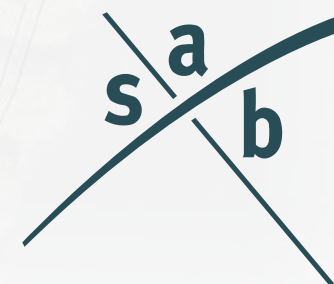




Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan

Binnenweg, Wilp

SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | Datum: 19 april 2021 | Projectnummer: 170353



Aanleiding

De locatie aan de Binnenweg in Wilp staat al langere tijd als ontwikkellocatie bekend. Al in de 'Dorpsvisie Wilp' uit 2007 wordt de locatie benoemd als potentiële woningbouwlocatie. Nikkels Projecten BV is voornemens om deze locatie te ontwikkelen tot een aantrekkelijke woonbuurt en heeft SAB gevraagd om een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan te maken voor deze locatie.

Plangebied

Het plangebied ligt tussen de Binnenweg en de Rijksstraatweg, aan de zuidkant van de kern van Wilp. Het terrein grenst aan de kavel van Scherling Auto's, waarvan de parkeerplaats aan de achterzijde wordt meegenomen in het plangebied. Het plangebied loopt om twee vrijstaande woningen aan de Binnenweg heen. Deze woningen blijven behouden en worden ingepast in het plan. Aan de zuidkant van het plangebied staat een molenstomp. Deze molenstomp is een opvallend historisch object dat een nieuwe functie en prominente plek zal krijgen binnen de ontwikkeling. Het plangebied is verder grotendeels onbebouwd. Er staat één woning aan de Binnenweg (noordkant plangebied) die gesloopt mag worden om de herontwikkeling mogelijk te maken.

Leeswijzer

Het voorliggend document beschrijft het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan in samenhang. Allereerst worden relevante beleidsdocumenten behandeld, waarna de analyse van het plangebied en omgeving volgt.

De randvoorwaardenkaart vormt het vertrekpunt voor de stedenbouwkundige verkaveling en de gewenste sfeer en beeldkwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Aan de hand van verschillende deelgebieden en thema's (bebouwing, verharding, groen en erfafscheidingen) lichten we het ontwerp verder toe. Tot besluit is een inspiratiepagina opgenomen om bij de verdere uitwerking aandacht te schenken aan een duurzame en natuurinclusieve ontwikkeling.



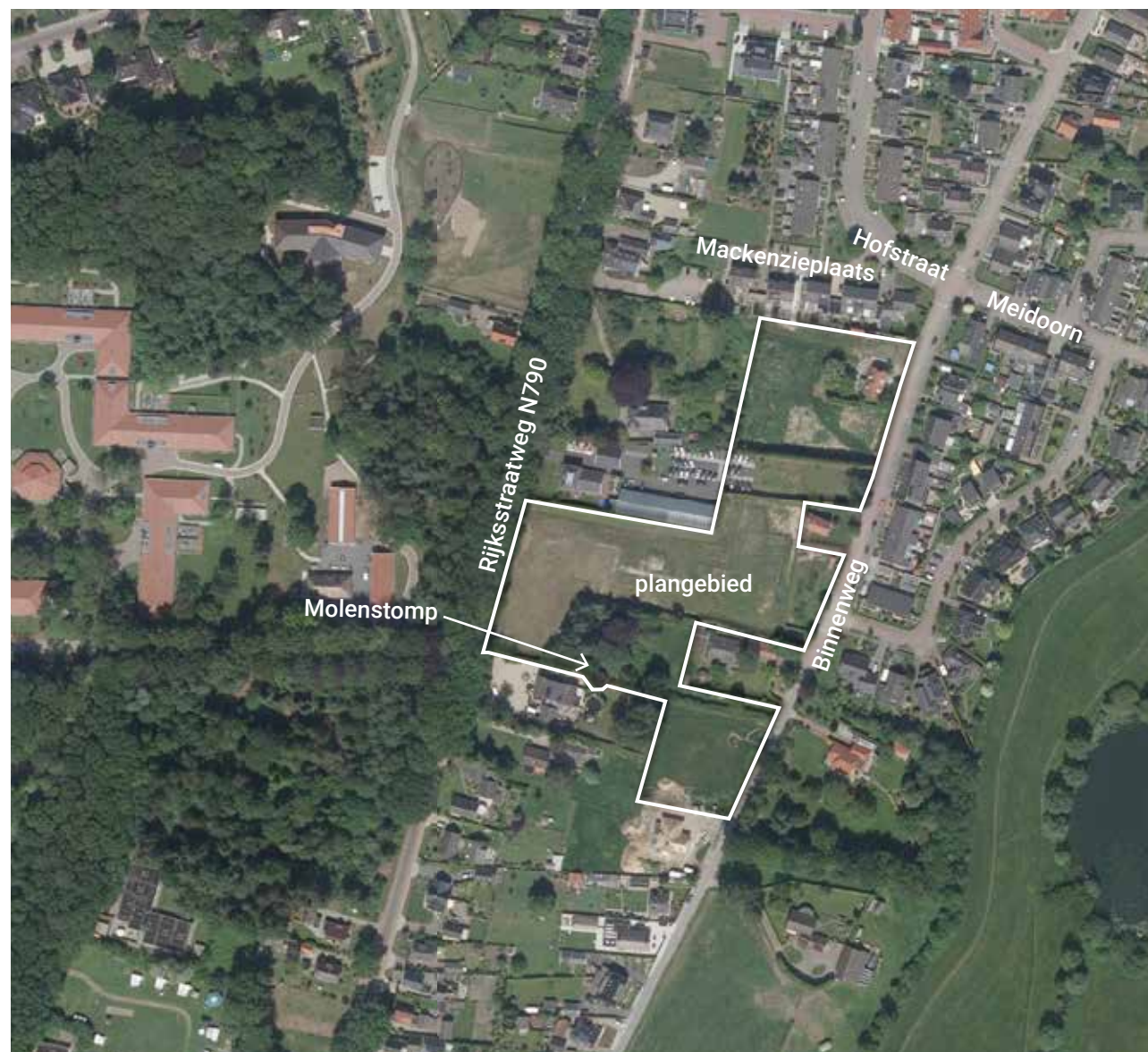
Binnenweg met dorpse uitstraling



Rijksstraatweg met laanbeplanting



De aanwezige molenstomp (hier gezien vanaf het perceel ten zuiden van het plangebied)



Luchtfoto van de locatie van het plangebied

Woonvisie Aantrekkelijk Voorst 2025

In 2017 heeft de gemeente Voorst de structuurvisie ‘Woonvisie Aantrekkelijk Voorst 2025’ vastgesteld. De gemeente Voorst identificeert zich als een groene gemeente die goed bereikbaar is vanuit de drie stedelijke centra (Zutphen, Deventer en Apeldoorn) en waar, ondanks de geringe grootte, een goed voorzieningenaanbod is. De gemeente richt zich daarom ook op 4 pijlers in de Structuurvisie:

1. Voorst is een aantrekkelijke woongemeente,
2. Voorst richt zich op beschikbaarheid en betaalbaarheid,
3. de kwaliteit van de woningvoorraad en specifiek op
4. vergrijzing en wonen met zorg.

Het ontwikkelen van het plangebied kan bijdragen aan het behalen van meerdere speerpunten uit de Woonvisie.

Parkeernormen gemeente Voorst

Voor nieuwbouw binnen de gemeente Voorst wordt gebruik gemaakt van de kencijfers van het kennisplatform CROW (ASVV 2012, landelijke norm). Dit houdt in dat de parkeernorm voor dure woningen minimaal 2,0 parkeerplaatsen per woning bedraagt en voor goedkope en middeldure woningen 1,8 parkeerplaats per woning. Deze norm wordt voor de gehele gemeente aangehouden.

Gelet op het voorgaande gelden de volgende parkeernormen op deze locatie:

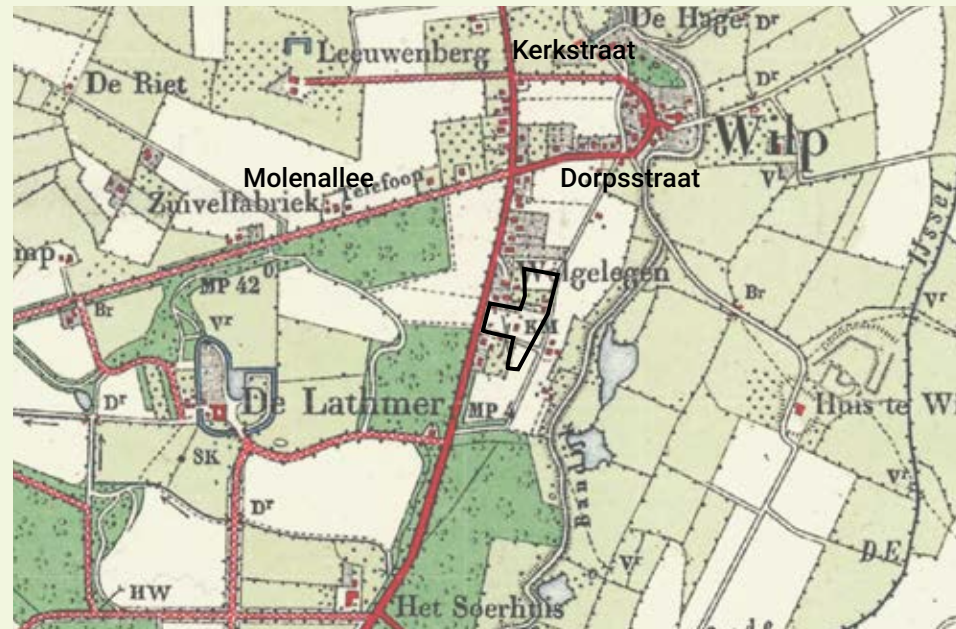
- vrijstaande woningen: 2,0 parkeerplaatsen per woning;
- twee-onder-een-kapwoningen: 1,8 parkeerplaatsen per woning;
- aaneengebouwde woningen: 1,8 parkeerplaatsen per woning.

Aantrekkelijke woongemeente Voorst 	• Nieuwbouw naar behoefte door een kwalitatieve benadering • Geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen • Leefbare kernen en ruimte voor kleinschalige initiatieven en experimentele woonvormen • Gemeente Voorst als ‘groene hart’ van de Stedendriehoek
Betaalbaarheid en beschikbaarheid 	• De woonvraag van lage en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen • Vergroten van het goedkope koopwoningaanbod • Vergroten van het aanbod sociale huurwoningen • Betaalbaar bouwen • Huishoudens wonen in een woning die past bij hun inkomen • Realiseren taakstelling statushouders • Voorkomen van betaalbaarheidsproblematiek
Kwaliteit van de woningvoorraad 	• Woningverbetering in de particuliere sector • Woningverbetering in de sociale huursector • Faciliteren van lokale initiatieven
Vergrijzing en wonen met zorg 	• Geschikt woningaanbod voor ouderen • Ouderen ondersteunen in het zo lang mogelijk zelfstandig wonen • Ruimte voor kleinschalige woon–zorginitiatieven • Woonaanbod voor overige zorgdoelgroepen (o.a. GGZ / VG)

De visie en speerpunten samengevat in een schema.

