Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Stedenbouwkundige verkenning



PIETERSLAAN 85A, WOLVEGA

WONINGBOUW INBREIDINGSLOCATIE

oktober 2023

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: Oktober 2023
PROJECT: Inbreiding Pieterslaan 85a, Wolvega
PROJECTNUMMER: 20230171
OPDRACHTGEVER: Gemeente Weststellingwerf



INHOUD

1. INLEIDING 4
2. RUIMTELIJKE ANALYSE 5
   - 2.1 LIGGING WOLVEGA
   - 2.2 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET WOLVEGA
   - 2.3 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET DE MEULEPOLLE
   - 2.4 HET PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING
   - 2.5 HISTORIE
3. KERNKWALITEITEN 11
4. ONTWERPUITGANGSPUNTEN 12
5. SCHETSVARIANTEN 13
6. HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN 17
7. UITWERKING 19
   - 7.1 DE WONINGEN
   - 7.2 DE OPENBARE RUIMTE

1. INLEIDING

De gemeente Weststellingwerf werkt samen met de Woningstichting Weststellingwerf aan een woningbouw-ontwikkeling aan de Pieterslaan te Wolvega (perceel 7649 sectie D), ter hoogte van Pieterslaan 85a. Op het terrein was sprake van bedrijfsmatige activiteiten. Het merendeel van de gebouwen is inmiddels gesloopt.

Deze memo bevat een stedenbouwkundige verkenning van het gebied en een aantal varianten voor de inrichting van de locatie. Op basis van een keuze voor één van de varianten, of een combinatie van meerdere varianten, wordt het stedenbouwkundig plan voor de locatie Pieterslaan verder uitgewerkt.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 worden het plangebied en de omgeving geanalyseerd. In hoofdstuk 3 volgen de kernkwaliteiten van het gebied, en in hoofdstuk 4 de ontwerpuitgangspunten. In hoofdstuk 5 worden een aantal schetsvarianten weergegeven. Op basis hiervan volgt in hoofdstuk 6 het steden-bouwkundig plan voor de inbreidingslocatie aan de Pieterslaan. In hoofdstuk 7 wordt een nadere uitwerking met referentiebeelden gegeven voorr zowel de woningen als voor het openbaar gebied. Bij dat laatste speelt klimaatadaptatie een belangrijke rol.

