

## AMBITIE RUIMTELIJKE KWALITEIT TUSSEN KASTEEL EN WIJCHENS MEER



SEPTEMBER 2019



---

# AMBITIE RUIMTELIJKE KWALITEIT TUSSEN KASTEEL EN WIJCHENS MEER

## COLOFON

Gemeente Wijchen

Datum advies

Gelders Genootschap

**dhr. M. Janssen**

**16 september 2019**

**Ir. Jan Wabeke**

---

## Inhoud

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| 1. Inleiding en uitgangspunten          | 3 |
| 1.1 Inleiding                           | 3 |
| 1.2 Definitie ruimtelijke kwaliteit     | 3 |
| 1.3 Relatie met ander ruimtelijk beleid | 3 |
| 1.4 Randvoorwaarden                     | 3 |

### ***AMBITIE RUIMTELIJKE KWALITEIT***

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| 2. Stedenbouwkundige structuur                            | 4  |
| 2.1 Kernkwaliteiten                                       | 4  |
| 2.2 Knelpunten                                            | 4  |
| 2.3 Ambities                                              | 5  |
| 3. Identiteit, cultuurhistorie en bebouwingsbeeld         | 6  |
| 3.1 Kernkwaliteiten                                       | 6  |
| <i>A. Traditionele, dorpse architectuur en stedenbouw</i> | 6  |
| <i>B. Kasteelbiotoop</i>                                  | 7  |
| <i>C. Oude dorp aan Wijchens Meer</i>                     | 8  |
| <i>D. Voormalig gemeentekantoor</i>                       | 9  |
| 3.2 Knelpunten                                            | 10 |
| 3.3 Ambities                                              | 11 |
| <i>A. Traditionele, dorpse architectuur en stedenbouw</i> | 11 |
| <i>B. Kasteelbiotoop</i>                                  | 12 |
| <i>C. Oude dorp aan Wijchens Meer</i>                     | 12 |
| <i>D. Voormalig gemeentekantoor</i>                       | 12 |
| <i>E. Wijchens Meer</i>                                   | 13 |
| <i>F. Situering functies</i>                              | 14 |
| <i>G. Bereikbaarheid, bevoorrading, parkeren, stallen</i> | 14 |



---

# 1. Inleiding en uitgangspunten

## 1.1 Inleiding

De gemeente Wijchen is op zoek naar een marktpartij, die een gebiedsontwikkeling aan de rand van het centrum van Wijchen op zich gaat nemen. Daarbij is ruimtelijke kwaliteit voor de gemeente een belangrijk onderwerp. In deze notitie worden de uitgangspunten en ambities voor ruimtelijke kwaliteit geschetst. In dit hoofdstuk geven we aan wat we verstaan onder ruimtelijke kwaliteit, wat de relatie is met ander ruimtelijk beleid en wat de randvoorwaarden zijn. Hoofdstuk 2 gaat in op de ambities op stedenbouwkundige schaal en Hoofdstuk 3 op het schaalniveau van bebouwing. In Hoofdstuk 4 worden ambities weergegeven voor enkele andere thema's.

## 1.2 Definitie Ruimtelijke Kwaliteit bij dit project

### Gebruikswaarde, belevingswaarde, toekomstwaarde

Ruimtelijke kwaliteit omvat gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het gaat om de beeldende kwaliteiten en culturele kwaliteiten. Aan de orde zijn vragen als: Hoe wordt omgegaan met cultuurhistorische en stedenbouwkundige gegevens van het gebied? Worden nieuwe gebruiksmogelijkheden en nieuwe betekenislagen aan het gebied toegevoegd?

### Doordacht op verschillende schaalniveaus

Voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit is een goed doordacht ruimtelijk ontwerp nodig, dat ingaat op alle schaalniveaus van de grote lijn tot en met het detail, te weten:

1. Het dorpslandschap van Wijchen,
2. Het stedelijke weefsel van het centrum en de aangrenzende buurten,
3. De compositie van gebouwen, de structuur van het geheel en de vormgeving van het exterieur in relatie tot de openbare ruimte,
4. De inrichting van de onbebouwde ruimte binnen het plangebied,
5. Het interieur van openbaar toegankelijke ruimtes

### Integrale ontwerpbenadering

Ruimtelijke kwaliteit vraagt om een integrale benadering van de ontwerpopgave, waarbij stedenbouwkundig ontwerp, architectonisch ontwerp, technisch ontwerp, duurzaamheidsconcept en vastgoedmanagement etc. elkaar versterken. Het gaat om een helder concept, maar ook om maakbaarheid en toekomstbestendigheid.

