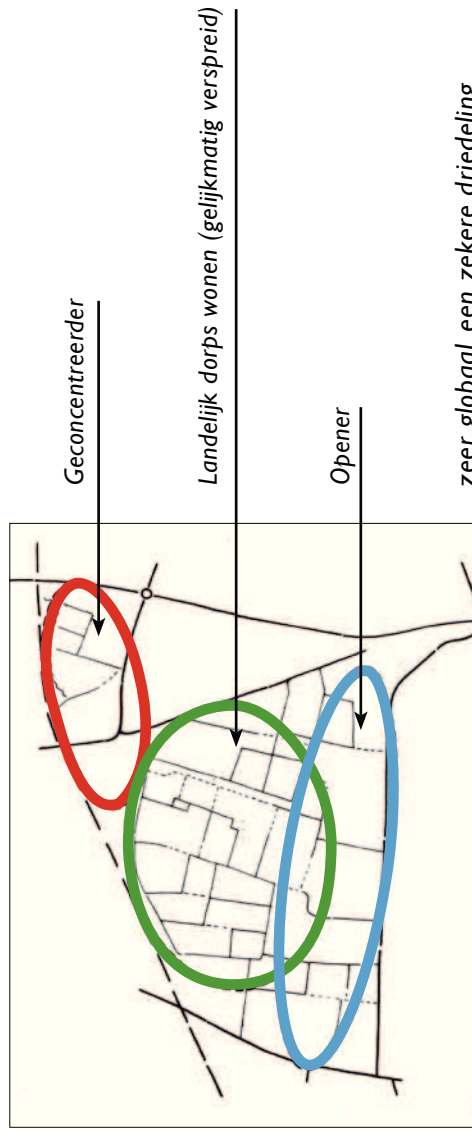


De verkavelingsrichtingen in het huidige landschap

Bij een landelijk dorps karakter hoort een passende uitstraling van de woningen. De woningen zijn zelden gelijk en ook de positie ten opzichte van elkaar is vaak verschillend. Niettemin is er in het totaalbeeld veel samenhang en overeenstemming als gevolg van bijvoorbeeld de bouwtraditie of bouwwijze, de hoofdvorm die daaruit voortkomt, materiaaltoepassing, kleurgebruik en dergelijke. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitgangspunten ten aanzien van de verschijningsvorm van de nieuwe woningen.

In het plangebied, respectievelijk de twee locaties (fase I en gebied De Motketel) die nu als eerste worden uitgewerkt, komen voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen en incidenteel gesloten bebouwing (rijenbouw en een gering aantal appartementen). Het beoogde karakter is voor alle nieuw te ontwikkelen delen van het plangebied vrijwel hetzelfde.

Wel wordt het relatief beperkte aandeel gesloten bebouwing voornamelijk in het noordelijk deel van het plangebied (tussen spoorlijn en Doetichemseweg/Veenweg) geprojecteerd om daarmee een aansluiting te vinden bij de wat dichtere bestaande bebouwing van Wehl. Daarnaast wordt met relatief wat grotere kavels aangesloten op het lint van landschapserven in het zuiden van het plangebied. Hierdoor ontstaat er, zij het zeer globaal, in het plangebied een zekere driedeling. Deze wordt gekenmerkt door een verloop vanuit het landelijk dorps wonen in het middengebied, met een min of meer gelijkmatig verspreide bebouwing, naar een wat geconcentreerder beeld in het noorden en een wat opener setting in zuidelijke richting.



...zeer globaal, een zekere driedeling...

De schets met de mogelijke verkaveling voor het gehele nieuwe woongebied, zoals opgenomen in het SPvE, is voor het fase I-gebied uitgewerkt in een bij dit stedenbouwkundig plan behorende plankaart. Drie ruimtelijke elementen staan daarin centraal: het patroon van landelijke weggetjes, de verkaveling en de toekomstige bebouwing. De weggetjes omsluiten blokken met een duidelijke buitenkant (de openbare ruimte, de overgang van privé naar openbaar en de privé-voortuinen) en een binnenkant (de privé-achtertuinen). Binnen de blokken zijn de nieuwe bouwkvavels aangegeven met daarbinnen het bouwvlak waarbinnen de hoofdbebouwing (de woning) gebouwd moet worden.



