Van: [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>
Verzonden: 06-05-[redacted]
Aan: [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: onvolledig CONCEPT reactie op VOSP Wissinkerf

Beste mensen,

Na ons overleg vanmiddag over het stedenbouwkundig plan Wissinkerf heb ik een eerste concept van onze reactie geschreven. Afspraak is dat ieder nog een keer goed naar het plan kijkt en zo nodig het overzicht aanvult. Ook graag kritisch kijken naar mijn overzicht.
Van [redacted] en [redacted] (verkeer en parkeren) en [redacted] en [redacted] (groen en ecologie) ontvang ik graag ook nog een reactie.
[redacted] Heb jij nog opmerkingen?
Reacties graag deze week zodat ik het volgende week aan initiatiefnemer kan sturen. Reactie mag ook mondeling, dan plannen we even iets in.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
cluster Wonen en werke
n

gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld
)
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)
T (0575) 75 02 50
W www.bronckhorst.nl

Wissinkerf-Vorden

Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan - Concept

01-11-2025



Wissinkerf - Vorden

is een product van:

In samenwerking met:

In opdracht van:

V.O.F. Addinkhof

Wissinkerf

De naam Wissinkerf komt van de boederij 'Nieuw Wissink" in de gemeente Bronckhorst waar de eigenaar van de voormalige kwekerij is opgegroeid.

Inhoudsopgave

1 Inleiding

Voorwoord 5

2 Context

Locatie 9

Historie 11

3 Stedenbouwkundig plan

Visie 15

Programma 17

Mobiliteit 19

Geluid 20

Groen 21

4 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit openbare ruimte

Kleur & materialen 24

Bomen & beplanting 24

Tuinen & erfafscheidingen 25

Parkeren 25

Verlichting 25

Beeldkwaliteit architectuur

Algemeen 26

Positie & Oriëntatie 27

Vormgeving hoofdmassa 28

Materiaal & kleurgebruik 29

Bijgebouwen 27

Duurzaamh bouwen 28

Natuurinclusief 29



1. Inleiding

Voorwoord

Voor u ligt de rapportage van het voorlopig ontwerp voor woningbouwproject Wissinkerf te Vorden. Dit plan omvat de ontwikkeling van 33 nieuwe woningen, waarbij tevens één bestaande woning zorgvuldig wordt ingepast. Met deze ontwikkeling beogen wij een kwalitatieve, duurzame uitbreiding van de woonomgeving, passend bij het karakter van Vorden en de gemeente Bronckhorst.
Deze ontwikkeling draagt bij aan de behoefte aan nieuwe woonruimte binnen de gemeente en sluit aan bij de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.
De locatie Wissinkerf is aangedragen als potentiële woningbouwlocatie naar aanleiding van een oproep van de gemeente Bronckhorst aan ontwikkelaars, om met geschikte locaties te komen. In dit kader is gekeken naar de ruimtelijke mogelijkheden, de landschappelijke inpassing en de haalbaarheid van het plan.
Bij het opstellen van het voorlopig ontwerp is rekening gehouden met diverse (milieu)aspecten, waaronder geluid, waterhuishouding en ecologie.
Deze onderzoeken vormen een belangrijke basis voor de verdere uitwerking van het plan en waarborgen een verantwoorde en duurzame ontwikkeling. Er is gestreefd naar een zorgvuldige inpassing in de bestaande ruimtelijke structuur, met aandacht voor groen, leefbaarheid, en een gevarieerd woningaanbod.
Deze rapportage geeft inzicht in de uitgangspunten, ontwerpkeuzes en ruimtelijke opzet van het plan. Het vormt een belangrijke stap in het proces richting een definitief ontwerp en uiteindelijk realisatie.
Wij danken alle betrokkenen voor hun inzet en waardevolle bijdragen tot nu toe, en kijken uit naar het vervolgtraject waarin dit plan verder vorm zal krijgen.





Zicht richting bestaande woningen



Zicht richting het zuiden op de houtwal



Entree vanaf Addinkhof

2| Context




Wissinkerf
Vorden
Dorpsstraat
N319
Kasteel Vorden
Kasteel Hackfort

2. Context

Locatie

Aan de westzijde van Vorden, langs de rondweg N319, ligt het plangebied voor een nieuwe woonbuurt: 'Wissinkerf'.
De locatie bevindt zich in het verlengde van de straat Addinkhof, op de plek van een voormalige kwekerij, en beslaat ongeveer 1 hectare.

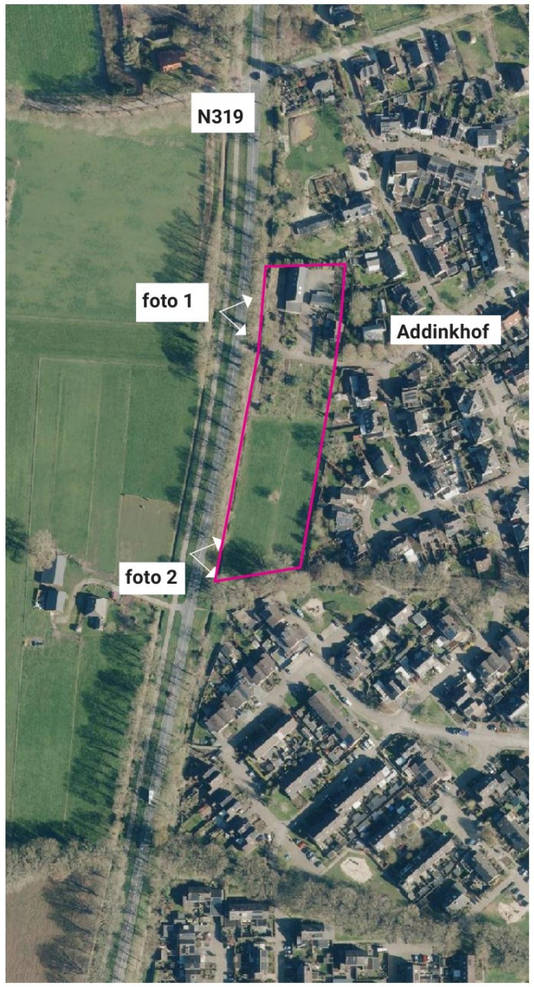




Foto 1 (bestaande ontsluiting op N319 vervalt)



Foto 2


Wissinkerf
Kasteel Hackfort
Kasteel Vorden

Historie

Vorden ontstond in de middeleeuwen als een dorp bij een doorwaadbare plaats (“voorde”) aan een beek, wat waarschijnlijk ook de naam verklaart. Het werd in 1235 een zelfstandige parochie en staat nu bekend als een kastelendorp, met acht kastelen in de omgeving die samen deel uitmaken van de bekende Achtkastelenroute. De oudste delen van deze kastelen kunnen wel 700 jaar oud zijn.
Tot de tweede helft van de 20-ste eeuw bestond Vorden vooral uit bebouwing langs de doorgaande wegen. Rond 1976 werd er een ‘rondweg’ gerealiseerd met als doel het vrachtverkeer buiten het centrum van Vorden te houden. Het dorp is vanaf die tijd uitgebreid richting de rondweg (N319). Het plangebied is in de noordoostflank van Vorden een van de laaste onbebouwde plekken.

