Beeldkwaliteitplan
Vossenpels Noord



Oktober
2021

Nijmegen

Nijmegen

colofon

Beeldkwaliteitplan Vossenpels Noord
Nijmegen, 6 oktober 2021

Vastgesteld door de gemeenteraad op P.M.

Gemeente Nijmegen
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

www.nijmegen.nl

INHOUD

Inleiding 5

1. Visie en planfilosofie 9
met o.a. ligging en opgave plangebied, ambitie en inspiratie, ruimtelijk raamwerk, bebouwingstypologieën

2. Gereedschapskist voor de Vossenpels 21
algemene beeldkenmerken
gebiedsgerichte beeldkenmerken



Begrenzing beeldkwaliteitplan Vossenpels Noord



Inleiding

Het voormalige tuindersgebied Vossenpels staat voor een transformatie. De komende jaren wordt het gebied geleidelijk omgevormd tot een groenstedelijk woongebied in de overgang tussen de stad en het landelijk gebied.

Dit beeldkwaliteitplan beschrijft de gewenste sfeer, karakteristiek en uitstraling voor woongebied Vossenpels Noord en geeft uitgangspunten en richtlijnen voor de beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitplan geldt het voor het hiernaast aangegeven plangebied.

Hoofdstuk 1 beschrijft de inspiratie en de ruimtelijke visie voor Vossenpels Noord en vormt zo een beknopte samenvatting van de stedenbouwkundige opzet van Vossenpels Noord en het Ambitiedocument Vossenpels Noord.

Hoofdstuk 2 van dit beeldkwaliteitplan, ‘De gereedschapskist voor de Vossenpels’, beschrijft de algemene en gebiedsgerichte beeldkwaliteiskenmerken voor de Vossenpels Noord.

Beide hoofdstukken geven uitgangspunten en richtlijnen voor de beeldkwaliteit.

6

Relatie bestemmingsplan Vossenpels Noord en het beeldkwaliteitsplan

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan (BKP) vormen een hechte combinatie bij de ontwikkeling van Vossenpels Noord.

Om woningbouwontwikkeling in het gebied mogelijk te maken is het aanpassen van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het nieuwe bestemmingsplan voor Vossenpels Noord legt de toekomstige bestemmingen op hoofdlijnen vast. Het bestemmingsplan geeft aan hoe de gronden gebruikt mogen worden, welke regels er gelden voor het bouwen (waar en hoe groot) en hoeveel woningen er maximaal gebouwd mogen worden. Het bestemmingsplan is voor alle partijen bindend.

Tegelijk met het bestemmingsplan is er voor Vossenpels Noord een beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld, dat in detail het gewenste ruimtelijke en architectonsiche beeld beschrijft. Het BKP licht de 'geest' van de nieuwe woonwijk Vossenpels Noord toe: dit laat zich niet eenvoudig vatten in de juridsche termen van het bestemmingsplan.

De gemeente Nijmegen kiest er bewust voor om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan naast elkaar in te zetten. De ontwikkeling van een groot gebied als Vossenpels Noord, met een ontwikkeltijd van meerdere jaren, vraagt om een werkwijze waarin onvoorziene aanpassingen gaandeweg het proces opgevangen kunnen worden. De ervaring leert dat in zo'n geval het opstellen van een gedetailleerd bestemmingsplan, op basis van uitgewerkt stedenbouwkundig plan als blauwdruk, onvoldoende werkbaar is. Deze plannen zijn star en inflexibel, wat voor alle partijen leidt tot tijdverlies vanwege de proceduretijd en extra kosten. Iedere wijziging, die vaak niet zijn te voorzien in de lange looptijd, eist een formele planaanpassing.

Het BKP is opgesteld als een 'gereedschapskist' voor de Vossenpels Noord en geeft ruimte voor onvoorziene oplossingen en detailaanpassingen. Het beeldkwaliteitplan wordt samen met het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld en is richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkeling van Vossenpels Noord. Het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) Waalsprong, die straks elk deelplan en elke bouwaanvraag in het gebied zal toetsen, gebruikt het BKP als toetsingskader.

Door te kiezen voor de combinatie van een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan kan er meer maatwerk worden geleverd en kan er gedurende de looptijd van het project worden ingespeeld op nieuwe inzichten. Juist de inhoudelijke toets van het RKT en de flexibiliteit bij de planontwikkeling bieden de beste waarborg voor de ruimtelijke kwaliteit, en daar is het uiteindelijk om te doen.

Afbeelding: structuurschets van de Waalsprong met in wit aangegeven het plangebied Vossenpels Noord als onderdeel van de donut.

Concept 'DONUT'
Een ring rondom het gebied van Lent aan de buitenkant van de watersingel, die in verbinding staat met de plassen in de Waaijer. Om te komen tot een zekere diversiteit in woonmilieus en beeldkwaliteit in de Waalsprong is het uitgangspunt om in de donut woonmilieus te ontwikkelen met een meer gebiedseigen karakter, die iets toevoegen aan de Waalsprong.





1 Visie en planfilosofie

Ligging en opgave

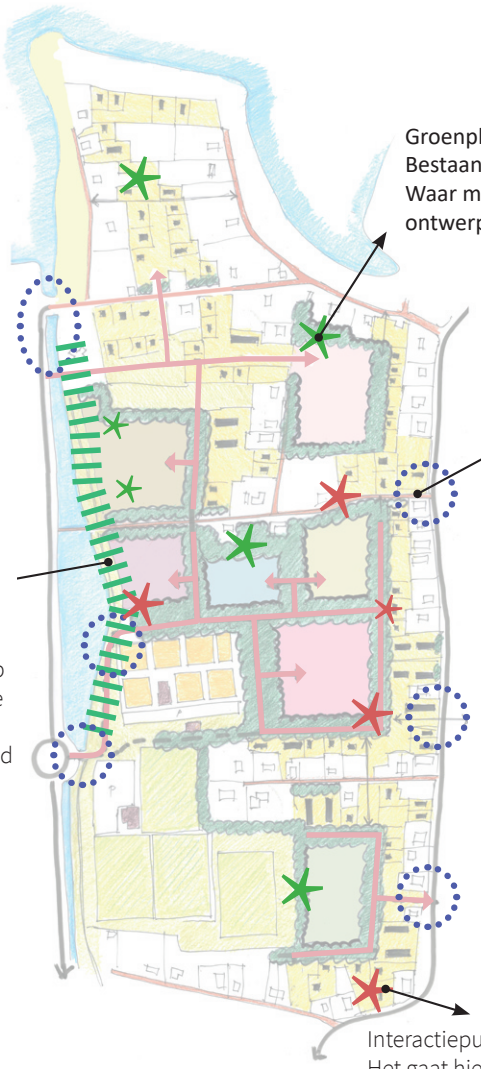
De Vossenpels is een gebied aan de oostzijde van het dorp Lent, dat ruimtelijk begrensd wordt door de Vossenpelsestraat, de Turennesingel, de Lentse plas en de Bemmelsedijk (Waaldijk). In het kader van de woningbouwopgave van de Waalsprong is het zuidelijke deel van de Vossenpels de afgelopen jaren ontwikkeld tot woongebied (Plant je Vlag).

Het plangebied Vossenpels Noord is ca. 26 hectare groot en ligt tussen het Zandsepad en Bekkersland, in aansluiting op de sportvelden. De opgave voor Vossenpels Noord is de realisatie van een aantrekkelijk groenstedelijk woongebied op de overgang van stad naar landschap. De woningbouwopgave bedraagt in dit gebied maximaal 650 woningen, in overwegend grondgebonden woningtypes.

Ambities

De ambities voor de ontwikkeling van het plangebied zijn weergegeven in het Ambitiedocument Vossenpels Noord uit 2019. Dit zijn de belangrijkste uitgangspunten:

- Maak een woongebied met een sterke identiteit door te verwijzen naar en te profileren op basis van het tuindersverleden van het gebied;
- Behoud, maak zichtbaar en versterk het verleden met groen, water en cultuurhistorie;
- Eén wijk, één geheel: oude en nieuwe bebouwing vormen met elkaar één samenhangend nieuw woongebied;
- Het realiseren van een groenstedelijk woonmilieu;
- Het realiseren van een gezonde wijk, met openbare ruimte die uitnodigt voor ontmoeting, bewegen, gezondheid en informeel spelen;
- Een duurzame wijk door het stimuleren van het gebruik van de fiets en het nemen van duurzame maatregelen bij de ontwikkeling en de bouw;
- Nijmegen als ongedeelde stad: het realiseren van een gedifferentieerd woonprogramma in typologie en prijs voor de diverse doelgroepen;
- Een woonprogramma met voornamelijk grondgebonden woningen. Naast de gangbare woningtypen leent het gebied zich voor meer experimentele woonconcepten. Incidenteel zijn beperkte vormen van gestapelde woningbouw mogelijk.



Groenplek
Bestaande groengebieden.
Waar mogelijk integreren in het ontwerp.

De entree's op deze plekken verdienen extra aandacht (herkenbaar en uitnodigend).

Oeverzone
Direct zicht op de wijk vanaf het Buske. De wijk presenteert zich en toont op deze plaats zijn karakter. De landschappelijke inrichting van de oever incl. wandelpad dient meegenomen te worden in het ontwerp.

Interactiepunt
Het gaat hier met name om zichtrelaties met de omgeving en de interactie met de bebouwing/ inrichting van de ruimte.

Afbeelding: 'ankerpunten'



Afbeelding: 'verbindingen met omgeving'

Inspiratie en visie

De algemene ambitie voor Vossenpels Noord is het realiseren van een groenstedelijk woonmilieu met een landelijke uitstraling. Het gebied heeft een bijzondere ligging in de Waalsprong, als onderdeel van de 'donut'. Een groenstedelijk woonmilieu heeft een dichtheid van gemiddeld circa 25 woningen per hectare en wordt gekenmerkt door een ruime groene opzet met overwegend grondgebonden woningen.

Maar er is méér: de inspiratie voor Vossenpels Noord komt voort uit de geschiedenis van de Vossenpels als voormalig tuindersgebied met kwekerijen, kassen en boomgaarden, een gebied met een eigen, kenmerkende structuur van organisch gegroeide linten en buurtschappen, gelegen aan de rand van Nijmegen als overgang tussen de stedelijke bebouwing en het buitengebied met landschapspark Lingezegen.

De ontwikkeling van de Vossenpels is een kans om een nieuw en onderscheidend woonmillieu toe te voegen aan de Waalsprong. Niet 'meer van hetzelfde', maar een interessant woongebied met een eigen signatuur. Een wijk voor een bonte groep bewoners, waar de algemene beeldkwaliteit en de typologie van de nieuwe woningen het gebiedsiegen karakter ondersteunen. Het agrarische verleden blijft voelbaar, de kenmerkende grillige vormen en rafelranden worden niet gladgestreken maar vormen juist de ontwerpaanleidingen voor nieuwe toevoegingen.

Sfeer

De gewenste sfeer van de Vossenpels Noord is die van een groen en landelijk gebied waar gewoond wordt in kleine clusters. Een sociale, gezonde en autoluwe wijk met veel gedeelde voorzieningen. Woningen geordend aan erven, hoven, tuinen en groen. Een rijke verzameling kappen in het rurale landschap, verbonden door een fijnmazig netwerk van houtsingels, landwegen en paden. Een gebied waar gewoond kan worden aan een gemeenschappelijk erf of aan een groene ruimte die door de buurt beheerd wordt.

Afwisseling tussen open en gesloten gebieden

De afwisseling tussen open groen (weilanden, velden) en meer gesloten gebieden maakt de Vossenpels interessant geeft het gebied belevingswaarde in de vorm van uit- en doorzichten. Het behouden van deze afwisseling en verschillen in korrelgrootte vormt een belangrijke ontwerpaanleiding.

Streng geordend vs. organisch gegroeid

Oorspronkelijk kende het gebied twee typen bebouwing: organisch gegroeide linten en buurtschappen versus geometrische, ritmische patronen van boomgaarden en kassen. De aanwezige watergangen (zegen) herinneren nog aan deze geometrische vlakverdeling. Deze twee werelden zijn een inspiratiebron voor het plan door bijvoorbeeld een rafelige, organische verkaveling voor een nieuw buurtschap met verschillende gebouwtypologieën of een op kassen geïnspireerde architectuur.

Breder perspectief

De beeldkwaliteit van het gebied heeft niet alleen een impact op de directe aan- en omwonenden. Door de specifieke ligging van Vossenpels Noord straalt de beeldkwaliteit uit naar de ruimere omgeving.

Het plangebied wordt vanuit twee zijdes in belangrijke mate ervaren. Als eerste vanaf de Vossenpelssestraat, waar Vossenpels Noord onderdeel is van de stadsrand en de eerste 'ontmoeting' met de stad Nijmegen komende vanuit Bemmel. Ten tweede vanuit het bestaande woongebied westelijk van de Turennesingel, waarin het karakter en de vormgeving van Vossenpels Noord bepalend zijn in het uitzicht over de watersingel en de overgang naar het buitengebied.

Intermezzo: het landschap van de Vossenpels



Eén van de kenmerkende doorzichten in de Vossenpels



Oeverzone met wandelpad aan de watersingel



Tuindersbebouwing



Landelijke wegen met smal profiel



Zicht op Lentse plas



Droge zaksloten



Doorzichten



Groenstructuren op perceelsgrenzen



Houtwallen en struweelbos



Verbinding tussen het Buske en Smitjesland

Afbeelding: het ruimtelijke raamwerk voor Vossenpels Noord bestaat uit een groene structuur van robuuste opgaande beplanting (bv. houtsingels struweelbeplanting en robuuste beplanting) en bebouwing in de vorm van ‘randen’, ‘nieuwe buurtschappen’ en ‘kamers’. De begrenzing van de verschillende gebieden is indicatief en kan varieren.