* kavel voor collectief particulier opdrachtgeverschap

Stedenbouwkundig plan
Heideslag - fase I

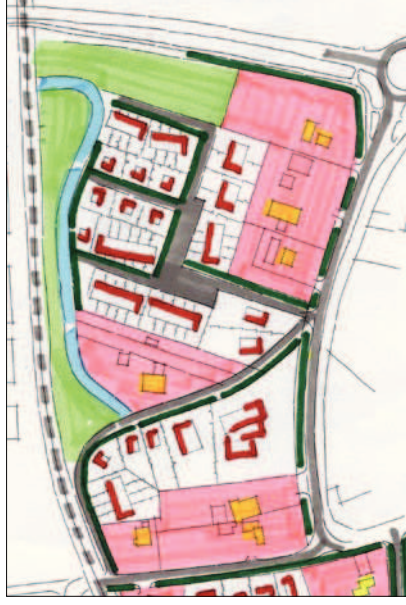
Doorgaans hebben individuele woningen de neiging om zoveel mogelijk een plek bij de voorste perceelgrens te zoeken. Daardoor ontstaat veelal een eenzijdig, meer stedelijk beeld van een gewone straat met woningen op één lijn. Om dat te voorkomen wordt in het stedenbouwkundig plan enige richting gegeven aan het bepalen van de plaats van de woning op de kavel. Belangrijk motief daarvoor is het verkrijgen van een afwisselend straatbeeld door het wat naar voren of naar achteren plaatsen van de woning op de kavel (zo mogelijk in combinatie met wat verder weg of wat dichterbij de zijdelingse perceelgrens). Daarmee ontstaat een wat los en enigszins argeloos landelijk dorps beeld. De woningen staan dus in principe niet in één rooilijn.

Tot de verkaveling in de 1e fase behoren ook twee percelen voor collectief particulier opdrachtgeverschap (zie kaart pagina 10). Op deze kavels kunnen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap-woningen, of woningen in rijen worden gerealiseerd met de daarbij behorende voorzieningen zoals bergingen en parkeren. De te realiseren bouwvolumes op deze kavels zijn wat betreft massa, vorm, aantal, onderlinge verhoudingen en dergelijke afgestemd op de grootte van het betreffende perceel en op de uitgangspunten van het voorliggende stedenbouwkundig plan. Dat laatste geldt ook voor de verdere inrichting van de onbebouwde delen van deze kavels.

Op de als bijlage bij dit stedenbouwkundig plan gevoegde plankaart zijn verder onder meer ook de indeling van de weggetjes, de parkeervoorzieningen in de openbare ruimte en de groenvoorzieningen, incl. boombeplanting, weergegeven. Daarmee vormt het stedenbouwkundig plan, respectievelijk de plankaart, de input voor het definitief ontwerp van de openbare ruimte, waarin de exacte situering, vorm, hoogteligging materialisering, e.d. van dergelijke elementen is opgenomen.

Vooruitlopend op de totstandkoming van dit stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan zijn stappen ondernomen om in de ontwikkeling van het gebied de Motketel versnelling te brengen. Zo is voor dit gebied een procedure gevolgd voor vrijstelling van het nu nog geldende bestemmingsplan. Daarbij is de van het SPvE deeltmakende voorbeeldverkaveling voor deze locatie direct doorvertaald in een bij de vrijstelling behorende plankaart. Onder meer in het gebied de Motketel wordt een wat meer dan gemiddeld aandeel van de gesloten bebouwing gerealiseerd. De woningbouw binnen het gebied de Motketel wordt grotendeels projectmatig ontwikkeld.

Daaraan vooraf worden in dialoog met de ontwikkelende partij, en aansluitend bij de vrijstelling, de uitgangspunten uit het SPvE ten aanzien van het bouwen en de inrichting van het gebied nader uitgewerkt.



*Omgeving De Motketel;
uitsnede uit voorbeeldverkeveling bij SPvE*



*Omgeving De Motketel;
plankaart behorende bij vrijstellingsprocedure*

Bij Heideslag gaat het niet om het maken van een nieuw dorp. De inzet is een nieuwe woonwijk met een dorps karakter. Ingrediënten daarvoor zijn niet alleen het inpassen van de al eerder genoemde elementen als bestaande weggetjes en huispercelen, maar ook een informele, niet hiërarchische wegenstructuur, individuele woningen in een afwisselend beeld van grote en kleine kavels, het parkeren zoveel mogelijk op eigen erf en geen aangeharkte parkjes of plantsoentjes, maar meer ruigere groenzones met afwisselend solitaire bomen, singels en houtwallen.