< *Historische kaart 1900*

> *Ontwikkeling Vorden*



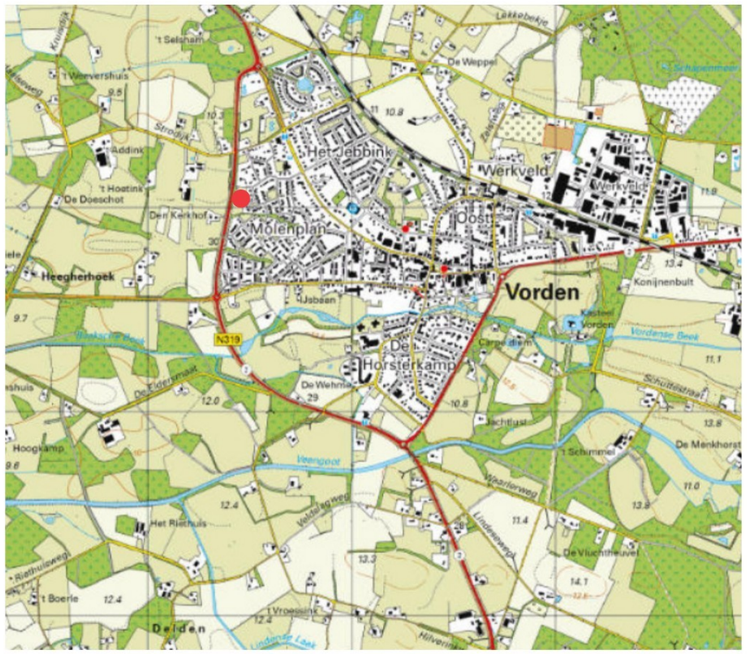
1950



1976



1994



2024



3| Stedenbouwkundig plan









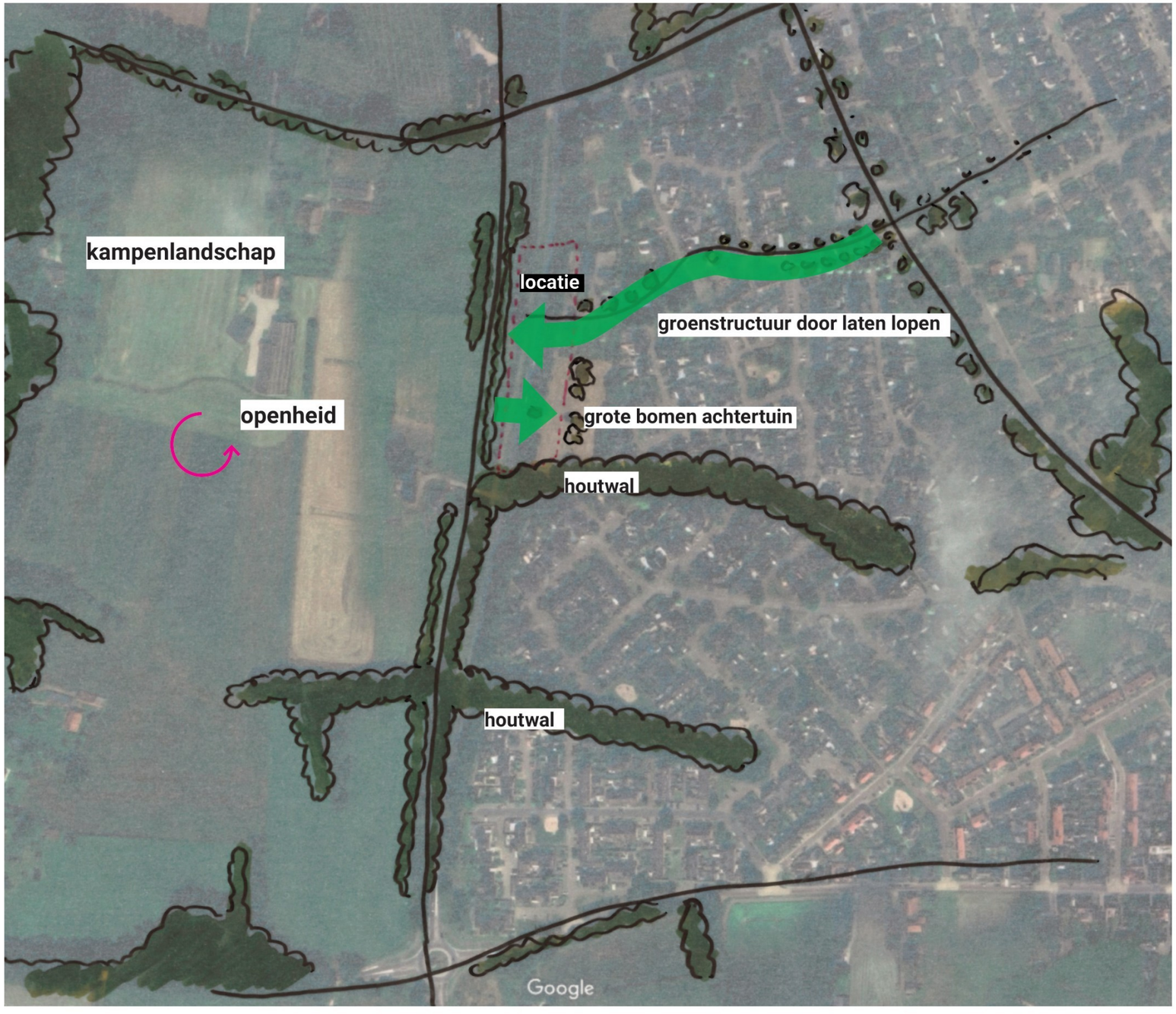

Erf
Erf
Erf
Historische houtwal

3. Stedenbouwkundig plan

Visie

Vorden ligt in een kampenlandschap. In het kampenlandschap vinden we veel reliëf in een verder overwegend vlak gebied. De wegen volgen het hoogteverschil en hebben daardoor een bochtig verloop. Hierdoor zijn onregelmatige blokvormige patronen van verkaveling ontstaan. Op de randen van de kleine kavels bevonden zich veel houtwallen en heggen, waardoor het kampenlandschap van oudsher erg kleinschalig is. Om de nieuwe ontwikkeling goed te laten aansluiten op de omgeving is het aanzetten en verweven met kenmerken van het kampenlandschap onderdeel van de visie op de locatie.

De locatie wordt onderverdeeld in 3 erven. Deze erven huisvesten enkele woningen en worden ingekaderd door bestaande of nieuwe groenstructuren.



< *Onderverdeling in erven*

> *Visieschets*



Programma

- 4 vrijstaande woningen
- 2 woningen geschakeld (twee-onder-één kapper)
- 3 bungalow/patiowoningen
- 4 rijwoningen
- 20 Bebo (beneden/boven woningen)

---

33 woningen

\+ 1 bestaande woning

< Plan

> Referenties

Programma

Dit plan omvat de ontwikkeling van 33 nieuwe woningen, waarbij tevens één bestaande woning zorgvuldig wordt ingepast in het stedenbouwkundig geheel. Met deze ontwikkeling wordt ingezet op een kwalitatieve en duurzame uitbreiding van de woonomgeving, passend bij het karakter van Vorden en de gemeente Bronckhorst. Het plan voorziet in een gevarieerd en evenwichtig woningaanbod dat bijdraagt aan de actuele behoefte aan nieuwe woonruimte binnen de gemeente en zorgvuldig aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

De variatie in woningtypen zorgt voor een divers straatbeeld en biedt woonruimte aan verschillende doelgroepen; van starters tot doorstromers en senioren.
De verdeling naar prijscategorie is als volgt:
· 27% vrije sector
· 30% sociale huur
· 42% sociale koop / betaalbare huur.

