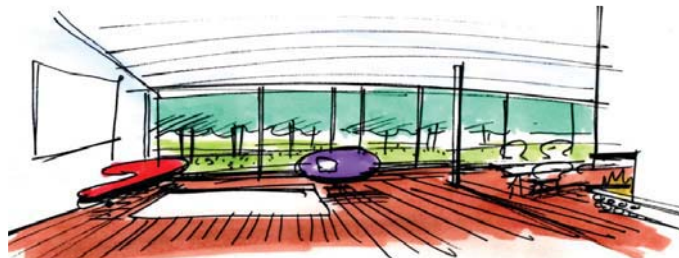




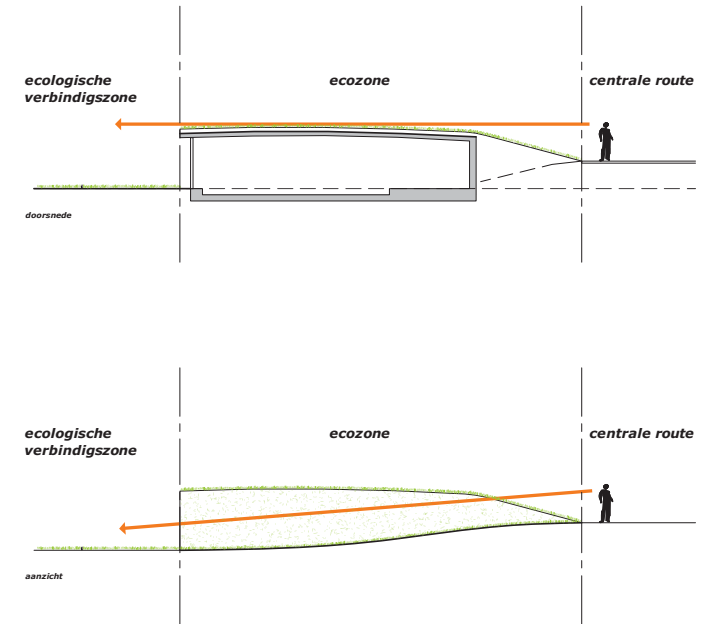
de ecozone



ondergrondse woningen en vrijstaande woningen **geen privé tuinen**



impresie vanuit ondergrondse woning

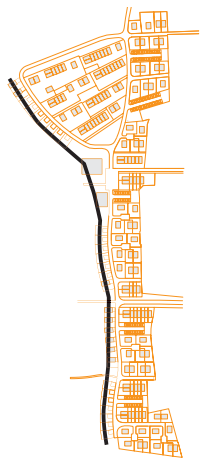


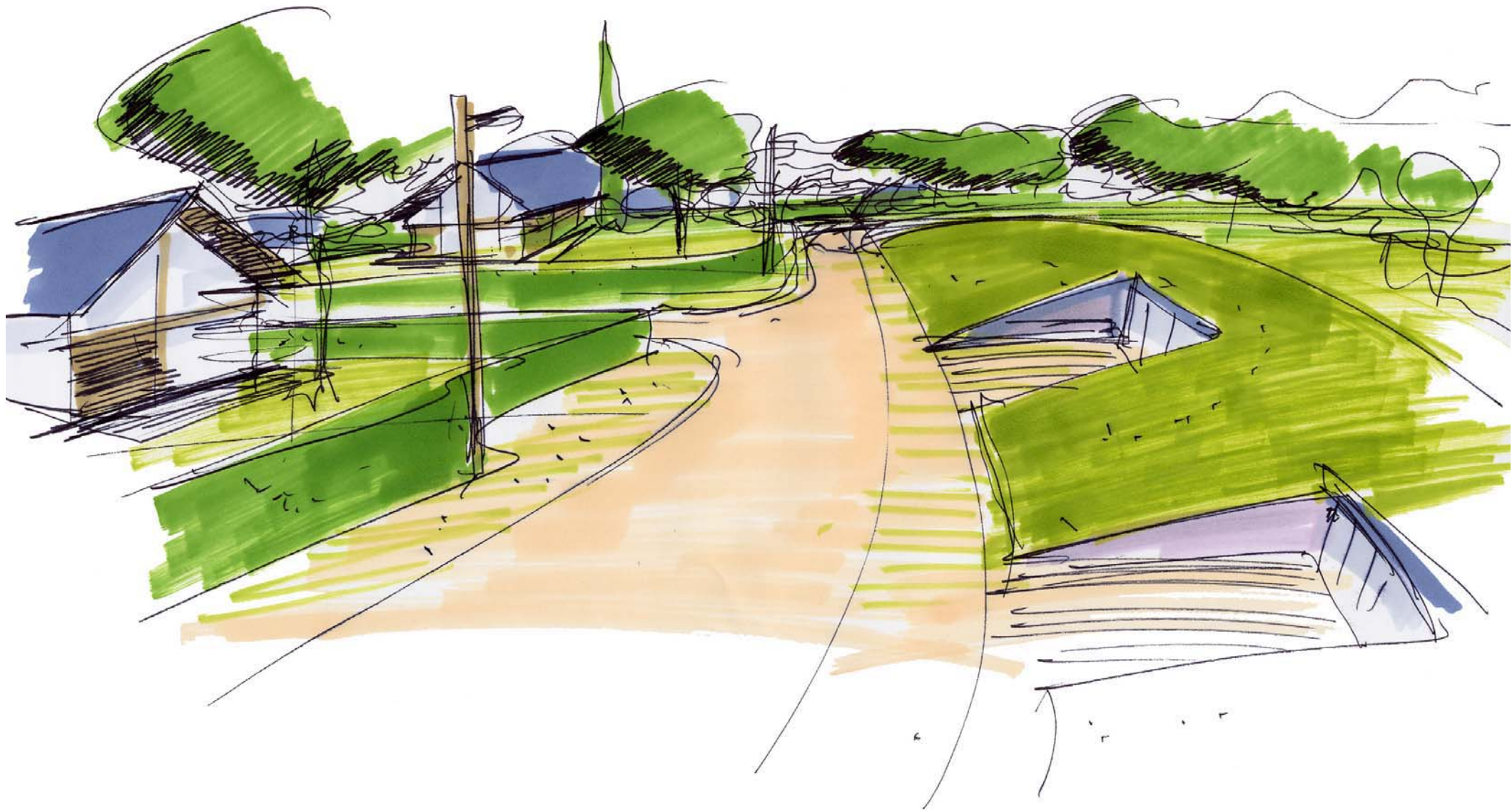
de ecozone

De aangrenzende ecologische verbindingszone bestaat uit een glooiend open landschap. Dit landschap wordt in de ecozone doorgetrokken in de wijk. Hierin liggen half verdiepte woningen waar over het dak de ecologische verbindingszone doorloopt in de vorm van een grasdak. Tussen deze onderlandwoningen wordt de plaatselijke vegetatie van de ecologische verbindingszone doorgetrokken. De woningen hebben geen privé tuinen maar terrassen die uitkijken over de ecologische verbindingszone naar de Kapperskolk. Doordat binnen dit gebied de woningen half verdiept liggen en bestaan uit één laag ontnemen ze geen zicht op de kapperskolk.

