

Beeldvisie Ravensteinseweg

Gemeente Wijchen

Pouderoyen compagnons
vormgeving van stad en land bv

mei 2013

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land bv

Bezoekadres:
“Latijnse School”
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Postadres:
Postbus 156
6500 AD Nijmegen

Telefoon: 024 - 322 45 79
telefax: 024 - 324 12 40

info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl
@PouderoyenBV

COLOFON:

Beeldvisie voor de woonwagenkamp aan de Ravensteinseweg te Wijchen

Opgesteld door:
Pouderoyen Compagnons
007-532

In opdracht van:
Gemeente Wijchen

mei 2013

GEMEENTE
WIJCHEN

Inhoud

1. Inleiding **5**

2. Uitgangspunten **9**

3. Beeldvisie **13**

4. Beeldkwaliteit bebouwing **17**



Luchtfoto locatie in de omgeving

1. Inleiding

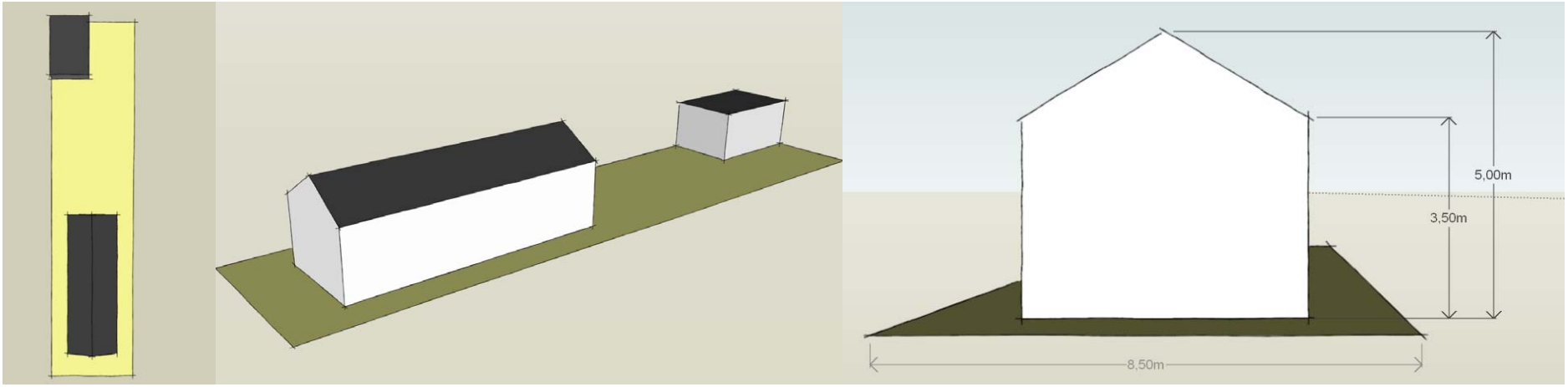
Aanleiding

Aan de westzijde van Wijchen ligt aan de Ravensteinseweg een woonwagenkamp met 13 standplaatsen. Het gemeentebestuur van Wijchen wil graag kaders scheppen zodat de locatie kan transformeren naar een regulier woongebied. Het geldende bestemmingsplan laat alleen woonwagens toe. Voordat besloten wordt een nieuw bestemmingsplantraject te starten om ruimte te bieden aan deze mogelijkheid, vraagt de gemeente de ruimtelijke consequenties in beeld te brengen van het invoegen van reguliere woningen op deze woonwagenlocatie. Voorliggende beeldvisie is opgesteld om de kaders aan te geven waarbinnen nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden.