Met deze opzet ontstaat een evenwichtige mix van woonvormen en prijsklassen, die bijdraagt aan een sociaal duurzame en toekomstbestendige wijk. De differentiatie binnen het programma sluit aan bij het gemeentelijk beleid om voldoende betaalbare woningen te realiseren, met oog voor kwaliteit, leefbaarheid en een goede inpassing in de bestaande dorpsstructuur en het landschap van Vorden.



Dorps silhouet / erf



Houtbouw



Bebo’s (Thimo 365)



Bestaande houtwal

Parkeernormen Gemeente Bronckhorst 2013
Hengelo, Vorden en Zelhem zijn weinig stedelijk, alle overige gebieden zijn niet stedelijk.

Parkeernormen				
Locatie:- rest bebouwde kom -Weinig Stedelijk				
Wonen/koop	parkeernorm bewoners		parkeernorm bezoekers	parkeernorm totaal
Vrijstaand	2,4	pp / won.	0,3 pp / won.	2,7
2onder1Kap	2,3		0,3	2,6
Tussen/hoek	2,1		0,3	2,4
Etage / duur	2,2		0,3	2,5
Etage/ midden	2		0,3	2,3
Etage/ goedkoop	1,7		0,3	2
Wonen/huur	parkeernorm bewoners		parkeernorm bezoekers	parkeernorm totaal
Huurhuis / Vrije sector	2,1	pp / won.	0,3 pp / won.	2,4
Huurhuis / Sociale huur	1,7		0,3	2
Etage / duur	2		0,3	2,3
Etage / midden / goedkoop	1,5		0,3	1,8
Kamerverhuur/Zelfstandigen (niet st	0,6	*	0,2	0,8
Aanleunwoning/serviceflat	3,2	*	0,3	3,5
Overige aannames				
aanwezigheidspercentage	voor openbaar toegankelijke pp mag aanwezigheidspercentage tabel worden toegepast			

Parkeren wonen / basis-normatief							
		aantal won.	parkeernorm bewoners	aftrek pp eigen terrein	parkeernorm bezoekers	aantal pp bewoners	aantal pp bezoekers
Wonen/koop							
Vrijstaand	dubbele oprit	3	2,4	1,7	0,3	2	1
Vrijstaand	enkele oprit	2	2,4	1	0,3	3	1
2onder1kap		2	2,3	1	0,3	3	1
Tussen/hoek		4	2,1		0,3	8	1
Tussen/hoek		3	2,1	1,7	0,3	1	1
Etage / duur		0	2,2		0,3	0	0
Etage/ midden		0	2		0,3	0	0
Etage/ goedkoop		10	1,7		0,3	17	3
						34	**4**
Wonen/huur							
Huurhuis / Vrije sector		0	2,1		0,3	0	0
Huurhuis / Sociale huur		0	1,7		0,3	0	0
Etage / duur		0	2		0,3	0	0
Etage / midden / goedkoop		10	1,5		0,3	15	3
Kamerverhuur/Zelfstandigen (niet studenten)		0	0,6		0,2	0	0
Aanleunwoning/serviceflat		0	3,2		0,3	0	0
						15	**3**
		34					
				totaal		**49**	**7**

56 pp

Aanwezigheidspercentages	werkdag, ochtend	werkdag, middag	werkdag, avond	koopavond	werkdag, nacht	zaterdag, middag	zaterdag, avond	zondag, middag
wonen, bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
wonen, bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

Parkeerbehoefte	normatief	werkdag, ochtend	werkdag, middag	werkdag, avond	koopavond	werkdag, nacht	zaterdag, middag	zaterdag, avond	zondag, middag
woningen, bewoners	49	25	25	44	39	49	29	39	34
woningen, bezoekers	7	1	1	6	5	0	4	7	5
	56	**25**	**26**	**50**	**44**	**49**	**34**	**46**	**39**

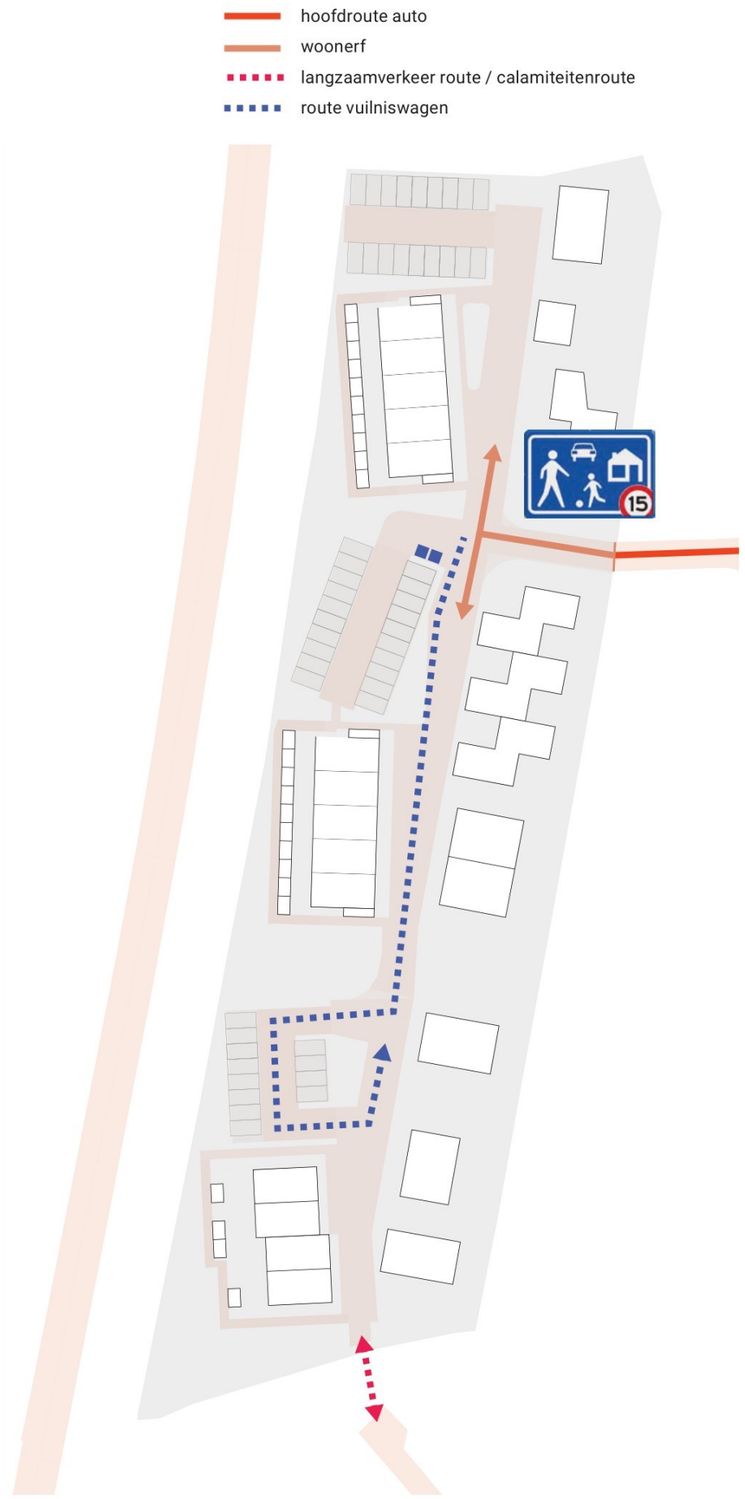
Parkeren

De parkeernormen die gehanteerd moeten worden zijn hiernaast weergegeven.
De woningen aan de oostzijde van het gebied beschikken over een eigen parkeergelegenheid op eigen kavel. De woningen aan de westzijde inclusief alle bezoekers parkeren in drie compacte parkeerpockets. Naast het parkeren op eigen terrein moet er plek worden geboden aan 50 openbaar toegankelijke parkeerplaasten.
In de tekening op pagina 19 staan de verschillende parkeerplaasten aangegeven.