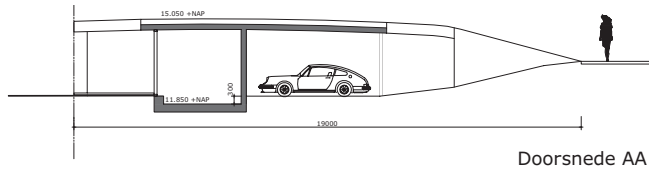
Het uitgangspunt t.a.v. woningen in de ecozone is half verdiept parkeren op eigen erf.

Voor de woningen in de ecozone is een aanvullende studie gedaan, omdat de maatvoering van de woning nauw verweven is met de verkaveling van het plan.

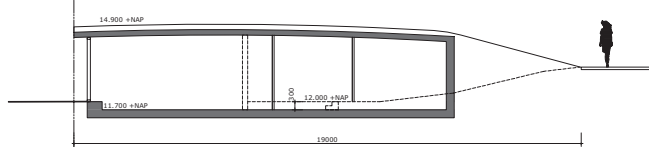




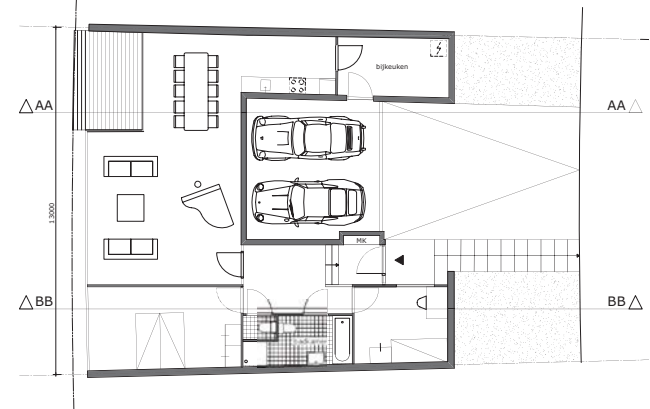
optie onderlandwoning - E2



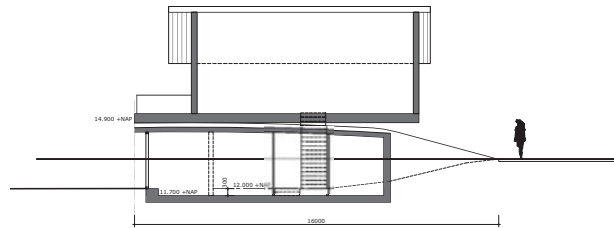
Doorsnede AA



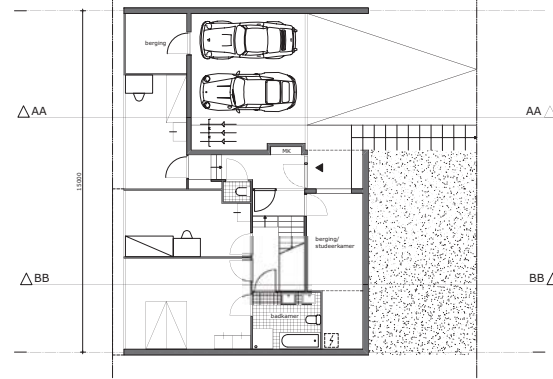
Doorsnede BB



optie onderlandwoning - F2 (begane grond)

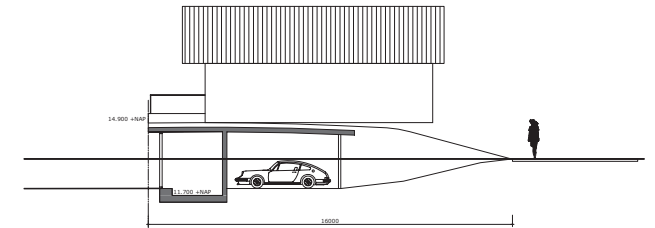


Doorsnede BB

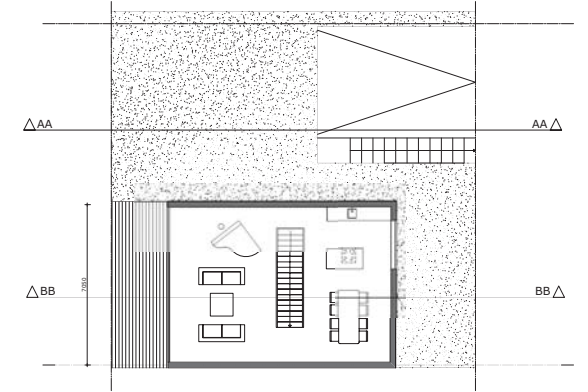


Begane grond

optie onderlandwoning - F2 (eerste verdieping)