2. RUIMTELIJKE ANALYSE

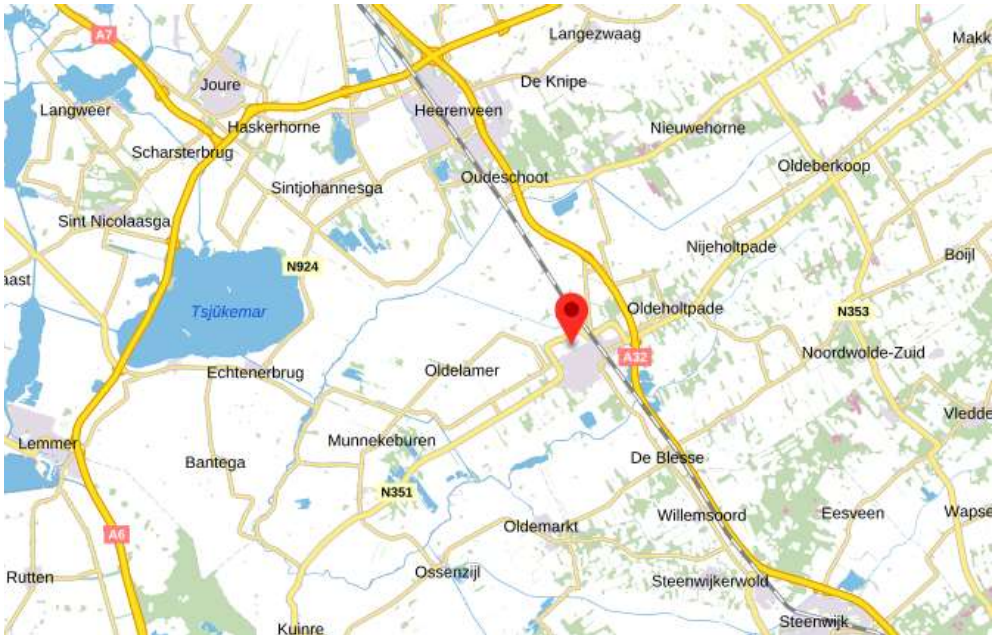
2.1 LIGGING WOLVEGA EN HET PLANGEBIED

Wolvega ligt in de gemeente Weststellingwerf, in het zuiden van de provincie Fryslân, tussen de kernen Steenwijk en Heerenveen. Wolvega is goed ontsloten via de A32 en N351. Wolvega staat bekend om haar paardenrenbaan aan de noordoostzijde van de kern.

In de negentiende eeuw ontwikkelde Wolvega zich tot een belangrijke kern. Belangrijkste oorzaak was de aanleg van de rijksstraatweg (nu snelweg) tussen Leeuwarden en Zwolle in de jaren twintig van de 19e eeuw. Deze weg kruiste in het dorp een belangrijke oost-westverbinding. Op het kruispunt van beide wegen werd in 1835 het grietenijhuis geopend. Hiermee werd Wolvega definitief de belangrijkste plaats in de regio.
Aanleg van de spoorlijn tussen Zwolle en Leeuwarden, waarbij Wolvega een station kreeg, droeg bij aan de ontwikkeling van het dorp.

Wolvega ligt op de noordelijke pleistocene zandrug gelegen tussen de beekdalen van de riviertjes de Tjonger (Kuinder) en de Linde. Deze stromen van noordoost naar zuidwest door voormalig hoogveenlandschap.

In Wolvega zijn momenteel circa 5.500 woningen waarvan ongeveer de helft uit huurwoningen bestaat. Het overgrote deel van de huurwoningen bestaat uit rijwoningen in een relatief betaalbaar segment. Er zijn gemiddeld minder middeldure en dure koopwoningen. Eén derde van de voorraad voldoet aan de nultredennorm. De bebouwing in Wolvega bestaat overwegend



Figuur 1. Ligging Wolvega

uit traditionele bouw van één of twee bouwlagen met een kap. Door de directe aanwezigheid van een gevarieerd en aantrekkelijk buitengebied en een hoog voorzieningenniveau heeft Wolvega een aantrekkelijk woonklimaat.

De dorpskern kenmerkt zich door kleinschalige bebouwing met veel winkels en voorzieningen.

In 1888 is de molen Windlust gebouwd. Deze windmolen is 27 meter hoog en is daarmee de hoogste molen in Nederland. De molen was in gebruik als korenmolen en functioneert nog steeds.



Figuur 2. foto vogelvlucht Wolvega met op achtergrond bedrijventerrein Wolvega

2.2 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET WOLVEGA

Wolvega kenmerkt zich door een heldere, compacte opbouw met een strakke, overwegend noord-zuid verkaveling. Deze noord-zuid richting is te herleiden naar de oorspronkelijke verkavelingsstructuur (zie 2.4 historie).

Het grootse deel van de kern Wolvega bestaat uit woongebieden. De gemeente vindt behoud van de beeldkwaliteit van woningen en andere bebouwingselementen en de stedenbouwkundige structuur van de woonstraten belangrijk.

Binnen de woongebieden is op sommige locaties bedrijvigheid aanwezig. Ook in het plangebied is hier sprake van. Bedrijvigheid in een woonwijk kan soms storend voor omwonenden, vanwege overlast (door geluid, stof, licht etc.)

In Wolvega is relatief veel groen aanwezig in de vorm van plantsoentjes en perken. Kenmerkende elementen zijn de houtwallen in noord-zuidrichting. Deze houtwallen zijn kenmerkend voor de ontstaansgeschiedenis van Wolvega.

Aan de noordzijde van Wolvega bevindt zich het bedrijventerrein Schipsloot. Op de grens tussen dit bedrijventerrein en de woongebieden loopt de Keiweg.

Opvallend zijn verder de zogenaamde ‘schuinpaden’ die de strakke noordzuid verkavelde wegen schuin doorkruisen.



