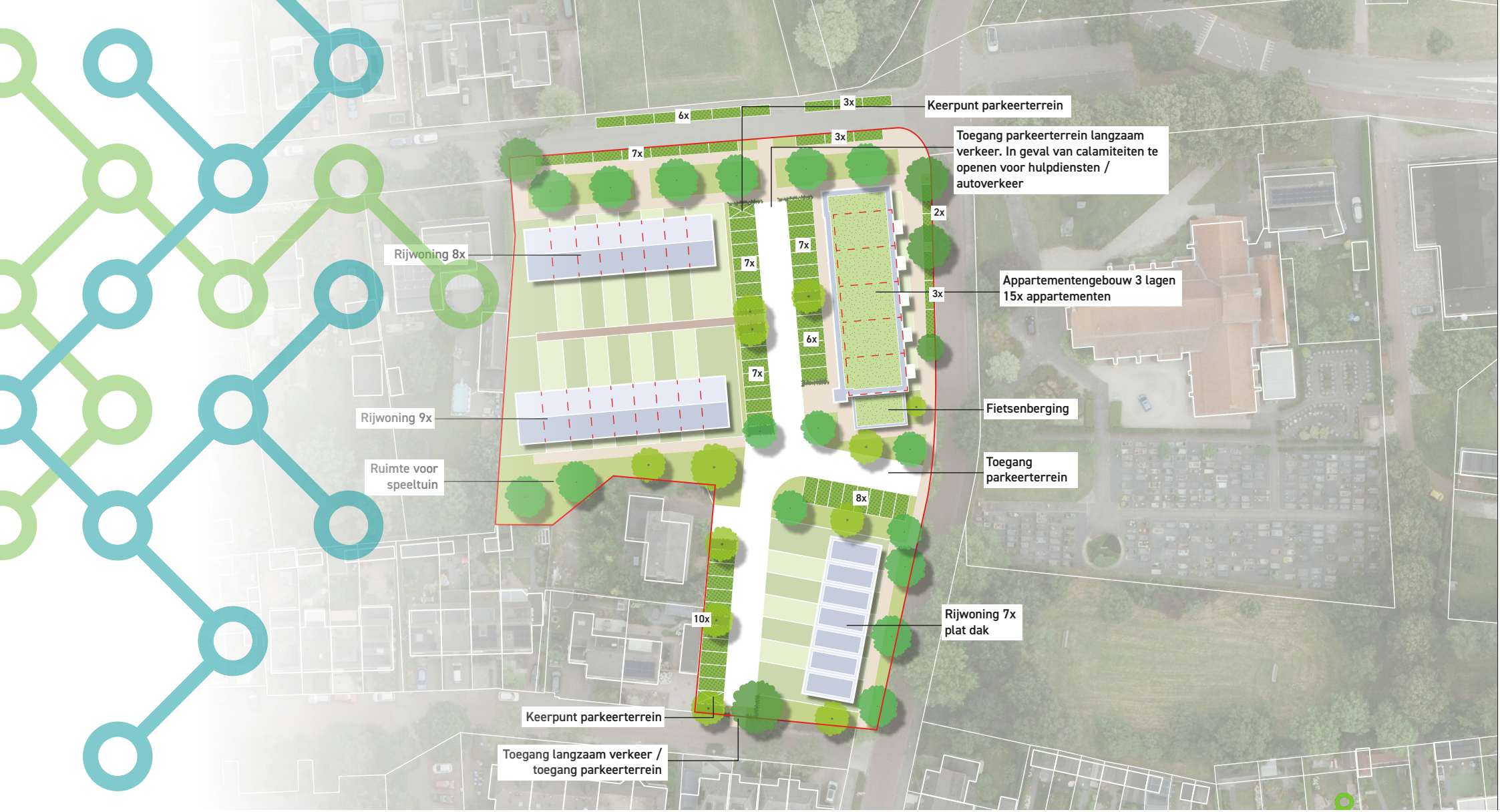


Beeldkwaliteit plan ontwikkeling De Ploeg, Wijchen

POU250139 | 03 december 2025

POUDEROYEN TONNAER

Project:	De Ploeg Wijchen
Product:	Beeldkwaliteit plan
Opdrachtgever:	Van de Klok Nieuwbouw
Datum:	03 december 2025
Projectnummer:	POU250139
Status:	Ontwerp

Aan dit beeldkwaliteit plan wertke mee

Projectleider:	Leander van Berkel
Medewerkers:	Martijn Rengers

POUDEROYEN TONNAER

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**4**
1.1	Aanleiding	4
1.2	Planvoornemen	4
1.3	Doel van het beeldkwaliteit plan	4
2.	**Planopzet**	**5**
2.1	Woningverdeling	6
3.	**Beeldkwaliteiteisen**	**7**
3.1	Algemeen architectuurbeeld	7
3.2	Oriëntatie en zichtbaarheid	8
3.3	Massa en situering op de kavel	10
3.4	Kapvormen	10
3.5	Rooilijnen	10
3.6	Gevelvoering en detaillering bij lange rijen	11
3.7	Materiaal en kleurgebruik in de hoofdvlakken (gevel en dak)	12
3.8	Overgang openbaar privé	14
3.9	Technische installaties	15
3.10	Specifieke eisen appartementengebouw	16
3.11	Oriëntatie	16
3.12	Massa	16
3.13	Gevelvoering	17
3.14	Vluchttrappen	18
3.15	Postkasten	18
3.16	Externe fietsenberging	19
3.17	Openbare ruimte	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Wijchen is, net als veel andere gemeenten, hard op zoek naar nieuwe woningbouwlocaties om aan de grote vraag voor woningbouw te kunnen voldoen. Een van de locaties die kansrijk is voor woningbouw is de locatie van Zaal Verploegen in de wijk de Woezik. Van de Klok Nieuwbouw heeft hier het planvoornemen de huidige zaal met bijhorende buitenruimte en parkeerplaats te herontwikkelen naar woningbouw, in de vorm van rijwoningen en een appartementengebouw. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een omgevingsplanwijziging nodig. Onderdeel hiervan is een beeldkwaliteit plan. Voorliggend document betreft het beeldkwaliteit plan voor de voorgenomen ontwikkeling.