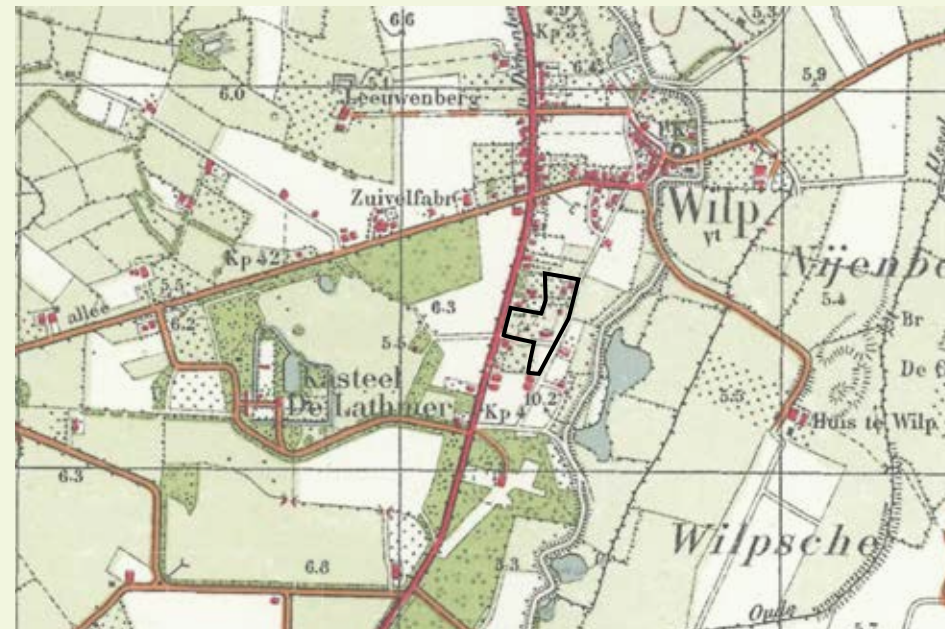
Speerpunten uit de woonvisie verbeeld (p.8 Woonvisie)





1920

- Wilp is ontstaan als dijkdorp langs de IJssel. Kenmerkend voor het dorp is de typische vorm, met de monumentale kerk in de punt van de dijk en daarachter de lintbebouwing langs de wegen.
- De eerste bebouwing in Wilp kwam verspreid voor langs de Rijksstraatweg, Dorpsstraat en de Kerkstraat. De Binnenweg is als structuur al zichtbaar, maar van ondergeschikt belang.
- Op de kaart is de korenmolen aangeduid middels KM. De molenstomp van deze molen bevindt zich in het plangebied.



1950

- Landgoed de Lathmer ligt ten westen van de Rijksstraatweg. Deze buitenplaats dateert al uit de 13e eeuw. In de 18e eeuw is het landgoed sterk uitgebreid. In de loop van de tijd is (de parkaanleg van) het landgoed diverse malen getransformeerd.
- Vanaf de 19e eeuw neemt de bebouwing langs de Rijksstraatweg snel toe, doordat deze weg verhard werd. Door de ontwikkelingen aan de bebouwingslinten is het dorp sterk noord-zuid georiënteerd.



2018

- Vanaf 1950 groeit het dorp. De gebieden tussen de bebouwingslinten worden opgevuld met kleinschalige woonbuurten.
- Het plangebied ligt zowel aan de Rijksstraatweg en de Binnenweg. De Rijksstraatweg heeft zich ontwikkeld als een laan met een wat formeler karakter, terwijl de Binnenweg te typeren is als een dorps lint.

Bodem

- De bodemkaart maakt duidelijk dat ten oosten en westen van de dijk sprake is van een andere bodemsoort. In het plangebied is het bodemtype vorstvaaggrond (lemig fijn zand).

Geomorfologie

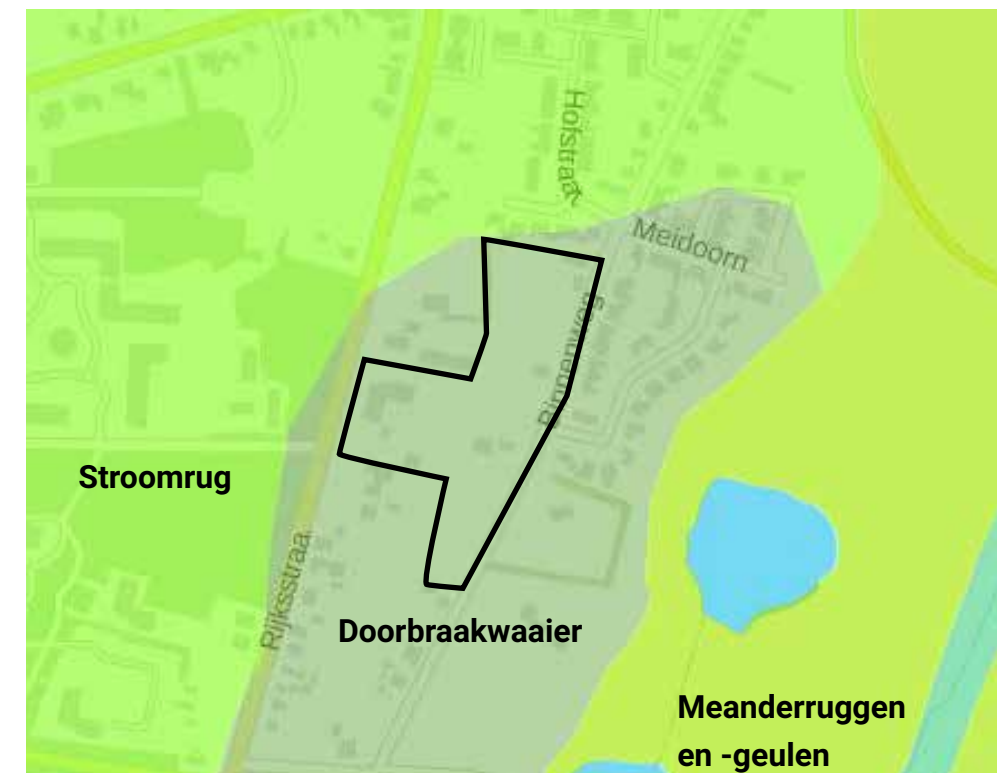
- De geomorfologische kaart laat zien dat er ter plaatse van het plangebied ooit een dijkdoorbraak is geweest. Westelijk hiervan ligt de stroomrug, oostelijk van de dijk ligt een meanderrug en geul.

Hoogte

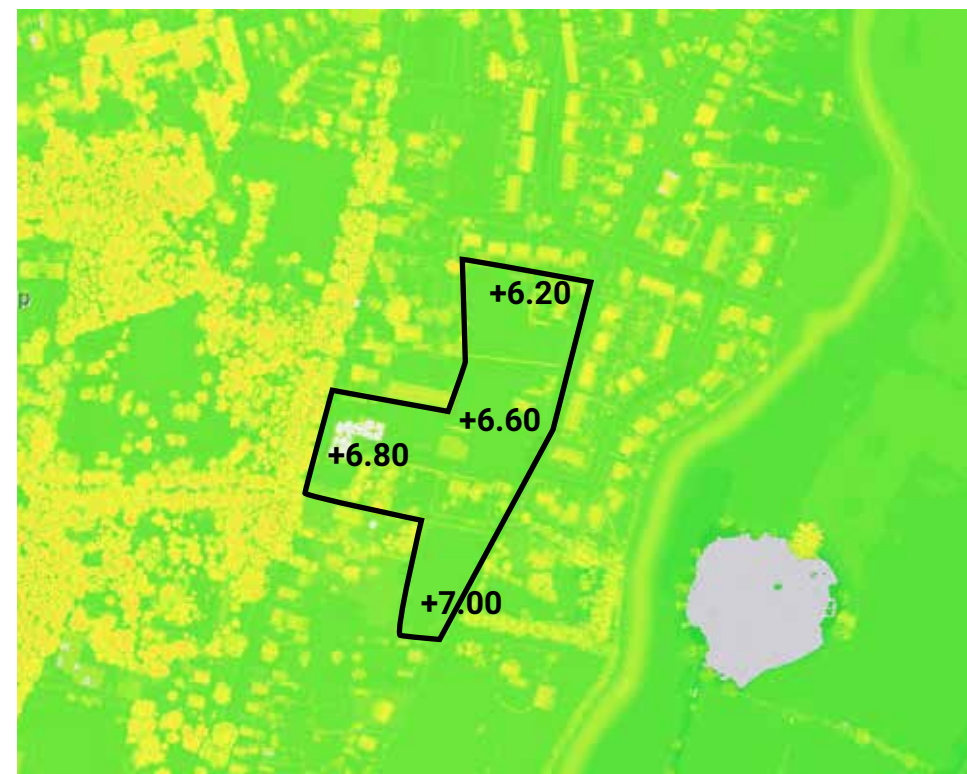
- Binnen het plangebied komen kleine hoogteverschillen voor, oplopend van + 6,20 m NAP tot + 7,00 m NAP.



Bodemkaart



Geomorfologische kaart



Hoogtekaart

Rijksstraatweg

- De Rijksstraatweg heeft een 'formeel' karakter. Langs de Rijksstraatweg staan enkele historische woningen, waarvan de twee woningen ten noorden van het plangebied een gemeentelijk monument zijn. Dit zijn karakteristieke T-boerderijen met een villa-achtig voorhuis, beiden gebouwd in de 19e eeuw.
- Verder valt op dat er langs de Rijksstraatweg meerdere bebouwingsclusters zijn. Aan de noordwestzijde en zuidoostzijde zijn er twee clusters met individuele bebouwing op relatief kleine kavels. Deze bebouwing staat dicht bij elkaar in een samenhangende rooilijn. Bij het zuidoostelijke cluster ontbreekt de laanstructuur.
- Daarnaast is er een noordoostelijk cluster, dat bestaat uit grotere gebouwen op ruimte kavels. Hieronder vallen de twee historische woningen, maar ook twee (moderne) appartementengebouwen bij de entree naar het dorp.

Binnenweg

- De Binnenweg heeft het karakter van een dorpslint, dat richting het zuiden over gaat in een landelijk lint. Het landelijke lint komt tot uitdrukking door de grotere kavels met bijvoorbeeld ruimte voor een kleine boomgaard of weide.
- Opvallend is dat de bebouwing aan de oostzijde de straat volgt. Hier komt ook meer aaneengesloten bebouwing voor. Aan de westkant volgt de bebouwing de oorspronkelijke verkavelingsrichting. Dit resulteert in een sterk verspringende rooilijn.

