



dorpspaspoort Wamel

deel B van Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal



Colofon

Titel: Dorpspaspoort Wamel
Deel B van Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal

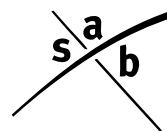
Opdrachtgever: Gemeente West Maas en Waal

Contactpersoon: Mevr. H. (Hennie) den Boer

Projectteam: Medewerkers gemeente West Maas en Waal
Medewerkers SAB
Medewerkers Gelders Genootschap

Projectnummer: 150371

Status: Vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2019



SAB
Frombergdwarstraat 54
Postbus 479, 6800 AL Arnhem

T: 026-3576911
I: www.sab.nl
E: info@sab.nl



Gelders Genootschap
Zypendaalseweg 46
Postbus 68, 6800 AB Arnhem

T: 026-4421742
I: www.geldersgenootschap.nl
E: info@geldersgenootschap.nl



Gemeente
West
Maas en
Waal

dorpspaspoort **Wamel**

deel B van Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal

Voorwoord

In dit dorpspaspoort laten we zien wat in ruimtelijk opzicht typisch Wamel is. Waarom zijn we hier in Wamel en niet in één van de andere zeven kernen in de gemeente? We beschrijven vijf thema's:

- » een levendig, historisch centrum;
- » dicht bij de Waal;
- » een divers woningen- en voorzieningenaanbod;
- » goed bereikbaar;
- » concentratie van bedrijvigheid.

Per thema lichten we toe waarom dit typisch Wamel is en laten we zien hoe de cultuurhistorische ontwikkeling van Wamel hiervoor heeft gezorgd. Vervolgens belichten we per thema een aantal ruimtelijke opgaven waar we in de komende jaren mee aan de slag gaan. We geven spelregels die specifiek van toepassing zijn op Wamel. Zo weet u wat ons ambitieniveau is en heeft u een leidraad wanneer u met één van deze opgaven te maken krijgt.





Inhoud

Hoe gebruik ik het dorpskwaliteitsplan... in 8 stappen.....	6
Dorpskwaliteitskaart: structuur- en identiteitsdragers	10
Dorpskwaliteitskaart: buurten en bebouwing.....	11
Een levendig, historisch centrum	12
Uitwerking a: Dorpsstraat als centrale drager	14
Uitwerking b: Varkensmarkt en omgeving	16
Dicht bij de Waal	18
Uitwerking c: Achtertuinen van Wamel	20
Uitwerking d: Ommetje door de uiterwaarden	22
Een divers woningen- en voorzieningenaanbod	24
Uitwerking e: Woningbouw	28
Uitwerking f: Herbestemming/herontwikkeling.....	31
Uitwerking g: Sociale woningbouwcomplexen	32
Zuidelijke dorpsrand: groen en bedrijvigheid	34
Uitwerking h: Zuidelijke dorpsrand	36
Uitwerking i: Revitalisering en herstructurering bedrijventerrein	40

Hoe gebruik ik het dorpskwaliteitsplan... in 8 stappen

Dit dorpspaspoort van Wamel (deel B) is het vervolg op het dorpskwaliteitsplan voor de gehele gemeente West Maas en Waal (deel A). Naast dit dorpspaspoort voor Wamel zijn er nog zeven andere paspoorten voor de kernen in de gemeente. In dit stappenplan leest u hoe u het dorpskwaliteitsplan gebruikt.

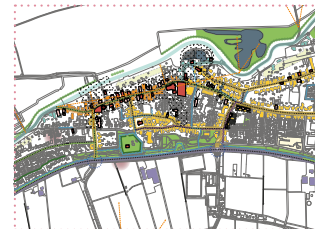
In deel A van dit dorpskwaliteitsplan leggen we uit hoe we tegen de ontwikkeling van onze dorpen aan kijken. We lieten zien dat onze dorpen ruimtelijke overeenkomsten hebben. Dijken, afwisselende dorpslinten en historische straatjes komen bijvoorbeeld in veel dorpen voor. We noemen dit de structuurdragers: samenhangende ruimtelijke eenheden die in meerdere dorpen voorkomen. We geven spelregels voor nieuwe ontwikkelingen binnen deze structuurdragers. Ook voor alle verschillende typen wijken, bebouwing en kleine bouwwerken geven we in deel A de spelregels.

Deel B gaat verder dan datgene wat overeenkomstig is en laat juist zien waarin de acht kernen in West Maas en Waal zich van elkaar onderscheiden. In dit dorpspaspoort van Wamel beschrijven we vijf thema's die het dorp kenmerken: "een levendig, historisch centrum", "dicht bij de Waal", "een divers woningen- en voorzieningenaanbod", "goed bereikbaar" en "concentratie van bedrijvigheid". Per thema lichten we toe waarom dit typisch Wamel is en laten we zien hoe de cultuurhistorische ontwikkeling van Wamel hiervoor heeft gezorgd. Vervolgens belichten we per thema een aantal ruimtelijke opgaven die zijn benoemd in de 'Structuurvisie dorpen 2025'. Dit zijn de opgaven waarmee we in de komende jaren aan de slag gaan. Zo leggen we ons ambitieniveau vast.

1. RAADPLEEG DE DORPSKWALITEITSKAART VAN UW KERN

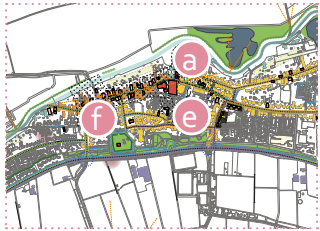
Het dorpskwaliteitsplan is opgebouwd uit een algemeen deel (deel A), een dorpspaspoort en dorpskwaliteitskaart per kern (deel B). Voor u is de dorpskwaliteitskaart van uw kern het vertrekpunt voor uw zoektocht naar de juiste spelregels, aanbevelingen, ideeën en suggesties om uw plan vorm te geven. Deze kaart laat het gewenste streefbeeld zien met de verschillende samenhangende dorpsstructuren. U vindt de dorpskwaliteitskaart voor in het dorpspaspoort van uw kern. Zoek op de kaart de plek op waar u mee aan de slag wil om te bepalen binnen welk gebied u valt. U kunt dan ook meteen zien of u op die plek mag bouwen of dat we willen dat deze locatie groen of open blijft. Ligt uw locatie niet in een van de structuurdragers raadpleeg dan de kaart buurten en bebouwing uit het dorpspaspoort van uw kern.

1 a. UW PLAN LIGT BINNEN EEN STRUCTUURDRAGER



Heeft u plannen voor of bent u bezig met een ruimtelijke ontwikkeling in één van deze structuurdragers? Lees dan de beschrijving en spelregels van de betreffende structuurdrager in deel A en kijk op de kaart welke zichtlijnen belangrijk zijn en waar cultuurhistorisch waardevolle bebouwing staat.

1 b. UW PLAN LIGT BINNEN ÉÉN VAN DE RUIMTELIJKE OPGAVEN



Heeft u plannen voor een locatie die (deels) binnen één van de ruimtelijke opgaven ligt? Lees dan de spelregels van de betreffende uitwerking in het dorpspaspoort (deel B). Lees eerst de beschrijving van het thema waarbinnen deze uitwerking wordt gedaan, zodat u op de hoogte bent van de context.

1 c. IN ALLE ANDERE GEVALLEN



Ligt uw woning of ontwikkellocatie waar u interesse in hebt niet binnen een structuurdrager? En is deze ook niet uitgewerkt als één van de ruimtelijke opgaven? Bekijk dan de kaart met de verschillende typen buurten en bebouwing. Lees in deel A de spelregels voor het type buurt of bebouwing waarin uw gebied ligt. U zoekt dan in de tijdsperiode waarin uw huis is gebouwd. Zo weet u welke spelregels er gelden voor uw locatie. Wilt u bijvoorbeeld alleen een dakkapel, serre of reclame realiseren? Kijk dan in het hoofdstuk 'kleine bouwwerken' (deel A) wat hierbij belangrijk is.

2. LAAT U INSPIREREN DOOR HET VERLEDEN

Door het lezen van de ontstaansgeschiedenis van West Maas en Waal en uw eigen kern in het bijzonder, krijgt u meer inzicht in de ontwikkelingsgeschiedenis van uw kern. U begrijpt bijvoorbeeld beter waarom in de ene kern de wegen meer recht lopen dan in de andere kern. De woningen dichter op elkaar staan in het ene deel van de kern dan in het andere deel.

Is uw locatie aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol ensemble of gebouw dan leest u in 'Dorpen met een verleden' wat wij als gemeente belangrijk vinden en waar u op moet letten bij het opstellen van uw plannen. In het dorpspaspoort van uw kern vindt u de specifieke spelregels voor uw locatie.

Raadpleeg ook oude kaarten en historische foto's als bron van inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. Maar kijk ook goed hoe uw omgeving er nu uit ziet en hoe uw plan kan bijdragen aan het versterken van het eigen karakter van uw omgeving.



Oude foto Dorpsstraat Wamel



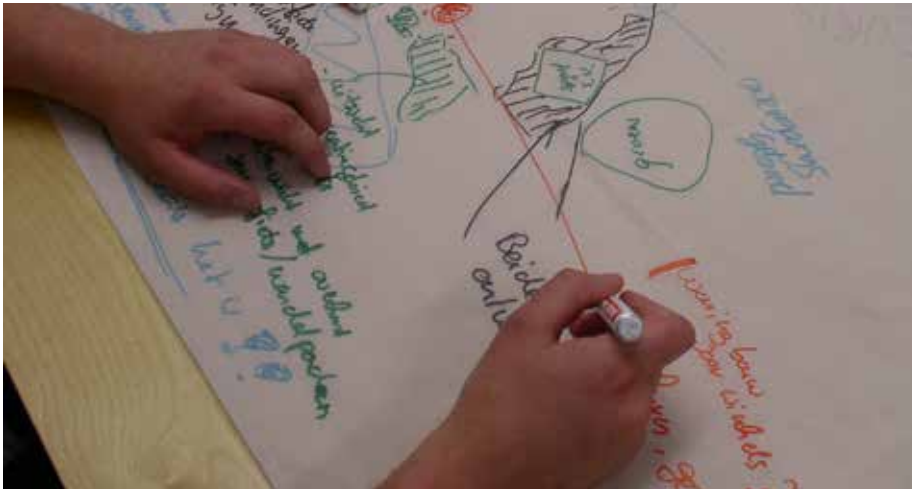
Historische kaart Wamel

3. ZOEK DE INSPIRATIE IN UW EIGEN KERN

In het dorpspaspoort van uw eigen kern (deel B) vindt u meer achtergrond informatie over de specifieke eigenschappen die uw kern bijzonder maken. Gebruik dit als inspiratie om uw plan nog beter te laten aansluiten op de omgeving van uw plan. Is uw locatie op de kaart aangeduid met een nummer, dan vindt u hier de specifieke spelregels die belangrijk zijn bij het maken van uw plan.

4. AAN DE SLAG!

U kunt nu gaan schetsen. U kunt de verschillende bouwstenen die u verzameld hebt in de vorige stappen gebruiken om al tekenend verschillende mogelijkheden te onderzoeken. Gebruik het dorpskwaliteitsplan om te kijken of uw uitkomsten passen bij de ambities voor uw kern.