1.2 Planvoornemen

De locatie is gelegen in het noorden van Wijchen in de wijk Woezik. Momenteel ligt hier Zaal Verploegen. Het plan gaat uit van een alzijdige ruimtelijke opzet waarbij de straten "afgerond" worden met bebouwing. Hierbij worden rijwoningen gesitueerd, daar waar het plan aansluit op de bestaande woonwijk en bestaande rijwoningen, twee-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen. Op de hoek nabij de entree van de woonwijk wordt een kleinschalig appartementengebouw gesitueerd die zichzelf naar de omgeving toe presenteert.

In totaal wordt in het plan een 39 woningen voorzien verdeeld over diverse typologieën te weten:

- 17x Rijwoningen 2 lagen met kaplaag
- 7x Rijwoningen 3 lagen plat dak
- 15x appartementen verdeeld over 3 lagen

1.3 Doel van het beeldkwaliteit plan

Het beeldkwaliteit plan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het project. Een beeldkwaliteit plan dient ter inspiratie voor architecten, particuliere (zelf) bouwers en ontwerpers van de openbare ruimte. Tevens fungeert het als toetsingskader voor de gemeente bij de beoordeling van omgevingsvergunningen en welstandsadvisering. Voor de ontwikkeling Verploegen dient het beeldkwaliteit plan voornamelijk als toetsingskader en sfeerdocument voor de architectonische uitwerking.

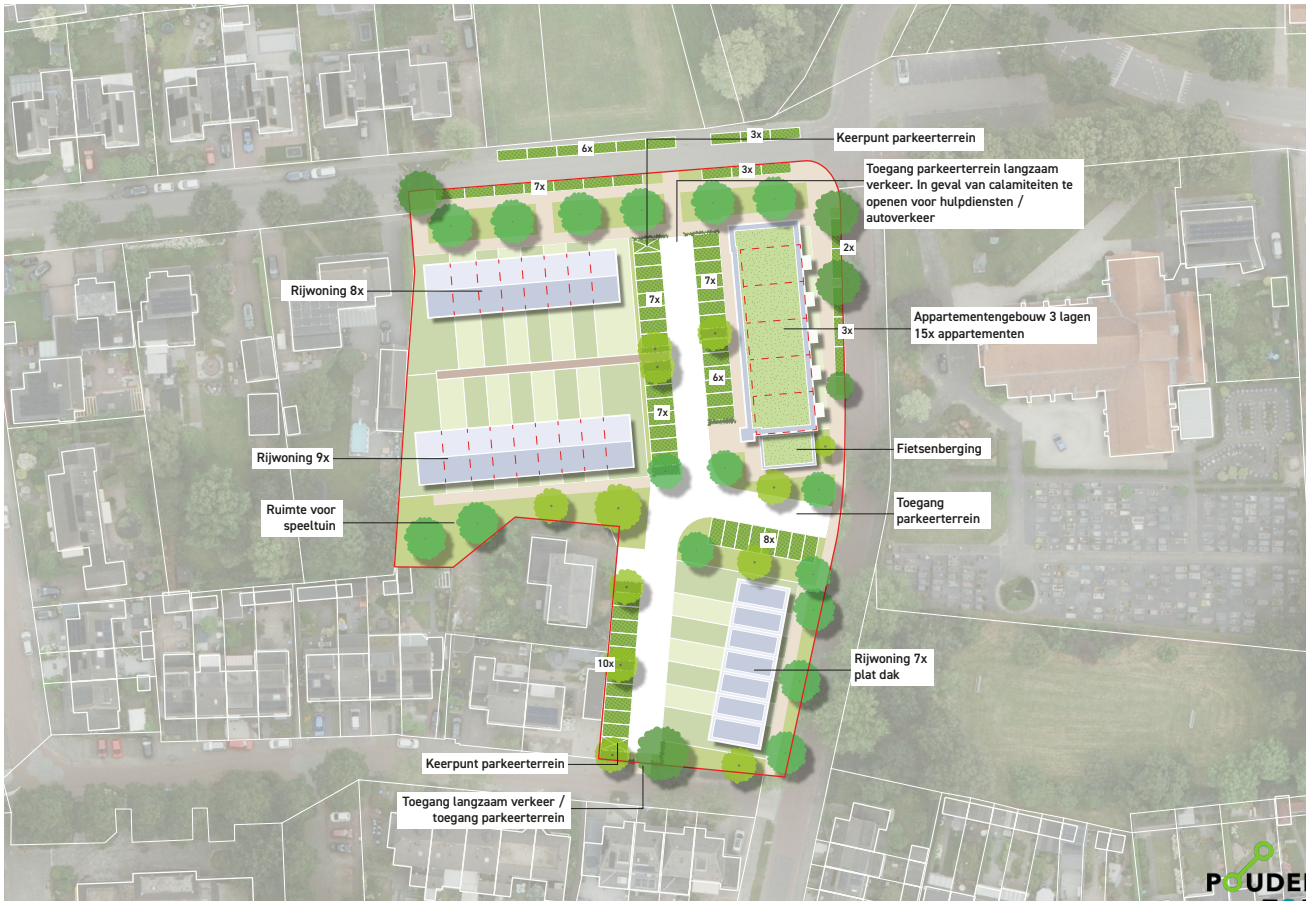
Het beeldkwaliteit plan vormt een brug tussen de stedenbouwkundige hoofdopzet en de daadwerkelijke uitwerking van het bouwplan en de uitvoering van de wijk. Door middel van dit plan wordt beoogd de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing, kavels, openbare ruimte en de wijk als geheel te waarborgen. Daarnaast draagt het plan eraan bij dat de beoogde ontwikkeling een uitstraling en kwaliteit krijgt die passend is binnen de context van de bestaande (bebouwde)omgeving.

