

Beleidskader woonwagenlocaties Twenterand

PETER VAN DER DUSSEN

7 april 2025

Inhoud

Doel 5
Locaties 6
Planbeschrijving 7
Ontwerp 7
Standplaatsen 8
Woonwagens 10
Openbare Ruimte 12
Referentiebeelden 13

Doel

In het beleidskader woonwagenlocaties zijn 2 nieuwe woonwagenlocaties uitgewerkt op de onderdelen stedenbouwkundige voorwaarden en verschijningsvorm. De woonwagenlocaties zijn Den Ham Kerkallee en Vroomshoop Flierdijk, op elke locatie 10 woonwagenstandplaatsen. Beoogd wordt om de gewenste uitstraling, sfeer en karakter van de bebouwing veilig te stellen door het geven van richtlijnen voor de typologie van de nieuwe bebouwing en voor de inrichting van de buitenruimte.

Voor woonwagenlocaties wordt een drietal ambities nagestreefd inzake de identiteit en beeldkwaliteit.

- Binnen het plangebied speelt groen een belangrijke rol. Erfbeplanting zorgt voor een bepaalde omzoming die zorgt dat de woonwagenlocatie als een soort ‘enclave/kamer’ in het landschap komt te liggen.
- De woonwagens vormen samen een ensemble waarbij de massa, materialisering en het kleurgebruik op elkaar zijn afgestemd;
- Er komen enkellaagse woonwagens met een flauw hellend dak.



Figuur 1 Foto locatie Kerkallee (2021) Google Maps

Juridische status

Dit beleidskader bevat de uitgangspunten voor woonwagenlocaties. Het kader geeft duidelijkheid en vergroot de overzichtelijkheid. Het beleidskader wordt gebruikt als richtsnoer voor verdere besluitvorming.

De vervolgbesluitvorming bestaat uit juridisch bindende besluiten. Het gaat daarbij om een wijziging van het omgevingsplan en/of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Het beleidskader is geen beleidsregel in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Er kan worden afgeweken van het beleidskader. Het beleidskader is ook niet zelfstandig vatbaar voor bezwaar of beroep.

Rechtsbescherming ontstaat pas bij juridisch bindende besluiten. Denk aan een wijziging van het omgevingsplan of een bopa. In die besluiten zal ook moeten aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) en zal er een belangenafweging moeten plaatsvinden.

Locaties

In het (vertrouwelijk) locatieonderzoek van 7 juni 2023 zijn 6 woonwagenlocaties beoordeeld. In het raadsvoorstel van 26 september 2023 is besloten de locaties Den Ham Marleseweg (later hernoemd naar Kerkallee), Vroomshoop Flierdijk en Vriezenveen Zuid nader te onderzoeken.

Het eerste gebied ligt aan de westzijde van Den Ham gelegen aan de Kerkallee en de Linderbeek. Ten westen en ten oosten van de locatie zijn sportfaciliteiten zoals voetbal en tennis. Ten zuiden van de locatie ligt ijsbaan ‘de Kollendiek’. De woonwagenlocatie zal een deel van deze ijsbaan in beslag nemen. Op de locatie waren al 2 woonwagenstandplaatsen gesitueerd. Door herinrichting en uitbreiding wordt de locatie geschikt gemaakt voor 10 standplaatsen.

Het tweede gebied ligt aan de westzijde van Vroomshoop. Tussen natuurreservaat Zandstuwe aan de noordzijde en agrarisch grondgebruik aan de zuidzijde. Ten westen van de locatie zijn sportfaciliteiten en naar het oosten toe is een woonwijk.

De beoogde locatie Vriezenveen Zuid wordt nader uitgewerkt in de plannen voor Vriezenveen Zuid. Dit beleidskader is dan ook niet van toepassing op de locatie Vriezenveen Zuid.

Figuur 2 luchtfoto Den Ham Kerkallee



Figuur 3 luchtfoto Vroomshoop Flierdijk



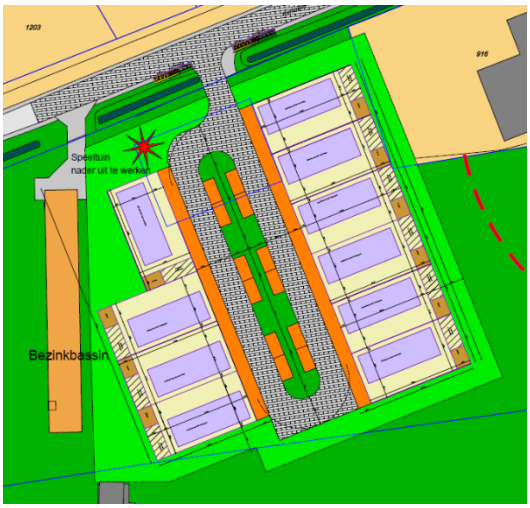
Planbeschrijving

Het beleidskader woonwagenlocaties beschrijft de te realiseren woonwagenlocaties van 10 woonwagenstandplaatsen. De woonwagenlocatie wordt ontsloten op de openbare weg. Op de woonwagenlocaties worden langsparkeerplaatsen gerealiseerd direct aan de standplaatsen. Tussen de woonwagens en de ontsluitingswegen komt een groenstrook met hierop een aantal parkeerplaatsen.

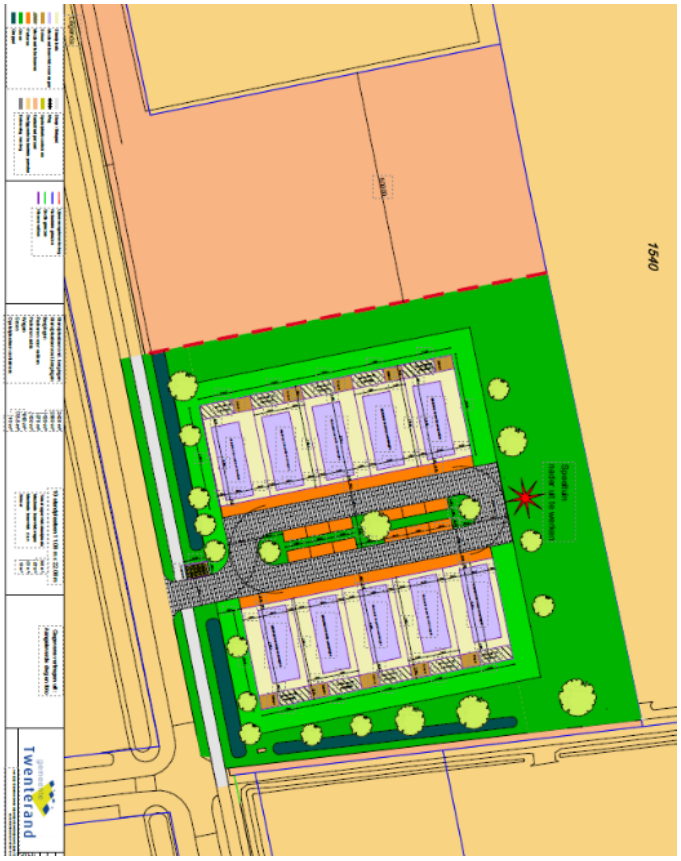
Ontwerp

Het ontwerp van de locaties houdt rekening met het plaatsen van 10 woonwagenstandplaatsen. Bij het intekenen van deze standplaatsen is er rekening gehouden met leefbaarheid en veiligheid. Middels een groensingel rond de standplaatsen vindt de inpassing in het landschap plaats.

De woonwagenstandplaatsen hebben de standaardafmeting van 11 bij 22 meter. Deze afmeting is gebaseerd op de meest gangbare maat (huur)woonwagen, de benodigdheden op een standplaats en de wet/ regelgeving rondom brandveiligheid. Voor de standplaatsen is een strook van 2.8 meter; hierop is langsparkeren mogelijk. Doordat de weg rond de gehele locatie gaat en een wegbreedte van 5 meter is aangehouden, is het mogelijk voor nooddiensten om de locatie te bereiken en te verlaten.

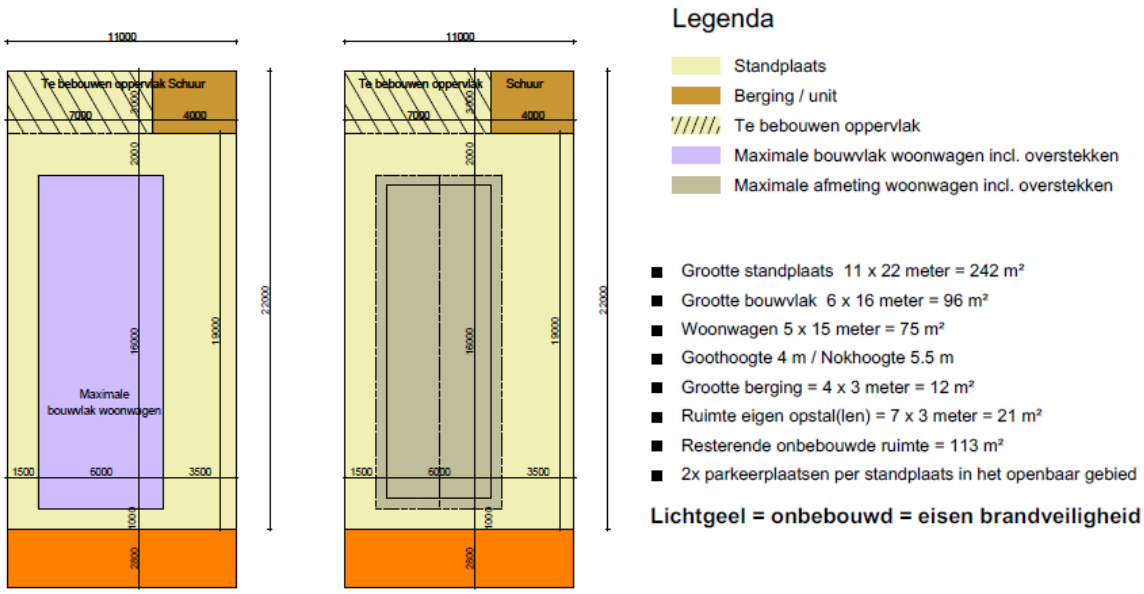


Figuur 2 Ontwerp locatie Den Ham



Figuur 6 Ontwerp locatie Vroomshoop Flierdijk

Standplaatsen



Figuur 3 Standaard maatvoering standplaats

Zoals eerder vermeld is bij het ontwerp van de locaties rekening gehouden met het standaard kaveltype voor huurstandplaatsen en woonwagens. Standplaatsen zijn over het algemeen geheel verhard met klinkers. De voorkeur gaat hierbij uit naar antracieten betonklinkers. Op de standplaats van 11 bij 22 meter wordt rekening gehouden met een bouwvlak van 6 bij 16 meter (inclusief overstekken). Dit om te kunnen verzekeren dat er 5 meter tussen de bebouwingen van meest uitstekende punt tot meest uitstekende punt zullen blijven omwille van brandveiligheid. Er mag buiten het bouwvlak dus niet worden gebouwd.

Let wel, de feitelijke afmeting van de woonwagen bedraagt 5 x 15 meter = 75 m² totaal (excl. overstekken)

Bergingen

Op de standplaatsen komen prefab houten bergingen. De berging zelf zal ongeveer 12 m² zijn en bevat in ieder geval de meterkast voor de nutsvoorzieningen. Deze worden ruim voor de plaatsing van de woonwagens gerealiseerd. Daardoor kunnen de woonwagens direct aangesloten worden op de nutsvoorzieningen zodat deze direct bewoont kunnen worden.

Er is een mogelijkheid om de berging uit te breiden over de gehele breedte van de standplaats. Te bebouwen oppervlakte naast de berging mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen rondom en tussen de standplaatsen moeten schuttingspanelen zijn met houten latten, aan de onderkant verstevigd met beton.

Erfafscheiding aan de achterkant van de standplaats en tussen de standplaatsen mag maximaal 2 meter hoog zijn. Aan de voorkant van de standplaats mag de erfafscheiding slechts 1 meter hoog zijn.

De toegangspoort tot de standplaats is maximaal 1 meter breed te zijn. Op deze manier wordt voorkomen dat er auto's, aanhangers of caravans op de standplaatsen geplaatst worden.

Woonwagens

Uitstraling en kwaliteit woonwagens

Een woonwagen kent verschillende verschijningsvormen. De klassieke woonwagen wordt vaak gezien als een houtskeletchalet op wielen. De laatste decennia verschijnen ook 'stenen woningen' op woonwagenlocaties, mede ingegeven door de strengere eisen ten aanzien van de kwaliteit van een woonwagen, de financierbaarheid en de afschrijvingsperiode van een woonwagen. Woonwagenbewoners hebben zelf een verschillend ideaalbeeld van (de uitstraling van) de woonwagen.

Voldoet aan minimale kwaliteitseisen

Woonwagens moeten voldoen aan de minimale landelijke kwaliteitseisen ten aanzien van gebouwen, zoals benoemd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl[1]).

Passende woonvorm

Naast dat woonwagens moeten voldoen aan de minimale kwaliteitseisen, vinden we het belangrijk dat de woonwagen past bij de wooncultuur van de doelgroep. Dat zal echter wel een woonwagen van houtskeletbouw dienen te zijn met wielen en 'steenstrips' als buitengevel. Een 'stenen woonwagen' wordt niet toegestaan.

Een passende woonvorm kan ook uitgelegd worden als woonruimte die aansluit op huishoudens van verschillende grootte. Woonwagenbewoners die een eigen woonwagen aanschaffen hebben uiteraard de mogelijkheid om zelf de maatvoering te bepalen, zolang deze qua maatvorm past binnen de betreffende standplaats, het bouwvlak en de brandveiligheidseisen. Ook hier geldt dat een balans gezocht wordt tussen wat past (qua woninggrootte) en betaalbaarheid.

Duurzaamheid en uitstraling

Net als voor reguliere woningen wordt de energiezuinigheid een steeds belangrijkere factor in de kwaliteit van woonwagens. Voor nieuwe woonwagens geldt dat zij aan dezelfde duurzaamheidseisen moeten voldoen als reguliere woningen, dat wil zeggen: Bijna Energieneutraal (BENG).

Situering

- De woonwagens zijn met de voorgevel gericht naar de straat;
- De woonwagens zijn allemaal op dezelfde plek op de standplaats uitgelijnd, in gestandaardiseerde bouw bevindt de entree van de woonwagen zich dan aan de brede zijde van de standplaats;
- De bergingen van de woonwagens staan aan de achterzijde, zoals aangegeven op de tekeningen;
- De woonwagens staan in dezelfde rooilijn. Woonwagens met kleinere afmetingen mogen maximaal 2m afwijken van deze rooilijn;
- Het peil van de begane grondvloer bevindt zich op max. 60-70 cm boven het maaiveld.

Massa en kapvorm

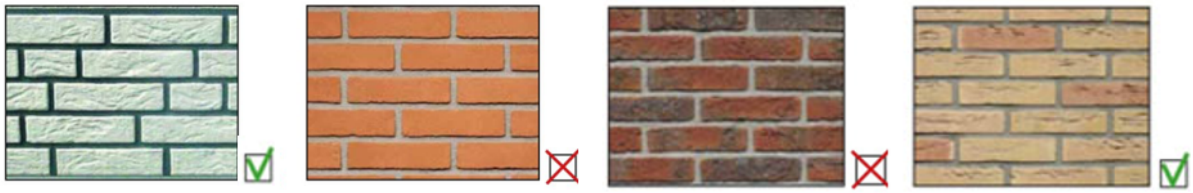
- Woonwagens: het grondvlak bedraagt maximaal 5m x 15m (excl. overstek rondom van 0,5 m);
- Uitsluitend grondgebonden woonwagens zonder een kapverdieping;
- Gelijkzijdige zadelkap;
- Dakhelling tussen de 10 en 30 graden;

[1] Bbl = Besluit bouwwerken leefomgeving / https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297/2025-01-01

- De kap begint op ca. 3,5 - 4m goothoogte vanaf het maaiveld;
- De bouwhoogte (nokhoogte) bedraagt maximaal 5,5 m vanaf het maaiveld;
- De woonwagens mogen alleen binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Conform de eisen van de Veiligheidsregio / brandweer dient de afstand tussen de woonwagen (zijnde het hoofdgebouw) en de bijbehorende bouwwerken minimaal 2 meter te zijn.

Kleur- en materiaalgebruik

- Gevels bestaan uit genuanceerde baksteenstrips in de kleuren wit en lichte geeltinten.
- Donkere en oranje tinten zijn niet toegestaan.
- Mits ondergeschikt aan de primaire materialisering van de gevel, zijn hout en stuc toegestaan:



Figuur 4 Steenstrips woonwagen

- Het gebruik van heldere verzadigde kleuren en van fluorescerende kleuren is niet toegestaan;
- De plint tot max. 60-70cm wordt in de donkere kleur uit de kleurenpalet van de genuanceerde baksteenstrips gerealiseerd;
- Zonnepanelen worden in één aansluitend vak op het dakvlak aangebracht;
- Kozijnen, ramen en deuren zijn uitgevoerd in hout of kunststof met bij voorkeur een slanke profilering;
- Toepassen van donkere gekleurde (zwart of antraciet) hardgebakken dakpan met een overstek of als hardgebakken vormgegeven dakpanbeplating;
- De trap en de leuning naar de entree zijn uitgevoerd in metaal.

Gevelkarakteristiek

- Openslaande deuren en/ of grote ramen van vloer tot plafond gericht op de rijbaan zijn op de begane grond aanwezig;
- Dakgoten of dakgootbetimmering worden in een witte kleur contrasterend uitgevoerd. Plaatmaterialen met zichtbare bevestigen zijn niet toegestaan.

Overige randvoorwaarden

- Gasloze verwarmingsinstallatie en de gebalanceerde ventilatie met WTW-unit dienen bij voorkeur in een vaste berging binnen de woonwagen te worden geplaatst of in de vorm van een installatiekast aan de achterzijde van de woonwagen. Wanneer hier sprake van is, is afhankelijk van het te kiezen installatiesysteem!
- In de openbare ruimte zijn voldoende parkeervakken aanwezig. Parkeren van een auto, caravan of een boot op eigen kavel is niet toegestaan.

Openbare Ruimte

- De rijweg met aan beide zijden langsparkeren met in het midden een groene strook;

- Langsparkeervakken zijn herkenbaar en worden in een contrasterende kleur aangelegd;
- De rijweg wordt gemarkeerd door molgoten waarbinnen ook de afwatering aanwezig is;
- De keuze voor het materiaal, kleur en legverband worden nader uitgewerkt in een inrichtingsplan;
- Den Ham ligt in het waardevolle cultuurlandschap Vecht en Regge. De ondergrond kan verschillen per locatie en moet meegenomen worden bij het bepalen van beplanting. Beplanting op en rondom de locatie moeten inheemse soorten zijn;
- Vroomshoop ligt in het intrekgebied van een waterwinning. Hier gelden dat specifieke eisen voor de aanleg van de openbare ruimte om grondwaterverontreiniging te voorkomen. Hiervoor zal overleg gevoerd worden met Vitens en de provincie
- Bij plaatsing van bomen op en rondom de locatie moet rekening gehouden worden met lichtinval ten opzichte van de zonnepanelen op de woonwagens.

Referentiebeelden

Woonwagens









Erfafscheiding







Bergingen







Bestrating en poeren

