



Ruimtelijk functioneel kwaliteitskader

Wijchen-West, Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan



NIEUWBOUW
WIJCHEN-WEST

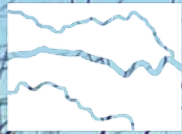


buro
WAAL
BRUG

ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

COLOFON

Opgesteld door
buro Waalbrug



**buro
WAAL
BRUG**

ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Opdrachtgever
Gemeente Wijchen

Datum
november 2023,
gewijzigd februari 2025



**NIEUWBOUW
WIJCHEN-WEST**

INHOUD

1 - Introductie	5
------------------------	----------

2 - Hoofdstructuur	6
---------------------------	----------

- 1. De Groene Geest – centrale zone
- 2. De Groene Geest – randzone
- 3. De Groene Geest – spoorzone
- 4. De Vormers – de Niftrikse wetering
- 5. De Vormers – randzone
- 6. De Vormers – spoorzone
- 7. De Vormers – de Vormerse Plas

3 - Woongebieden	15
-------------------------	-----------

- 1. De Groene Geest – De Erven
- 2. De Groene Geest – De Velden
- 3. De Groene Geest – Het Laar
- 4. De Vormers – De Weides
- 5. De Vormers – De Kamers
- 6. De Vormers – De Oeverkant



1. INLEIDING

In het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan is de verdeling tussen de hoofdstructuur en woonvelden vastgelegd. Het ruimtelijk functioneel kwaliteitskader geeft in woord en beeld de basis voor de nadere uitwerking van de hoofdstructuur en de woonvelden. Het kwaliteitskader geeft richtlijnen en biedt inspiratie voor de concrete ontwerpen van de woningen en de inrichting van het openbaar gebied tijdens de hele ontwikkelperiode van Wijchen-West. Het is de verbindende schakel tussen het voorlopig ontwerp voor het hele plangebied en het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan per planfase.

Het ruimtelijk functioneel kwaliteitskader (bijlage 1 bij de regels, 30 november 2023) was gebaseerd op het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (bijlage 1 bij de toelichting, 22 september 2023) dat is vastgelegd in het bestemmingsplan dat op 7 december 2023 in procedure is gegaan. Inmiddels wordt er verder gewerkt aan een stedenbouwkundige uitwerking. Dit heeft ertoe geleid dat een nieuwe versie van het ruimtelijk functioneel kwaliteitskader is opgesteld. Hierin is de laatste stand van zaken verwerkt.

In het ruimtelijk functioneel kwaliteitskader komen de volgende deelgebieden aan de orde:

DE HOOFDSTRUCTUUR

- ▶ De Groen Geest: centrale zone, randzone, spoorzone
- ▶ De Vormers: de Niftrikse wetering, randzone, spoorzone, de Vormerse Plas

DE WOONVELDEN

- ▶ De Groene Geest: De Erven, De Velden, Het Laar
- ▶ De Vormers: De Weides, De Kamers, De Oeverkant



Schetsontwerp met hoofdstructuur en woonvelden

2. HOOFDSTRUCTUUR

In het stedenbouwkundig plan zijn met name de contouren van de hoofdstructuur bepaald en zijn de uitgangspunten per thema weergegeven. In het kwaliteitskader ligt de nadruk op de verbeelding en de sfeerbeschrijving van de verschillende onderdelen van de hoofdstructuur.

2. Randzone
De Groene Geest

1. Centrale zone DeGroene Geest

3. Spoorzone De Groene Geest

6. Spoorzone De Vormers

5. Randzone
De Vormers

4. Niftrikse wetering

7. Vormerse plas



1. De Groene Geest – centrale zone

De centrale zone in de Groene Geest heeft een ontspannen parkachtige sfeer. Deze parkachtige sfeer wordt bereikt door de aangebrachte beplanting, boomgroepen en wandelpaden.

Het is de extraverte 'verdeler' in de wijk en dient als ontsluiting van de verschillende woonvelden. Binnen deze zone wordt ook het hemelwater opgevangen.

Verspreid aan de centrale zone staan enkele appartementengebouwen aan het groen. De school aan de oostzijde, grenzend aan de interne hoofdstructuur, functioneert als schakel met de bestaande wijken.

Kenmerken centrale zone

Ontsluiting

- ▶ Centrale ontsluiting verschillende woonvelden
- ▶ Aansluiting op regionaal wegennet
- ▶ Beperkt, eenzijdig parkeren langs de weg
- ▶ Vrijliggend voetpad

Water

- ▶ Droogvallende watergang met beplanting
- ▶ Ruimte voor waterberging

Beplanting

- ▶ Laanbeplanting, parkachtig
- ▶ Losse bomen in talud; bijvoorbeeld es, abeel, esdoorn



2. De Groene Geest – randzone

De randzone vormt een bosrijke overgang van de woonwijk naar het landschap en zorgt voor barrièrewerking naar de Drutenseweg (N845). Deze zone moet gezien worden als een voortzetting van de bestaande, natuurlijke zone aan de westzijde van de Vormerse Plas. Aan de noord- en zuidzijde staan, als een baken van de wijk, hogere appartementengebouwen. De andere bebouwing langs de zone keert zich af van de dicht beplante groenzone.

Kenmerken randzone

Ontsluiting

- ▶ Wandelpad door bosschage, fijnmazige verbindingen met woonwijk

Water

- ▶ Bestaande sloot verbreden

Beplanting

- ▶ Dicht beplante groenzone langs de Drutenseweg, doorzetten van zuidelijke beboste randzone
- ▶ Bos met grote bomen en onderbeplanting
- ▶ Rekening houden met tracé met hogedruk aardgasleidingen



3. De Groene Geest – spoorzone

De spoorzone aan de noordkant is een rustige, natuurlijke zone om langs te wandelen en kenmerkt zich door een informele sfeer. Deze zone ligt in de luwte, er is weinig autoverkeer. De zone ligt in het verlengde van de groenzone langs het spoor in de wijk Kraaijenberg.

De bestaande A-watergang langs het spoor staat buiten het plangebied in verbinding met de Niftrikse wetering. In de zone wordt voorzien in (extra) waterberging.

Kenmerken spoorzone

Ontsluiting

- ▶ Autoverkeer in lussen
- ▶ Langzaam verkeers- en wandelroutes

Water

- ▶ Waterkant aan het spoor handhaven
- ▶ A-watergang verbreden met slingerende, natuurvriendelijke oever
- ▶ Waterberging in groenzone

Beplanting

- ▶ Enkele losse bomen en boomgroepen, struweel
- ▶ Soorten bijvoorbeeld: (knot)wilg, els, abeel, es



4. De Vormers – de Niftrikse wetering

Het eerste deel van de bestaande Niftrikse wetering aan de oostzijde wordt gehandhaafd en deels versmald. Het resterende deel aan de westzijde wordt verlegd naar de spoorzone, tussen de doortraproute en het nieuwe woongebied. Via deze wetering is het Wijchens Meer verbonden met het buitengebied. Dit deelgebied sluit aan bij het karakter van het Wijchens Meer en krijgt een inrichting in samenhang met de groenzone langs de Vormerse Plas. De compacte, alzijdige bebouwing tussen wetering en plas staat in deze parkzone.

Kenmerken de Niftrikse wetering

Ontsluiting

- ▶ Begeleiding van centrale ontsluiting verschillende woonvelden
- ▶ Brug over de wetering als bijzonder element
- ▶ Vrijliggend voetpad

Water

- ▶ Grotendeels bestaande watergang met aangepaste oevers
- ▶ Berging deels op open water

Beplanting

- ▶ Losse bomen in talud; bijvoorbeeld es, abeel, wilg
- ▶ Plas-draszones met oeverbeplanting



5. De Vormers – randzone

De natuurlijke, bosrijke randzone vormt een overgang naar het landschap en zorgt voor barrièrewerking naar de Drutenseweg (N845). Het noordelijke deel van de bestaande greppel langs de randzone wordt verbreed, de nieuwe woningen hieraan zijn georiënteerd op het water. Ter hoogte van duiker onder de N845 staat een hoger appartementengebouw langs deze zone, als een tweede baken van de wijk.

Kenmerken randzone

Ontsluiting

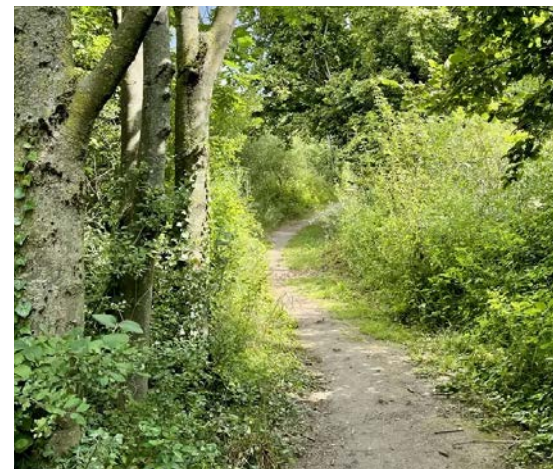
- ▶ Fietspad langs de N845
- ▶ Wandelpad langs en rond de Vormerse Plas

Water

- ▶ Bestaande greppel handhaven
- ▶ Verbreding noordelijk deel greppel

Beplanting

- ▶ Bestaande bosschages handhaven
- ▶ Mogelijk bomenrij aanvullen i.c.m. fietspad



6. De Vormers – spoorzone

Het oostelijke deel van de spoorzone aan de zuidkant is bruisend, zorgt voor ontmoeting en er zijn verschillende speelaanleidingen in aanvulling op de bestaande pumptrack. Naar het westen wordt de spoorzone meer landelijk en vormt een overgang naar het landschap. De verlegde Niftrikse watering vormt hier de centrale blauwe ader.

Een goede inpassing van de fietstunnels is een van de belangrijkste ontwerpopgaven binnen de spoorzone. Dit vereist een nadere studie. De woningen aan de zuidrand vormen hier het gebouwde decor, dat zich toont als een ritmische compositie.



