



gemeente
Weststellingwerf

Beeldkwaliteitplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1

**Aanpassing woonsfeer 1e
Erratum woonsfeer 2i**

Kenmerk .../in
Ontwerp / 26 november 2013

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Uitleg aanpassing woonsfeer 1e	4
3	Nieuwe richtlijn voor bebouwing woonsfeer 1e	7
4	Erratum woonsfeer 2i	9

1 Inleiding

De gemeente Weststellingwerf is al geruime tijd bezig met de ontwikkeling van woonwijk Lindewijk te Wolvega. Deze wijk is gelegen aan de zuidoostzijde van het dorp, nader begrensd door de spoorlijn Leeuwarden – Zwolle en de A32. Een gedeelte van deze woonwijk is gerealiseerd, een gedeelte is in aanbouw en het overige dient nog gebouwd te worden.

Het eerste planologische kader voor de Lindewijk werd gevormd door bestemmingsplan Wolvega Lindewijk (2001). Dit plan legt op het overgrote deel van het plangebied een nog nader uit te werken woonbestemming. Daar mag, zonder dat de bestemming nader is uitgewerkt, nog geen woningbouw plaatsvinden. Het uitwerkingsplan Wolvega Lindewijk, deelgebied 1 (2005) voorzag voor het oostelijk deel van het plangebied in concreet uitgewerkte bestemmingen waardoor in dat deel van het gebied woningbouw mogelijk werd gemaakt. Ingegeven door gewijzigde stedenbouwkundige inzichten werd vervolgens het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk - Deelgebied 1 (2011) vastgesteld, waarmee het uitwerkingsplan in het geheel werd vervangen en ook een gedeelte van het eerste bestemmingsplan werd vervangen door een nieuwe regeling. Gelijk met dit meest recente bestemmingsplan, werd ook het Beeldkwaliteitplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1 vastgesteld.

Eén van de nog te bouwen gedeelten betreft een gebied dat ligt tussen de centrale verkeersas van de wijk (Grote vuurvliender) en de Citroenvliender, nader aan te duiden als “Centrale as-Citroenvliender”. Op deze strook grond waren aanvankelijk acht woongebouwen in gestapelde vorm voorzien, bestaande uit maximaal vier woningen per gebouw. Zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan was daarop ingericht.



Ligging van de Centrale as-Citroenvliender (geel gemarkeerd), direct noordelijk van de hoofdontsluiting van de Lindewijk

De plannen voor bovengenoemde strook grond zijn recent aangepast. In plaats van de gestapelde woningen, wenst de grondeigenaar nu grondgebonden woningen te ontwikkelen in de vorm van rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan staan deze plannen niet toe. Het bestemmingsplan bevat wel een wijzigingsbevoegdheid, op basis waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn om een wijzigingsplan op te stellen. Het wijzigingsplan kan dusdanig worden ingericht, dat daarmee de grondgebonden woningen mogelijk worden gemaakt. Het is daarnaast aan de gemeenteraad om de benodigde aanpassing van het beeldkwaliteitplan vast te stellen.

Voorliggend document betreft de voorgestelde aanpassing van het “Beeldkwaliteitplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1”. De betreffende strook grond in de Centrale as-Citroenvliender ligt volledig in woonsfeer 1e van dat beeldkwaliteitplan, waardoor een aanpassing van de tekst van die woonsfeer volstaat. Ter herstel van een foutieve bepaling met betrekking tot woonsfeer 2i, voorziet dit document verder in een erratum.

2 Uitleg aanpassing woonsfeer 1e

Het Beeldkwaliteitplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1 deelt de Lindewijk in verschillende woonbuurten in. In het noordelijk deel van de wijk ligt Tuindorp. Binnen Tuindorp zijn diverse woningtypen gebouwd. Elk woningtype is in het beeldkwaliteitplan omschreven in een eigen woonsfeer. De beoogde ontwikkeling valt binnen woonsfeer 1e van deze woonbuurt. Een nieuwe omschrijving voor deze woonsfeer is noodzakelijk, om richting te geven aan de bouw van grondgebonden woningen in plaats van de eerder bedachte gestapelde woningen.