3. DE OPENBARE RUIMTE

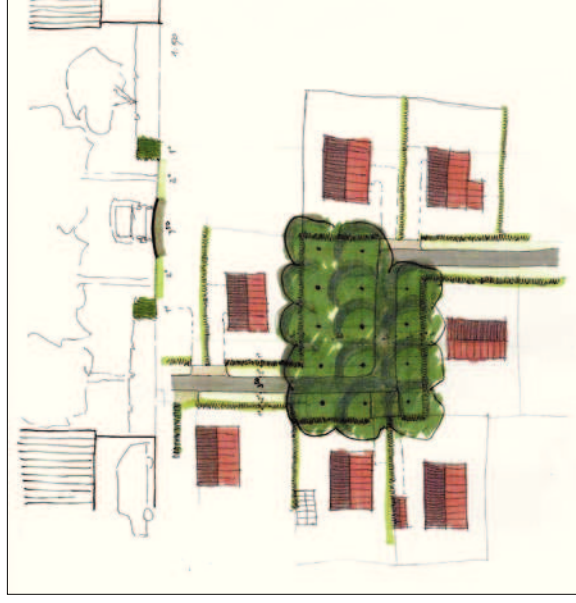
De openbare ruimte is, samen met de verkaveling en de verschijningsvorm van de bebouwing, één van de bepalende factoren wat betreft het karakter van het nieuwe woongebied.

De openbare ruimte krijgt onder meer vorm in een patroon van min of meer gelijkwaardige weggetjes. Er zijn nauwelijks hiërarchische verschillen in de wegenstructuur. Alleen wat het totale plangebied betreft is er een zeer gering onderscheid tussen de weggetjes binnen de wijk, die de kavels ontsluiten, en twee relatief korte weggedeeltes van en naar de randen van het plangebied, die de entrees en uitgangen van de wijk vormen (één aansluiting op de Koksgoedweg, ongeveer ter plaatse van een deel van de huidige Veenweg, en een nieuwe aansluiting op de Beekseweg). Binnen het fase I-gebied zijn de weggetjes gelijkwaardig.



Patroon van min of meer gelijkwaardige weggetjes

De wegen binnen het plangebied, die de kavels ontsluiten, zijn relatief smalle weggetjes. Er zijn geen trottoirs. Er wordt een smal wegprofiel van asfalt voorgesteld met een rijloper van 3.50 meter breed met aan weerszijden een grasberm van 2.00 meter breed. In deze bermen komen geen bomen. Wel komen er bomen en andere vormen van beplanting in de wat grotere groenplekken. De doorsteken door de berm naar de inritten op de kavels maken het passeren van auto's mogelijk. De bermen dienen ook voor de infiltratie van het hemelwater van de openbare ruimte. Het hemelwater van de woningen en van de erfverharding dient op eigen erf te worden geïnfiltreerd.

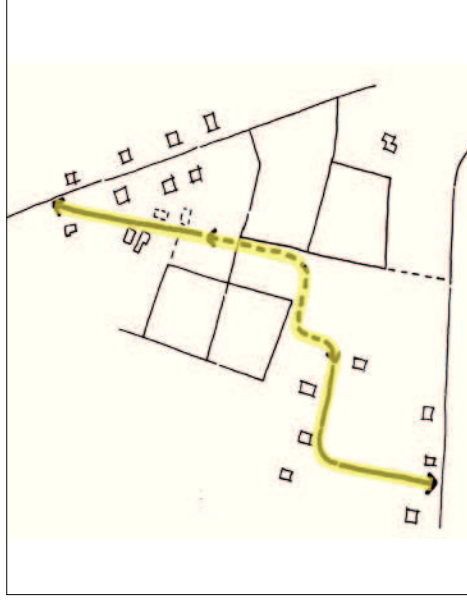


Principe van de weggetjes binnen het plangebied

De eerste fase wordt in eerste instantie voor alle verkeerssoorten ontsloten op de Koksgoedweg. Daarnaast komt er alleen voor langzaam verkeer nog een ontsluiting op de Plantage Allee. Ook vormt de al bestaande Kieflandseweg een ontsluiting voor hoofdzakelijk langzaam verkeer en voor enkele hieraan gesitueerde, vooral bestaande, woningen.

Alleen voor langzaam verkeer krijgt de Kieflandseweg een doorgaand karakter. Wat gemotoriseerd verkeer betreft kunnen de woningen aan het noordelijke deel van deze weg alleen in de richting van de Koksgoedweg uitwegen. De woningen aan het zuidelijke deel van de Kieflandseweg, dus binnen het lint van landschapserven, blijven wat het gemotoriseerde verkeer betreft, en zoals ook in de huidige situatie grotendeels het geval is, enkel uitwegen op de Plantage Allee.