Kenmerken spoorzone

Ontsluiting

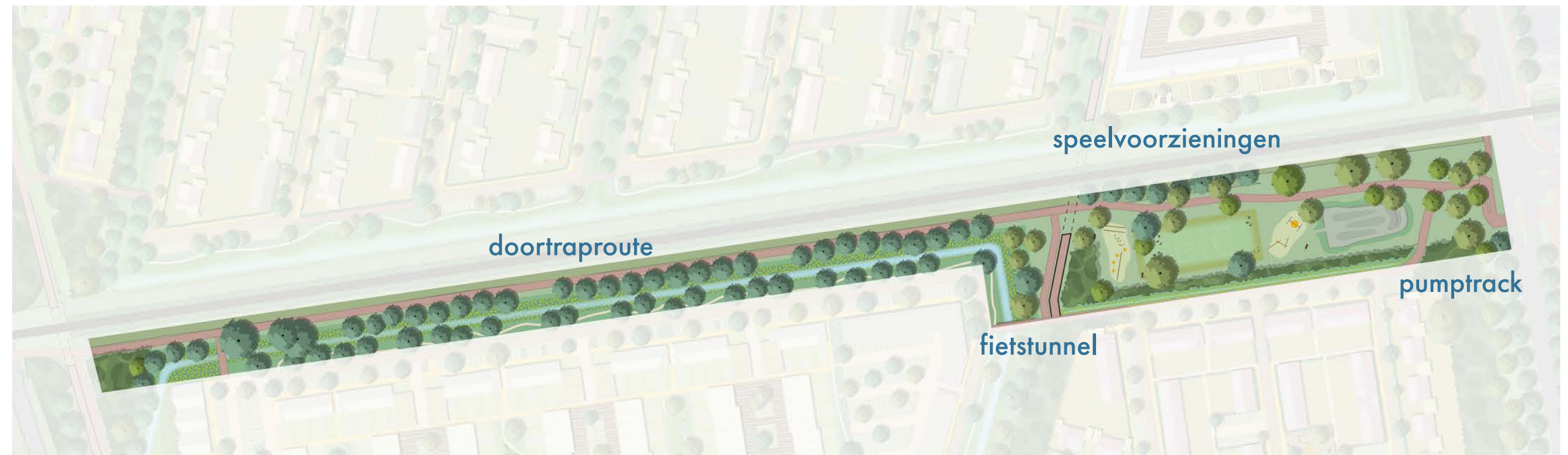
- ▶ Regionaal fietspad (doortraproute)
- ▶ Fietstunnel onder het spoor door
- ▶ Struinp pad langs watergang

Water

- ▶ Verleggen A-watergang (de Niftrikse watering)
- ▶ Berging in watergang

Beplanting

- ▶ Grotendeels bestaand, laan aanvullen
- ▶ Oostelijke deel parkachtige inrichting met overwegend inheemse soorten



7. De Vormers – de Vormerse Plas

De groenzone en wandelpaden rond de Vormerse Plas vormen een aaneengesloten groengebied met het Wijchens Meer. De noord-oosthoek van de plas grenzend aan het woongebied krijgt een meer parkachtige uitstraling, met gazon, bloemrijk grasland, een centrale speelplek en een vlonder aan het water. Van de bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd, aangevuld met bijzondere parkbomen. De westzijde houdt zijn natuurlijk karakter met de bestaande bomen en onderbegroeiing. Op enkele plekken is het water toegankelijk en zijn er visplekken en natuurlijke speelaanleidingen.

Kenmerken Vormerse Plas

Ontsluiting

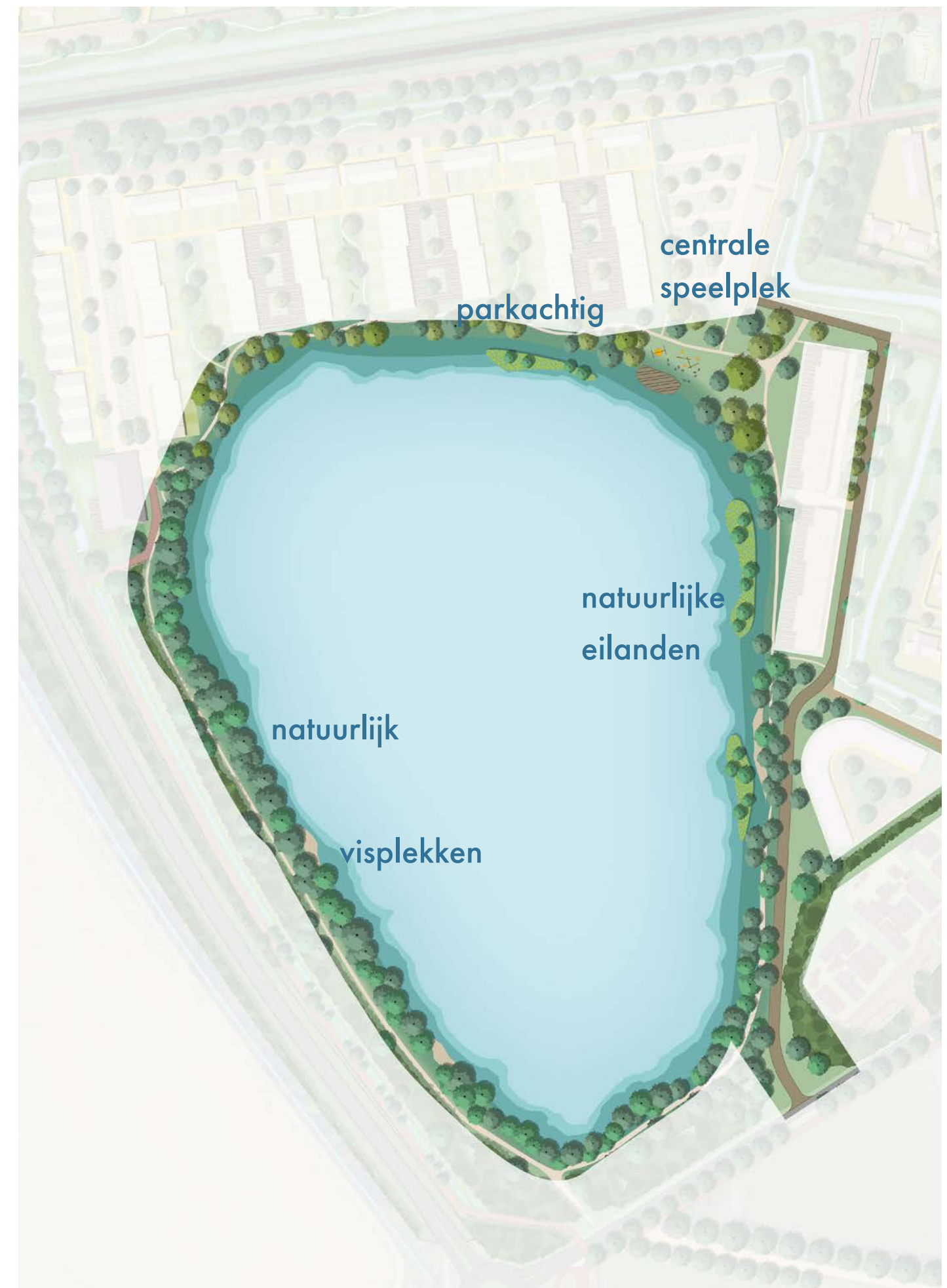
- ▶ Wandelpad rond plas in verlenging van Wijchens Meer
- ▶ Fijnmazige verbindingen vanuit de wijk

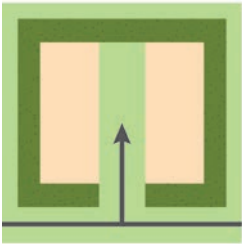
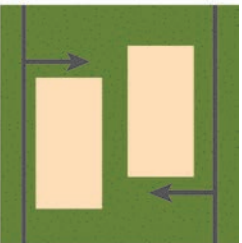
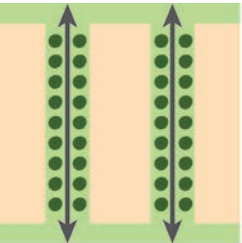
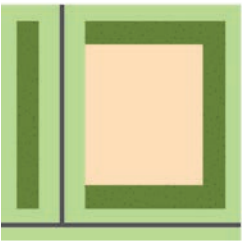
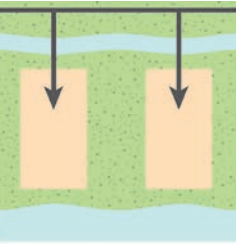
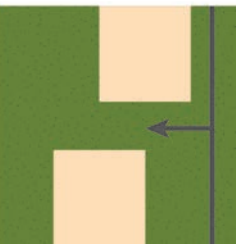
Water

- ▶ Grote maat open water, berging op plas nog te onderzoeken
- ▶ Eilandjes aan de noord- en oostkant van de plas voor nieuwe natuur

Beplanting

- ▶ Handhaven bestaande bomen (zoveel als mogelijk); aanvullen met opvallende soorten zoals amberboom, kastanje, honingboom
- ▶ Natuurlijke oeverbeplanting



	Woonvelden	Structuur	Landschap	Architectuur	Doelgroep
De Groene Geest	De Erven				
	Het Laar				
	De Velden				
De Vormers	De Kamers				
	De Weides				
	De Oeverkant				

De zes verschillende woonvelden ontleen hun eigen identiteit aan de aangrenzende hoofdstructuur, de stedenbouwkundige opzet, de inrichting van de openbare ruimte, de architectuur en mensen die er komen te wonen. Een aanzet tot de verschillende woonsferen is samengevoegd in één overzichtelijke matrix.

3. DE WOONVELDEN

In het kwaliteitskader worden de sferen per woonveld verder uitgewerkt, de contour, de verkaveling en structuur van de woonvelden is hierbij indicatief verbeeld. De zes woonvelden hebben ieder een eigen identiteit afgeleid van het betreffende karakteristiek per deelgebied (De Groene Geest / De Vormers), de aangrenzende hoofdstructuur en het woningbouwprogramma. De nieuwe woningen vinden aansluiting bij de landelijke en natuurlijke uitstraling van beide deelgebieden.

In beeld en tekst wordt een doorkijk gegeven naar de kenmerken van de bebouwing, de openbare ruimte en de inrichting per woonveld. Daarnaast zijn inspiratiebeelden van de architectuur en inrichting toegevoegd.

Voor de uitwerking van het nieuwe woongebied gelden vijf algemene ontwerpprincipes:

1. Breng variatie aan tussen de verschillende woonvelden en samenhang binnen een woonveld.

Woningen binnen een woonveld zijn in basis aan elkaar verwant. Verschillen zijn echter mogelijk, afhankelijk van de specifieke locatie en de omvang van het veld. De woningen en gebouwen kenmerken zich in algemene zin door eenvoudige bouwmassa's met heldere en expressieve vormen. Met het gebruik van bepaalde materialen en kleurstelling kan samenhang of onderscheid worden aangebracht.