Ligging van woonsfeer 1e

De bebouwing in Tuindorp kenmerkt zich vooral door de rode daken en is daarom eenvoudig te onderscheiden van de rest van de Lindewijk. Tuindorp is fysiek ook enigszins afgescheiden van de rest van de wijk door de ligging aan de centrale as. Dit is een brede parkstrook, waarlangs ook de hoofdontsluiting van de wijk loopt. Het is vanuit stedenbouwkundig opzicht logisch om de uiterlijke kenmerken van de nieuw te bouwen woningen aan te laten sluiten bij het reeds gebouwde gedeelte van Tuindorp. Daarom is ervoor gekozen om de omschrijvingen van twee bestaande woonbuurten binnen Tuindorp als vertrekpunt te kiezen voor de nieuwe invulling van woonsfeer 1e. De woonsfeer wordt dan ook opgesplitst in twee delen (woonsfeer 1e-I en 1e-II), welke fysiek van elkaar zijn gescheiden door de woonstraat Kommavlinder.



Woonsferen 1e-I en 1e-II

Woonsfeer 1e-I (rijwoningen)

De rijwoningen gaan direct aansluiten op de bestaande rijwoningen van woonsfeer 1a. De bestaande lijn van vier blokken aan de Grote Vuurvlinder wordt in zuidelijke richting met één nieuw blok verlengd. Dat blok zal in de daar aanwezige rooilijn komen te staan. Haaks daarop, de Grote Vuurvlinder voorbij de bocht volgend, zijn nog eens drie blokken met rijwoningen voorzien. De rooilijn van het eerste blok zal in het verlengde komen te liggen van de zijgevel van het hiervoor beschreven blok, om zodoende een logische overhoekse aansluiting te creëren. De twee meest oostelijke blokken worden, beide in dezelfde rooilijn, een paar meter naar achteren gesitueerd ten opzichte van het westelijke blok. Op deze manier wordt net wat meer ruimte tussen de voorgevels en de wijkontsluitingsweg gecreëerd. Voor de herkenbaarheid en veiligheid van de wijkontsluitingsroute werkt dat positief. De kavels zijn hier voldoende diep om ook nog een flinke achtertuin over te houden.

Vanwege de aansluiting op de bestaande bebouwingslijn en de functie als buitenrand van Tuindorp, is het wenselijk om de uiterlijke kenmerken van woonsfeer 1a in hoofdzaak door te zetten in de nieuwe woningen. Dit betekent dat dit beeldkwaliteitplan de regels voor plaatsing, hoofdvorm, aanzichten en opmaak van de woningen voor de woningen in woonsfeer 1e-I grotendeels heeft ontleend aan die van woonsfeer 1a.

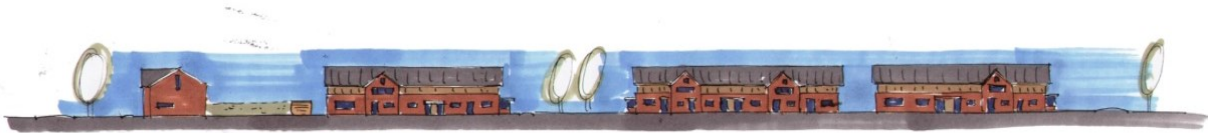
In woonsfeer 1a zijn op de hoekwoningen die grenzen aan de woonstraten die op de Grote Vuurvlinder uitkomen, accenten aangebracht. Deze bestaan uit een overhoekse erker en een aankapping op het dakvlak. Het nieuwe blok dat de bestaande bebouwingslijn 1a verlengt, grenst op de noordelijke kop aan de Citroenvlinder en op de zuidelijke kop aan de Grote Vuurvlinder, die daar de hoek omgaat. Om de logica van de lijn uit woonsfeer 1a hier door te trekken, zouden accenten op de beide kopwoningen kunnen worden gelegd. Op die wijze zou echter een te complex dakvlak ontstaan. Daarom is gekozen om alleen op de zuidelijke kop een accent in het dakvlak aan te brengen. Om aan de straatzijde van de Citroenvlinder geen blinde kopgevel te creëren worden de beide kopwoningen voorzien van een overhoekse erker.



De rijwoningen van woonsfeer 1a, gezien vanaf de Grote Vuurvlinder ter hoogte van het nieuwe blok van woonsfeer 1e-I, dat in het verlengde van deze rij wordt gebouwd.

De drie blokken met rijwoningen die voorbij de bocht aan de Grote Vuurvlinder worden opgericht, zullen qua uiterlijke kenmerken sterke verwantschap vertonen met de hierboven omschreven woningen van woonsfeer 1a. Anders is, dat geen accenten op de kopwoningen worden aangebracht, maar juist op enkele tussenwoningen. De kopwoning die grenst aan de Kommavvlinder zal wel een overhoekse accent krijgen, maar dat hoeft niet in het dakvlak te zijn.