Figuur 3. Ligging plangebied in Wolvega

2.3 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET DE MEULEPOLLE

Het plangebied ligt in de wijk Meulepolle. De wijk Meulepolle is ontwikkeld in het begin van de tweede helft van de vorige eeuw en kent, evenals de rest van Wolvega een strakke noordzuid georiënteerdheid.

De wijk grenst aan de zuidoost zijde aan het centrum van Wolvega en is hier via de Grindweg, Merelstraat, Pieterslaan en Zilverlaan ontsloten. Opvallend is het -nauwelijks toegakelijke-groengebied aan de zuidzijde van de Pieterslaan, waar zich aan de zijde van de Kerstraat twee kerken bevinden.

Aan de Pieterslaan bevindt zich tevens een basisschool (OBS De Dorpsschool).
Zowel de Pieterslaan als de Merelstraat vormen een lange noordzuid route. Daarnaast lopen ook de Zilverlaan (met zicht op de oude molen) en de Kerklaan in deze richting.



Figuur 4. Luchtfoto ligging plangebied. Foto Google Earth.



Figuur 5. Fragment verbeelding bestemmingsplan

2.4 HET PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING

Het plangebied wordt ingeklemd door de Merelstaat (westzijde), Keiweg (noordzijde), Pieterslaan (oostzijde) en Leeuwerikstraat.

De Keiweg, oorspronkelijk de Sonnega genoemd, is een van de oorspronkelijke routes die door Wolvega loopt. Deze is op historische kaarten van 1900 al terug te zien (zie 2.5 historie). Ditzelfde geld voor de Kerkstraat welke parallel loopt aan de Pieterslaan.

De Zilverlaan verbindt de westzijde van het plangebied met het centrum.

De directe omgeving van het plangebied kent een groot aantal historische woonpanden. Het grootste deel van deze woningen komen uit het bouwjaar 1930-1975 en zijn herkenbaar door hun dakbedekking bestaande uit rode dakpannen en hun relatief smalle en diepe kavels. De woningen direct grenzend aan de planlocatie zijn afkomstig uit het jaar 1951/1952.

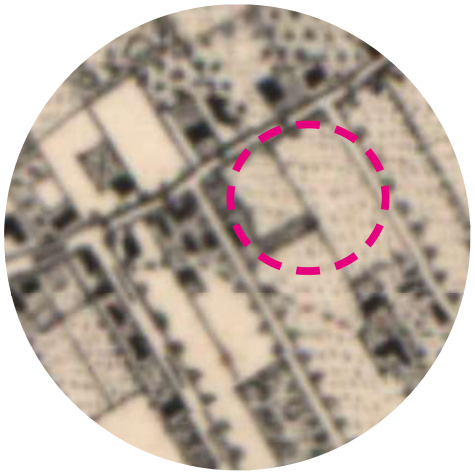
Deze woningen bestaan voor een groot deel uit een variatie aan alleenstaande woningen en een groot aantal rijwoningen van twee lagen met kap. Woningtypen die in de omgeving van de Pieterslaan minder vaak voorkomen zijn onder andere twee-onder-een-kapwoningen en appartementen.



Figuur 6. Luchtfoto ligging plangebied. Foto Google Earth

2.5 HISTORIE

Op de historische kaarten is de oorspronkelijke noordzuid slagenverkaveling fraai te zien.



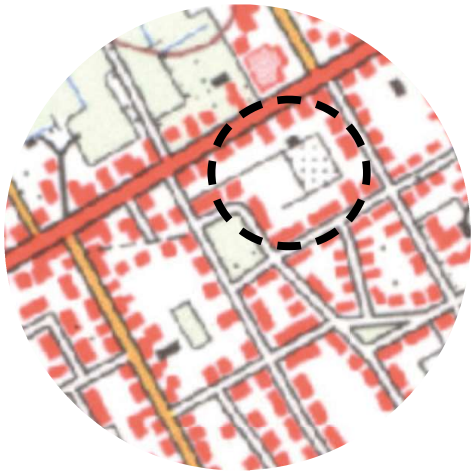
anno
- 1900 -

- Rond 1900 bestaat Wolvega enkel uit verschillende stukken lintbebouwing.
- De ‘schuinpaden‘ (wsl kerkepaden) zijn reeds aanwezig
- Naast een aantal hoofdwegen bestaat de locatie vooral uit poldergebied