Ruimtelijke structuur

Het hiernaast afgebeelde ruimtelijke raamwerk vormt de basis voor de transformatie van Vossenpels Noord tot woongebied. Bestaand en nieuw vormen een mal en contramal. Nieuwe toevoegingen refereren aan het voormalige agrarische tuinderskarakter en het beeld van kassen en boomgaarden op grote blokvormige kavels.

Het oorspronkelijke ontginningspatroon van de Vossenpels is opgebouwd vanuit het historische lint van de Vossenpelssestraat, met haaks daarop aangetakte dwarsstraatjes met buurtschappen. Het ruimtelijke raamwerk baseert zich op deze structuur en introduceert twee nieuwe elementen:

- een robuust groen raamwerk van onder meer houtsingels, struweelbeplanting en robuuste beplanting als begrenzing van de bouwvelden;
- een geleidelijke overgangszone tussen bestaande (voormalige) agrarische bebouwing in het gebied en de nieuwe stedenbouwkundige invulling, in de vorm van 'randen' en 'nieuwe buurtschappen'.

Groen raamwerk

Het groene raamwerk verwijst naar de vroegere 'blokken' van boomgaarden en kassen en bepaalt de nieuwe hoofdstructuur. Het groene raamwerk zorgt voor een compartimentering van het plangebied en daarmee voor een schaalverkleining.
De singelstructuur valt grotendeels samen met de ontsluitingsstructuur en de waterstructuur.

Kamers

De kamers, gevormd door het groene raamwerk, vormen bouwvelden voor het realiseren van nieuwe woongemeenschappen in clusters van (ongeveer) 30 tot 60 woningen, passend bij de ambitie om een kleinschalig woonmilieu te creëren.
De kamers kunnen elk een eigen signatuur en thema hebben en bieden ruimte aan onderlinge variatie in dichtheid en opdrachtgeverschap.

Randen

De randen zijn overgangszones die bestaan uit ruime kavels met vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Door een open, losse verkaveling van vrijstaande woningen wordt een 'zachte' overgang gemaakt tussen bestaand en nieuw. Nieuwe woningen dienen zorgvuldig gepositioneerd te worden ten opzichte van de bestaande woningen, zodat er voldoende 'lucht' tussen de bebouwing ontstaat.
Incidenteel kunnen in de randen, waar de ruimtelijke structuur dit toe laat, kleine invullingen met rijtjes een plaats krijgen.

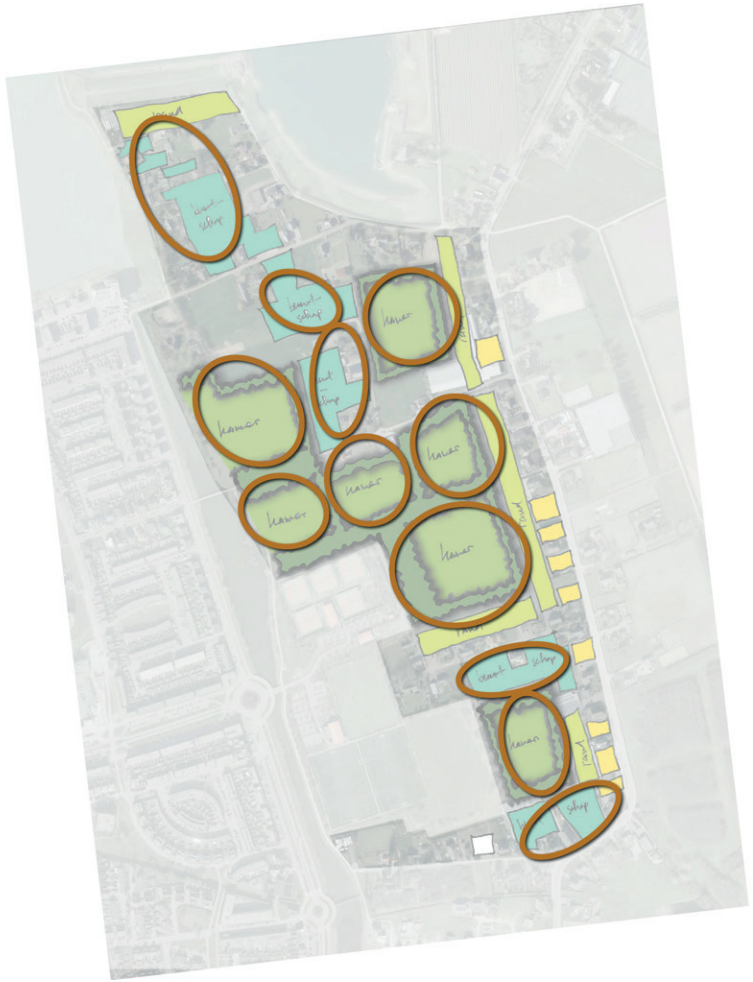
Nieuwe Buurtschappen

De bestaande buurtschappen in het gebied (Keimate en Zandsepad, Pelseland, Smitjesland, Bekkersland en de Bergstraat) zijn kleinschalig, rafelig en divers.
Het zijn losse structuren met een wisselende dichtheid, waarin het tuindersverleden van het gebied nog voelbaar is. De bebouwing bestaat voornamelijk uit een hoofd- en bijgebouwen in één laag met een kap, met groene ruimtes tussen de bebouwing.

Het karakter van de Nieuwe Buurtschappen sluit aan op de bestaande buurtschappen in de Vossenpels. Dat betekent: kleine clusters woningen in het landschap, een losse, organisch gegroeide kavelstructuur, een variatie aan woningen met een beperkte goot –en kaphoogte. Gemene deler van de buurtschappen is de kleinschalige sfeer.

Het lint

De lintbebouwing aan de Vossenpelssestraat bestaat uit blokvormige kavels met een wisselende breedte (25-40 meter) en diepte (30-45 meter). De kavelrichting volgt het subtiele, bochtige verloop van de Vossenpelssestraat. De oorspronkelijke bebouwing staat met de kopgevel dicht op de weg. Veelal hebben de kavels een groene inrichting in de vorm van siertuin of weide naast de woning en een haag als erfafscheiding met de Vossenpelsestraat.



Nieuwe gemeenschappen



Netwerken

Bouwstenen

De verkaveling voor Vossenpels Noord is geïnspireerd op 'het verhaal van de Vossenpels' en het bestaande, ingetogen en functionele karakter van het gebied. Bouwers in Vossenpels Noord worden uitgenodigd om op zoek te gaan naar het DNA van het gebied en nieuwe toevoegingen vorm te geven vanuit deze unieke eigenschappen (de *genius loci*).

De inrichting van de wegen en de openbare ruimte sluit zo veel mogelijk aan bij het landelijke beeld. Een netwerk van langzaamverkeersroutes verbindt de 'ankerpunten' (erven, groene plekken, oeverzone, entrees) op informele wijze met elkaar. Zo ontstaat een fijnmazige structuur van routes en plekken waaraan gewoond wordt. De ambitie 'groen, sociaal en gezond' vertaalt zich letterlijk naar de inrichting van de buitenruimte: deze dient mensen te faciliteren om samen te komen.

Bouwstenen voor de verkaveling worden gevormd door de bestaande identiteit van het gebied: open en gesloten zones, een organische ordening van de bebouwing, erven met hoofdgebouwen (boerderij, bedrijfswoning) met bijgebouwen (schuren, loodsen en kassen) en kunnen verder gevonden worden in stedenbouwkundige thema's die passen bij een landelijke setting: wonen aan een landweg, wonen in of aan een boomgaard of moestuin, de gemeenschappelijkheid die volgt uit het wonen aan een erf of een 'brink'.

In de buurtschappen en de kamers staat de auto zoveel mogelijk uit het zicht in gedeelde parkeerkoffers en parkeerschuren.

Kappenlandschap

Vossenpels Noord krijgt een duidelijk herkenbaar, divers kappenlandschap. De woningbouwopgave bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. Binnen deze verschijningsvorm is een brede differentiatie nadrukkelijk gewenst, zie hiervoor 'Woontypologieën'.

Bouwen met een kap in volumes van één tot anderhalve bouwlaag is essentieel voor het gewenste landelijke beeld. Door het toepassen van een lage goothoogte ontstaat een schaalverkleining en een goede aansluiting bij zowel het (agrarische) landschap als de bestaande bebouwing. In de kamers kan gevarieerd worden met een hogere goothoogte, zie onderdeel 'Kamers'.

Woontypologieën

Aansluitend op de ambities voor Vossenpels Noord is het nadrukkelijk gewenst dat er gebouwd wordt in een brede differentiatie aan woningtypes voor diverse doelgroepen. Naast de reguliere woningen is er ruimte voor andere typologieën. Vanuit de geschiedenis van de Vossenpels zijn strak vormgegeven repeterende kashuizen wellicht een eerste gedachte. De landelijke, groene setting leent zich ook voor diverse woningen in schuurtypologie (vrijstaand, dubbel, rug-aan-rug of als rijtje), woningen met veranda (aan de watersingel bijvoorbeeld, of in een boomgaard). Grondgebonden woningen en appartementen (woningen op verdiepingen) kunnen ook gemixt worden onder één dak. Appartementengebouwen worden vormgegeven als grote schuren in het landschap. Het vergroten van het smaakpalet maakt het gebied interessanter en draagt bij aan de gewenste eigenheid en een eigen, bijzondere identiteit. In de gereedschapkist worden de typologieën per deelgebied verder uitgewerkt en geïllustreerd met referentiebeelden.

Communicatie

Een belangrijke factor voor het slagen van Vossenpels Noord is voldoende bewustzijn bij ontwikkelaars, bouwers en toekomstige bewoners van de bijzondere eigenschappen van het gebied waarin men komt te wonen en de voorwaarden die daaruit volgen. Heldere en duidelijke communicatie is hiervoor een voorwaarde.

Ervaring leert dat intensieve begeleiding noodzakelijk is bij vrije kavels (particuliere bouwers). Voorafgaand aan de uitgifte van bouwgrond worden voor deze kavels kavelpaspoorten opgesteld met duidelijke spelregels en referentiebeelden t.a.v. de gevraagde ambitie en architectuur. Aspirant-kopers worden binnen de optietermijn uitgenodigd voor een afspraak met één van de projectstedenbouwkundigen om de uitgangspunten voor het woningontwerp en de inrichting van de kavel door te nemen.

Intermezzo: de bebouwing van de Vossenpels



Lint Vossenpelsestraat



Keimate 6 en 6a



Zandsepad



Zandsepad 1



Zandse plas en Woerdsestraat



Bergstraat 6



Vossenpelssestraat 65



Vossenpelssestraat 7



Smitjesland 4 (monument)



Smitjesland 7



Gereedschapskist Vossenpels

2

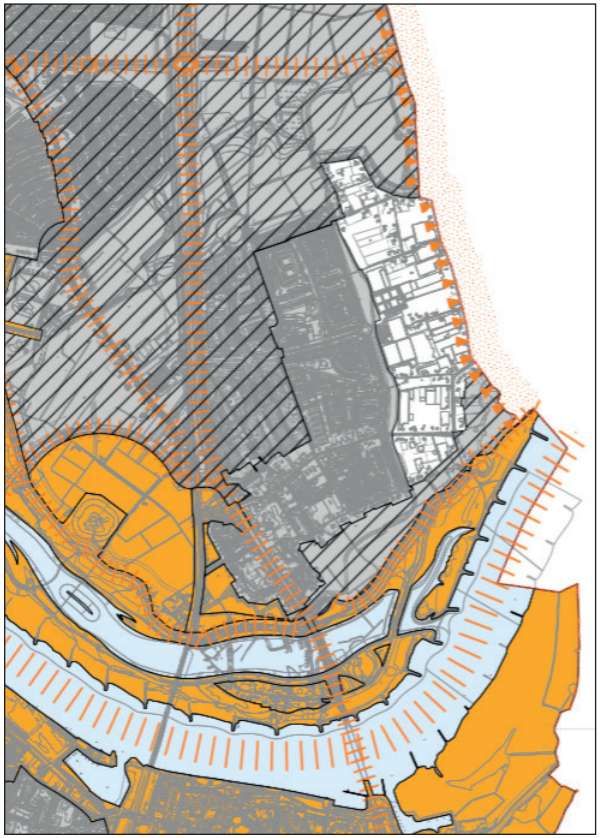
Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk zijn de gewenste eigen sfeer en identiteit van Vossenpels Noord beschreven. De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit in het gebied zijn gebaseerd op, en een doorvertaling van, het eerder opgestelde Ambitiedocument Vossenpels Noord en het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van Vossenpels Noord.

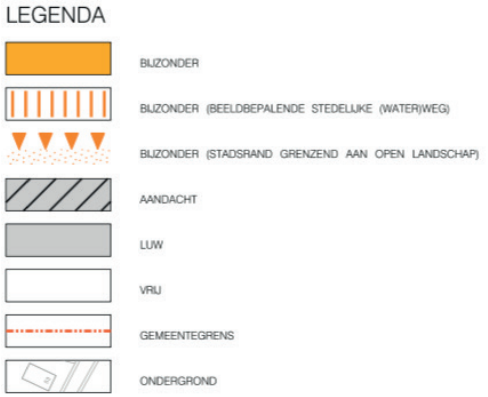
Om de gewenste woonomgeving te kunnen realiseren is een set basale spelregels nodig. Deze spelregels of bouwstenen noemen we vanaf nu de gereedschapskist.

Hulpmiddel

Het beeldkwaliteitplan Vossenpels Noord is een hulpmiddel om de geschetste verschijning en identiteit voor een gebiedsontwikkeling zoals die in Vossenpels Noord, voor een langere periode met een groot aantal verschillende actoren vast te houden en te realiseren. Dat betekent niet dat het beeldkwaliteitplan een dichtgetimmerd document is. Het beeldkwaliteitplan is een gereedschapskist met hulpmiddelen voor een eindproduct. Er is ruimte voor doorontwikkeling en groeiende inzichten inzichten (na instemming van het Ruimtelijke Kwaliteitsteam Waalsprong en de gemeente).



fragment kaart toetsingsniveaus uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit



legenda bij kaartbeeld toetsingsniveaus

Aanpassing toetsinsniveau

Gelet op een goede aansluiting tussen bestaande en nieuwe bebouwing en de gewenste gebiedseigen invulling van de Vossenpels Noord (onderdeel 'donut') is sturing op beeldkwaliteit gewenst. In aansluiting op de andere ontwikkelgebieden in de Waalsprong wordt het toesingsniveau voor Vossenpels Noord aangepast en verhoogd naar ambitieniveau 'aandacht'. Voor Vossenpels Noord wordt méér gevraagd dan alleen redelijke eisen van welstand. Het beeldkwaliteitplan beschrijft de gevraagde ambitie en kwaliteiten voor het gebied maar geeft ook ruimte voor creativiteit en inventiviteit. Behalve toetsingskader bij bouwaanvragen vormt het beeldkwaliteitplan ook een inspiratiebron en 'gereedschapskist' bij de totstandkoming en begeleiding van bouwplannen.

Woongebieden ambitieniveau 'aandacht'

De Waalsprong is een grootschalige ontwikkeling die in Nijmegen Noord in belangrijke mate zal bijdragen aan het ontstaan van een nieuwe identiteit. Voor alle woongebieden in de Waalsprong is daarom een hoge ambitie van toepassing. Dit ambitieniveau is betiteld als 'aandacht'. Dus aandacht voor een goede stedenbouwkundige situatie en aandacht voor de verschijning van de gebouwen en het openbaar gebied.

Stadsrand ambitieniveau 'bijzonder' (ongewijzigd)

De Vossenpelssestraat, die het plangebied aan de oostzijde begrenst en op deze plaats de rand van de stad vormt, heeft het ambitieniveau 'bijzonder (stadsrand grenzend aan open landschap)' en vraagt dus om een zorgvuldige vormgeving die past in het benoemde beeldkwaliteitskader.

Procedure

Na vaststelling door de gemeenteraad vervangt het beeldkwaliteitplan Vossenpels Noord, in formele zin, het gestelde in de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Daar waar het beeldkwaliteitplan Vossenpels Noord niet in voorziet blijft de Uitwerkingsnota van kracht. Op het moment dat de ontwikkeling van Vossenpels Noord is afgerond, wordt het ambitieniveau teruggebracht naar 'luw', omdat op dat moment een structureel goede basis voorhanden is.

Formeel toetsingskader en inspiratiedocument

Het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) Waalsprong zal het beeldkwaliteitplan Vossenpels Noord gebruiken als toetsingskader bij de beoordeling van bouwplannen in Vossenpels Noord. Waar nodig worden voorafgaand aan de uitgifte van bouwgrond in het plangebied kavelpaspoorten opgesteld, bijvoorbeeld voor particuliere bouwkavels, met daarin een samenvatting van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan en helder geformuleerde randvoorwaarden en referentiebeelden t.a.v. de (beeldkwaliteit van de) woningen. Het kavelpaspoort kan op onderdelen een nadere uitwerking zijn van het beeldkwaliteitplan.

Architectuur algemeen

Een bouwwerk moet zich voegen in het beeld van de (bestaande of toekomstige) omgeving, tenzij de locatie of de functie van het bouwwerk een afwijking logisch maakt. In dit beeldkwaliteitplan is het beoogde ruimtelijk beeld van Vossenpels Noord beschreven. De uitgangspunten voor de vormgeving van de bebouwing zijn op hoofdlijnen geformuleerd, zodat er sturing kan worden gegeven aan het eindbeeld en gelijktijdig ruimte geboden wordt bij de architectonische uitwerking van de bebouwing.

Van een ontwerp wordt verwacht dat het passend is binnen het beoogd ruimtelijk beeld, maar ook dat het op zichzelf logisch en consequent is vormgegeven. Het gaat hierbij om de verhoudingen van het bouwwerk in schaal, vorm en massaopbouw ten opzichte van de verhoudingen in de omgeving, zoals die tot uitdrukking komen in de stedenbouwkundige context van gebouwen, landschap en openbare ruimte. Het gaat ook om de verschijningsvorm van een gebouw in zijn uitdrukking, herkenbaarheid, interne verhoudingen tussen verschillende delen van het gebouw en de esthetische kwaliteiten van de architectuur. De verhoudingen, de detaillering en de materialisering van het gebouw moet logisch, evenwichtig en consequent van opbouw zijn.

Wanneer een gebouw een contrast vormt ten opzichte van zijn omgeving moet dit een hogere kwaliteit opleveren.

Redelijke eisen van welstand

Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer het getuigt van het vakmanschap van de ontwerper en er wordt voldaan aan de volgende algemene criteria:

- het bouwwerk levert met zijn gevel(s) een passende bijdrage aan het openbare gebied waaraan het bouwwerk grenst en er sprake is van een duidelijke herkenbare hoofdtoegang;
- het dakvlak en het silhouet van de dakvorm is vormgegeven in relatie tot omliggende gebouwen;
- de verschillende delen van het bouwwerk zijn in hun uiterlijke verschijningvorm logisch en samenhangend;
- er is sprake van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen;
- er bestaat samenhang tussen de verschillende onderdelen, zoals onder andere de massa('s), gevels en details van het bouwwerk of van de bouwwerken;
- er wordt rekening gehouden met de relatie tussen het maaiveld en de gevel en tussen de gevel en het dak;
- de opbouw van de gevels is herkenbaar en consequent, waarbij een evenwicht tussen helderheid en complexiteit in het gevelbeeld bestaat;
- bij verbouw staan de ingrepen aan het bouwwerk in goede verhouding tot elkaar en tot het bouwwerk in het geheel;
- de detaillering, reliëf, textuur, materiaalkeuze en kleurstelling zijn vormgegeven in relatie tot de totale verschijningsvorm van het bouwwerk;
- er wordt rekening gehouden met associaties die bepaalde vormen oproepen in de sociaal-culturele context.
- Een stedenbouwkundige en architectonische verbijzondering wordt gerealiseerd op plekken met een specifieke betekenis, die liggen in een zichtlijn of een ruimtelijke beëindiging vormen (zie principes per deelgebied);

Gereedschapskist: algemene beeldkenmerken

Beeldkenmerken van Vossenpels Noord

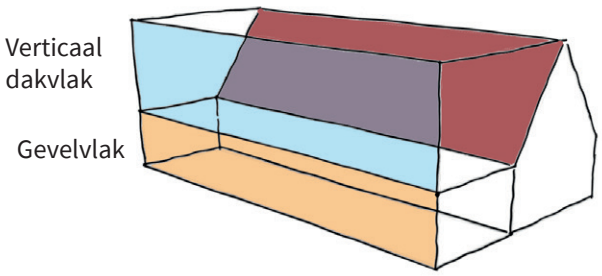
- Vossenpels Noord is een groenstedelijk woongebied waarin het tuindersverleden en de landelijke sfeer van het gebied doorklinken, zowel in de bebouwing, onbebouwde ruimte als het openbaar gebied;
- Vossenpels Noord vormt een overgang tussen de Waalsprong en Park Lingezegen;
- Vossenpels Noord heeft een eigen signatuur en vormt een contrast met de meer stedelijke woongebieden in de Waalsprong;
- In Vossenpels Noord wordt gewoon in kleine gemeenschappen binnen een robuuste groen-structuur van houtsingels en opgaande beplanting die de ruimtelijke drager vormt van het gebied;
- Voor alle bebouwing in Vossenpels Noord geldt dat het functionele en doelmatige karakter van het vroegere tuindersgebied doorklinkt in de vormentaal en de architectuur van nieuwe elementen. Hierbij past een zekere eenvoud, terughoudendheid en robuustheid, zowel in positionering en silhouet als de detaillering van de bouwmassa's;
- In relatie tot de architectuur en vormentaal is het gebruik van natuurlijke materialen en kleuren het uitgangspunt. De gekozen materialen zijn basic, duurzaam en eerlijk. Passende materialen zijn o.a. hout, riet, keramische pannen, glas, metaal, baksteen.
- De bebouwing in Vossenpels Noord bestaat uit linten en uit clusters woningen die geordend zijn rondom plekken van betekenis (een erf, tuin, boomgroep). Het bouwbeeld is open en afwisselend, zonder straatwanden;
- Het woonprogramma bestaat met name uit grondgebonden woningen in een brede variatie aan typologieën;
- Passende woningtypen voor Vossenpels Noord zijn onder andere:
  - kashuizen
  - kwadrantwoningen
  - schuurpatiowoningen
  - rug-aan-rugwoningen
  - appartementschuren;
- Er wordt hoofdzakelijk gebouwd in één tot anderhalve laag met een kap. In beperkte mate is, op daarvoor aangewezen plaatsen, stapeling mogelijk. In de kamers kan wat meer gevarieerd worden met de goothoogte;
- Een zadeldak is het uitgangspunt, waarbij mag worden gespeeld met a-symmetrie, overstekken, dakhellingen en kapverdraaiingen;
- Andere vormen van hellende daken zijn (incidenteel) toegestaan, zolang er een verwantschap is met het in dit document beschreven ruimtelijke beeld en daarvoor een bijzondere aanleiding is;
- Binnen een stedenbouwkundige eenheid is er een 'organische variatie': een afwisseling in goothoogte, volume, rooilijn en richting;
- Het beeld van seriematigheid (stempelen) van identieke woningen moet worden voorkomen. Hofjes en kaswoningen kunnen uitzonderingen zijn op deze regel;



Referentie 'bebouwing aan een erf'



Referentie 'bebouwing om een brink'



- De 'Nieuwe Buurtschappen' en de 'Randen' zijn overgangszones tussen bestaande en nieuwe bebouwing. In deze gebieden dienen oud en nieuw zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd. Het gaat o.a. om de bouwhoogte, afstand tot de bestaande wonigen, kaprichting, etc.
- In de Nieuwe buurtschappen en Kamers krijgen speel- en ontmoetingsplekken nadrukkelijk aandacht en ruimte en maken ze deel uit van de plekken van betekenis ('sociale knooppunten');
- Geen blinde gevels aan de openbare of de gemeenschappelijke ruimte (erf, brink of groentje);

Lage goot

Het werken met een lage goothoogte is een belangrijk beeldkenmerk voor Vossenpels Noord, met name voor het dakvlak grenzend aan de openbare ruimte.
In het algemeen geldt voor alle woonbebouwing dat het verticale dakvlak (aanzicht) groter is of tenminste gelijk dient te zijn aan het gevelvlak (zie tekening).
Voor rijwoningen kan (incidenteel) gemotiveerd en (altijd) in overleg met het RKT afgeweken worden van deze regel. Voor gestapelde bouw en kaswoningen kan gemotiveerd en in overleg met het RKT afgeweken worden van deze regel.
Het toepassen van dakpannen als verticale gevelbekleding, waarbij het knikpunt in de daklijn hoger ligt dan de voorgeschreven goothoogte, is incidenteel toegestaan mits de goothoogte hiermee visueel verlaagd wordt naar ca. 3 meter (zie referentie 'Referentie kort rijtje (Veghels Buiten)' op pagina 33).

Korte rijtjes

Behalve een lage goothoogte draagt het werken met korte rijtjes bij aan de landelijke uitstraling. Korte rijtjes representeren schuurachtige volumes en zijn maximaal ca. 35 meter breed (6 tot 7 woningen). In bijzondere gevallen kan hier van worden afgeweken.

Landelijke 'look en feel'

De inrichting van de openbare ruimte draagt in hoge bij aan de beleving van het woongebied. Om invulling te geven aan Vossenpels Noord als overgangsgebied tussen stad en land en het tuindersverleden wordt voor de openbare ruimte ingezet op een rurale en natuurlijke sfeer, die in alle facetten van het plan terugkomt. Hierbij kan gedacht worden aan kruidenrijke bermen, houtwallen en struwelen, bloemrijk grasland, maar ook aan sloten en greppels, natuurlijke speelplekken en eenvoudige, functionele wegen en paden. Stedelijke standaarden moeten zo veel mogelijk worden vermeden. Waar mogelijk gebruik maken en integreren van (cultuurhistorische) relicten, zoals oude waterlopen (zegen), kasmuren, groenstructuren, voormalige agrarische bebouwing, etc.

Erven en brinken

Een erf is een ensemble met hoofd -en bijgebouwen aan een gedeelde of openbare ruimte. Een brink is een samenhangend cluster van gebouwen om een groene ruimte.



Houtsingel



Eenvoudige, landelijke wegen



Natuurinclusief bouwen (ref. Orga-architecten)



Karrespoor



Bijzondere plekken



Natuurlijk spelen



'Ruige' beplanting in Eva Lanxmeer, Culemborg



Lage hagen



Rurale inrichting (Veghels Buiten)

Groen raamwerk

Het robuuste groene raamwerk is een belangrijk stedenbouwkundig instrument om structuur aan te brengen binnen het plangebied. Het groene raamwerk bestaat uit opgaande beplanting (inlandse bomen en heesters), veelal gecombineerd met de water-infrastructuur (wadi, greppel of droge zaksloot), ontsluitingswegen en incidenteel parkeren (in de zones gelegen aan de Randen). Het groene raamwerken zorgt voor schaalverkleining en geeft een constante groenbeleving in het gebied. Ook heeft het groene raamwerk een ecologische functie.

Het groene raamwerk dient een duidelijke visuele en fysieke scheiding aan te brengen tussen de deelgebieden in het plangebied. Op sommige plekken is kunnen (zicht)relaties aangebracht worden. Om de bovenstaande doelen te bereiken dient het groene raamwerk voldoende robuust te zijn en zoveel mogelijk aaneengesloten te zijn (voldoende breedte en dichtheid om als 'ruimtelijke scheidingswand' en ecologisch te kunnen functioneren).

Het globale beeld van het groene raamwerk is dat van een houtwal of houtsingel. Het groen kan echter ook een andere vorm hebben, zolang het hierboven beschreven beeld en functies worden gerealiseerd. Het groene raamwerk wordt gevormd door bestaande groenstructuren in combinatie met een nieuw te realiseren groenstructuur. De breedte kan variëren.

Inpassen bestaand groen

Het is het streven om aanwezige waardevolle groenstructuren te behouden. Deze structuren zijn indicatief aangegeven op bladzijde 10, figuur 'ankerpunten'.

Het inpassen van deze structuren is afhankelijk van de uitvoerbaarheid en haalbaarheid voor de planontwikkeling. Hierbij zal steeds de afweging gemaakt moeten worden tussen de mogelijkheid deze structuren in te passen en de gewenste planontwikkeling.

Beplanting

De beplantingskeuze dient ook ontleend te worden aan het gebiedseigen karakter (rivierengebied). Het betreft inlandse beplanting in combinatie met (sier) fruitbomen.

Voor het groene raamwerk bestaat de beplanting hoofdzakelijk uit kruiden en bloemrijke vegetaties, heesters en bomen. Waar het groene raamwerk wordt gecombineerd met een wadi of zaksloot is het streven om deze extensief te beheren en zo een gradiëntrijke situatie te creëren.

In de Nieuwe buurtschappen en de Kamers kunnen naast de natuurlijke soorten ook cultuurlijke soorten zoals fruitbomen, bijvoorbeeld (sier)kers, appel of peer een plaats krijgen. In de Kamers dient ook ontworpen te worden naar bomen die betekenis geven aan een plek, zoals een linde die in volle glorie kan uitgroeien gecombineerd met een plek voor de buurt. Denk hierbij aan 'het dorpsplein met de oude linde.'

Voor het gehele plangebied wordt gestreefd naar een extensief beheer ten behoeve van het natuurlijke en landschappelijk beeld.

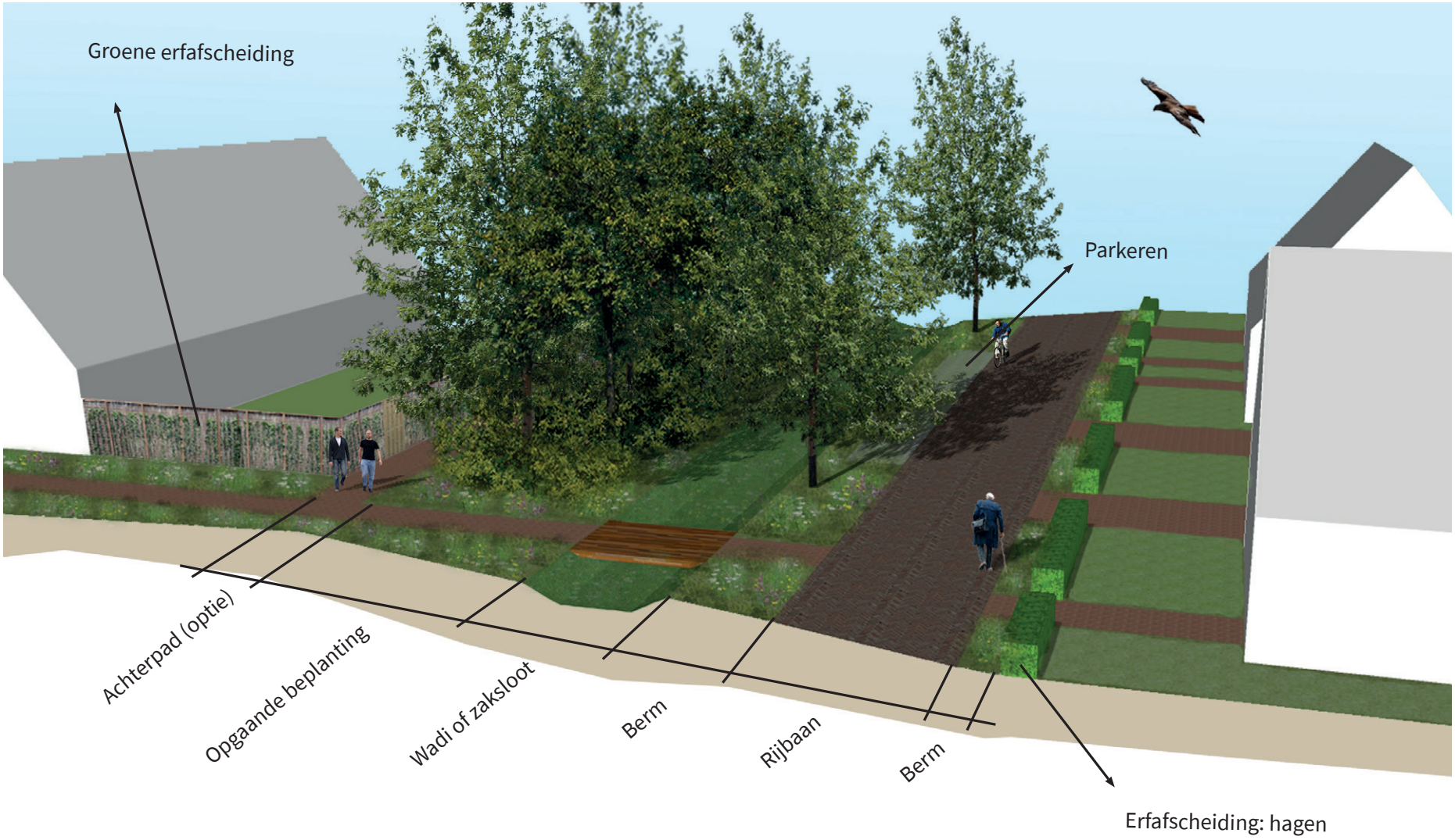
Rurale wegen

Het streven is om het landelijke karakter van de bestaande wegen zoveel mogelijk te behouden, mits dit mogelijk is in verband met de ondergrondse infrastructuur. Nieuwe wegen in het plangebied dienen eveneens een rurale uitstraling te hebben: eenvoudig (smal) profiel, elementenverharding (klinkers) en natuurlijke afwatering in de berm of in zaksloot/wadi. De hoofdwegenstructuur krijgt één uniforme inrichting.

Naast de wegen om de kamers (hoofdontsluiting) is het voor de bereikbaarheid van onder andere hulp- en reinigingsdiensten soms noodzakelijk een ontsluitingsweg door een kamer aan te leggen. Gestreefd dient te worden deze wegen zo informeel mogelijk vorm te geven, bijvoorbeeld in de vorm van een karrespoor of halfopen bestrating. Voor de wandelpaden kan een onderscheid worden gemaakt wandelpaden die de hoofdroute vormen en informele paden zoals struinpaden.

Parkeren

Voor Vossenpels Noord wordt nadrukkelijk gekozen om het parkeren op enige afstand van de woningen te positioneren. Het uitgangspunt is dat het erf of de brink vrij blijft van geparkeerde auto's en volledig ingezet kan worden als een plek voor ontmoeting. Daarnaast



Impressie profiel Groen raamwerk

stimuleert het parkeren op afstand het gebruik van de fiets. Gestreefd wordt naar het reduceren van het aantal parkeerplaatsen. Uitwerking van dit streven dient per deelontwikkeling nader worden bekeken. In grote parkeerkoffers (>16 parkeerplaatsen) worden parkeerplaatsen onderbroken met groen (geen grote parkeervlakken).

Het parkeren wordt in principe georganiseerd in groen ingepaste parkeerkoffers en/of in parkeerschuren (auto's zo veel mogelijk uit het zicht). Parkeerschuren (geen plat dak) dienen ingezet te worden als onderdeel van de stedenbouwkundige opzet van een erf of brink en/of daar waar een groene inpassing van de parkeerplaatsen niet voldoende kan worden gerealiseerd. Bij voorkeur worden in parkeerschuren ook de bergingen opgenomen.

Vrijstaande en halfvrijstaande woningen in het lint, de randen en de nieuwe buurtschappen dienen te voorzien in parkeerruimte op eigen terrein naast de woning. Waar nodig (uitzonderingen) dient voor de ruimtelijke inpassing voor het parkeren een maatwerkoplossing te worden gemaakt.

Overgang privé/openbaar
De overgangen tussen openbaar en privé vragen bijzondere aandacht. Het groene karakter van de buurt wordt versterkt door het toepassen van groene erfafscheidingen (voorwaarde) in de vorm van hagen of een natuurlijk, geleidelijke overgang met beplanting. In het algemeen heeft een (ruige) haag



Principe wegenstructuur

- *Hoofdwegenstructuur*
- *Snelfietsroute*
- *Bestaande wegen*

heeft de voorkeur. Denk bij begroeide schuttingen aan een faunapassage tussen tuinen en aansluitend op openbare ruimte.

Hoge erfafscheidingen aan collectieve ruimten (o.a. brink, erf) dienen vermeden te worden.

Het architectonische beeld kan worden versterkt door de toepassing van groen in de gevel of door mee-ontworpen van pergola's aan de woning. De buitenruimten zijn zorgvuldig mee-ontworpen.

Bijgebouwen

Voor Vossenpels Noord wordt, met name voor de Nieuwe buurtschapen en de Kamers, ingezet op gemeenschappelijke ruimten in plaats van individuele bergingen in de tuin. Voor bepaalde typologieën (bv. rug-aan-rugwoningen, patioschuren, kwadrantwoningen) passen losse bergingen of schuurtjes niet in de aanwezige tuin of buitenruimte. Bij deze typologieën worden de bergingen inpandig, aan hoofdgebouw vast of in een losse gemeenschappelijke berging opgelost. Bijgebouwen (schuren, bergingen etc.) hebben een ingetogen vormgeving en vormen een ensemble met het hoofdgebouw en zijn zorgvuldig mee-ontworpen.

Duurzaamheid

De gemeente Nijmegen heeft hoge ambities ten aanzien van circulair (en biobased) bouwen. De bouwende en ontwerpende partijen worden nadrukkelijk uitgenodigd om op dit gebied de laatste technieken en inzichten toe te passen.

Duurzaamheid gaat niet alleen over een laag energieverbruik. Voor de Vossenpels wordt een integrale duurzame benadering gevraagd. Dat begint bij de basis, door te kiezen voor bouwmaterialen met een duurzame productiecyclus en 'low tech' common sense zoals zongericht verkavelen. Goed ontworpen duurzame woningen stimuleren duurzame keuzes in het dagelijkse gedrag van hun bewoners.

Natuurinclusief bouwen

Voor de Waalsprong is natuurinclusief bouwen het uitgangspunt. Sinds voorjaar 2020 is de 'Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen, Leidraad voor de Waalsprong' beschikbaar, waarmee iedere bouwer in de Waalsprong kan bepalen hoe natuurinclusief bouwen toegepast moet worden. Met behulp van de toolbox wordt precies duidelijk welke voorzieningen zij moeten aanbrengen voor de huismus, de gierzwaluw en de dwergvleermuis. Zo wordt er in de Waalsprong niet alleen gewerkt aan wonen voor mensen, maar ook voor aantrekkelijk wonen voor (beschermde) dieren.

Gestapelde bouwvolume

Binnen de typologie van een schuurwoning kunnen desgewenst ook op kleine schaal gestapelde woningen (appartementen) gerealiseerd worden. Denk daarbij aan meerdere woningen van verschillende oppervlakte onder één dak.

Op drie plekken in het plangebied - zie de kaart hiernaast - geeft het bestemmingsplan ruimte voor gestapelde bouw met grotere afmetingen. De gestapelde volumes zijn voorzien van een kap en kunnen maximaal 3 lagen hoog zijn, zolang ze zorgvuldig worden gepositioneerd en de bouwhoogte op goede wijze is afgestemd c.q. verloopt in aansluiting op de aangrenzende bebouwing.

Buitenruimte (balkons), bergingen, fietsenstallingen, etc. dienen in het gebouwde volume te worden opgelost.



Zones waarbinnen gestapelde bebouwing mogelijk is



Buurtschap de Gast, Zuidhorn (appartementen in 2 lagen)

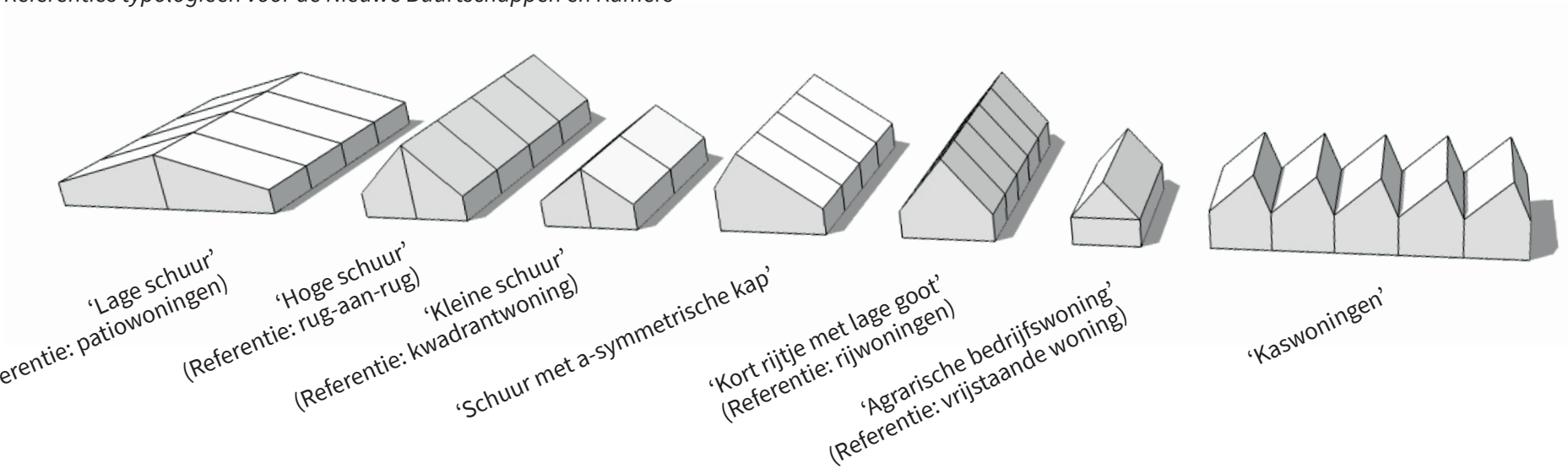


Meerveldenweg, Uddel (Beltman architecten)



Vergertlaan, Duiven

Referenties typologieën voor de Nieuwe Buurtschappen en Kamers



Typologieën

Voor de kamers en de nieuwe buurtschappen zijn ‘niet standaard’ woningtypes, geïnspireerd op het agrarische tuindersverleden van de Vossenpels, een belangrijk ontwerpinstrument. Een afgestemde mix van typologieën is in deze gebieden uitgangspunt. Hieronder een aantal referenties:

Rug-aan-rug woningen en kwadrantwoningen geven door hun grotere bouwvolume een variatie in ‘korrel’. De massa’s hebben een alzijdige oriëntatie. De relatief kleine buitenruimte vraagt om een koppeling aan een erf, gemeenschappelijke tuin of groene ruimte. Zorgvuldige oriëntatie i.v.m. bezonning: nokrichting ca. noord-zuid.

De *patioschuur* refereert aan een agrarische schuur of loods. Het zijn grote, lage volumes en echte blikvangers. Ook hier geldt: bij voorkeur plaatsen aan erf of groene ruimte.

Kaswoningen zijn een logische en speelse verwijzing naar het tuinderverleden en hebben een opvallende verschijningsvorm en uitstraling door het bijzondere materiaalgebruik. Kaswoningen zijn geheel of gedeeltelijk van glas.

De *bedrijfswoning* vormt de hoofdwoning binnen een ensemble of cluster en heeft een markeringsfunctie, bijvoorbeeld aan de toegang tot een kamer. De bedrijfswoning kan zich onderscheiden in uitstraling, materiaalgebruik, vormgeving en oriëntatie en/of een formelere erfinrichting hebben.

Stookhuisjes, losse kassen of schuurtjes als Tiny houses.

Elk woningtype vraagt om een eigen benadering voor wat betreft positionering, gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik en kapvorm en draagt bij aan de ruimtelijke en programmatische afwisseling in Vossenpels Noord. De voorbeelden zijn illustratief. De ontwikkelende partijen worden uitgenodigd om in deze sfeer, met passende typologieën, het palet te verrijken.



Referentie patioschuur



Referentie a-symmetrische kap (Oterlek, FARO architecten)



Referentie kashuizen (Eva Lanxmeer, Culemborg)



Referentie 'bedrijfswoning'



Referentie schuurwoningen (Geerpark, Vlijmen)



Referentie kort rijtje (Veghels Buiten)



Referentie kwadrantwoning



Referentie kaswoningen (concept 'Smartwoning', Timpaan)



Referentie rug-aan-rugwoningen

Gereedschapskist: gebiedsgerichte beeldkenmerken



Afbeelding: bijzondere entrees

Het lint Vossenpelssestraat

In het bebouwingslint van de Vossenpelssestraat lenen een beperkt aantal plekken zich voor het toevoegen van nieuwe kavels. Het bouwthema is ‘vrijstaand wonen op ruime erven’.

Bebouwing

- Nieuwe ontwikkelingen voegen zich in de structuur en de karakteristiek van het historische bouwlint op de overgang van stad en land;
- Behoudt de ‘jazz’: sprongen in de rooilijn en een wisselende nokrichting, inclusief ‘gaten’ en onderbrekingen in de bouwwand;
- Er is een duidelijk onderscheid tussen de hoofd- en de (vrijstaande) bijgebouwen, tussen ‘voor’ en ‘achter’ (hiërarchie in erfopbouw);
- Woontypologie: vrijstaande woningen zijn het uitgangspunt. Een 2-onder-1-kap woning of meerdere woningen in één volume is echter ook mogelijk, mits passend binnen de landelijke lintbebouwing (bijvoorbeeld in de vorm van een eigentijdse (langgevel) boerderij) én het groene beeld van de kavel behouden blijft;
- Het kleur- en materiaalgebruik past bij de karakteristiek en het beeld van de lintbebouwing en kan afgestemd zijn op de omgeving of juist moderne interpretatie daarvan zijn;
- Aan- en bijgebouwen worden meeontworpen met de woning. Ze hebben bijvoorbeeld een zelfde kapvorm, helling, materialisatie, kleur, óf vormen een versterking van het architectonische beeld. Bijgebouwen zijn vrijstaand en voorzien van een kap;

Onbebouwde ruimte

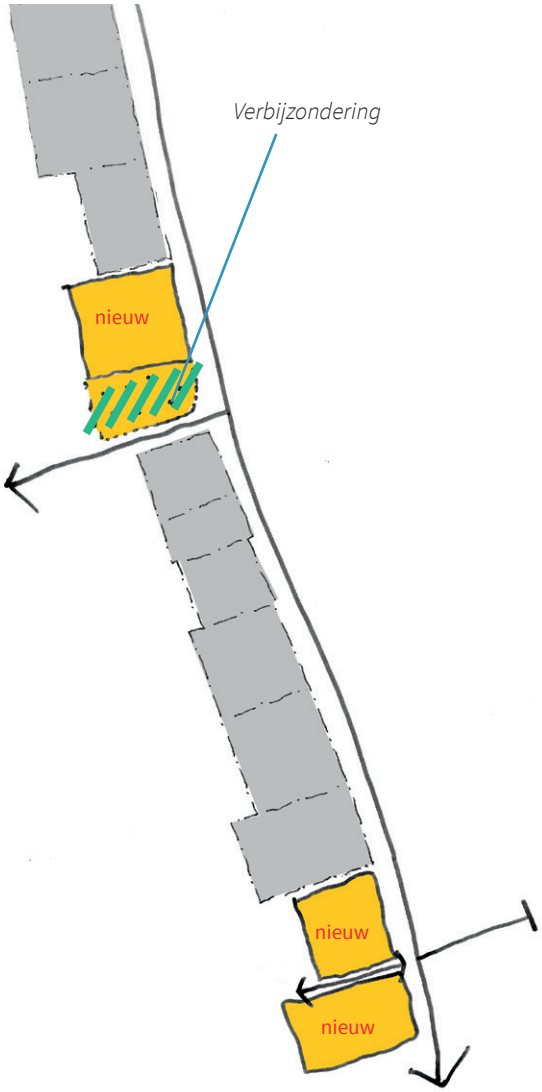
- Nieuwe kavels doen mee in het bestaande kavelritme (circa 600-800 m^2). Incidenteel is een kleiner kavel mogelijk, indien de ruimtelijke situatie daarom vraagt;
- Nieuwe kavels worden vormgegeven als kleine erfjes en hebben een landschappelijk inpassing geïnspireerd op de agrarische geschiedenis van het gebied. De kavels zijn overwegend groen en onverhard ingericht;
- Erfafscheidingen: aan de wegzijde dient de erfafscheiding te bestaan uit een lage haag;
- Er wordt geparkeerd op eigen terrein naast de woning.

Openbare ruimte

- Doorgangen en verbindingen worden zorgvuldig vormgegeven. Langs de Vossenpelssestraat liggen belangrijke entree’s van het plangebied: het Zandsepad, Smitjesland, de te realiseren snelfietsroute noordelijk van de Bergstraat en de entree van het deelgebied Bekkersland. Voor alle entrees geldt dat de herkenbaarheid van belang is en vraagt om een verbijzondering;
- Bij uitgifte van hoekpercelen aan de entrees dienen richtlijnen voor de inrichting worden meegegeven;

Entrees Vossenpelssestraat

- Het Zandsepad is een bestaande ontsluiting en is duidelijk gedefinieerd;
- De entree naar Smitjesland wordt aan de zuidzijde gemarkeerd door een oude tuinderswoning. Bij de inrichting van een nieuw kavel aan de noordzijde dient bij de inrichting van het perceel rekening gehouden te worden met de ligging aan deze entree, bijvoorbeeld door het planten van een karakteristieke boom;
- De aansluiting van de snelfietsroute op de Vossenpelssestraat kenmerkt zich door een historische tuinmuur (gemeentelijk monument). De muur vormt een mooie ontwerpaanleiding voor de entree en dient in een betekenisvolle context geplaatst te worden;
- De entree van het deelgebied Bekkersland dient herkenbaar te worden vormgegeven.



Afbeelding: alleen doorkavelen in bestaand ritme met aandacht voor de karakteristiek van lintbebouwing



Groesen (VOM architectuur)



Oisterwijk (Architectenbureau Drijvers)



Monumentale tuindersmuur aan de Vossenpelssestraat: ontwerp aanleidig voor de entree van de snelfietsroute

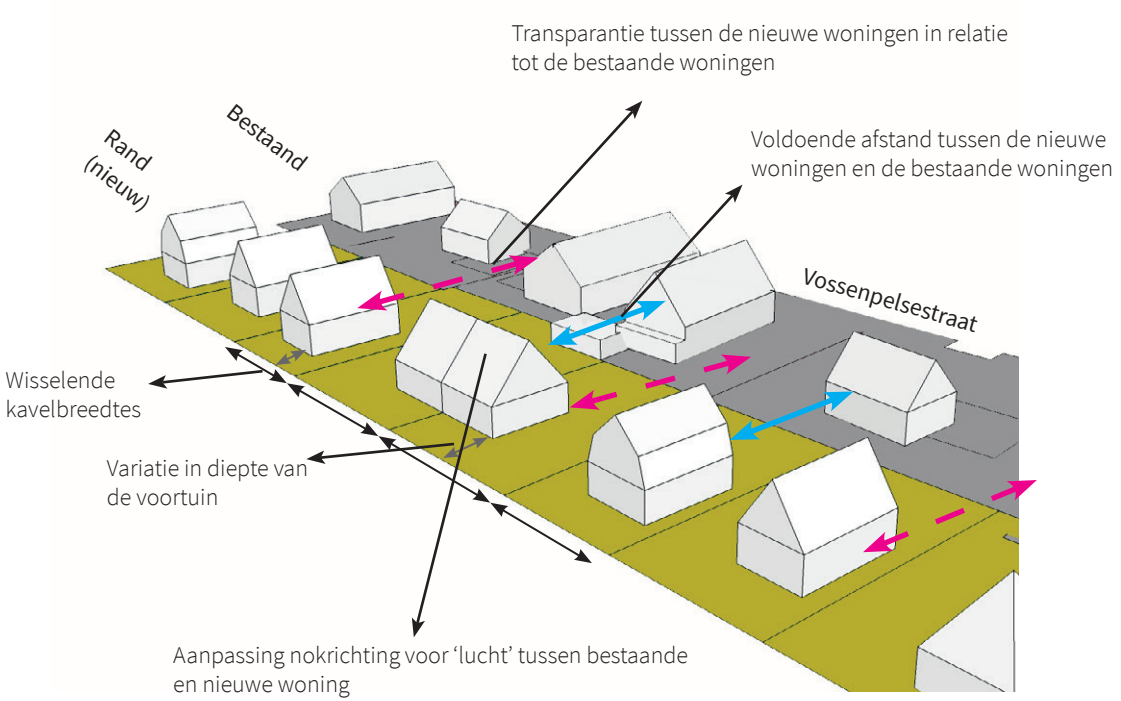
De Randen

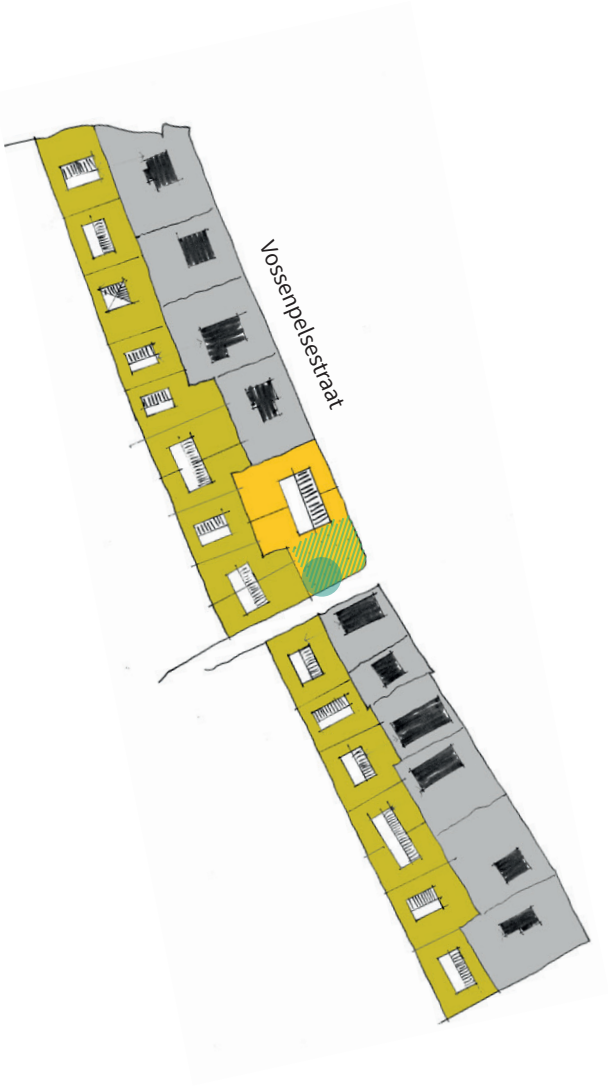
De Randen vormen de overgangen tussen de oorspronkelijke bebouwingslinten in het gebied (zoals de Vossenpelssestraat) en de nieuwe woongebieden in de vorm van 'Nieuwe buurtschappen' en 'Kamers'.

De randen vormen de intermediair tussen de oorspronkelijke 'tuinderswoningen' en de gebieden met nieuwe woonbebouwing. De randen bezitten kenmerken van beide. De woontypologie bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Het bouwthema voor de randen is een 'rijke verzameling van (overwegend) vrijstaande woningen'.

Bebouwing

- De bebouwing dient aan te sluiten bij de identiteit van de Vossenpels: ingetogen, functioneel 'tuinders-geïnspireerd':
- Het bouwbeeld in de randen is open en transparant en laat doorzichten toe. De afstanden tussen de woningen (bestaand en nieuw) zijn ruim. Gesloten straatwanden passen niet in het beeld van de randen;
- Het beeld van een projectmatige en repeterende invulling wordt voorkomen door:
  - kavels van verschillende afmetingen;
  - wisselende diepte van voor- en achtertuinen;
  - afwisseling in kapvormen en kaprichting;
  - kleine wisselingen van de rooilijn;
  - differentiatie in oriëntatie;
  - individueel opdrachtgeverschap.
- De aansluiting van nieuwe bebouwing in de randen op de bestaande woonpercelen vormt maatwerk (nokrichting, afstand tot de bestaande bebouwing, bouwhoogte, etc.). De bestaande situatie kan tot gevolg hebben dat een lagere nokhoogte gehanteerd dient te worden dan het bestemmingsplan toestaat. Wat gepast is, wordt per geval c.q. situatie bekeken;
- Incidenteel, op daarvoor aangewezen, geschikte plekken, is een rijtje of hofje met rijtjes mogelijk, mits loodrecht op het lint geplaatst en met voldoende 'lucht' ten opzichte van de bestaande woningen;
- De verkaveling vormt een 'patchwork' van kavels variabel in oppervlakte (ca. 400-800 m^2) en met een wisselende breedte en diepte. Om de gewenste transparantie te realiseren dienen de kavels met name in de breedte verkaveld te worden;
- De vrijstaande gebouwen in de randen bezitten een basale, rechthoekige plattegrond met kap;
- Zadeldaken en/of mansardekappen vormen het uitgangspunt en zijn georiënteerd als langs- of dwarskap, met als resultaat een afwisselend en gevarieerd beeld. Ingewikkelde, samengestelde kapvormen passen niet bij het pragmatische





Afbeelding: voorbeeldinpassing van woningen in de randen



Visveldsestraat 1, Lent



'Woodframehouse' (Blok Kats van Veen architecten)



Ouddorp (Z Wonen)



Immanuel Kantstraat 41, Lent



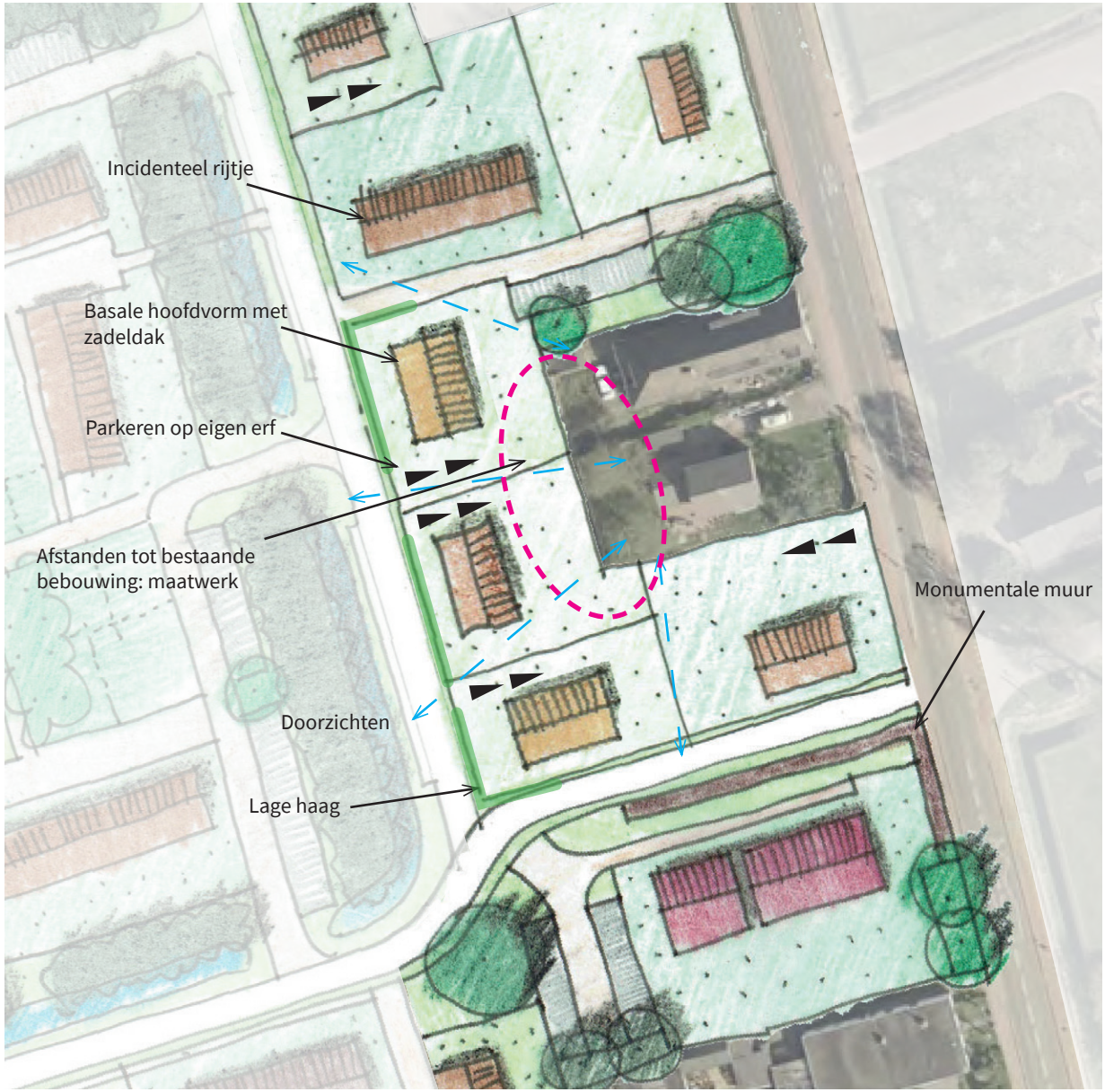
Kashuis Vathorst (Bakers architecten)



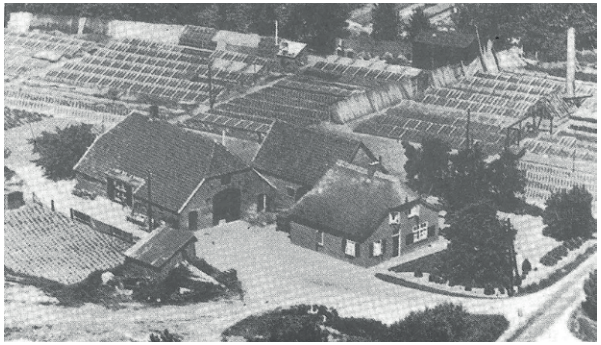
Soest (Werkplaats van Vliet)

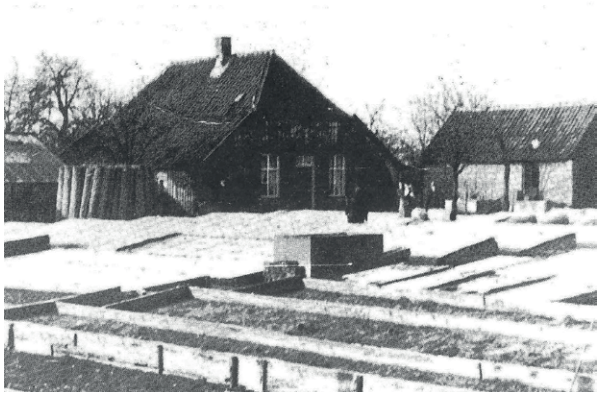
tuindersverleden en zijn ongewenst;
- De gekozen nokrichting van nieuwe woningen is afhankelijk van de afstand tot tuinen en de (achter)gevel van bestaande woningen op aangrenzende percelen. Eventuele schaduw-effecten op belendende percelen dienen aantoonbaar binnen de 'strenge' TNO-richtlijn te blijven;
- Steile daken (m.u.v. het laagste steile deel van een mansardekap) en platte daken zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij de specifieke situatie daartoe aanleiding geeft;
- De bebouwing in de randen kenmerkt zich niet door een overkoepelende, verbindende stijl maar door de kwaliteit en individualiteit van de bebouwing;
- Nieuwe woningen hebben een eigen identiteit, met hedendaagse architectuur in een rijke variantie en verscheidenheid. De gekozen architectuur is verwant aan en verwijst naar het tuindersverleden van de Vossenpels;
- De vormgeving en het materiaalgebruik is stoer, sober, robuust en ingetogen;
- Het kleur- en materiaalgebruik is in principe vrij, mits passend in het hierboven beschreven stedenbouwkundige en architectonische beeld. Schreeuwende, detonerende en/of te glimmende kleuren en materialen dienen voorkomen te worden, net als een industriële of kunststoffen uitstraling. Witte gevels zijn toegestaan zolang er een gevarieerd beeld blijft bestaan;
- Aanbouwen worden altijd aangekapt aan het hoofdvolume. Bijgebouwen worden voorzien van een kap.

Onbebouwde ruimte
- Erfafscheidingen op het tuingedeelte (tot de voorgevellijn) bestaan uit hagen, de overige erfafscheidingen bestaan uit hagen of begroeide schuttingen;
- Parkeren dient plaats te vinden naast de woning. Het bezoekersparkeren in de randen kan plaatsvinden langs de ontsluitingsstructuur.



Schetsverkaveling rand





Nieuwe Buurtschappen

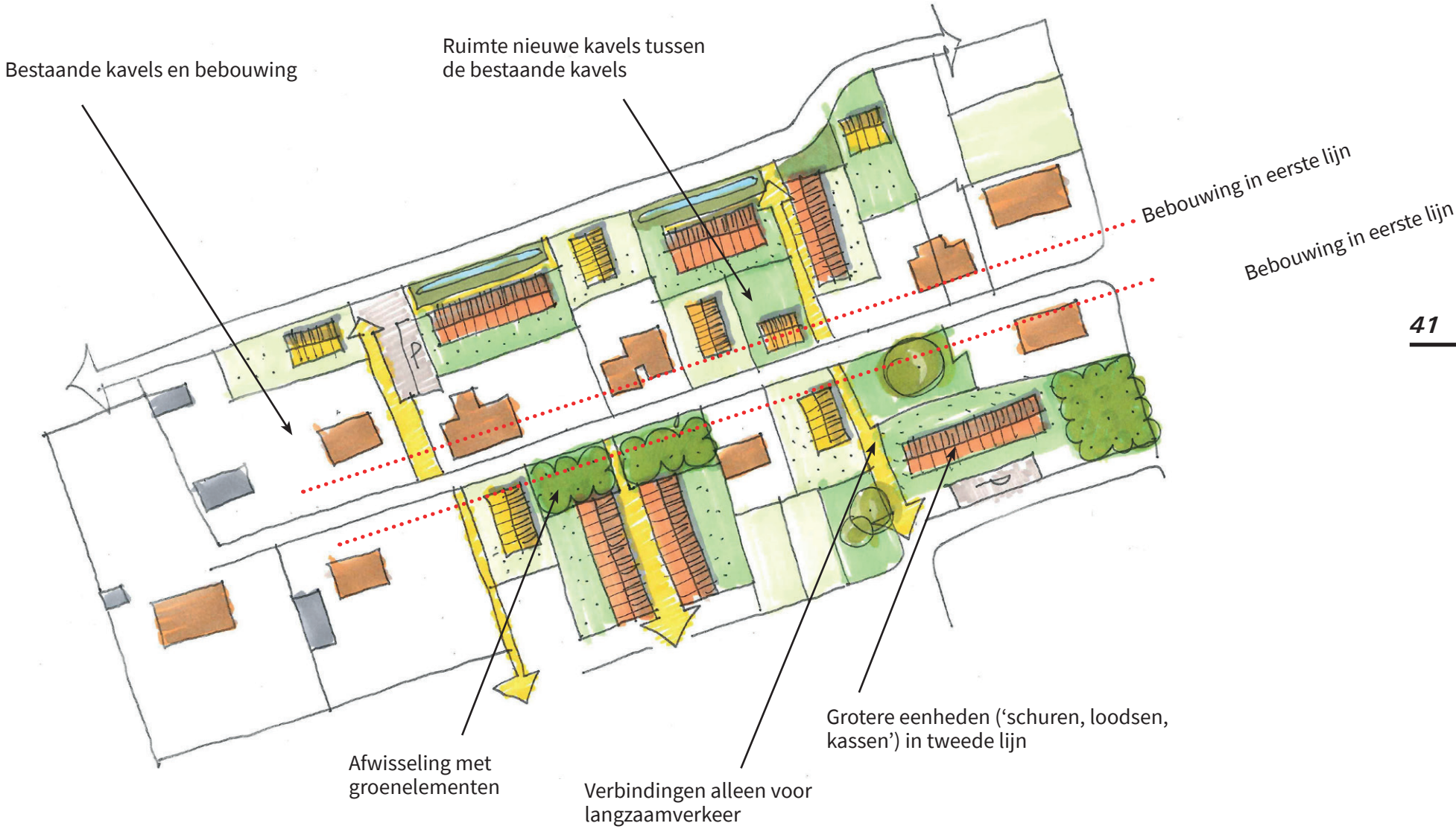
In de bestaande buurtschappen in de Vossenpels is het vroegere tuindersverleden nog voelbaar. De nieuwe buurtschappen haken aan bij het agrarische verleden van het gebied en versterken deze identiteit. Het bouwthema voor de nieuwe buurtschappen is: ‘kleinschalige woonclusters in het landschap’.

In de Vossenpels wordt al eeuwenlang groente en fruit geteeld. De oude foto’s hiernaast laten een ruimtelijk beeld zien met een duidelijke hiërarchie: de bedrijfswoning met bijgebouwen stonden voorop het terrein, de teelt vond plaats op het achtererf. In eerste instantie open en bloot in de volle grond, later in lange bakken onder glas, daarna in verwarmde kassen (warenhuizen) met losse stookhuisjes.

De kenmerkende erfopbouw van de vroegere agrarische bedrijven vormt het recept voor de bebouwing in de nieuwe buurtschappen. Nieuwe woningen (enkel of dubbel) worden gepositioneerd aan de straat. In de tweede lijn bevinden zich de ‘schuren, loodsen en kassen’ met o.a. rijwoningen, rug-aan-rug-woningen en kashuizen.

Bebouwing

- Het karakter van de nieuwe buurtschappen wordt bepaald door de functionele en doelmatige sfeer van de vroegere teelt van groenten, fruit, bloemen en planten. De aanwezige context is bepalend voor de opzet van het nieuwe buurtschap;
- De nieuwe buurtschappen hebben een kleinschalig, rafelig en organisch bouwbeeld waarin kavels worden afgewisseld met groene plekken. De nieuwe buurtschappen kennen een eigentijdse variatie in volumes en woontypologien;
- De bebouwing van de buurtschappen kent een ordening samenhangend met de bestaande bebouwing, of aan een route, erf of brink, met subtiele verdraaiingen als verbijzondering van (het verschil tussen) hoofdgebouw en ‘schuren’ of als accentuering van het perspectief;
- De systematiek van ordening van de gebouwen bestaat uit ‘bedrijfswoningen’ in de 1e lijn aan de ontsluitingsweg en ‘schuren’ en ‘ agrarische bijgebouwen’ bijgebouwen in de 2e lijn, zie principeschets. De 1e lijn wordt gevormd door de bebouwing aan de bestaande wegen in de buurtschappen;
- De aansluiting van nieuwe bebouwing in de randen op de bestaande woonpercelen vormt maatwerk (nokrichting, afstand tot de bestaande bebouwing, bouwhoogte, etc.). De bestaande situatie kan tot gevolg hebben dat een lagere nokhoogte dan toegestaan is gehanteerd dient te worden. Wat gepast is, wordt per geval c.q. situatie bekeken;



Afbeelding: principeschets aansluiting op bestaande en nieuwe buurtschappen



Clusters in het landschap



Referentie ‘schuur kas loods’



Bergstraat



Referentiebeeld woonmilieu



Gevarieerd materiaalgebruik



Referentie schuurwoningen



Rug-aan-rug woning, sociale woningbouw. (Benschop)



Verwevenheid wonen, landschap en groen (Onix architecten)



Referentie ‘functioneel en doelmatig’



Voordijk, Barendrecht (Moederscheim Moonen Architects & KIKX)

- De gekozen nokrichting van nieuwe woningen is afhankelijk van de afstand tot tuinen en de (achter)gevel van bestaande woningen op aangrenzende percelen. Eventuele schaduw-effecten op belendende percelen dienen aantoonbaar binnen de ‘strenge’ TNO-richtlijn te blijven;
- Voor de woningen in de 1e lijn is een symmetrisch zadeldak het uitgangspunt. In de 2e lijn zijn andere, asymmetrische kapvormen mogelijk mits passend binnen het thema van kassen, loodsen en schuren;
- De ruimte tussen de bestaande woningen wordt niet ‘uitgevuld’ met nieuwe woningen, maar afgewisseld met groen, open (erf)ruimte en doorsteken (alleen langzaam verkeer), zie principeschets;
- Elk nieuw buurtschap is vormgegeven in een eigen samenhang. De kleuren- en materialen ondersteunen de samenhang van het buurtschap en zijn afgestemd op de context;
- Voor de ‘bedrijfswoningen’ is het bouwen in baksteen het uitgangspunt. In de tweede lijn is de toepassing van baksteen met name als ondersteunend materiaal gewenst. Bouwers worden uitgenodigd om op zoek te gaan naar passende materialen.

Erfafscheidingen

- Voor- en zijgevels kunnen direct grenzen aan openbare ruimte (erf of brink). Het ontwerp van erfafscheidingen ondersteunt de systematiek van het buurtschap en volgt uit de stedenbouwkundige positionering van de bouwmassa’s in combinatie met de architectuur van de gevels.

Openbare ruimte

- Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht in parkeerkoffers (groen ingepast) of parkeerschuren.



Schetsverkaveling buurtschap

De kamers

Uit het Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen komt naar voren dat er behoefte is aan een diversiteit van aantrekkelijke woonmilieus. De kamers bieden ruimte om diverse woonmilieu's ('woongemeenschappen') te realiseren.
Het kan gaan om ruimte voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), een eigentijdse invulling van een hofje of een ander woonconcept.

Het bouwthema voor de kamers is 'geclusterd wonen aan een gemeenschappelijke ruimte'

Het wonen in een kleine gemeenschap en het delen van ruimte is een belangrijk uitgangspunt voor de kamers. Er wordt in de kamers gestreefd naar het zoveel mogelijk gebruiken van gemeenschappelijke voorzieningen zoals (bijvoorbeeld) een gedeeld erf of een gemeenschappelijke moestuin, of een gebouw waar de bergingen zijn ondergebracht (in plaats van individuele bergingen in de tuin).

De kamers worden ruimtelijk gedefinieerd en afgebakend door een robuuste, opgaande groenstructuur (zie pagina's 15 en 27) met uitzondering van de oeverzone aan de Turennesingel, die halfopen blijft (zie tekening oeverzone). De invulling van de kamers kan onderling verschillen: elke kamer heeft z'n eigen 'kleur' en sfeer.

Bebouwing

- De kamers zijn onderling verschillend en hebben een ontwerpthema. Het thema sluit aan bij de 'tuinders look en feel';
- De kamers kennen variatie en diversiteit in bebouwing/typologieën (zie typologieën). In een kleine kamer kan hier (gemotiveerd) van worden afgewezen ;
- In het algemeen hebben de kamers een los opgezet bouwbeeld zonder straatwanden. De bebouwing is gegroepeerd rondom gemeenschappelijke plekken;
- De gebouwen in de kamer hebben enige mate van architectonische samenhang;
- Eenvormigheid van de bebouwing in een kamer mogelijk, maar niet het beeld van seriematige bouw;
- Basisschema bebouwing: massa's in 1/1,5 laag met kap;
- Het verhogen van de goothoogte tot aan de tweede bouwlaag (max. 6 meter) is mogelijk voor gebouwen die grenzen aan een binnenterrein, met uitzondering van hoekwongen, zie toelichting blz 44;

Onbebouwde ruimte

- De kamers dienen in grote mate een groen en onverhard karakter krijgen;

Erfafscheidingen

- Voor -en zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied (ontsluitingsweg, erf, brink, groen) hebben een groene erfafscheiding van maximaal 1 meter hoog. Hoge erfafscheidingen (conform bestemmingsplan) kunnen in dit geval geplaats worden op de zij- of achtergevellijn. Indien passend kan de voor of zijgevel direct aansluiten op het erf of brink zonder erfafscheiding. Zie principe schets.

Openbare ruimte

- De kamers zijn autoluw. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht in parkeerkoffers en/of parkeerschuren aan de randen van de kamers;
- Minimaliseren van verharding (wegprofiel zo smal mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een karrespoor, woonerf);
- Waar private tuinen of gevels grenzen aan de hoofd groenstructuur (houtsingel of wal), dient het privateperceel altijd gescheiden te worden door een openbaar of mandelig (privaat) pad (ivm onderhoud en annexatie openbaar gebied).



Referentie ‘wonen aan een erf’



Referentie ‘patioschuur’



Referentie ‘losse opzet van gebouwen aan een groene ruimte’



Differentiatie in gebouwtypologieën. (Het Hoge Erf, Zeewolde)



Gezamenlijke moestuin



Referentie oeverzone



Referentiebeeld materiaalgebruik



Referentiebeeld woonmilieu

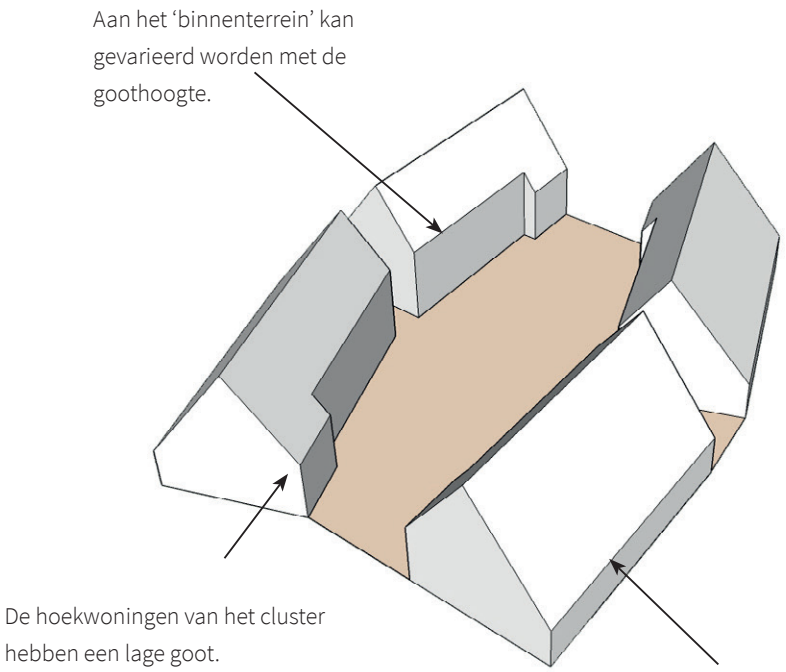


Referentiebeeld woonmilieu

Aanpassen goothoogte

Voor de woonbebouwing aan een hofje, brink of erf wordt voor de kamers de mogelijkheid geboden de goothoogte te verhogen naar de tweede bouwlaag. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Het verhogen van de goothoogte tot aan de tweede bouwlaag (max. 6 meter) is mogelijk voor gebouwen die grenzen aan een binnenterrein (hofje of erf);
- De hoekwongen hebben een lage goot (1 of 1,5 bouwlaag);
- Het verhogen van de goothoogte dient over de gehele woning plaats te vinden;
- Aan de buitenzijde van het cluster (aan het openbaargebied/landschap zijde) dient de goot laag te blijven (1 of 1,5 bouwlaag).





Afbeelding: principeschets oeverzone met wandelroute en 'groene inprikkers'

Oeverzone

De combinatie van het water, natuurlijke inrichting aan de oostzijde en een recreatief pad, wat een onderdeel vormt van een van de ommetjes, maakt het nu tot een aantrekkelijk gebied. De oeverzone is de entree van het gebied. Bij de nadere planuitwerking dient met zorg en het behoud van de bestaande kwaliteiten deze zone geïntegreerd te worden in de nieuwe plannen.

Uitgangspunten voor de oeverzone:

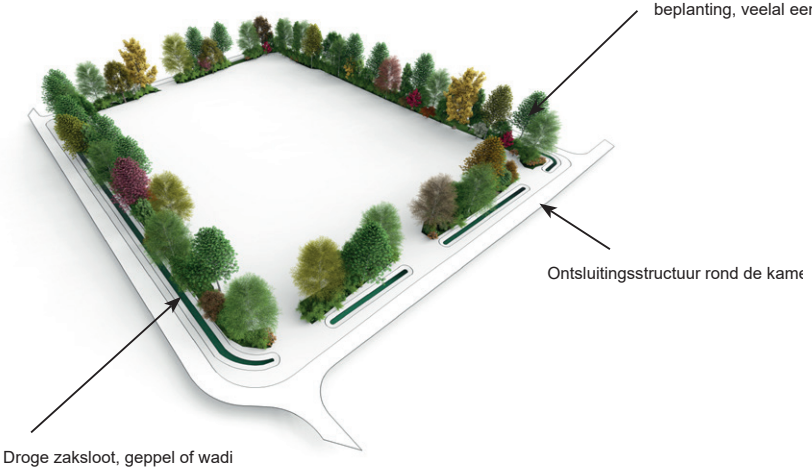
- Behouden het ingetogen ruraal karakter;
- Zone met een natuurlijke inrichting en recreatief mede gebruik ;
- Half open richting de kamers (geen gesloten bebouwingswanden of dichte opgaande beplanting);
- Groene 'inprikkers' gecombineerd met wandelroutes van de oeverzone naar de kamers, deze sluiten aan op de fijnmazige padenstructuur in het plangebied;
- Doortrekken van het recreatief pad naar de Lentse plas;
- Bebouwing aan de oeverzone presenteert zich richting de watersingel (geen achter- en zijkanten richting aan de oeverzone);
- 'Lucht en ruimte' tussen het wandelpad en bebouwing en erfafscheidingen. Zachte overgang van privaat naar openbaar gebied.



Zicht op het plangebied



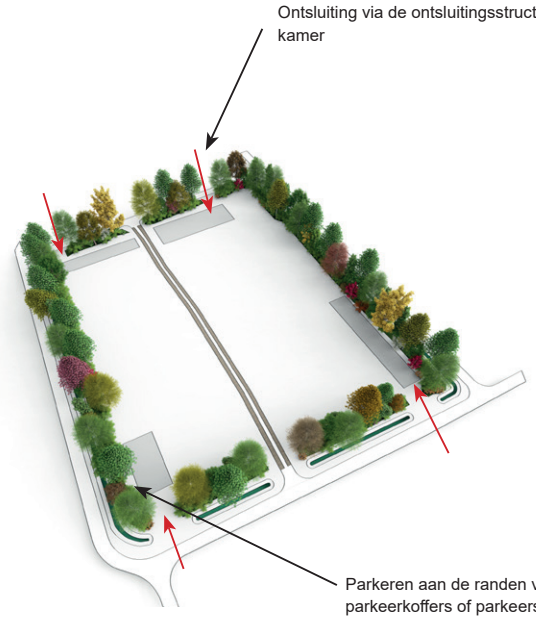
Wandelpad aan de singel



Een kamer wordt ingekaderd door opgaande beplanting, veelal een houtsingel

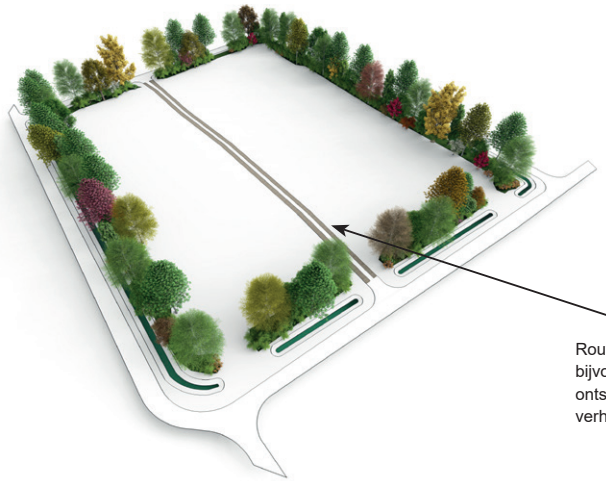
Ontsluitingsstructuur rond de kame

Droge zaksloot, geppel of wadi

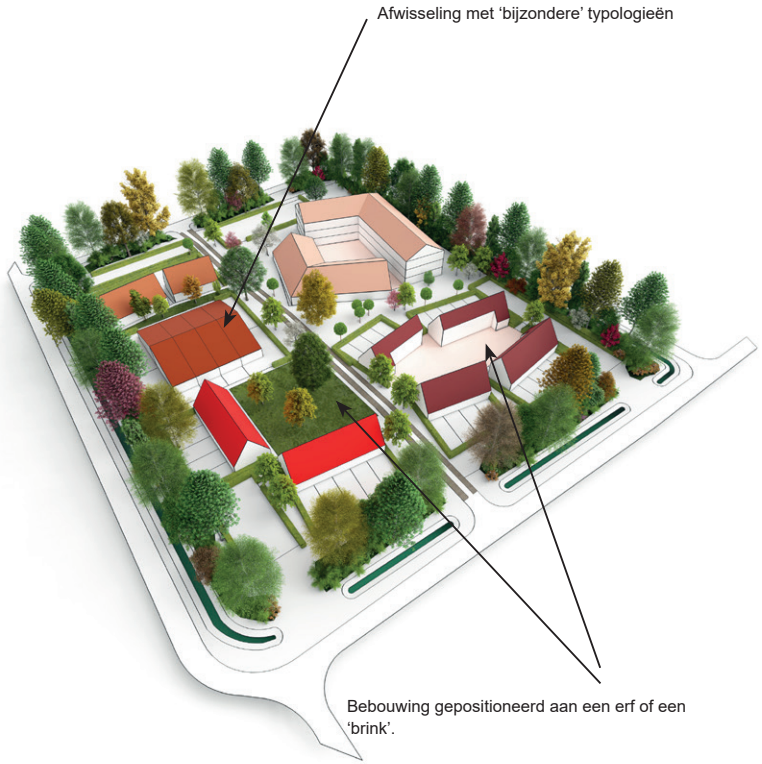


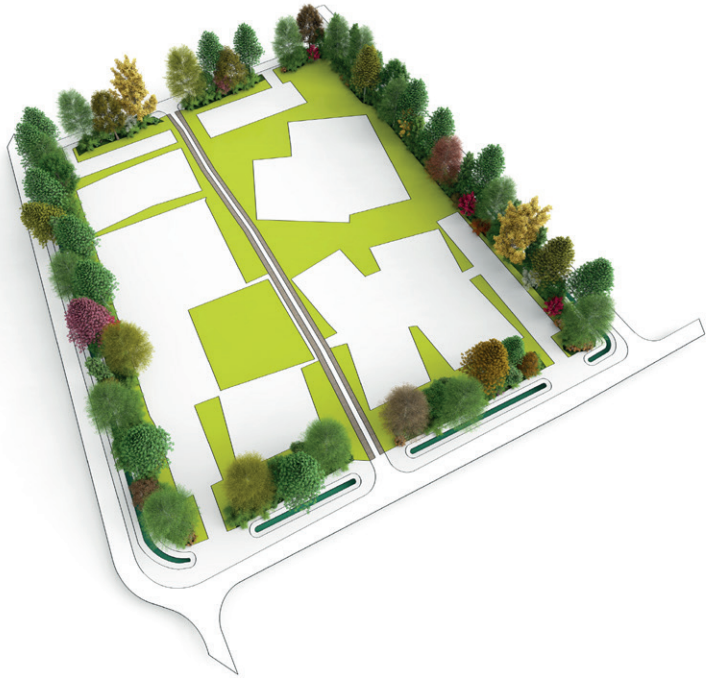
Ontsluiting via de ontsluitingsstructuur om de kamer

Parkeren aan de randen van de kamer in parkeerkoffers of parkeerschuur (zie ook algemene beeldkenmerken).

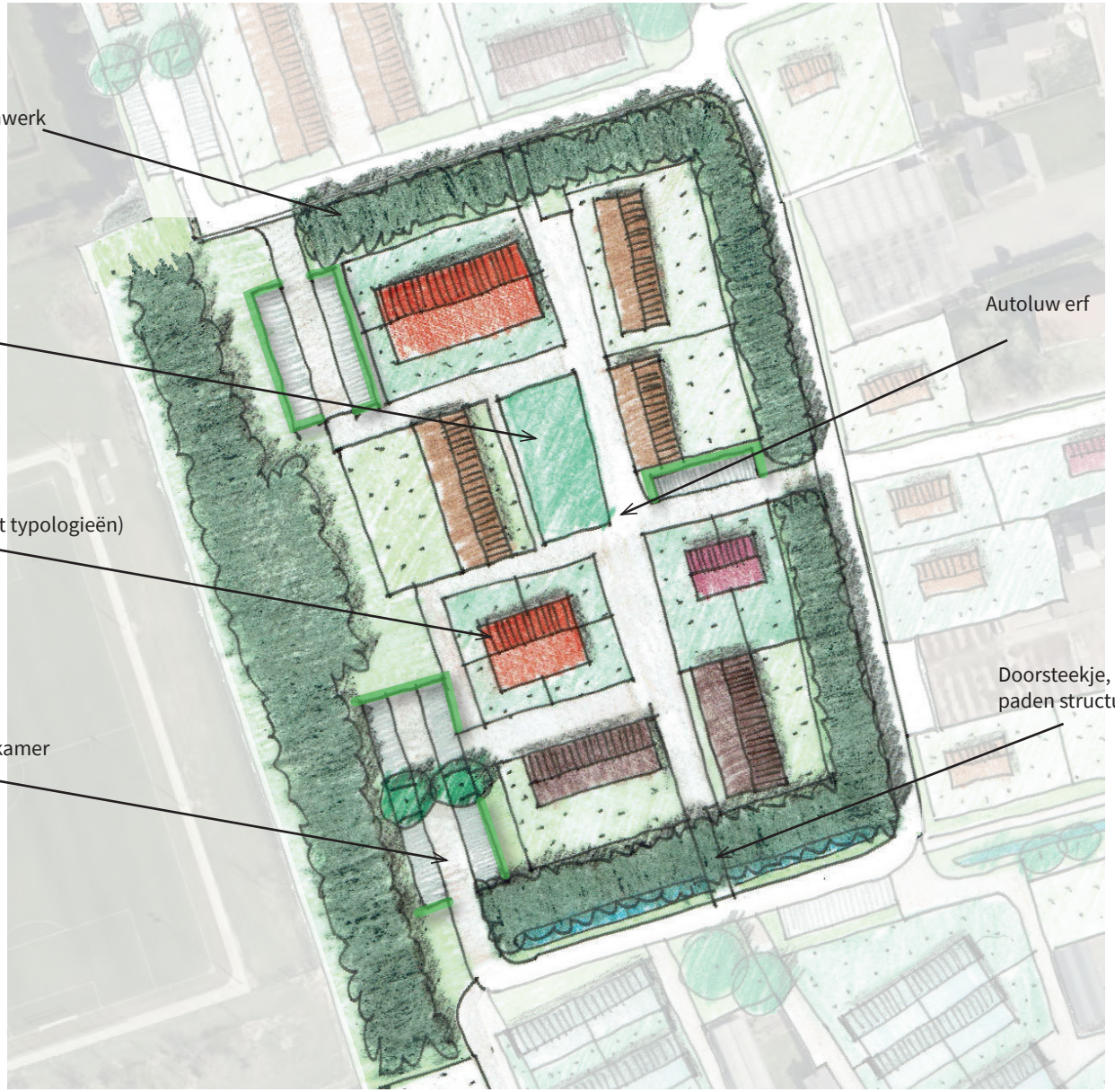


Route door de kamer zo ‘eenvoudig mogelijk’ bijvoorbeeld door een ‘karrespoor’. Deze ontsluiting is met name voor hulpdiensten, verhuizingen, laden en lossen, etc.

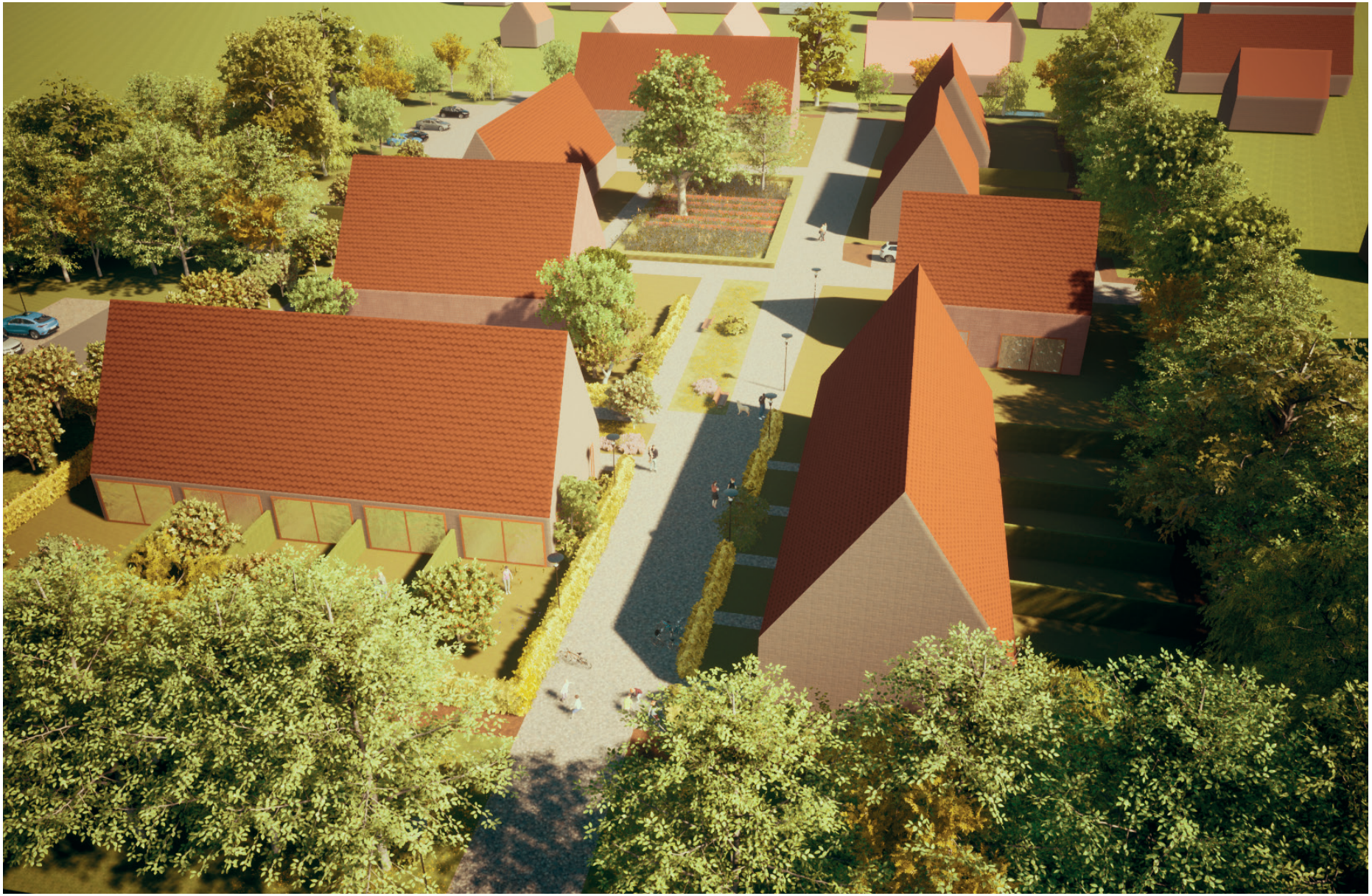




Groene contramal



Schetsverkaveling kamer



Sfeerbeeld kamer



Nijmegen