De woningen die een oriëntatie hebben op de parkstrook van de centrale as, hebben een achtertuin die direct grenst aan de Citroenvlinder. Om te voorkomen dat langs deze straat een lange rommelige schuttingwand kan ontstaan, wordt aan deze erfgrans een groene erfafscheiding meeontworpen en reeds door de ontwikkelende partij opgericht.

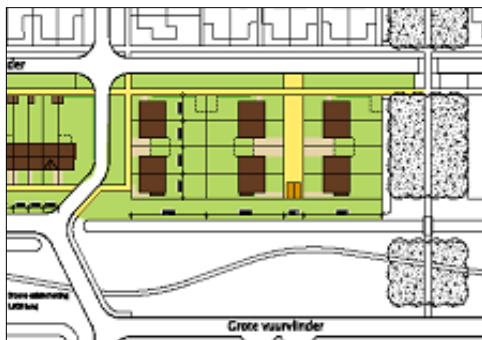


Schetsmatig beeld van de nieuwe zuidelijke rij aan de Grote Vuurvlinder, met de voorgevels gericht op de parkstrook van de Centrale as.

Woonsfeer 1e-II (twee-onder-één-kapwoningen)

De Kommavlinder is een bestaande woonstraat die vanaf de Grote Vuurvlinder een deel van Tuindorp ontsluit. De rijwoningen van woonsfeer 1e-I liggen westelijk van de Kommavlinder. Ten oosten daarvan zijn de twee-onder-één-kapwoningen van woonsfeer 1e-II voorzien. Vanaf de kruising met de Kommavlinder buigt de Grote Vuurvlinder naar het oosten toe in zuidelijke richting af. Daardoor ligt het gebied van woonsfeer 1e-II direct aan de parkstrook van de Centrale as. Om de scheidende structuur van de Lindewijk te behouden, zal een groene erfafscheiding worden aangelegd tussen de nieuwe woningen en de parkstrook, bijvoorbeeld in de vorm van een haag.

De groene erfafscheiding verlengt als het ware de lijn die door de rijwoningen van woonsfeer 1e-I ontstaat. Deze lijn zorgt voor de zuidelijke afronding van het westelijk deel van Tuindorp. Aan de westzijde zorgen de woningen van woonsfeer 1a voor de afronding. Naast de rechte lijnen van woningen en erfafscheiding, onderscheiden de woningen aan deze buitenrand van Tuindorp zich nog op andere wijze. Al deze woningen zijn hoger dan de woningen in het binnengebied van de woonbuurt. In het binnengebied zijn alle woningen één bouwlaag met kap. Aan de buitenrand zijn ze twee bouwlagen met kap. Om deze logica vast te houden worden de twee-onder-één-kapwoningen van woonsfeer 1e-II ook uitgevoerd in twee bouwlagen met kap. Deze woningen worden gebouwd aan de Kommavlinder en aan een daarachter te creëren hofje. Het hofje ontsluit op de Citroenvlinder. De kaprichting van de woningen is noord-zuid (haaks op de kaprichting van de rijwoningen uit sfeer 1e-I). Dit resulteert, gezien vanaf de parkstrook van de centrale as, in een beeld van een groene wand met daarbovenuit stekende kopgevels. Voor wat betreft de aanzichten en opmaak zijn de omschrijvingen van woonsfeer 1b gebruikt, zodat er een samenhangend beeld met de rest van Tuindorp kan ontstaan.



Hoofdopzet voor de twee-onder-één-kapwoningen aan de Kommavlinder en Citroenvlinder

3 Nieuwe richtlijn voor bebouwing woonsfeer 1e

Woonsfeer 1e-I (rijwoningen)

Algemeen

Type: rijwoningen.

Sfeer en samenhang: westelijke en zuidelijke buitenrand van Tuindorp met sterk op elkaar lijkende rijwoningen die een gesloten straatwand vormen, waarbij de westelijke rand accenten heeft op enkele kopwoningen en de zuidelijke wand accenten heeft op enkele tussenwoningen. Sterke verwantschap met woonsfeer 1a.

Ambitie: regulier.

Plaatsing

- Rooilijn: in verplichte rechte rooilijn. Op één plaats verspringt de rooilijn (zie uitleg in hoofdstuk 2)
- Nokrichting: parallel aan de weg.
- Oriëntatie: op de Grote vuurvlinder.
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen: achter de voorgevel.