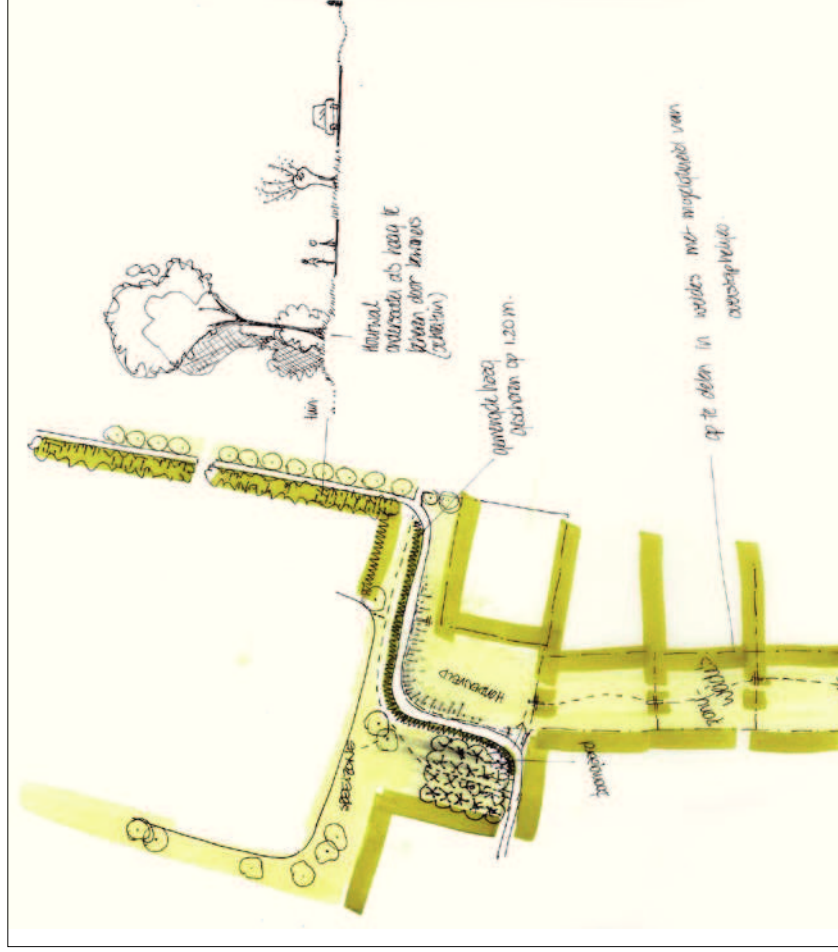
In een later stadium, bij de realisatie van een andere fase van het plangebied, komt er nog een ontsluiting voor alle verkeerssoorten in noordelijke richting (parallel aan de centrale groene zone) die aansluit op de Veenweg.



De Kieflandseweg krijgt alleen voor langzaam verkeer een doorgaande functie. Een deel van de vooral bestaande woningen aan deze weg, wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten in de richting van de Koksgoedweg en een ander deel in de richting van de Plantage Allée.

De nieuwe groenstructuur borduurt voort op de agrarische setting van het gebied. De aaneenschakeling van groene erven, open weidepercelen, akkers, doorsneden door een paar informele weggetjes bepaalt de kwaliteit van het gebied en is leidend voor de invulling van de nieuwe openbare ruimte. Hierbij worden de randen van de nieuwe woonerven stevig aangezet met groen. De erfplantingen vormen de groene massa, de (openbare) tussenruimten worden zoveel mogelijk open gehouden. Functies als een speelterrein en een hondenlosloopterrein, maar ook een hoogstamboomgaard en dierenweiden vinden hierin een plek. De heersende landschapsrichtingen worden door de groenzones aangezet.

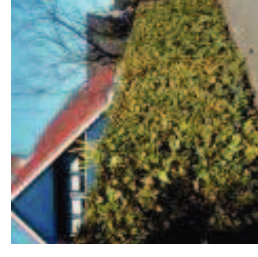
Karakteristieke landschapselementen zoals de steilrand langs de Kieflandseweg worden geaccentueerd. Het noordelijke deel van het fietspad wordt begeleid door een houtwal die tevens de afscherming van de naastliggende percelen vormt.



Ook hagen zijn een onmisbaar element in de vormgeving van een landelijk dorps beeld. Zij ondersteunen de groene uitstraling van het woongebied respectievelijk het groene karakter van de openbare ruimte. Ook schermen zij de individuele inrichting van de tuinen af en bieden daarmee een zekere individuele vrijheid voor het gebruik op het erf. Hagen smeden bovendien de onderling van elkaar verschillende erven aanéén. Daarbij kunnen de hagen per erf in soort en omvang evenwel verschillen van de hagen bij andere erven. Wel wordt gebruik van bladverliezende, bij voorkeur gebiedseigen soorten, gestimuleerd. In hoofdstuk 5, Kavelinrichting en afwerking erf, wordt hier nog wat nader op ingegaan.