## 1.3 Relatie met ander ruimtelijk beleid

De actuele ambities voor de ontwikkeling van het centrum van Wijchen zijn vastgelegd in het "Gebiedsperspectief Centrum Wijchen 2030" uit 2016. Daarnaast is in de beleidsnota "Wijchen Nota ruimtelijke kwaliteit" uit 2015 het beleid voor ruimtelijke kwaliteit verwoord.

Voor de ruimtelijke analyse van het centrum van Wijchen zijn verder relevant het "Masterplan Oostflank Centrum" uit 2007, de "Toelichting beschermd dorpsgezicht Wijchen Kasteel - Kasteellaan - Molen e.o." uit 2009 en de "Archeologische beleidskaart".

## 1.4 Randvoorwaarden

De opdrachtgever wil de creativiteit van de aanbiedende partijen prikkelen. Daartoe moeten zij de ruimte krijgen en zoeken om een optimaal plan te maken. De functionele en programmatische vraagspecificaties geven een duidelijk inzicht in wat ruimtelijk vastligt en waar ruimte is voor andere oplossingen. Omdat ruimtelijke en functionele relaties met de omgeving van het plangebied van belang zijn, maken die onderdeel uit van de ruimtelijke ontwerpopgave voor TKWM.

---

# ***AMBITIES RUIMTELIJKE KWALITEIT***

## **2. Stedenbouwkundige structuur:**

### **2.1 Kernkwaliteiten:**

De stedenbouwkundige structuur van het centrum van Wijchen is in de basis al eeuwenoud. Deze hoofdstructuur bestaat uit:

- De Markt, die het hart van Wijchen vormt; een besloten, min of meer rechthoekig plein begrensd door bebouwing.
- Oude radiale wegen, die samenkomen bij de Markt, als de Kasteellaan (oude route naar Nijmegen), de Oosterweg (oude route richting Grave), de Touwslagersbaan (oude route richting Ravenstein), de Spoorstraat en de Elckerlycweg (oude route naar veer over Wijchens Meer). Veel bebouwing langs deze straten is beeldbepalend voor Wijchen.
- Wijchens Meer, een voormalige arm van de Maas, nu nog een breed water met groene oevers en structurerend voor het dorpslandschap van Wijchen.
- De Kleine Elst, een archeologisch gegeven, een historische watergang, die de grachten van de kastelen van Leur en Wijchen voedde en nabij het huidige zwembad de Meerval aansloot op het Wijchens Meer. In het centrum van Wijchen is deze watergang niet meer zichtbaar.

Naast deze hoofdstructuren bestaat het weefsel van openbare ruimtes uit een netwerk van formele (woon)straten, aangevuld met een stelsel van informele paden en plekken, die kenmerkend zijn voor het dorpse karakter. Voor het plangebied zijn van belang:

- Netwerk van formele (woon)straten o.a.: Emilia van Nassaustraat, Don Emanuelstraat, Lindenstraat, Meester van Coothlaan.
- Informele paden en plekken: Het Laantje, het Marktpad, paden rond kasteel en langs en door voormalig gemeentehuis, paden en binnenterreinen door gebied Oostflank.

### **2.2 Knelpunten**

- Een knelpunt vormen op dit moment de parkeerpleinen en de Marktpassage. Deze openbare ruimtes sluiten om meerdere redenen niet goed aan bij het stedelijke weefsel en bieden ook op zichzelf te weinig ruimtelijke kwaliteit qua inrichting en bebouwing erlangs.
- Ook de situering van het gemeentekantoor t.o.v. de Kasteellaan en het onderliggende weefsel is niet optimaal.





## 2.3 Ambities stedenbouwkundige structuur

- Voortbouwen op en verrijken van de historische hoofdstructuur; De Kasteellaan en de Oosterweg begeleiden met betekenisvolle bebouwing en een hoogwaardige inrichting, die de continuïteit van deze structuren beleefbaar houdt en versterkt.
- De oeverzone langs het Wijchens Meer ter hoogte van het dorpscentrum attractiever maken en meer benutten als kwaliteit van het centrum (zie verder).
- Scheppen van een nieuwe promenade tussen het Kasteel en het Wijchens Meer met veel beleavings- en verblijfs waarde.
- Begrijpelijk en boeiend weefsel van openbare ruimtes, zonder scherpe breuklijnen. Haken van de aanwezige breuk in het weefsel rond het Europaplein en de Marktpassage.
- Aandacht voor de tussenschaal in het weefsel; verrassende, aantrekkelijke en sociaal veilige openbare paden, doorsteekjes en binnenhoven.
- Straten en pleinen begeleid met bebouwing, zorgvuldig ingericht en altijd zicht op groen. Parkeren in de openbare ruimte terugdringen en de inrichting wordt hier niet primair op ontworpen (principe: auto's te gast).
- Aandacht voor zichtlijnen en doorzichten naar o.a. Kasteelomgeving, de kerktorens, de molen en het Wijchens meer.