3. Stedenbouwkundig plan

Mobiliteit

Wissinkerf zal daadwerkelijk als een erf worden opgezet. Dat betekent dat de auto hier te gast is en er een maximale snelheid van 15km per uur geldt.
Vanuit het verkeersonderzoek dat heeft plaatsgevonden volgt het advies om het plangebied voor gemotoriseerde verkeer primair via het Addinkhof te ontsluiten. Tevens wordt het advies gegeven om een een ontsluiting via het Hoetinkhof voor fietsers/voetgangers toe te passen. Deze ontsluiting voor langzaam verkeer kan tevens dienen als calamiteitenontsluiting voor het plangebied.
Het parkeercluster in het meest zuidelijke erf is zo vorm gegeven dat een vuilniswagen of soortgelijk hier veilig rond kan rijden.



Ontsluiting



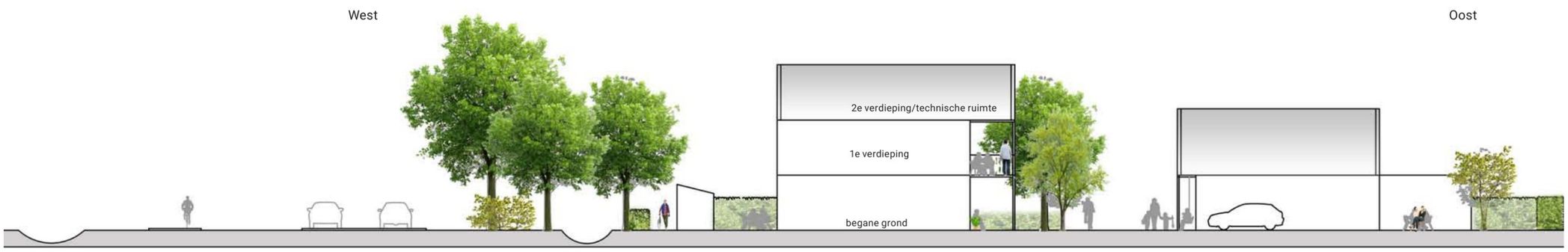
Parkeren

3. Stedenbouwkundig plan

Geluid

Met het plan Wissinkerf worden nieuwe woningen (geluidsgevoelige functies) gerealiseerd. Voor de realisatie van deze nieuwe woningen is akoestisch onderzoek verricht. De geluidsbelasting van de nieuwe woningen is getoetst aan de normen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
Op basis van het voorlopig ontwerp bedraagt de hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Rondweg (N319) op een aantal nieuwe woningen 60 dB. Uitgangspunt hierbij is dat de tweede verdieping van de westelijke rij- en beneden-bovenwoningen geen verblijfsruimten zijn. Deze verdiepingen bestaan uit technische ruimten en bergzolders en worden hierdoor niet als geluidsgevoelig aangemerkt.
Bij de nieuwe woningen wordt de standaardwaarde van 50 dB uit het Bkl overschreden. Wel wordt er voldaan aan de grenswaarde van 60 dB uit het Bkl.

Alle woningen hebben een geluidluwe (oost)gevel. Daarmee zijn de cumulatieve geluidbelastingen acceptabel. De realisatie van de nieuwe woningen is daarmee mogelijk.
Bij de nieuwe woningen moet worden voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek wordt in een latere fase onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bbl te halen.



Doorsnede plangebied

3. Stedenbouwkundig plan

Groen

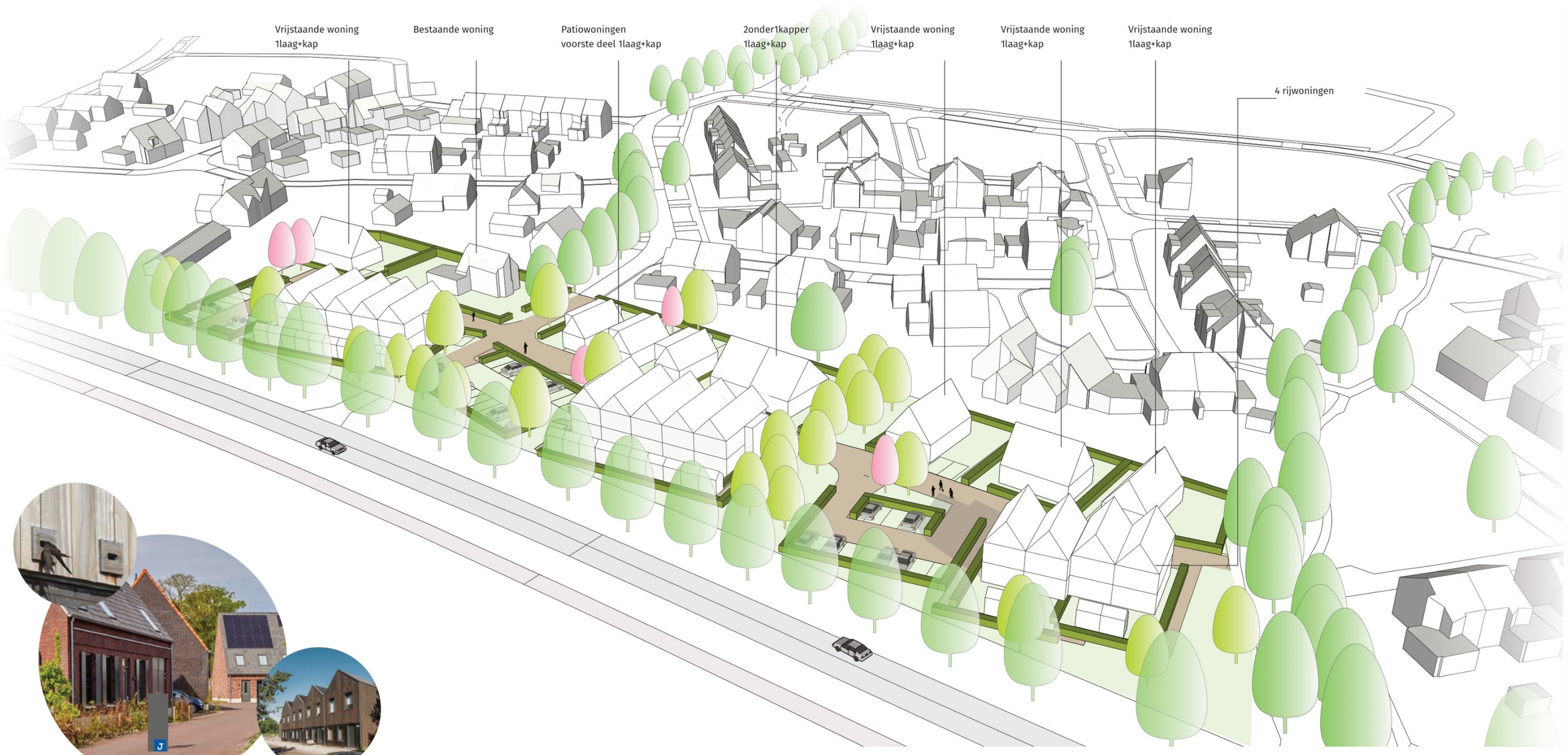
De locatie wordt aan de zuidzijde en westzijde geflankeerd door stevige bomen. De houtwal aan de zuidzijde van het plangebied is zelfs een historisch element, die al op oude kaarten te zien is.Tevens was het gebied in gebruik door een kweker, wat de nodige groenelementen op het terrein tot gevolg heeft. Middels een Boomeffectrapportage en inmeting hebben we goed inzicht in de kwaliteiten en toekomstverwachtingen van de verschillende bomen op de locatie. Met de inrichting van het plan houden we zo veel als mogelijk rekening met de bestaande bomen. Het overgrote deel van de bomen kan dan ook blijven staan. Voor enkele bomen wordt het advies gegeven om ze te verplaatsen. Hier zullen we serieus naar kijken en daarmee de kans te grijpen om het plan al vanaf de beginfase te voorzien van stevige groenelementen.
Als nieuwe groenelementen worden onder andere, streekeigen, hagen voorgesteld. Deze zullen onder andere rond de parkeerkoffers worden geplaatst. Verder zullen de particuliere kavels worden omzoomd door heggen. Bij de beeldkwaliteitseisen gaan we hier verder op in.
Ook zullen er op enkele plekken wadi's worden gemaakt tbv waterberging.