Leeswijzer

In het beeldkwaliteit plan worden de ambities voor de ontwikkeling geconcretiseerd naar toetsbare punten. Het document is opgebouwd met enerzijds concrete beeldkwaliteiteisen in woord met aanvullend referentiebeelden die een zo compleet mogelijk beeld weergeven van de gewenste / te verwachte uitstraling van de ontwikkeling. Indien er tekstueel bij de afbeelding bepaalde aspecten zijn benoemd, betreft de referentie niet de volledige afbeelding maar enkel de benoemde tekstuele aspecten. In het eerste deel zullen de algemeen geldende criteria uiteengezet worden, waarna gespecificeerd wordt naar meer detailelementen. Vervolgens wordt de beeldkwaliteit voor het appartementengebouw seperaat aangehaald omdat hier specifieke eisen voor gelden. Als laatste wordt globaal de beeldkwaliteit voor de buitenruimte aangehaald in woord en beeld.

2. **Planopzet**

Het plan gaat uit voor een alzijdige orientatie met voorkanten naar de omgeving toe. Het vormt daarmee een logische afronding / begin van de woningbouw en de achterliggende woonwijk. De rijwoningen en appartementen zullen 3 lagen bevatten zoals in de rest van de bestaande wijk. In de opzet is variatie tussen rijwoningen met kappen en rijwoningen / appartementen met platte daken. Hiermee wordt ondanks de langere rijen een variatie in de woonwijk voorzien. Aan de randen is ruimte voorzien voor brede groenstroken met bomen waarmee de bestaande wijk aangevuld wordt en er een groene overgang tussen de woningen en de straten aanwezig is. Het parkeren wordt zo veel als mogelijk in het binnengebied van de planopzet gesitueerd middels haaks parkeren op mogelijk grasdoorlatende verharding omzoomd met hagen. Het binnengebied wordt groen ingericht met gebruiksgroen en tbv wateropvang / berging. De rijwoningen die naar binnen gericht zijn krijgen hiermee ook een groene omgeving.



2.1 Woningverdeling

Rijwoningen zadeldak 17x

Rijwoningen plat dak 7x

Appartementen 15x



3. Beeldkwaliteiteisen

3.1 Algemeen architectuurbeeld

Binnen het plan wordt gekozen voor een ingetogen architectuur met "dorps" karakter. Van belang is dat hierbij onderlinge verwantschap is tussen de verschillende delen van het plan waardoor een samenhangend straatbeeld en bepaalde rust in de uitstraling de boventoon voert. Binnen deze architectuur is voornamelijk ruimte voor verfijning middels detailelementen in plaats van grote "statements" in het straatbeeld. Vooral voor het appartementengebouw op de hoek geldt dat hier een architectuurstijl gewenst is die representatief, verwelkomend en "voorstelbaar" is in het gebied. Het appartementengebouw vertegenwoordigd immers de entree naar de ontwikkeling en de woonwijk als geheel.

Betreft de aspecten: andere materialisatie bovenste laag en balkons









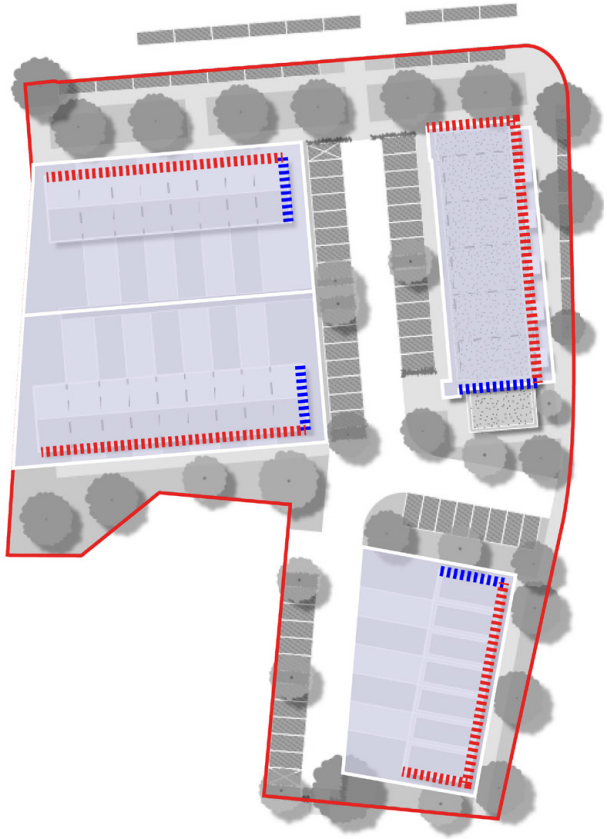


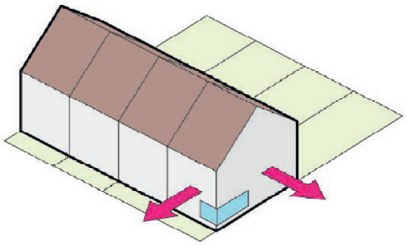


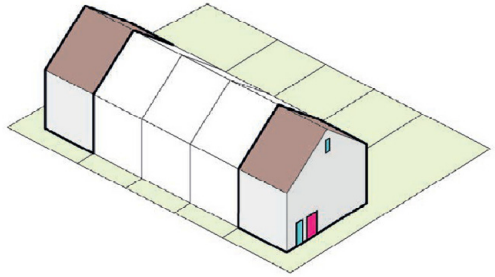
Betreft de aspecten: Hout(look) geveldetails, ontwerp met glas

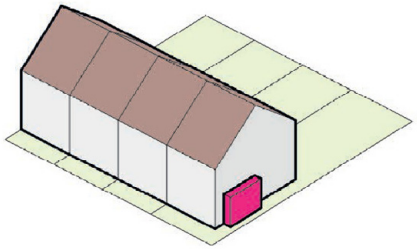
3.2 Oriëntatie en zichtbaarheid

Het plan krijgt een "alzijdige orientatie", dit wil zeggen dat de voorzijdes zich naar de omgeving toe richten. Hoeken en Gevels die aangrenzend zijn aan de openbare ruimte dienen dan ook met extra aandacht ontworpen te worden. Deze mogen geen dicht gevelvlak betreffen. Daar waar gevels grenzen aan de openbare ruimte moeten gevelopeningen worden geïmplementeerd. Dit om de gewenste mate van naar buiten gerichte oriëntatie en sociale veiligheid in de wijk te borgen. Tevens zijn hoekpunten een uitgelezen kans om stedenbouwkundig- en architectonische verbijzonderingen aan te brengen. Een gevel die gericht is op openbare ruimte dient minimaal een raam, erker, of andere gevelopening te hebben. Voor de rijwoningen geldt dat hier de entrees in zowel de voor als zijgevel mogen worden gesitueerd.









Hoofdoriëntatie

Nevenoriëntatie









3.3 Massa en situering op de kavel

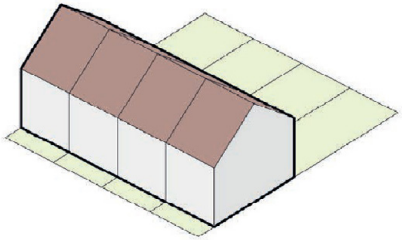
De woningen worden uitgevoerd als een eenduidig helder vormgegeven volume met een herkenbare vorm als woning. De woningen worden uitgevoerd in 2 lagen met kap of 3 lagen plat dak. Eventuele bijgebouwen of op-, en aanbouwen zijn daarbij ondergeschikt aan het hoofdvolume en dienen dusdanig te worden vormgegeven dat het hoofdvolume de herkenbare vorm als woning behoudt. De woningen worden op de kavels gesitueerd met een duidelijke gerichtheid naar de straat en een heldere voorkant en achterkant. Met voldoende interactie tussen openbaar en privé aan de voorzijde. Bij hoekwoningen (gericht op openbaar gebied) geldt dat er een sterke tweezijdige oriëntatie aanwezig is.

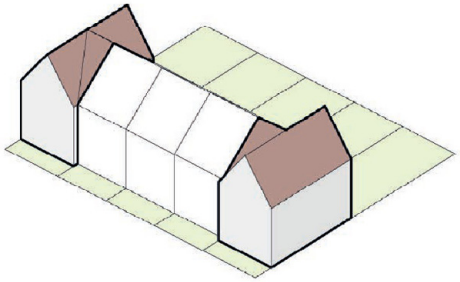
3.4 Kapvormen

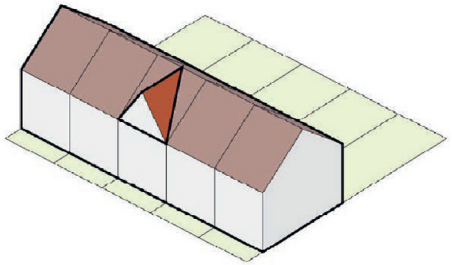
De rijwoningen met kap worden voorzien van een duidelijke zadelkap. In de daken mag met kapverdraaiingen, gootverspringing, dakkapellen en risaliets worden gewerkt om een bepaalde mate van variatie bij de langere rijen te implementeren. Van belang is dat de kappen een duidelijke hoofd-oriëntatie hebben parallel aan de straat (m.u.v. kapverdraaiingen). Voor de platte daken wordt uitgegaan van een ingetogen dakafwerking middels een aluminium of zinken dakrand. Hoog opgemetselde dakranden en massief ogende bakgoten zijn in het plan onwenselijk.

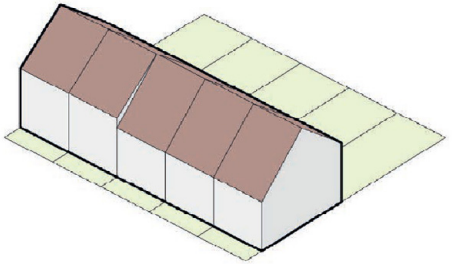
3.5 Rooilijnen

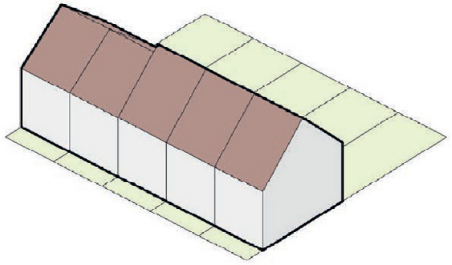
Woningen worden dusdanig gesitueerd met de rooilijn dat deze allen een voortuin krijgen, passend bij de opzet van de bestaande woonwijk. Er is een bepaalde mate van variatie mogelijk in diepte. Daarnaast is het toegestaan om in rijen zelf een rooilijn verspringing toe te passen voor meer variatie. De ruimte die aan de voorzijde aanwezig is wordt benut voor groeninvulling. Dit verzorgd een prettige wijkentree.











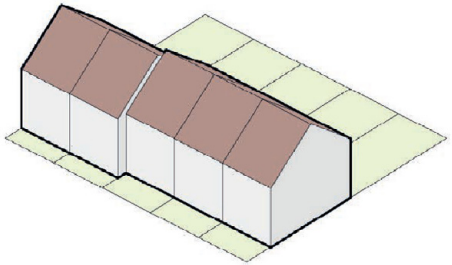
3.6 Gevelvoering en detaillering bij lange rijen

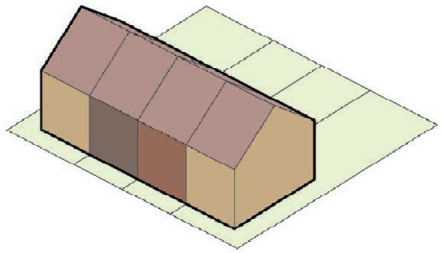
Gevels zijn helder vormgegven waarbij het hoofdgebruik als woning afleesbaar blijft. Daarbij wordt uitgegaan van een rustige ritmiek. De gevelopeningen zijn dusdanig geplaatst en ontworpen zodat het gevelvlak heel en duidelijk afleesbaar blijft. Ze weerspiegelen de achtergelegen functie. Gevels aangrenzend aan openbare ruimte mogen geen dicht gevelvlak betreffen. Om eentonigheid bij de langere rijen woningen te voorkomen is er in het gevelvlak ruimte voor verbijzonderingen en detailelementen. Dit kunnen zijn:

- Kleuraccenten;
- Trasramen / plint;
- Rollagen;
- Metselwerk detailelementen en verschil in verband;
- Materiaalaccenten zoals houten / houtlook delen;

Gevels hebben voldoende plasticiteit waardoor rijen minder massief ogen en voldoende variatie in het gevelvlak hebben. Dit kan gedaan worden middels:

- Terug liggende gevelvlakken;
- Verspringingen en dieptewerking in metselverbanden;
- Kleur-, en materiaalaccenten;
- Voldoende diepe negge waardoor bij raam-, en deurpartijen meer dieptewerking en schaduwval wordt gerealiseerd.









Dieptewerking in het gevelvlak



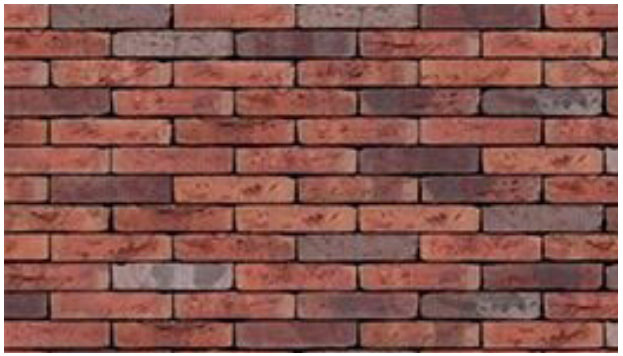


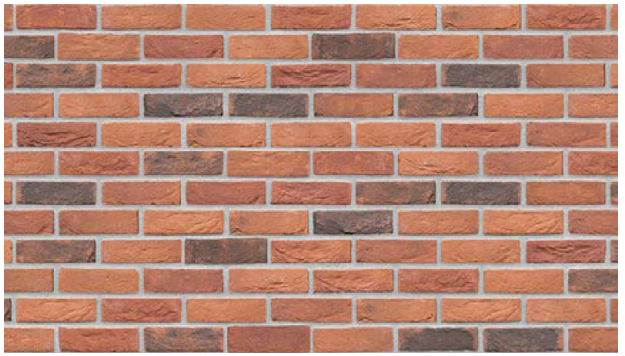
3.7 Materiaal en kleurgebruik in de hoofdvlakken (gevel en dak)