Molenstomp

- In het plangebied is het restant gelegen van de molen Weltevreden. Het bestaat uit de molenromp met een aangebouwde machinekamer en een aangebouwd pakhuis. Dit kenmerkende gebouw met een industriële uitstraling heeft een hoge cultuurhistorische waarde en zal worden ingepast in het plan.



Rijksstraatweg - zuidoostelijk bebouwingscluster



Rijksstraatweg nabij kruising Molenallee



Gemeentelijk monument Rijksstraatweg 57



Karakteristieke Molenstomp



Westzijde Binnenweg; bebouwing volgt kavelrichting



Oostzijde Binnenweg; planmatige bebouwing

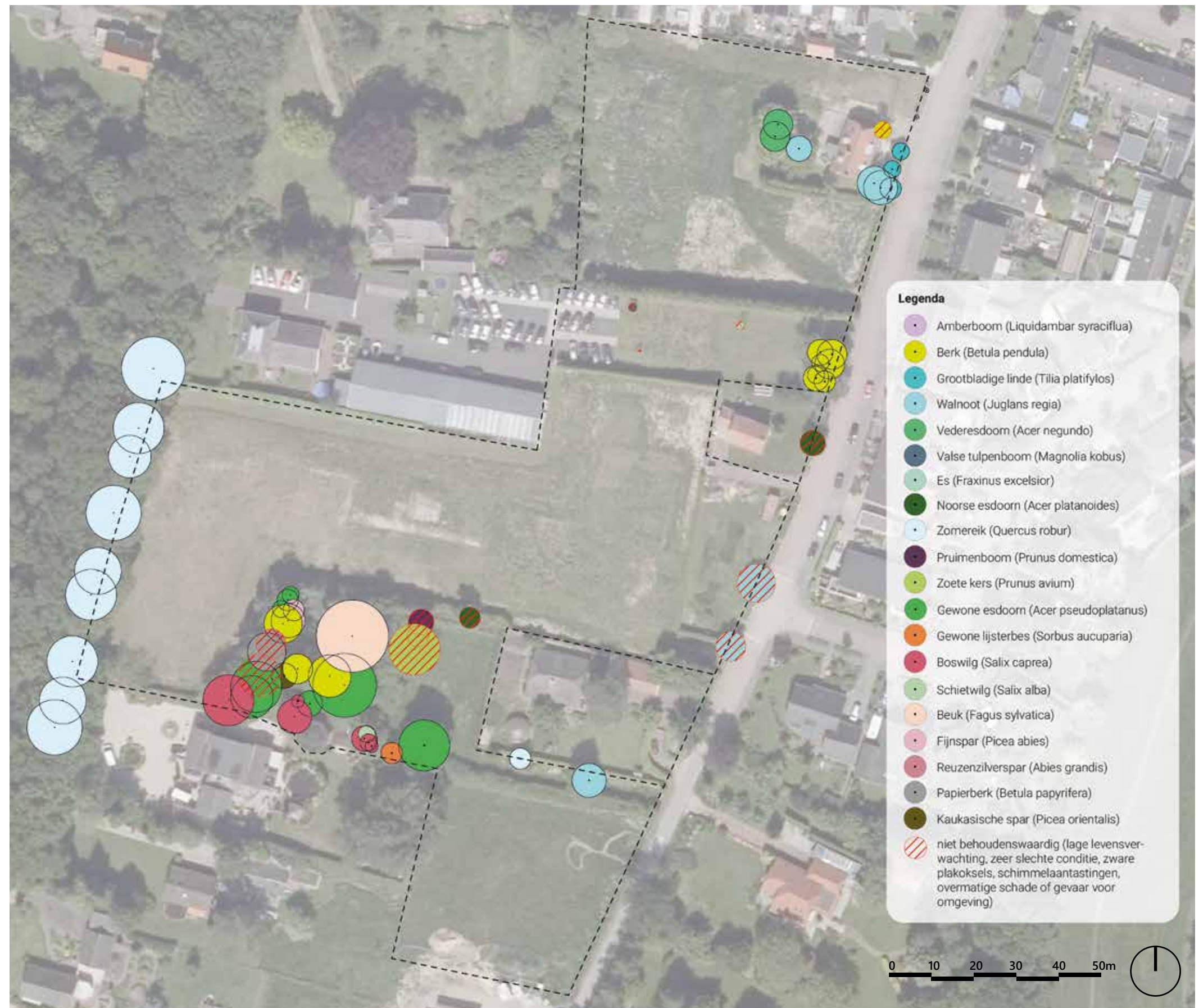


Binnenweg naar het zuiden als landelijk lint

- Ten oosten van het plangebied liggen de uiterwaarden achter de dijk. Ten westen van het plangebied ligt het landgoed de Lathmer. Daarmee is Wilp sterk ingekaderd door landschappelijke structuren. Beide gebieden hebben een groen karakter, waarbij het landgoed besloten is, en de uiterwaarden juist een open karakter hebben.
- In de uiterwaarden zijn twee doorbraakwielen aanwezig, die ontstaan zijn ten gevolge van een dijkdoorbraak.
- De Rijksstraatweg presenteert zich ter hoogte van het plangebied als mooie bomenlaan met hoge eiken. Deze laanstructuur is echter niet volledig meer aanwezig.
- Net ten zuiden van het plangebied bevindt zich op het Landgoed de Lathmer een Beukenlaan die toegang biedt tot het landgoed voor langzaam verkeer.
- De Binnenweg heeft een minder aanwezige groenstructuur met een enkele boom langs de weg. Aan de zuidkant worden de open ruimtes tussen de bebouwing groter (weides, boomgaarden) en zijn er enkele kavels omzoomd met opgaande beplanting.



- In het plangebied zijn 64 bomen aanwezig, waarvan er 13 niet behoudenswaardig zijn (rood-gestreept gearceerd). Niet behoudenswaardige bomen hebben gebreken, zoals een lage levensverwachting, zeer slechte conditie, zware plakoksels, schimmelaantastingen, overmatige schade aan houtweefsel of het geven van schade of gevaar aan de omgeving.
- Er zijn veel verschillende soorten aanwezig. De laan met eiken is de enige planmatige structuur met dezelfde soort in het gebied.
- Om de molenstomp beleefbaar te maken zullen er bomen rondom gekapt moeten worden. Hiervan is een deel als niet behoudenswaardig aangegeven.
- Het uitgangspunt is zoveel mogelijk bomen in te passen in het plan.



Uitgangspuntenkaart

- De Rijksstraatweg en de Binnenweg hebben een verschillend karakter. Nieuwe woningen aan de Rijksstraatweg dienen aan te sluiten bij het 'formele' karakter van de laan.
- De Binnenweg heeft een dorpser en kleinschaliger karakter. Aan de noordzijde is de bebouwing dichter, hier passen woningen met een dorpse uitstraling. Naar het zuiden toe wordt de Binnenweg landelijker. Hier passen vrijstaande woningen op ruime kavels. De woningen aan de Binnenweg staat 'getand' aan de weg, nieuwe woningen dienen dezelfde oriëntatie te hebben.
- Woningen aan de noordzijde van het plangebied worden ontsloten via de Binnenweg. Deze woningen staan aan een dorpserv. De bebouwing en inrichting van de openbare ruimte vertonen sterke samenhang om het gevoel van een dorpserv te versterken.
- De bestaande molenstomp krijgt een markante plek in het plangebied en ligt in het zicht vanaf de Rijksstraatweg. De molenstomp vormt een herkenningspunt aan een centraal pleintje waaromheen tevens woningen gesitueerd zijn.
- Binnen het plangebied is een oost-west verbinding voor langzaam verkeer aanwezig. Deze oost-west verbinding dient ook als calamiteitenroute.
- Parkeerplaatsen bevinden zich op eigen terrein en geclusterd, zoveel mogelijk uit het zicht en zijn groen ingepast.
- De groenstructuur is een belangrijk onderdeel van de hoofdstructuren in het plangebied. Waardevolle bestaande bomen worden ingepast in het plan.



De aanwezige molenstomp op het perceel, hier gezien vanaf het perceel ten zuiden van het plangebied.



Uitgangspuntenkaart

Met het stedenbouwkundig plan ontstaat een nieuwe dorpse uitbreiding van Wilp. Het plan kent verschillende deelgebieden met elk een eigen sfeer en karakter. Het noordelijke deel bestaat uit een dorpserv waaraan drie rijtjes met woningen gesitueerd zijn. De samenhang in het erf is van groot belang. De bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte zijn daarom goed op elkaar afgestemd. De woningen aan de westzijde hebben een Delftse stoep, zoals woningen aan een erf vaak direct aan de verharding staan. Daarnaast bevinden zich een aantal parkeerplaatsen op het dorpserv. Deze zijn subtiel aangeduid in de verharding en zijn duidelijk onderdeel van het erf. Een groot deel van de parkeerplaatsen ligt in een parkeerkoffer. Het dorpserv is ontsloten vanaf de Binnenweg, waar een aantal voor senioren geschikte twee-onder-kapwoningen zich voegen in het lint aan de Binnenweg en tevens het visitekaartje voor het erf vormen. De duidelijk aanwezige groene hagen, plantvakken en bomen geven het dorpserv een groen karakter.

De molenstomp zorgt voor een unieke herkenbare identiteit van het middengebied en biedt ruimte aan een bijzondere woning. De molenstomp is rond een aantrekkelijk groen pleintje gesitueerd, waar de auto duidelijk te gast is. De woningen zijn georiënteerd op dit informele pleintje en de bewoners parkeren op eigen erf of in de achter de woningen gelegen parkeerkoffer. Deze woningen worden ontsloten vanaf de Rijksstraatweg, waarbij de aansluiting zodanig is gesitueerd dat er geen laanbomen hoeven te verdwijnen. Samen met de groene bermen vormt dit een aantrekkelijke entree richting de molen.

Vanaf het pleintje is er een verbinding voor langzaam verkeer naar de Binnenweg, een welkome aanvulling in het sterk noord-zuidgerichte Wilp. Ook is er een informele verbinding met het noordelijke deel door een groene ruime plek, die tevens de mogelijkheid biedt om waterberging (wadi) te realiseren en een informele speelgelegenheid.

Langs de Rijksstraatweg is ruimte voor twee vrijstaande woningen en een royale twee-onder-één-kapwoning op ruime kavels.

Langs de Binnenweg, aan de zuidkant, is ruimte voor de ontwikkeling van drie ruime vrije kavels. Hier liggen de woningen op grotere afstand van de erfgrans, passend bij de overgang naar een landelijk lint.

Zo ontstaat een aantrekkelijke buurt met een grote variatie in woningtypes en woonmilieus die goed in de bestaande ruimtelijke structuur is ingepast.



Deelgebieden, woningtypen en parkeerbehoefte

Het plangebied kan worden opgedeeld in de volgende deelgebieden:

- A. Wonen aan een dorpserv
- B. Wonen rond de molen
- C. Wonen aan de Rijksstraatweg
- D. Wonen aan de Binnenweg

Ieder deelgebied is onderscheidend en heeft daardoor zijn eigen beeldkwaliteit. In de hierna volgende hoofdstukken is de gewenste beeldkwaliteit aan de hand van deze onderverdeling in deelgebieden toegelicht.