Bestaand groen



Nieuw groen



Collectief wonen aan een erf met ruimte voor mens, dier en groen

4| Beeldkwaliteitsplan



4. Beeldkwaliteit

Openbare ruimte

Kleur en materialen

Het karakter van Het Wissinkerf is robuust, eenvoudig en gebiedseigen. Bij het dorpse en landelijke karakter passen robuuste, stoere materialen en gebiedseigen beplantingen. Materialen zijn kleurecht en kleurvast en het aantal toe te passen kleuren wordt beperkt. Warme bruin- en roodtint voor de bestrating worden vergezeld door antraciete banden. De bestrating wordt in één type verband gelegd, dit om het als één geheel te ervaren. De enchroachmentzone (verharde privezone bij geschakelde woningen) wordt uitgevoerd in een grijstint, bij voorkeur een natuursteen, zoals in het centrum van Vorden ook is toegepast. Deze wordt in een ander verband aangelegd. Straatmeubilair in de kleur antraciet en daarnaast metaal en hardhout.

- Het beeld is rustig en authentiek.
- Bestrating wordt uitgevoerd in gebakken steen van een bruin-/roodtint in hetzelfde verband.
- Enchroachmentzone in grijstint en ander verband dan het erf.
- Banden zijn van beton en antraciet.

Bomen en beplanting

Met de beplanting willen we aansluiten bij het typische kampenlandschap uit de omgeving.

Bomen
zijn een mix uit soorten die veel in een houtsingel voorkomen zoals; zomereik, elzen, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, Gelderse roos, inheemse vogelkers, vuilboom, hazelaar, lijsterbes, etc.

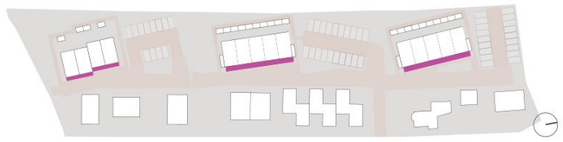
Solitaire bomen
Op het erf staat vaak een solitaire boom, zoals een walnoot, zomereik, wintereik, tamme kastanje, paardenkastanje, groene beuk of linde. Ook kan hierbij gedacht worden aan fruitbomen zoals handappel, moesappel, stoofpeer, handpeer pruim en kers.

Heggen of hagen
Voor de hagen gaat de voorkeur uit naar een beukhaag. Deze is in de winter bladhoudend.

Overig groen
Voor het overige groen, waar oa de wadi's in liggen gaan we uit van een extensief beheerd grasland.



Bestrating is uniform in kleur en verband



Positie encroachmentzone



Zomerlinde



Beukenhaag



Voorstel steen: [redacted] Autunno



Encroachmentzone in een grijstint en ander verband



Zoete kers (prunus avium)



Extensief beheerd grasland

Openbare ruimte

Tuinen en erfafscheidingen

[redacted] worden ingezet om een eenduidig groen beeld te krijgen.
De hagen rond de parkeerplaatsen, bebo's en achterpaden staan op gemeente grond. Ook krijgen de privetuinen hagen, deze staan echter op privegronden. [redacted] hebben zo veel mogelijk een doorgaand karakter.
Onderbrekingen zijn maximaal 5m breed ten behoeve van parkeerplaats(en) op eigen terrein.
De erfafscheidingen aan de voorzijde van het kavel en rond de parkeerplaatsen zijn maximaal 1m hoog. [redacted] aan de zij- en achterzijde zijn maximaal 1.8 m hoog. Aan de voorzijde van het kavel kan voor de erfafscheiding tussen twee geschakelde woningen gekozen worden voor een haag of een hekwerk met hedera van maximaal 1m hoog.

- [redacted] bij tuinen minimaal 80 cm, breed aangeplant in driehoeksverband;
- [redacted] aan voorzijde kavel maximaal 100 cm hoog;
- [redacted] aan zij- en achterzijde kavel maximaal 180 cm hoog;
- Erfafscheidingen tussen twee geschakelde woningen aan de voorzijde van het kavel bestaan uit een haag of hekwerk met hedera van maximaal 100 cm hoog;
- Soorten: beukhaag;
- De verplichting tot behoud en onderhoud van de hagen op privegronden worden vastgelegd in de koop- en huurovereenkomst;
- Tuinen zijn maximaal 40% verhard.



[redacted] als tuinafscheidingen voor een eenduidig groen straatbeeld



[redacted] rond de parkeerplaatsen

Parkeren

Algemeen geldt dat de auto te gast is in de buurt en dat parkeerplaatsen zorgvuldig en groen worden geintegreerd.

Parkeerplaatsen waar mogelijk in waterdoorlatende verharding; grasstenen;
Parkeerplaatsen worden omzoomd door hagen (minimaal 100 cm breed, aangeplant in driehoeks verband) en worden gemarkeerd met bomen.
Er is voldoende ruimte langs de hagen voor onderhoud en in- en uitstappen.
Er wordt rekening gehouden met laadvoorzieningen voor elektrische auto's.