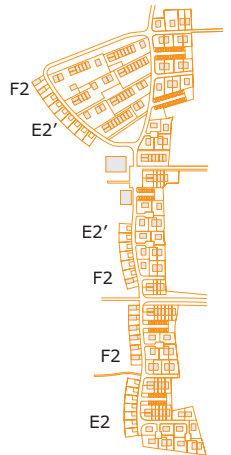
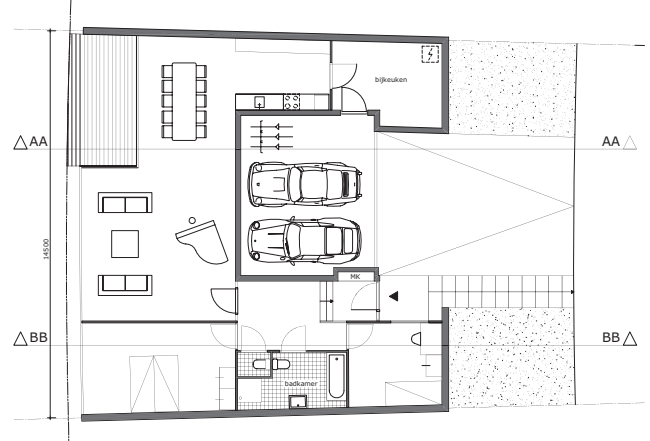


Doorsnede AA



1e Verdieping

optie onderlandwoning - E2'





de tuinen

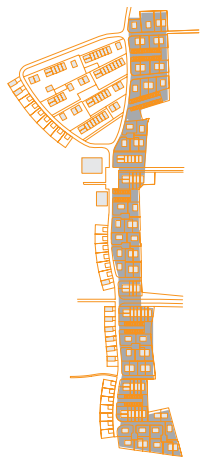


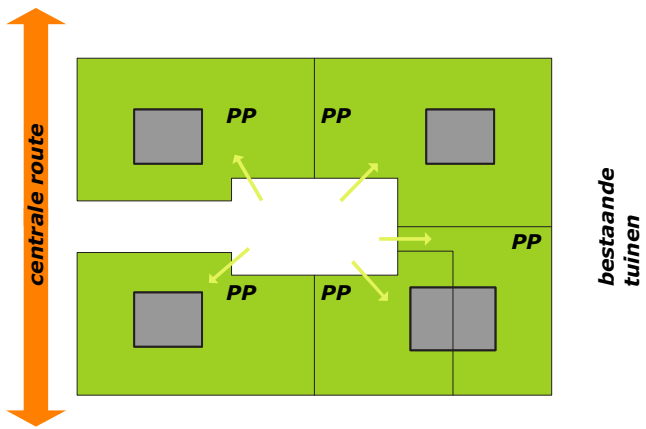
de tuinen

Aandetuinen van de Wijnbergseweg en Doetinchemseweg grenst het tuinengebied. Hierin liggen huizen en parkeren verscholen in een tuinlandschap. De woningen en meergezins-huizen binnen dit gebied kunnen privé tuinen hebben met groene erfafscheidingen. Langs het tuinengebied loopt een heg die de grens vormt met de moestuin en de vergrote ecozone.

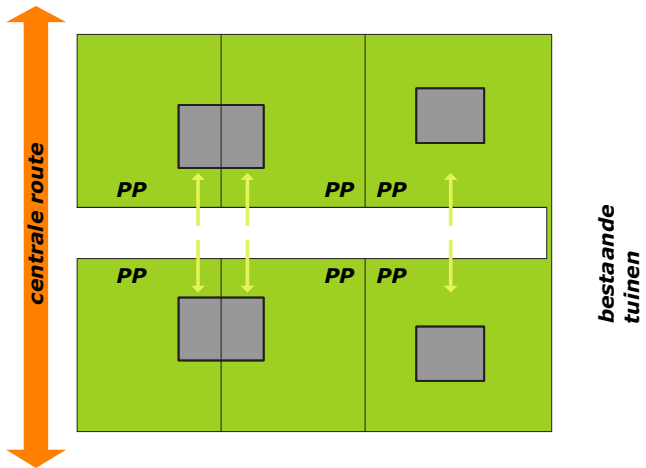
De vrijstaande woningen en twee onder een kappers zijn gegroepeerd rond centrale hofjes of doodlopende straatjes. Aan deze hofjes of straatjes liggen de entrees van de woningen. Deze woningen hebben 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De rijwoningen in de tuinen zijn haaks op de ecologische verbindingzone (Kapperskolk) georiënteerd, waardoor het zicht naar dit groengebied open blijft. Parkeren ten behoeven van de rijwoningen en de woningen in de moestuinen gebeurt in de gemeenschappelijke parkeerhoven.