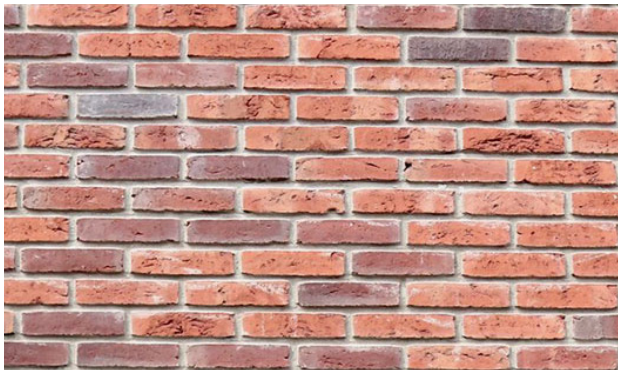
- Hoofdmateriaal uitgevoerd als baksteen;
- In het hoofdvlak zijn materiaalaccenten zoals hout / houtlook of metalen geveldelen toegestaan mits het metselwerk de boventoon voert;
- Metselwerk mag variëren in kleurgebruik van beige / geel, tot (donker)rood / bruin;
- Per blok rijwoningen voert één kleur de boventoon, kleur accenten zijn toegestaan mits deze niet gaan concurreren met het geheel;
- Felle kleuren of spiegelende oppervlaktes (m.u.v. beglazing) zijn niet toegestaan;
- Hellende daken worden uitgevoerd in een pannendak in zwarte of grijze kleur;
- Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- De toe te passen materialen dienen mooi te verouderen;
- Zonnepanelen / collectoren worden uitgevoerd in een kleur passend bij de kleur van het dak. Contrasterende kleuren zijn onwenselijk.






















3.8 Overgang openbaar privé

De manier van overgang tussen openbaar en privé bepaalt in grote mate de uitstraling van het straatbeeld. Binnen De Ploeg worden de overgangen tussen openbaar en privé zo veel als mogelijk groen uitgevoerd passend bij een dorpse uitstraling. Aan de voorzijdes aangrenzend aan openbaar gebied worden erfafscheidingen uitgevoerd als (inheemse) lage hagen. Zij en achtererven aangrenzend aan openbaar gebied worden uitgevoerd met een hoge haag (max 2m) of begroeid hekwerk. Gebouwde erfafscheidingen zijn niet wenselijk.





Erfafscheidingen voorzijde

Erfafscheidingen achterzijde







3.9 Technische installaties

Technische installaties zoals zonnepanelen / collectoren, warmtepompen, airco-units e.d. worden zo veel als mogelijk aan het straatbeeld onttrokken. Eisen voor technische installaties zijn als volgt:

- Zonnepanelen worden bij voorkeur in eenzelfde kleur uitgevoerd als het dakvlak;
- Andere installaties zoals warmtepompen e.d. worden bij voorkeur dusdanig geplaatst dat deze niet waarneembaar zijn vanuit de openbare ruimte;
- In het gevelvlak is ruimte voor het toepassen van natuurinclusieve maatregelen. Te denken valt aan nestgelegenheden, insectenstenen, vleermuiskasten, dakpannen met nestgelegenheid. Daar waar natuurinclusieve maatregelen toegepast worden, zijn deze dusdanig uitgevoerd dat ze passend zijn bij de algehele uitstraling van het pand.









3.10 Specifieke eisen appartementengebouw

Het appartementengebouw is gelegen op de hoek van het plangebied nabij de entree naar de bestaande woonwijk. Vanwege de ligging met hoek oriëntatie naar de entreezone zijn er specifieke eisen voor het appartementengebouw opgesteld zodat deze een waardige inpassing vormt op deze locatie. Tegelijkertijd zitten er elementen aan het appartementengebouw die niet voor de woningbouw gelden zoals bijvoorbeeld balkons en entreepartijen. Qua architectuur geldt eenzelfde uitgangspunt als bij de rijwoningen waar gekozen wordt voor een ingetogen architectuur. Voor materialisatie geldt eenzelfde uitgangspunt als bij de rijwoningen tenzij anders vermeldt.

3.11 Oriëntatie

Het appartementengebouw presenteert zich naar buiten toe. De noord- en oostgevel van het gebouw worden behandeld als "voorgevel". Deze zijden worden met extra aandacht ontworpen. De overige gevels aangrenzend aan openbare ruimte dienen ten minste gevelopeningen te bevatten. De noordelijke gevel aan de Woeziksestraat betreft de gevel met de entree naar het appartementengebouw. De entreepartij en bijhorende gevel dienen met extra aandacht ontworpen te worden waarbij de entree een herkenbare uitstraling als entree krijgt en een bepaalde mate van openheid met presentatie naar de omgeving toe. Het appartementengebouw vormt samen met de rijwoningen een architectonisch geheel. De materialisatie, kleurstelling en schaalverhoudingen worden op elkaar afgestemd om een samenhangend straatbeeld te creëren.