Verlichting

De verlichting krijgt een eenvoudige uitstraling, passend bij het karakter van het erf. Lichtmast conform Hior; conische paaltopmast LPH 4,00. De lichtmast is bij voorkeur antraciet gepoedercoat. De uitvoering van de kap (philips townguide) dient in dezelfde kleur als de mast te zijn.
Het gebruik van straatverlichting wordt zoveel mogelijk gereduceerd en geoptimaliseerd om het energieverbruik laag te houden. Minder verlichting heeft een gunstige invloed op het nachtleven van dieren.

Verkeersborden

Er wordt terughoudend omgegaan met het plaatsen van verkeersborden. Borden worden zoveel mogelijk gecombineerd op een paal geplaatst. Het erf is 15 km/u gebied. Aanduiding hiervoor bij de erftoegang maakt dit duidelijk.

Afvalinzameling en technische voorzieningen

De afvalverzameling zal gebeuren door middel van rolcontainers en ondergrondse afvalinzameling. Verdere afstemming zal met gemeente plaats vinden. De ondergrondse containers worden omsloten door een haag en uitgevoerd in de kleur antraciet. Ook trafo's en overige technische voorzieningen worden op deze wijze verdekt ingepast.
Eventueel benodigde rolcontainers van kavels met vrijstaande en 2onder1-kappers worden in de opening van de erfafscheiding opgesteld.
Voor de woningen aan de westzijde worden ondergrondse containers en een opstelplaats in het openbaar gebied voorzien.



Plaatsing rolcontainers



Positie ondergrondse containers in parkeerkoffer

4. Beeldkwaliteit

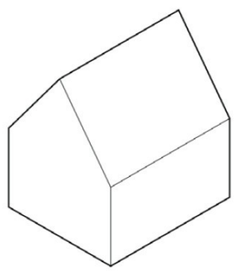
Architectuur

Algemeen

Het Wissinkerf ligt aan de rondweg en het landschap en zal bijdragen aan de uitstraling van Vorden. Soms verscholen achter bomen, soms zichtbaar presenteert het Wissinkerf zich aan de omgeving. Voor de bebouwing zoeken we naar een ingetogen en passende invulling, een invulling die logischerwijs hedendaags is maar die aansluit bij het dorp en het landschap. Door het toepassen van een landschap van kappen en afwisseling in rooilijn vinden we aansluiting bij het dorpse. Overeenstemming in kleurgebruik en materialisatie zorgt voor verdere samenhang.



Eigentijdse vertaling van een dorps silhouet



De vorm van het archetype huis



Geschakelde woningen (bebo's) onderdeel van kappenlandschap



Informele relatie met erf

4. Beeldkwaliteit

Architectuur

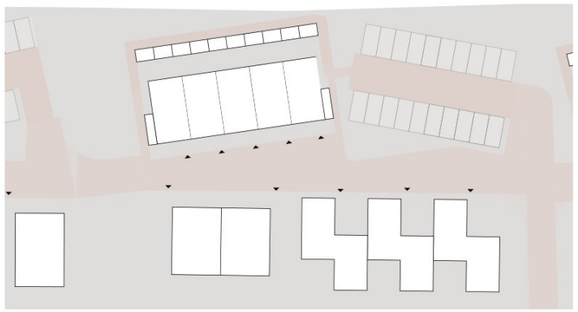
Positie & oriëntatie

Aan de oostzijde van het erf bevinden zich de vrijstaande-, bungalowwoningen en 2-onder-1-kapper. Aan de westzijde de geschakelde woningen.

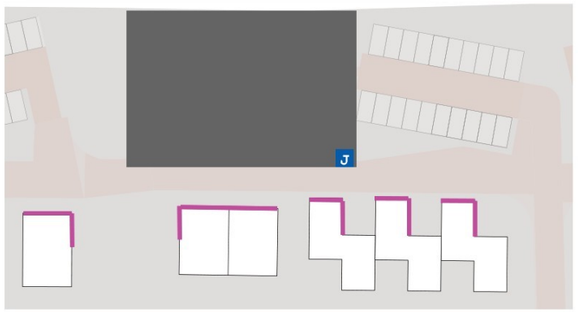
- Woningen staan georiënteerd op het erf.
- De naar de openbare ruimte gekeerde gevel(s) moet(en) een representatief karakter hebben. Deze gevels hebben een open karakter door middel van ramen, deuren, erkers en/of dakkapellen
- Hierdoor ontstaat een dorpse levendigheid op straat;
- Het straatbeeld kent een gevarieerde rooilijn. Maximaal 2 volumes staan in dezelfde rooilijn;
- Verspringing rooilijn minimaal 1 meter ten opzichte van naast gelegen kavel;
- Wisseling van kaprichting



Oriëntatie woningen richting erf



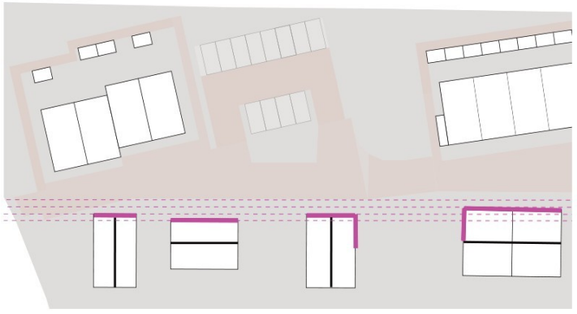
Entrees aan het erf



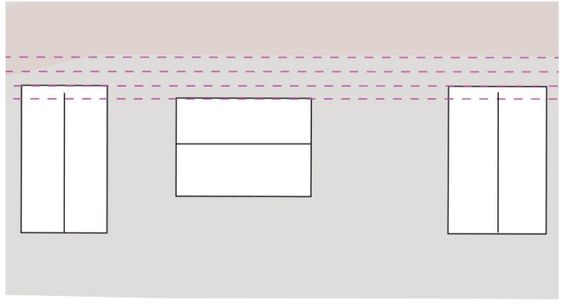
Representatieve gevels richting openbare ruimte



Verspringingen in rooilijn / kaprichting



Verspringende rooilijn/wisselende kaprichtingen



Verspringing rooilijn minimaal 1m



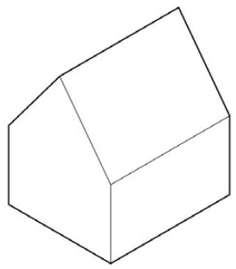
Woningen grenzend aan openbaar gebied hebben twee representatieve gevels/bijvoorbeeld dmv hoekraam

4. Beeldkwaliteit

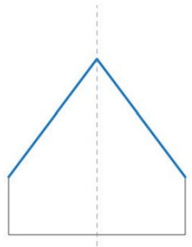
Architectuur

Vormgeving hoofdmassa

- De hoofdvormen van de woonhuizen zijn eenvoudig en zuiver en gebaseerd op het archetype huis (zadeldak) in hedendaagse vertaling;
- De vrijstaande woningen zijn één laag en een kap, de geschakelde woningen aan westzijde zijn 2 lagen en een kap. De bungalow/patiowoningen zijn aan erfzijde één laag en een kap, de achterbouw (secundaire volume) heeft plat groen dak ;
- Het zadeldak wordt opgebouwd uit het principe 3-4-5 met een hellingshoek van 53°;
- De maximale goothoogte voor grondgebonden woningen is 3.5m.
- Er wordt terughoudend omgegaan met erkers en dakkapellen. Eventuele erkers en dakkapellen worden in de architectuur meeontworpen;