anno
- 1950 -

- Rond 1950 is Wolvega nog een klein dorp midden in de polder
- De hoofdstraten zijn duidelijk aanwezig
- De wegen rondom het plangebied zijn al duidelijk aanwezig



anno
- 1980 -

- In 1980 is Wolvega flink gegroeid
- Het woongedeelte is flink uitgebreid, het bedrijventerrein aan de noordkant is nog niet aanwezig
- De vorm van het plangebied is duidelijk aanwezig



anno
- 2022 -

- Bedrijven hebben zich gevestigd ten noorden van Wolvega
- Rond 2000 is Wolvega gaan uitbreiden ten oosten van de spoorlijn (niet op kaart)
- De locatie van de voormalige renbaan is opnieuw ingericht met een nieuwe functie (niet op kaart)

3. KERNKWALITEITEN

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de kernkwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving ervan:

- Rustig woonwijkje
- Het groenplekje aan de westzijde, met volgroeide bomen
- Aanwezigheid speelplek in de directe nabijheid
- Het verdwijnen van de bedrijfsbestemming op de gronden
- Het verdwijnen van de loods op het binnenterrein
- Mogelijkheid tot het creëren van een ‘geborgen’/ gezellig hofje/ straatje met een eigen en eigentijds karakter
- Hoek Merellaan/Zilverlaan met zicht op de molen
- Aansluiten op doorsteekje Schuinpad.



Figuur 7. Aanzicht Merelstraat. Foto Google Maps



Figuur 8. Aanzicht Pieterslaan. Foto Google Maps



Figuur 9. Pieterslaan Foto Google Maps



Figuur 9. Aanzicht groen pleintje Merelstraat. Foto Google Maps

4. ONTWERP UITGANGSPUNTEN

Algemeen

- Ruimtelijke kwaliteit
- Fijn woongebied
- Goede aansluiting op omgeving
- Zuinig ruimtegebruik
- Zo min mogelijk verharding toepassen.

Openbare ruimte en groen

- Aandacht voor de openbare ruimte
- Parkeren
- Waterberging
- Groen (biodiversiteit/ klimaatadaptatie)
- Zo mogelijk ruimte voor speelgelegenheid
- Voldoende ruimte bij aansluiting op Pieterslaan (geen achteraf -gebiedje creëren)
- Aansluiten op groenelementen op groene plein aan Merelstraat (solitaire bomen, gras, haagjes, hoogteverschillen).

Ontsluiting en parkeren

- Auto ontsluiting via Merelstraat
- Bereikbaarheid voor hulpdiensten als ambulance
- Langzaamverkeersontsluiting via Pieterslaan (ruimte ca 3.5 m breed)
- Parkeernorm: 1.0 parkeerplaats per woning (opgave gemeente Weststellingwerf)
- Bij voorkeur haaksparkeren, bij voorkeur in een parkeerkoffer
- Parkeerplekken bij voorkeur met open stenen voor waterafvoer.

Woningbouw

- Rekening houden met omwonenden; lage bebouwing, met name aan noordzijde (Keiweg)
- Sociale huur
- 14 tot 18 woningen
- Deels levensloopbestendige woningen/ seniorenwoningen (brede beukmaat)
- Deels eengezinswoningen.

Diversen

- Mogelijkheden onderzoeken voor duurzaamheid/ biodiversiteit en klimaatadaptatie.