De gemeente Wijchen heeft voor de locatie een inrichtingsplan opgesteld waarbij een nieuwe noodweg wordt aangelegd en de bestaande woonwagens worden gegroepeerd in vier clusters. Dit gaat gepaard met de verplaatsing van één van de woonwagens naar de buitenzijde. Met het nieuwe inrichtingsplan wordt tegemoet gekomen aan de eisen met betrekking tot de brandveiligheid.
Ten aanzien van de brandveiligheid is door het Ministerie van VROM de publicatie 'Handreiking brandveiligheid van woonwagens en woonwagenlocaties' (VROM 8304 d.d. april 2009) opgesteld. In deze handreiking wordt aangegeven dat bij de brandveiligheid diverse



Luchtfoto locatie



maxinaal toegestane bebouwing volgens bestemmingsplan

factoren een rol spelen, waaronder de inrichting van de omgeving rond de woonwagen. De handreiking verwijst naar het bouwbesluit ten aanzien van het aantal en de omvang van de woonwagens.
Het Bouwbesluit 2012 stelt dat in een brandcompartiment ten hoogste vier woonwagens liggen met een totale gebruiksoppervlakte van ten hoogste 500 m^2. Met in achtneming van deze regels heeft de gemeente de nieuwe opzet voor het woonwagenkamp aan de Ravensteinseweg vervaardigd. Dit inrichtingsplan vormt het uitgangspunt voor de beeldvisie.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wijchen, ten westen van de kern Wijchen aan de Ravensteinseweg. De woonwagenlocatie bevindt zich in een bosachtige omgeving en grenst aan de achterzijde indirect aan de Vormerse plas.
De woonwagenlocatie wordt middels een korte verkeerslus ontsloten via twee inritten vanaf de Ravensteinseweg. Aan de noordzijde van de ontsluitingsweg zijn alle standplaatsen gesitueerd, aan de zuidzijde liggen alle parkeerplaatsen. De Ravensteinseweg is de oorspronkelijke verbindingsweg tussen Wijchen en Ravenstein en kent nu een directe aansluiting op de Drutenseweg (N845).
De solitaire positie van de locatie wordt benadrukt door de afstand tot de Ravensteinseweg en de landschappelijke ligging met de bomenrij langs de weg en de bomen met struweel op de aansluitende gronden.

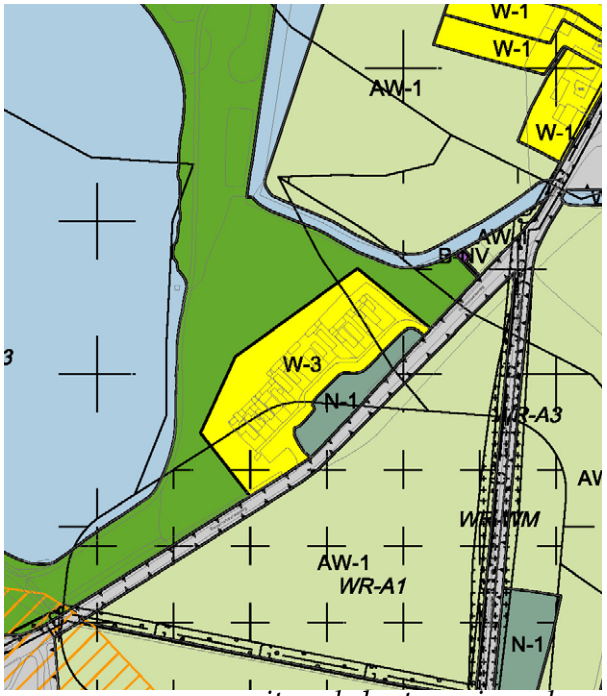
Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Wijchen, zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 9 juni 2011. De gronden waarop het plangebied betrekking heeft, zijn bestemd voor 'Wonen – 3'. Binnen deze bestemming zijn woonwagenstandplaatsen toegestaan met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

Aan het woonwagenterrein zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. er zijn niet meer dan 15 woonwagenstandplaatsen voor niet meer dan 15 woonwagens toegestaan;
2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
4. het bebouwde oppervlak per woonwagen mag niet meer bedragen dan 70 m^2;
5. per woonwagenstandplaats is niet meer dan één bijgebouw toegestaan;
6. het bebouwde oppervlak van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 24 m^2;
7. de bouwhoogte van het bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m; de afstand van woonwagens tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 1,5 m bedragen.