Hagen ondersteunen de groene uitstraling van het woongebied en schermen de individuele erven af.

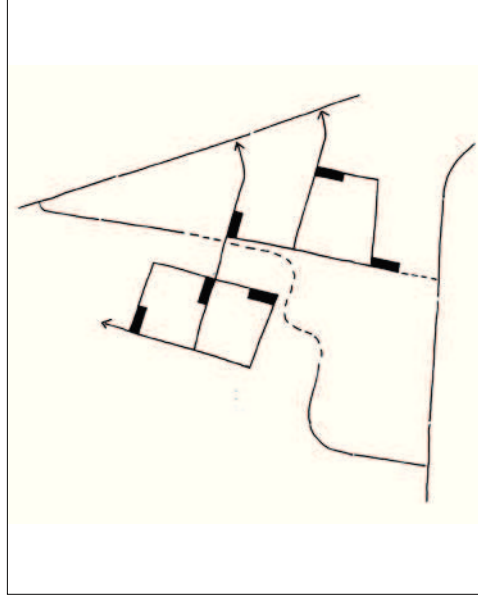


Daar waar weggetjes in het ruimtelijk beeld doorlopen, doch qua functie overgaan in een verbinding voor fietsers en voetgangers wordt de verharding wat smaller en de bermen (of één daarvan) wat breder. In plaats van asfalt is ter plaatse van de fiets-/voetverbinding ook een andere passende verharding, of half-verharding denkbaar. Afsluiting van de fiets/voetverbinding voor gemotoriseerd verkeer kan eenvoudig met een paal. Slechts bij uitzondering, zoals in geval van calamiteiten of bij onderhoud van wegen, zouden deze verbindingen ook voor de ontsluiting van gemotoriseerd verkeer kunnen worden gebruikt.



...waar weggetjes in het ruimtelijk beeld doorlopen, doch qua functie overgaan in een verbinding voor fietsers en voetgangers wordt de verharding wat smaller...

De meeste parkeerplaatsen bevinden zich op eigen erf. In elk geval dienen op elk perceel voor een vrijstaande woning, voor een twee-onder-één-kap-woning en bij rijenbouw voor de hoekwoningen twee parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Bij de vrijstaande woningen moeten deze onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren. Voor tussenwoningen en bezoekersparkeren komen er verspreid in het gebied enkele parkeervelden in de openbare ruimte (veelal nabij hoeken van weggetjes).

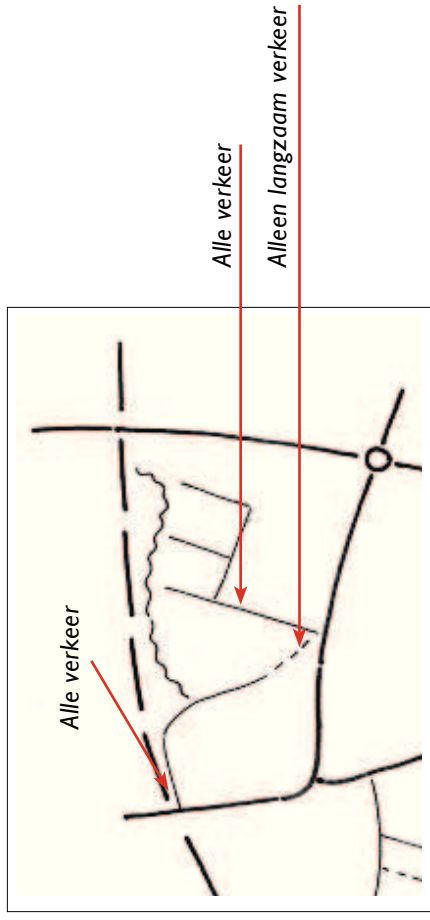


Spreiding van parkeerlocaties in de openbare ruimte binnen het fase I-gebied.

In het gebied De Motketel komt onder meer door het relatief wat hogere aandeel gesloten bebouwing (met als gevolg wat minder parkeren op eigen erf en meer in de openbare ruimte) een wat afwijkende inrichting van de openbare ruimte.