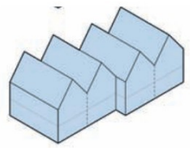


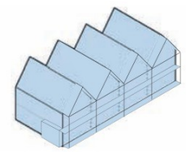
Vorm van een archetype huis



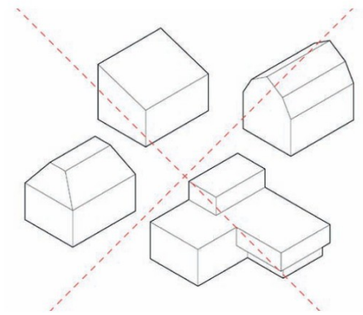
Symmetrische zadeldak



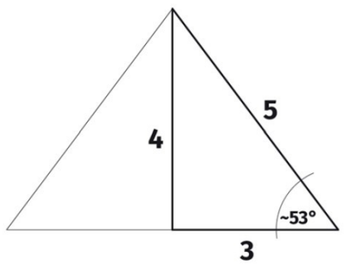




Verschillende bouwvormen per typologie



Afwijkende vormen woningen zijn niet gewenst



Dak grondgebondenwoningen volgens 3-4-5 principe



Beneden-bovenwoningen ook met zadeldak



Vormgeving is eenvoudig en strak gedetailleerd

4. Beeldkwaliteit

Architectuur

Materiaal en kleurgebruik

Vroeger was dankzij de beperkte hoeveelheid beschikbare bouwmaterialen en technische mogelijkheden altijd sprake van een vanzelfsprekende samenhang tussen alle woningen. Vandaag de dag moet deze samenhang door middel van spelregels worden bereikt.
Naast samenhang in positionering en vormgeving van hoofdmassa's is er ook samenhang in materialen en kleurgebruik.

- Uitgangspunt is duurzaam en functioneel materiaalgebruik;
- De gebruikte materialen zijn zo veel mogelijk kleureigen en verouderen mooi;
- Kleurstelling is gelijk voor het gehele volume. Hout en metselwerk mag gecombineerd worden, maar moet in kleurstelling op elkaar afgestemd worden;
- Kleurstelling is ton sur ton;
- De toe te passen kleuren zijn hoofdzakelijk aardetinten. Metselwerk wordt uitgevoerd in warme en heldere aardetinten;
- In het kader van duurzaamheid wordt de toepassing van uitlogende producten/ materialen niet toegestaan (teer, lood, onbehandeld zink, etc.)

Materialisatie gevels hout en/of metselwerk
Hout geeft het landschappelijk beeld waarnaar gestreefd wordt. Hierbij wordt het hout toegepast als vergrijsd hout of geschilderd in een kleur binnen het kleurenpalet. Hout en metselwerk mag gecombineerd worden. Variatie in het metselverband wordt sterk aangemoedigd.

Ook het gebruik van eenvoudige ornamenten bij deuren en kozijnen voegt kwaliteit toe aan gevels. Het type en de kleur van de voegen in het metselwerk zijn bepalend voor de sfeer van de woonbebouwing. De kleur van de voegen wordt afgestemd op het metselwerk.
Grote contrasten tussen de kleur van het voegwerk en de kleur van de steen dienen te worden voorkomen: dus geen lichte voeg bij een donkere steen.



Kleureigen materialen



Kleur wordt toegepast voor het hele volume



Subtiele combinatie materialen



Houtbouw heeft de voorkeur



Kleurpalet

4. Beeldkwaliteit

Architectuur

Kleur en materialisatie kozijnen, rolluiken, boeiboorden, goten en HWA

De kozijnen en boeiboorden dragen bij aan het beeld van de woonwijk, daarom geldt om deze reden een ingetogen kleurstelling. Kozijnen zijn van hout. De kozijnen en eventuele rolluiken zijn van een donkere kleur. Witte dakranden en boeidelen zijn niet toegestaan.
Goten en HWA zijn onopvallend gedetailleerd. Alle onderdelen zijn integraal mee-ontworpen in de architectuur.

Detaillering

Detaillering is subtiel en verfijnd. Geen historiserende details. De vormgeving van het volume is eenvoudig en strak gedetailleerd.

Daken

Daken worden uitgevoerd in de kleur zwart. Zonnepanelen worden geïntegreerd ontworpen, zodanig dat zij harmonisch opgaan in het dakvlak. De daken worden overwegend voorzien van gebakken (keramische) dakpannen. Deze dakpannen zijn mat (tot 10% engobe). Houten dakafwerkingen zijn uitsluitend toegestaan bij houten gevels.

Bijgebouwen & overige bebouwing

Bij de vrijstaande woningen wordt er op de begane grond ruimte gemaakt voor een ‘bijkeuken’. Hiermee ontstaat een geïntegreerd geheel. Eventuele overige schuren en overige bijgebouwen zijn vrijstaand, geschakeld met het hoofdgebouw of geschakeld met bijgebouw van de buren. Bijgebouwen zijn integraal mee-ontworpen met de architectuur van het hoofdgebouw.
Het beoogde trafohuis wordt zorgvuldig ingepast. Ook hiervoor geldt functioneel en eenvoudig, bij voorkeur in een antraciete kleur.



Zonnepanelen meeontworpen



Strak gedetailleerd



Schuur/bijkeuken onderdeel van het hoofdvolume



Bijgebouwen meeontworpen (bergingen bebo’s)

4. Beeldkwaliteit

Architectuur

Duurzaam bouwen

Vorden is een gebied omringd door hoge natuur- en landschapswaarden. Dit vraagt om een respectvolle benadering van het landschap en het gebruik van ruimte en grondstoffen. Daarom moet bouwen duurzaam zijn, en wel in brede zin. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de toe te passen materialen. Het streven is om duurzaamheid expliciet zichtbaar te maken in de architectuur, bouwtechniek en materiaalkeuze (indeling van de gevel en plattegrond, flexibiliteit, toepassing van circulaire materialen, energiebesparing en –opwekking).

- Het duurzame karakter van de gebouwen is herkenbaar in de bouwmassa doordat bijvoorbeeld het constructieprincipe van houtbouw afleesbaar is.
- Het is wenselijk dat ruimte gemaakt wordt/ om ruimte te maken voor een installatie om regenwater op te slaan. Zo kan water zo duurzaam mogelijk worden gebruikt.
- Maak optimaal gebruik van natuurlijk licht. Dit is goed voor de gezondheid, welzijn en productiviteit. Maar het helpt ook om de energierekening te verlagen.

Natuurinclusief

Een andere vorm van duurzaamheid in de breedste zin van het woord is de verbinding tussen gebouwen en natuur. Zo komt naast natuurlijke, duurzame materialen ook de natuur zelf zo veel als mogelijk terug in de gebouwen in de vorm van onder andere nestkasten. Insecten, vogels en andere dieren die van nature voorkomen, krijgen ook hun plek in het Wissinkerf

- Elke woning bevat nestkasten voor vogels en/ of een schuilplaats voor vleermuizen en/of insecten.



Geïntegreerde nestkasten



Wateropvang

- Platte /iets hellende daken worden met groen uitgevoerd. Dit bevordert de biodiversiteit en is goed tegen hittestress.
- Erfafscheidingen bestaan uit hagen.
- Tuinen zijn maximaal 40 % verhard.