Rondom zijn de gronden bestemd voor 'Bos' en deels voor 'Natuur' (tussen het woonwagenterrein en de Ravensteinseweg). Voor de nieuwe locatie aan de zuidkant wordt op basis van de bestaande planologische regeling een nieuw bestemmingsplan gemaakt, die de verplaatsing van een woonwagen mogelijk maakt.



uitsnede bestemmingsplan







afbeeldingen bestaande situatie

2. Uitgangspunten

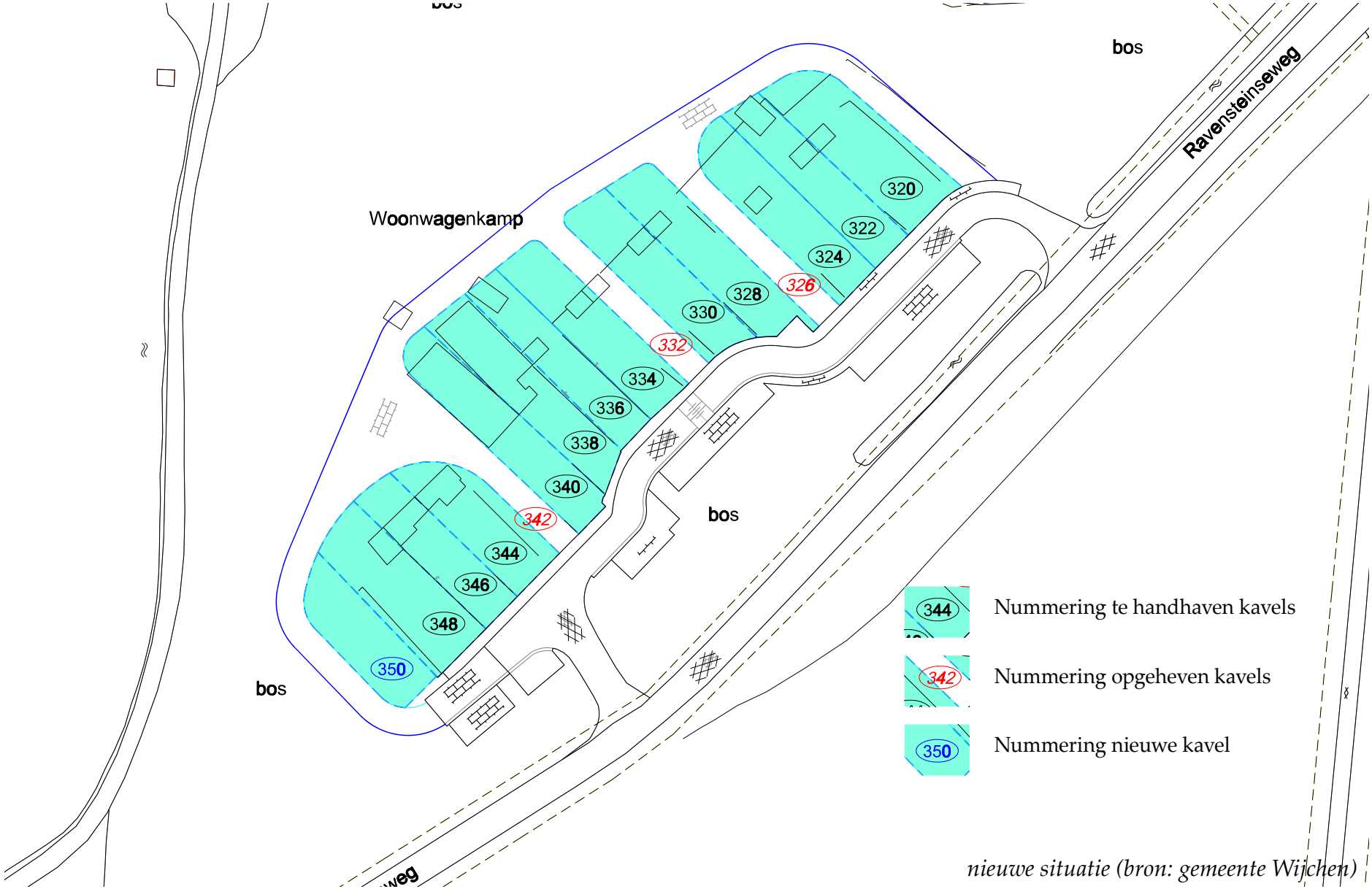
Bestaande situatie

Langs de ontsluitingsweg liggen momenteel 13 standplaatsen. Iedere standplaats kent zijn eigen woonwagen met een unieke verschijningsvorm en uitstraling. Aan de achterzijde van de woonwagens staan bergingen. De woonwagens staan op verschillende afstanden van de weg, maar volgen deze in hoofdzaak wel. De afstand van de bebouwing tot de weg varieert van ca. 3 tot 8 meter. De diversiteit in straatbeeld wordt verder bepaald door de verschillende breedtes van de standplaatsen. De breedte van de kavels varieert van ca. 7.50 tot 12.30 meter. De diepte van de kavels ligt tussen ca. 25 en 45 meter.

De woonwagens bestaan allen uit één bouwlaag en zijn veelal afgedekt met een flauwe kap. Enkele nieuwere woonwagens hebben een steilere kap. Veel kappen zijn van het type schildkap, maar zadeldaken al dan niet met wolfseinden komen ook voor. De kapvormen zijn meestal direct gerelateerd aan het type woonwagen. De oppervlakte van de woonwagens is groter dan de maximaal toegelaten oppervlak van 70 m^2. Op veel kavels is aan de achterzijde uitgebreid om extra bergruimte te kunnen creëren.
De woonwagens en bergingen worden aan alle zijden omgeven door bos. Zodoende wordt vanuit de omgeving het terrein en de bebouwing bijna geheel aan het zicht onttrokken.



oppervlakte bestaande bebouwing



nieuwe situatie (bron: gemeente Wijchen)

Verkavelingplan gemeente

De gemeente Wijchen heeft een inrichtingsplan opgesteld, met als doel de brandveiligheid te verbeteren. Het plan bestaat uit het opdelen van de lange strip aan woonwagens in kleinere clusters en de aanleg van een noodweg. De noodweg komt achter de bestaande standplaatsen te liggen. Verder worden drie bestaande plaatsen ingericht als doorgang ten behoeve van de ontsluiting van de noodweg. Om dit mogelijk te maken wordt aan de zuidzijde één standplaats toegevoegd (verplaatsing bestaande standplaats). Hierdoor ontstaan er twee clusters van vier standplaatsen, één van drie en één van twee plaatsen. Deze indeling sluit aan bij de voorschriften die in het bouwbesluit zijn opgenomen ten behoeve van de brandveiligheid.

Met het opknippen van de locatie in kleine clusters ontstaan acht hoeksituaties. Aan de buitenzijde grenzen de standplaatsen aan het bosgebied, de overige zes hoekensituaties liggen bij de doorgangen. Bij de nieuwe verkaveling worden alle standplaatsen aan de achterzijde vergroot. In totaal worden de kavels ca. 30 tot 45 meter diep. De breedte van de kavels blijft gelijk aan de bestaande situatie.

De bestaande situatie met de ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen blijft in principe onveranderd. De nieuw aan te leggen noodweg ligt aan de achterzijde van de standplaatsen. De weg wordt afgesloten met wegneembare palen, die bij calamiteiten kunnen worden verwijderd.

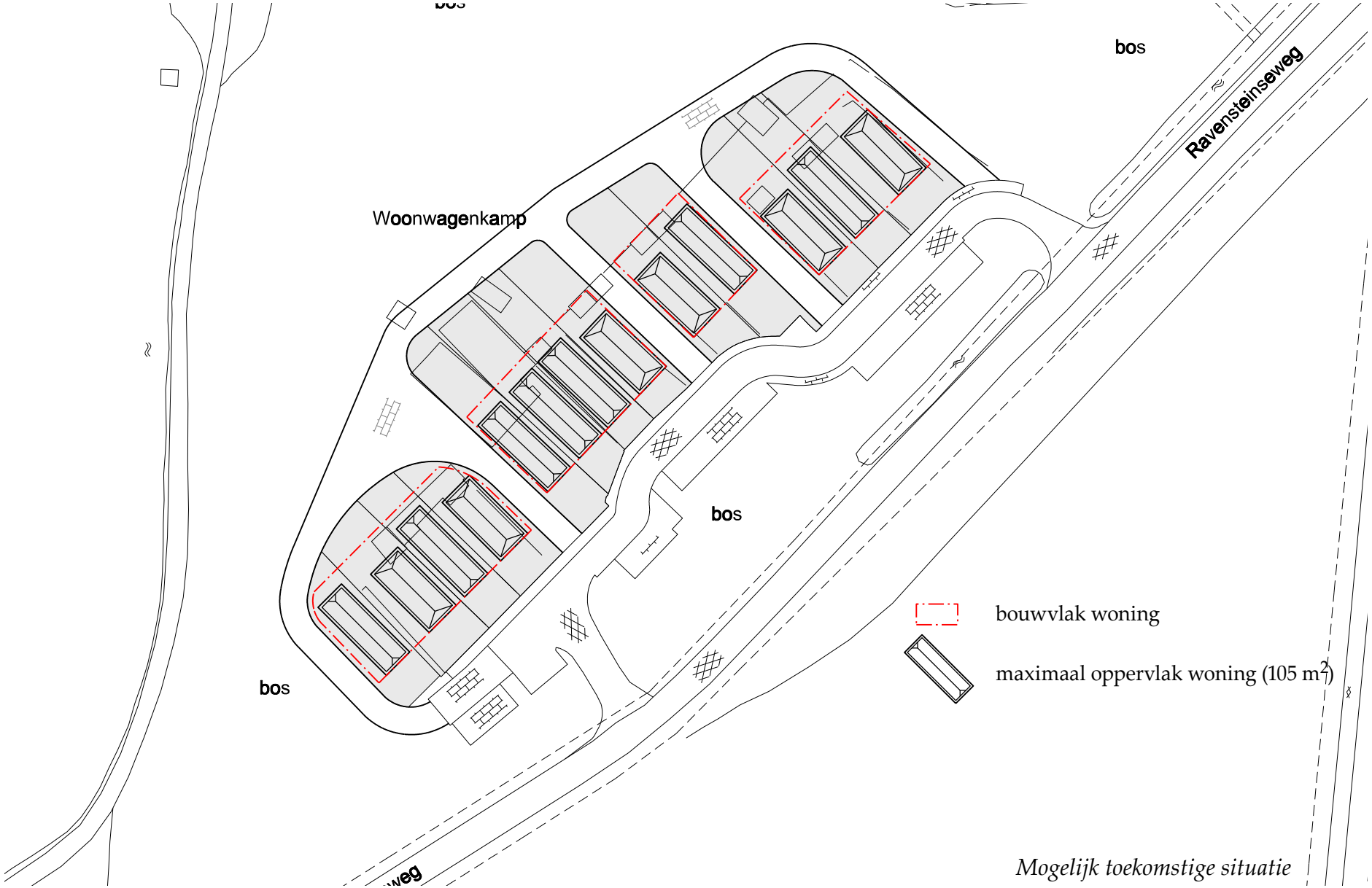
Stedenbouwkundige uitgangspunten
Voor de verdere ontwikkelingsmogelijkheden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het handhaven van de kwaliteit van een woonenclave binnen een groene, landschappelijke setting.
- Rekening houden bij het toelaten van 'gewone' woningen met een gefaseerde aanpak. Niet alle woonwagens worden op één moment vervangen door woningen.
- Daarbij bestaat de intentie het toegestane oppervlak aan bebouwing van 70 m^2 uit te breiden naar maximaal 105 m^2.

Op basis van deze uitgangspunten wordt in de beeldvisie aangeven wat de ruimtelijke mogelijkheden zijn met betrekking tot de bouwmassa en de beeldkwaliteit van de toekomstige woningen.


ontsluiting woonwagenkamp


handhaven groene setting



Mogelijk toekomstige situatie

3. Beeldvisie

De visie zet in op een beeld dat recht doet aan de huidige kenmerken en sfeer van het plangebied: een divers bebouwingsbeeld ingekaderd door een robuust groene, landschappelijke lijst. Deze basiskwaliteit staat niet onder druk door het gefaseerd toelaten van nieuwe woningen binnen het nieuwe inrichtingsplan, ter vervanging van de bestaande woonwagens.

Het opdelen van woonwagenstrip in kleinere clusters en de aanleg van de noodweg zullen het straatbeeld maar in beperkte mate beïnvloeden, aangezien de ruimtelijke opbouw van het terrein grotendeels in stand blijft. Voor de nieuwe bebouwingsbeeld bestaat er dan ook geen aanleiding om sterk van de huidige vorm af te wijken.
Ook nieuwe woningen dienen te bestaan uit één bouwlaag met een kap. Gezien de verandering van woonwagen naar woonhuis is een hogere kap, met meer woonoppervlak, te rechtvaardigen. De kapvormen die toegestaan zijn, zijn een schildkap en een zadeldak met wolfseind. Hiermee wordt grotendeels aangesloten op het bestaande bebouwingsbeeld van een lage goot.

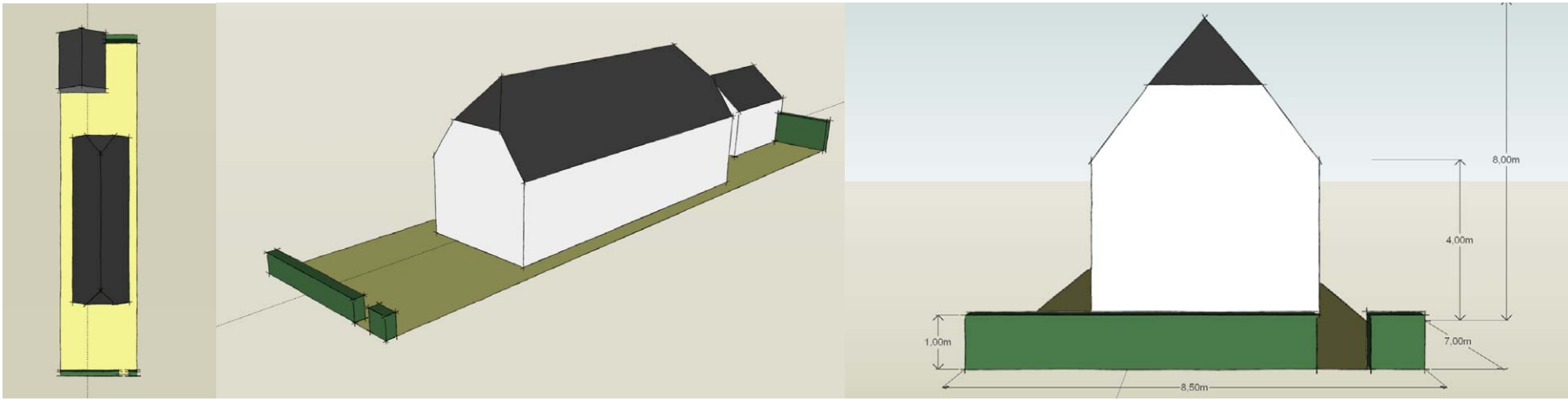
Aangezien de voorzijde van de kavel aan de zuidzijde ligt is het wenselijk om hier voldoende ruimte te creëren voor privé-buitenruimte. Daarom wordt voorgesteld dat de nieuwe bebouwing minimaal 5 à 7 meter achter de voorste perceelsgrens wordt gesitueerd. Dit komt voor een belangrijk deel overeen met de voorruimte die nu al aanwezig is bij de meeste woonwagens.

Oppervlakte bebouwing

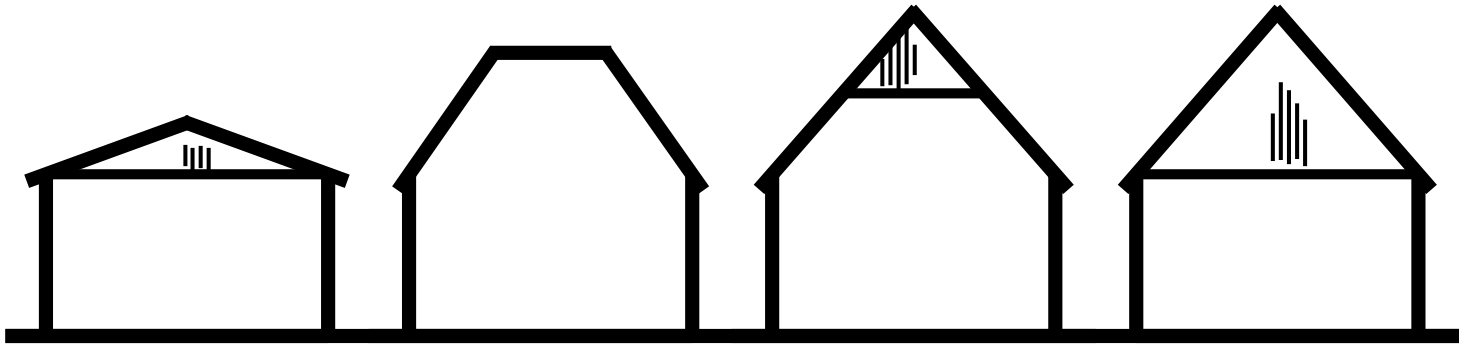
Een onderdeel van de visie is om te onderzoeken of het toegestane oppervlak aan bebouwing volgens het bestemmingsplan buitengebied uit te breiden is naar 105 m^2. De vraag is zeer legitiem gezien het feit dat in de bestaande situatie maar één woonwagen kleiner is dan het op dit moment toegestane bebouwd oppervlak van 70 m^2.

De breedte van de huidige woonwagens varieert van ca. 5 tot circa 7.60 meter, de diepte van 10 tot 18 meter. De oppervlakte van de woonwagens is in veel gevallen groter dan de toegestaande oppervlakte bebouwing. Hieruit blijkt dat er een sterke behoefte is naar meer leefruimte dan de voorgeschreven 70 m^2.
De huidige breedte van de kavels (ca. 7.50 tot 12.30 meter) verandert niet, de diepte wordt echter in veel gevallen aanzienlijker groter. Het vergroten van de kavels geeft aanleiding om meer bebouwd oppervlak toe te staan.

Het vergroten van het bebouwd oppervlak per woning naar maximaal 105 m^2 geeft op de begane grond een toename in woonoppervlak. In combinatie met de mogelijkheid van een hoge kap zal het totale woonoppervlak min of meer gelijk worden aan dat van de bestaande woonwagens. Met het vergroten van de kavels blijft er aan de voldoende buitenruimte over. Binnen de diepere percelen is er aan de achterzijde nog ruimte beschikbaar voor bijgebouwen. De visie zet vooralsnog in om de overmaat aan oppervlak van de bijgebouwen te beperken tot maxiamaal 50 m^2. Dit geeft in de nieuwe situatie een verruiming ten opzichte van de toegestane 24 m^2 uit het geldende bestemmingsplan.



maxinaal toegestane bebouwing volgens beeldvisie



Mogelijke kapvormen

Bebouwing

Naar verwachting zullen op termijn de meeste woonwagens vervangen worden door vaste woningen. De bebouwing bestaat uit een bouwlaag met een (forse) kap. De maximale bebouwingshoogte is 8 meter en de maximale goothoogte is 4 meter. De huizen zijn georiënteerd op de ontsluitingsweg en op de eigen kavel. De nieuwe bebouwing staat op 5 à 7 meter van de voorste kavelgrens. Aan de achterzijde van de bebouwing is ruimte voor een bijgebouw met een maximale goothoogte van 3 meter en maximale bouwhoogte van 5 meter.

Zoals gezegd zet de visie in op een beeld dat recht doet aan de aard en sfeer van het plangebied met een divers bebouwingsbeeld binnen een groen kader. Mede vanwege deze min of meer verscholen ligging achter het bestaande groen en de gefaseerde aanpak worden er beperkte eisen gesteld aan de architectonische uitwerking van de nieuwe woningen. Voor de uitstraling van de gevel wordt gestreefd naar verticale indeling van de gevelopening, waarmee verwezen wordt naar het aanzicht van de woonwagens. Door de gevels uit te voeren in een witte en/of rode kleur wordt enige samenhang verkregen. Dit wordt met name versterkt door de ‘harde eis’ voor het toepassen van antracietgrijze/zwarte daken. Verder worden er geen specifieke eisen gesteld ten aanzien van de architectonische uitwerking.

Erfscheiding

Om aan de voorzijde de overgang van het openbaar gebied naar de woonkavels op representatieve en eenduidige wijze plaats te laten vinden, wordt een begroeid hekwerk op eigen terrein aangelegd. De kleur van het hekwerk is zwarte en heeft een maximale hoogte van 1 meter voor de voorgevel.

Voor een goede landschappelijke inpassing aan de achterzijde heeft een haag of hekwerk met beplanting de voorkeur als erfscheiding. Overige erfscheidingen zijn ook toegestaan, mits ze niet hoger zijn dan 2 meter.

Terrein

Met het vergroten van de kavels en de aanleg van de noodweg zullen bomen gekapt moeten worden. Aangezien dit aan de achterzijde is, zal dit nauwelijks invloed hebben op de beleving van de locatie vanaf de openbare weg.
Aan de achterzijde wordt aan de buitenkant van de noodweg het terrein afgezet met een hekwerk. Hiermee wordt een duidelijke scheiding aangegeven tussen het bosgebied en de woonlocatie. De noodweg zal worden verhard met betonstraatstenen. De verdere inrichting aan de voorzijde zal niet wezenlijk worden veranderd.









4. Beeldkwaliteitcriteria

Op basis van de beeldvisie zijn voor de nieuw te bouwen woningen de volgende beeldkwaliteitscriteria van toepassing.

Situering woning op de kavel

- De woningen zijn gesitueerd binnen het aangeven bouwvlak (blz. 12).
- Rooilijn op 5 à 7 meter.
- Maximale bebouwingsdiepte 20 meter
- Parkeren aan de voorzijde is op eigen terreinniet toegestaan.
- Bergingen staan aan de achterzijde. Aan voorzijde zijn bergingen niet toegestaan.
- Voor de bebouwing geldt een minimale afstand van 1.00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.

Massa en bouwvolume

- De woning bestaat uit één bouwlaag met een bouwlaag onder de kap.
- Maximale bouwoppervlake is 105 m^2
- Maximale bouwhoogte is 8 meter.
- Maximale goothoogte is 4 meter.
- Het volume wordt afgedekt met een zadeldak met wolfseind, een schildkap of een afgeplatte kap (zie blz. 14).
- Dakhelling 20-55 graden.
- Maximale bouwoppervlake bijgebouwen bedraagt 50 m^2.
-

Detaillering en materiaalgebruik

- Detaillering eenvoudig en praktisch
- Materiaalgebruik: baksteen of een gelijkend materiaal.
- Kleuren gevel: wit en/of oranjerode baksteen met een donkere plint.
- Kleuren dak: antracietgrijs/zwart.
- Uitbreidingen worden gerealiseerd in hetzelfde kleurenpallet en met dezelfde materialen als het basishuis.

Erfscheiding

- Voorzijde (voor de voorgevel) een hekwerk met een maximale hoogte van 1,00 meter.
- Kleur hekwerk: zwart.
- Aan de achterzijde (achter de voorgevel) heeft een haag of hekwerk met beplanting de voorkeur, overige erfscheidingen zijn ook toegestaan.
- Maximale hoogte bedraagt 2,00 meter.



hekwerk met beplanting

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land bv