

14 BOUWKAVELS  
OUDE DOETINCHEMSEWEG  
EN HET MIDDEN (FASE 5)



*Buitenplaats Wijnbergen  
kent uw woonwensen van buiten.*



*Buitenplaats*

**WIJNBERGEN**

[buitenplaatswijnbergen.nl](http://buitenplaatswijnbergen.nl)

# De omgeving

Doetinchem is het kloppend hart van de Achterhoek. De stad stamt waarschijnlijk al uit de negende eeuw en telt nog een aantal historische gebouwen. De goede voorzieningen en de nabijheid van prachtige natuur zorgen ervoor dat het in Doetinchem prettig wonen en werken is. Het gezellige centrum heeft een divers aanbod van winkels, bestaande uit grote ketens en kleine boetiekjes. Het uitgaansleven is daarbij ook goed vertegenwoordigd en er worden relatief veel evenementen georganiseerd. Aan de IJsselkade vindt u tegenwoordig een stadsstrand waar u gezellig een hapje en een drankje kunt nuttigen. Kortom, in Doetinchem is er altijd wat te doen voor zowel jong als oud

## Oude Doetinchemseweg kavel 1, 2, 16 t/m 21, 26, 27 en 32

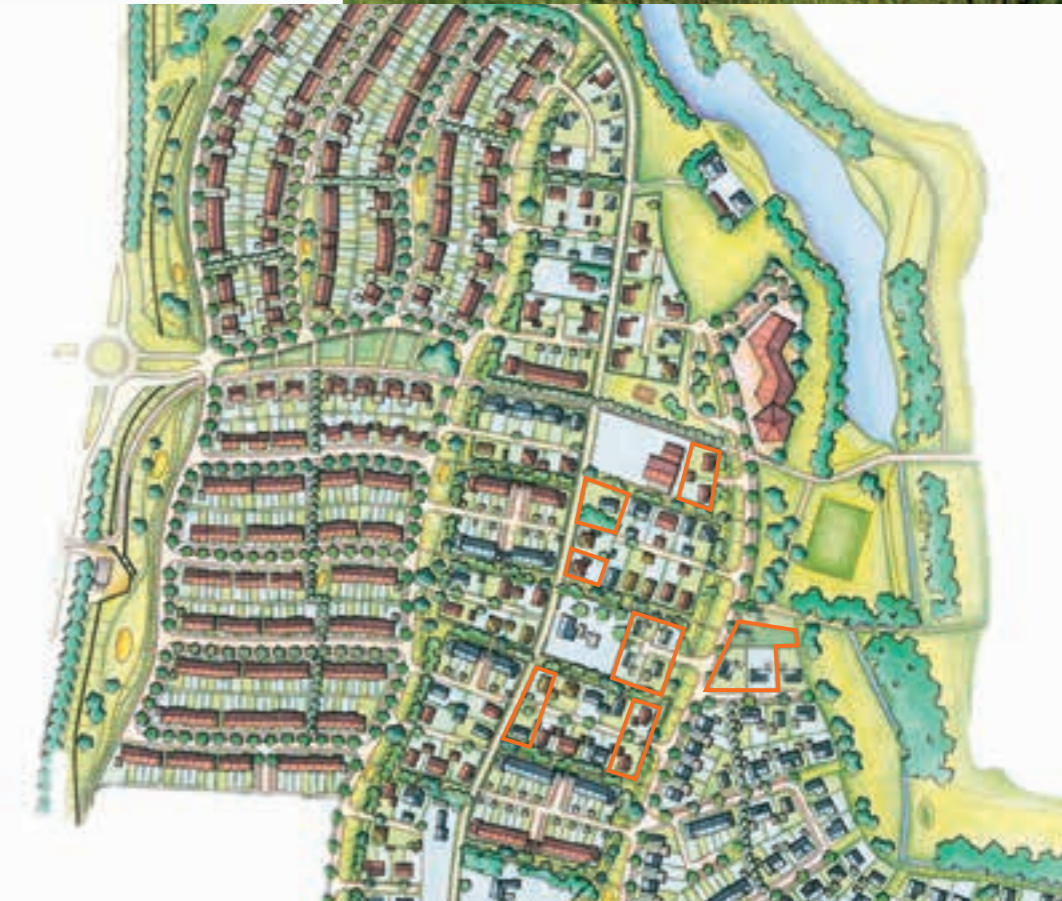
Als beeldreferentie voor de Oude Doetinchemseweg is gekozen voor het boerenerf. Een boerenerf is een begrensde stuk grond

waar de boerderij of woonhuis staat, met daarachter een diversiteit aan gebouwen als schuren, stallen en een hooischoor.

Voor de structuur van deze buurt betekent dit een afwisselende en open verkaveling waarbij meerdere vrijstaande woningen steeds geclusterd worden in erven die door hagen omkaderd zijn. De erven worden van elkaar gescheiden door groene doorsteken.

## Het Midden kavel 46, 48 en 49

Het Midden is een informeel gebied met een architectuur die refereert aan de markante baksteenarchitectuur uit de jaren '30. Het gebied heeft een hoge mate van eenheid in architectuur ondanks de verschillende woningtypes. Deze eenheid komt voort uit de rode gevels en de in het beeld nadrukkelijk aanwezige donkere daken met grote overstekten.

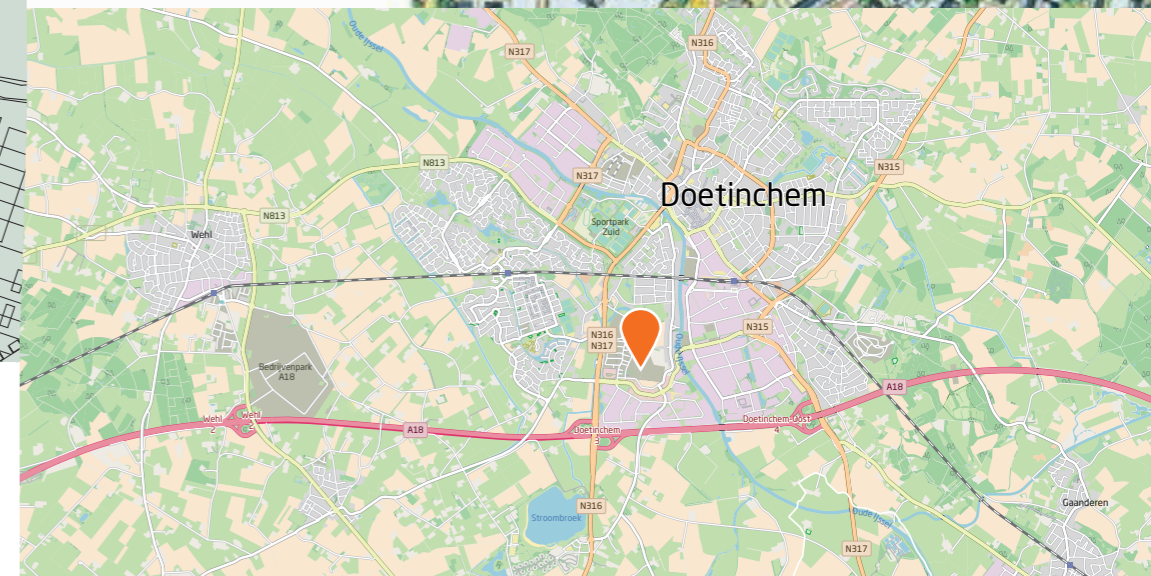


# 14 bouw kavels Buitenplaats Wijnbergen

Buitenplaats Wijnbergen biedt u de kans om uw eigen, unieke droomhuis te (laten) bouwen. Hiervoor kunt u één van de bouw kavels aan de Oude Doetinchemseweg kiezen in de groene omgeving van Doetinchem.

U bepaalt helemaal zelf hoe de woning eruit komt te zien. Samen met een architect maakt u een ontwerp voor de toekomstige woning, vervolgens kan de door u gekozen aannemer de woning gaan bouwen.

Bij deze belangrijke stap moeten er weloverwogen keuzes gemaakt worden. Deze brochure helpt daarbij en laat zien waar u rekening mee moet houden. Hierin treft u ook specifieke informatie over de aangeboden kavels. Mochten er na het lezen nog vragen zijn, neem dan contact op met de verkopende makelaars.



# Beeldkwaliteitsplan

## Oude Doetinchemseweg

### STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Om een afwisselend beeld te krijgen, is voor een variabele voorgevel rooilijn gekozen. De rooilijnen zijn aangegeven op de kavelkaarten die per kavel beschikbaar zijn.

### BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR ARCHITECTONISCH THEMA

Voor de architectuur geldt het boerenerf als referentie. Zowel het hoofdhuis als de bijgebouwen (stallen, schuren en hooischuur) kunnen als referentie genomen worden, maar wel in een moderne vertaling en niet als historiserende kopie. De hoofdeigenschappen van de gebouwen zijn een heldere hoofdvorm met eenvoud en zorgvuldige detaillering. De bebouwing is veelal niet hoger dan breed, het heeft grote dakvlakken en een lage gootlijn. De gebouwen hebben een individueel karakter. Het beeld van herhalende gebouwen moet zoveel mogelijk voorkomen worden.

### ARCHITECTONISCHE EENHEDEN

Variatie is een kenmerk van het deelgebied. Er mogen daarom nooit twee dezelfde of teveel op elkaar lijkende vrijstaande woningen of tweekappers naast elkaar worden gerealiseerd.

### BOUWMASSA

De woningen hebben een eenvoudige en heldere horizontaal gelede hoofdmassa, die verwijst in vorm en schaal naar de

bebouwing op een boerenerf. Ze hebben een eenvoudige onderbouw, eventueel samengesteld (l-vorm, t-vorm) van één tot twee lagen en een zadeldak. Van een zadeldak afgeleide vormen, zoals een asymmetrische kap of een zadeldak met een holle of bolle knik zijn toegestaan en kunnen juist zorgen voor een eigentijds beeld. De nokrichting is afwisselend. De nok- en goothoogtes laten variatie zien waardoor er een afwisselend beeld ontstaat. De maximale (nok)hoogte is 11 meter.

### AAN-, UIT- EN BIJGEBOUWEN

Uitbreiding van hoofdmassa kan plaatsvinden door er een klein volume aan te bouwen (een aan- of uitbouw), zoals ook bij veel boerderijen en schuren gebeurt.

### DETAILLERING

De gevelcompositie sluit aan bij de stijl van de bebouwing op een boerenerf. De gevels zijn zorgvuldig vormgegeven en hebben een duidelijke geleiding door gelijnde, staande ramen. Het bovenste deel van de gevel kan uitgevoerd worden in een afwijkende kleur of materiaal.

### MATERIALISATIE EN KLEURGEBRUIK

Naast baksteen als gevelmateriaal, dat voor de hele wijk voorgeschreven is, kunnen in dit deelgebied ook houten delen gebruikt worden als gevelmateriaal, mits terughoudend van kleur (donker, natuurlijk of wit). Ook wit gekeimde of gestuukte gevels kunnen steen hebben in traditionele kleuren.

De daken zijn gedekt met riet, zwarte keramische dakpannen of rode keramische dakpannen. Het houtwerk van ramen, kozijnen en (dak)lijsten is wit, crème of natuurlijk van kleur en contrasteert zo met de kleur van de gevel en het dak. Draaiende delen als deuren en luiken zijn bij voorkeur donker van kleur.

## Het Midden

### STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Om de informele sfeer van het deelgebied te benadrukken staan de woningen in een verspringende rooilijn, binnen een bandbreedte van 3 tot 5 meter. Voor enkele kavels geldt een vrije rooilijn. De rooilijnen zijn aangegeven op de kavelkaarten die per kavel beschikbaar zijn. Daarnaast zijn deze weergegeven in het Beeldkwaliteitsplan Wijnbergen.

### BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR ARCHITECTONISCH THEMA

Voor de architectuur geldt de jaren '30 als referentie. Een zeer herkenbaar element in deze stijl zijn de nadrukkelijke daken met grote overstekken. Deze architectonische stijl biedt veel afwisseling en sluit aan bij de dorps uitstraling van het hele plan.

### ARCHITECTONISCHE EENHEDEN

Variatie is een kenmerk van het deelgebied. Er mogen daarom nooit twee dezelfde of teveel op elkaar lijkende vrijstaande woningen of tweekappers naast elkaar worden gerealiseerd.

### BOUWMASSA

De woningen hebben een robuuste hoofdmassa met een nadrukkelijke kap. Ze zijn gedifferentieerd en gevarieerd vormgegeven. De woningen zijn één tot twee lagen hoog met een steile kap. Voor het afwisselende beeld zijn de hoofdmassa's verbijzonderd. De hoofddakvorm is een zadeldak, een eventueel tweede kapvorm is ondergeschikt in vorm en richting.



### AAN-, UIT- EN BIJGEBOUWEN

Kenmerkend voor de jaren '30 architectuur is de gedifferentieerde opbouw met veel mee ontworpen uitbouwen als entrees, erkers, serres en loggia's. Deze ondergeschikte bouwdelen mogen worden uitgebouwd op maximaal één meter achter de voor- of zijerfgrens.

### DETAILLERING

De voorgevel heeft een geprononceerd karakter. Bij de horizontale geleiding zijn de nadrukkelijke kap met omtimmerde dakoverstek en omlopende goten en horizontaal gelijnde ramen belangrijke elementen. Verticale accenten zijn bijvoorbeeld een smalle kopgevel, een schoorsteen en een langwerpige hoog raam. Ook de entree kan als verticaal accent vormgegeven worden. De jaren '30 architectuur kent een hoogwaardige detaillering.

### MATERIALISATIE EN KLEURGEBRUIK

Het samenhangende materiaal en kleurgebruik in het deelgebied zorgt voor een eenheid. De gevels zijn van rode baksteen. De daken zijn gedekt met zwarte keramische dakpannen. De kozijnen zijn van hout en geschilderd in wit.





## Uw woonwensen

Voordat u begint met het ontwerpen van uw woning is het belangrijk om eerst uw woonsituatie en uw woonwensen in kaart te brengen.

Hoeveel kinderen heeft u? Van welke leeftijd? Moet er een speelkamer komen? Of gaan ze binnenkort het huis uit? Wilt u een rustige werkkamer? Houdt u van koken en moet een woonkeuken het hart van de woning worden? Hoe zit het met 'later'? Is het slim om nu alvast rekening te houden met (toekomstige) slaap- en douchegelegenheden op de begane grond?



## Uw voordelen

- KIES ZELF EEN ARCHITECT EN AANNEMER
- ONTWERP UW WONING NAAR WENS
- KIES EEN OPTIMALE INDELING, UW HUIS OP MAAT GEMAAKT
- MOGELIJKHEID TOT DUURZAAM BOUWEN, HIERMEE BESPAART U ENERGIE EN GELD
- BOUWEN NAAR EIGEN BUDGET
- U BESLIST, GEEN CONCESSIONS



# Belangrijke stappen in uw proces

Voor en tijdens het bouwen van uw woning zijn er een aantal belangrijke aandachtspunten voor u, uw architect en uw aannemer. We zetten ze kort voor u op een rijtje:

- Als het schetsontwerp van uw woning klaar is, legt u dit ontwerp ter beoordeling voor aan de welstandcommissie van de gemeente. Aan de hand van het beeldkwaliteitsplan beoordeelt deze commissie of uw woning past binnen het stedenbouwkundige plan Wijnbergen.
- Direct nadat de aanvraag bij de welstandcommissie is goedgekeurd kunt u een omgevingsvergunning aanvragen voor de bouw van uw woning. Deze aanvraag kunt u digitaal indienen op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Het is verstandig om eerst goed te kijken aan welke voorwaarden uw vergunningsaanvraag moet voldoen en wat u precies moet inleveren. Bij een reguliere procedure beslist de gemeente binnen 8 weken; neem deze periode op in uw planning.
- Daarnaast is het verstandig om rekening te houden met 6 weken extra tijd voor de (mogelijke) bezwaartermijn.
- Houd rekening met de rooilijnen in het plangebied, hier mag uw woning niet buiten komen. De rooilijnen zijn in het bestemmingsplan opgenomen; de hoofdbebouwing op uw kavel moet binnen deze lijnen blijven.
- Alle nieuw te bouwen woningen waarvoor de vergunningsaanvraag na 1 juli 2018 is aangevraagd moeten aardgasloos gebouwd worden. Dit betekent dat de CV-ketel niet meer kan worden toegepast in uw toekomstige woning. Laat u in deze daarom goed informeren over de mogelijkheden rondom dit onderwerp.

GEM Wijnbergen is een samenwerking van:



**Roosdom Tijhuis**  
[www.roosdomtijhuis.nl](http://www.roosdomtijhuis.nl)



**Van Wanrooij Projectontwikkeling bv**  
[www.vanwanrooij.nl](http://www.vanwanrooij.nl)

Verkoop & informatie:



**Eggink Maalderink  
Garantiemakelaars**  
[www.egginkmaalderink.nl](http://www.egginkmaalderink.nl)



**ten Hag  
Woningmakelaars**  
[www.tenhag.nl](http://www.tenhag.nl)



**Heilbron Mulders Quint  
Makelaardij**  
[www.hmqmakelaardij.nl](http://www.hmqmakelaardij.nl)



**REBO ERA  
Makelaars**  
[www.rebogroep.nl](http://www.rebogroep.nl)