Een nog enigszins herkenbaar oud kronkelweggetje, het voormalige tracé van de Doetinchemseweg, en een daaraan gelegen bestaand erf met woonhuis en een weideperceel, verdeelt het plandeel De Motketel als het ware in twee locaties (een oostelijke en een westelijke). De ontsluiting van deze beide deellocaties vindt plaats op de Doetinchemseweg. Het tracé van het oude kronkelweggetje wordt met een nieuwe inrichting ingezet voor de ontsluiting van een deel van de westelijke locatie. Dit oude tracé krijgt op twee plaatsen een aansluiting op de Doetinchemseweg. Te weten tussen de Weemstraat en de Koksgoedweg (alleen voor langzaam verkeer) en nabij de spoorwegovergang (voor alle verkeerssoorten).

De nieuwe bebouwing in het westelijke deel die direct op de Doetinchemseweg is georiënteerd, wordt, net als de bestaande bebouwing langs deze weg, rechtstreeks op deze weg ontsloten.



In een afzonderlijk plan voor de inrichting van de openbare ruimte (IPOR) worden de openbare ruimte en de verschillende onderdelen en elementen in het openbaar gebied gedetailleerder in beeld gebracht.

Momenteel lopen er nog archeologische onderzoeken. Gezien de vondsten tot nu toe, liggen er kansen in het gebied voor archeologische visualisaties. Het laten zien van gevonden sporen, voorwerpen of patronen in de openbare ruimte kan tot één of meer verbijzonderingen van het gebied leiden. Bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte, wordt zo lang mogelijk rekening gehouden met een dergelijke aanpassing of toevoeging. Het kan gaan om een kleine ingreep, maar is een groot gebaar.

4. UITGANGSPUNTEN VOOR DE WONINGONTWERPEN

4.1 Algemeen (Bebouwingsbeeld/-karakteristiek)

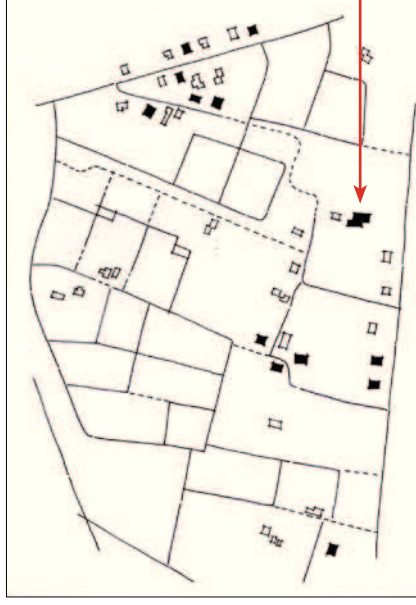
Alle woningen zijn verschillend ten opzichte van elkaar, maar de verschijningsvorm van elke woning dient geïnspireerd te zijn op een (gebiedseigen) landelijk dorps bebouwingbeeld en dient aan te sluiten op een dorps, landelijke maat en schaal. De woningen hebben een eenvoudige heldere veelal rechthoekig footprint en een heldere duidelijke eenvoudige kap. Doorgaans een zadeldak met een lage goot. De gebouwen mogen een eigentijdse uitstraling hebben, waarbij wel bij het voorgaande moet worden aangesloten. Dit wordt deels bereikt door de vorm van de gebouwen en deels door het materiaalgebruik en de detaillering.

Bij materialen kan gedacht worden aan baksteen (bij voorkeur verwant aan de omgeving), hout, (gebakken) dakpannen en riet. Andere (moderne) materialen zijn niet per definitie uitgesloten, maar ook daarbij dient te worden aangesloten bij het voorgaande en aan de toepassing ervan dient een specifieke overtuigende beargumentering ten grondslag te liggen. 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.

De referentiebeelden op de volgende bladzijde dienen vooral ter oriëntatie en ter inspiratie om vervolgens, afgestemd op de uitgangspunten, tot een eigen interpretatie te komen. Zij zijn niet bedoeld om klakkeloos te herhalen of te imiteren.



In het plan zijn ook enkele mogelijkheden opgenomen voor de bouw van vrijstaande woningen op bestaande erven in de omgeving van de Koksoedweg, de Kieflandseweg en de Plantage Allee. Bovendien wordt een mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van een kinderdagverblijf nabij de Plantage Allee, ongeveer daar waar inmiddels al in een tijdelijke huisvesting van deze voorziening wordt voorzien. Voor de betreffende woningen gelden ongeveer dezelfde bebouwingspunten als voor de bestaande te handhaven woningen binnen Heideslag. Met dien verstande dat van de nieuwe kavels en (woon-)bebouwing in of nabij het lint van landschapserven, waaronder ook het kinderdagverblijf, een uitstraling wordt verwacht die wat nadrukkelijker refereert aan de agrarische historie van deze omgeving.



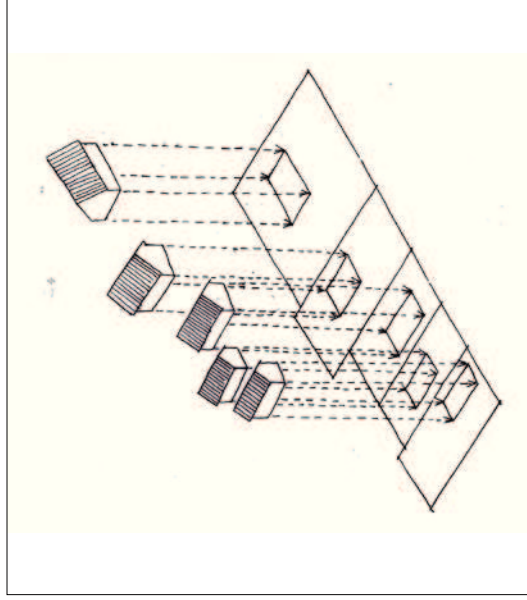
De locaties voor de nieuwe vrijstaande woningen en het kinderdagverblijf op bestaande erven zijn hiernaast zwart ingetekend.

Kinderdagverblijf



4.2 Situering van de woningen

- Per kavel mag er één woning worden gebouwd.
- De woningen moeten binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Daarbij dient de woning in elk geval te liggen op één van de zijdelingse grenzen van het bouwvlak, zodat de woning niet per definitie vanuit het midden van het bouwvlak, respectievelijk de kavel wordt opgezet, doch een meer asymmetrische plaatsing van de woning op de kavel wordt ondersteund.
- Bij twee-onder-een-kapwoningen en bij rijenbouw zijn uiteraard de onderlinge perceelgrenzen mede bepalend in de positie van woningen.
- Het hoofdgebouw staat met de voorgevel gericht naar de openbare ruimte.
- Afhankelijk van wat het bouwvlak toelaat kunnen de woningen, respectievelijk de nokrichting, haaks dan wel evenwijdig aan de straat worden gesitueerd.



Een afwisselend straatbeeld door het naar voren of naar achteren plaatsen van de woning op de kavel, zo mogelijk in combinatie met wat verder weg of wat dichterbij de zijdelingse perceelgrens.

4.3 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 tot anderhalve bouwlaag en sowieso met een kap. De woning kan dus bestaan uit één bouwlaag met een kap(-verdieping) of uit twee bouwlagen waarvan de tweede laag zich gedeeltelijk in de kap bevindt.
- De dakhelling ligt, afhankelijk van het bouwvolume van de woning, tussen de 30° en 60° en de nokrichting is evenwijdig aan de lengterichting van de woning.
- Bij twee-onder-een-kapwoningen vormen beide woningen samen een enkelvoudig homogeen volume. Dat geldt ook voor meer dan twee aan elkaar gebouwde woningen (rijenbouw).



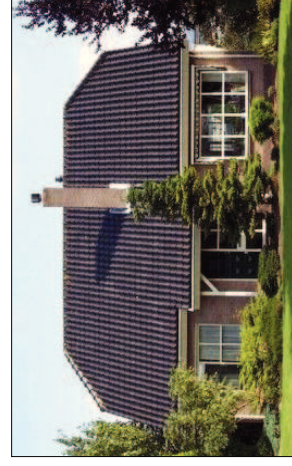
*zadeldak
(basis)*



*afgewolfd zadeldak
(voorbeelden van mogelijke afgeleiden van een zadeldak)*



*schilddak
(afgeleiden van een zadeldak)*



4.4 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.



Gevelopeningen zijn overwegend verticaal in de gevel geplaatst

4.5 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, maar niet verplicht.
- Daken zijn bij voorkeur bedekt met (gebakken) 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 raamkozijnen wordt bij voorkeur hout toegepast. Voor het schilderwerk van houten delen wordt uitgegaan van een ingetogen kleurstelling of, bijvoorbeeld bij betimmeringen, ongeverfd gelaten.

4.6 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.

5. KAVELINRICHTING EN AFWERKING ERF

5.1 Algemeen

Tuin en erf vormen een zodanige eenheid met de woning dat zij gezamenlijk bijdragen aan het beoogde landelijk dorps beeld. Teneinde tot de realisatie van een passende tuininrichting en kavelfwerking te komen neemt de gemeente hierin door middel van informatie, voorlichting en eventueel persoonlijke begeleiding het voortouw. Daaraan ten grondslag liggen de volgende uitgangspunten.

5.2 De tuin

- Bij de tuininrichting (beplanting, verharding en dergelijke) gaat de voorkeur uit naar een uitstraling van een landelijke streekeigen sfeer en kenmerken, bijvoorbeeld voortuinen als inheemse siertuin of gras (met boomgaard). De brochures 'Inheemse bomen en struiken in de gemeente Doetinchem, behoud en aanplant' en 'Boerenerven in de gemeente Doetinchem' kunnen daarbij een leidraad zijn.
- In de tuininrichting dient ook de infiltratie van het hemelwater van de op het perceel aanwezige dakvlakken en erfverharding te worden opgelost. Alleen als infiltratie op eigen terrein onmogelijk is kan het hemelwater zichtbaar worden afgevoerd naar de openbare ruimte.

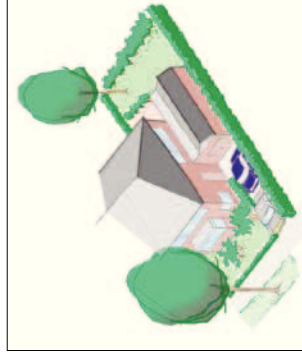


5.4 De oprit en de parkeervoorziening

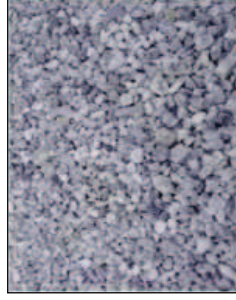
Omdat op elke kavel een parkeervoorziening voor minimaal twee auto's aanwezig moet zijn en bijgebouwen (dus ook garages) op enige afstand achter de voorgevel van de woning moeten worden geplaatst, bevinden zich bij een groot deel van de woningen veelal relatief lange opritten. Daarbij dienen de opritten vaak als parkeervoorziening op eigen terrein. De parkeervoorzieningen op de kavels voor vrijstaande woningen moeten evenwel onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren, eventueel via een dubbele inrit van maximaal 6.00 meter breed.

Alleen bij de twee-onder-één-kap woningen en hoekwoningen van rijenbouw kan worden volstaan met het achter elkaar plaatsen van de auto's (op de oprit).

De bestaande te handhaven bomen langs de Koksgoedweg zijn mede bepalend voor de plaats van de inrit, respectievelijk de plaats van de bebouwing en de inrichting van het perceel.



Opritten, respectievelijk parkeervoorzieningen zijn dus van invloed op de inrichting van de kavel. Uitgangspunt is een materialisering die aansluit bij het hoofdmateriaal van de woning en bij de verdere erfinrichting. Afhankelijk van de situatie kan dat een verharding van een natuurlijk materiaal (bijvoorbeeld gebakken klinkers of grind) of van een modern materiaal (bijvoorbeeld betonsteen) zijn. Geadviseerd wordt een eenvoudige uitvoering (bijvoorbeeld halfsteens, keper- of elleboogverband) zonder uitbundige figuraties.



...Eenvoudige uitvoering...

6. Proces

Voor elke gegadigde van een nieuw te bouwen woning in het plangebied is een exemplaar van de nu voorliggende uitgangspunten beschikbaar. Zo nodig of wenselijk wordt daarbij vanuit de gemeente een mondelinge toelichting gegeven over de intenties van het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitsaspecten.

De uiteindelijke architectonische beoordeling van het bouwplan geschiedt door de welstandscommissie. Voor het verkrijgen van een bouwvergunning moet onder meer over een gunstig advies van de welstandscommissie worden beschikt.

Vooraf aan de beoordeling door de welstandscommissie dient er per bouwinitiatief een schetsplan van de woning met een terreininrichtingsplan te worden overlegd. Dit wordt door de gemeente op hoofdlijnen getoetst aan de uitgangspunten (waaronder ook het bestemmingsplan). Na een positief advies op hoofdlijnen, en in die zin geschikt bevonden voor overleg met de rayonarchitect van de welstandscommissie, wordt per bouwplan door de betreffende architect bij de rayonarchitect een toelichting gegeven op het eerste schetsontwerp. De rayonarchitect geeft daarbij ook een eerste reactie op het schetsontwerp.

Na het verwerken van de reacties in een definitief ontwerp, wordt het plan voorgelegd aan de welstandscommissie. Afhankelijk van de bevindingen van de rayonarchitect kan het ontwerp eventueel ook eerder aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Het bouwplan dient al vanaf het eerste schetsontwerp vergezeld te gaan van een inrichtingsplan voor de gehele kavel. Daaruit blijkt in elk geval op welke wijze de parkeervoorzieningen op eigen terrein, de oprit, de erfafscheidingen en de berging/infiltratie van het hemelwater worden vormgegeven.

**Bijlage:
plankaart stedenbouwkundig plan
Heideslag - fase I**