Parkeren

Parkeergelegenheden bevinden zich in nabijheid van de woningen. Ieder deelgebied heeft voldoende parkeerplaatsen om aan de parkeernormen van de gemeente Voorst te kunnen voldoen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de parkeernormen per woningtype en het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Woningtypes

Woningtypes die in het plan voorkomen zijn vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, rijwoningen met beukmaat van 5,4 m en 6,7 m en tussenwoningen met een beukmaat van 4,5 m. De molenstomp kan, onder voorwaarden, ontwikkeld worden als woning. Het behoud van cultuurhistorische waarde is daarbij uitgangspunt en het industriële karakter vormt de leidraad voor nieuwe ontwikkeling. Verderop wordt dit nader omschreven.

woningtype	aantal	parkeer norm	waarvan in o.r.	p benodigd	waarvan in o.r.
tussenwoningen (4,5 m)	15	1,8	1,8	27	27
hoekwoning (6,7 m)	4	1,8	1,8	7,2	7,2
hoekwoning (5,4 m)	5	1,8	1,8	9,0	9,0
hoekwoning (6,0 m)	1	1,8	1,8	1,8	1,8
twee-onder-één-kapwoningen met garage en dubbele oprit	12	1,8	0,3	21,6	3,6
vrijstaande woningen met garage en dubbele oprit	6	2,0	0,3	12,0	1,8
molenwoning	1	2,0	0,3	2,0	0,3
totaal	44			80,6	50,7
parkeerplaatsen gerealiseerd					57

Overzicht woningtypes en parkeerbehoefte



De profielen geven een indicatie van de ruimtelijke opbouw, maatvoering en inrichting van de openbare ruimte.

Profiel A: Binnenweg

De ambitie is om de Binnenweg aan de zijde van het plangebied te vergroenen door hier een berm met bomen en enkele langspaarkeervakken te realiseren. Parkeervakken zijn uitgevoerd als grasberm.

Profiel B: Dorpserv

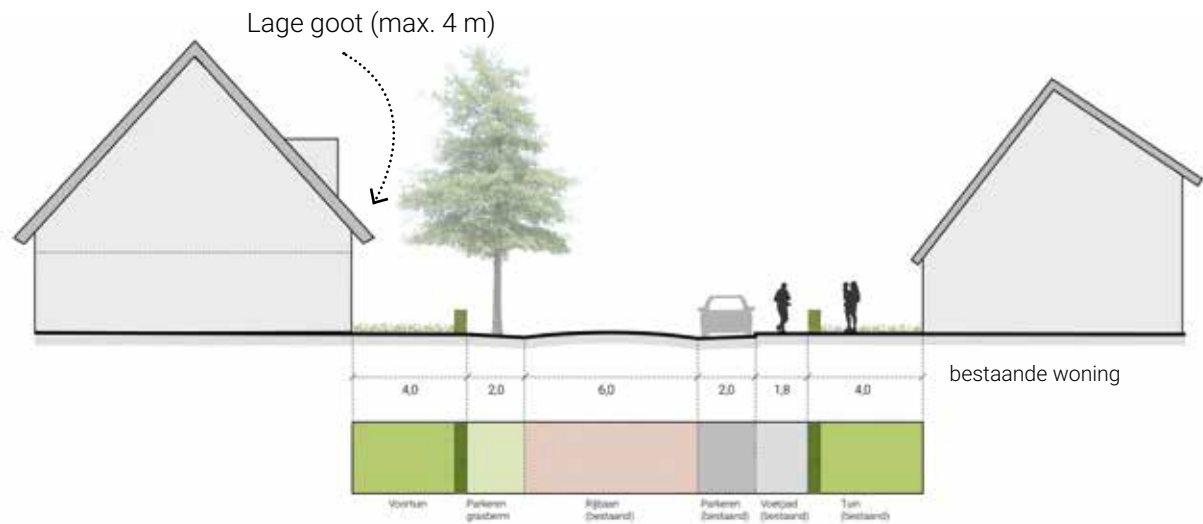
De woningen staan middels een Delftse stoep direct aan het erf, dat een groen karakter krijgt door de grote boomvakken. De verharding loopt door bij de parkeervakken, die subtiel zijn aangeduid. Van belang is tevens een winterharde, groenblijvende, hoge haag als begrenzing van het erf.

Profiel C: Wonen rond de molen

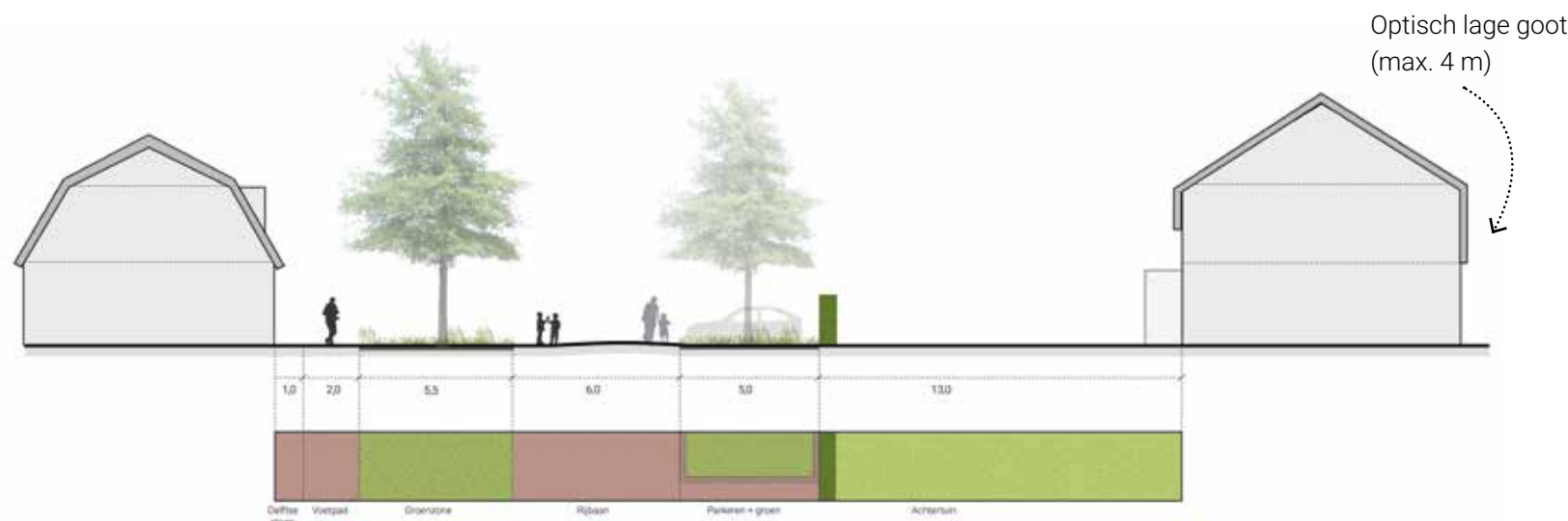
De woningen hebben een beperkte voortuin en zijn rond het informele pleintje gesitueerd. Het plein krijgt een eenduidige inrichting waar de auto te gast is. Rondom het groen is een verhoogde rand aanwezig dat als informele zitmogelijkheid dient. Het maaiveld rondom de bestaande bomen wordt niet opgehoogd.



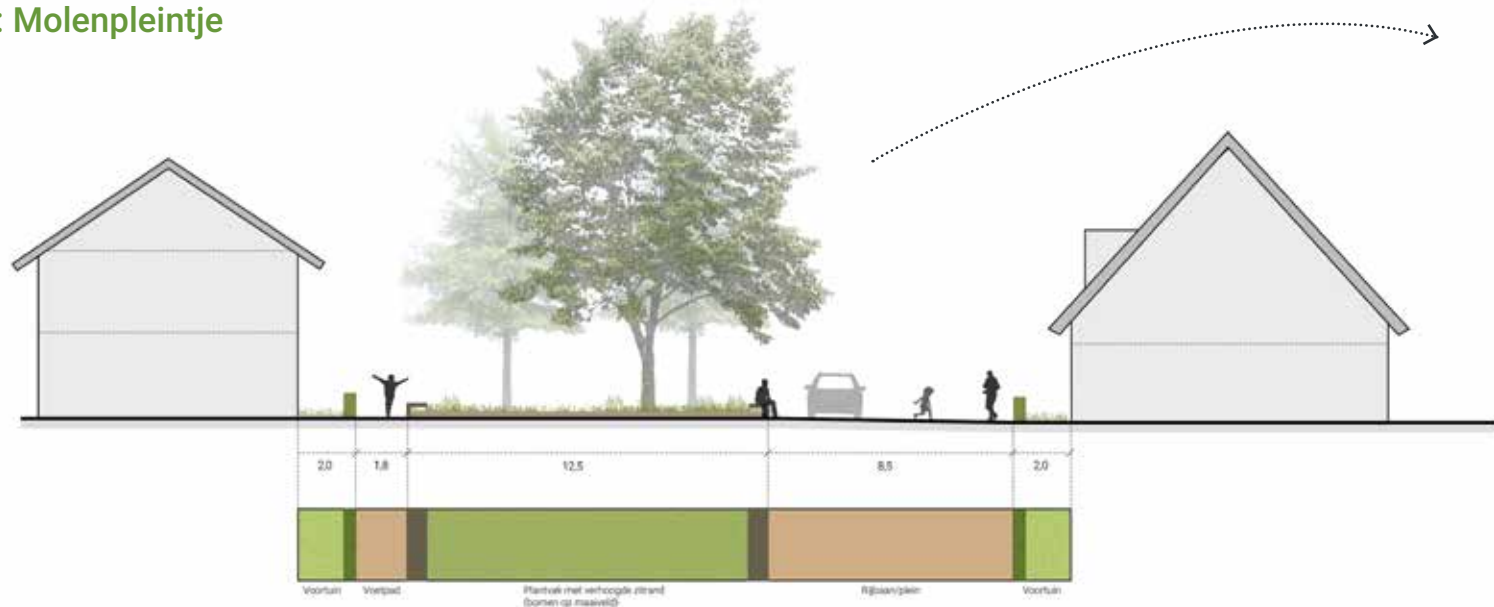
Profiel A: Binnenweg



Profiel B: Dorpserv



Profiel C: Molenpleintje



Voorbeeld van een verhoogde rand waarbij maaiveld rondom bomen niet opgehoogd hoeft te worden



Ambitie

Voor bomen met een slechte toekomstverwachting en voor bomen die niet inpasbaar zijn in het stedenbouwkundig plan en/of vanuit cultuurhistorisch oogpunt minder wenselijk zijn op die plek, zal voor elke gekapte boom een nieuwe worden geplant. Bij de keuze van nieuwe bomen is er aandacht voor inheemse, klimaatbestendige soorten en de biodiversiteit.