2. Ontwerp een mix van woningtypen binnen een woonveld.

Wijchen-West wordt een gemêleerde wijk met verschillende soorten woningen (huur en koop, klein-goedkoop en groot-duur, woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, gezinnen, voor jongeren en ouderen, grondgebonden woningen en appartementen). Binnen ieder woonveld is in zekere mate ook sprake van differentiatie van het woningbouwprogramma.

3. Geef extra aandacht voor het gestapelde woonprogramma.

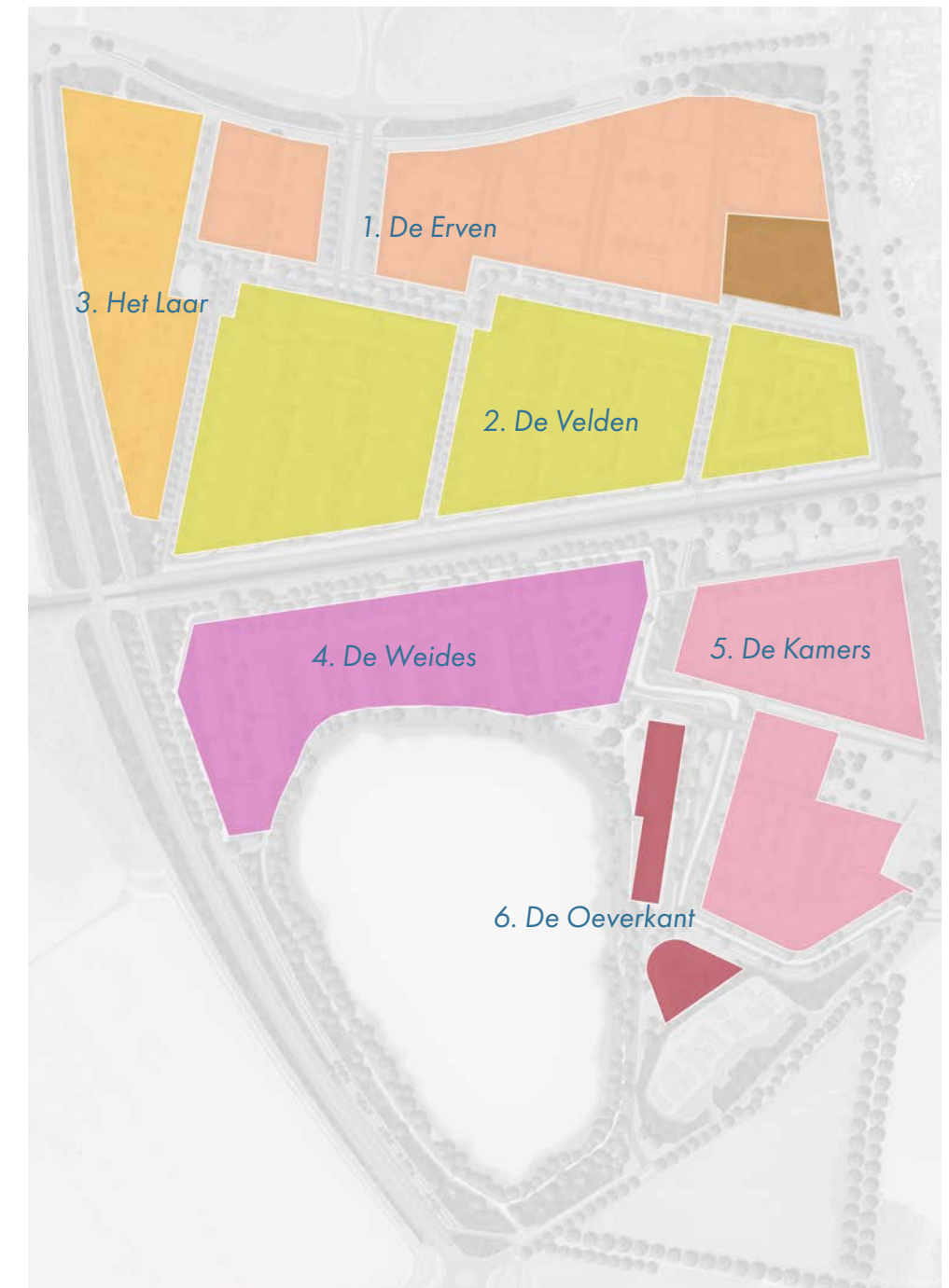
Aandacht is nodig voor de inpassing en de uitstraling van het gestapelde woonprogramma (circa een derde van het totale programma) in samenhang met de grondgebonden woningen en de inrichting van de buitenruimte. Dit geldt in het bijzondere voor de hogere bebouwing aan de randen van het woongebied. Hier wordt een extra inspanning verwacht.

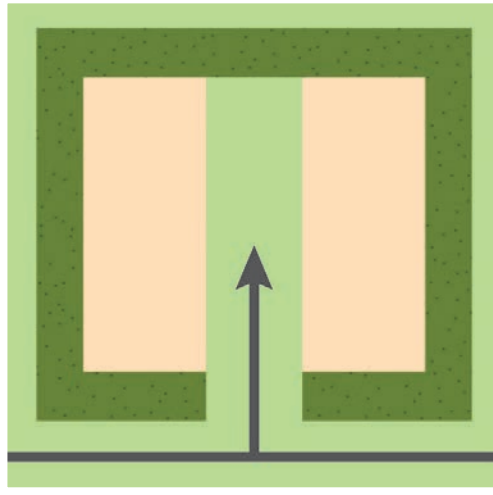
4. Ontwerp de overgang tussen het woonveld en de hoofdstructuur (de 'tussenruimte').

In Wijchen-West wordt ingezet op een robuuste hoofdstructuur met water en groen. De ligging aan deze structuur wordt optimaal benut bij de inrichting van de woonvelden en het ontwerp van de woningen. Dit komt o.a. tot uitdrukking in het raakvlak tussen woning en openbaar gebied: een stoep of geveltuin grenzend aan de straat, een voordeur in een portaal, een erker of veranda gericht naar de straat.

5. Integreer duurzaamheid in het ontwerp van de woningen en buitenruimte.

Gebruik hernieuwbare materialen en/of materialen met een lage milieu-impact. Voorzie woningen van verblijfplaatsen en nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen. Het toepassen van groene daken en groene erfafscheidingen draagt bij een duurzame woonomgeving. Meer groen in de buitenruimte speelt o.a. een belangrijke rol bij de aanpak van klimaatverandering en het verbeteren van de biodiversiteit.





1. DE ERVEN

1. De Groene Geest – De Erven

De erven ademen de landelijke sfeer van het buitengebied. De reeks van groene enclaves langs de Groenestraat vormen op zichzelf staande clusters met struweelbeplanting langs de randen. De bestaande percelen zijn geïntegreerd binnen de nieuwe erven.

Trefwoorden zijn: besloten, introvert, landelijk.

Een bijzonder onderdeel van de Erven is de schoollocatie. De bebouwing vormt de beeldbepalende entree naar de Groene Geest. Zij is daarnaast ook een functionele schakel tussen de nieuwbouwwijk en de bestaande wijken.

Kenmerken De Erven

Bebouwing

- ▶ Uitwerking per erf: de bebouwing binnen een erf is aan elkaar verwant (één architect), de erven onderling zijn duidelijk verschillend
- ▶ Toepassen zadeldak (basis), in combinatie met ander dakvormen
- ▶ Kleur- en materiaalgebruik verloop van lichte tot donkere tinten (gemêleerd, 'landelijke' tinten)
- ▶ Hagen als erfafscheiding

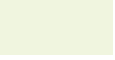
Openbare ruimte

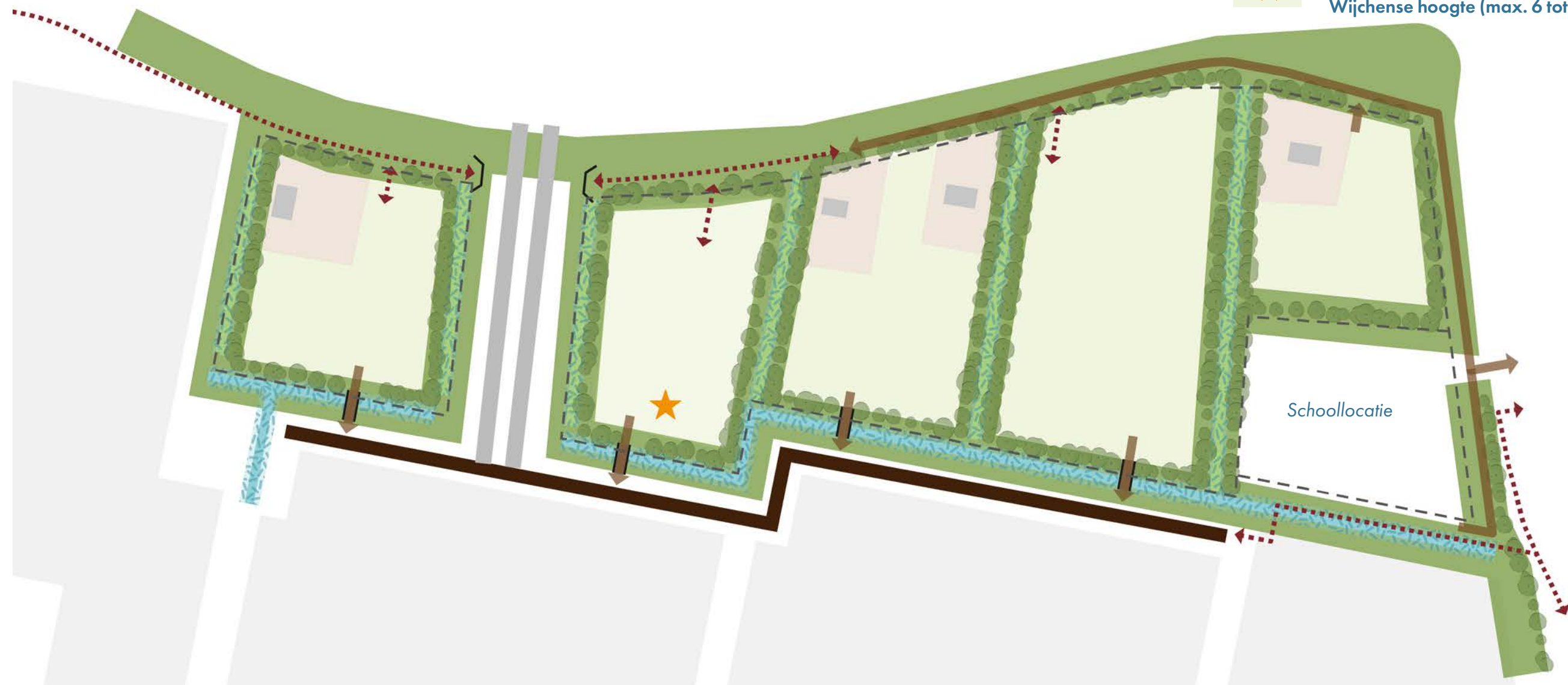
- ▶ Straten doodlopend, woonerf
- ▶ Parkeren centraal op het erf
- ▶ Fietsverbindingen met Groenestraat