5. AANDACHT VOOR DE OMGEVING

Zorg dat u in uw plannen voldoende aandacht geeft aan de aansluiting van uw plan bij de omgeving. De inpassing van nieuwe elementen vraagt zorgvuldigheid. Geef aan hoe u om gaat met de overgangen tussen uw gebied en de burens of de openbare weg. U vindt in het dorpskwaliteitsplan ook inspiratie voor de inrichting van de buitenruimte, uw erf of erfafscheidingen. Uw plan moet immers als vanzelfsprekend passen in zijn omgeving.



Aandacht voor zorgvuldig ingepaste erfafscheidingen

6. BESPREEK UW INITIATIEF EN SCHETSPLAN MET DE GEMEENTE

Maak uw plan nog niet helemaal kant en klaar maar bespreek uw eerste bevindingen en schetsen alvast met de gemeente. We kijken dan samen met u of uw plan voldoende gebruik maakt van de spelregels en inspiratiebronnen uit het dorpskwaliteitsplan. Wij geven u aanbevelingen mee als we denken dat het plan nog beter kan aansluiten bij zijn omgeving of de gewenste ruimtelijke kwaliteit.



Voorbeeldkaart schetsplan

7. PAS UW PLAN AAN EN WERK HET VERDER UIT

Verwerk de tips en aanbevelingen van de gemeente in uw plan en maak het plan verder af.

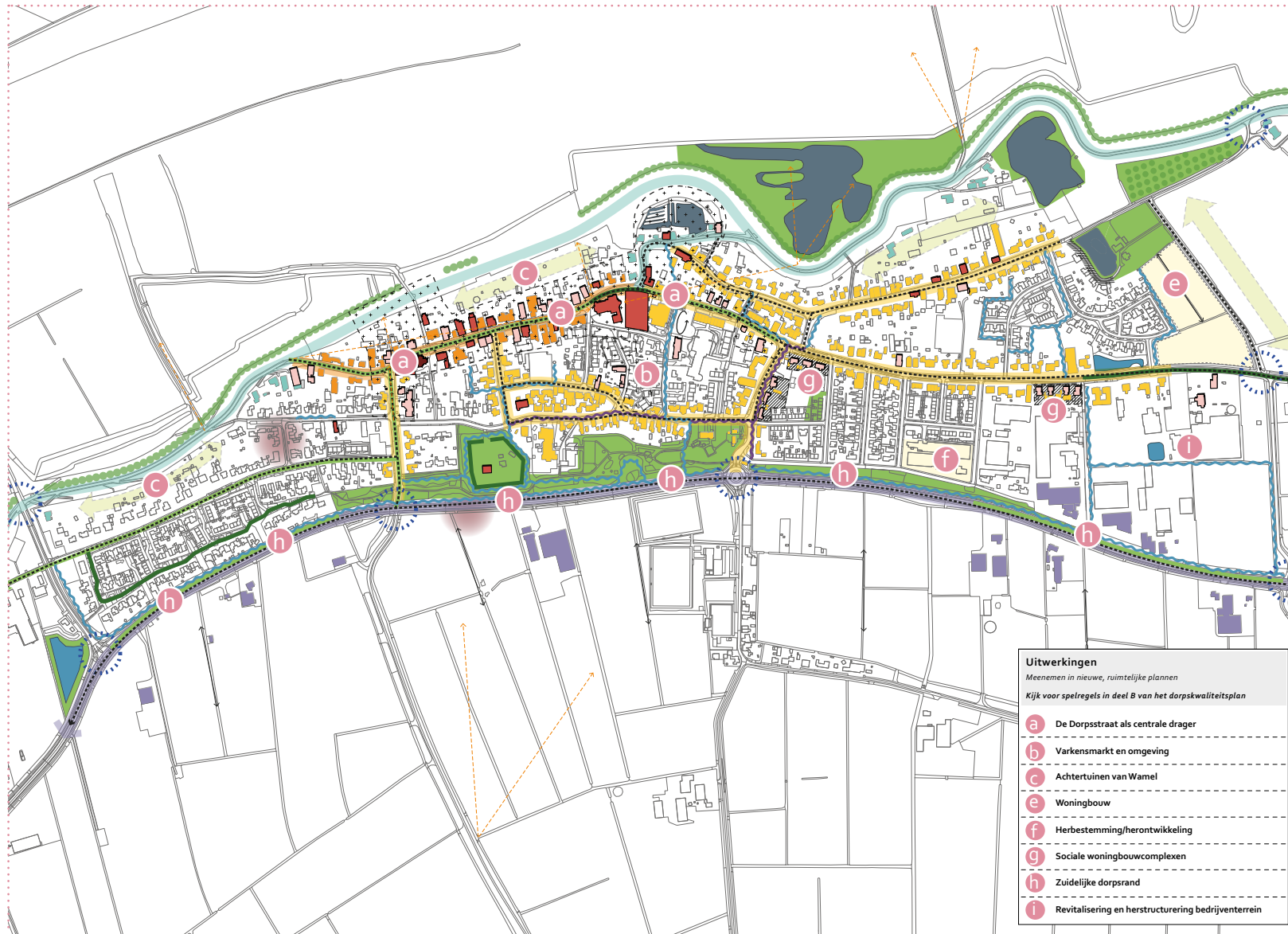


Voorbeeldkaart uitgewerkt plan

8. VERGUNNINGEN EN BESTEMMINGSPLAN

U kunt nu uw plan indienen voor de benodigde vergunning of planologische procedure.

Dorpskwaliteitskaart | Structuurdragers en ruimtelijke opgaven



Structuurdragers

Versterken van de ruimtelijke en functionele karakteristieken

Kijk voor spelregels in deel A van het dorpskwaliteitsplan

	Dijk	Herkenbaar, groen lint
	Zijwende	Oude kade, dwars op de rivier
	Wiel	Groene, open plek in het dorp, herinnert aan dijkdoorbraken
	Kwede	Kade rondom het wiel
	Vluchtheuvel	Verhoging in het landschap, beschermde bewoners en vee tegen water bij dijkdoorbraken
	Historisch lint	Het aantrekkelijke hart van het dorp met zowel oude als nieuwe bebouwing en diverse functies
	Dorpslint	Oude dorpsweg met kleinschalige woonbebouwing
	Statige laan	Ruime, groene laan met statige herenhuizen en boerderijen
	Jaren '60 laan	Groene laan met (overwegend) de kenmerkende woonbebouwing uit de jaren '60
	Landelijk lint	Entree van het dorp, afwisseling tussen open, groene plekken en bebouwing
	Van Heemstraweg	Ruime en groene weg met ruimte voor grotere gebouwen
	Plein	Aantrekkelijke ontmoetingsruimte, visitekaartje van het dorp
	Entreegebied	Verwelkomende overgang van het landschap naar het dorp
	Bestaand water	Bestaande (beduikerde) structuur versterken, zichtbaar en beleefbaar maken
	Gewenst water	Gewenste waterstructuur ontwikkelen

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Koesteren, beschermen en ontwikkelen van cultuurhistorisch erfgoed

Kijk voor spelregels in deel A van het dorpskwaliteitsplan. Voor de ensembles en complexen staan aanvullende spelregels in deel B.

	Rijksmonument	Beschermd op grond van de Erfgoedwet
	Gemeentelijk monument	Beschermd op grond van de gemeentelijke Erfgoedverordening
	Karakteristiek pand	Overig pand van karakteristieke waarde
	Waardevol stedenbouwkundig ensemble	Ensembles met waardevolle historisch-ruimtelijke karakteristieken
	Waardevol sociale woningbouw-complex	Waardevolle voorbeelden van planmatige sociale woningbouw in Interbellum en wederopbouwperiode

Uitwerkingen

Meenemen in nieuwe, ruimtelijke plannen

Kijk voor spelregels in deel B van het dorpskwaliteitsplan

- a** De Dorpsstraat als centrale drager
- b** Varkensmarkt en omgeving
- c** Achtertuinten van Wamel
- e** Woningbouw
- f** Herbestemming/herontwikkeling
- g** Sociale woningbouwcomplexen
- h** Zuidelijke dorpsrand
- i** Revitalisering en herstructurering bedrijventerrein

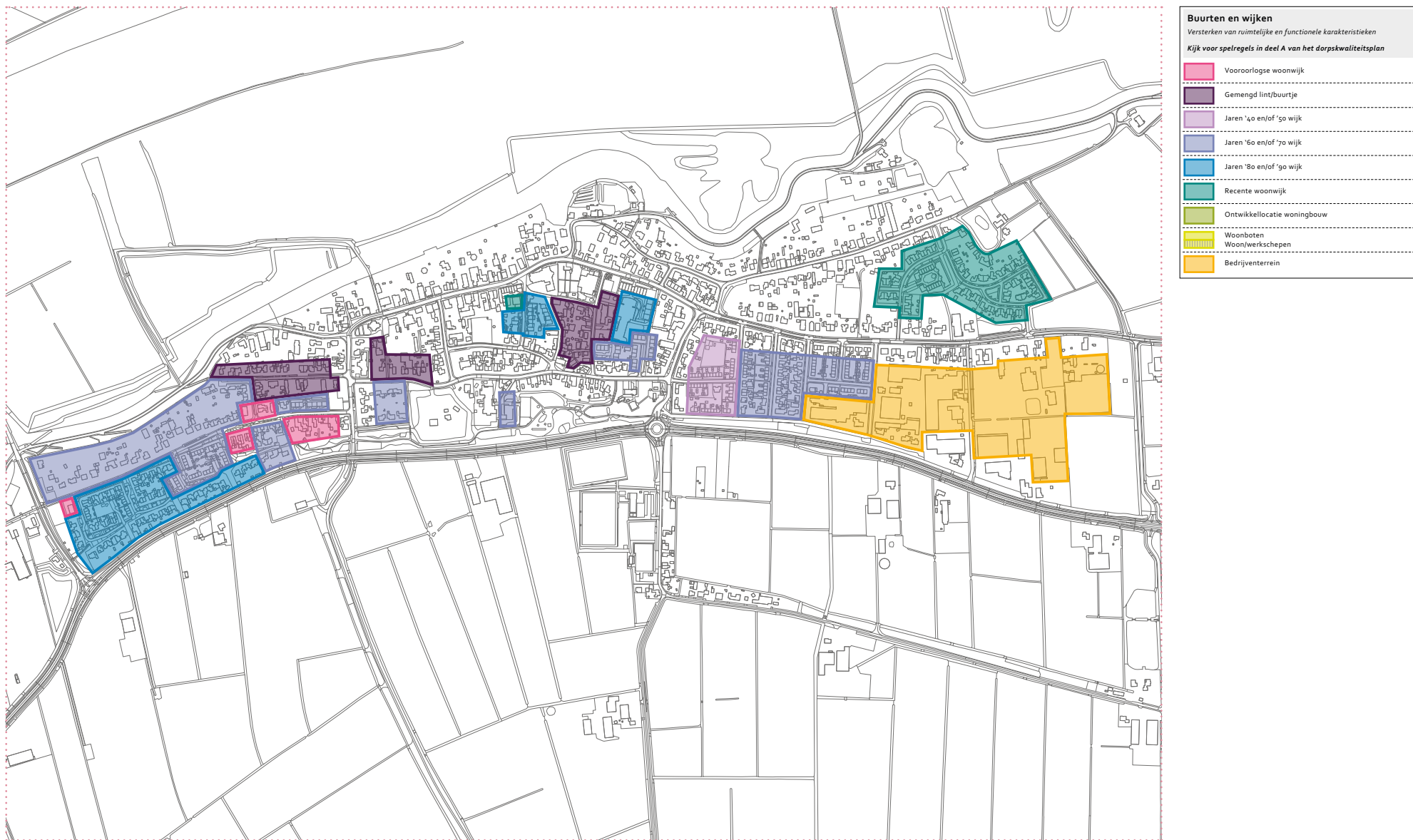
Overige elementen en aandachtspunten

Meenemen in nieuwe, ruimtelijke plannen

-
- Groenstructuur langs weg behouden
-
- Groenstructuur langs weg versterken
-
- Groenstructuur behouden en versterken
-
- Groen landschap behouden
-
- Overheersende kavelrichting respecteren
-
- Waardevolle historische weg: opbouw en oriëntatie respecteren
-
- Zichtlijn behouden en versterken

De dorpskwaliteitskaarten zijn op groot formaat als bijlage bij dit dorpspaspoort opgenomen.

Dorpskwaliteitskaart | Buurten en bebouwing



De dorpskwaliteitskaarten zijn op groot formaat als bijlage bij dit dorpspaspoort opgenomen.



Dorpsstraat

Een levendig, historisch centrum

Wamel heeft een langgerekt centrum dat met name wordt gevormd door de Dorpsstraat. Diverse oude panden geven het centrum een historisch karakter. De diverse voorzieningen als het dorpshuis en horecagelegenheden dragen bij aan de levendigheid in het centrum.

De Dorpsstraat is één van de oudere wegen in het dorp. Vanuit de oudste bebouwing aan deze straat heeft het dorp zich in diverse richtingen ontwikkeld. Op de topografische kaart uit 1900 is te zien dat rondom de toen al dichte bebouwing aan de Dorpsstraat boomgaarden en akkers lagen. Kenmerkende bebouwing aan de straat wordt bijvoorbeeld gevormd door de Protestantse Kerk. De kerk stamt al uit de 15^e eeuw, maar is in de jaren '50 van de 20^e eeuw grondig gerestaureerd en verbouwd. Ook de R.K. St. Victor en Gezellen kerk vormt een markant gebouw, zeker op de kruising van wegen waarop het staat. Het huidige pand is in de jaren '50 van de 20^e eeuw gebouwd, nadat de oude kerk in de Tweede Wereldoorlog is verwoest. Ook het statige pand aan de Dorpsstraat 90 valt op: hierin was tot 1889 het gemeentehuis van Wamel gevestigd. De overige panden aan de Dorpsstraat bestaan uit de pastorieën die bij de kerken horen, enkele voormalige boerderijen, grotere en kleinere woonhuizen en woonwinkelpanden. Veel panden stammen uit de 19^e eeuw, met veelal een oudere kern of voorganger. Het is dus niet gek dat deze concentratie van bebouwing een hoge cultuurhistorische waarde is aangeduid als waardevol stedenbouwkundig ensemble op de dorpskwaliteitskaart.



Dorpsstraat



villa aan de Dorpsstraat



villa aan de Dorpsstraat (tot 1899 het gemeentehuis van Wamel)



Protestantse Kerk

"Het is niet gek dat deze concentratie van bebouwing een hoge cultuurhistorische waarde heeft."



recente ontwikkeling aan de Dorpsstraat



topografische kaart van Wamel van begin 20^e eeuw



St. Victor en Gezellen kerk

Uitwerking a | De Dorpsstraat als centrale drager

De Dorpsstraat is één van de oudere wegen in Wamel. Karakteristiek voor dit historische lint is de aanwezigheid van vele oude panden, die als rijks- of gemeentelijk monument of als karakteristiek pand zijn aangeduid. Ook de dorpspomp langs de weg, uit de 18e eeuw, is een prachtig element dat de historische karakter van het dorp laat zien. In de inventarisatie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is de Dorpsstraat dan ook aangewezen als een waardevol stedenbouwkundig ensemble. Deze uitwerking geeft enkele spelregels voor het behouden en versterken van dit historisch lint.

> STREEFBEELD VOOR DE DORPSSTRAAT

De Dorpsstraat vormde tot ongeveer 1870 de dijk, ook te zien aan de oude dijkbebouwing aan de Dorpsstraat. Later is het dijktracé ten noorden van de Dorpsstraat aangelegd. Zoals ook op de historische kaart van ca. 1860 te zien is, was de Dorpsstraat de centrale straat door het dorp met ten noorden en zuiden hiervan bebouwing.

Het streefbeeld voor de Dorpsstraat is een aangename representatieve straat met een dorps en historisch karakter. De asfaltverharding maakt daarbij plaats voor hoogwaardige klinkerverharding en het brede profiel wordt smaller gemaakt ten behoeve van groen. Het groen zal het beeld verzachten en het straatprofiel veraangenamen. Op speciale plekken, zoals bij de kerken, de entrees vanaf de dijk en de dorpspomp, kan de openbare ruimte extra aandacht krijgen. Door middel van zitbanken en/of informatieborden ontstaan plekken waar mensen kunnen stoppen en zich kunnen verdiepen in de historie van het dorp.



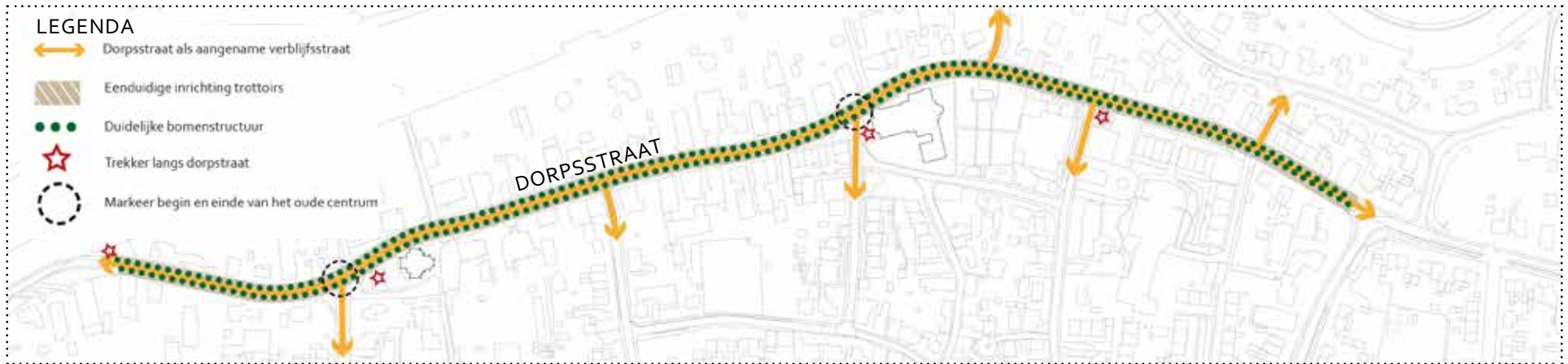
Historische kaart van ca. 1869 (in roze de Dorpsstraat)



De historische dorpspomp langs Dorpsstraat uit de 18e eeuw (foto: <https://jean-paulopperman.nl>)



De Dorpsstraat heeft een breed straatprofiel met een stonige uitstraling. Door groen toe te voegen kan de straat veel aangamer worden gemaakt.



De Dorpsstraat heeft een breed straatprofiel zonder groenstructuren.



Zorg voor een eenduidige en hoogwaardige uitstraling door het toepassen van bijv. gebakken klinkers en natuursteen



Het referentiebeeld van de Grootestraat in Batenburg laat zien wat het effect is van groen en klinkerverharding op de beeldkwaliteit van de straat.



Dorpse verlichtingsarmaturen versterken het historische karakter van de Dorpsstraat.

> SPELREGELS DORPSSTRAAT

- » Koester de dorpsse uitstraling van de bebouwing, waarbij ieder pand een eigen stijl heeft.
- » Vervang de huidige verharding voor verharding met eenduidige en hoogwaardige uitstraling.
- » Markeer de toegangen tot het 'oude centrum' door middel van bijzondere bestrating.
- » Geef speciale plekken, zoals de kerken, de entrees vanaf de dijk en de dorpspomp, extra aandacht d.m.v. informatieborden of zitbanken.
- » Maak, wanneer de mogelijkheid zich voordoet, in de openbare ruimte een verwijzing naar de oude tramlijn.
- » Plaats bomen aan één of twee zijden van de straat voor een aangenaam, groen beeld.

Uitwerking b | Varkensmarkt en omgeving

Voor veel Wamelnaren heeft het historische karakter van de Varkensmarkt en omgeving een grote aantrekkingskracht. De kleinschalige woningbouw, het intieme hofje en de beleefbare hoogteverschillen hebben een bijzondere waarde binnen het dorp. Deze uitwerking geeft enkele spelregels voor het behouden en versterken van deze eigenschappen.

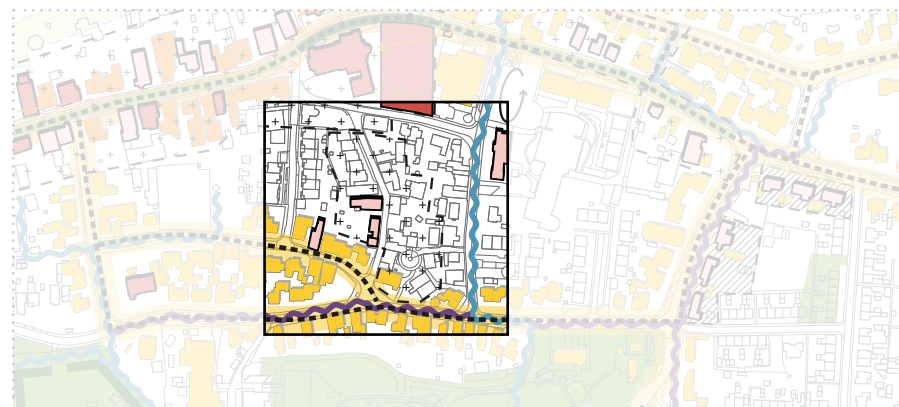


Varkensmarkt

> STREEFBEELD VOOR DE VARKENSMARKT

De Varkensmarkt en omgeving worden gekenmerkt door een fijnmazige, kleinschalige stedenbouwkundige structuur. Ieder pand is weer anders, wat een heel gevarieerd beeld oplevert. De panden staan over het algemeen dicht bij de weg en grenzen soms zelfs direct aan de weg. De hoogteverschillen in het gebied zijn hier goed te zien en te beleven. Door die kwaliteiten te koesteren en te versterken kan het bijzondere karakter van dit gebied nog beter naar voren komen. De bestrating van gebakken klinkers, die er nu al ligt, past goed bij het historische karakter van dit gebied.

In de inventarisatie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is dit gebied niet aangegeven als waardevol stedenbouwkundig ensemble. De reden hiervoor is dat de meeste individuele panden in de loop der jaren dusdanig zijn aangepast, dat ze onvoldoende "gaaf" zijn om ze aan te wijzen als monument of karakteristiek pand. Maar, als geheel gaat het hier wel om een bijzondere plek. Daarom is het gebied in dit Dorpskwaliteitsplan wel benoemd als waardevol stedenbouwkundig ensemble.



Varkensmarkt en omgeving aangegeven op de dorpskwaliteitskaart

> SPELREGELS VARKENSMARKT

- » Koester het kleinschalige en gevarieerde karakter van de bebouwing.
- » Behoud en versterk de beleefbaarheid van de hoogteverschillen in dit gebied.
- » Zorg ervoor dat de openbare ruimte goed past bij het historische karakter van de omgeving. Gebakken klinkers en bijzondere verlichtingsarmaturen passen hier goed.



Dorpse verlichtingsarmaturen versterken het historische karakter.



Zorg voor een eenduidige en hoogwaardige uitstraling door het toepassen van bijv. gebakken klinkers en natuursteen



Wanneer de bebouwing direct aan de weg grenst, zorgt een "stoep" langs de bebouwing voor samenhang. Deze verwijst naar de oude stoepen bij de woningen, als overgang van binnen naar buiten



zicht op de dijk

Dicht bij de Waal

De ligging van Wamel aan de Waal heeft in de loop der jaren voor een sterke band tussen die twee gezorgd. Verschillende eigenschappen van het dorp gaan nog terug op de perioden waarbij de Waal het dorp profijt bracht, maar ook op perioden waarop de Waal het de inwoners soms flink lastig maakte.

Wamel is ontstaan op een oeverwal of stroomrug langs de Waal. Het is het smalste deel van de oeverwallenzone langs de zuidzijde van de Waal, tussen Weurt en Dreumel. Het is niet gek dat de eerste bewoners op de hogere oeverwal gingen wonen. De vruchtbare gronden boden een goede basis voor akkerbouw en boomgaarden. De boomgaarden die zich nu nog in het dorp bevinden zijn dan ook karakteristiek voor deze locatie. De hoge oeverwal bood ook een relatief veilige basis voor overstromingen. De dijk is echter verschillende malen doorgebroken. Op plaatsen waar dat gebeurde, vormden zich landinwaarts wielgaten. De beide grote wielen ontstonden als gevolg van de dijkdoorbraken van 1726 (ontstaan Buiten Wiel) en 1781 (ontstaan Oude Wiel). Daarvoor was de dijk nog recht; na de dijkdoorbraken is de dijk om de wielen heen gelegd. Het is onduidelijk waarom het eerstgenoemde wiel buitendijks en het ander binnendijks kwam te liggen, maar daar zullen praktische of financiële redenen voor geweest zijn. Achter de wielgaten werden, op enige afstand van de dijk, soms kwelkades aangelegd. Dit zijn kades die het water, dat onder de rivierdijk doorkwelt, tegenhouden. Zo komt het kwelwater in een wiel terecht. In Wamel is de Kweldam een voorbeeld van zo'n kwelkade.

Tot 1870 vormde de Dorpsstraat de dijk die de dorpskern beschermde tegen hoog water. Later is het dijktracé ten noorden van de Dorpsstraat aangelegd. De veerverbinding tussen Wamel en Tiel heeft altijd een grote betekenis gehad voor zowel het dorp als het achterliggende gebied. Het leverde een grote impuls aan de groei en bloei van Wamel.



achtertuinten grenzend aan de dijk



zicht op de dijk



dijkopgang

"De vruchtbare gronden boden een goede basis voor akkerbouw en boomgaarden. De boomgaarden die zich nu nog in het dorp bevinden zijn dan ook karakteristiek voor deze locatie."



pad naar de dijk



pad naar de uiterwaarden



zicht op de brede, groene zone langs de dijk

Uitwerking c | Achtertuinen van Wamel

De Waalbandijk is een belangrijke recreatieve verbinding in West Maas en Waal. Wamel is uniek omdat de Waalbandijk ter hoogte van het dorp niet door loopt, alle recreanten worden het dorp in geleid. De plekken waar de Waalbandijk overgaat op de Dorpsstraat, bieden ruimte voor informatievoorziening voor de recreant. Daarnaast kunnen de verbindingen vanuit het dorp naar de uiterwaarden versterkt worden. Het kunnen lopen van een ommetje vanuit het dorp is van toegevoegde waarde voor de inwoners. Deze uitwerking geeft hier spelregels voor.



Aangename wandelverbindingen vanaf de Dorpsstraat maken de uiterwaarden toegankelijker

> INFORMATIEVOORZIENING OP DE DIJK

De plekken waar de Waalbandijk overgaat op de Dorpsstraat, zijn geschikte locaties voor het plaatsen van informatieborden die achtergrondinformatie geven over de historie van het dorp en de aanwezige voorzieningen in het dorp. Met informatievoorziening kan op een creatieve manier worden omgegaan. Zo kan ook gedacht worden aan een 'fotolijst' waarin een deel van het dorp te zien is (zie inspiratiefoto's). Ook een zitbank kan voor deze plekken van toegevoegde waarde zijn. Door aan weerszijden van het dorp bijzondere plekken te realiseren en wellicht ook bij de pont van Tiel, krijgen recreanten meer informatie over het dorp, waardoor zij eerder zullen stoppen.



Mooi vormgegeven zitbanken zullen van toegevoegde waarde zijn langs de dijk

> SPELREGELS ACHTERTUINEN VAN WAMEL

- » Plaats daar waar de Waalbandijk overgaat naar de Dorpsstraat aangename zitbanken met informatieborden, waarop verteld wordt over de voorzieningen in het dorp en de historie van het dorp.
- » Ook de locatie bij de pont naar Tiel is geschikt voor het plaatsen van informatieborden.
- » Verbeter de smalle verbindingen vanaf de Dorpsstraat naar de uiterwaarden en laat deze aansluiten op een wandelrondje door de uiterwaarden.



De achtertuinen van Wamel



Uitwerking d | Ommetje door de uiterwaarden

Rondom Wamel is een diversiteit aan landschappen aanwezig. Aan de noordzijde gaat het dorp over in de mooie uiterwaarden van de Waal, en aan de zuidkant gaat het dorp over in agrarisch land, met verspreid enkele boerenerven. Het dorp zelf heeft een grote historische waarde die onder andere terug te zien is in de Dorpsstraat. Is er een wandelroute mogelijk die langs de mooie 'parels' van Wamel leidt, die de natuurlijke uiterwaarden, het agrarisch land, maar ook het historische karakter van het dorp laat zien? Daar gaat deze uitwerking over.

> EEN OMMETJE WAMEL

Om een ommetje Wamel te kunnen realiseren zijn wandelroutes nodig die in een ronde lopen, zodat mensen niet via hetzelfde pad terug hoeven te lopen. Nieuwe wandelpaden kunnen avontuurlijk en onverhard zijn, zoals klompenpaden. Om de wandelaar voldoende voorzieningen te geven, is het belangrijk zit- en rustplekken langs de route te maken. Bij bijzondere gebouwen of objecten in het dorp, zoals de beide kerken of de historische waterpomp, kunnen informatieborden geplaatst worden. Door deze ingrepen met eenheid in de vormgeving te doen, ontstaat er samenhang bij het gehele ommetje Wamel.



Plaats mooie zitbanken op bijzondere plekken



Een kunstwerk of informatiebord kan meer betekenis geven aan een bijzondere plek



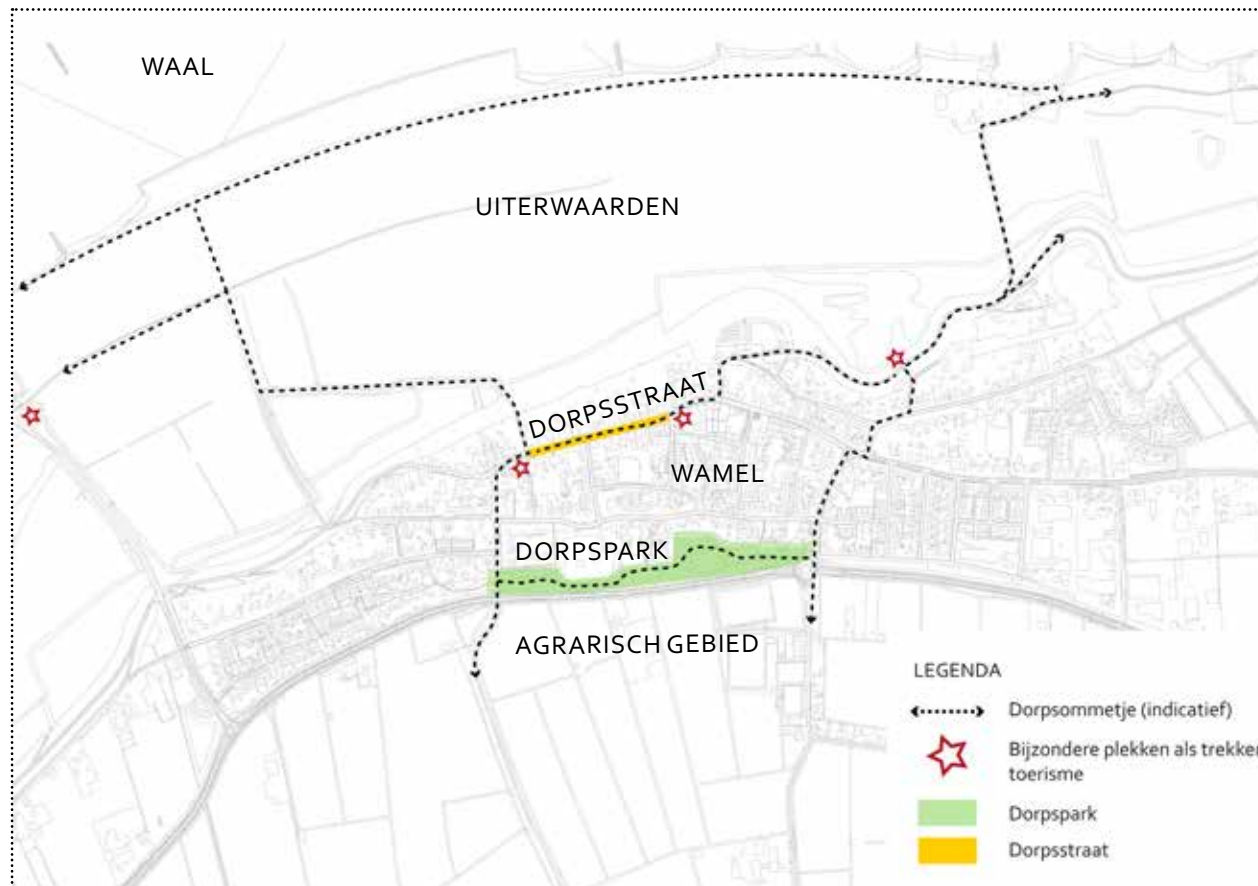
Paden door het agrarisch land kunnen onverhard en avontuurlijk zijn

> SPELREGELS VOOR DE DORPSOMMETJES

- » Maak nieuwe ommetjes mogelijk door middel van wandelpaden door de uiterwaarden.
- » Voeg op de dijk of bij andere bijzondere plekken zitbanken en rustplekken toe.
- » Plaats informatievoorziening bij bijzondere objecten of gebouwen, zoals de kerk.
- » Doe de ingrepen met eenheid voor samenhang in de openbare ruimte.



Avontuurlijke wandelpaden



Voorbeelduitwerking van een dorpsommetje in Wamel.



voormalige boerderij

Een divers woningen- en voorzieningenaanbod

Wamel is uitgegroeid van een compact dorp met oude boerderijen, adellijke huizen en kloosters, tot een dorp met een divers aanbod van oude en nieuwe woningen in allerlei prijsklassen en woningtypen. Dat zorgt voor een prettig woonklimaat.

In Wamel zijn sporen van bewoning gevonden uit de Keltische tijd (tot circa 100 voor Christus) en de Romeinse tijd. De oudst bekende vermelding van Wamel betreft een goederenlijst van de abdij van Prüm. In een oorkonde van 1129-1134 is voor het eerst sprake van een kerk te Wamel. In de 15^e eeuw werden twee kloosters gesticht, namelijk een begijnenklooster (Mariënhof) en een Clarissenklooster. De huidige Kloosterstraat en Clarissenstraat herinneren nog aan het bestaan. Een bijzonder detail is dat een deel van de kerkhofmuur van de Protestantse Kerk is gebouwd van afbraakmateriaal van het Mariënhof. Aan het begin van de 18^e eeuw is dit klooster afgebroken en kwamen de stenen ter beschikking voor het herstel van de kerkhofmuur.

Het stratenpatroon van Wamel is al heel oud en is ook in de hedendaagse dorpsplattegrond nog heel goed herkenbaar. De opbouw is vergelijkbaar met de andere Waaldorpen: uiterwaarden, bewoonde oeverwalgronden en ontgonnen komgronden, met duidelijke begrenzingen van het dorpsgebied aan de oostzijde met Beneden-Leeuwen (Het Zand en Zijveld) en aan de westzijde met Dreumel (Zyvond). Aangenomen wordt dat het dorp met name in de 15^e eeuw een bloeiperiode kende waarin de straten evenwijdig aan de Dorpsstraat bebouwd



statige villa



vrijstaande woning



de oudst bekende kaart waarop Wamel te zien is komt uit de periode rond 1550. De bebouwing is vooral geconcentreerd langs de hoofdstraat, de huidige Dorpsstraat (bron: www.vanvameletotwamel.nl)

"Het stratenpatroon van Wamel is al heel oud en is ook in de hedendaagse dorpsplattegrond nog heel goed herkenbaar."



recente appartementen



recente twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen



twee-onder-een-kapwoningen



kinderboerderij



recente uitbreidingslocatie (Clarevelt)

zijn geraakt. Behalve de kloosters kende het dorp maar liefst drie adellijke huizen, namelijk Lakenburg, Het Spijker en Sterkenburg. Daarvan is alleen Lakenburg (Lakenstraat 39) overgebleven.

Vanaf de 16^e eeuw was er sprake van een sterke achteruitgang van het dorp, veroorzaakt door de Tachtigjarige Oorlog en vooral ook de wateroverlast. De rivierdijken werden noodgedwongen over grote lengte teruggenomen. Ook de Dorpsstraat kreeg daardoor een waterkerende functie en werd herhaaldelijk opgehoogd, tot aan de aanleg van de groene dijk in 1843. Vooral aan de zuidkant is dat goed te zien aan diverse woningen die lager liggen dan de straat. Als gevolg van de dijkdoorbraak in 1781 zijn vele huizen beschadigd.

De bescheiden groei van het dorp vond plaats aan de al bestaande wegen. Hier zijn nu nog met name vrijstaande woningen te vinden. De eerste seriematige woningbouw, nog op bescheiden schaal, betreft de complexen aan de Hogeweg en Hollenhof. Met de aanleg van de in 1959 voltooide Van Heemstraweg - ter hoogte van Wamel over een geheel nieuw tracé - kreeg het dorp een nieuwe begrenzing aan de zuidzijde. De grotere planmatige dorpsuitbreidingen vonden plaats aan de oostzijde en later ook aan de westzijde van het dorp. In de seriematige uitbreidingen van het dorp is een mix van verschillende woningtypen te vinden: vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Appartementen zijn uitsluitend rondom de dorpskern te vinden.



seriematige woningbouw aan de Hogeweg

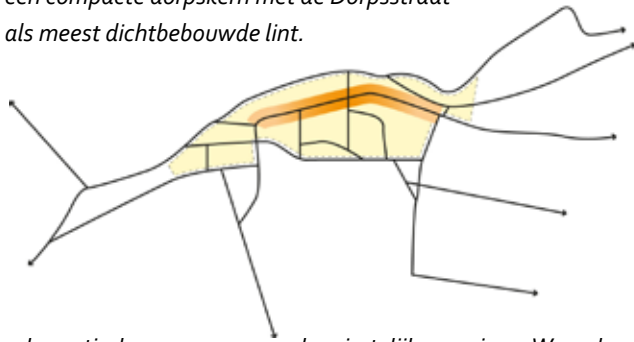


Huize Henricus



vrijstaande woning met een historisch karakter

Aan het begin van de 20^e eeuw heeft Wamel een compacte dorpskern met de Dorpsstraat als meest dichtbebouwde lint.

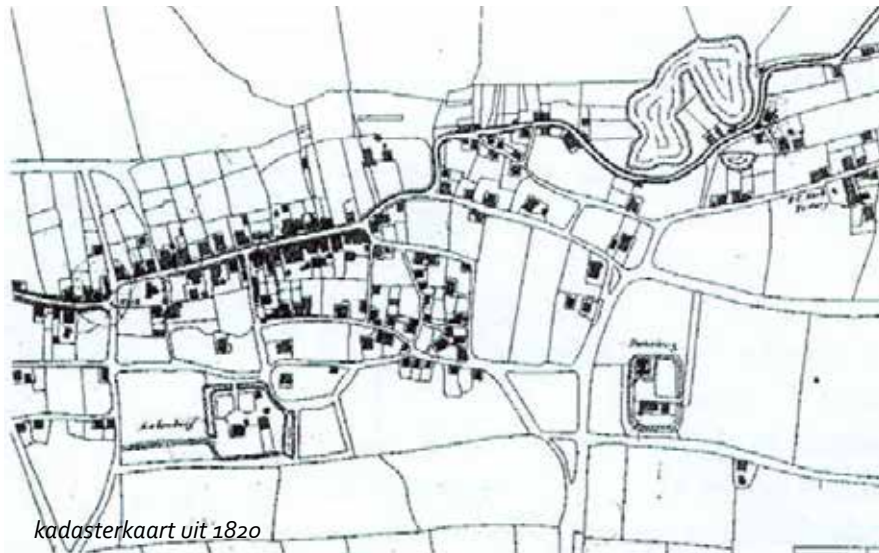
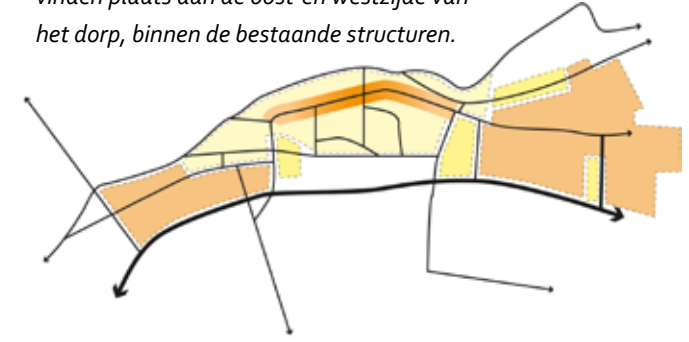


schematische weergave van de ruimtelijke groei van Wamel

In 1959 wordt de Van Heemstraweg voltooid. De ontsluiting van het dorp verbeterd en nieuwe ontwikkelingen vinden plaats nabij deze weg.



De grotere planmatige dorpsuitbreidingen vinden plaats aan de oost-en westzijde van het dorp, binnen de bestaande structuren.



kadasterkaart uit 1820



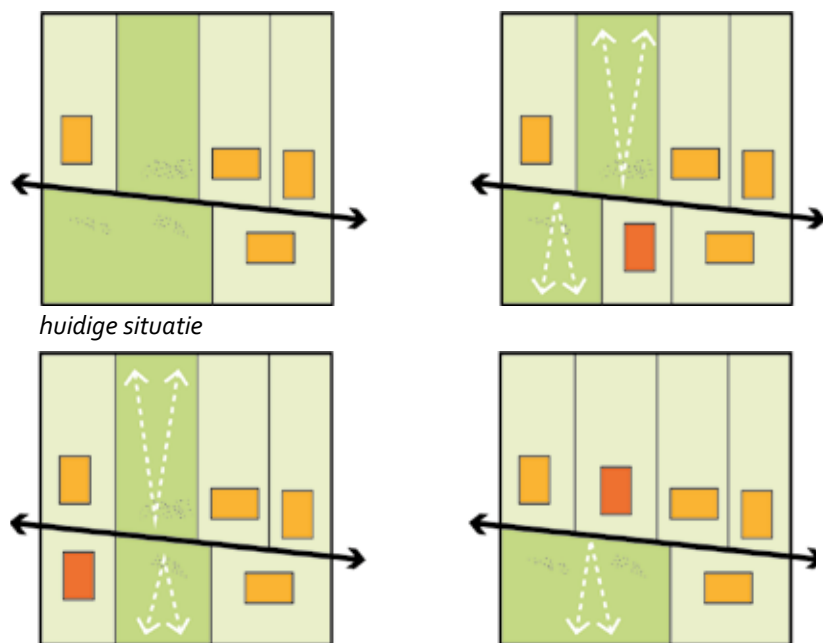
woningen aan het oude hofje van de Varkensmarkt



villa aan de Dorpsstraat

Uitwerking e | Woningbouw

In Wamel zijn in de afgelopen jaren verschillende woningen gebouwd, maar - net als in de rest van het land - heeft de woningmarkt het ook een tijdje lastig gehad. Nu het economisch weer beter gaat, is de verwachting dat er in de komende jaren meer woningen gebouwd zullen gaan worden. Stel dat de vraag naar woningen toeneemt, wat past er dan bij Wamel? Op die vraag geven we antwoord in deze uitwerking.



behoud altijd de sterke relatie van het dorp met het landschap: bouw open plekken nooit volledig vol, maar behoud voldoende doorzichten naar het landschap

> DORPS BOUWEN

In Wamel bevinden zich verschillende woningtypen. Langs de oudere wegen bevinden zich vooral vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Dit geeft Wamel een dorps karakter. In de latere uitbreidingen van het dorp vinden we een mix van deze woningen en rijwoningen. Appartementen bevinden zich uitsluitend rondom het centrum.

Een opgave voor de komende jaren is te zoeken naar geschikte locaties voor woningbouw. Belangrijk is om deze met name binnen de bestaande kern te zoeken. Er kan worden gedacht aan transformatie van functies of aan een uitbreiding/ afronding van Kloosterhof. Als er concrete plannen worden gemaakt geeft dit dorpskwaliteitsplan spelregels. Op deze pagina's worden enkele algemene spelregels gegeven, aanvullend op de spelregels die in deel A (Gereedchapskist) van dit Dorpskwaliteitsplan worden gegeven.

> SPELREGELS WONINGBOUW

- » Zoek ruimte in het bestaande dorp: transformatie van functies die verdwijnen is een mogelijkheid, evenals een uitbreiding van Kloosterhof.
- » Voeg uitsluitend nieuwe woonbuurten toe ten noorden van de Van Heemstraweg.
- » Sluit aan bij de dorps maat, schaal en uitstraling van de bestaande woningen in Wamel. Eén of twee lagen met een kap is passend. Gevels van baksteen (in diverse tinten) en antracietkleurige pannen zijn kenmerken die veel voorkomen.
- » Langs de oudere wegen in het dorp ligt de nadruk op vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen met overwegend één bouwlaag met een kap (zadeldak) en af en toe twee bouwlagen met een kap (zadeldak).
- » Rondom het centrum zijn ook hogere gebouwen (drie of vier bouwlagen) met een modernere uitstraling denkbaar, passend bij de reeds aanwezige bebouwing.



Dorpse maat, schaal en uitstraling, past goed op alle plekken in het dorp



Is qua uitstraling en kapvorm niet passend aan de oudere wegen van het dorp, maar wel daar achter



Geen dorpse maat en schaal, de uitstraling is niet passend in Wamel



Dorpse maat, schaal en uitstraling, past goed op alle plekken in het dorp



Appartementen met een dorpse uitstraling passen goed rondom het centrum van Wamel



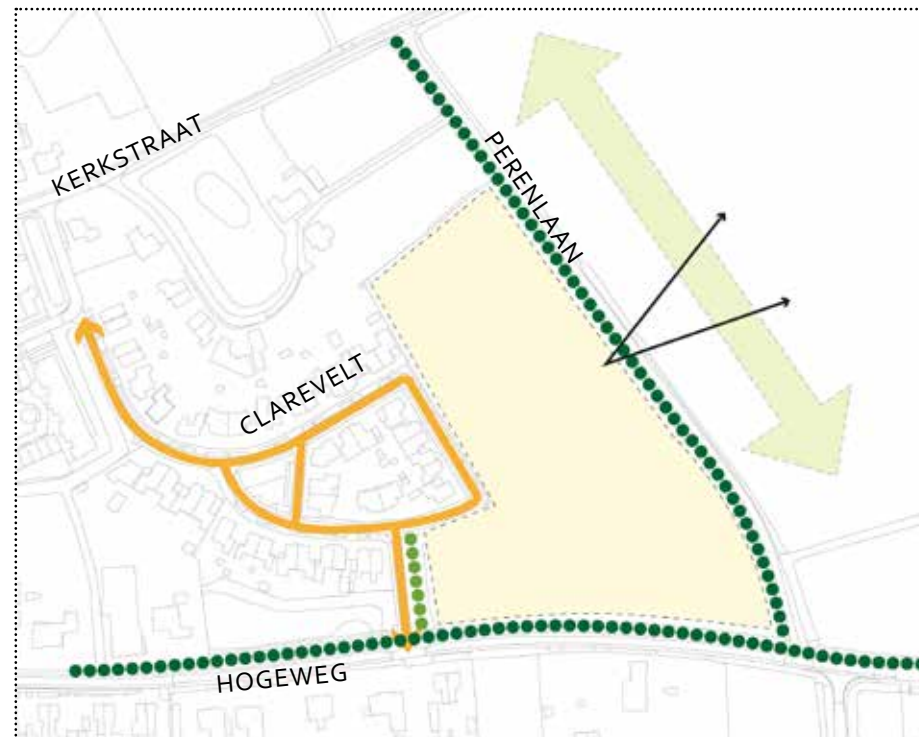
Geen dorpse maat en schaal, de uitstraling en het kleurgebruik zijn niet passend in Wamel

> OPTIE: UITBREIDING KLOOSTERHOF

Kloosterhof is een recent gerealiseerde woonwijk tussen de Kerkstraat en de Hogeweg, bestaande uit met name twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. De woningen hebben een dorps opzet en zijn maximaal twee lagen hoog met kap. Tussen de wijk en de Perenlaan liggen enkele gronden die nu een agrarische invulling hebben. Wanneer blijkt dat woningbouw op grotere schaal noodzakelijk is in Wamel, is de uitbreiding van Kloosterhof hier een logische stap. In het geval van een uitbreiding, is het belangrijk dat de landschappelijke waarden behouden blijven. Dat kan worden bereikt door de groene boomstructuren langs de Hogeweg en de Perenlaan te behouden. De woningen kunnen aansluiten op de bestaande wegen- en verkavelingsstructuur.

> SPELREGELS WONINGBOUW

- » Sluit aan bij de bouwstijl van de reeds gerealiseerde woningen van de wijk Kloosterhof.
- » Behoud de landschappelijke bomenrijen langs de Perenlaan en de Hogeweg.
- » Zet langs de Hogeweg in op lintbebouwing.
- » Schuttingen en achterkanten van tuinen zijn bij voorkeur niet naar het landschap gericht.
- » Behoud het zicht naar het open landschap vanaf de woonwijk.



LEGENDA

-  Zoeklocatie woningbouw
-  Ontsluitingswegen
-  Zichtlijnen behouden
-  Versterken groenstructuur
-  Groen landschap behouden

Uitwerking f | Herbestemming/herontwikkeling

Wanneer gebouwen hun huidige functie niet meer kunnen vervullen, is herbestemming of herontwikkeling een mogelijkheid. Bij herbestemming krijgt een bestaand gebouw een nieuwe functie en bij de herontwikkeling van een locatie kan gedacht worden aan de bouw van nieuwe woningen of een nieuw voorzieningengebouw voor het dorp. In deze uitwerking geven we spelregels voor de bedrijfslocatie die in de Structuurvisie Dorpen 2025 genoemd is. Welke uitgangspunten zijn belangrijk wanneer er nieuwe ontwikkelingen op deze locaties gaan plaatsvinden?



Het bedrijfspand aan de Grachtstraat valt nu erg op. Bij herontwikkeling kan de locatie beter aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.



De bedrijfspanden liggen aan de groene zone.

> HERONTWIKKELING BEDRIJFSLOCATIE

Aan de Grachtstraat bevindt zich een opvallende bedrijfslocatie. De wens bestaat om de locatie te herontwikkelen. Een ontwikkeling met woningbouw zou hier goed passen. Dit sluit aan bij de woningen die zich rondom de locatie bevinden en zorgt ervoor dat hier een nette en heldere dorpsrand kan worden gerealiseerd. Bovendien is dan ook helder dat alle bedrijven zich op het bedrijventerrein bevinden en niet in de zone daar omheen. Zo treedt er geen versnippering op.

Bij woningbouw kan worden gedacht aan "traditionele woningen", maar ook kleinschalige appartementen zijn hier passend. De bebouwing aan de Grachtstraat kan zowel een klein- als grootschalig karakter hebben. De bebouwing aan de Pastoor Heurkensstraat en de Sterkenburg zal kleinschalig moeten zijn, om daarmee aan te sluiten bij het karakter van die wegen.



> SPELREGELS BEDRIJFSLOCATIE

- » Benut de locatie om woningen of appartementen te ontwikkelen om zo de dorpsrand te versterken.
- » Bouw met dorps hoogtes: maximaal twee lagen met kap.
- » Zorg ervoor dat de bebouwing op de hoeken een uitstraling heeft naar beide wegen.
- » Bouw aan de Pastoor Heurkensstraat en de Sterkenburg uitsluitend kleinschalige bebouwing.

LEGENDA

- mogelijke herontwikkelingslocatie
- max. 2 lagen + kap of 3 lagen zonder kap
- oriëntatie op de omliggende wegen
- wegen
- uitstraling naar beide zijden
- groene zone

Uitwerking g | Sociale woningbouwcomplexen

Na de Tweede Wereldoorlog werden er meer planmatige woninguitbreidingen in Wamel gerealiseerd. Drie voorbeelden in Wamel behoren tot de oudste voorbeelden van vroeg-naoorlogse sociale woningbouw binnen de gemeente. Daarom, en omdat zij nog vrij gaaf bewaard zijn gebleven en herkenbaar zijn, zijn zij cultuurhistorische waardevol. Het gaat om woningen aan de de Hollenhof en de Hogeweg.



vroeg-naoorlogse sociale woningbouw aan de Hollenhof

> VROEG-NAOORLOGSE SOCIALE WONINGBOUW

In de inventarisatie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn voor Wamel drie sociale woningbouwcomplexen opgenomen uit de eerste periode van de wederopbouwperiode (zie kaartje op de volgende pagina). Van woningen aan de Hollenhof/Grachtstraat zullen enkele woningen worden gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw van het project "Wamelse Poort". Het complex heeft in dit dorpskwaliteitsplan daarom een minder grote omvang dan in de inventarisatie voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De woningen zo bijzonder omdat ze karakteristieke voorbeelden zijn van de vroeg-naoorlogse bouwstijl. De woningen zijn in de loop van de jaren in meer of mindere mate gewijzigd. Zo zijn er bijvoorbeeld deuren en vensters vervangen. Maar de stedenbouwkundige opzet én de hoofdvorm van de woningen zijn behoud gebleven en dat maakt deze complexen bijzonder.

Het complex aan de Hollenhof omvat 6 woningen en is gerealiseerd in de periode 1947-1950:

- » 3 blokken van 2 woningen aan de Hollenhof (nrs. 5-15)

Aan de Hogeweg bevinden zich twee complexen. Het eerste omvat 8 woningen en is gerealiseerd omstreeks 1920:

- » 4 blokken van 2 woningen aan de Hogeweg (nrs. 35-49)

Het tweede complex omvat 6 woningen en is gerealiseerd in 1947:

- » 3 blokken van 2 woningen aan de Hogeweg (nrs. 101-111).

COMPLEX HOLLENHOF



Karakteristiek voor de stedenbouwkundige opzet zijn de dubbele woningen in een strakke rooilijn evenwijdig aan de straat, twee bouwlagen met een flauwe kap

COMPLEX HOGEWEG 35-49

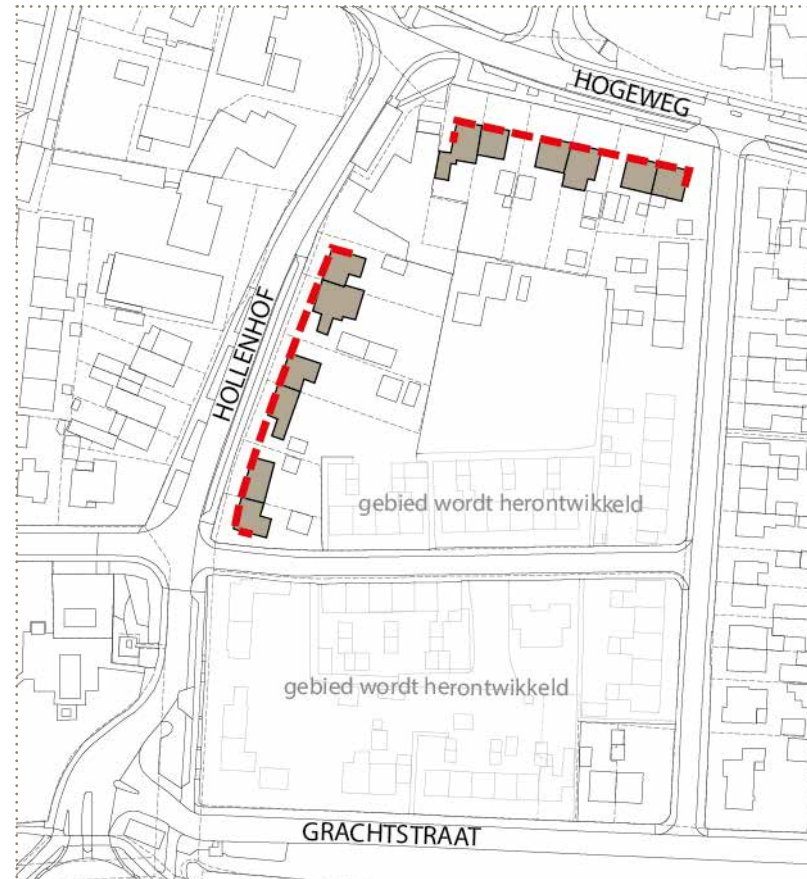


Karakteristiek voor de stedenbouwkundige opzet zijn de dubbele woningen in een strakke rooilijn evenwijdig aan de straat, één bouwlaag met een flinke kap

COMPLEX HOGEWEG 101-111



Karakteristiek voor de stedenbouwkundige opzet zijn de dubbele woningen in een strakke rooilijn evenwijdig aan de straat, één bouwlaag met een flinke kap



> SPELREGELS VOOR DE COMPLEXEN

- » Borg de karakteristieke stedenbouwkundige opzet met de strakke rooilijnen evenwijdig aan de straat en de seriematige bouw;
- » Behoud de samenhang in het bebouwingsbeeld (hoofdvormen, kapvormen (uitsluitend dwarskappen), dakkapellen, schoorstenen, gevelopeningen);
- » Pas ligusterhagen toe als erfafscheiding bij de vroeg naoorlogse sociale woningbouwcomplexen.



woningen en waterpartij langs de Van Heemstraweg

Zuidelijke dorpsrand: groen en bedrijvigheid

Met de aanleg van de in 1959 voltooide Van Heemstraweg - ter hoogte van Wamel over een geheel nieuw tracé - kreeg het dorp een nieuwe begrenzing aan de zuidzijde. De gronden tussen de Van Heemstraweg en de dorpsbebouwing heeft in de loop der jaren een diverse invulling gekregen met onder meer woningen, groengebieden en bedrijven.

Tussen de Stationsstraat en de Hollenhof bevindt zich een groene zone langs de Van Heemstraweg. Deze wordt gevormd door de kinderboerderij, het aangrenzende park en het groene perceel van Huis Lakenburg.

Ten westen van de Stationsstraat grenzen woonwijken aan de Van Heemstraweg. De meeste woningen staan met de achterzijde richting de Van Heemstraweg. Hier kan een kwaliteitsverbetering behaald worden door de groene zone langs de weg anders in te richten. In de volgende uitwerking worden hier spelregels voor gegeven.

Ten oosten van de Hollenhof bevinden zich zowel woningen als bedrijven langs de Van Heemstraweg. Zij zorgen voor een heel afwisselend beeld, variërend van lage bungalows tot hogere bedrijfspanden. Ook voor deze dorpsrand worden spelregels gegeven. Waar het bedrijventerrein in de jaren '60 van de 20^e eeuw bestond uit enkele panden aan de Industrieweg, is het in de loop der jaren uitgegroeid tot een terrein met een behoorlijke omvang.



kinderboerderij: groene zone langs de Van Heemstraweg



Vrije Markt



parkzone langs de Van Heemstraweg



De Lakenburg: verstopt tussen het groen

"Waar het bedrijventerrein in de jaren '60 bestond uit enkele panden aan de Industrieweg, is het in de loop der jaren uitgegroeid tot een terrein met een behoorlijke omvang."



bedrijvigheid aan de Grachtstraat



kinderboerderij: groene zone langs de Van Heemstraweg



bedrijvigheid aan de Grachtstraat

Uitwerking h | Zuidelijke dorpsrand

De Van Heemstraweg vormt de grens tussen de oeverwal, waar het dorp op ligt, en de komgronden, die een open en landelijk karakter hebben. De groene, parkachtige zone die langs de Van Heemstraweg ligt vormt de overgang tussen het dorp en het landelijk gebied. In deze groene zone liggen diverse voorzieningen. De woonbuurten ten westen van de groenzone en het bedrijventerrein aan de oostzijde, vormen echter een harde rand van het dorp. Hier zijn kansen aanwezig om de dorpsrand verder te versterken. Deze uitwerking geeft spelregels voor de versterking van de zuidelijke dorpsrand.

> DE VAN HEEMSTRAWEG ALS LANDSCHAPPELIJKE OVERGANG

In de Structuurvisie Dorpen 2025 zijn verschillende ingrepen benoemd om de omgeving van de zuidelijke dorpsrand te verbeteren. Er kunnen drie deelprojecten worden onderscheiden:

- » Herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de rand van de groene zone (zie deelopuitwerking f)
- » Landschappelijke inpassing woonbuurten en bedrijventerrein.
- » Landschappelijke inpassing van de erven ten zuiden van de Van Heemstraweg.

De locaties van de vier uitwerkingen zijn aangeduid op de dorpskwaliteitskaart van Wamel op de volgende pagina. Op de pagina's daarna worden de laatste twee deelopuitwerkingen behandeld.



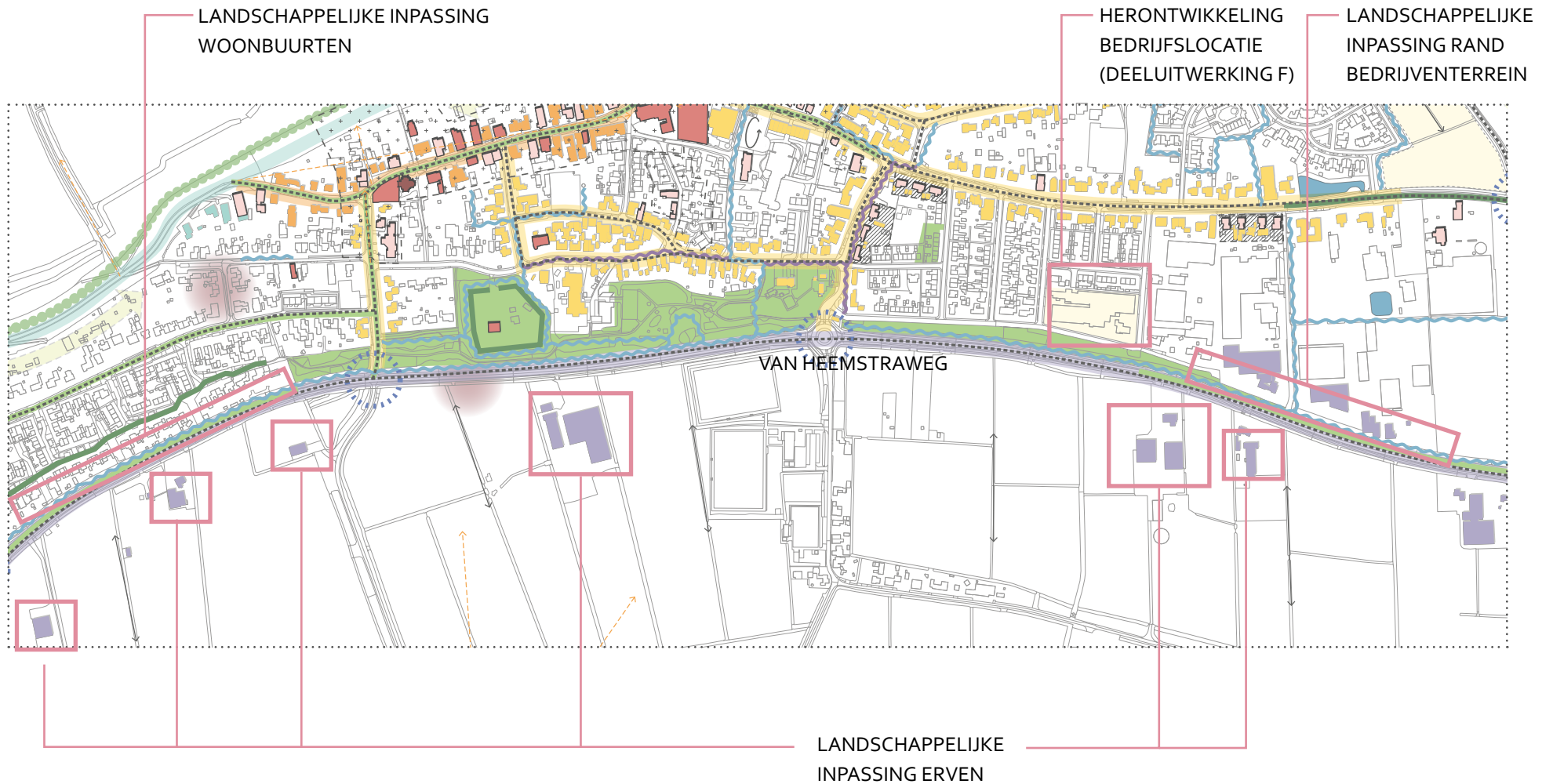
Het dorpspark aan de rand van de Van Heemstraweg wordt erg gewaardeerd



Het park langs de Van Heemstraweg gaat geleidelijk over in een brede groenstrook



Het park heeft voorzieningen zoals een kinderboerderij



Uitsnede van de dorpskwaliteitskaart van Wamel, met daarop de locaties van de uitwerkingen aan de Van Heemstraweg.

> LANDSCHAPPELIJKE INPASSING WOONBUURTEN EN BEDRIJVENTERREIN

Aan de westkant van Wamel liggen diverse woonbuurten, die allen met de achterkant aan de Van Heemstraweg grenzen. Dit resulteert in een grote variatie aan erfafscheidingen die vanaf de weg zichtbaar zijn. Ook aan de oostkant van Wamel is de dorpsrand nu rommelig: daar liggen de bedrijven goed in het zicht van de Van Heemstraweg en overheerst vaak het stenige karakter van de bedrijfskavels. Beide dorpsranden kunnen verbeterd worden door het aanplanten van meer bomen langs de Van Heemstraweg. Daarmee zal de nadruk meer op het groen komen te liggen en worden de achterliggende gebouwen beter "ingekaderd".

> SPELREGELS LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- » Pas de woonbuurten en het bedrijventerrein op een landschappelijke manier in door het planten van meer bomen langs de Van Heemstraweg.
- » Gebruik boomsoorten die gebiedseigen zijn. Enkele voorbeelden zijn: *Fraxinus excelsior*, *Ulmus minor/carpinifolia*, *Alnus glutinosa*, *Salix alba*, *Quercus robur*.
- » Geef erfafscheidingen indien mogelijk een eenduidig karakter. Denk bijvoorbeeld aan begroeide schermen.



> HERONTWIKKELING ERVEN VAN HEEMSTRAWEG

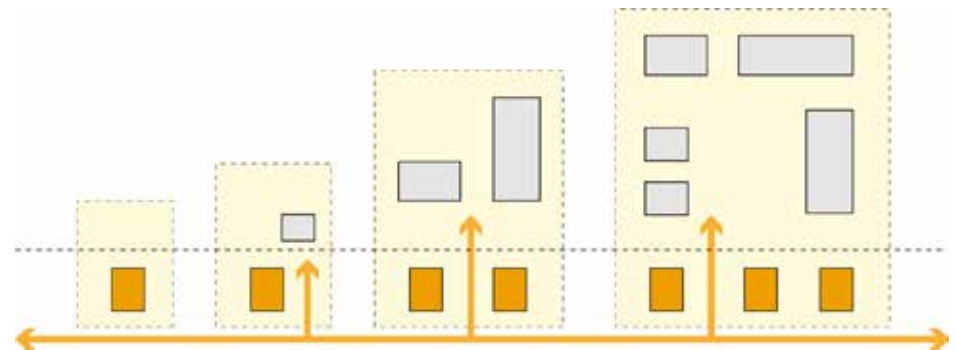
De Structuurvisie Dorpen 2025 noemt de mogelijkheid voor herontwikkeling voor de bestaande erven aan de Van Heemstraweg. Wanneer de agrarische functie verdwijnt, of er een andere reden is voor herontwikkeling, bieden de erven ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen. Door het open karakter van het landschap ten zuiden van de Van Heemstraweg, liggen de erven goed in het zicht. Daarom is het belangrijk dat herontwikkeling van de erven plaatsvindt passend bij het landelijk karakter van de omgeving. Gebouwen met een landelijke uitstraling passen hier goed, zoals moderne schuurwoningen.



Voorbeelden van moderne schuurwoningen met een landelijke uitstraling

> SPELREGELS HERONTWIKKELING ERVEN

- » Oriënteer de woningen op de weg.
- » Bouw maximaal twee lagen hoog met kap.
- » Achter de eerstelijnsbebouwing zou een verdere uitbreiding in de vorm van woningbouw of bedrijvigheid aan huis kunnen plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van een erf of een klein buurtje dat zich uit het zicht van de weg bevindt. Behoud hierbij de huidige grenzen van het erf.
- » Zorg voor een groene uitstraling van het nieuwe erf en voor groene erfafscheidingen naar alle zijden.
- » Moderne erfwoningen zijn goed denkbaar, mits ze een landelijke uitstraling hebben.
- » Bebouwing achter de hoofd woning hebben de uitstraling van "bijgebouwen", bijvoorbeeld schuurwoningen.



Voorbeelden van ontwikkelingen die mogelijk zijn op de bestaande erven aan de Van Heemstraweg. Van links naar rechts: 1) een erf met één woning in de eerstelijns, 2) een erf met een hoofd woning in de eerstelijns en een mantelzorgwoning daar achter, 3) een erf met hoofd woningen in de eerstelijns en bedrijfspanden of schuurwoningen daar achter, 4) een erf met hoofd woningen in de eerstelijns en een klein buurtje daar achter, uit het zicht van de openbare weg.

Uitwerking i | Revitalisering en herstructurering bedrijventerrein

Het ruime aanbod aan bedrijven aan de oostkant van het dorp is een kwaliteit van Wamel. Er is een variatie aan grote en kleine bedrijven, bedrijven aan huis en agrarische bedrijven. Doordat er in de loop der jaren op verschillende wijze bedrijven zijn toegevoegd en ook de inrichting van de openbare ruimte niet eenduidig is, oogt het terrein rommelig. Met een paar spelregels voor de inrichting van het eigen terrein en een eenduidig ingerichte openbare ruimte krijgt het bedrijventerrein een facelift en kunnen individuele bedrijven lekker verschillend blijven.



In de Industriestraat zou een eenduidige en heldere inrichting van de openbare ruimte kunnen zorgen voor een aantrekkelijker beeld. Samenhangende erfafscheidingen kunnen hier ook aan bijdragen.

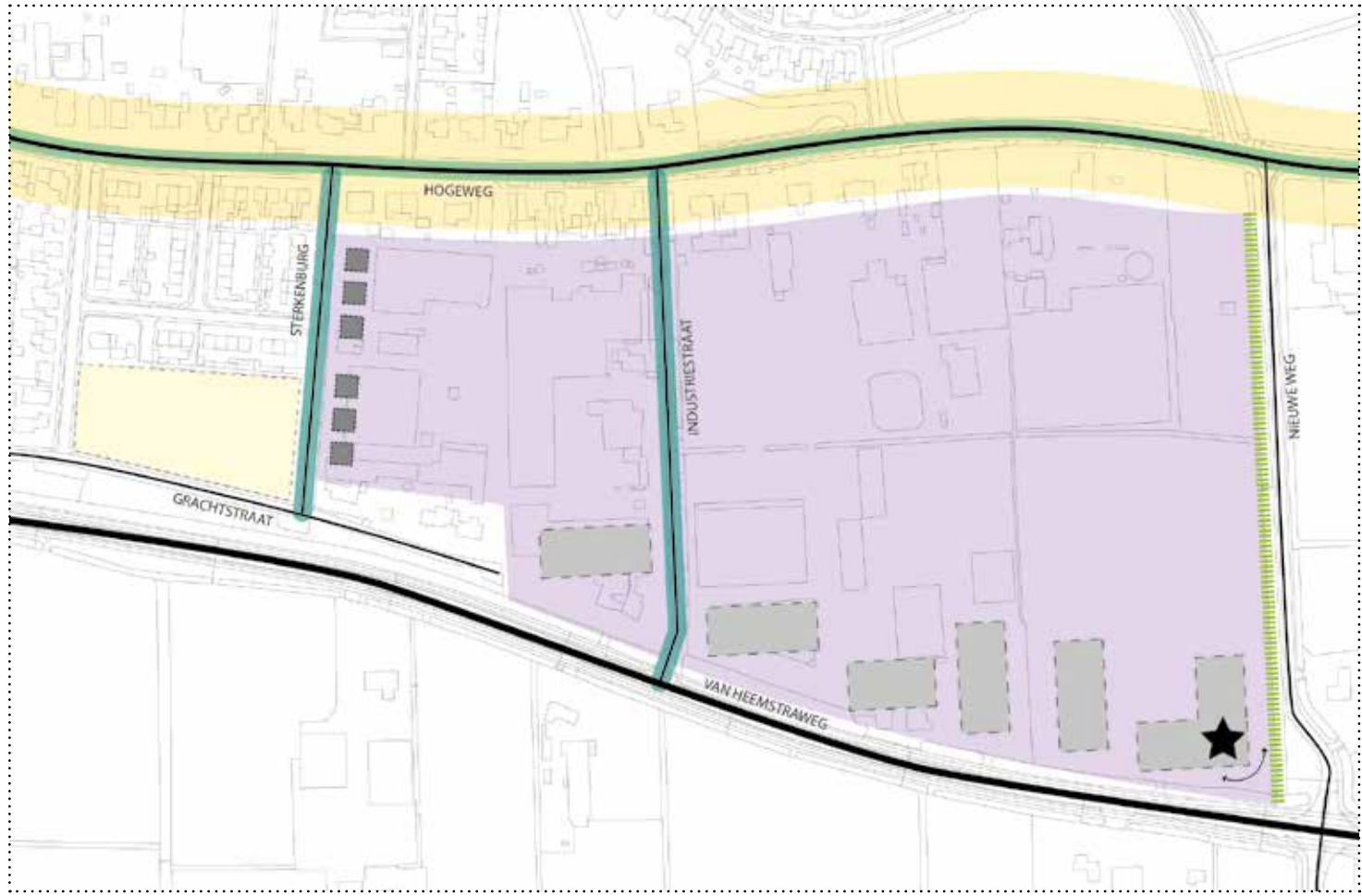
> EEN GEBIED IN ONTWIKKELING

Het bedrijventerrein ligt ingeklemd tussen de Hogeweg, waaraan zich voornamelijk kleinschalige woonbebouwing bevindt, en de Van Heemstraweg. Aan de westzijde grenst het terrein aan de kleinschalige woonbebouwing van de Sterkenburg. Bij nieuwe ontwikkelingen van het bedrijventerrein is het belangrijk om langs de Hogeweg en de Sterkenburg het kleinschalige karakter verder te versterken en om grotere ontwikkelingen langs de Van Heemstraweg of de Industriestraat te situeren. De bouwhoogtes moeten aansluiten bij de directe omgeving.

Aan de oostzijde grenst het aan het landelijk gebied. De overgangen van dorp naar landschap zijn bij een bedrijventerrein vaak kwetsbaar. Zie hiervoor uitwerking i en ook de spelregels in het algemene deel A 'dorpsranden'.

> SPELREGELS

- » Koester de Hogeweg als "dorpslint" met de dorpse, vrijstaande woningen.
- » Sluit aan de Sterkenburg aan bij de aanwezige kleinschalige bebouwing.
- » Situeer grotere bedrijfspanen bij voorkeur aan de Van Heemstraweg.
- » Zorg ervoor dat deze een representatieve gevel aan de Van Heemstraweg krijgen.
- » Realiseer bij voorkeur geen nieuwe in- en uitritten aan de Van Heemstraweg, zodat de doorlopende groene rand langs de Van Heemstraweg niet doorbroken hoeft te worden. Zorg er - bij eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein - voor dat er een stedenbouwkundig accent op de hoek Van Heemstraweg / Nieuwe Weg wordt geplaatst.
- » Plaats nieuwe bebouwing in de reeds aanwezige verkavelingsrichting.



LEGENDA

-  koester/versterk profiel Hogeweg
-  stel een herkenbaar profiel vast voor Industriestraat en Sterkenburg
-  zorg voor groene inpassing van overgangen naar het landschap
-  zet langs de Sterkenburg in op kleinschalige bebouwing
-  grotere ontwikkelingen langs de Van Heemstraweg
-  overhoekse orientatie
-  stedenbouwkundig accent
-  mogelijke herontwikkeling bedrijfskavel
-  koester het dorpslint

> SAMENHANG IN OPENBARE RUIMTE, BEBOUWING VARIEERT

Om de samenhang te bevorderen is een herkenbaar en doorgaand profiel van de ontsluitingswegen, waarlangs de individuele bedrijven zich kunnen presenteren, van groot belang. Een mooi voorbeeld is de Hogeweg; deze weg heeft een eenduidig, simpel profiel met 'standaard' materialisatie. In het profiel is wel ruimte voor een groene berm en de erfafscheidingen van de aangrenzende kavels zijn met zorg aangelegd. Door de Industriestraat en de Sterkenburg ook een eenduidig profiel met herkenbare materialisatie en voldoende groen te geven, krijgt de openbare ruimte zoveel samenhang, dat het helemaal niet erg is dat elk bedrijf anders is. Bij herontwikkelingen is het wel van belang om slim om te gaan met inritten; te veel of te grote onderbrekingen ondermijnen de samenhang. Probeer dus vooral om inritten te combineren. Ook samenhang in de erfafscheidingen draagt bij aan een rustig, verzorgd beeld.

> SPELREGELS

- » Versterk de samenhang in het gebied, met name in de openbare ruimte.
- » Zorg ervoor dat de Hogeweg, Industriestraat en Sterkenburg een herkenbaar, groen profiel hebben.
- » Beperk onderbrekingen in het profiel voor bijv. inritten
- » Zorg er bij herontwikkeling voor dat er één type erfafscheiding wordt toegepast.
- » Pas parkeerplaatsen en buitenopslag zoveel mogelijk groen in.



Met bomen en hagen ogen parkeerplaatsen vriendelijker en minder hard.

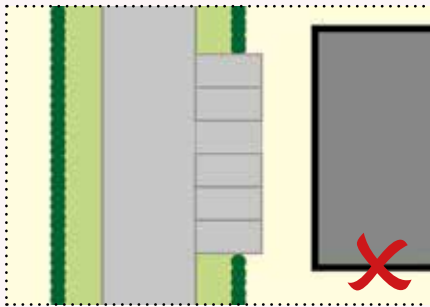


Hekwerk en/of haag als erfafscheiding zorgt voor zorgvuldige overgang en samenhang.

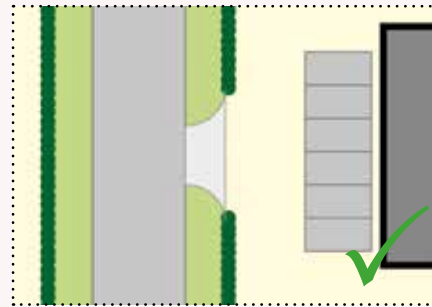


Een doorgaand groen profiel zorgt voor samenhang. De architectuur van de bebouwing mag variëren.

> WAT WERKT WEL EN NIET IN EEN OPENBAAR PROFIEL?



Te grote onderbrekingen van het openbare profiel ondermijnen de samenhang



Doorgaand openbaar profiel met minimale inritten