5. SCHETSVARIANTEN

VARIANT A ‘STRAATJE’

Voorstel woningstichting;
18 woningen

- 10 seniorenwoningen (2 blokken van 5)
- 8 eengezinswoningen (2 blokken van 8)

\+ veel woningen

\- veel verharding/ te weinig ruimte voor groen en waterberging



figuur 10. Variant A

5. SCHETSVARIANTEN

VARIANT B ‘KARRESPOOR’

parkeren aan begin van het plangebied; autovrij gebied met ruimte voor groen en water

17 woningen:
- 7 seniorenwoningen (1 blok van 7)
- 10 eengezinswoningen (2 blokken van 5)

\+ parkeren aan begin, waardoor autovrije ruimte ontstaat
\+ grote groenplek aan noordzijde, met ruimte voor waterberging, spelen en bomen

\- woningen niet per auto bereikbaar (afstand parkeerplek tot woning maximaal 50 meter)
\- ambulance en brandweer moet bij noodgevallen via Karrespoor, en achteruit terug



figuur 11. Variant B

5. SCHETSVARIANTEN

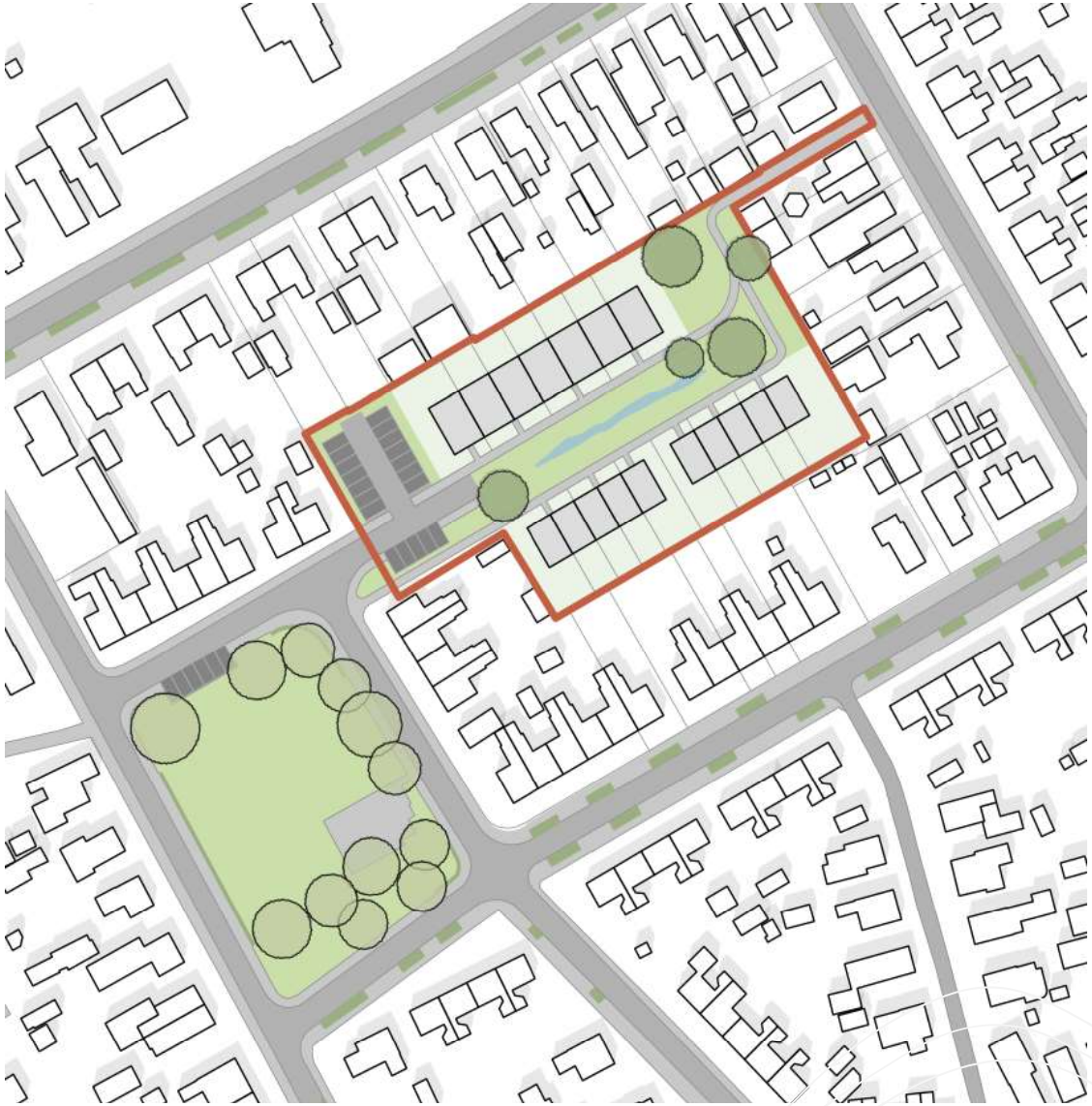
VARIANT C 'GROEN'

