

Stedenbouwkundig visie Inpassing woningbouw

Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c en 1d
Wijk bij Duurstede



Gemeente Wijk bij Duurstede

4 februari 2020

Stedenbouwkundige visie Inpassing woningbouw

Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c en 1d
Wijk bij Duurstede



COLOFON

In opdracht van:
Gemeente Wijk bij Duurstede

Opgesteld door:
Gelders Genootschap
Ir. M. Roelofs
i.s.m. ir. L. Jacobs
026 4421742

Datum:
27-11-2019

Gemeente Wijk bij Duurstede

4 februari 2020

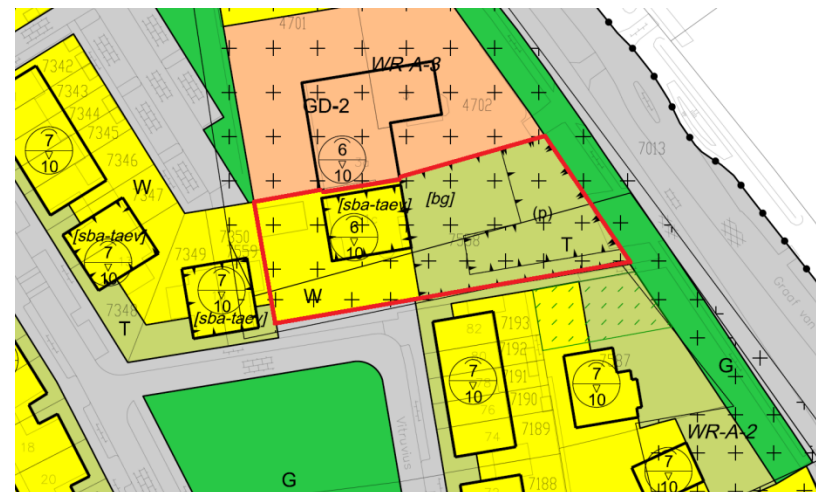
Inleiding

De eigenaar van het perceel Graaf van Lynden van Sandenburgweg heeft een verzoek ingediend om na het vertrek van het busbedrijf ter plaatse, het perceel (1c) te mogen splitsen in meerdere percelen en deze te bestemmen voor de bouw van twee extra woningen. Deze twee woningen worden ontsloten vanaf de Graaf van Lynden van Sandenburgweg en de bestaande woning verplaatst zijn uitrit naar Vitruvius, gelegen in de nieuwbouwwijk De Geer II.

Met het vertrek van het busbedrijf vervalt de geluidscontour welke rust op het naastgelegen onbebouwde perceel (1d). Op dit perceel is een woning vergund, maar nooit gebouwd; het perceel staat nu te koop. De bijzondere situering en bouwmassa van de woning (als gevolg van de geluidscontour) is hier waarschijnlijk debet aan. Met het vertrek van het busbedrijf zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor dit perceel verruimd en kan worden gekeken naar een meer optimale ruimtelijke inpassing van een woning op dit perceel.



Luchtfoto van locatie. De rode lijnen markeren het perceel waarop het principeverzoek betrekking heeft.



Huidige bestemmingsplanregeling: uitsnede bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016' (perceel rood omlijnd)



Luchtfoto met afmetingen percelen. In geel de contouren van de vergunde woning op perceel 1d.

Doel stedenbouwkundige visie

De inpassing van woningen op het terrein van een (voormalige) busbedrijf en op het naastgelegen onbebouwde kavel aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c en 1d, biedt een mooie kans om de stadsentree van Wijk bij Duurstede aantrekkelijker te maken.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is voorliggende stedenbouwkundige visie opgesteld met daarbij een ruimtelijk toetsingskader waar plannen aan kunnen worden getoetst.

Aanpak

Analyse locatie en beleid

Op basis van een verkenning van de oorspronkelijke- en huidige situatie en uw ruimtelijk beleid brengen we de ruimtelijke kenmerken van de locatie in beeld.

Verkenning ontwikkelingsmogelijkheden

De ontwikkelingsmogelijkheden zijn ontwerpelijk te verkend. Op basis van een aantal verkavelingsmodellen en het gesprek daarover, zijn keuzes gemaakt en uitgangspunten geformuleerd. Hierbij heeft de vraag meegespeeld in hoeverre de oplossing moet worden ingekaderd en hoeveel ruimte gelaten kan worden aan verschillende ontwikkelingsmogelijkheden.

Resultaat is dit document, waarin de ruimtelijke uitgangspunten die aan de ontwikkelingen worden gesteld zijn verwoord. Naast de stedenbouwkundig situering betreffen deze uitgangspunten de vorm van de bouwmassa en het gewenste architectuurbeeld, aan de hand van referentiebeelden.