Water, groen en beplanting

- ▶ Droogvallende greppels tussen de erven
- ▶ Hemelwater naar greppels afvoeren
- ▶ Hagen (struweel/gesnoeid), solitaire bomen, bloemrijk grasland
- ▶ Soorten: lepen, lindes, es, hazelaar, sleedoorn, meidoorn

Legenda

-  Hoofdstructuur
-  Groen- en waterstructuur binnen woonveld
-  Groene inrichting binnen woonveld
-  Kavels en bebouwing
-  Bestaande bebouwing
-  Contour woonveld
-  Hoofdontsluiting
-  Ontsluiting woonvelden
-  Langzaam verkeersroute
-  Bouwhoogte mogelijk in afwijking van Wijnse hoogte (max. 6 tot 8 bouwlagen)

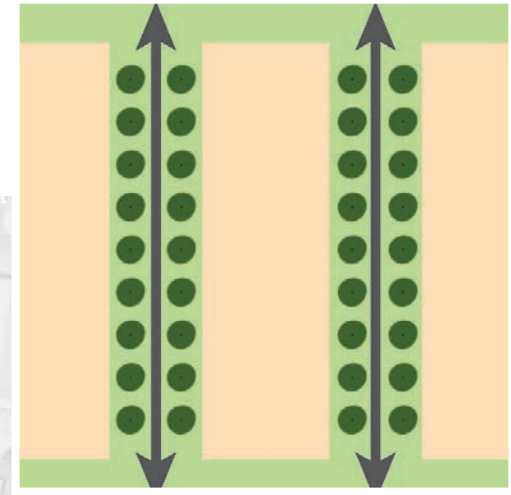






**De verkaveling en structuur van de woonvelden is hierbij indicatief verbeeld.*

2. DE VELDEN



2. De Groene Geest – De Velden

Het centrale deelgebied binnen de Groene Geest; oriëntatie en schaal zijn geïnspireerd op de historische, agrarische verkaveling en de lange lijnen en openheid in het gebied. Het gebied wordt gestructureerd door een aantal droogvallende watergangen, die ruimte maken en doorzicht geven. Binnen de velden is de maat kleinschaliger en zorgen kleine afwisselingen voor een gevarieerd beeld.

Trefwoorden zijn: krachtig en dynamisch (randen), besloten en introvert (straten binnenzijde)

Kenmerken De Velden

Bebouwing

- ▶ Verschillende architectuur binnen een veld
- ▶ Toepassen zadeldak (basis), in combinatie met ander dakvormen
- ▶ Kleur- en materiaalgebruik overwegend lichte tinten (gemêleerd)
- ▶ Erfafscheiding variërend, passend

Openbare ruimte

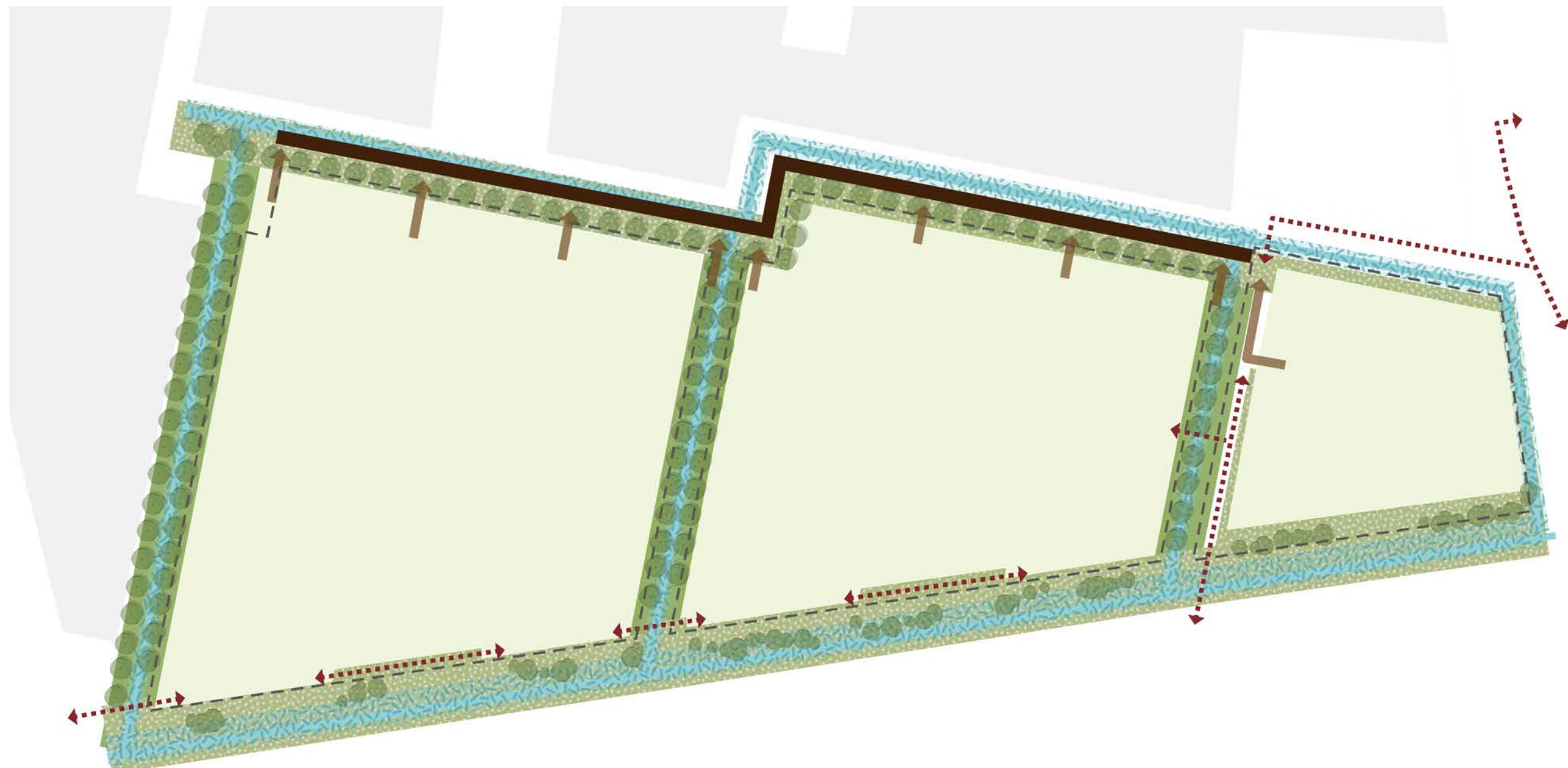
- ▶ Straten langs water 30km/u, overige erfachtig
- ▶ Parkeerkoffers en langsparkeren op de straat

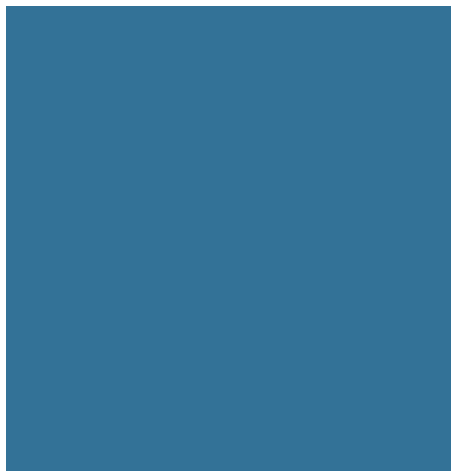
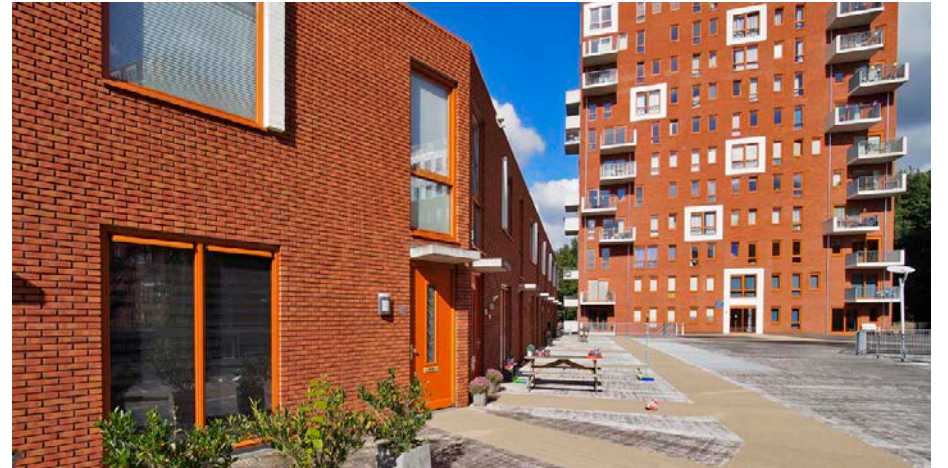
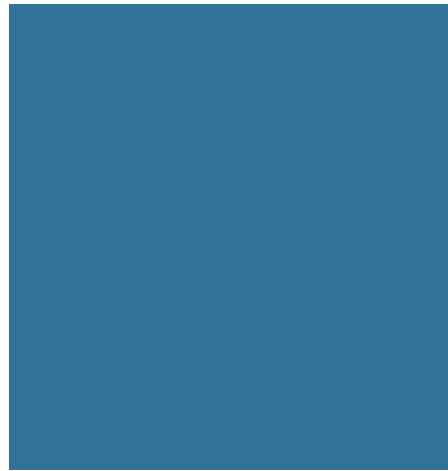
Water, groen en beplanting

- ▶ Droogvallende watergang, lange lijnen
- ▶ Kleinschalige berging in het wegprofiel, berging in watergangen en spoorzone
- ▶ Lanen, natte oevers en weides, kleinere bomen in clusters
- ▶ Bouwblok in het groen (geen privétuinen)
- ▶ Soorten: wilgen, abelen, es, sorbus.

Legenda

	Hoofdstructuur
	Groen- en waterstructuur binnen woonveld
	Groene inrichting binnen woonveld
	Kavels en bebouwing
	Contour woonveld
	Hoofdontsluiting
	Ontsluiting woonvelden
	Langzaam verkeersroute







**De verkaveling en structuur van de woonvelden is hierbij indicatief verbeeld.*



3. HET LAAR

3. De Groene Geest – Het Laar

Het Laar vormt de westelijke begrenzing van de Groene Geest aan de randzone langs de Drutenseweg (N845). Het deelgebied bestaat uit verschillende clusters. In deze zone staan enkele markante appartementengebouwen als vitaal boegbeeld van het nieuwe woongebied.

Trefwoorden zijn: compact, avontuurlijk, bosrijk.

Kenmerken Het Laar

Bebouwing

- ▶ Ieder cluster een eigen uitwerking
- ▶ Toepassen verschillende dakvormen
- ▶ Kleur- en materiaalgebruik overwegend lichte tinten (gemêleerd)
- ▶ Erfafscheidingen gebouwd i.c.m. groen

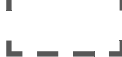
Openbare ruimte

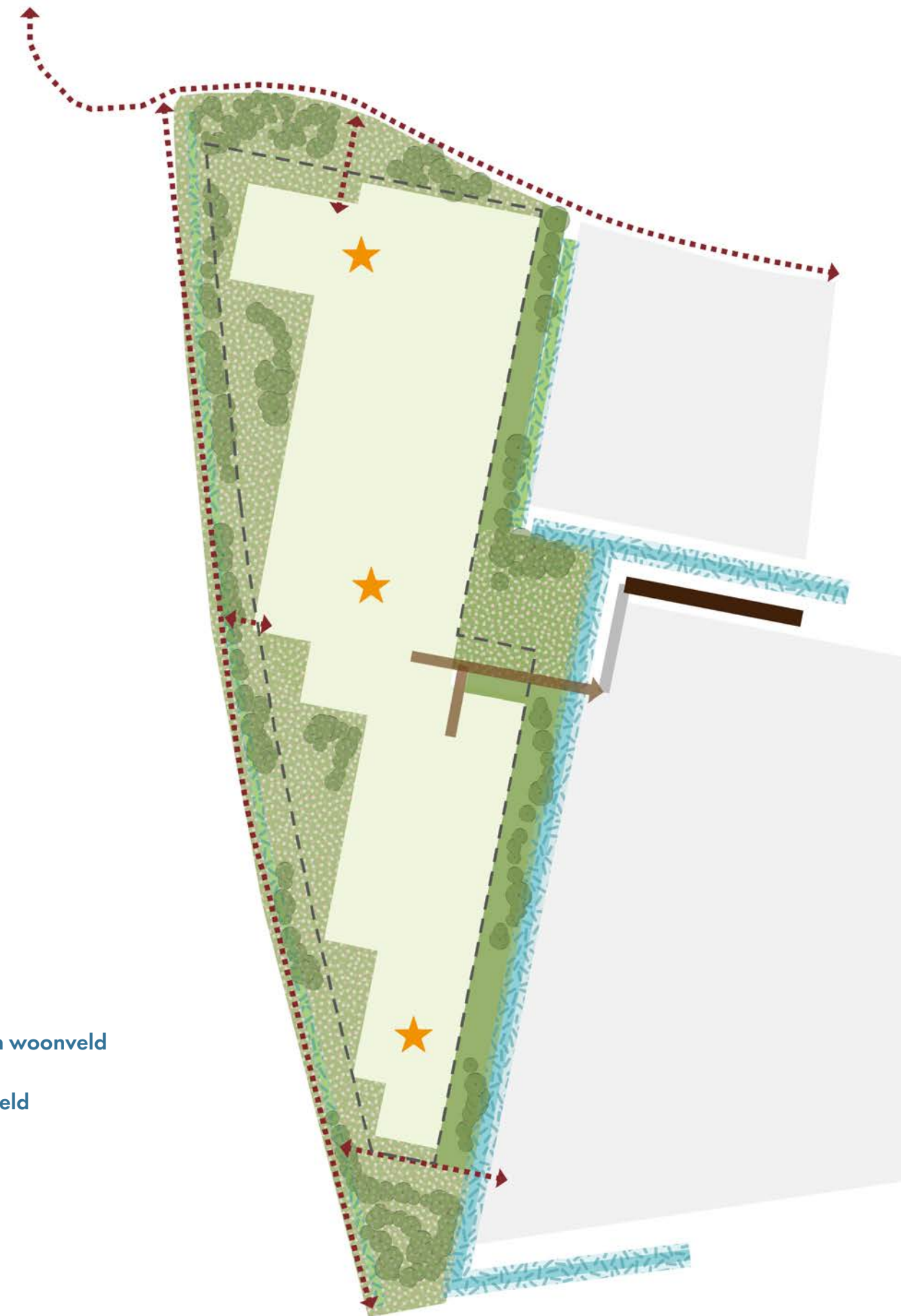
- ▶ Straten doodlopend, erfachtig
- ▶ Parkeren geclusterd
- ▶ Routes voor langzaam verkeer

Water, groen en beplanting

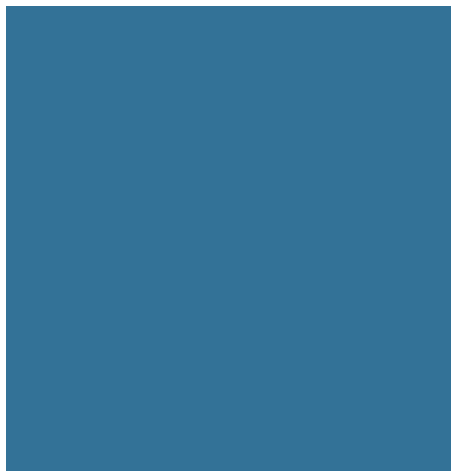
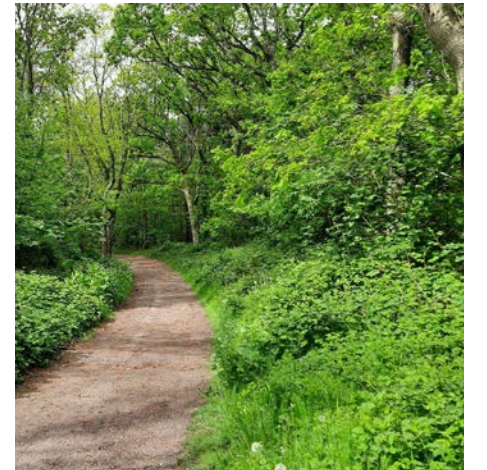
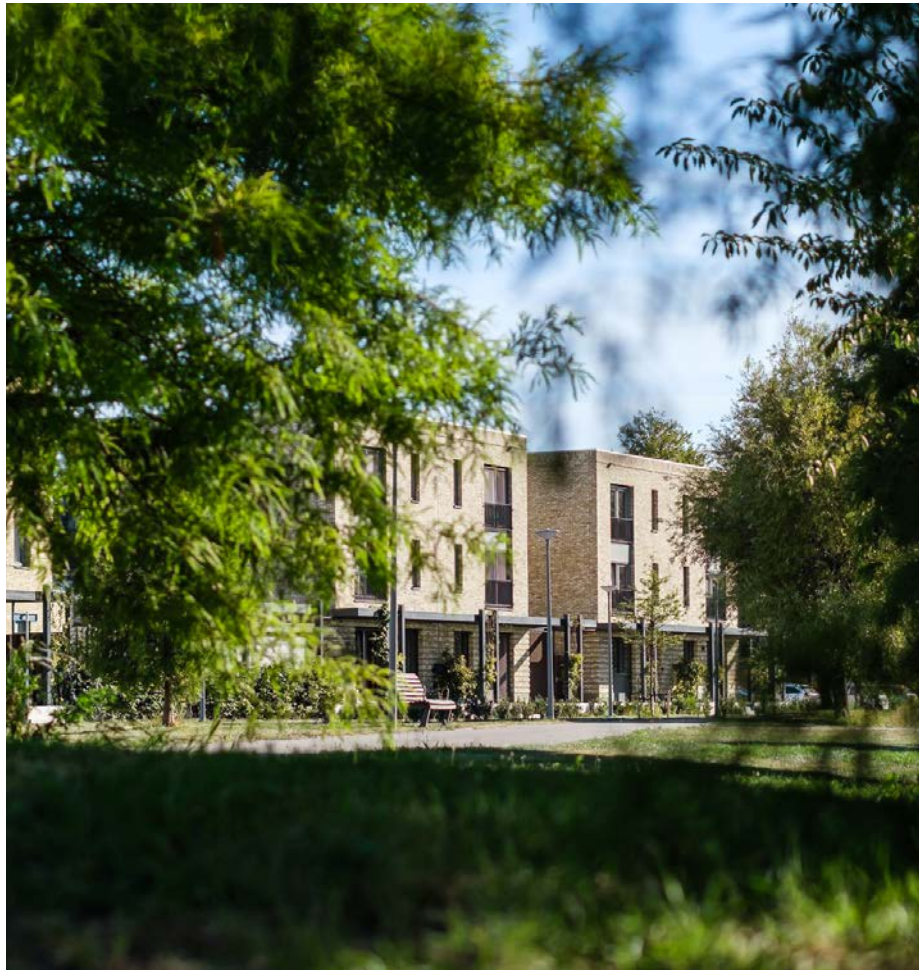
- ▶ Waterberging in groenstructuur en (droogvallende) watergang
- ▶ Bos, bosweide
- ▶ Soorten: eiken, beuken, es, esdoorn, onderbeplanting

Legenda

	Hoofdstructuur
	Groen- en waterstructuur binnen woonveld
	Groene inrichting binnen woonveld
	Kavels en bebouwing
	Contour woonveld
	Hoofdontsluiting
	Ontsluiting woonvelden
	Langzaam verkeersroute
	Bouwhoogte mogelijk in afwijking van Wijchense hoogte (max. 6 tot 8 bouwlagen)



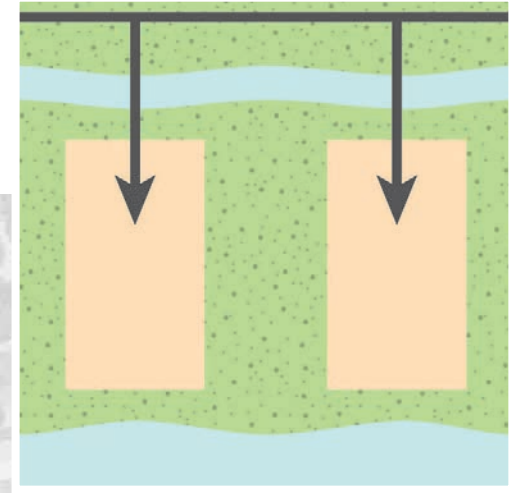
Inspiratie





**De verkaveling en structuur van de woonvelden is hierbij indicatief verbeeld.*

4. DE WEIDES



4. De Vormers – De Weides

Deelgebied de Weides ligt opgespannen tussen de spoorzone en de Vormerse Plas. Deze bijzondere kwaliteit is vertaald naar de verkaveling en inrichting waarbij nagenoeg alle woningen (indirect) profiteren van de ligging langs het water. Aan de oost- en westzijde wordt het gebied begrensd door andere woningtypen met een eigen uitstraling. In de zuidwesthoek staat een markant appartementengebouw als energiek boegbeeld van het nieuwe woongebied.

Trefwoorden zijn: compact, zichtlijnen, natuurlijk.

Kenmerken De Weides

Bebouwing

- Samenhang in het middendeel (één architect), onderscheidende oost- en westzijde (andere architect)
- Toepassen verschillende dakvormen
- Kleur- en materiaalgebruik overwegend lichte tinten (gemêleerd)
- Erfafscheidingen gebouwd, doorgaande rand naar plas

Openbare ruimte

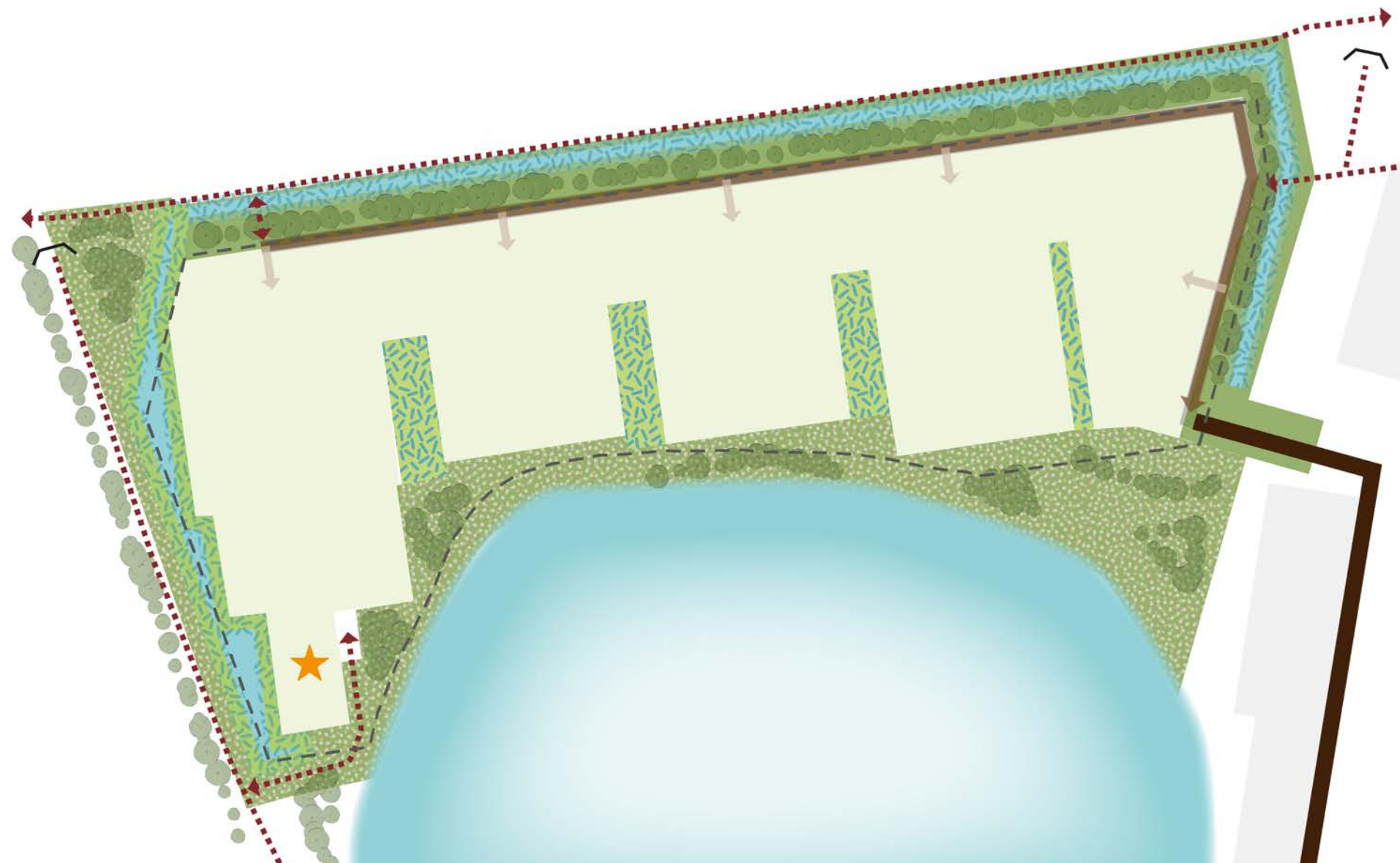
- Straat langs water 30km/u, overige erfachtig
- Parkeren onder vlonder (half verdiept)
- Geparkeerde auto's vanaf plas niet zichtbaar

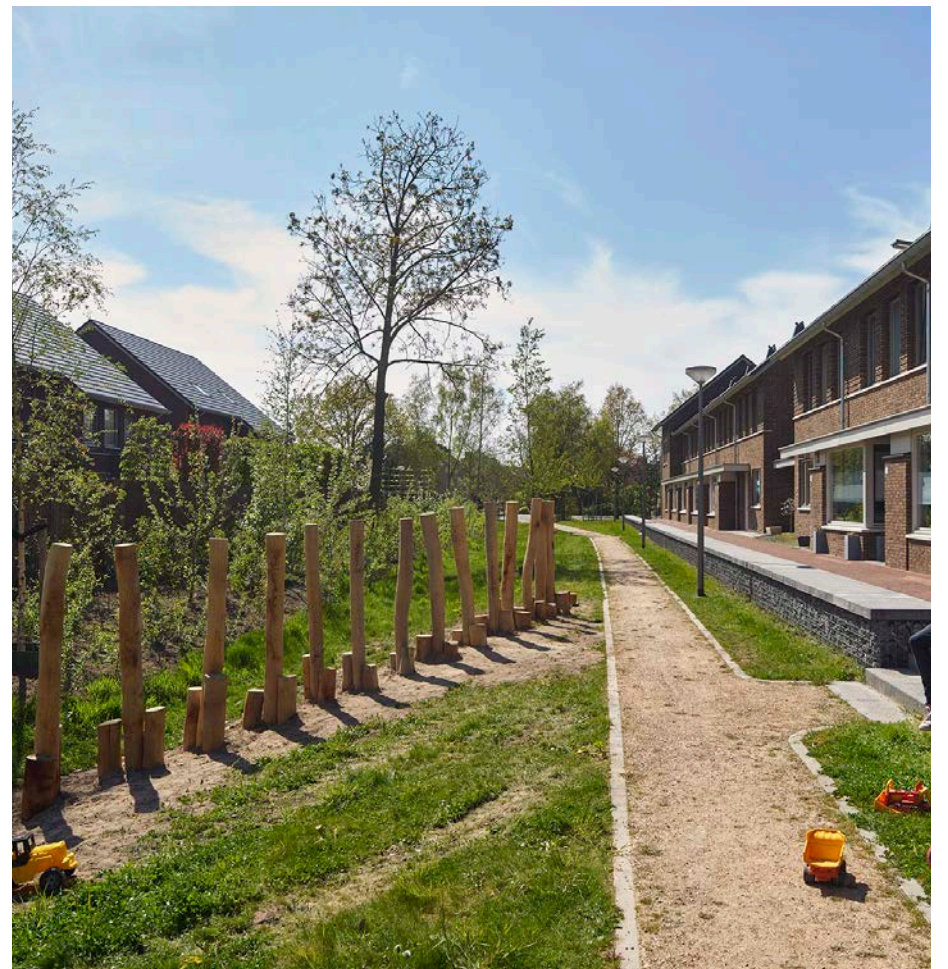
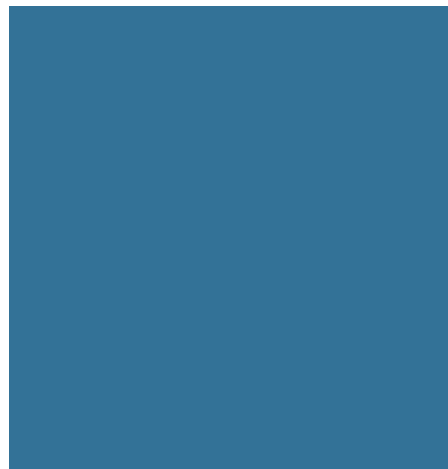
Water, groen en beplanting

- Waterberging in groenzones, multifunctioneel
- Bloemrijk grasland, solitaire bomen en struiken in groenzone/wadi
- Soorten: aan de noordkant langs watergang vooral inheemse soorten zoals wilgen, elzen. Naar de plas toe combinatie van bestaande bomen en enkele parkachtige bomen zoals es en linde.

Legenda

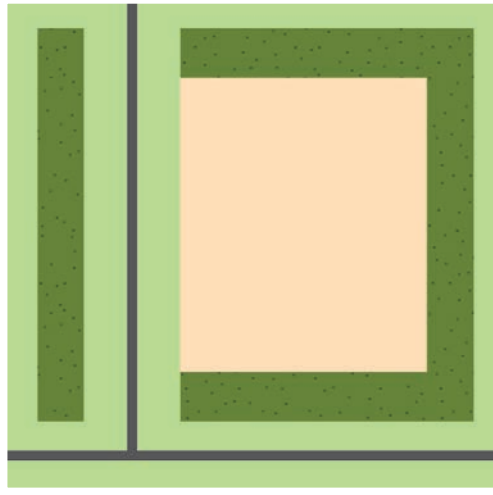
	Hoofdstructuur
	Groen- en waterstructuur binnen woonveld
	Groene inrichting binnen woonveld
	Kavels en bebouwing
	Contour woonveld
	Hoofdontsluiting
	Ontsluiting woonvelden
	Langzaam verkeersroute
	Bouwhoogte mogelijk in afwijking van Wijchense hoogte (max. 6 tot 8 bouwlagen)







**De verkaveling en structuur van de woonvelden is hierbij indicatief verbeeld.*



5. DE KAMERS

5. De Vormers – De Kamers

De Kamers bestaat uit twee delen die beide een natuurlijke begrenzing hebben door bestaande watergangen, bomen en hoogteverschillen. Iedere kamer kent een eigen ordening en uitstraling. Daarbij wordt optimaal geprofiteerd van de ligging en oriëntatie op de groenblauwe omlijsting.

Trefwoorden zijn: toegankelijk, ingetogen, landelijk.

Kenmerken De Kamers

Bebouwing

- ▶ Verschillende architectuur binnen een kamer (meerdere architecten)
- ▶ Toepassen zadeldak (basis), in combinatie met ander dakvormen
- ▶ Kleur- en materiaalgebruik verloop van lichte tot donkere tinten (gemêleerd)
- ▶ Hagen als erfafscheiding

Openbare ruimte

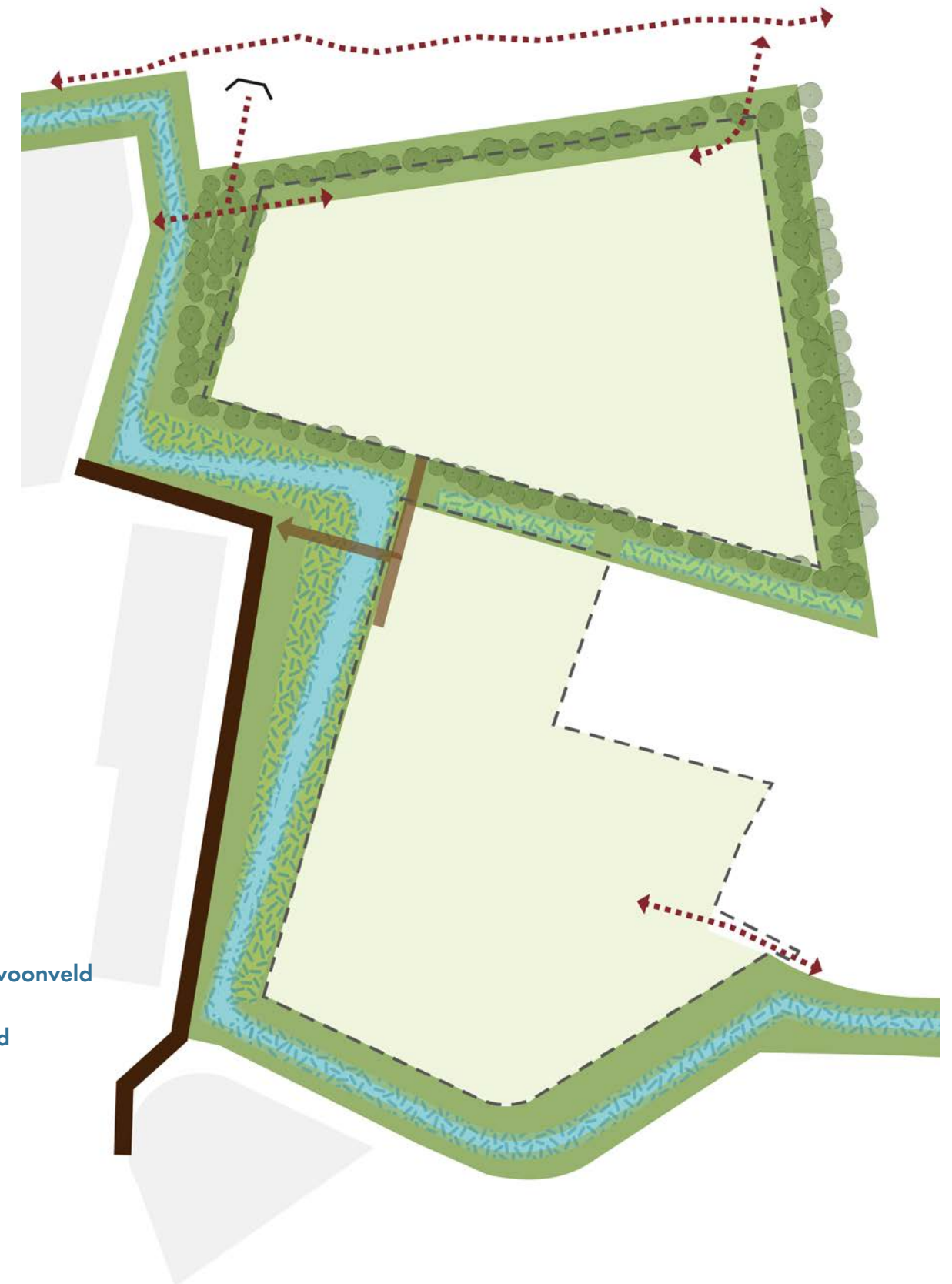
- ▶ Straat langs water 30km/u, overige erfachtig
- ▶ Parkeren geclusterd, parkeercoffers en langsparkeren op straat

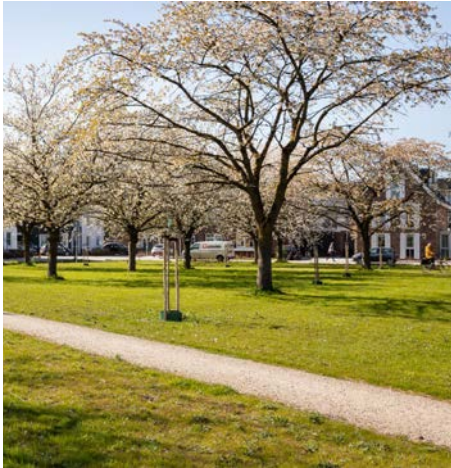
Water, groen en beplanting

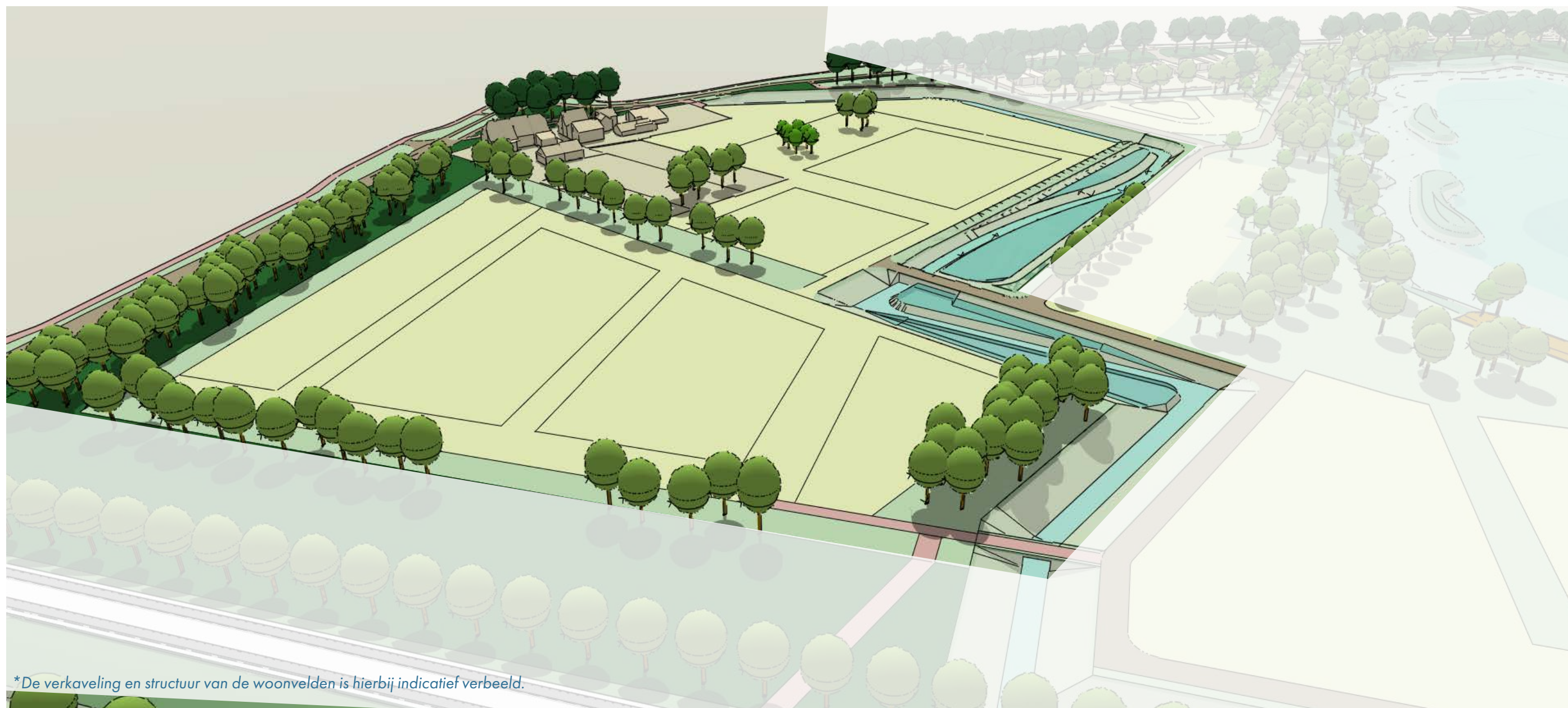
- ▶ Waterberging in greppels langs struweelrand en binnen kamer
- ▶ Bosschages, struweel, solitaire bomen
- ▶ Soorten zoals lindes, krentenboompje, lijsterbes en fruitbomen in groenzone

Legenda

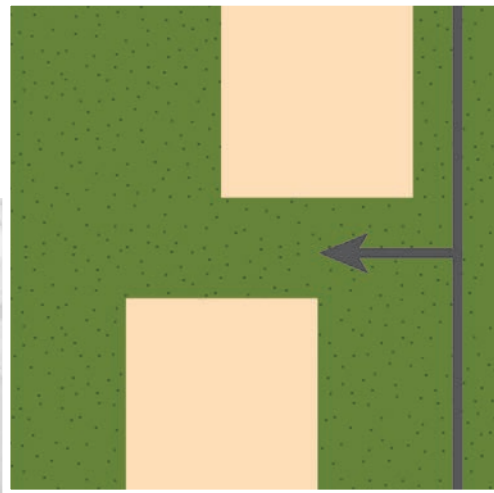
	Hoofdstructuur
	Groen- en waterstructuur binnen woonveld
	Groene inrichting binnen woonveld
	Kavels en bebouwing
	Contour woonveld
	Hoofdontsluiting
	Ontsluiting woonvelden
	Langzaam verkeersroute







**De verkaveling en structuur van de woonvelden is hierbij indicatief verbeeld.*



6. DE OEVERKANT

6. De Vormers – De Oeverkant

De Oeverkant bestaat uit twee compacte clusters van woningen georiënteerd op de groene omgeving. Aan de plas staan twee appartementengebouwen met (half) verdiept parkeren. Aan de zuidzijde ligt een gebogen blok woningen met parkeren geïntegreerd aan de achterzijde.

Trefwoorden zijn: extravert, compact, natuurlijk.

Kenmerken De Oeverkant

Bebouwing

- ▶ Ieder cluster een eigen uitwerking (één architect per cluster)
- ▶ Toepassen eigen, unieke dakvorm
- ▶ Kleur- en materiaalgebruik overwegend lichte tinten (gemêleerd), met eigen accenten
- ▶ Erfafscheidingen gebouwd, alzijdig, groene gevel

Openbare ruimte

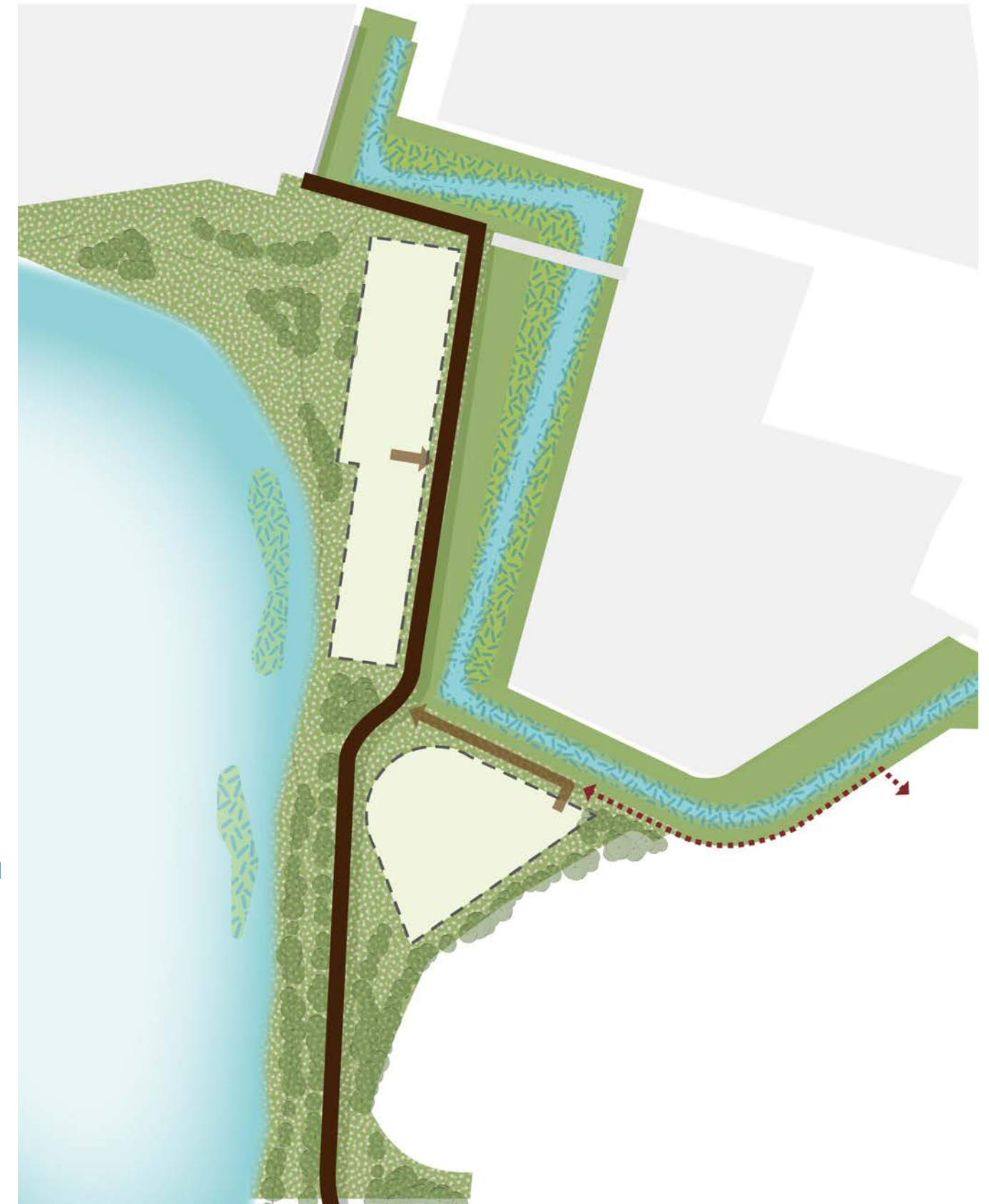
- ▶ Straat langs plas 30km/u, overige erfachtig
- ▶ Parkeren geïntegreerd (op maaiveld), (half) verdiept
- ▶ Geparkeerde auto's vanaf plas niet zichtbaar

Water, groen en beplanting

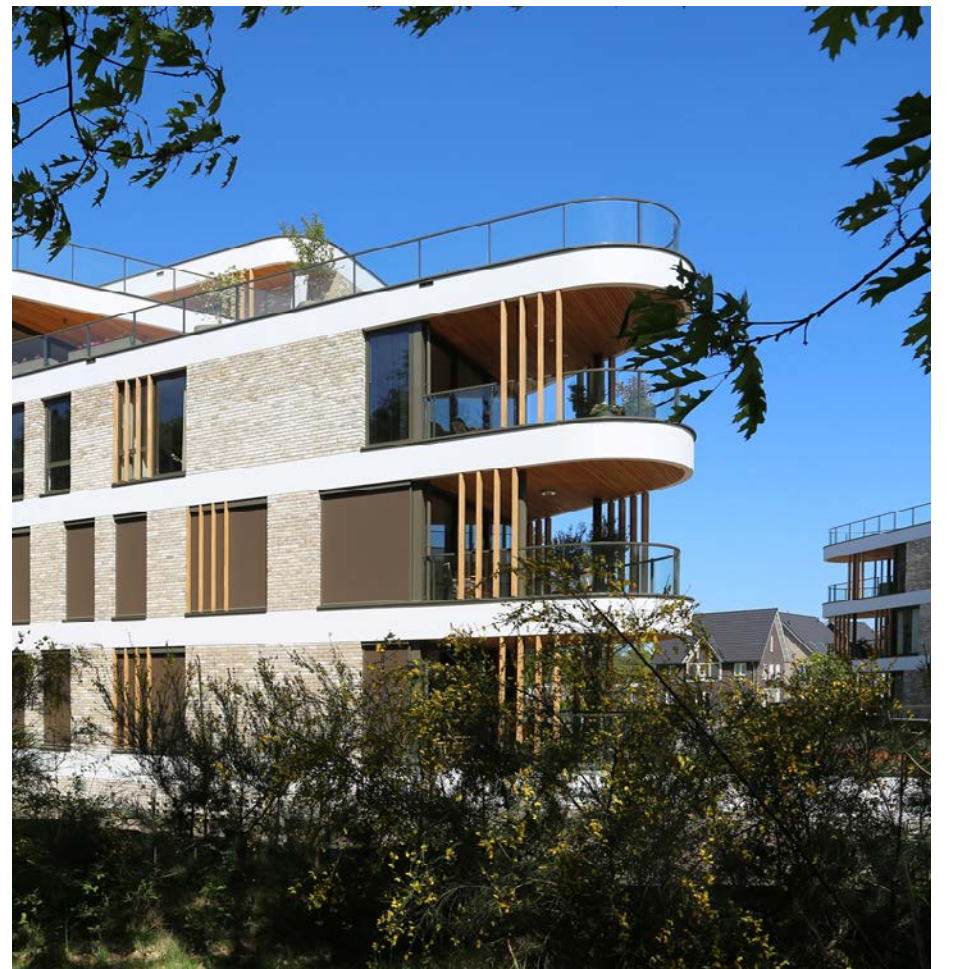
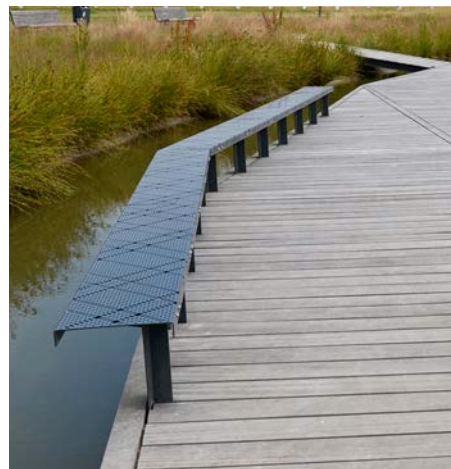
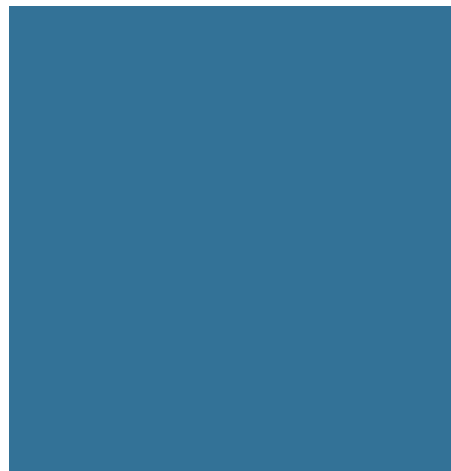
- ▶ Waterberging ondergronds naar de Niftrikse wetering
- ▶ Oriëntatie naar twee zijden, plas en wetering, gebouwen in het groen (geen privétuinen)

Legenda

	Hoofdstructuur
	Groen- en waterstructuur binnen woonveld
	Groene inrichting binnen woonveld
	Kavels en bebouwing
	Contour woonveld
	Hoofdontsluiting
	Ontsluiting woonvelden
	Langzaam verkeersroute



Inspiratie





**De verkaveling en structuur van de woonvelden is hierbij indicatief verbeeld.*



ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

**buro
WAAL
BRUG**

Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen

Telefoonnummer: 024 - 675 23 56 **Emailadres:** info@burowaalbrug.nl **Website:** www.burowaalbrug.nl

Rekeningnr.: IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer:** 58365524 **BTW Nummer:** NL8530.06.453.B01