Variant op B met parkeren aan begin van het plangebied; autovrij gebied met ruimte voor groen en water

17 woningen:
- 7 seniorenwoningen (1 blok van 7)
- 10 eengezinswoningen (2 blokken van 5)

\+ parkeren aan begin, waardoor autovrije ruimte ontstaat
\+ in middendeel ruimte voor waterberging
\+ grote groenplek aan noordzijde, met ruimte voor spelen en bomen

\- woningen niet per auto bereikbaar (afstand parkeerplek tot woning maximaal 50 meter)
\- geen bereikbaarheid woningen ambulance en brandweer



figuur 12. Variant C

5. SCHETSVARIANTEN

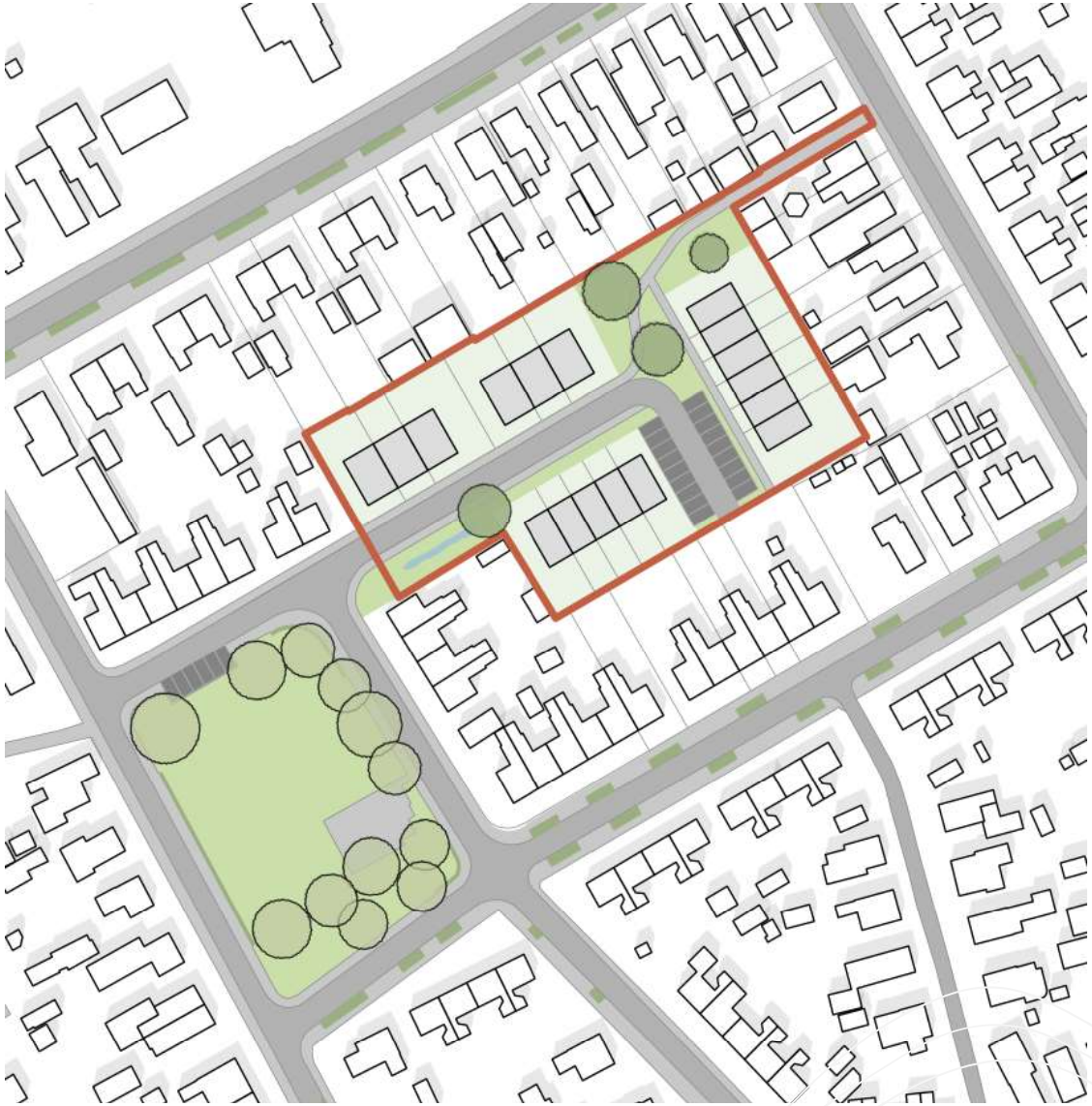
VARIANT D 'HOFJE'