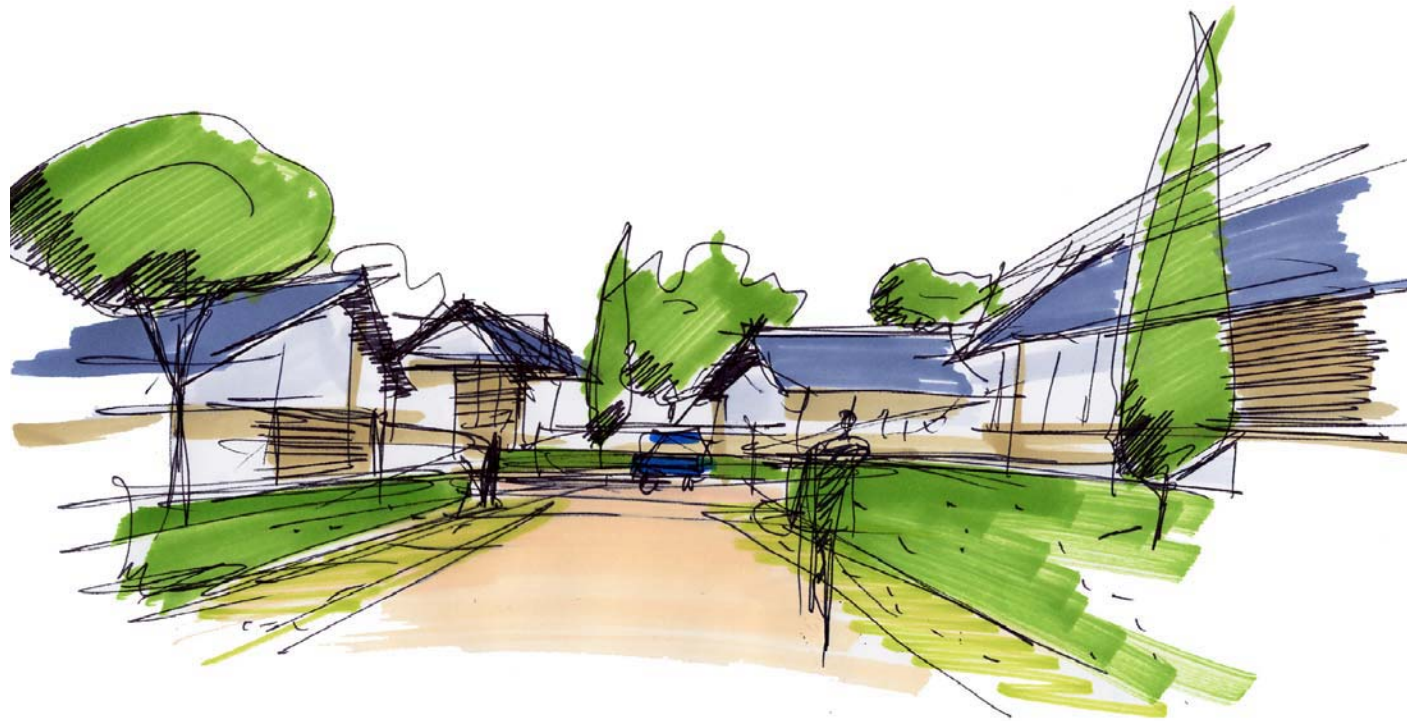




bestaande tuinen

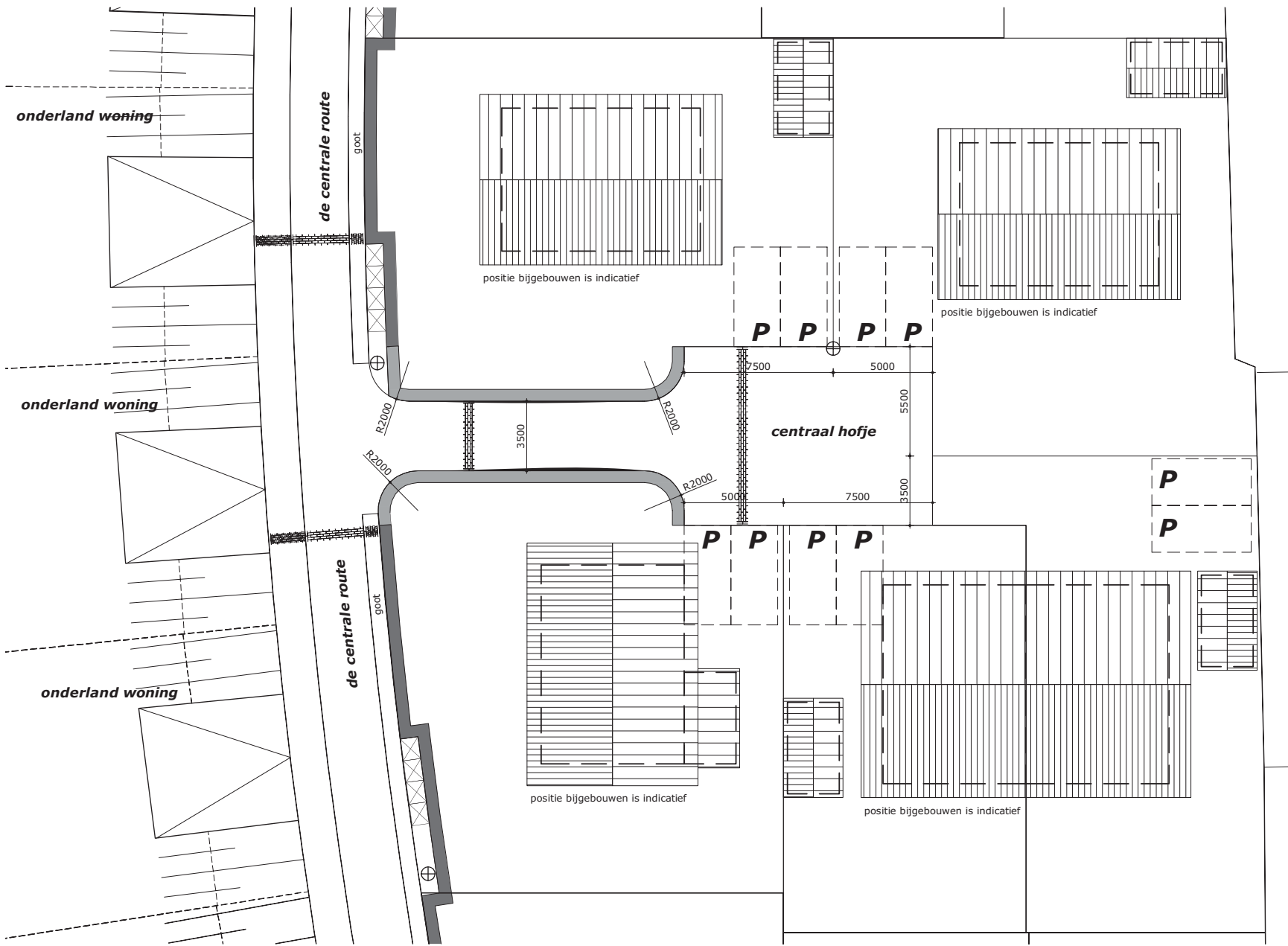


bestaande tuinen

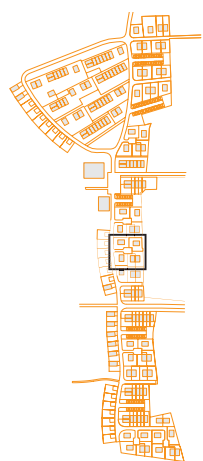


centraal hofje





- NCB Graadliners Type 3
- NCB Graadliners Type 1
- haag maximale hoogte 1800 mm t.o.v. het maaiveld
- haag maximale hoogte 800 mm t.o.v. het maaiveld
- opstalplaat vulcoronaal 800 x 1100 mm
- houten lentearpaal 6 meter hoog
- houten lentearpaal 4 meter hoog
- schenkerf bovenkant circa 600mm boven paal aangrenzende tuin geen aanvullende schuttingen toegestaan





de moestuinen

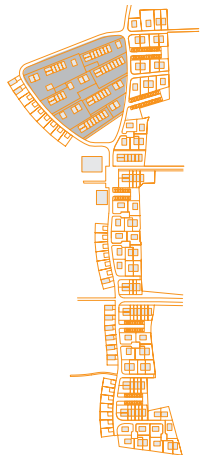
Daar waar het Oosten zich verbreedt ontstaan tussen de ecozone en het tuinengebied de moestuinen. Aan de noordrand van de moestuinen wordt de Stadskwekerij vergroot met een gelijke samenstelling aan bomen. De zuidrand van de moestuinen wordt gevormd door oriëntatie beplanting voor vleermuizen. In dit gebied hebben de woningen geen privé-tuin maar delen de woningen de buitenruimte. Deze gemeenschappelijke tuin bestaat uit moestuinen, ontmoetingsplekken, bloementuinen en een boomgaard. De woningen kunnen worden voorzien van privé buitenruimte in de vorm van veranda's. Een en ander moeten zodanig worden vormgegeven dat duidelijk is waar de grens tussen de privé-ruimte en de gemeenschappelijke ruimte is.

De nadruk ligt in dit deelgebied op de gemeenschappelijkheid. Zo delen de bewoners de zorg voor de gemeenschappelijke buitenruimte.

De licht uitwaaiende haaks op de ecologische verbindingzone georiënteerde bebouwing zorgt voor lange zichtlijnen richting de Kapperskolk.

In dit gebied kunnen geen auto's worden geparkeerd en worden alleen hulpdiensten en verhuishagens toegelaten. De bewoners en bezoekers parkeren hun auto in de gemeenschappelijke parkeerhoven ten oosten van de centraleroute. Twee wandelpaden zijn geschikt voor de hulpdiensten en kunnen door de bewoners gebruikt worden voor laden en lossen. De looproutes naar de parkeerhoven dient in het vervolg traject te worden vormgegeven.

De verdere uitwerking van de moestuinen wordt gedaan in wisselwerking met de toekomstige bewoners.





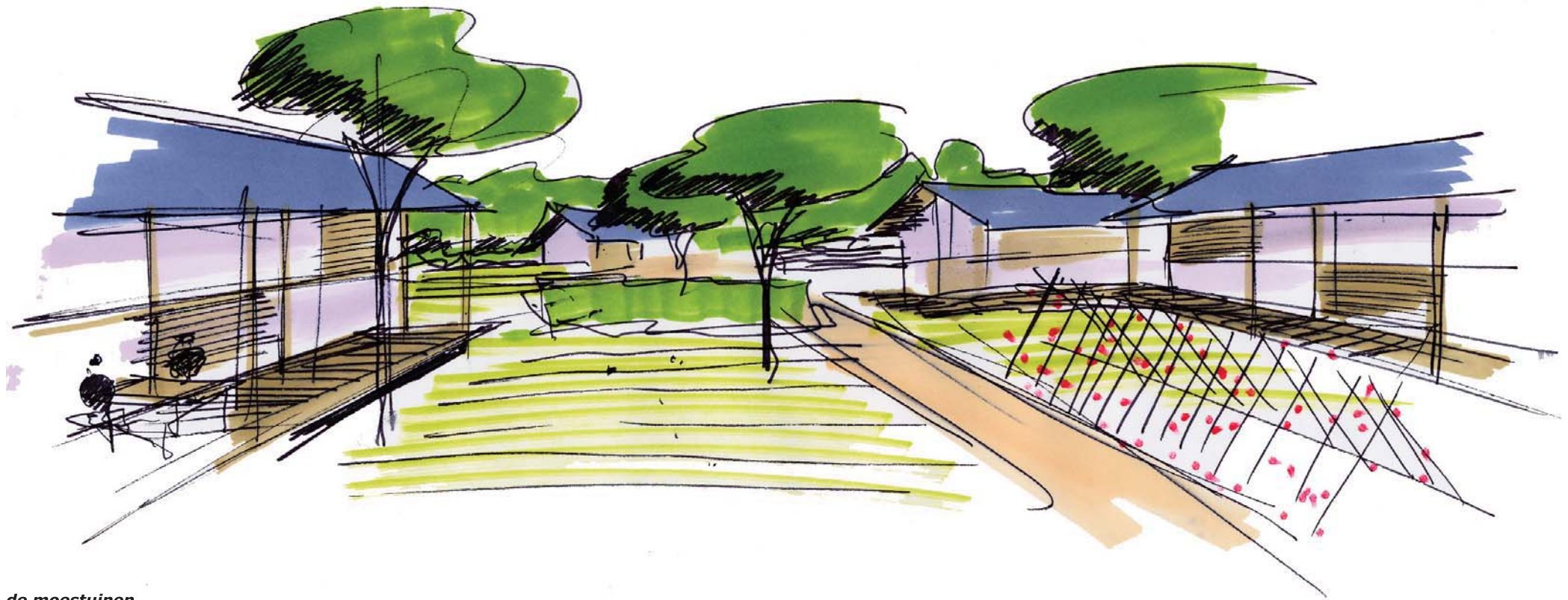
zichtlijnen



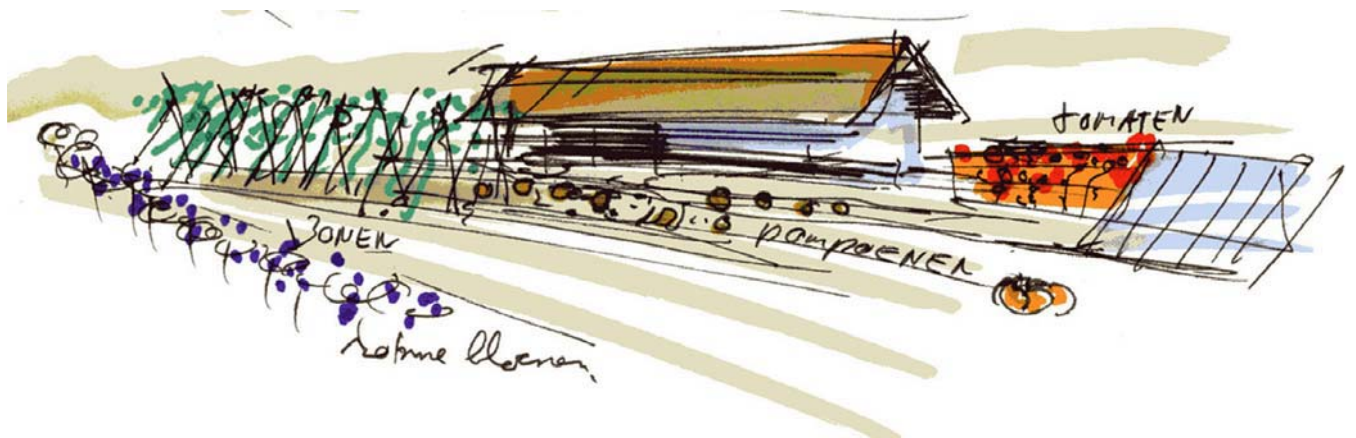
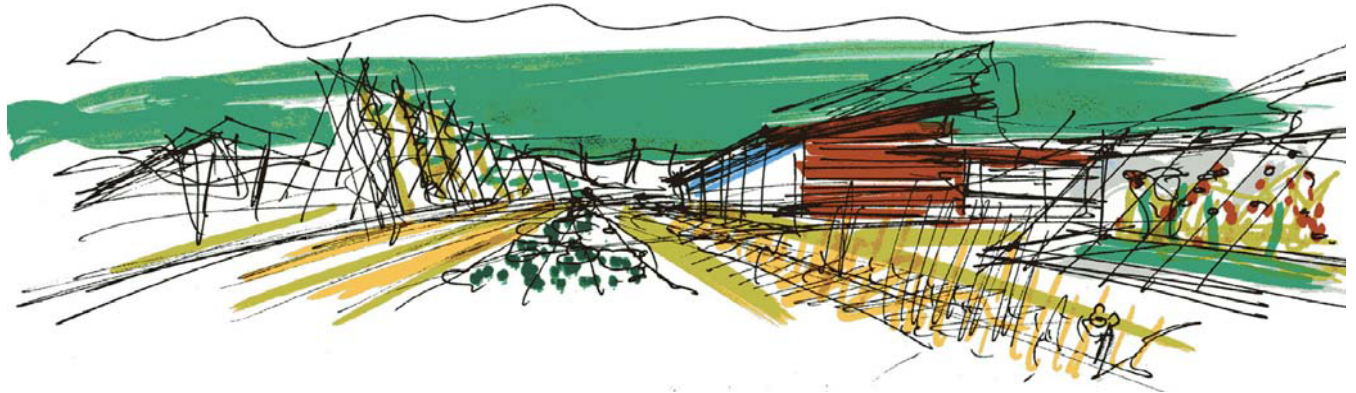
route hulpdiensten / laden en lossen



aemenschappelijke tuin



de moestuinen





het dorpsplein

In het centrum van de wijk ligt het dorpsplein. Het plein staat in verbinding met het oude centrum van Wijnbergen (de kerk). Op het plein staat ontmoeting, verblijf en activiteit centraal. Met uitzondering van de hulpdiensten en vuilophaaldienst is het dan ook niet toegankelijk voor auto's. Het dorpsplein ligt aan de huidige kenmerkende laagte in het plangebied. Deze laagte wordt in het ontwerp voor de ecologische verbindingszone versterkt. Vanaf het dorpsplein is er een mooie zichtlijn richting de Kapperskolk en de monumentale boerderij De Kappe.