Voorstel mogelijke splitsing van perceel 1c



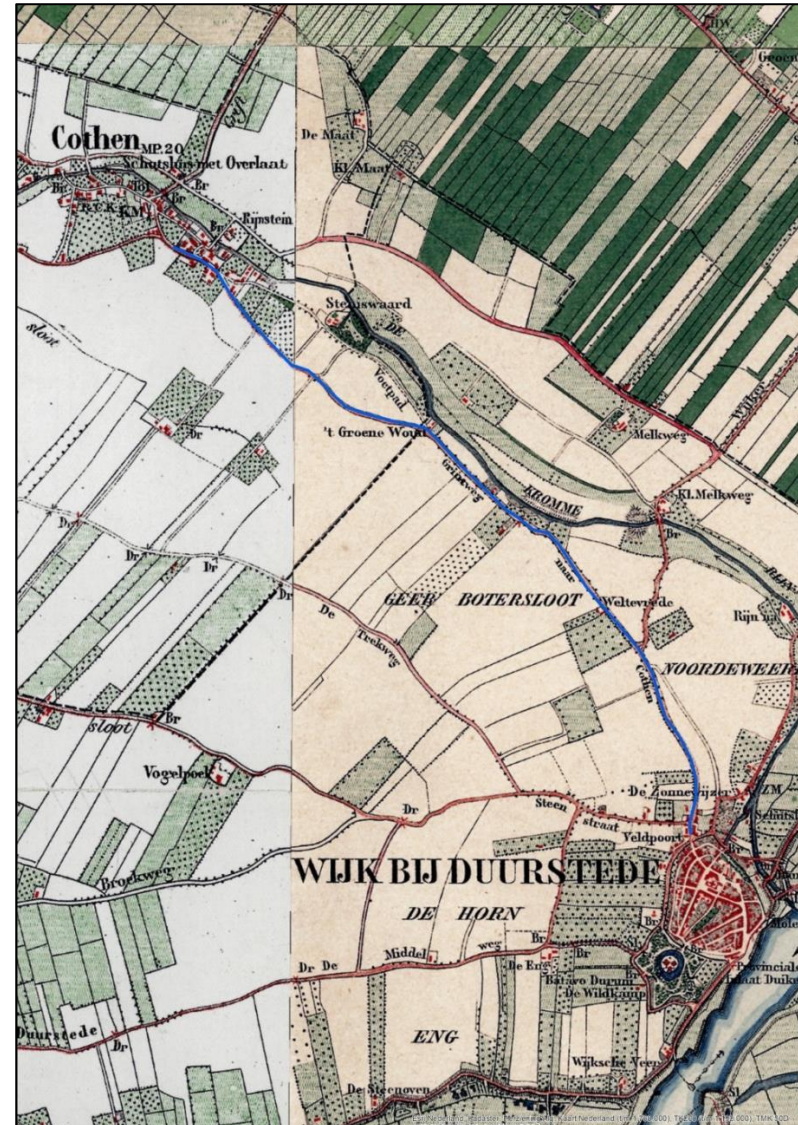
Luchtfoto's ligging planlocatie



Historische ontwikkeling locatie Graaf van Lynden van Sandenburgweg

Tot 1871

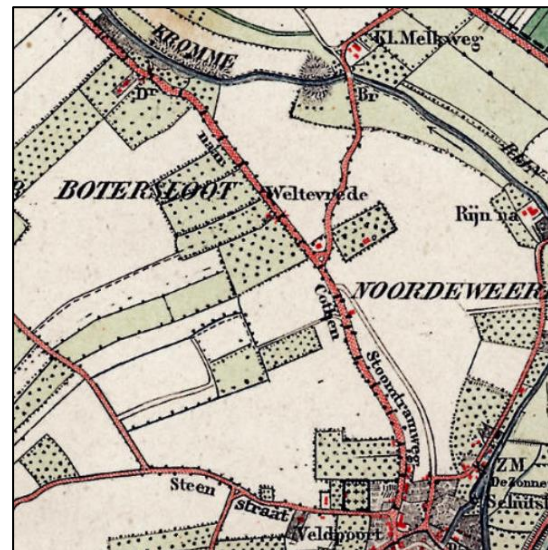
De Graaf van Lynden van Sandenburgweg is altijd een belangrijke toegangsweg naar Wijk Bij Duurstede geweest en de verbindingsweg met Cothen. De weg was lange tijd een zandweg. Op de topografische kaart van 1871 staat de weg voor het eerst aangegeven als een grindweg. Tussen Cothen en de binnenstad van Wijk bij Duurstede doorkruiste de met bomen omzoomde weg het platteland met boerderijen, bouwlanden en weilanden. Veel van deze boerderijen hadden boomgaarden, wat typerend is voor het rivierengebied. Eén van de boerderijen aan de weg is de boerderij Weltevreden, gebouwd rond 1800. Vlak bij deze boerderij liggen tegenwoordig de percelen 1c en 1d.



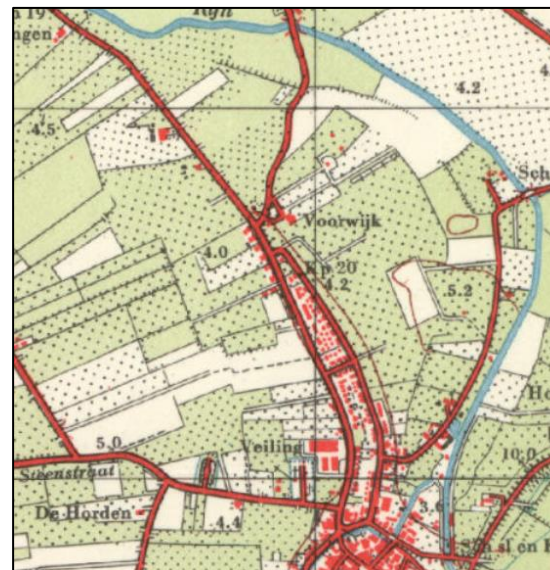
Loop van de Graaf van Lynden van Sandenburgweg in 1871 (blauw).

1871-1960

Op de topografische kaart van 1896 is te zien dat er een stoomtram over de Graaf van Lynden van Sandenburgweg liep die Driebergen en Wijk bij Duurstede met elkaar verbond. Deze tramlijn liep hier vanaf 1885 tot aan de jaren dertig van de twintigste eeuw.¹ Aan het einde van de negentiende- en begin twintigste eeuw breidden de percelen aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg zich uit. Op de kaart van 1958 is te zien hoe vrijwel het hele gebied rondom de weg was ontgonnen en voornamelijk uit weilanden met boomgaarden bestond. Ook is op deze kaart te zien hoe Wijk bij Duurstede zich langzaam richting het noorden uitbreidde, waardoor tot aan boerderij Voorwijk steeds meer woningen werden gebouwd.



De stoomtramweg in 1896.



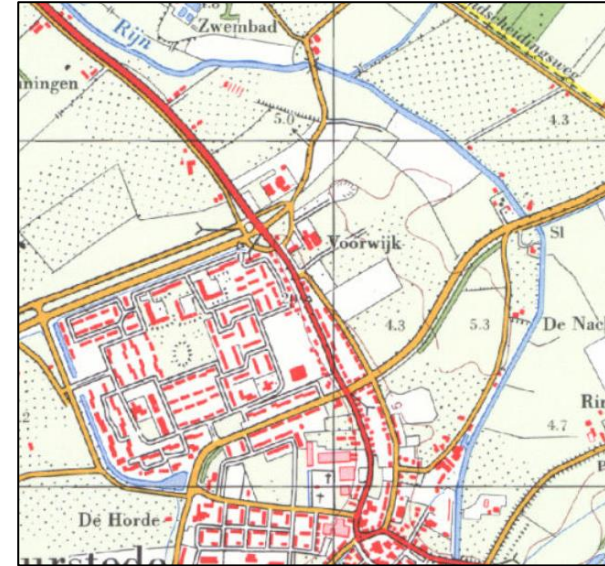
Topografische kaart 1958, uitbreiding van Wijk bij Duurstede richting het noorden.

¹

http://www.rhczuidoostutrecht.com/aw_toon_nieuws.php?nieuws=65&jaar=2014&type=N

1960-1985

Op de kaart van 1977 is goed te zien hoe de stadskern van Wijk bij Duurstede zich sterk richting het noorden uitbreidde met de aanleg van de nieuwe wijk De Heul. Noordelijk van deze weg werd een nieuwe dubbele weg aangelegd ter ontsluiting. De kaart van 1985 toont dat vervolgens nieuwe bloemkoolwijken aan weersijden van De Heul werden aangelegd, namelijk De Horden en Noorderwaard. Vooralsnog bleef het landelijk gebied met de boomgaarden noordelijk hiervan bespaard, maar dat zou niet lang duren.



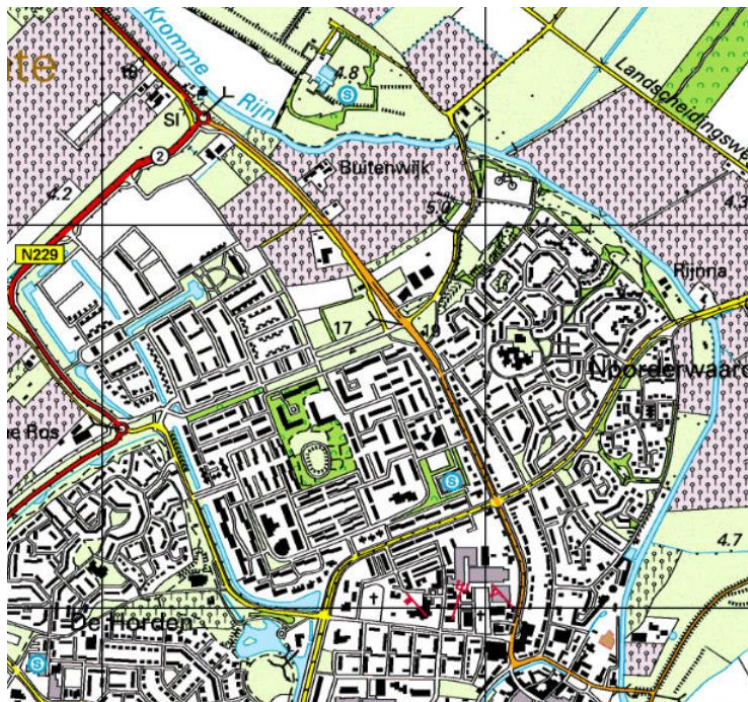
Topografische kaart 1977, aanleg van wijk De Heul



Topografische kaart 1985, aanleg wijken De Horden en Noorderwaard

1985-2010

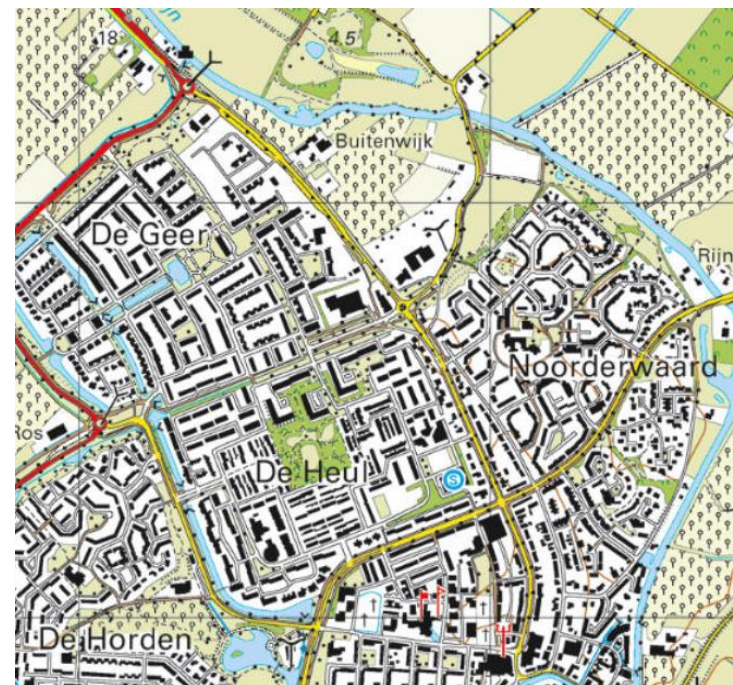
De kaart van 1998 toont de aanbouw van de nieuwe wijk De Geer. De weg die noordelijk van De Heul was aangelegd, werd verwijderd zodat de twee wijken met elkaar verbonden waren. De Geer lag op dit moment nog niet tegen de Graaf van Lynden van Sandenburgweg aan. De wijk en de weg werden van elkaar gescheiden door boomgaarden en een klein bedrijventerrein, waar het gebouw van perceel 1c op ligt.



Topografische kaart 1998, aanleg wijk De Geer.

2010-heden

Rond 2010 verdwenen de boomgaarden aan de westkant van de weg steeds verder en breidde de wijk De Geer zich uit richting het noorden en oosten, wat te zien is op de topografische kaart van 2013. Van het open platteland aan de westzijde van de Graaf van Lynden van Sandenburgweg is niets meer over. Het enige wat hieraan herinnert is de boerderijen gelegen op perceel 1a en op perceel 7.



Topografische kaart 2013, uitbreiding De Geer richting het noorden en oosten.

Analyse huidige situatie

De Graaf van Lynden van Sandenburgweg heeft een breed profiel bestaande uit een doorgaande weg, een middenberm en een ventweg. Richting de tweede rotonde buigt de ventweg af van de doorgaande weg en gaat over in een fietspad. De middenberm is hier zo breed dat deze plaats kan bieden voor bedrijfsbebouwing.

De bebouwingsstructuur wordt bepaald door het oorspronkelijk landelijke lint waarlangs de bebouwing perceelsgewijs tot stand is gekomen. De lintbebouwing ligt verspreid en op ruime afstand vanaf de doorgaande weg met doorzichten naar de achterliggende nieuwbouwwijk De Geer II. Het straatbeeld is wisselend door het individuele karakter van de bebouwing en de verspringende rooilijnen. De positie en oriëntatie van de woningen op de weg is verschillend. Zo is de bebouwing op percelen 1c, 3 en 5 onder een schuine hoek geplaatst ten opzichte van de weg. Met de totstandkoming van (het laatste deel van) de wijk De Geer is het oorspronkelijke landelijke karakter van het lint aan de westzijde van de weg, wat betreft doorzichten naar landelijk gebied, verloren gegaan.

De nieuwbouwwijk De Geer is met name vanaf de eerste rotonde richting Wijk bij Duurstede goed zichtbaar en met voorgevels gericht naar de Graaf van Lynden van Sandenburgweg. Dit beeld verandert halverwege wanneer de wijk zich met minder fraaie achterkantsituaties (bergingen en gesloten erfafscheidingen) naar de weg richt. De bestaande lintbebouwing onttrekt deze achterkantsituatie deels aan het zicht vanaf de weg. Ter hoogte van planlocatie 1d zijn 'de achterkanten' echter goed zichtbaar door gebrek aan bebouwing.

De woningbouw in dit laatste deel van de De Geer heeft een sterke architectonische samenhang door het op éénduidige wijze toepassen van materiaal- en kleurgebruik. Ook de met een flauwe hellingshoek en rode pannen uitgevoerde daken en architectonische elementen zoals timpanen zorgen voor samenhang en versterken de eigen identiteit van dit deel van de wijk. Deze samenhang versterkt het onderscheid tussen de (oorspronkelijke) lintbebouwing en de nieuwbouwwijk.

De stedenbouwkundige structuur van de wijk is helder. De bouwblokken en twee-onder-één-kapwoningen staan onder een (vrijwel) rechte hoek van elkaar gepositioneerd, behoudens de afwijkende positionering van de bouwblokken langs Vitruvius; hier is de (afwijkende) richting opgepakt van het bebouwingscluster 1c, 3 en 5 langs de Graaf van Lynden van Sandenburgweg.



Overzichtskaart Graaf van Lynden van Sandenburgweg tussen de twee rotondes.

donkergeel: de twee planlocaties

lichtgeel: lintbebouwing

rood: woonwijk De Geer

paars: school- en bedrijfslocaties

groene pijlen: De Geer met voorgevels gericht op de Graaf van Lynden van Sandenburgweg

rode kartelranden: achterkantsituaties in zicht vanaf de Graaf van Lynden van Sandenburgweg



planlocatie perceel 1c

planlocatie perceel 1d

lintbebouwing

school- en bedrijfslocaties

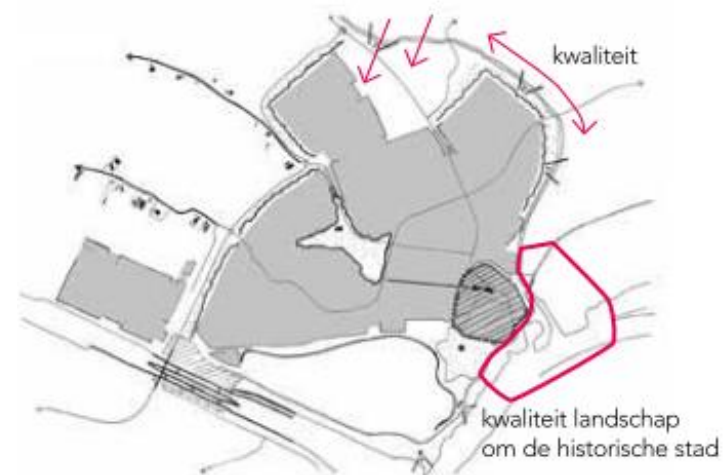
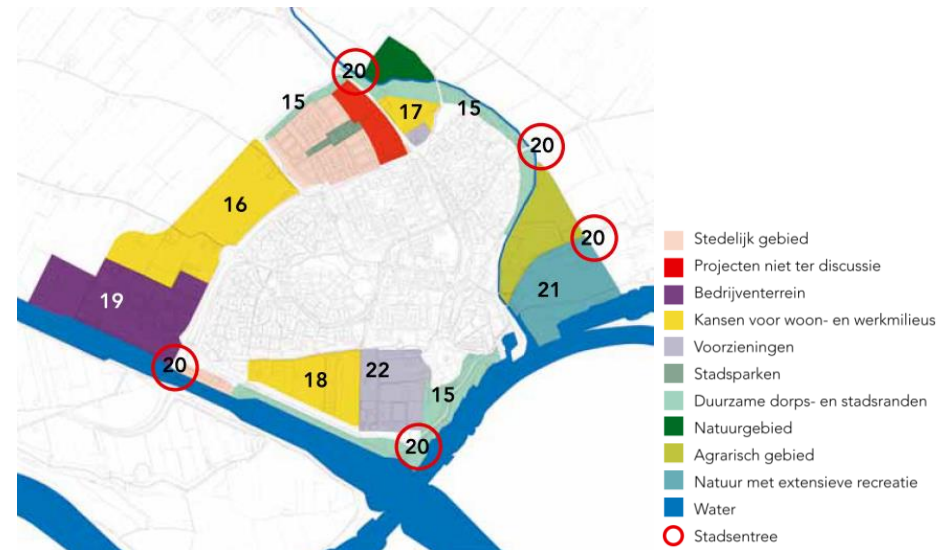
Ruimtelijk beleid

Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020

Kwaliteiten en diskwaliteiten, wensbeeld en opgaven

Volgens de structuurvisie is de locatie gelegen in de buitenste schil rondom de kern en als zodanig getypeerd als 'Stad aan het landschap'. Op basis van een analyse zijn er een aantal kwaliteiten, knelpunten en kansen benoemd die de basis vormen voor een rood wensbeeld. Met betrekking tot het plangebied kan alleen de opgave 'Stadsentrees' genoemd worden. De Graaf Lynden van Sandenburg-weg wordt genoemd als plek waar men uit het buitengebied de stad betreedt. Het accentueren van elk van deze plekken als entree van de stad vraagt volgens de Structuurvisie om de vormgeving als moderne "poorten" in de stadsstructuur. De groene stadsrand aan de noordoost kant (Kromme Rijn) wordt gezien als een kwaliteit.

Op het hiernaast afgebeelde kaartmateriaal is te zien dat bij de vaststelling van de Structuurvisie, het laatste deel van De Geer II nog gebouwd moest worden.



Welstandsbeleid

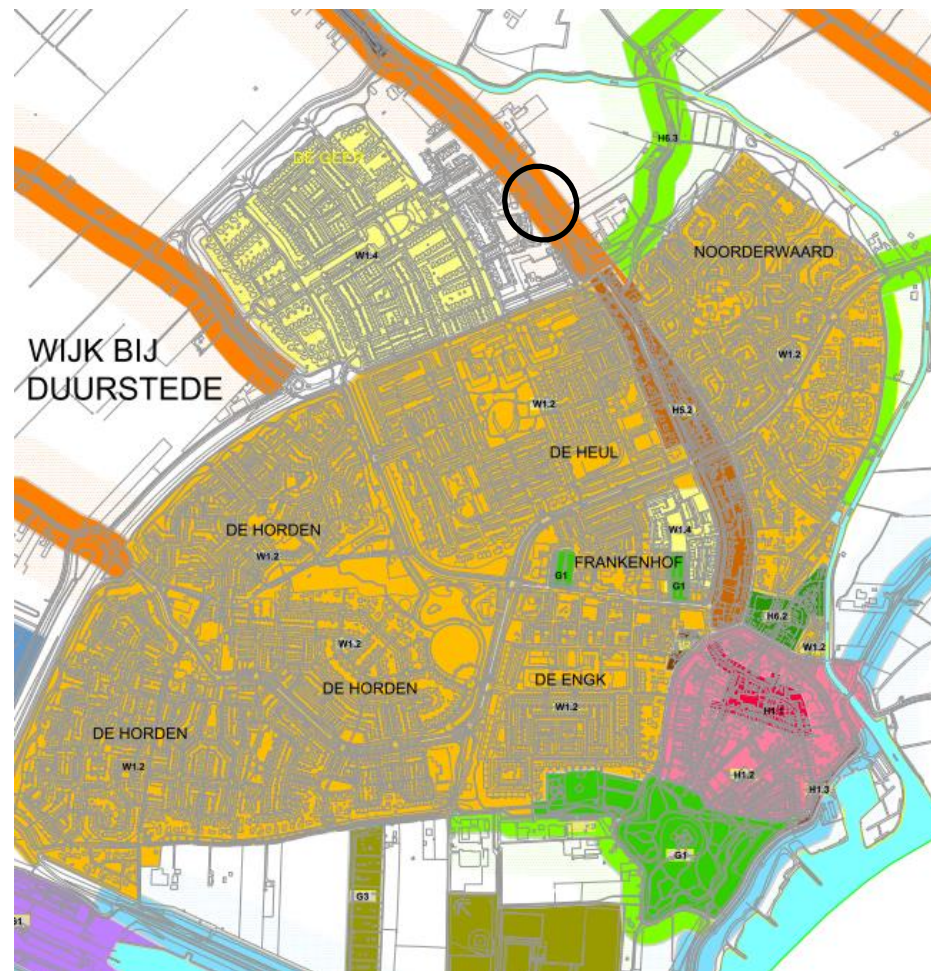
Voor de locatie is welstandsbeleid van toepassing. Voor de zone langs de Graaf van Lynden van Sandenburgweg worden plannen getoetst aan de criteria voor het deelgebied getypeerd als 'Landelijk Stroomruglint' (gebiedstype H5.3). Deze landelijke stroomruglinten worden gekenmerkt door een open structuur. De bebouwing ligt verder terug van het lint. Voor de landelijke stroomruglinten geldt het PLUS niveau van welstand als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied. De volgende criteria zijn van toepassing met betrekking tot de stedenbouwkundige situering en de vorm van de bouwmassa:

Situering van het bouwwerk:

- Rooilijn zijn verspringend en volgen de weg van het lint; Bouwwerken staan los van elkaar, in clusters en individueel;
- De positie op de kop van de kavel en de oriëntatie op de kavelrichting is richtinggevend.

Hoofdvormen van het bouwwerk:

- Bij nieuwbouw zijn de eigenschappen van de landelijke gebouwen zoals in de directe omgeving voorkomende boerderijen, of een bewerking hiervan richtinggevend;
- Stem de bebouwingshoogte af op de omgeving;
- Ga voor de kapvorm uit van forse kappen, zadeldak of mansardekap;
- De kaprichting is overwegend haaks (dwarsrichting) op het lint.



Verkenning ontwikkelingsmogelijkheden

Stedenbouwkundige visie

Het uitgangspunt is om het onderscheid tussen de lintbebouwing langs de Graaf van Lynden van Sandenburgweg en de nieuwbouwwijk De Geer te versterken om zodoende het historische karakter van de toegangsweg beter zichtbaar te laten zijn.

Het lint kan ter plaatse van planlocatie worden verdicht, omdat het landelijke karakter van de Graaf van Lynden van Sandenburgweg, wat betreft doorzichten naar landelijk gebied, al verloren is gegaan. Met het toevoegen van woningen zal de huidige lintbebouwing minder een incident zijn op de voorgrond van de nieuwbouwwijk.

Door uit te gaan van dezelfde stedenbouwkundige kenmerken kan met nieuwe lintbebouwing worden bijgedragen aan het ondersteunen c.q. versterken van het karakter van de bestaande lintbebouwing en gezamenlijk meer 'tegenwicht' worden geboden aan de achterliggende nieuwbouwwijk.

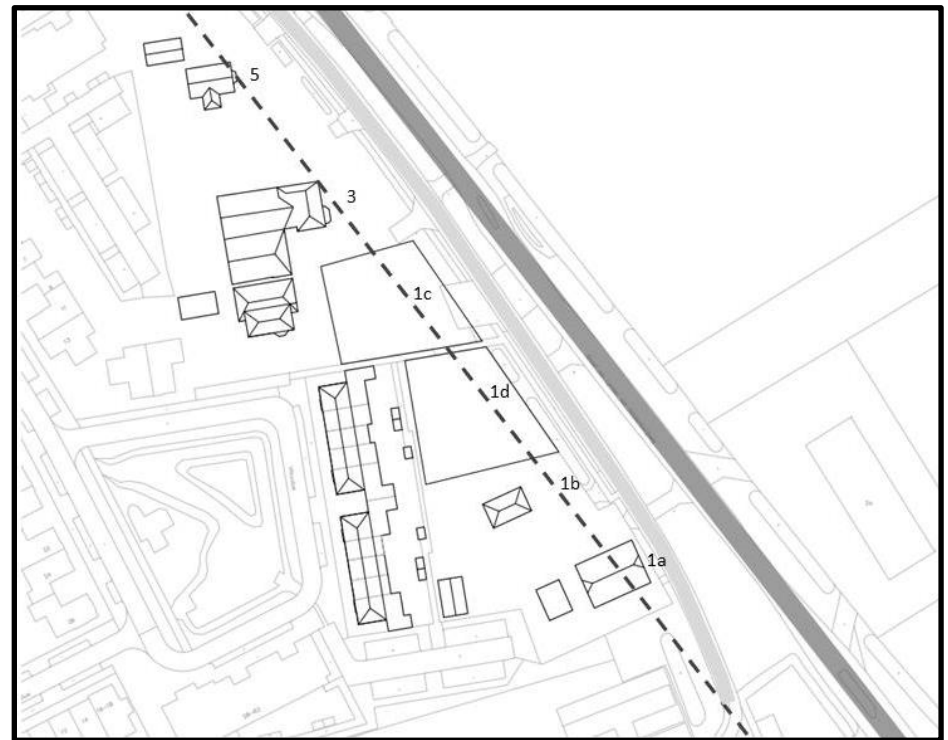
De voorgevelrooilijnen liggen op ruime afstand van de weg. Voor de loop van de rooilijn van de nieuwe bebouwing wordt de hoofdrijbaan gevolgd en niet secundaire ventweg. De afstand tot de ventweg neemt zodoende af richting de boerderij op 1a, maar deze boerderij behoudt zijn bijzondere vooruitgeschoven situering.

Met het toevoegen van bebouwing met eenzelfde korrelgrootte en onderlinge afstand als de bestaande lintbebouwing blijven doorzichten naar de nieuwbouwwijk bestaan, maar bergingen en gesloten erfafscheidingen zullen aan het zicht worden onttrokken.

Met het vaststellen van uitgangspunten voor beeldkwaliteit kan het onderscheidende karakter van de lintbebouwing verder worden versterkt. Dit verdient daarom de voorkeur.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- bouwmassa's liggen op ruime afstand van de weg;
- rooilijnen verspringen;
- bebouwing heeft een vergelijkbare korrelgrootte als de bestaande lintbebouwing;
- onderlinge afstanden zijn ruim;
- bouwmassa's hebben een onderling verschillend en individueel karakter;
- vrijstaande woningen of twee-onder-één-kapwoningen;
- bebouwing is afgedekt met forse kappen met een nokhoogte tot 10 meter hoog;
- de goothoogte is minimaal 1,5 bouwlaag.



bestaande situatie met aanduiding voorgevelrooilijn nieuwe bebouwing

AANSLUITEN OP KAVELRICHTING

MODEL 1: Vrijstaande woningen

Voordeel:

- De woningen kunnen allemaal individueel ontwikkeld worden. (dit is geen ruimtelijk stedenbouwkundig argument)

Nadeel:

- Nauwelijks achtertuin bij 2 woningen op percelen 1c en 1d.
- De bouwmassa's staan onderling (te) dicht op elkaar.
- Met het plaatsen van vergunningsvrije aan- en bijgebouwen is geen sprake meer van vrijliggende bouwmassa's, één van de belangrijkste kenmerken van de bestaande lintbebouwing.
- De afwijkende richting van de bestaande vrijstaande woning op perceel 1b gaat in negatieve zin opvallen.



MODEL 2: Combinatie vrijstaande woningen + 2 onder 1 kap

Voordeel:

- Met het samenvoegen van 2 woningen ontstaat meer ruimte om de bouwmassa heen en krijgt, bij een vergelijkbare voorgevelrooilijn, de achtertuin meer diepte.

Nadeel:

- Nauwelijks achtertuin bij 1 woning op perceel 1d.
- De afwijkende richting van de bestaande vrijstaande woning op perceel 1b gaat in negatieve zin opvallen.
- De twee vrijstaande woningen staan onderling (te) dicht op elkaar. Met het plaatsen van vergunningsvrije aan- en bijgebouwen is geen sprake meer van vrijliggende bouwmassa's, één van de belangrijkste kenmerken van de bestaande lintbebouwing.



AANSLUITEN OP KAVELRICHTING

MODEL 3: samengestelde woningen

Voordeel:

- Er wordt ingespeeld op zowel de vorm van het kavel, de kavelrichting als de rooilijn waardoor de achtertuinen bij alle woningen een redelijke diepte hebben.

Nadeel:

- Het betreft een samengestelde en complexe bouwvorm waarmee wordt afgeweken van bestaande bouwvormen langs de Graaf van Lynden van Sandenburgweg en van lintbebouwing in het algemeen.



COMBINATIE AANSLUITEN OP KAVELRICHTING EN OP ROOILIJN

MODEL 4: Combinatie vrijstaande woningen + 2 onder 1 kap

Voordeel:

- Door op kavel 1d niet de kavelrichting, maar de rooilijn te volgen kunnen de vrijstaande woningen dicht bij deze rooilijn worden geplaatst ten behoeve van een diepere achtertuin.
- Er wordt beter aangesloten bij de bestaande woning op 1b

Nadeel:

- De onderlinge afstand tussen de twee vrijstaande woningen is nog steeds vrij beperkt in vergelijking met de onderlinge afstand tussen de bestaande lintbebouwing.



AANSLUITEN OP ROOILIJN WEG

MODEL 5: twee x 2 onder 1 kap woningen

Voordeel:

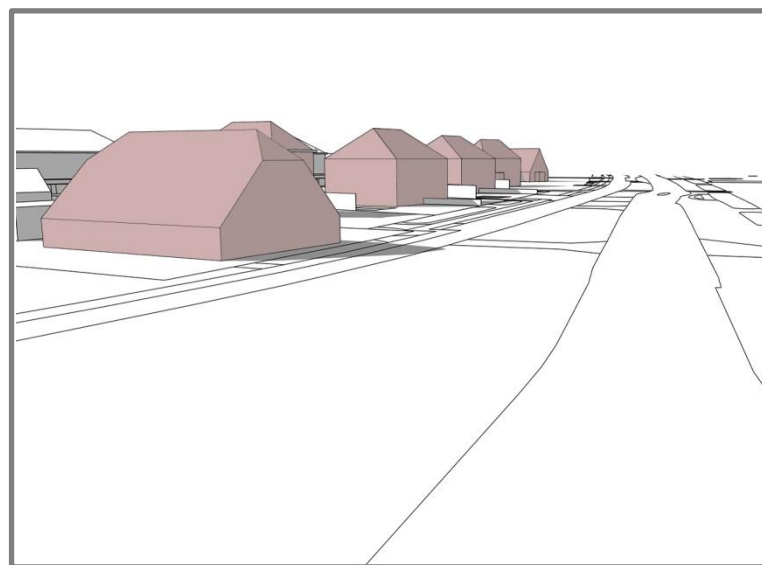
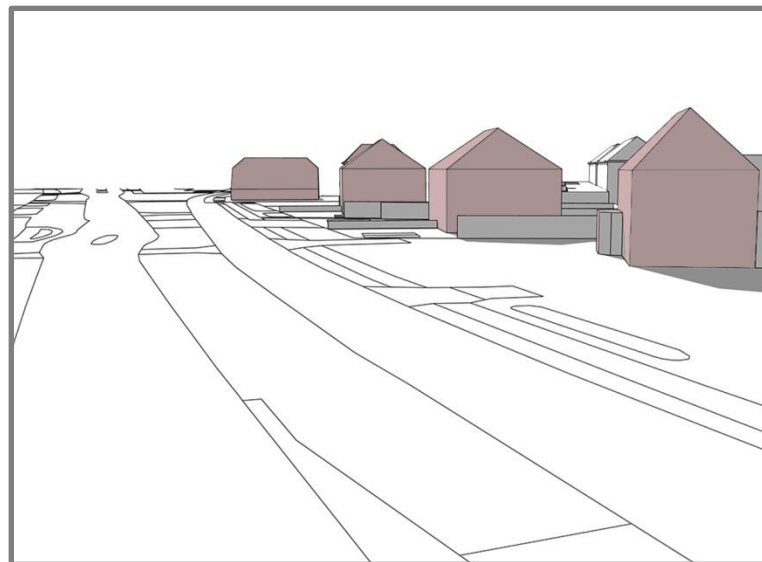
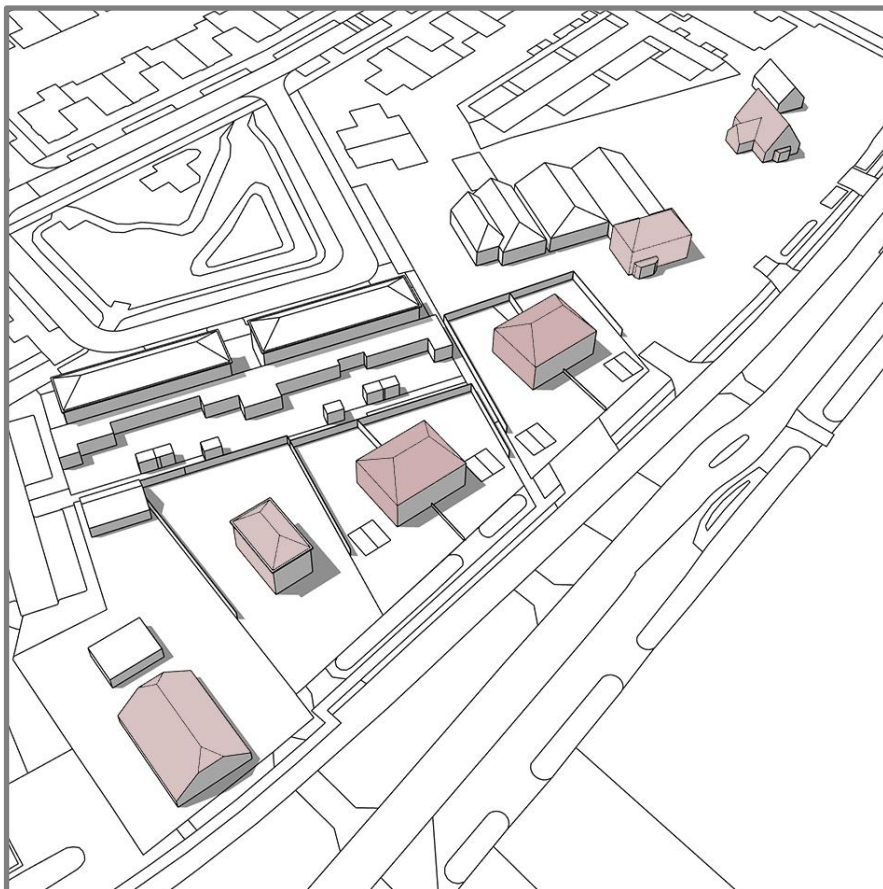
- Door op beide kavels niet de kavelrichting, maar de rooilijn te volgen kunnen alle woningen dichterbij deze rooilijn worden geplaatst ten behoeve van een diepere achtertuin.
- Met het samenvoegen van 2x2 woningen ontstaat meer ruimte om de bouwmassa's heen.
- De bouwmassa's staan op onderling ruime afstand van elkaar.
- Er ontstaat een evenwichtige verspreiding van bouwmassa's langs de Graaf van Lynden van Sandenburgweg.
- De loop van de Graaf van Lynden van Sandenburgweg wordt benadrukt ten opzichte van de in het zicht gelegen en schuin op de weg geplaatste bouwblokken langs Vitruvius.
- Door deze wijze van verkavelen zijn de kavels met minder diepe achtertuinen, ter plaatse van deze achtertuinen breder.

Nadeel:

- De korrelgrootte wijkt iets af van de bestaande lintbebouwing.
- De architectonische uitwerking vraagt extra aandacht. Voorkomen moet worden dat bouwblokken een gelijkenis krijgen met de twee-onder-één-kapwoningen in de nieuwbouwwijk.



UITWERKING MODEL 5



Beeldkwaliteit

- Landelijke stijl, aansluitend bij bestaande lintbebouwing;
- Forse en steile kappen, bij voorkeur schilddaken;
- Donkere, antracietkleurige pannen;
- Natuurlijke materialen zoals metselwerk, hout en gebakken pannen;
- Pas antracietkleurige pannen toe;
- Voorkom een te sterke symmetrie in de voorgevel, een asymmetrische voorgevel verdient de voorkeur;
- Streef onderscheid na tussen de bouwblokken onderling
- Voorkom gelijkenis met de bebouwing van De Geer II