## 3. Identiteit, cultuurhistorie en bebouwingsbeeld

### 3.1 Kernkwaliteiten

De culturele kenmerken van het Wijchense dorpscentrum worden bepaald door het dorpse karakter en kunnen worden gegroepeerd rond de volgende identiteitsdragers.



#### A. Traditionele, dorpse architectuur en stedenbouw

Direct grenzend aan het centrum liggen fraaie gebieden uit de wederopbouwperiode met veel groen in straten en plantsoenen en traditionalistische architectuur. De sfeer van het recent opgeleverde gebied Oostflank sluit hierbij aan. Oudere gebouwen in de stijl van de Bossche school en het modernisme voegen zich door hun schaal en ambachtelijke uitstraling goed in het gevarieerde, dorpse bebouwingsbeeld.





## B. "Kasteelbiotoop"

Kern daarvan zijn het Kasteel, het kasteelpark met de grachten en de molen (zie toelichting beschermd dorpsgezicht). Hiermee verbonden is de Kasteellaan, een brede, langgerekte openbare ruimte, die van oudsher wordt gebruikt voor markten en kermis. De Kasteellaan wordt begeleid met bomenrijen, oude boerderijen en villa's en modernere architectuur. Ook de archeologische structuur van de Kleine Elst als voeding van de grachten kan bij de kasteelbiotoop worden gerekend.



### C. Oude dorp aan Wijchens Meer

Het historische karakter van het dorp aan het Wijchens Meer is nog goed beleefbaar in het gebied tussen de Markt/Oosterweg en het Wijchens Meer. Karakterbepalend zijn de Heilige Antonius Abtkerk met de pastorie, de kerktuin en voormalige boerderijen aan de Oosterweg en de Elckerlycweg. Karakterbepalend zijn verder het Laantje (berceau), de begraafplaats, het klooster Tienakker en het plantsoen met het oorlogsmonument op de oever van het Wijchens meer.

Het Wijchens Meer is uniek voor Wijchen. Enerzijds scheidt het gebieden van elkaar, maar anderzijds biedt het kansen gebieden met elkaar te verbinden. Als identiteitsdrager voor Wijchen als geheel biedt het veel potentie.





#### D. Voormalig gemeentekantoor

Het voormalige gemeentekantoor is nog een jong gebouw, dat net zijn eerste liefde heeft verloren. De bouw van het kantoor in 1980 markeert een bijzonder moment in de historie van Wijchen. In 1980 werden Batenburg, Bergharen, Hernen en Leur toegevoegd aan de gemeente Wijchen en dit luidde de start in van Wijchen als groeikern. Uit drie ontwerpen werd het plan "Leler" van de architect H.J.W.M. Muskens uit Nijmegen gekozen. De architectuur van het gemeentekantoor is een voorbeeld van structuralisme ook wel Forum-architectuur genoemd, wat een reactie was op functionele, zakelijke van de moderne architectuur. Bekende forum-architecten zijn Aldo van Eijck (burgerweeshuis Amsterdam) en Piet Blom (paalwoningen Rotterdam). De architectuur van het Wijchense gemeentekantoor is tevens geïnspireerd op het tegenoverliggende Kasteel Wijchen, dat destijds (en nog steeds) onderdeel vormde van het gemeentehuis. De uitbouw aan de zijde van de Kasteellaan is niet origineel en doet afbreuk aan de beleving van het ensemble.

De hierboven beschreven architectuurhistorische waarde van het voormalige gemeentekantoor wordt op dit moment nog niet onderkend door de Wijchense bevolking. Het wordt op dit moment vooral beleefd als storend.

## 3.2 Knelpunten

Een knelpunt vormen enkele gebouwen rond het Europaplein en de Marktpassage, vanwege hun te stedelijke, opzichtige of te grove architectuur en kleurgebruik.