Rijksstraatweg

Alle bestaande eiken zijn zorgvuldig ingepast. De entree naar het plan is daarop afgestemd en met de situering van de nieuwe woningen is voldoende afstand tot de kronen (en wortels) van bestaande bomen gehouden. Ook de inritten naar de woningen zijn afgestemd op bestaande bomen.

Rond de molenstomp

Rond de molenstomp zijn flink wat bomen aanwezig. Voor een groot deel is dit na jaren '80 ontstaan. De cultuurhistorische waardenstelling van de molen zegt hierover: *'Ten behoeve van een betere herkenbaarheid en zichtbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle molen is het van belang het door de heen ontstane opschot op het terrein en de aanwezige bomen voor een groot deel te rooien met uitzondering op het terrein aanwezige bruine beuk'* (rapportage herbestemming voormalige koren en pelmolen Weltevreden te Wilp, Gelders Genootschap 2016).'

In voorliggend plan krijgt de bruine beuk een prominente plek op het nieuwe plein voor de molen. De overige bomen worden gekapt om het zicht op en herkenbaarheid van de molen te vergroten, met uitzondering van een boswilg in de wadi.

In de omgeving van de Binnenweg

In de omgeving van de Binnenweg bevinden zich een aantal wat kleinere bomen. Twee bomen krijgen een plek in het nieuwe plan. De overige bomen hebben deels een slechte levensverwachting en/of zijn niet in te passen in het stedenbouwkundig plan. Daarnaast voegen we een aantal nieuwe bomen toe aan de Binnenweg.



Waterschap Vallei en Veluwe hanteert een bergingseis voor het plangebied van 60 mm (T=100). Er wordt een droogweerafvoer (DWA) aangelegd en het hemelwater (HWA) wordt middels goten en IT-riolen naar de wadi's geleid. Een grotere wadi ligt centraal in het plan, een tweede kleinere wadi ligt langs de entree vanaf de Rijksstraatweg. De toegangsweg vanaf de Rijksstraatweg ligt op één oor waardoor het water naar de naastgelegen wadi afstroomt. De wadi's hebben een waterdiepte van 30 cm en taluds van maximaal 1:3. Ter aanvulling op de wadi's en IT-riool worden er onder de grote parkeercoffer intilratiekratten toegevoegd. Hiermee wordt de bergingseis van 60 mm bij T=100 gehaald. De waterhuishouding zal bij de civieltechnische uitwerking nader worden uitgewerkt.



A. Wonen aan een dorpserf: bebouwing

Ambitie

- In dit deelgebied krijgen de woningen een dorps karakter. Dit bereiken we door de woningen te situeren rondom een dorpserf en dorpse materialen toe te passen, zoals baksteen en keramische pannen voor de bebouwing en gebakken klinkers voor het erf.

Situering woningen

- Aan de Binnenweg wordt de lintbebouwing doorgezet met twee-onder-één-kap woningen. Deze woningen staan, net zoals veel andere woningen aan de Binnenweg, getand aan de weg, op circa 3 meter van de voorste erfgrans, conform situering bouwvlakken in bestemmingsplan.
- Achter de lintbebouwing bevindt zich het dorpserf, waaraan drie rijtjes met woningen staan. De twee westelijke rijtjes hebben een Delfse stoep voor de woning van 1-1,5 meter. Het noordelijke rijtje staat op 3 meter van de voorste erfgrans.
- De vrijstaande woning op de hoek heeft een tweezijdige oriëntatie op het dorpserf en de groene ruimte ten zuiden van de woning.

Hoofdvorm

- De woningen hebben een eenduidige hoofdvormen met beperkte stedenbouwkundige accenten.
- De woningen bestaan uit 1 of twee lagen met een kap. De maximale goot- en nokhoogtes zijn hiernaast aangegeven. Voor de rijwoningen geldt dat de goot op maximaal 4m ligt.
- Een kap is verplicht. Er worden overwegend langskappen en/of mansarde kappen toegepast.
- Bergingen en garages die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden meeontworpen met de woning.

Kleur- en materiaalgebruik

- De gevels hebben baksteen als basismateriaal. De kleuren bestaan uit aardse en roodbruine tinten.
- Kappen zijn uitgevoerd in matte antraciete pannen (niet glanzend/glimmend).
- Zonnepanelen worden mee-ontworpen met het dakvlak.

Vormgeving en accenten

- Voor de woningen aan het dorpserf geldt dat deze als een samenhangend hofje worden vormgegeven. Een lage goot versterkt het intieme karakter. De hoeken kunnen middels een architectonisch accent verbijzonderd worden, zoals een afwijkende raampartij of een verspringende goothoogte, mits dit de samenhang van het totaal niet ondermijnt.
- De tweekappers langs de Binnenweg zijn niet identiek, maar met verschil in materialisatie en/of detaillering versterken zij het dorpse lint.
- Kopgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte hebben een representatief karakter. Gesloten kopgevels zijn niet toegestaan.
- Voor de vrijstaande woning geldt dat de garage zich aan de niet-openbare zijde van de woning bevindt.



Twee-onder-een kapwoning met een landelijk dorps karakter (afbeelding Nikkels)



Woningen krijgen een intiem karakter door een gedeeltelijk lagere goot. (afbeelding Nikkels)



Twee-onder één kap woning met een dorpse uitstraling (lage goot, baksteen gevel en pannendak)



Deelgebied A: wonen aan het dorpserf

A. Wonen aan het dorpserf: verharding

Hoofdropzet

- Het dorpserf is via twee toegangswegen verbonden met de Binnenweg. In de noordelijke hoek bevindt zich een parkeerkoffer. De verharding draagt bij aan het dorpse karakter van het dorpserf.

Materialisatie verharding

- De verharding van het dorpserf en de toegangsstraten bestaat uit gebakken klinkers in keperverband, in roodbruine tint en op één niveau
- Parkeervakken op het dorpserf worden subtiel aangeduid, bijvoorbeeld door het gebruik van een steen in een andere tint of materiaal.
- Door de gebakken klinkers te combineren met grasstenen wordt de verharding geoptimaliseerd. Het erf moet wel beleefbaar blijven (geen duidelijk functioneel onderscheid).
- De verharding van de rijbaan bij de parkeerkoffer bestaat uit betonsstenen in een andere tint, bijv. lichtbruin/beige.
- De verharding van de parkeervakken in de parkeerkoffer bestaat uit waterdoorlatende bestrating, zoals grasbetonstenen. Kolken voeren het overtollige water af naar het IT-riool.
- De opritten van de twee-onder-een-kap woningen bestaan uit grasbetonsteen en de langsparkeervakken aan de Binnenweg bestaan uit een grasberm.

Regenwaterafvoer

- Regenwater wordt afgevoerd naar de wadi in het groengebied ten zuiden van het dorpserf. Daarnaast worden waterdoorlatende grasstenen toegepast.



Op het erf kan bij de parkeervakken toepassing van grasstenen in combinatie met gebakken klinkers zorgen voor extra waterinfiltratie en een groen beeld en toch de herkenbaarheid van het erf aanwezig blijven.



Verharding van het dorpserf bestaat uit gebakken klinkers in keperverband



Subtiële aanduiding van de parkeervakken op het dorpserf



Regenwater stroomt af naar plantvakken



Parkeerkoffer: betonstenen in een bruin-beige tint



Parkeervakken parkeerkoffer: grasbetonstenen



Deelgebied A: wonen aan het dorpserf

A. Wonen aan het dorpserf: groen en erfafscheidingen

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan uit een lage haag (0,7-1,0 m hoog), bijvoorbeeld beukenhaag of veldesdoorn. Onderbrekingen ten behoeve van een inrit zijn maximaal 3,5 m breed.
- Erfafscheidingen bij zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte bestaan uit een hoge haag (1,80 m), bijvoorbeeld haagbeuk of veldesdoorn.
- Erfafscheidingen aan de achterzijde van de twee-onder-een-kap woningen bestaan uit een dichte haag van 1,80 m hoog, bijvoorbeeld de beukenhaag die lang zijn blad vasthoudt, gemixt met groenblijvende hulst.
- Bewoners hebben een instandhoudingsverplichting voor de hagen.
- Aan de westzijde is een akoestische afscherming van 2,5 m hoog aanwezig. Dit is een begroeiende wand met klimplanten zoals hедера, bijvoorbeeld Greenwall compact.

Beplanting

- Een geschikte boom op het dorpserf is de Ulmus frontier (aangemerkt als toekomstboom). Deze is goed bestand tegen tijdelijke overstroming en wordt ca. 10 m hoog. Daarnaast kunnen er ook meestammige soorten aangeplant worden in de groenzone tegenover de rijwoningen, zoals bijv. krentenboompje.
- De plantvakken hebben onderbegroeiing van bloemrijke schaduwtolerante soorten en soorten die tegen droogte kunnen, zoals bijvoorbeeld vrouwenmantel (Alchemilla mollis), ooievaarsbek (Geranium cantabrigiense 'Cambridge') en smeerwortel (Symphytum grandiflorum). Voor een wintergroen beeld zijn onder andere grote maagdenpalm (Vinca major), leliegras (Liriope muscari) en elfenbloem (Epimedium x perralchicum 'Frohnleiten') geschikt.
- De noordelijke parkeercoffer wordt omzoomd met hagen, bijv. veldesdoorn. Een geschikte boom bij de parkeerplaats is sierkers Prunus avium 'Plena'.
- De groenzones langs de entree en uitgang van het dorpserf worden ingezaaid met bloemrijk gras (ecologisch maaibeheer).
- Iedere woning met een Delftse stoep heeft een meegemetseld plantvak langs de gevel voor de aanplant van gevelgroen.

Natuur en duurzaamheid

- De erfafscheidingen aan de buitenranden (met uitzondering van de Delftse stoep) bestaan uit ecologisch waardevolle hagen, evenals de hagen rondom de parkeercoffer.
- De beplanting in de plantvakken is bloemrijk en zorgt voor nectar voor verschillende insecten en vlinders, net zoals het bloemrijk grasland bij de entree en uitgang van het dorpserf.



Hagen als erfafscheidingen aan de buitenzijde (m.u.v. woningen met Delftse stoep)



Een geschikte boomsoort is Ulmus frontier (iep)



Plantvakken hebben bloemrijke beplanting



Een geschikte haagsoort is beukenhaag



Deelgebied A: wonen aan het dorpserf

B. Wonen rond de molen: bebouwing

Ambitie

- In dit deelgebied krijgen de woningen een dorps karakter met een meer 'industriële uitstraling', passend bij de bestaande molenstomp. De woningen staan samen met de molenstomp gesitueerd rondom een dorpspleintje. De architectuur rond het molenplein heeft een ingetogen karakter met simpele hoofdvormen, waardoor de molenstomp extra markant wordt in het beeld.

Situering woningen

- De woningen rond het pleintje staan op 2m van de erfgrens. De kleine voortuinen versterken het omsloten karakter van het pleintje.

Hoofdvorm

- De woningen bestaan uit maximaal 2 lagen met kap. De twee-onder-een-kap woning naast de molenstomp heeft een lage goot, zodat de molen in het oog springt. Deze goot mag maximaal 4 meter hoog zijn.
- Er worden langskappen toegepast. Incidenteel is een kapverdraaiing mogelijk, maar dit mag niet teveel afleiden van de ingetogen hoofdvorm.
- Bergingen en garages die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden meeontworpen met de woning.

Kleur- en materiaalgebruik

- De gevels hebben baksteen als basismateriaal. De kleuren bestaan uit donkere aardse tinten, passend bij de molenstomp.
- De kappen zijn uitgevoerd in matte antraciete pannen (niet glanzend/glimmend);
- Zonnepanelen worden mee-ontworpen met het dakvlak.

Vormgeving en accenten

- Het plangebied heeft een 'industriële' sfeer, passend bij de bestaande molenstomp.
- De twee-onder-een-kap woning past qua vormgeving bij de molenstomp door de 'industriële' uitstraling. Elementen die voor een robuust karakter zorgen zijn bijvoorbeeld constructief en esthetisch metselwerk met donkere gevelstenen, grote en regelmatige gevelopeningen, herhaling in de gevel en betonlateien of rollagen.
- Binnen het rijtje van 5 woningen is minimaal één verbijzondering aanwezig, bijvoorbeeld een dakkapel of verspringing in de gevel.
- De hoekwoning naast de wadi heeft een representatieve gevel naar twee zijdes.

Molenstomp

- Voor de molenstomp geldt het credo 'behoud door ontwikkeling'.
- De bestaande molenstomp dient qua hoofdvorm, karakter, cultuurhistorie en opzet behouden te blijven. Het bestaande metselwerk, houtconstructie en detailleringen blijven daarbij behouden.
- Eigentijdse ingrepen zijn toegestaan, maar zonder het industriële karakter van de molenstomp aan te tasten. Zie voor meer informatie het rapport 'haalbaarheidsstudie herbestemming voormalige koren- en pelmolen Weltevreden te Wilp (Gelders Genootschap, 2016).



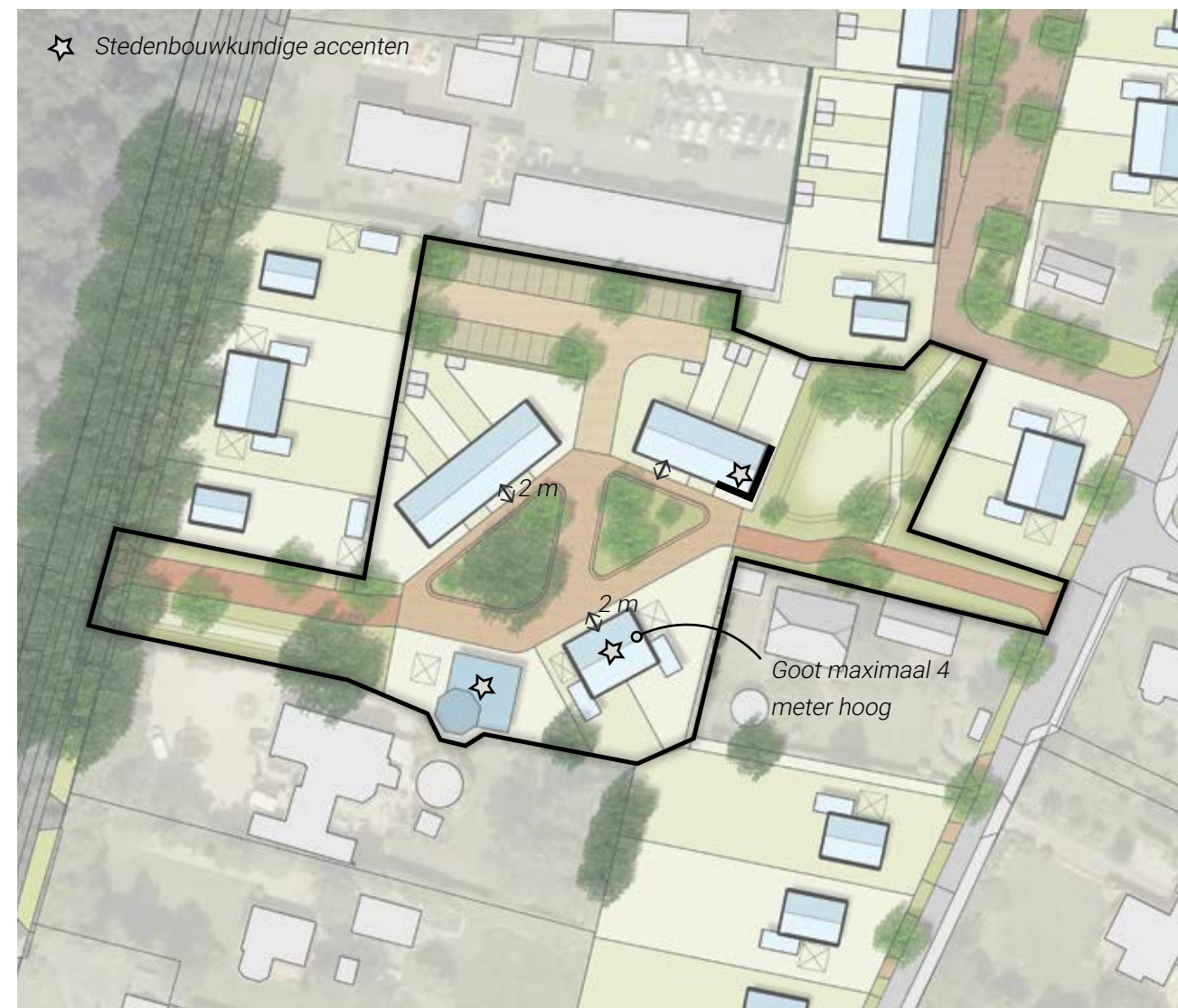
Industrieel karakter door o.a. donker en esthetisch metselwerk, grote raamopeningen, betonnen lateien



Representativiteit van de zijgevel naar de wadi toe



De molenstomp krijgt een nieuwe functie met behoud van de cultuurhistorische waarde en karakteristieken van de molen. Deze beelden dienen ter inspiratie en geven de ambitie weer.



Deelgebied B: wonen rond de molen

B. Wonen rond de molen: verharding

Hoofdropzet

- Het pleintje is toegankelijk vanaf de Rijksstraatweg. Via het pleintje is de parkeerplaats ten noorden van de woningen toegankelijk.

Materialisatie verharding

- De verharding van het pleintje, de toegangsweg vanaf de Rijksstraatweg en het fietspad bestaan uit gebakken klinkers in bruin-beige tint. Het verschil tussen rijbaan/fietspad en het pleintje kan worden aangeduid door een subtiel kleurverschil, een ander legverband of andere steenformaat (bijv. rijbaan in keiformaat en pleintje en fietspad in dikformaat).
- Het profiel van de toegangsweg is 5 meter breed.
- De rijbaan van het parkeerhof bestaat ook uit betonklinkers in bruin-beige tint (keperverband). De parkeervakken bestaan uit waterdoorlatende grasbetonstenen.
- Het fietspad wordt verhard met gebakken klinkers en het voetpad naar het noordelijk deel bestaat uit halfverharding: Achterhoeks padvast.

Regenwaterafvoer

- Regenwater wordt via kolken naar de wadi afgevoerd. De toegangsweg vanaf de Rijksstraatweg ligt op één oor waardoor het water naar de naastgelegen wadi afstroomt. Er is een noodoverloop naar de Binnenweg aanwezig.



Verhard pleintje waar omheen woningen gesitueerd zijn



Brede parkbanden om het groen op het plein



Gebakken klinkers op het plein



Parkeerkoffer: betonstenen in een bruin-beige tint



Parkeervakken parkeerkoffer: grasbetonstenen



Deelgebied B: wonen rond de molen

B. Wonen rond de molen: groen en erfafscheidingen

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan uit een lage haag (0,7-1,0 m hoog), bijv. beukenhaag,
- Erfafscheidingen bij de zijtuinen grenzend aan de groenzones met wadi bestaan uit een hoge groenblijvende hagen (1,80 m), bijvoorbeeld de inheemse olijfwilg of liguster.
- Erfafscheidingen grenzend aan het parkeerhof bestaan uit klmschermen met bijvoorbeeld hедера. Ook op de erfgrens met autobedrijf Scherling wordt een klmscherm van 1,8m hoog (achter de haag rond de parkeerplaatsen) gesitueerd.
- Bewoners hebben een instandhoudingsverplichting voor de hagen.

Groen

- In de twee groenzones is een wadi voor regenwateropvang aanwezig. De groenzone wordt onderhouden door middel van ecologisch maaibeheer, en bestaat uit bloemrijk grasland.
- In de centrale groenzone zijn informele speelgelegenheden aanwezig.
- Meerdere bestaande bomen blijven gehandhaafd in dit deelgebied (donkergroene bomen in kaartje). De bestaande bomen worden aangevuld met nieuwe soorten, zoals de Acer rubrum (rode esdoorn) en Cornus mas (Gele kornoelje). Onderbeplanting in de plantvakken bestaat uit gras. Voor een kleurrijk beeld kunnen op de open plekken bloemenmengsel ingezaaid worden
- In de groenzone is ruimte voor de aanplant van nieuwe bomen: geschikte soorten zijn bijvoorbeeld spaeth aels, krentenboompje, lijsterbes en iep.
- Het parkeerhof wordt omzoomd door een haag. Grenzend aan de ten noorden gelegen hal is een hoge haag gewenst (ca. 1,80 m) bijv. veldesdoorn. Op overige plekken is de haag laag (ca. 1 m). Er zijn enkele bomen aanwezig op het parkeerhof, zoals de sierkers Prunus avium 'Plena'.

Natuur en duurzaamheid

- De erfafscheidingen aan de buitenranden bestaan uit ecologisch waardevolle hagen, net zoals de haag rondom het parkeerhof.
- De beplanting in de plantvakken is bloemrijk en zorgt voor nectar voor verschillende insecten en vlinders, net zoals het bloemrijk grasland rondom de wadi's.



Hagen als erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte



Extra aandacht besteden aan erfafscheidingen grenzend aan openbaar groen



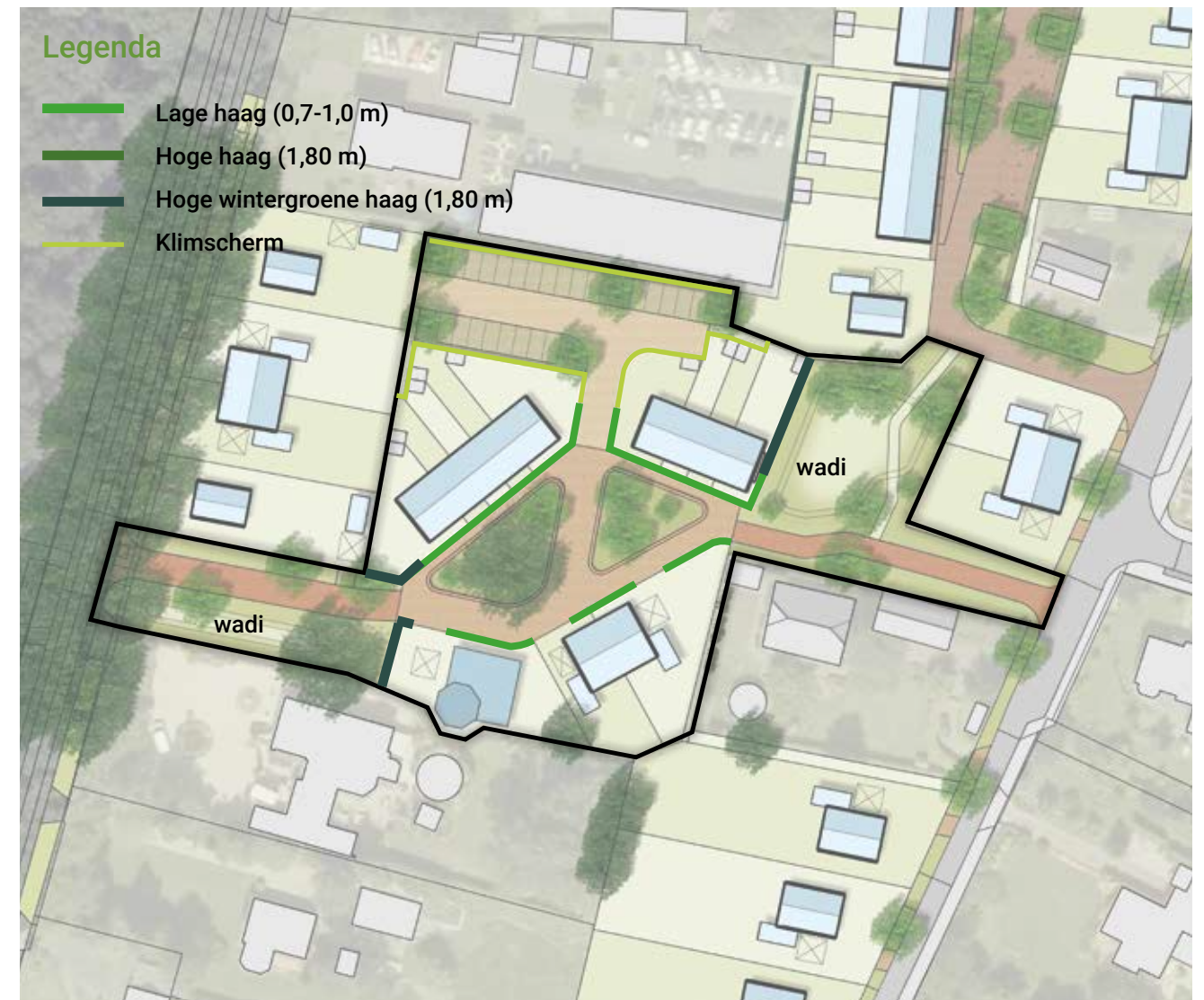
Regenwater stroomt af naar de wadi



Voorbeeldsoorten bomen op plein: beuk (bestaand), rode esdoorn en gele kornoelje



Groene uitstraling parkeerkoffer door bomen en hagen



Deelgebied B: wonen rond de molen

C. Wonen aan de Rijksstraatweg: Bebouwing

Ambitie

- De bebouwing vormt de schakel tussen de woningen ten noorden van het plangebied en de woningen ten zuiden van het plangebied. Karakteristiek voor de bestaande woningen is de individuele verschijningsvorm van de woningen, er is veel variatie. De nieuwe woningen worden onder architectuur gebouwd.

Situering woningen

- De woningen aan de Rijksstraatweg voegen zich in het gevarieerde lint, en vormen tevens het visitekaartje voor de achterliggende nieuwe woonbuurt.
- De woningen hebben een royale voortuin en staan op minimaal 6 meter van de voorste erfgrans. De rooilijn mag wisselen.

Hoofdvorm

- De woningen bestaan uit maximaal 2 lagen met kap en hebben eenduidige hoofdvolumes.
- Bij de vrijstaande woningen is een zadeldak of mansarde dak gewenst. Bij de twee-onder-een-kap woning is een schildkap ook mogelijk.
- Bergingen en garages die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden meeontworpen met de woning.

Kleur- en materiaalgebruik

- Materialisatie bestaat uit baksteen in afwisselende aarde tinten, de kappen zijn uitgevoerd in matte antraciete pannen (niet glanzend/glimmend) of riet.
- Zonnepanelen worden mee-ontworpen met het dakvlak.

Vormgeving en accenten

- De detaillering is zorgvuldig en kent dorpse details, zoals daklijsten en overstekken. De vormgeving mag eigentijds zijn.
- De meest zuidelijke woning heeft een representatieve gevel naar zowel de Rijksstraatweg als de entree naar het Molenplein.



Woningen ten noorden van plangebied



Woningen ten zuiden van plangebied

Nieuwe
woningen vormen
schakel tussen
verschillende woningtypen



Voorbeeld van woningen met eenduidige hoofdvolumes die zich voegen in een bestaand lint.



Deelgebied C: Wonen aan de Rijksstraatweg

C. Wonen aan de Rijksstraatweg: groen en verharding

Verharding

- Verharding volgt de bestaande verharding van de Rijksstraatweg. De rijbaan is van asfalt, waarop fietsstroken aangegeven zijn.
- Het aantal opritten vanaf de Rijksstraatweg wordt zoveel mogelijk beperkt.
- De benodigde opritten zijn 3 meter breed en bestaan uit grijze betonklinkers conform uitgangspunten van de Provincie.
- Tussen de bomen en de voorste kavelgrens is een informeel wandelpad aanwezig dat gehandhaafd kan blijven.

Groen

- De bestaande eiken aan de Rijksstraatweg geven het straatprofiel een groene uitstraling.
- Binnen de kroonprojectie van deze bomen / 3 meter van de stam, mag niet worden gegraven.

Erfafscheidingen

- De erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan uit een groene haag (0,7-1,0 m hoog), bijvoorbeeld beukenhaag of een laag spijlen hekwerk, vergelijkbaar met wat de bestaande woningen aan de Rijksstraatweg als erfafscheiding hebben. Onderbrekingen t.b.v. inrit zijn maximaal 3,5 m breed.
- De erfafscheidingen aan de zijkanten langs de entree naar het binnengebied bestaan uit hoge hagen (1,80 m) bestaande uit dezelfde soort als langs de voorzijde.
- Bewoners hebben een instandhoudingsverplichting voor de hagen.

Natuur en duurzaamheid

- De erfafscheidingen aan de buitenranden bestaan uit ecologisch waardevolle hagen.
- De bestaande bomen aan de Rijksstraatweg blijven behouden en worden ingepast door de nieuwe opritten zo te situeren dat de bomen hier geen hinder van ondervinden.



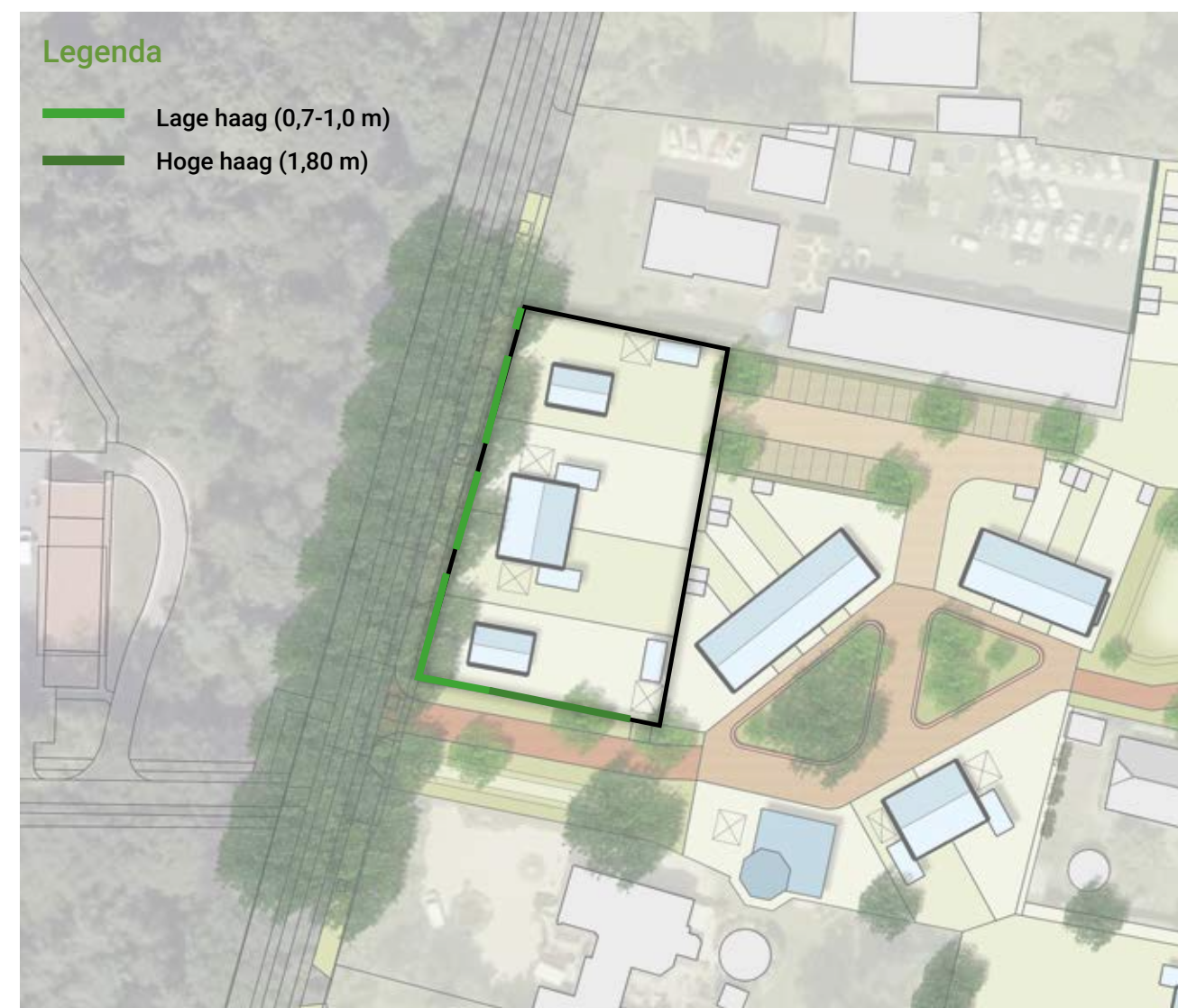
Het straatprofiel van de Rijksstraatweg bestaat uit asfaltverharding. De eiken geven het profiel een groene uitstraling



Aan de voorzijde een lage haag (0,7-1,0 m hoog)



Aan de zijkant een hoge haag (1,80 m)



Deelgebied C: Wonen aan de Rijksstraatweg

D. Vrije kavels aan de Binnenweg: bebouwing

Ambitie

- De drie kavels aan de Binnenweg zijn vrije kavels die passen binnen de landelijke uitstraling die de Binnenweg hier heeft.

Situering woningen

- Er geldt een bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw, garage, en eventuele bij- en aanbouwen gesitueerd moeten zijn.
- Het bouwvlak ligt op minimaal 7 meter van de voorste erfgrans en is 15 m diep.
- Aan de zijdelingse perceelsgrenzen houdt het bouwvlak minimaal 3 m afstand.
- Het realiseren van twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein is verplicht
- De oprit is max. 3,5 m breed.

Hoofdvorm

- De woningen zijn maximaal 1,5 laag met kap.
- Eenduidige hoofdmassa met enkelvoudige kap (zaldeldak of mansarde).
- Bergingen en garages die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden meeontworpen met de woning.

Vormgeving

- Gebouwen worden vakkundig, zorgvuldig en evenwichtig vormgegeven, met evenwichtige gevelverhoudingen.
- Het is van belang dat de woningen een individuele, landelijke uitstraling krijgen door te variëren in omvang, gevelverhoudingen en architectuur.
- Kleur en materiaal bestaat overwegend uit gedekte, materiaaleigen aardetinten.
- Dakbedekking bestaat uit niet-glanzende gebakken pannen of riet.



Voorbeeld van een bestaande woning aan de Binnenweg



Voorbeeld van een landelijke woning met een lage goot en zorgvuldige detaillering



Voorbeeld van een landelijke woning die evenwichtig is vormgegeven met een royale kap.



Deelgebied D: Wonen aan de Binnenweg

D. Vrije kavels aan de Binnenweg: groen en verharding

Verharding

- Het huidige profiel van de Binnenweg is circa 3,5 meter breed en bestaat uit asfalt. Dit profiel blijft gehandhaafd. Langs de Binnenweg, aan de zijde van het plangebied, is een groenberm aanwezig, die gebruikt kan worden voor parkeren.
- Opritten bestaan uit halfverharding.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan uit een lage haag (0,7-1,0 m hoog). Onderbrekingen t.b.v. inrit zijn maximaal 3,5 m breed.
- Bewoners hebben een instandhoudingsverplichting voor de hagen.

Groen

- De diepe voortuinzone is geschikt voor de aanplant enkele fruitbomen of een mooie solitaire boom, bijv. een notenboom.
- De voortuinzone krijgt een groen karakter, verharding is ondergeschikt en bij voorkeur uitgevoerd in halfverharding.

Natuur en duurzaamheid

- De erfafscheidingen aan de buitenranden bestaan uit ecologisch waardevolle hagen.
- Hemelwater berging vindt in principe plaats op eigen terrein (kavels).



Het profiel van de Binnenweg is smal. Er is een rijbaan van circa 3 meter breed aanwezig. Langs de weg komt een groenberm waarin geparkeerd kan worden



Aan de voorzijde een lage haag (max 1,00 m hoog)



Bestaande boomgaard aan de Binnenweg



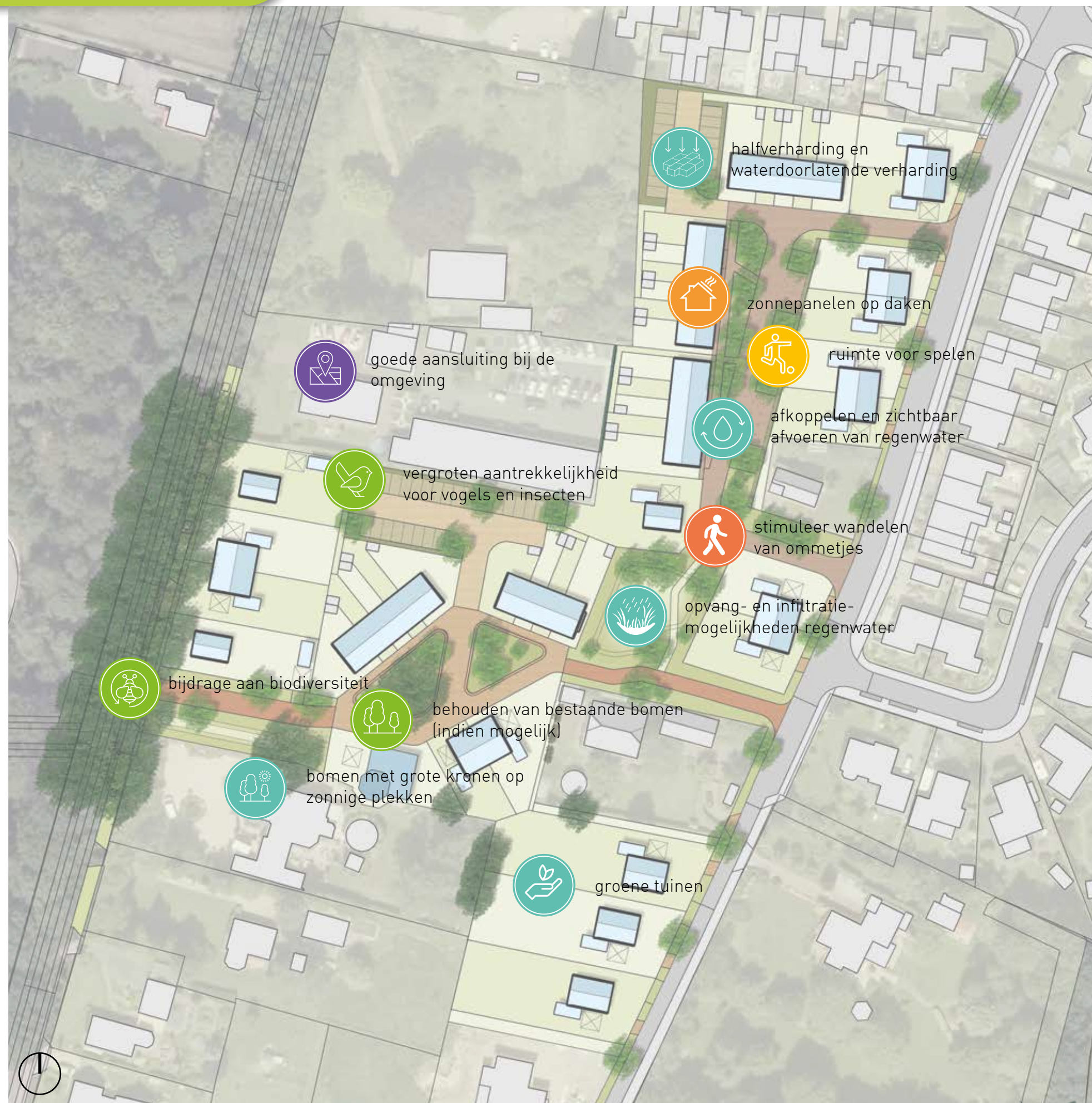
Deelgebied D: Wonen aan de Binnenweg

Een duurzame ontwikkeling is uitgangspunt, zowel bij de inrichting van de openbare ruimte en de bouw van de woningen:

- Door in de openbare ruimte de hoeveelheid benodigde verharding te minimaliseren, is er een ruime hoeveelheid groen aanwezig, dat onder andere ingericht wordt als wadi.
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en nieuwe bomen worden aangeplant, die bijdragen aan het microklimaat (schaduw en verkoeling).
- Beplanting is bij voorkeur inheems en draagt bij aan de biodiversiteit.

In de omgeving van het plangebied komen onder andere vleermuizen, huismussen, en de steenuil voor. Biedt foerageermogelijkheden voor deze soorten aan:

- De combinatie van hagen en bloemrijke graslanden biedt een goed leefgebied voor de huismus.
- Vanwege de groene inrichting met bomen en hagen ontstaat goed foerageergebied voor vleermuizen.
- De steenuil heeft baat bij extensief beheerd grasland, met zowel kort als lang kruidenrijk gras als foerageergebied.
- Straatverlichting minimaliseren, zodat de verstoring op de natuur minimaal is. Zorg ook dat de lantaarns alleen naar beneden schijnen en niet naar de zij- of bovenkant.



Een ecologische ontwikkeling van het plangebied is een belangrijk uitgangspunt. Hiervoor worden er verschillende maatregelen getroffen in het plan, zowel in de openbare ruimte, bij de woningen, als in de tuinen:

- Per 2 woningen wordt er minimaal 1 inbouwkast gerealiseerd voor vleermuizen, huismussen of gierzwaluwen.
- In elke groenzone worden minimaal 2 insectenkasten of bijenhôtels geplaatst;
- Iedere woning krijgt bij oplevering een regenton voor het opvangen en vertraagd laten infiltreren van het regenwater.
- Bij de oplevering van de woningen krijgen nieuwe bewoners een wegwijzer (flyer) mee die inzicht geeft in de mogelijkheden voor een ecologische inrichting van de tuin. In de wegwijzer komen bijvoorbeeld onderstaande punten aan bod:

Inspiratie voor de wegwijzer toekomstige bewoners

- Minimaliseer verharding en realiseer groene tuinen, eventuele paden kunnen in halfverharding gerealiseerd worden.
- Plant inheemse soorten en nectarplanten.
- Zaai bloemenmengsels voor biodiversiteit in.
- Plaats een solitaire boom in de achtertuin, deze biedt schaduw (klimaatadaptatie) en nestgelegenheden voor vogels. Een geschikte soort is bijvoorbeeld een noot.
- Plaats nestvoorzieningen en/of voederhuisjes voor vogels in de tuin.
- Een insectenkast of bijenhotel in de achtertuin op een zonnige plek biedt verblijfplaatsen voor verschillende soorten.
- Vang het regenwater op in een regenton en laat het (vertraagd) infiltreren in de bodem.



> Regenwater opvangen en laten infiltreren



> Verharding in tuinen minimaliseren



> Insectenkasten in de tuin



> Nestvoorzieningen voor vogels



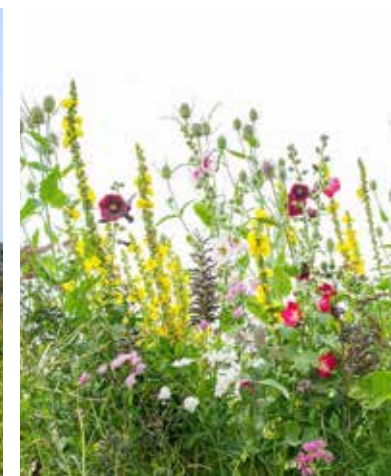
> Nectarplanten in de tuin



> Inbouw vleermuiskasten



> Een solitaire boom in de achtertuin



> Bloemenmengsels voor biodiversiteit



> Voederhuisjes voor vogels