Mocht uit het nader ecologisch onderzoek blijken dat ook andere maatregelen getroffen moeten worden dan zullen we dat toepassen.

Hieronder een tabel die als inspiratie en informatie kan dienen voor andere natuurinclusieve maatregelen.

Vogelsoort	Inbouw/ uitbouw	Minimale/ maximale hoogte (meter)	Minimale broedruimte en materiaal	Oriëntatie	Aandachtspunten
Huismus, Koloniebroeder	Beide	3/15	■ 15 x 8 cm (opening van nest-stenen minstens 50 cm uit elkaar) ■ Houtbeton**	Noord of oost of in schaduw van dakgoot/ overstek van 30 cm	Minstens zes neststenen bij elkaar plaatsen (liefst niet boven ramen)
Gierzwaluw Spreeuw Koloniebroeder	Beide	4/40	■ 43 x 17,5 x 17,5 cm (type Zeist werkt goed) ■ Opening vlakbij bo-dem van nestkast ■ Houtbeton**	Noord of oost of in schaduw van dakgoot/ overstek van 30 cm	Minstens zes neststenen bij elkaar plaatsen (liefst niet boven ramen)
Witte kwikstaart	Uitbouw	3/10	■ 19 x 18 x 18 cm ■ Houtbeton of plant-aardig vezelbeton	Noord of oost	Liefst niet boven ramen
Zwarte roodstaart	Beide	6/20	■ 19 x 18 x 18 cm ■ Houtbeton of plant-aardig vezelbeton	Noord of oost	Liefst niet boven ramen
Huiszwaluw Koloniebroeder	Uitbouw	6/10	■ 17 x 43 x 17 cm ■ Houtbeton** met lichte kleur	Noord of oost of in schaduw van dakgoot/ bij voorkeur witte overstek van 30 cm	■ Minstens zes neststenen bij elkaar plaatsen. ■ In de buurt van water, bijv. onder een brug. ■ Liefst niet boven ramen

Tabel met voorwaarden om een huis natuurvriendelijker te maken (bron: Gemeente Amsterdam)

Wissinkerf - Vorden

is een product van:

1e Stationsstraat 185 - unit 2.10
Zoetermeer
info@arthurarmstrong.nl
T +31 (0)26 355 0321



Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan Wissinkerf versie 1 november 2025.

Samenvatting besproken punten intern overleg projectteam 6 mei 2026

In deze versie van het vosp missen we nog:

- De waterparagraaf
- Het definitief woonprogramma p 16 en 17

Opmerkingen projectteam per onderwerp op het ontwerp:

1. Verkeer en parkeren (p 18 en 19): **Graag reactie – [redacted] en [redacted]**
   - In het vosp is op p19 het gebied als woonerf (max 15 km/u) opgenomen.
   - Parkeren in grasbetonstenen wil de gemeente niet in een woongebied in verband met onderhoud.
   - Is de parkeernorm akkoord?
   - Is de bereikbaarheid bij calamiteiten voldoende?
   - Afrit naar N319 vervalt. Is dat wenselijk? Kan die als calamiteitenuitgang blijven bestaan?
2. Aan het VOSP moet aangegeven waar de nutsstrook komt. Daarbij rekening houden met:
   - Geen kabels en leidingen onder wegdek/straat
   - Verlichtingspunten
   - HIOR van toepassing
   - Niet onder bomen
   - Er is zorg dat door de intensieve bebouwing en bestrating er onvoldoende ruimte is voor nutsvoorzieningen
3. Groen: **Graag reactie- [redacted] en [redacted]**
   - Veel hagen opgenomen. De gemeente wil in principe geen hagen in de openbare ruimte in verband met onderhoud en ruimtebeslag.
   - Aan de zuidzijde wordt de waardevolle historische houtwal doorsneden door een langzaam verkeerroute en een calamiteitenroute. Is dat op deze wijze akkoord? Moeten we nog een voorwaarde opnemen? Bijvoorbeeld dat geen bestaande bomen mogen wijken of groeiproblemen krijgen. Wat vindt de provincie hiervan?
   - Vergelijk het plaatje op p 14 (erven als uitgangspunt) met groenkaart p 21, dan ziet het groenplan er erg karig uit. Bovendien sluit dit niet aan bij het plaatje op p 16.
   - Wat vinden jullie van de plantenkeuzes op p 24?
   - Groene erfafscheidingen ipv schuttingen is prima. Mogelijk is het beter om de maten weglaten (p 25). Dat is iets voor het omgevingsplan.
   - In de paragraaf natuur inclusief (p 31) wordt verwezen naar een lopend ecologisch onderzoek. Dat onderzoek is gereed en moet daarom inhoudelijk verwerkt worden. Paragraaf actualiseren.
   - Projectteam vraagt zich af waarom op pagina 31 een tabel van de gemeente Amsterdam wordt toegevoegd. Is dat ook in Vorden toepasbaar? Is er geen tabel die meer op de fauna van de gemeente Bronckhorst is gericht?
   - Tuin maximaal 40% verharden (p 31) is een prima uitgangspunt maar hoe ga je dat toetsen en handhaven? Deze zorg of mooie doelstellingen wel handhaafbaar zijn, geldt voor meer passages. Ze worden als harde voorwaarden gepresenteerd terwijl het voor een deel doelstellingen zijn. De gemeente gaat in ieder geval alleen handhaven als de gemeente zelf zaken oplegt.

ONVOLLEDIG INTERN CONCEPT

4. Beeldkwaliteit architectuur ziet er goed uit. Mooie uitstraling. Voorstel is om dit in een beeldkwaliteitsplan te verankeren en vervolgens van toepassing te verklaren in het omgevingsplan.
5. Woningprogramma
    - Er is zorg dat de bebo's koop te duur worden voor de kwaliteit van het product. Bebo's zijn eigenlijk een typisch sociale koop-product. Door ontwikkelaar is aangegeven dat de woningen in de betaalbare koopsector vallen. Dat zou betekenen dat zowel de bgg en bovenwoning ieder meer dan €285.000 kosten. Dat is samen minimaal €570.000. Qua oppervlakte zijn het eigenlijk geen gezinswoningen.
    - Voorbehoud: het definitieve woningprogramma moet nog worden getoetst aan de regionale afspraken.
6. In de waterparagraaf zal aandacht moeten zijn voor riolering.
    - Mogelijk is er een gemaal nodig. Dat hangt af van de capaciteitsvraag.
    - Regenwater afkoppelen van het vuilwaterriool. Eventueel gescheiden infiltratieriool voor overtollig regenwater.

Overige aandachtspunten (duidelijkheid vóór voorleggen VOSP aan college):

- Afname sociale huur door ProWonen
- Vooroverleg provincie (geluid, groen, afrit N319 en veiligheid)
- Vooroverleg waterschap (waterberging, water vasthouden en water afvoer bij extreme neerslag)
- Reacties omwonenden en andere belangstellenden op laatste ontwerp.
- Plaatjes p 11: locatie lijkt zeker geschikt als potentiële locatie voor woningbouw. Laatste stap in het dichtbouwen van de bebouwde kom tot aan de provinciale weg. Vergelijk plaatjes 1994 en 2024. Zie ook luchtfoto p 8.

ONVOLLEDIG INTERN CONCEPT

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen