

Deventerschans

Beeldkwaliteitplan

Nieuwegein



Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Context	6
3.	Algemene uitgangspunten	9
4.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	10
5.	Beeldkwaliteit	12
6.	Openbare ruimte	14
7.	Mogelijke Stedenbouwkundige invulling	15

1. Inleiding

De ontwikkellocatie “Deventerschans” is gelegen in de wijk Fokkesteeg. De locatie is door de gemeenteraad van Nieuwegein aangewezen als woningbouwlocatie. In de omgevingsvisie is opnieuw bekrachtigd dat op deze locatie woningen voor ouderen gebouwd worden. De locatie ligt dicht bij het voorzieningencentrum van de wijk. Op de locatie worden koop- en huurwoningen in verschillende prijsklassen gerealiseerd.

De locatie is sinds de sloop van de basisschool in 2009 in gebruik als speelveld. Het groen op deze locatie is van grote waarde voor de buurt. De nieuwbouw dient dus zorgvuldig te worden ingepast, met behoud van zoveel mogelijk groen.

Verbonden met elkaar-verbonden met de stad

De lineaire water- en groenstructuur van de woonwijk Fokkesteeg komt voort uit de oorspronkelijke verkavelingsrichting van het agrarisch landschap. Deze groen en water structuur ligt laag en heeft een waterbergende functie. Deze noord/zuid gerichte structuur wordt in dit ontwerp versterkt. Zowel door de bebouwingsrichting als de (in)richting van de openbare ruimtes. Door deze oriëntatie wordt de bebouwing verbonden met de rest van de buurt.

Fijne en groene stad en levendig centrum

Op en rond de locatie liggen een aantal stevige groenstructuren met forse bomen. Deze bomen zorgen bij hitte voor verkoeling. Dit groen rond de locatie blijft behouden en door het toevoegen van extra opgaand groen wordt de warmte last zo veel mogelijk beperkt.

Toekomstbestendige stad voor jong en oud

Op deze locatie worden woningen voor ouderen gebouwd. Dit heeft een positief effect op de doorstroming binnen de woningmarkt waardoor er ook weer gezinswoningen vrijkomen voor jongere mensen. Daarnaast wordt er in het kader van Betere Buurten hard gewerkt aan het vernieuwen van de openbare ruimte en wordt er ten noorden van de locatie een speelplek gerealiseerd.





