Beeldkwaliteitsplan Doornsteeg fase 3



Opdrachtgever: Gemeente Nijkerk

Opgesteld door: Arjan van der Laan | Buro Dwarsstraat

Kaarten, foto’s, afbeeldingen: wUrck, Buro Dwarsstraat, Happel Cornelisse Verhoeven Architecten, Bedaux De Brouwer, Maas architecten, e.a.

Stedenbouwkundig plan: wUrck

Uitgave april 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Proefverkaveling

3. Principes beeldkwaliteit

4. Spelregels De Boomgaard

5. Spelregels De Stegen

6. Spelregels De Beektuinen

7. Spelregels Doornsteeg

8. Spelregels Specials

9. Spelregels openbare ruimte



1

Inleiding









De gemeente Nijkerk wil met het plangebied Doornsteeg een unieke afronding maken van de stad. Het doel is een onderscheidend, duurzaam, gezins- en kindvriendelijk plan te ontwikkelen zonder vaststaand eindbeeld, maar wel met een duidelijke visie. Een wijk waarin de relatie tussen het stedelijk gebied en het landschap wordt versterkt, een wijk met een eigen identiteit en een wijk in een groene, rustige omgeving.

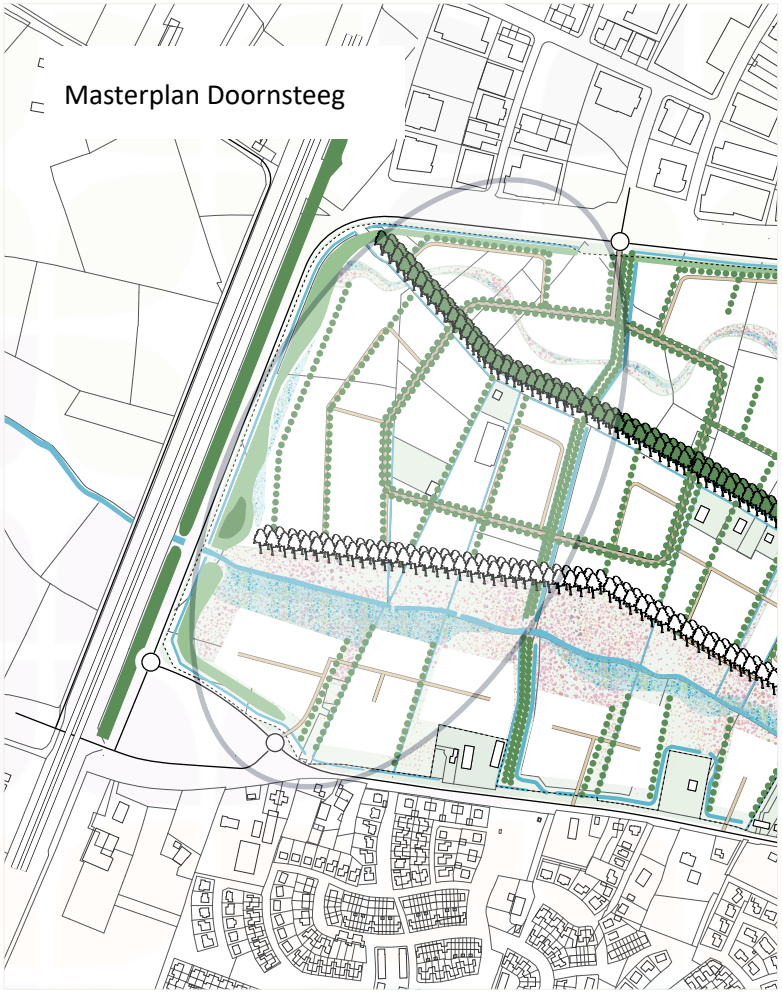
Doornsteeg krijgt een dorpse uitstraling, door de architectuur van de woningen, de situering ervan, de inrichting van de openbare ruimte en het groen, maar ook door details als het gebruik van baksteen als gevelmateriaal en groene hagen als erfscheidingen.

Dit beeldkwaliteitsplan bevat een aantal spelregels voor het ontwerp en de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van de buitenruimte zodat de gekozen oplossingen passen binnen de bovenstaande doelstellingen. Ze gaan niet alleen over de afmetingen en de vorm van de woningen maar ook over de situering, hoe met erfscheidingen wordt omgegaan en op welke manier de openbare ruimte wordt ingericht.

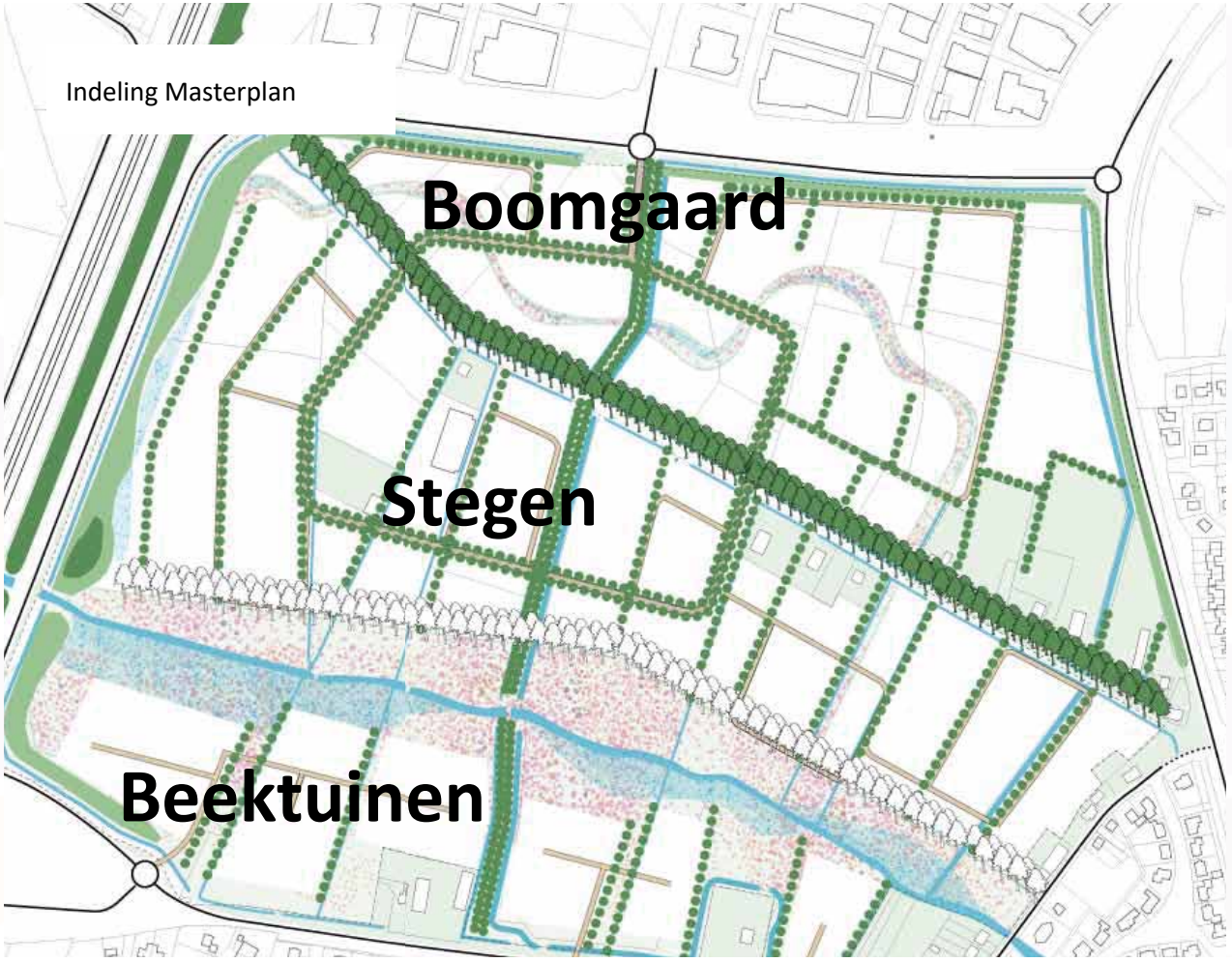
Het is denkbaar dat een ontwerp van een woning of buitenruimte toch afwijkt van de regels die zijn opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan, bijvoorbeeld vanwege eisen ten aanzien van technische contructies, duurzaamheid of vanuit kostenoverwegingen. Afwijkingen zijn toegestaan indien de gemeente in overleg met het kwaliteitsteam en/of welstandsgedelegeerde hierover positief besluit. De aangegeven kwaliteit die is omschreven in dit beeldkwaliteitsplan is daarbij de leidraad.

De spelregels in dit beeldkwaliteitsplan hebben betrekking op stedenbouwkundige aspecten, de architectuur en de buitenruimte van het stedenbouwkundige plan voor fase 3 van Doornsteeg, deelgebieden “De Boomgaard”, “De Stegen” en “De Beektuinen”. De tekst is leidend, de referenties zijn indicatief.

Masterplan Doornsteeg



Indeling Masterplan



2

Proefverkaveling









Doornsteeg wordt ingepast in bestaande landschappelijke kwaliteiten van het plangebied. Ze vormen daardoor de dragers van het stedenbouwkundige plan. Nieuwe bebouwing wordt grotendeels verweven met de bestaande structuur. De beek wordt hierbij verstrekt.

In het plangebied (geheel Doornsteeg) worden de volgende kwaliteiten onderscheiden die zoveel mogelijk behouden blijven en worden ingepast in het plan:
- de Dammersbeek
- de Doornsteeg
- bestaande boerderijen en woningen
- waardevolle bomen
- aanwezige houtwallen op de kavelgrens
- het zicht vanuit het plangebied op de kerk van Nijkerk
- de aanwezige sloten in noord-zuid richting
- het bestaande microreliëf

Doornsteeg wordt een wijk met een landelijke sfeer en een dorps architectuurbeeld, waarin de kap, de toepassing van natuurlijke en duurzame materialen en authentieke details een belangrijke rol spelen.

De wijk is in een aantal gebieden verdeeld. De eerste twee fases zijn reeds gerealiseerd. Het derde deel waarop dit beeldkwaliteitsplan gebaseerd is, ligt in het meest westelijke gedeelte van Doornsteeg.


Proefverkaveling





De Boomgaard
Deelgebied De Boomgaard ligt in het noordelijk deel van het plangebied. Het gebied bestaat letterlijk uit enkele boomgaarden tussen de verschillende bouwvelden. In dit woonmilieu worden daarom relatief meer ‘compacte’ woontypologieën toegepast zoals gesloten bouwblokken, appartementen, rug-aan rugwoningen en patiowoningen. In de openbare ruimte tussen die bouwvelden liggen onder andere groene ruimtes en parkeerplaatsen, veelal in combinatie met boomgaarden met fruitbomen. Door het gebied heen loopt de “groene slinger”, die de verschillende deelgebieden van Doornsteeg met elkaar verbindt.

De Stegen
Tussen de bestaande Doornsteeg en de nieuwe bomenlaan langs de beektuin ligt de Stegen. De historische verkavelingsstructuur wordt in dit deelgebied gevolgd door de noord-zuid gerichte slootjes en de aangrenzende houtwallen te handhaven en in de structuur op te nemen. De bebouwbare velden die zo ontstaan kunnen op veel verschillende wijzen worden verkaveld. Vrijwel alle woningen ontlenen hun kwaliteit aan de stevige water- en groenstructuur.

Langs de Doornsteeg blijft de kleinschaligheid, zoals deze nu aanwezig is behouden. Nieuwe bebouwing voegt zich op een bescheiden manier tussen het bestaande.

De Beektuinen
Aan de zuidkant van het plangebied bevinden zich de beektuinen. De beektuinen zijn losse clusters in het groen, grenzend aan de Bunschoterweg. Ze zijn opgevat als drie verschillende ‘terpen’. Zo ontstaan drie kleinere, overzichtelijke buurtjes waarvan de woningen vrijwel allemaal op de groene zones met natte natuur uitkijken of daar direct aan grenzen. Om het relatief landelijk, ontspannen karakter van de Holkerweg en Bunschoterweg te behouden worden de woningen hier niet direct aan ontsloten. Er ligt een beperkte groenstrook tussen de weg en de clusters.



Gebruik van verschillende kapvormen leidt tot informeel en gevarieerd beeld

3

Principes beeldkwaliteit







Doornsteeg is een wijk met een landelijke sfeer en een dorps architectuurbeeld, waarin de situering, de kap, de toepassing van natuurlijke/duurzame materialen en de uitstraling van de erfscheidingen een belangrijke rol spelen. De beeldkwaliteit richt zich op de toepassing van authentieke kenmerken om te komen tot een dorpse en landelijke uitstraling passend bij Nijkerk.

De belangrijkste thema's zijn:
- de nadrukkelijke toepassing van kappen.
- dorpse uitstraling
- landelijke uitstraling
- authentieke details

Landelijke sfeer
Een ontspannen en informele stedenbouw ontstaat doordat de voorgevel van de woningen niet allemaal in dezelfde rooilijn staan. En de verscheidenheid van bouwvolumes, zoals we die in dorpen tegenkomen, zien we in Doornsteeg terug in de wisselende kappen en koppen en verschillen in nokrichting. In deelgebied De Boomgaard zien we vooral stompe kappen, een in Beektuinen scherpe kappen en in de Stegen een variatie van kappen. Er ontstaat een divers beeld, geen grootschalige projectmatige ontwikkeling, maar woningen die specifiek op de doelgroep zijn ontworpen. In een straat komen verschillende typologieën voor en de afstand tussen de woningen varieert. En bij een deel van de woningen is de afstand van de goot tot de nok minimaal gelijk aan de afstand van de goot tot het maaiveld.

De variatie is ook te zien in de architectuur van de gevels, de gebruikte kapvormen, de materialen en de kleuren die worden toegepast. De bandbreedte die hierin kan worden gehanteerd sluit aan op het diverse dorpse beeld. De samenhang zit in het gebruik van degelijke, duurzame materialen in warme kleuren. Indien een zij- en/of achterzijde van een perceel niet grenst aan de openbare ruimte, kan soepeler worden omgegaan met de beeldkwaliteit.




S
S
S
S
milieu
park

4

Spelregels De Boomgaard



Wonen aan de boomgaard

In deelgebied De Boomgaard staan woningen en woongebouwen in- en aangrenzend aan diverse boomgaarden. Het betreft een gevarieerde samenstelling van patiowoningen, appartementen, rijtjeswoningen en rug-aan-rugwoningen. De spelregels voor de appartementen bij de entree zijn beschreven in hoofdstuk 8 (Specials) en die van de woningen aan de Doornsteeg in hoofdstuk 7 (Doornsteeg).

Kenmerkend voor de bebouwing in de Boomgaard is het feit dat de woningen veelal grenzen aan een groengebied, boomgaard of groene slinger en dat aan de achterzijde in een aantal gevallen sprake is van privétuinen. In veel gevallen bestaat het bouwblok uit een eenduidige hoofdvorm, met aan alle zijden voorkanten gericht op de openbare ruimte (zoals bijvoorbeeld bij patiowoningen of rug-aan-rugwoningen). Er is een grote verscheidenheid aan bouwvolumes en woontypes, de samenhang in het gebied wordt gerealiseerd in de openbare ruimte, de boomgaarden, de groene slinger door het gebied en de parkeerhofjes met fruitbomen. Binnen de bouwvolumes is er sprake van een rustige hoofdvorm, een eenduidig ontwerp en rustig kleur- en materiaalgebruik.

Massa en situering

- de verschillende bouwblokken staan in een eenduidige rooilijn;
- heldere samenhangende hoofdvorm binnen een bouwblok, geen aaneenschakeling van pandjes;
- de hoogte van de woningen varieert. De woningen en woongebouwen hebben een kap, uitgezonderd de patiowoningen (kap is mogelijk, maar niet noodzakelijk) en appartementen. Bijgebouwen zijn ondergeschikt;
- specifieke woningtypes, zoals patio's, rug-aan-rugwoningen of hofwoningen, hebben een alzijdige uitstraling. Deze bouwmassa's zijn dusdanig ontworpen en gesitueerd dat er sprake is van een voorkantuitstraling van die gevels die grenzen aan de openbare ruimte.
- bij minimaal 30% van de grondgebonden woningen is de afstand van goot tot nok minimaal gelijk aan de afstand van goot tot maaiveld. Dit geldt voor de voorzijde van woningen en voor de achterzijde bij percelen die met de zij- en/of achterzijde grenzen aan de openbare ruimte.














Architectuur

- stoere, eigentijdse architectuur, zorgvuldig vormgegeven met speciale aandacht voor de entree, dakrand en accenten;
- eenduidige architectonische beeldtaal binnen een bouwblok, rustig ontwerp. Blokken zijn als één eenheid afleesbaar, inclusief de erfscheidingen;
- de kap kan worden verbijzonderd door middel van dakkapellen, schoorstenen en dakramen. De lengte van de dakkapel aan de voorzijde is niet meer dan 50% van de gevellengte, maar bij voorkeur minder;
- tussen de bouwblokken onderling zijn duidelijke architectonische verschillen en contrasten;
- de kap kan worden verbijzonderd door middel van dakkapellen, schoorstenen en dakramen. De lengte van de dakkapel is niet meer dan 50% van de gevellengte, maar bij voorkeur minder;
- hoekwoningen die aan twee kanten grenzen aan de openbare ruimte (inclusief groen en water) krijgen een tweezijdige uitstraling en een open zijgevel;
- in de gevels komen verschillende afmetingen van gevelopeningen voor;
- bergingen worden mee ontworpen en hebben een rechthoekige hoofdvorm met een zadeldak of plat dak, in alle gevallen voorzien van groen/sedumbeplanting. Bij appartementen en patio's zijn ze inpandig;
- zonnepanelen op daken die direct zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte (zoals de voorzijde van de woningen, of op de achterzijde bij hoekpercelen), worden geïntegreerd in het dak en liggen er niet bovenop;
- overige duurzame voorzieningen, zoals warmtepompen, opstelplekken voor klico's, regentonnen, nestkastjes en verblijfplekken voor vleermuizen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp.

Kleuren en materialen

- tussen de bouwblokken onderling zijn duidelijke verschillen en contrasten in kleur- en materiaalgebruik;





liguster

mee ontworpen buitenruimte bij kleine voortuin



- de gevels worden deels van metselwerk en deels van hout gemaakt. Baksteen is het basismateriaal (in lichte warme kleuren, van wit/grijs tot lichtbruin) of/in combinatie met onbehandeld hout;
- een witte gevel is toegestaan, maar bij voorkeur als accent en uitgevoerd in leem, wit gekeimd of wit geschilderd;
- de daken zijn uitgerust met dakpannen, leien, riet of een ander duurzaam materiaalgebruik.
- glanzende dakpannen zijn bij de nieuwe woningen niet toegestaan;
- zonnepanelen zijn toegestaan mits ze zwart zijn of in de kleur van de rest van het dak;
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving.

Tuinen

- erfscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte zijn mee ontworpen met de bebouwing. De bouwblokken zijn als één eenheid afleesbaar, inclusief de erfscheidingen. Wel wordt deze mee ontworpen erfscheiding bij voorkeur gecombineerd met groen;
- daar waar woningen aan de voorzijde dichter dan een meter van de openbare weg af staan, zijn geen groene erfscheidingen verplicht. Daar geldt echter wel de verplichting om de buitenruimte mee te ontwerpen (bestrating, bankje, eventueel een haag of andere afscheiding);
- voor het parkeerhof op het binnenterrein wordt een specifiek ontwerpvoorstel gemaakt hoe hier wordt omgegaan met erfscheidingen in combinatie met groen;
- eventuele hagen bij de woningen worden uitgegeven bij de woning en betreffen ligusterhagen.





5

Beeldkwaliteit De Stegen



Gevarieerd dorps beeld

Verschillen in nokrichting



Deelgebied De Stegen wordt gekenmerkt door de noord-zuid gerichte stegen (woonstraten met gevarieerde bebouwing en een heldere groenstructuur), waarin de bebouwing zoveel mogelijk op de stegen is georiënteerd. Daarnaast wordt een gevarieerde bebouwingswand gerealiseerd langs de Beekzone. De spelregels voor de appartementen bij de entree zijn beschreven in hoofdstuk 8 (Specials) en die van de vrijstaande woningen aan de Doornsteeg in hoofdstuk 7 (Doornsteeg).

De verscheidenheid van bouwvolumes en woontypes, zoals we die in dorpen tegenkomen, zien we in De Stegen onder andere terug in de wisselende kappen en de verspringingen in de rooilijn.

Massa en situering

- de woningen die grenzen aan de noord-zuid gerichte stegen, zijn daarop zoveel mogelijk georiënteerd;
- bouwblokken hebben een maximale lengte van 40 meter;
- de woningen staan in een wisselende rooilijn; voortuinen zijn minimaal een meter en verspringingen tussen de bouwblokken zijn minimaal één meter;
- na vijf aaneengesloten rijwoningen dient er een sprong in nok- of goothoogte, een verspringing in de rooilijn en/of een verspringing in de nokrichting te worden aangebracht (aan die zijden die direct zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte);
- alle woningen en appartementenblokken hebben een kap;
- de hoogte van de woningen bedraagt één tot twee lagen met een kap, bijgebouwen zijn ondergeschikt. Bebouwing van drie lagen met een kap komt beperkt voor, verspreid over het plangebied, en zijn alleen toegestaan bij positief advies van het Q-team;
- bij appartementen zijn de bergingen inpandig;
- de goot- en bouwhoogte is wisselend;
- in een straat komen verschillende beukmaten voor (niet noodzakelijk in hetzelfde blok), en verschillen in de onderlinge afstand tussen woningen, om de variatie te vergroten;
- bij minimaal 30% van de grondgebonden woningen is de afstand van goot tot nok minimaal gelijk



Mee-ontworpen buitenruimte












aan de afstand van goot tot maaiveld. Dit geldt voor de voorzijde van woningen en voor de achterzijde bij percelen die met de zij- en/of achterzijde grenzen aan de openbare ruimte;
- speciale aandacht voor hoofd- en bijgebouwen die in de erfscheiding komen te staan of op korte afstand van de erfscheiding, aangrenzend aan de openbare ruimte. Aangetoond moet worden op welke manier dit op een zorgvuldige manier wordt vormgegeven;
- parkeren wordt zoveel als mogelijk in parkeerhoven opgelost en op eigen terrein.

Architectuur
- stoere, eigentijdse architectuur, zorgvuldig vormgegeven met speciale aandacht voor de entree, dakrand en accenten;
- de verschillende dakvormen staan symbool voor het landelijke karakter van de wijk;
- de kap kan worden verbijzonderd door middel van dakkapellen, schoorstenen en dakramen. De lengte van de dakkapel aan de voorzijde is niet meer dan 50% van de gevellengte, maar bij voorkeur minder;
- hoekwoningen die aan twee kanten grenzen aan de openbare ruimte (inclusief groen en water) krijgen een tweezijdige uitstraling en een open zijgevel;
- appartementen hebben een alzijdige uitstraling;
- gevels hebben zoveel mogelijk diepte en reliëf. Erkers, nissen en overstekken dragen bij aan dit beeld. In de gevels komen verschillende afmetingen van gevelopeningen voor;
- bergingen worden mee ontworpen en hebben een rechthoekige hoofdvorm met een zadeldak of plat dak, in alle gevallen voorzien van groen/sedumbeplanting. Bij appartementen en patio's zijn ze inpandig;
- zonnepanelen op daken die direct zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte (zoals de voorzijde van de woningen, of op de achterzijde bij hoekpercelen), worden geïntegreerd in het dak en liggen er niet bovenop;
- overige duurzame voorzieningen, zoals warmtepompen, regentonnen, nestkastjes en verblijfplekken voor vleermuizen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp.



Gebruik van klimop of kamperfoelie als erfscheiding





Gebruik van beukenhagen als erfscheiding



Kleuren en materialen

- de daken zijn uitgerust met dakpannen, leien, riet of een ander duurzaam materiaalgebruik. Glanzende dakpannen zijn bij de nieuwe woningen niet toegestaan;
- zonnepanelen zijn toegestaan mits ze zwart zijn of in de kleur van de rest van het dak;
- de gevels worden grotendeels van metselwerk gemaakt. Baksteen is het basismateriaal, in warme kleuren, donker, rood en bruin. Een witte gevel is wel toegestaan, maar alleen als accent en uitgevoerd in leem, wit gekeimd of wit geschilderd;
- baksteen kan gecombineerd worden met ander duurzaam materiaal, zoals hout of leisteen;
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving.

Tuinen

- erfscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte zijn groen van karakter. Incidenteel maken ze deel uit van de bebouwing en zijn ze mee ontworpen;
- daar waar woningen aan de voorzijde dichter dan een meter van de openbare weg af staan, zijn geen groene erfscheidingen verplicht. Daar geldt echter wel de verplichting om de buitenruimte mee te ontwerpen (bestrating, bankje, eventueel een haag of andere afscheiding);
- de groene erfscheidingen bestaan uit lage beuken hagen (voorzijde), en klimop of kamperfoelie bij zij- en achtertuinen die grenzen aan de openbare ruimte of parkeerhofje;
- indien de achterzijde van percelen grenzen aan openbaar gebied moet worden aangetoond op welke manier de overgang van openbaar naar privé op een zorgvuldige manier wordt vormgegeven (bijvoorbeeld door klimop of de kaperfoelie mogelijk te maken). De constructie van de erfscheiding kan worden gecombineerd met de berging en de achter-entree;
- de haag aan de voorzijde en voorste deel zijkant is laag (maximaal 80 cm), de haag aan de zijkant (achterste deel) en achterzijde is hoog (maximaal 200 cm);
- de hagen bij de woningen worden uitgegeven bij de woning.



Sfeer impressie Holkerweg



6

Spelregels De Beektuinen



Aan de zuidkant van het plangebied bevinden zich De Beektuinen. De buurtjes in dit deelgebied bestaat uit losse bouwblokjes in het groen, grenzend aan en ontsloten via de Bunschoterweg. Tussen de clusters liggen groene stroken die een doorzicht geven naar de beektuin vanaf de Bunschoterweg. Woningen die met de achterzijde naar deze stroken komen te liggen, krijgen een groene overgang tussen het perceel en de parkstrook. De verscheidenheid van bouwvolumes, zoals we die in dorpen tegenkomen, zien we in De Beektuinen onder andere terug in de wisselende kappen, de verspringingen in de rooilijn en wisselingen in de nokrichting. Met name langs de beek en langs de Bunschoterweg wordt gestreefd naar wisselende hoogtes en lagere goten. Aan de westzijde van dit deelgebied, aangrenzend aan de volkstuinen, komen een aantal standplaatsen voor woonwagens en tiny houses, passend in het beeld van de Beektuinen.

Massa en situering

- de woningen staan in een wisselende rooilijn, gebouwen verspringen ten opzichte van elkaar;
- de woningen staan in een wisselende rooilijn; voortuinen zijn minimaal 1.50 meter en verspringingen tussen de bouwblokken zijn minimaal één meter;
- de woningen aan de Bunschoterweg zijn met de voorzijde georiënteerd zijn op deze weg en hebben wisselende hoogtes en een informele, verspringende rooilijn;
- de woningen aan de beekzone zijn daarop met de voorzijde georiënteerd en zijn informeel gesitueerd;
- de goot- en bouwhoogte van de woningen is wisselend, de vrijstaande woningen aan de beekzone en de woningen aan de Bunschoterweg hebben in ieder geval deels een lage goot. De tiny houses en woonwagens zijn maximaal twee lagen;
- in een straat komen verschillende beukmaten voor (niet noodzakelijk in hetzelfde blok), en verschillen in de onderlinge afstand tussen woningen, om de variatie in woningen te vergroten;
- bij minimaal 30% van de grondgebonden woningen is de afstand van goot tot nok minimaal gelijk aan de afstand van goot tot maaiveld. Dit geldt voor de voorzijde van woningen en voor de achterzijde bij percelen die met de zij- en/of achterzijde grenzen aan de openbare ruimte;

Woningen met afwijkende architectuur grenzend aan de beekzone











Verschillende dakvormen

Tiny houses en woonwagens van hout



- hoofd- en bijgebouwen staan meestal niet in de erfscheiding als die direct grenst aan de openbare weg of aan de beekzone. In dat geval staat er tussen de bebouwing en de openbare weg een haag. Indien hoofd- en bijgebouwen wel in of op korte afstand van de erfscheiding komen te staan moet worden aangetoond op welke manier dit op een zorgvuldige manier wordt vormgegeven.

Architectuur

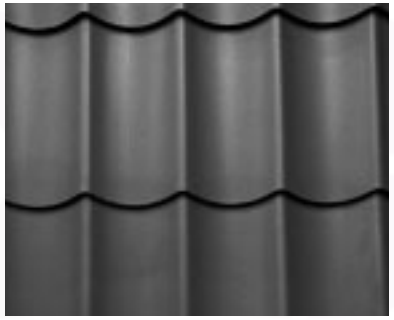
- stoere, eigentijdse, landelijke en enigszins informele architectuur, zorgvuldig vormgegeven met speciale aandacht voor de entree, dakrand en accenten;
- vrijstaande woningen aangrenzend aan de beekzone krijgen een afwijkende architectuur, een alzijdige uitstraling, deels een lage goot en een forse kap;
- woningen aan de Bunschoterweg krijgen een individuele uitstraling, deze woningen verschillen van elkaar qua architectuur en kleuren en materialen;
- de verschillende dakvormen staan symbool voor het dorpse en landelijke karakter van de wijk;
- woningen krijgen geen repetitie van horizontale elementen in de gevel;
- de kap kan worden verbijzonderd door middel van dakkapellen, schoorstenen en dakramen. De lengte van de dakkapel aan de voorzijde is niet meer dan 50% van de gevellengte, maar bij voorkeur minder;
- hoekwoningen die aan twee kanten grenzen aan de openbare ruimte (inclusief groen en water) krijgen een tweezijdige uitstraling en een open zijgevel;
- gevels hebben zoveel mogelijk diepte en reliëf. Erkers, nissen en overstekken dragen bij aan dit beeld. In de gevels komen verschillende afmetingen van gevelopeningen voor;
- bergingen worden mee ontworpen en hebben een rechthoekige hoofdvorm met een zadeldak of plat dak, in alle gevallen voorzien van groen/sedumbeplanting. Bij appartementen en patio's en zijn ze inpandig;
- zonnepanelen op daken die direct zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte (zoals de voorzijde van de woningen, of op de achterzijde bij hoekpercelen), worden geïntegreerd in het dak en lig-











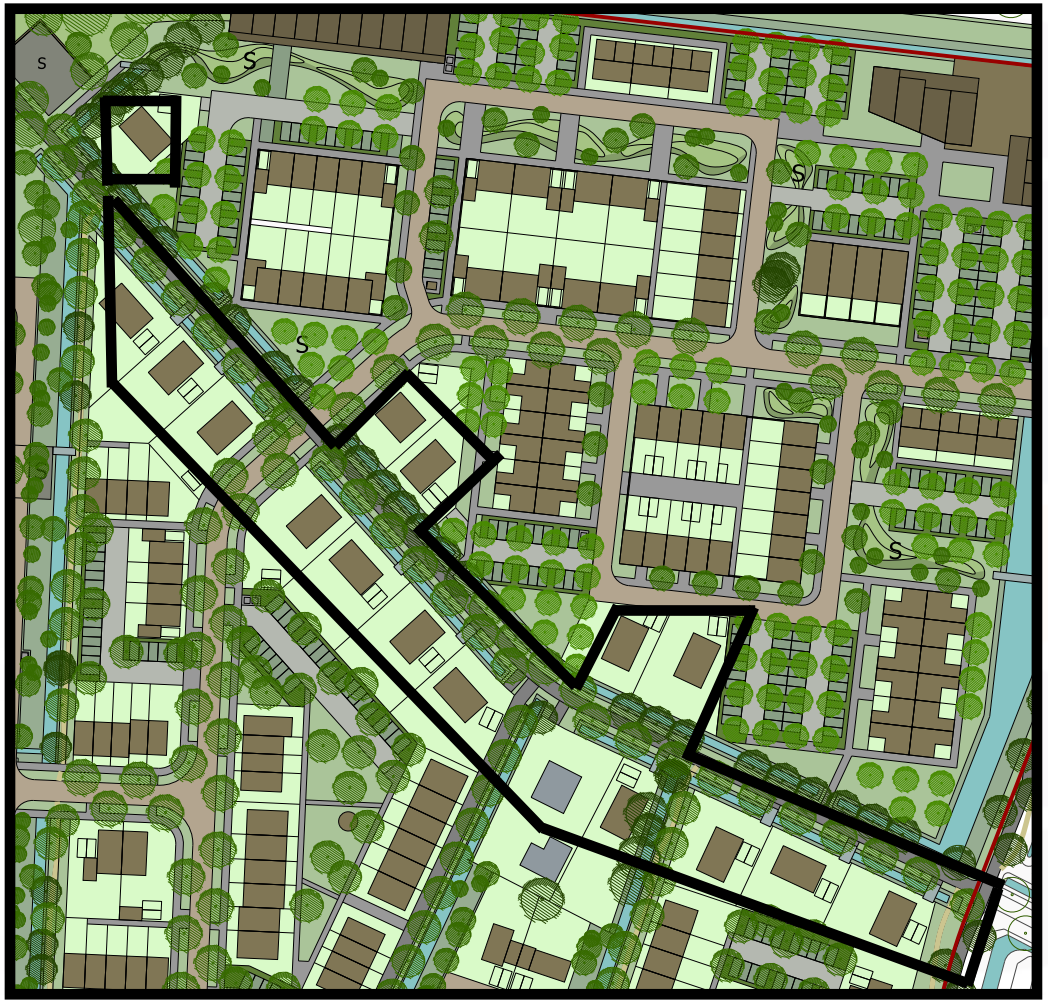


gen er niet bovenop;
- overige duurzame voorzieningen, zoals warmtepompen, regentonnen, nestkastjes en verblijfplekken voor vleermuizen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp.

Kleuren en materialen
- de daken zijn uitgerust met dakpannen, leien, riet of een ander duurzaam materiaalgebruik. Glanzende dakpannen zijn bij de nieuwe woningen niet toegestaan. Bij de bijzondere woningen aan de beekzone bestaat het dak bij voorkeur uit sedum of riet;
- zonnepanelen zijn toegestaan mits ze zwart zijn of in de kleur van de rest van het dak;
- de gevels van de tiny houses en woonwagens zijn van hout in een natuurlijke uitstraling;
- de gevels van de overige woningen worden grotendeels van metselwerk gemaakt. Baksteen of hout (of een combinatie daarvan) is het basismateriaal, baksteen in warme kleuren, donker, rood en bruin en hout in natuurlijke kleuren of zwart;
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn bij voorkeur van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving. Bij de bijzondere woningen zijn de kozijnen van hout.

Tuinen
- erfscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte zijn groen van karakter;
- de groene erfscheidingen bestaan uit olijfwilg (laag aan de voorzijde en hoog waar zij- en achtertuinen die grenzen aan de openbare ruimte of parkeerhofje. Hier wordt de constructie van de erfscheiding gecombineerd met de berging en de achterentree;
- achtererfscheidingen kunnen ook uit gevlochten wilgen bestaan;
- de haag aan de voorzijde en voorste deel zijkant is laag (maximaal 80 cm), de haag of gevlochten wilgen aan de zijkant (achterste deel) en achterzijde is hoog (maximaal 200 cm);
- de erfscheiding aan de zijde van de beekzone wordt gezien als voorzijde (maximaal 80 cm);
- de hagen worden uitgegeven bij de woning.




S
S
S
S
S

7

Spelregels Doornsteeg



De Doornsteeg is van oudsher een landweggetje met agrarische bebouwing. Vanwege het agrarische karakter wordt gestreefd naar een individuele vormgeving van de panden (geen repetitie van dezelfde architectuur), wisselende hoogtes, lagere goten en incidenteel diepere voortuinen.

De situering van een aantal woningen aan de noordzijde is maatwerk, aangezien deze grenzen en/of georiënteerd zijn aan/op De Boomgaard, of daaraan ontsloten worden.

In dit deelgebied is alleen sprake van vrijstaande woningen.

Massa en situering

- de woningen staan in een wisselende rooilijn, voortuin is minimaal drie meter. Gebouwen verspringen minimaal één meter;
- de situering van de bestaande bomen is van invloed op de gekozen rooilijn van de woningen en kan er toe leiden dat de woningen verder naar achteren worden geplaatst (omvang wortels en kroon van de bomen). Uitgangspunt is het in stand houden van de bomen, de situering van de woningen is daaraan ondergeschikt;
- de hoogte van de woningen bedraagt één tot twee lagen met een kap, bijgebouwen zijn ondergeschikt;
- de goot- en bouwhoogte is wisselend;
- aandacht voor positionering gebouw op perceelsgrens, aan één zijde 3 meter en aan één zijde minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens, zodat doorzichten en transparant beeld ontstaan;
- minimaal 60% van de woningen krijgt een goothoogte van max. 4.50 meter, aan die zijden die direct zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- bij minimaal 30% van de grondgebonden woningen is de afstand van goot tot nok minimaal gelijk aan de afstand van goot tot maaiveld. Dit geldt voor de voorzijde van woningen en voor de achterzijde bij percelen die met de zij- en/of achterzijde grenzen aan de openbare ruimte;







- bijgebouwen komen niet in de erfscheiding te staan als die direct grenst aan de openbare weg. In dat geval staat er tussen de bebouwing en de openbare weg een haag of kamperfoelie.

Architectuur

- stoere, eigentijdse, landelijke en enigszins informele architectuur, zorgvuldig vormgegeven met speciale aandacht voor de entree, dakrand en accenten;
- individuele uitstraling met een knipoog naar het agrarische verleden van de Doornsteeg; geen herhaling van dezelfde woningen;
- de verschillende dakvormen en nokrichtingen staan symbool voor het dorpse en landelijke karakter van de wijk;
- de kap kan worden verbijzonderd door middel van dakkapellen, schoorstenen en dakramen. De lengte van de dakkapel aan de voorzijde is niet meer dan 50% van de gevellengte, maar bij voorkeur minder;
- woningen die aan twee kanten grenzen aan de openbare ruimte, krijgen een tweezijdige uitstraling en een open zijgevel;
- gevels hebben zoveel mogelijk diepte en reliëf. Erkers, nissen en overstekken dragen bij aan dit beeld. In de gevels komen verschillende afmetingen van gevelopeningen voor;
- bergingen worden mee ontworpen en hebben een rechthoekige hoofdvorm met een zadeldak of plat dak, in alle gevallen voorzien van groen/sedumbeplanting. Bij appartementen en patio's zijn ze inpandig;
- zonnepanelen op daken die direct zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte (zoals de voorzijde van de woningen, of op de achterzijde bij hoekpercelen), worden geïntegreerd in het dak en liggen er niet bovenop;
- overige duurzame voorzieningen, zoals warmtepompen, regentonnen, nestkastjes en verblijfplekken voor vleermuizen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp.



Gebruik van groene erfscheidingen












Kleuren en materialen

- de daken zijn uitgerust met dakpannen, leien, riet of een ander duurzaam materiaalgebruik. Glanzende dakpannen zijn bij de nieuwe woningen niet toegestaan;
- zonnepanelen zijn toegestaan mits ze zwart zijn of in de kleur van de rest van het dak;
- de gevels worden grotendeels van metselwerk gemaakt. Baksteen is het basismateriaal, in warme kleuren, donker, rood en bruin. Een witte of grijze gevel is in beperkte mate toegestaan, mits de gevel is uitgevoerd in leem, wit gekeimd of wit geschilderd;
- baksteen kan gecombineerd worden met ander duurzaam materiaal, zoals hout;
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving.

Tuinen

- erfscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte zijn groen van karakter. Incidenteel maken ze deel uit van de bebouwing en zijn ze mee ontworpen;
- indien de achterzijde van woningen grenst aan openbaar gebied dienen de bergingen iets uit de perceelsgrens te worden geplaatst, om een haag of de kaperfoelie mogelijk te maken. Hier wordt de constructie van de erfscheiding gecombineerd met de berging en de achterentree;
- de haag aan de voorzijde en voorste deel zijkant is laag (maximaal 80 cm), de haag aan de zijkant (achterste deel) en achterzijde is hoog (maximaal 200 cm);
- de hagen bij de woningen worden uitgegeven bij de woning.





8

Spelregels Specials



In het plangebied komen op vier locaties bijzondere gebouwen voor, die er vanwege hun vorm of massaopbouw uitspringen. Het betreffen de appartementen bij de noordelijke en westelijke entree, een appartmentengebouw aan de Doornsteeg en het driehoekige appartementengebouw aan de beekzone, op de plek waar de twee richtingen in het stedenbouwkundige plan (maar ook in de onderliggende landschapsstructuur) samenkomen.

De appartementen bij de beide entrees worden vanwege hun hoogte en architectuur opvallende gebouwen en een herkenningspunt/baken bij de entrees van Doornsteeg. Het driehoekige gebouw aan de beekzone en het rechthoekige gebouw bij de Doornsteeg, is vooral vanwege de vorm en locatie een verbijzondering.

Massa en situering

- appartementen hebben een alzijdige uitstraling;
- de bouwhoogte is wisselend;
- bergingen zijn inpandig.

Architectuur

- appartementen aan beide entrees zijn opvallende gebouwen door hun hoogte, vorm en materiaalgebruik. Ze moeten enerzijds passen bij de wijk, maar anderzijds ook reageren op hun locatie aan een uitvalsweg van Nijkerk. Gevels aan de buitenzijde krijgen daardoor een glas- en staal of baksteenarchitectuur (hout ondergeschikt). De binnenzijde die gericht is op de wijk krijgt een warmere uitstraling door het gebruik van glas en hout (baksteen ondergeschikt);
- de overige gebouwen krijgen een architectuur van baksteen en/of hout. Buitenruimtes bij het driehoekige gebouw zitten in de punt en zijn gericht op de beekzone;
- voor alle gebouwen: stoere, eigentijdse architectuur, zorgvuldig vormgegeven met speciale aandacht voor de entree, dakrand en accenten;
- bergingen zijn inpandig, bij voorkeur ondergronds. Als bergingen op de begane grond worden

Buitengevels entreegebouwen











Binnengevels entreegebouwen



















gerealiseerd, dienen de buitengevels niet gesloten te zijn maar mee ontworpen met de rest van het gebouw;
- zonnepanelen op daken die direct zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, worden geïntegreerd in het dak en liggen er niet bovenop;
- overige duurzame voorzieningen, zoals warmtepompen, regentonnen, nestkastjes en verblijfplekken voor vleermuizen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp.

Kleuren en materialen
- eventuele schuine daken zijn uitgerust met dakpannen, leien, riet of een ander duurzaam materiaalgebruik. Glanzende dakpannen zijn niet toegestaan;
- zonnepanelen zijn toegestaan mits ze zwart zijn of in de kleur van de rest van het dak;
- gevels buitenzijde van de appartementen aan de entrees zijn van glas- en staal of baksteen (hout ondergeschikt. De binnenzijdes die gericht zijn op de wijk krijgen gevels van glas en hout (baksteen of gestuct ondergeschikt). Groene gevels of balkons zijn mogelijk;
- de gevels van de driehoekige appartementen worden grotendeels van hout en metselwerk gemaakt. Hout is het basismateriaal, baksteen (in warme kleuren, donker, rood en bruin) is ondergeschikt. Ook stucwerk is mogelijk;
- baksteen kan gecombineerd worden met ander duurzaam materiaal, zoals hout of leisteen;
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving.

Tuinen
- mogelijke erfscheidingen van privé buitenruimtes op de begane grond zijn groen van karakter;
- de hagen bij de woningen worden uitgegeven bij de woning. Voor de noordelijke appartementen geldt dat er ligusterhagen geplaatst worden, voor de twee andere appartementen gaat het om beukenhagen. Een haag is maximaal 80 cm hoog. Ze worden uitgegeven bij de woningen.

Overzicht openbare ruimte en groenstructuur uit "Stedenbouwkundig plan Doornsteeg fase 3" van wUrck





9

Spelregels openbare ruimte






Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt in principe de materialisering, zoals toegepast in Doornsteeg fase 1 en 2, doorgezet. Dat betekent dat rijwegen en voetpaden in gebakken klinkers worden uitgevoerd en fietspaden in asfalt. Als aanvulling op het materialenpalet uit eerdere fases worden in fase 3 de parkeerplaatsen in de openbare ruimte uitgevoerd in grasbetonsteen.

Voor wat betreft het groen is het uitgangspunt is dat bestaande bomen en beeldbepalende groenstructuren zo veel als mogelijk blijven behouden. De laan beplanting langs de Doornsteeg, de slootjes met houtwallen zijn deze reeds aanwezige landschapselementen. Passend bij de gewenste landschappelijke kwaliteiten worden per woonmilieu en omgeving nieuwe groenkwaliteiten toegevoegd. Passend bij de drie woonmilieus (Boomgaard, De Stegen en De Beekzone) is ook het plantenassortiment divers per deelgebied.

Voor de specifieke kleuren en materialen van de openbare ruimte en de verschillende beplantingssoorten en sferen wordt verwezen naar het “Stedenbouwkundig plan Doornsteeg fase 3” van wUrck en naar het beeldkwaliteitsplan voor de beekzone van Haver Droeze (“Beeldkwaliteit Beekpark”).


Doornsteeg