3.12 Massa

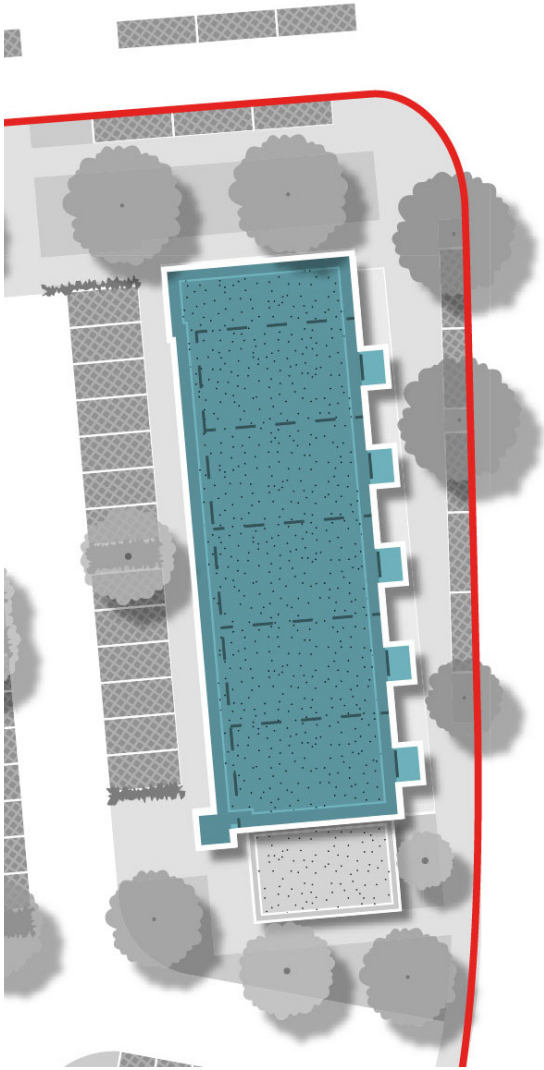
Het appartementengebouw wordt uitgevoerd als een langwerpig eenvoudig vormgegeven massa passend bij een appartementengebouw. Het gebouw krijgt een verfijnde gevelgeleding met subtiele verspringingen, ritmiek in openingen en variatie in materiaalgebruik om de massiviteit te doorbreken. Verticale en horizontale accenten worden ingezet om de schaal te breken en een mensmaat te creëren. Het gebouw bestaat uit 3 lagen met plat dak. De maat, hoogte en schaal is in lijn met de massa's van de rijwoningen en wordt met onderlinge samenhang ontworpen.



Betreft de aspecten: derde laag bestaat uit andere materialisatie, overstekende goot en de verschillende kaders rondom de ramen, kozijnen en balkons



Betreft de aspecten: balkon en gevel met industriële elementen



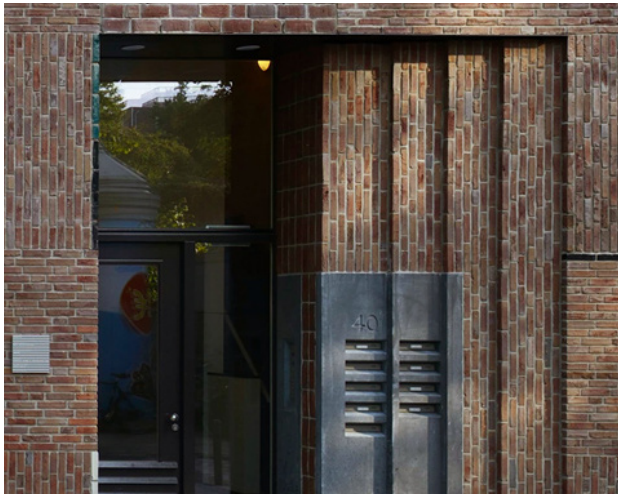
3.13 Gevelvoering

Gevels zijn helder vormgegven waarbij het hoofdgebruik afleesbaar blijft. Het appartementengebouw kent een bepaalde mate van transparantie met een evenwichtige verhouding tussen openingen en dichte gevelvlakken.
De gevels worden opgedeeld in herkenbare geveldelen door middel van metselaccenten, materiaalaccenten en terugliggende vlakken of kozijnen. Door deze plasticiteit en dieptewerking ontstaat een afwisselend en genuanceerd gevelbeeld met schaduwwerking. Wanneer met loggia's wordt gewerkt dienen deze volledig in het vlak te vallen zodat deze onderdeel van de gevel worden. Half in het vlak vallende loggia's met "gaten" in de gevel tot gevolg zijn niet toegestaan. Wanneer voor balkons wordt gekozen hangen deze "aan" de gevel. Balustrades zijn zo veel als mogelijk transparant uitgevoerd in bijvoorbeeld glas, staal, staal met houten afwerking of hout / houtlook. In de gevel zijn detailelementen zoals diversiteit in metselwerkverbanden of houten / houtlook gevelaccenten toegestaan.

De entreepartij aan de noordzijde is dusdanig ontworpen dat deze herkenbaar is als entree en betreft een meer transparante gevel. De entreepartij is uitnodigend en gelegen aan de openbare ruimte. De entreepartij mag in de gevel verzonken worden waarbij de herkenbaarheid als entree wel in stand blijft. Eventuele bijentrees (zoals van bergingen of nooduitgangen) zijn ondergeschikt en zorgvuldig vormgegeven. De galerijen aan de achterzijde van het pand worden mee-ontworpen met het gebouw en maken hier een integraal onderdeel van uit. De galerijen hebben een bepaalde mate van transparantie en openheid waardoor deze niet massief ogen.

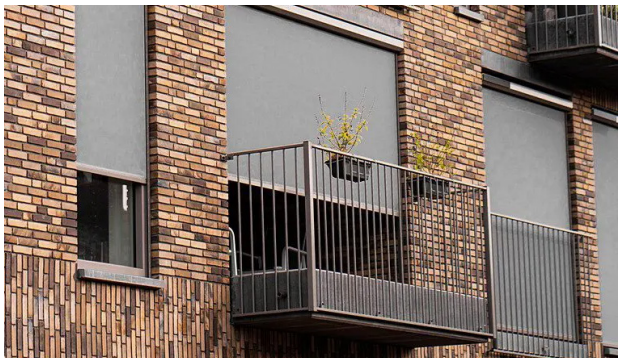


Betreft de aspecten: hout(look) geveldetails.
Bovenste laag andere materialisatie.





Betreft de aspecten: subtiele geveldetails zoals diepere negge, materiaal- en gevelaccent







3.14 Vluchttrappen

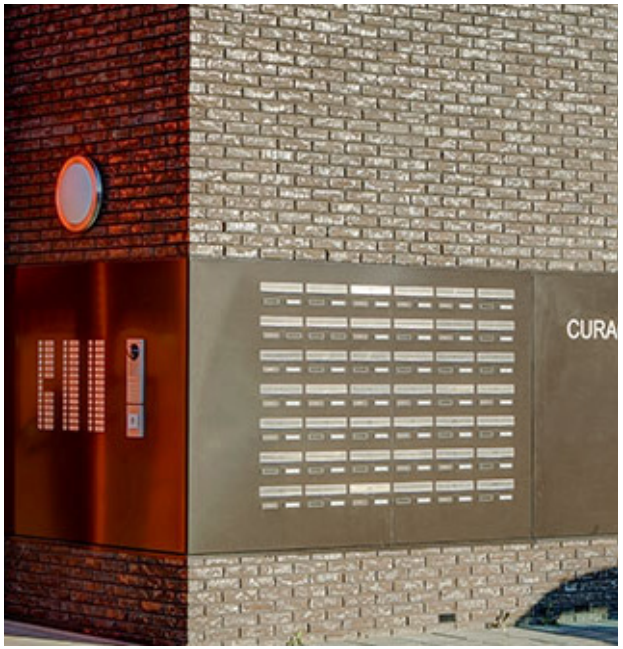
Vluchttrappen maken bij voorkeur onderdeel uit van de algehele architectuur van het pand. Deze worden in een neutrale of donkere kleur uitgevoerd. Bij voorkeur worden de vluchttrappen of eventuele ombouw van de vluchttrappen in eenzelfde kleur uitgevoerd als de balustrades van de galerijen.

3.15 Postkasten

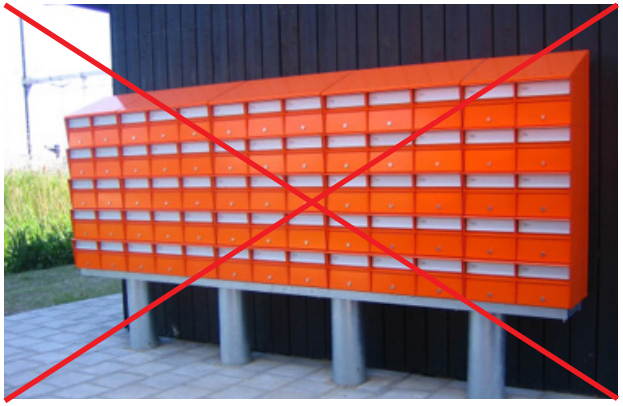
- Postkasten zijn bij voorkeur gesitueerd in de hoofdentreezone van het gebouw, zichtbaar vanaf de openbare ruimte;
- De postkasten zijn goed bereikbaar voor zowel bewoners als bezorgers zonder dat er toegang tot het privédeel van het gebouw nodig is;
- Postkasten zijn geïntegreerd in het volume en niet vrijstaand;
- De vormgeving sluit aan op de uitstraling van de gehele gevel en vormt een architectonische eenheid.











3.16 Externe fietsenberging

- De fietsenberging heeft een eenvoudige, rustige vormgeving die ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw;
- De fietsenberging wordt uitgevoerd in plat dak uitgevoerd als sedum dak;
- De berging wordt dusdanig gepositioneerd, zodanig dat zichtlijnen, entrees en looproutes niet worden verstoord;
- De toegang tot de fietsenberging is goed zichtbaar, logisch gesitueerd en zonder obstakels bereikbaar vanaf de openbare ruimte;
- De entree tot de fietsenberging heeft voldoende breedte en hoogte voor comfortabel gebruik voor verschillende typen fietsen waaronder bakfietsen en elektrische fietsen;
- De gevels van de fietsenberging worden uitgevoerd in natuurlijke of natuurlijk ogende materialen zoals hout (verticaal gepositoneerd) / houtlook of begroeid hekwerk;
- Overige constructie-elementen zoals staalconstructies en overige worden uitgevoerd in een kleur passend bij het appartementengebouw.













3.17 Openbare ruimte

In de openbare ruimte voert een groene inrichting de boventoon. Verharding wordt waar mogelijk beperkt. Het groen wordt deels ingericht als verblijf / gebruik groen en deels als groen voor klimaatbestendigheid en voor de algehele groene uitstraling van de wijk. Voor het groen wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten. In de afweging voor het toepassen van hagen geniet verkeersveiligheid altijd de voorkeur. Parkeren wordt mogelijk toegepast op gras doorlatende verharding waardoor het groenoppervlak gemaximaliseerd wordt. Vanwege toegankelijkheid worden parkeerplaatsen voor mindervalide uitgevoerd in een dichtere gras doorlatende verharding of volledig gesloten (klinker)verharding. De overige verharding binnen het plan wordt uitgevoerd in een klinkerverharding in een rode/ bruine kleur.











www.pouderoyentonnaer.nl

POUDEROYEN TONNAER