City

Ligging plangebied

Park Oudegein

Fokkesteeg

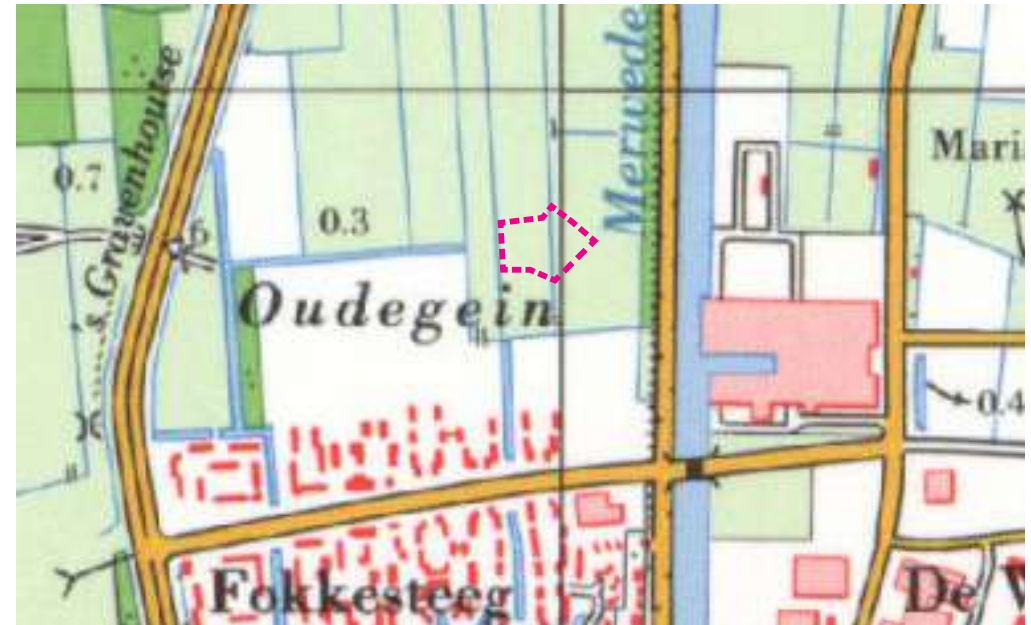
Plangebied

Vreeswijk

2. Context

Geschiedenis

De wijk Fokkesteeg is in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw gebouwd. Daarvoor had het gebied een agrarisch karakter. De structuur van het landschap was noord-zuid georiënteerd met een strokenverkaveling van weilanden met daartussen sloten.



1985



1900

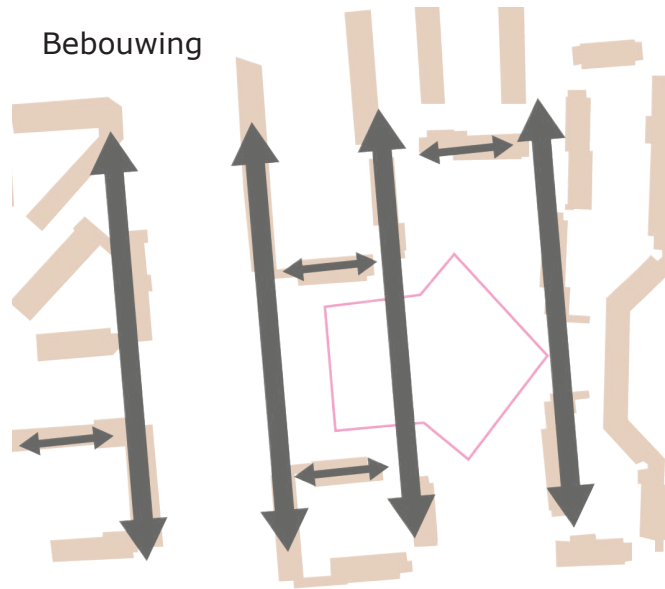


2020

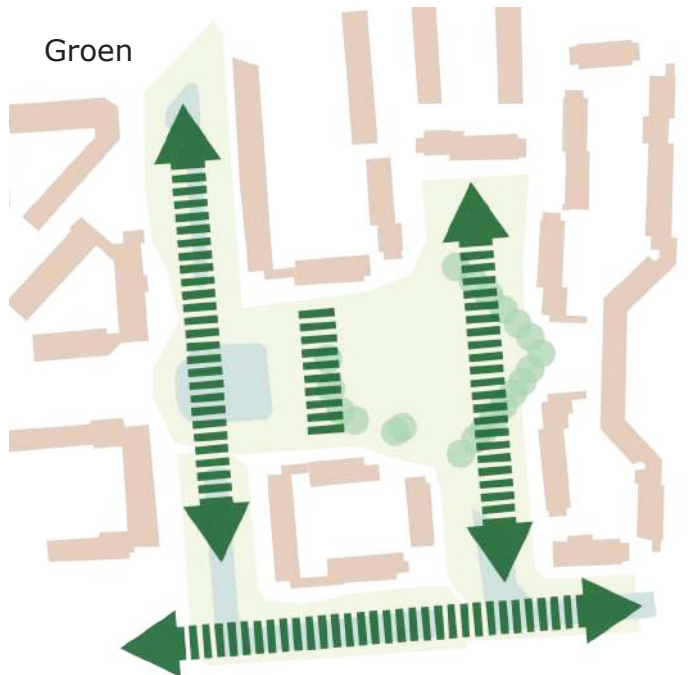
Overzicht



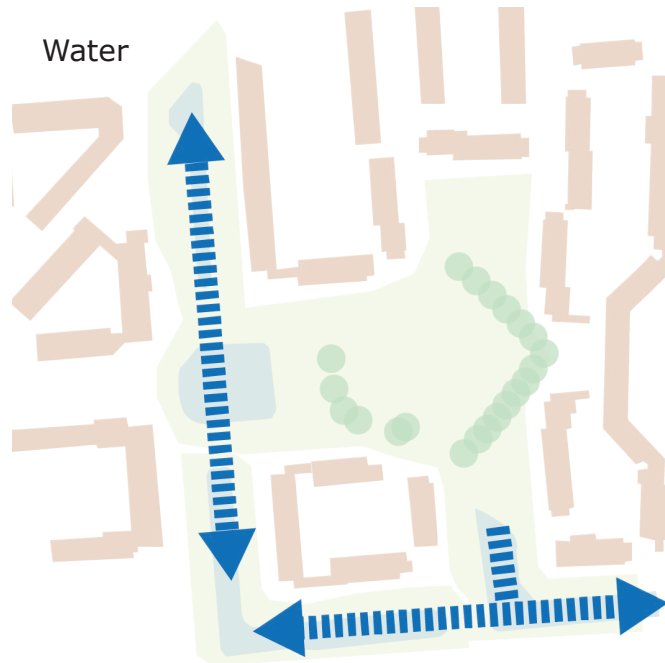
Bebouwing



Groen



Water



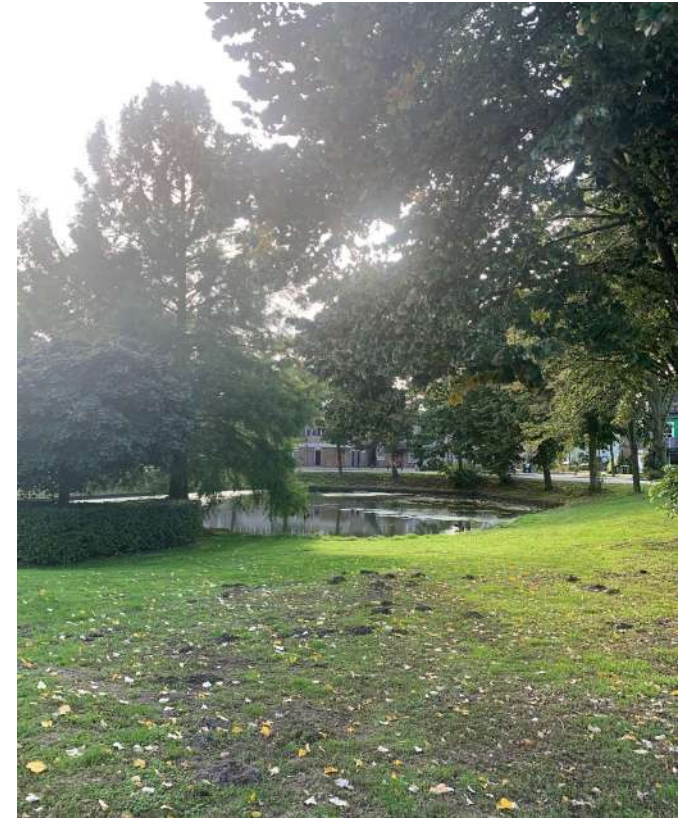
Structuur

Binnen het plangebied speelt het groen een belangrijke rol. Deze structuur verbindt de omliggende bewoners met elkaar door middel van een gedeelde openbare ruimte. Deze verbindende functie dient in het nieuwe plan bewaart te blijven. De bebouwing dient te worden afgestemd op de bestaande bebouwing qua vorm en bouwrichting. De verkaveling oriëntatie wordt gedeeld door het bestaande waternetwerk van de buurt.

Identiteit van de wijk

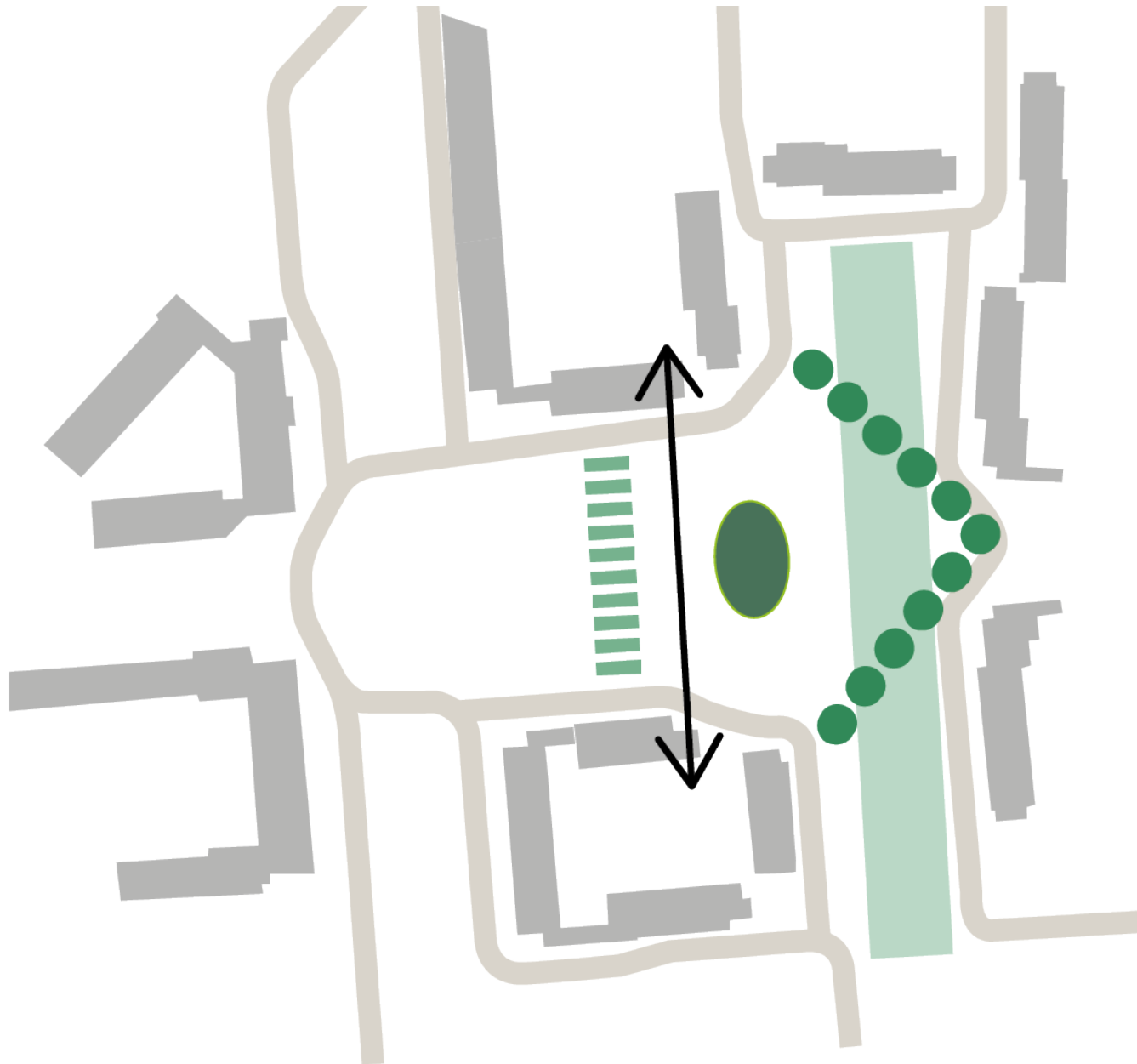
De wijk is te herkennen als een bloemkoolwijk. Echter is deze wijk van de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw iets anders vormgegeven dan een klassieke bloemkoolwijk. De stratenpatronen van de wijk zijn meer lineair gevormd, in lijn met het onderliggende landschap, maar ook zijn er minder vlakken aanwezig met bruikbaar collectief groen in de openbare ruimte. Deze atypische vormgeving zorgt er ook voor dat de straten in sommige delen van de wijk krappere zijn dan de meeste bloemkoolwijken. Daarnaast zijn er ook minder woonerven aanwezig ten opzichte van de klassieke bloemkoolwijk.

De bebouwing in Fokkesteeg wordt gedomineerd door grondgebonden woningen met hier en daar een plaats voor een appartementenblok of een beneden-boven woning. Het is daarom wenselijk de samenstelling van nieuwe woningen hierop af te stemmen en daarmee de identiteit van de wijk te waarborgen.



3. Algemene uitgangspunten

- Bebouwingsrichting: noord-zuid
- Groene zone aan oostzijde behouden
- Groene buffer tussen vijver en bebouwing
- Hofje/ontmoetingsplek realiseren
- Houdt voldoende afstand van bestaande bomen
- Grondgebonden woningen voor senioren eventueel in combinatie met beneden-bovenwoningen (seniorwoning op de begane grond).



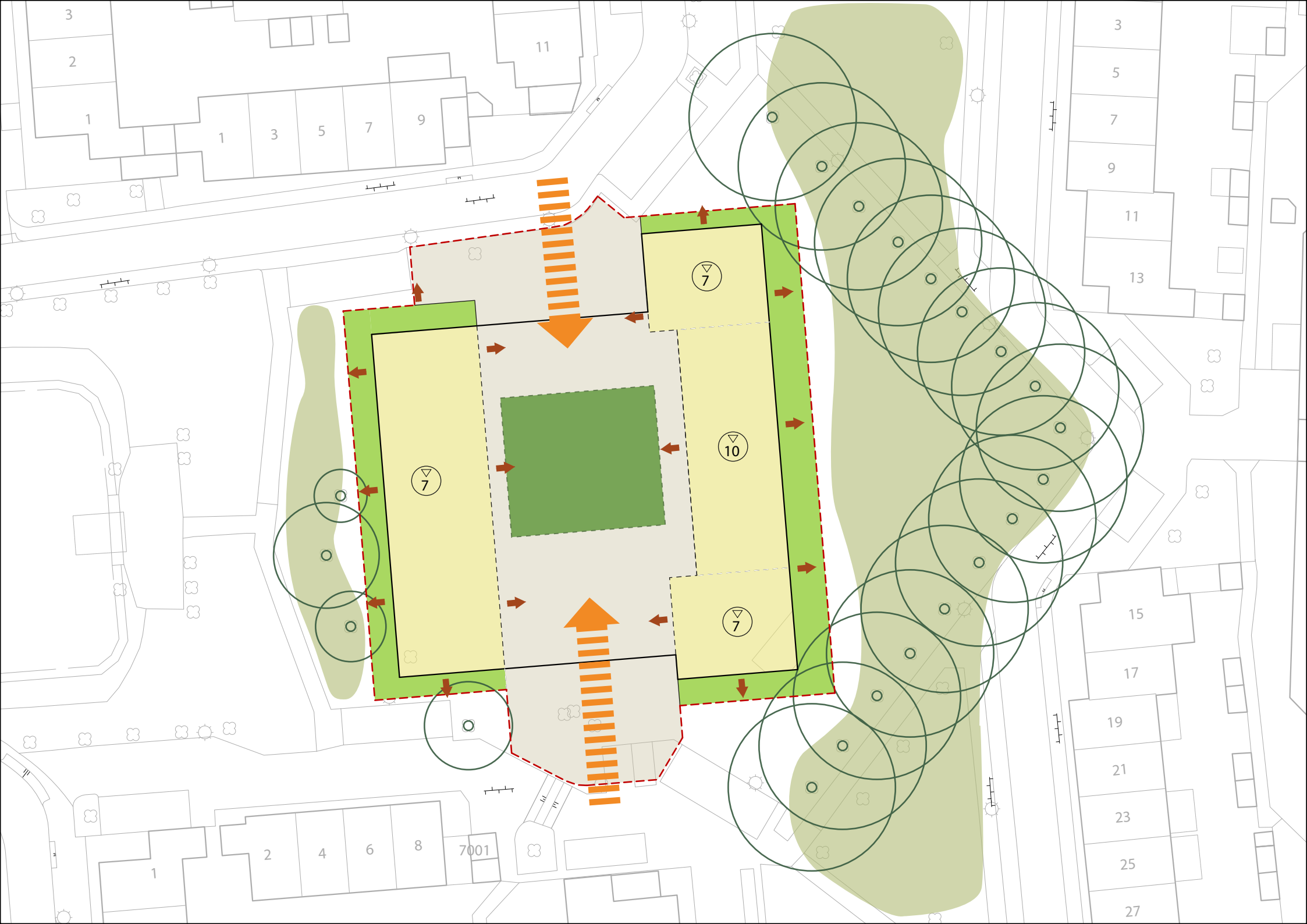
4. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Eisen:

- Eén of twee bouwblokken in noord-zuid richting
- Voorkanten oriënteren op een groene ontmoetingsruimte
- Maximaal 55% van bouwvlak bebouwen
- Alzijdige uitsraling
- Bouwhoogte aflopend in westelijke en noordelijke en zuidelijke richting
- Bouwhoogte west: 6 a 7 meter
- Bouwhoogte oost: 10 meter en 7 meter op de hoeken
- Groen hofje en ontmoetingsplek tussen de bouwblokken
- Privé buitenruimte is onderdeel van het ontwerp
- Goede overgang van privé naar openbaar
- Geen traditionele tuinen, maar patio's, delfts stoepje, terrassen
- Erfafscheiding (groen of gebouwd) meenemen in het ontwerp
- Erfafscheiding langs openbaar gebied maximaal 1 meter hoog
- Geen losse bergingen, inpandig oplossen
- Parkeren binnen het plangebied oplossen

Legenda:

	Bouwblokken
	Te behouden groen
	Groen hofje
	Buitenruimte/groen
	Verkeer en parkeren
	Ontsluiting woningen
	Oriëntatie woningen
	Maximale bouwhoogte
	Te behouden boom



5. Beeldkwaliteit

Massa en vorm

Eisen:

- Eenduidige hoofdvorm die aansluit bij de bebouwing in de omgeving.
- 1 of 2 lagen met kap
- Bergingen in pandig of onderdeel van de architectuur

Inspiratie:

- variatie in kaprichting
- buitenruimte op de verdieping binnen bouwvolume



Vormgeving en materialisering

Eisen:

- Qua kleur- en materiaalgebruik aansluiten op de bebouwing in de omgeving (baksteen en hout).
- Rustieke ingetogen uitstraling maar wel eigentijds

Inspiratie

- Groene daken
- Gevelgroen



Overgang privé - openbaar

Eisen:

- Goede overgang van privé naar openbaar gebied
- Geen hoge erfafscheiding
- Erfafscheiding naar openbaar gebied maximaal 1 meter

Inspiratie:

- Overgang van privé naar openbaar, denk aan: voorzijde: delfts stoepje, geveltuin; achterzijde: veranda, patio, terras.
- Groene of gemetselde erfafscheidingen



Erfafscheiding



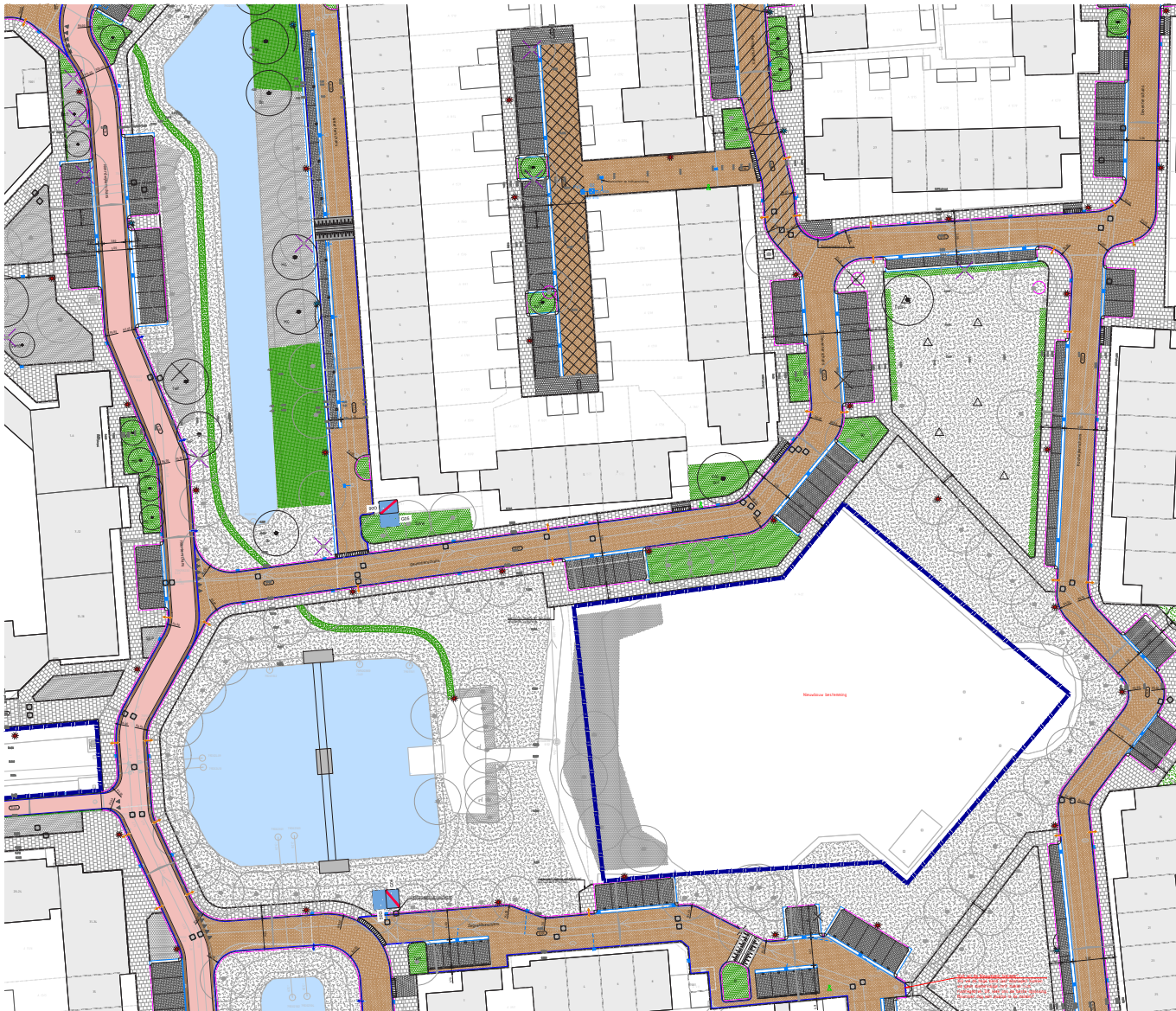
Vormgeving privé buitenruimte



Inspiratie uit de buurt



6. Openbare ruimte



Betere Buurten Definitief ontwerp - Schans Noord

Eisen:

- Qua inrichting van de openbare ruimte aansluiten op Betere Buurten
- Groene zone aan de oostzijde blijft behouden
- Noord en zuidzijde groen tussen bestaande weg en bebouwing
- Realiseer een groene ontmoetingsplek tussen de nieuwe bebouwing
- Parkeren oplossen binnen het plangebied

Inspiratie:

- Groene voetgangersverbinding tussen nieuwe ontmoetingsplek en vijver aan de westzijde is wenselijk
- Gevarieerde beplanting
- Klimaatadaptieve inrichting
- Natuurinclusief
- Halfopen verharding

7. Mogelijke Stedenbouwkundige invulling