De bebouwing rond het dorpsplein bestaat uit twee grotere meergezinshuizen in de ecozone en blokjes rijwoningen in de tuinzone. De meergezinshuizen in de ecozone staan in het openbare groen waar het karakter van de ecologische verbindingszone wordt doorgezet. De rijwoningen in de tuinen hebben een privé dan wel gemeenschappelijke tuin.

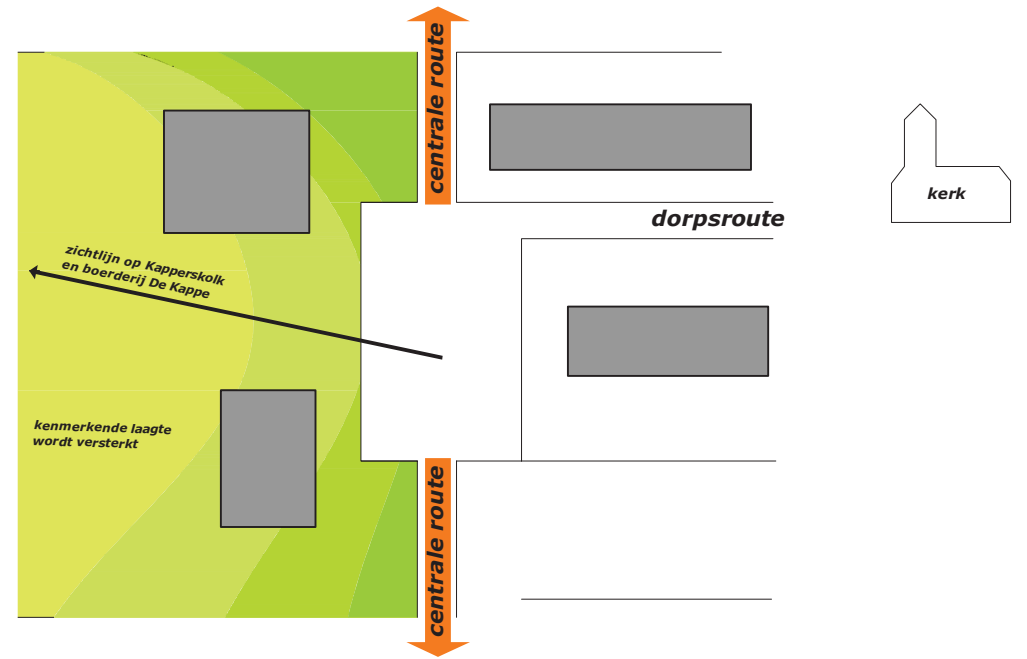
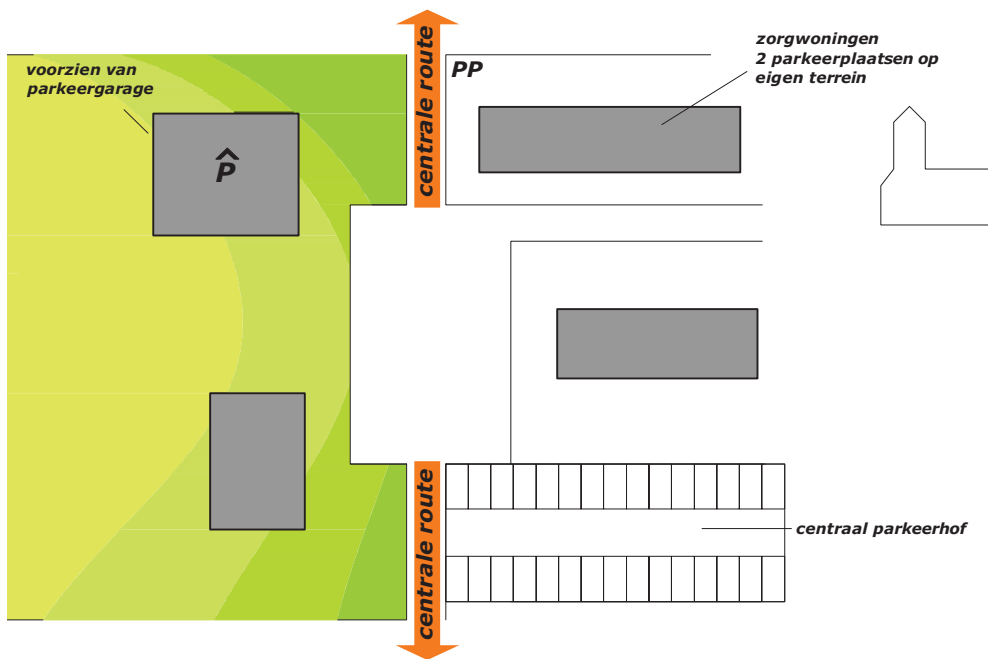
Het grootste appartementen blokje in de ecozone heeft een half-verdiepte parkeergarage. De zorgwoningen ten noorden van de dorpsroute hebben 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De overige woningen rond het dorpsplein maken gebruik van de collectieve parkeerhoven.