### 3.3 Ambities

#### A. Traditionele, dorpse architectuur en stedenbouw

- Nieuwbouw versterkt het Wijchense dorpsbeeld. De voorkeur gaat uit naar neo-traditionalistische architectuurstijlen, maar wel met een herkenbaar Wijchens element.
  - Dorps, kleinschalig, ingetogen, losse korrels met groen rondom
  - Stoere volumes, forse kappen
  - Baksteen en hout, ambachtelijke detaillering, weinig versiering
  - Bakstenen muren en hagen
  - Rustige kleurstelling, in hoofdzaak aardetinten voor vlakken, incidenteel lichte gevels, donker gekleurde kappen
  - Installaties, zoals PV-panelen, geïntegreerd in de architectuur
- Nieuwbouw op het terrein ten noordoosten van de Oosterweg zorgt voor een geleidelijke overgang tussen de kleinere schaal van grondgebonden woningen (2 á 3 bouwlagen) naar de grotere schaal van appartementengebouwen (4 á 5 bouwlagen). Aansluitend op de Markpassage is een bebouwingshoogte van maximaal ca. 5 bouwlagen denkbaar.
- De bestaande complexen aan de Don Emanuelstraat van Talis en Yoast BV transformeren naar een bebouwingsbeeld, dat beter aansluit bij het karakter van Wijchen.
- Eventuele bebouwing op het Europaplein aan de zijde van de Meester van Coothlaan wijkt terug van de Mr. Van Coothlaan, zodat hier ruimte blijft voor een klein plantsoen. De bebouwingshoogte sluit aan op de omgeving (ca. 3 tot 4 bouwlagen).



## **B. “Kasteelbiotoop”**

- Respecteren en versterken van de identiteit van de kasteelbiotoop.
- De inrichting en het bebouwingsbeeld van de Kasteellaan ter hoogte van het kasteel:
  - ondersteunt de samenhang met het kasteelpark en het kasteel;
  - ondersteunt ook de samenhang met het deel van de Kasteellaan ten oosten van de Meester van Coothlaan; eventuele nieuwbouw voegt zich in het bebouwingsbeeld langs de zuidzijde van de Kasteellaan qua rooilijn, ritmiek, schaal en bebouwingshoogte (maximaal 3-4 bouwlagen).
  - komende over de nieuwe route TKWM is het kasteel goed zichtbaar;
  - het historische gegeven van de Kleine Elst kan in de beleving terugkomen.
- De sfeer van de kasteelbiotoop via de locatie van het gemeentekantoor richting Europaplein laten doordringen.

## **C. Oude dorp aan Wijchens Meer**

- Versterken en benutten van de historische kenmerken van het oude dorp. De parkachtige, groene sfeer van het oude dorp door laten dringen naar de verbinding TKWM via de Oosterweg en het plantsoen met het oorlogsmonument. Bijvoorbeeld door het toevoegen van informele routes.
- Het oude dorp hechter verbinden met het Wijchens meer en de scheidende werking van de Meerdreef terugdringen. De oeverzone langs het Wijchens Meer ter hoogte van het dorpscentrum attractiever maken en meer onderdeel laten zijn van het centrum (zie verder).
- Eventuele nieuwbouw t.p.v. het rouwcentrum, Elckerlycweg 3, sluit qua schaal aan bij het naastgelegen bouwdeel van Meerstate (maximaal ca. 3 bouwlagen) en voorziet zo mogelijk in een aantrekkelijke doorgang naar de tuin bij het parochiecentrum.
- Eventuele nieuwbouw op de hoek van de Don Emanuelstraat en de Meerdreef vormt qua beleving en functie een schakel tussen het Oude dorp, het Wijchens Meer, en de nieuwe route tussen kasteel en Wijchens Meer. Het moet een bouwblok worden met een alzijdige uitstraling, dat de plek markeert. Wat een passende bouwhoogte is moet worden aangetoond. Een lage, paviljoenachtige bebouwing is denkbaar, maar ook een slank meer torenachtig gebouw, mits dat niet concurreert met de nabijgelegen kerktoren.

## **D. Voormalig gemeentekantoor**

- Behoud en herontwikkeling zijn denkbaar, maar ook sloop en nieuwbouw.
- Bij behoud door herontwikkeling gelden een aantal voorwaarden:
  - Het complex krijgt een uitnodigende uitstraling, waarbij nieuwe culturele betekenis wordt toegevoegd, die aantrekkelijk en uitdagend is.
  - Bijvoorbeeld kan gedacht worden aan transformatie naar een museale functie, een hotel-restaurant eventueel gecombineerd met een woonfunctie.
  - Het complex dient hechter verankerd te worden in de omgeving en bij te dragen aan een aantrekkelijke wandelverbinding TKWM.
- Als herontwikkeling geen aantrekkelijke situatie oplevert is het beter om opnieuw te beginnen. Dan wordt dus gekozen voor nieuwbouw, waarin eventueel wel bestaande onderdelen zoals de fundering of het casco kunnen worden opgenomen.

## E. Wijchens Meer

- Streven is de oeverzone langs het Wijchens Meer ter hoogte van het dorpscentrum attractiever te maken en meer te benutten als kwaliteit van het centrum. De oeverzone zou qua beleving (weer) meer onderdeel moeten worden van het oude dorp langs het Wijchens Meer.
- Hiervoor zal de oever van het Wijchens Meer ontwikkeld worden tot een aantrekkelijke wandel- en flaneerroute met onderweg bijzonder plekken om uit te rusten en te recreëren.
- Deze bijzondere plekken liggen daar waar dwarsroutes uit het centrum uitkomen op het Wijchens Meer, zoals 't Laantje, de Elckerlycweg en de nieuwe route tussen kasteel en Wijchens Meer. Op deze plekken kan ook gedacht worden aan nieuwe horeca. Ten noorden van de Meerdreef is mogelijk ruimte voor wat grotere functies, zoals een hotel-restaurant. Ten zuiden van de Meerdreef wordt gedacht aan kleinschalige functies, direct verbonden met het water, welke geen extra autoverkeer aantrekken.
- Eventuele bebouwing direct aan het water heeft een paviljoenachtig karakter en is met vlonders en steigers verankerd aan het water. Een nieuwe, kleinschalige oeververbinding in de vorm van een trekpond of een steiger kan bijdragen aan de attractiviteit van de oeverzone en een verwijzing naar het verleden zijn. Het dwarsprofiel van het Wijchens Meer mag niet worden veranderd.
- Het verkeer kan bijdragen aan een levendige sfeer, maar (doorgaand) verkeer is in de beleving en inrichting niet dominant aanwezig. Het verkeer is "te gast" in een recreatieve oeverzone. Waar belangrijke looproutes het snelverkeer kruisen komen veilige oversteekplaatsen.
- Streven is een hoogwaardige inrichting, die recht doet aan de historische en landschappelijke waarden van het Wijchens Meer en die past bij het oude dorpscentrum van Wijchen.





---

## **F. Situering functies**

- Een levendig, dorps centrum milieu is het streven. De uitstraling van functies op de begane grond van gebouwen moet hier aan bijdragen.
- Het aantal toe te voegen nieuwe publiekgerichte functies is beperkt. Nieuwe centrumfuncties worden daarom primair gesitueerd bij de kruising van bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuren met de nieuwe verbinding tussen Kasteel en Wijchens Meer: Kasteellaan, Oosterweg, Wijchens Meer (zie Wijchens Meer).
- Wonen op de begane grond versterkt het dorpse karakter van het centrum van Wijchen en draagt bij aan de sociale veiligheid. Lange, gesloten plinten van bebouwing dragen niet bij aan een levendig dorpscentrum en zijn daarom ongewenst.

## **G. Bereikbaarheid, bevoorrading, parkeren en stallen**

- De ontwikkeling van het gebied stimuleert het gebruik van de fiets door bewoners en bezoekers van het centrum. Voor fietsers zijn er comfortabele routes en stallingsmogelijkheden.
- De Meester van Coothlaan is van belang voor de bereikbaarheid van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer. Andere openbare ruimtes in het gebied hebben primair en verblijfsfunctie, die zo min mogelijk wordt belast met rijdende en geparkeerde motorvoertuigen. Geparkeerde auto's zijn zo min mogelijk zichtbaar in de openbare ruimte, bijvoorbeeld door ze ondergronds te realiseren.
- De verschillende parkeerplaatsen zijn goed vindbaar en hebben een uitstraling waar de beleving van het centrum direct voelbaar is.
- Bevoorrading van winkels en voorzieningen en de toegang naar de parkeergarage onder de Marktpassage zijn noodzakelijk, maar pakken in de huidige situatie nadelig uit voor de ruimtelijke kwaliteit. In de ontwikkeling van het project TKWM dienen hiervoor adequate oplossingen te worden gevonden.