Hoofdvorm

- Bouwlagen: 2 lagen met kap.
- Kapvorm: zadeldak, dakhelling 45 – 55 graden, overstek minimaal 0,5 meter.
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur.

Aanzichten

- Gevelexpressie: eenvoudige gesloten gevel met openingen. Kopwoningen grenzend aan de openbare ruimte hebben een overhoekse uitstraling.
- Geleding: sterk horizontaal.
- Accenten in dak- en gevelvlak: ten behoeve van een stedenbouwkundige uitstraling incidenteel toegestaan.
- Dakkapellen: maximaal 1 meter hoge opstand over de gehele woningbreedte, platte afdekking met een minimaal 20 cm overstekende daklijst.
- Erkers: tot maximaal 1 meter uit de gevel, platte afdekking.

Opmaak

- Materiaal en kleur(toon): de woningen die de westelijke buitenrand vormen liggen in het directe verlengde van de woonsfeer 1a en die woningen moeten in gelijke materialen en kleuren worden gebouwd. Voor de woningen van de zuidelijke buitenrand moeten kleur en materiaal van de dakpannen gelijk zijn aan die van de reeds gebouwde woningen in Tuindorp. De kleur baksteen moet in de sfeer van Tuindorp passen. Gedekt witte kozijnen en daklijsten.
- Detaillering: ondersteunend aan de architectuur.

Diversen

- Perceelsafscheidings: alleen groene tuinafscheidings op de grens met de openbare ruimte, met een hoogte van minimaal 1,8 meter. Deze afscheiding dient met de woningen te worden mee-ontworpen.
- Parkeren in de openbare ruimte in de daarvoor aangegeven parkeervakken.

Woonsfeer 1e-II (twee-onder-één-kapwoningen)

Algemeen

Type: halfvrijstaande woningen.

Sfeer en samenhang: traditionele woningen, voor een deel georganiseerd in een hofje en met een sterke verwantschap naar woonsfeer 1b voor wat betreft de aanzichten en opmaak.

Ambitie: regulier.

Plaatsing

- Rooilijn: in verplichte rechte rooilijnen. De woningen zijn deels gesitueerd langs de Kommavlinder en deels aan een doodlopend hofje met de ontsluiting op de Citroenvlinder.
- Nokrichting: haaks op de Citroenvlinder.
- Oriëntatie: de woningen aan de Kommavlinder op de weg en de woningen aan de Citroenvlinder op de hof.
- Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen: achter de voorgevel.

Hoofdvorm

- Bouwlagen: 2 lagen met kap.
- Kapvorm: zadeldak, dakhelling 45 – 55 graden, overstek minimaal 0,5 meter.
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur.

Aanzichten

- Gevelexpressie: eenvoudige gesloten gevel met openingen. Kopwoningen grenzend aan de openbare ruimte hebben een overhoekse uitstraling.
- Geleding: sterk horizontaal
- Erkers: tot maximaal 1 meter uit de gevel, platte afdekking.

Opmaak

- Materiaal en kleur(toon): in de sfeer van woonsfeer 1b passende kleur baksteen. Kleur en materiaal van de dakpannen moet gelijk zijn aan die van de reeds gebouwde woningen in Tuindorp. Gedekt witte kozijnen en daklijsten.
- Detaillering: ondersteunend aan de architectuur.

Diversen

- Perceelsafscheidings: alleen groene tuinafscheidingen op de grens met de openbare ruimte, met een hoogte van minimaal 1,8 meter. Deze afscheiding dient met de woningen te worden mee-ontworpen.

4 Erratum woonsfeer 2i

Toelichting

Aanvankelijk was in het Beeldkwaliteitplan Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1 bedoeld om de hofjeswoningen met 2 bouwlagen aan de Aurelia (woonsfeer 2h) te “spiegelen” naar de hofjes aan de Daggauwoog (woonsfeer 2i). In de omschrijving van de hoofdvorm van woonsfeer 2i is echter een fout opgetreden. Daar wordt 1,5 bouwlaag met kap voorgeschreven, in plaats van de bedoelde 2 lagen met kap. Om deze inconsistentie op te heffen is het volgende erratum noodzakelijk.



De bestaande hofjes van woonsfeer 2h, met daarnaast woonsfeer 2i

Erratum

5.2.4 Daggauwoog Woonsfeer 2i (hofjes)

Hoofdvorm

- Bouwlagen: 2 lagen met kap.