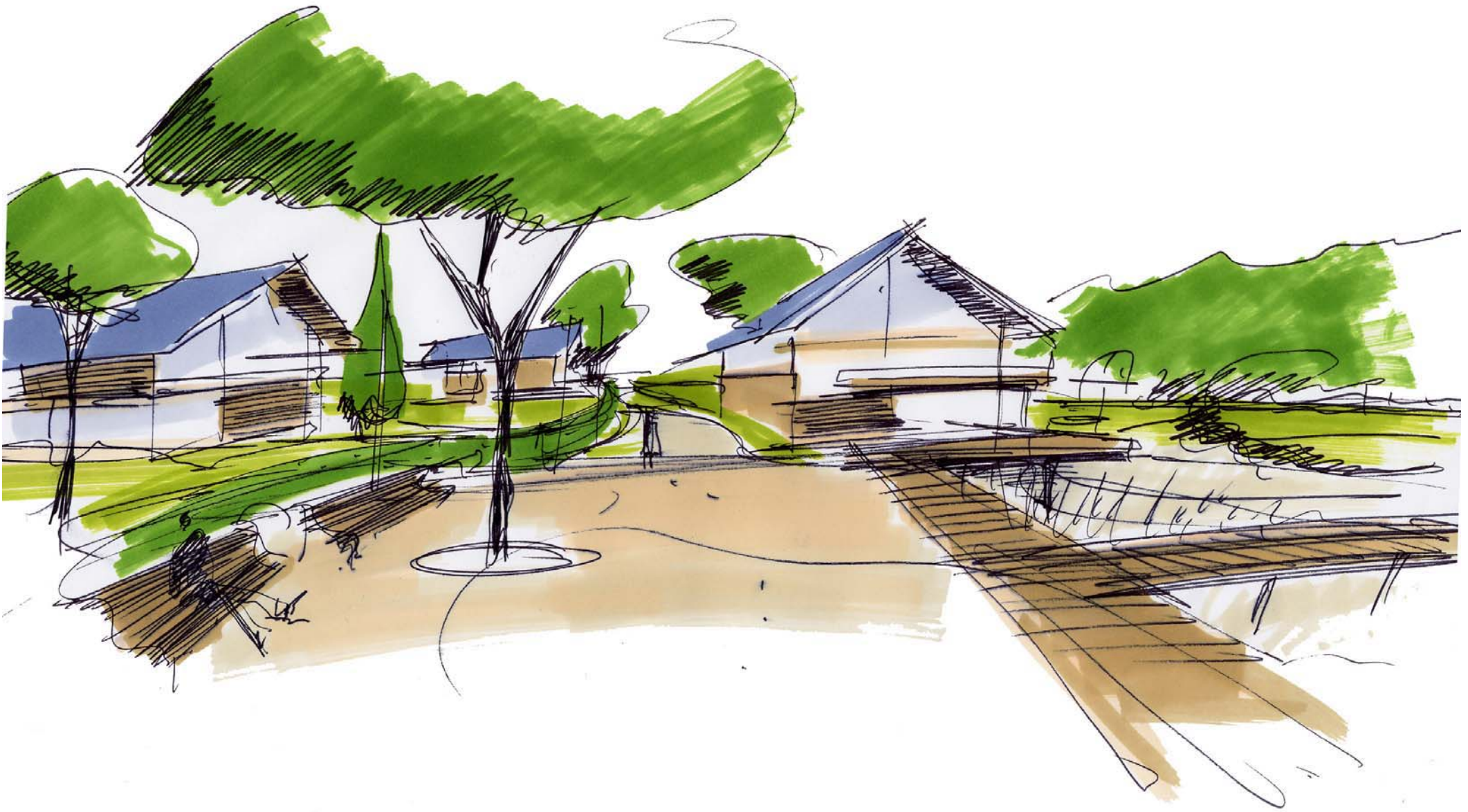


boerderij De Kappe



de kerk







stedenbouwkundige visie 2003



stedenbouwkundig plan

verschil met de visie

Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking van de door het college op 16 december 2003 vastgestelde stedenbouwkundige visie.

De belangrijkste verschillen tussen het stedenbouwkundig plan en de stedenbouwkundige visie zijn:

- Er wordt niet gebouwd in de stadskwerkerij, dat zou het karakter van de stadskwerkerij te zeer aantasten en is om die reden niet toegestaan in het bestemmingsplan.
- Er komt geen brug over de Kapperskolk, dit om verstoring van de ecologische verbindingzone te voorkomen.
- De ABC cirkel is komen te vervallen, hierdoor kan binnen dit gebied ook woningbouw plaatsvinden.
- Ten zuiden van de moestuinen komt oriëntatiebeplanting voor de vleermuizen.
- Parkeernorm is aangepast aan de huidige geldende landelijke norm.
- Betere spreiding centraal parkeren.
- Bebouwing rond het dorpsplein is gewijzigd.
- De zuidelijke grens van het plangebied is gewijzigd.

Woningtype		aantal	percentage	indicatie gemiddelde kaveloppervlakte	indicatie prijsgrenzen (per 1-1-2007)
A1	A2	41	20,5%	125 m ²	€ 480 tot € 520
B		38	19,0%	125 m ²	tot € 175.000
D1	D2	30	15,0%	215 m ²	€ 175.000 tot €275.000
E1	E2	54	27,0%	250 m ²	vanaf € 275.000
F1	F2	37	18,5%	400 m ²	vanaf € 275.000
totaal		200	100,0%		

	A1	A2	B	D1	D2	E1	E2	E3	F1	F2	totaal	subtotaal
Noordelijk deel												
de ecozone							7			2	9	
de moestuinen	15		27	2	10				5		59	
de tuinen				8	6				7		21	89
Dorpsplein												
de ecozone		6						12			18	
de tuinen	7		4	2							13	31
Midden deel												
de ecozone							6			1	7	
de tuinen			3	2		6			7		18	25
Zuidelijk deel												
de ecozone										6	6	
de tuinen	13		4	4	2	10	7		9		49	55
	35	6	38	10	20	22	20	12	28	9	200	