Parkeren halverwege in parkeerkoffer, aan oostzijde blok woningen in noordzuidrichting

17 woningen:
- 6 seniorenwoningen (2 blokken van 3)
- 11 eengezinswoningen (1 blok van 5 en 1 van 6)

\+ prettig woonklimaat met sociale cohesie
\+ woningen bereikbaar

\- minder ruimte voor groen en water dan varianten 2 en 3, maar meer dan variant 1



figuur 13. Variant D

6. HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN



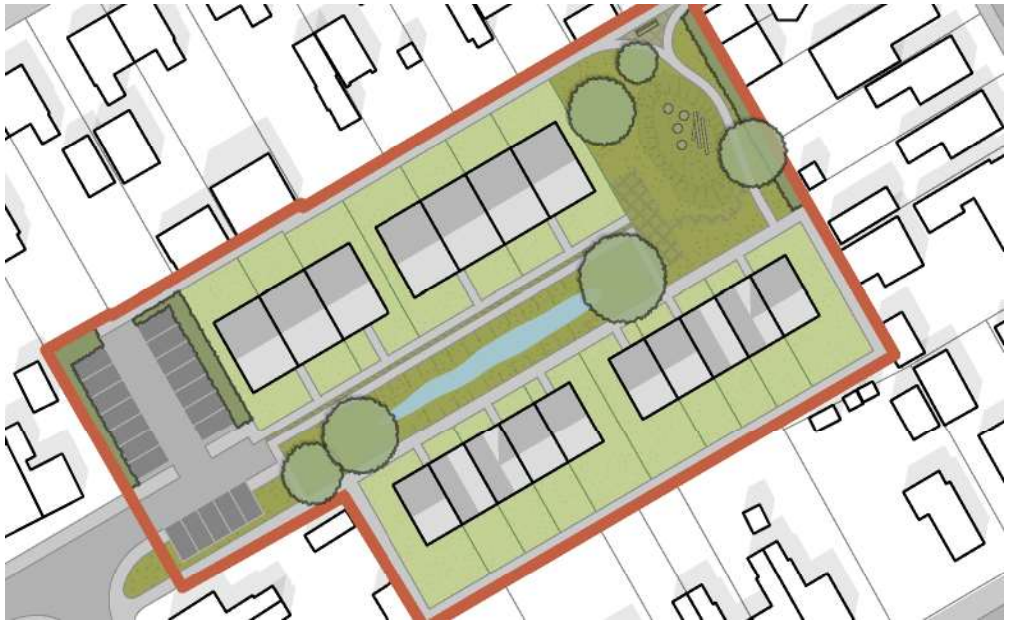
figuur 13. Stedenbouwkundig Plan Inbreidingslocatie Pieterslaan 85

6. HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Op basis van de varianten heeft de gemeente Weststellingwerf de voorkeur uitgesproken voor een combinatie van de varianten B (‘karrespoor‘) en C (‘groen’).
De bereikbaarheid van met name de seniorenwoningen door de hulpdiensten is hierbij een voorwaarde. Ook het zo groen mogelijk maken van de locatie is van belang. Verder heeft de gemeente de voorkeur uitgesproken om twee ‘blokjes‘ seniorenwoningente creëren; een blok van 3 en een blok van 4 woningen. Ook een achterom is gewenst.

‘GROEN KARRESPOOR’

Het stedenbouwkundig plan voor de inbreidingslocatie aan de Pieterslaan/ Merelstraat gaat uit van het doortrekken van de Merelstraat, en het creëren van een parkeerhof voor 19 auto’s direct aan de westzijde/ bij de entree van het buurtje. Hierdoor ontstaat een autovrije en groene ruimte. De woningen zijn via het trottoir per voet bereikbaar. Bij calamiteiten kunnen hulpdiensten gebruik maken van het smalle karrespoor welke in het verlengde van het trottoir zal komen te liggen. De hulpdiensten kunnen keren op een halfverharde strook op de groenplek. Doordat er geen brede straat wordt aangelegd is er genoeg ruimte voor kwalitatief groen en water. In een wadi in het middendeel tussen de huizen vindt waterberging (bij hevige regenval) plaats. In het noordoosten is ruimte voor spelen en samenkomen. De halfverharde strook kan benut worden als jeu-de-boule-baan.



figuur 14 detail groen en water

Legenda

- Autoroute en parkeerplaatsen
- Bebouwing
- Trottoir
- Nieuwe bomen en hagen
- Ontmoetingsplek
- Karrespoor
- Wadi
- Halfverhard pad
- Speelvoorziening

7. UITWERKING

7.1 DE WONINGEN

Voor de woningen is gekozen voor twee verschillende varianten. Aan de noordzijde komen 7 seniorenwoningen en aan de zuidzijde 10 eengezinswoningen.

17 woningen:
- 7 seniorenwoningen (1 blok van 3 en 1 van 4)
- 10 eengezinswoningen (2 blokken van elk 5 woningen)

Qua vormgeving, kleur en materiaalgebruik is het van belang dat aangesloten wordt op de bebouwing in de directe omgeving. Voor het exterieur is gekozen voor de toepassing van rode en grijs-bruine bakstenen.
De kap ontworpen in de vorm van een traditioneel puntdak. De toepassing van rode dakpannen ligt voor de hand.

SENIORENWONINGEN:
De seniorenwoningen hebben een oppervlakte van 6.9 x 10.5 meter en bestaan uit 1 laag met kap.

De twee blokken van respectivelijk drie en vier woningen hebben langskappen.

EENGEZINSWONINGEN:
De eengezinswoningen hebben een oppervlakte van 5.4 x 9.0 meter en bestaan uit 2 lagen met kap.

De twee blokken van elk vijf woningen hebben langskappen, maar hebben elk een accentpunt in de vorm van een dwarskap bij twee woningen.



Referentie:
Woningstichting



Referentie:
Boomgaard, Zundert



Referentie:
Woningstichting



Referentie:
Thorbeckelaan, Sliedrecht

7.2 DE OPENBARE RUIMTE

7.2.1 VERHARDING

Voor de breedte van de weg is gekozen voor dezelfde afmeting als die van de Merelstraat om zo op een logische manier aan te kunnen sluiten op het huidige omliggende stratennetwerk. Het wegdek zal daarom een breedte hebben van ongeveer 4.7 meter.

De trottoirs in de rest van de omgeving hebben een breedte van ongeveer 1.8 meter. Hier is gekozen voor een iets smaller trottoir van 1.5 meter breed waarmee genoeg ruimte gecreëerd wordt voor een wandelpad langs de nieuwe woningen en groenstructuur. De trottoirs sluiten aan op die in de omgeving.

Naast de afmetingen sluit de nieuwe inrichting ook qua materiaalkeuze aan op de omgeving. Zo is er gekozen voor stoeptegels en gebakken klinkers die overeenkomen met de materiaalkeuze van de omgeving:

- Wegdek: een combinatie van rode en antraciete gebakken klinkers
- Trottoir: grijze betontegels.

Voor zowel het wegdek als het trottoir is er dus gekozen een afmeting en materiaalkeuze die goed overeen komt met de huidige situatie van de omgeving. Op die manier wordt het nieuwe gebiedje onderdeel van het gehele bestaande netwerk binnen de buurt.

Voor het calamiteitenverkeer is gekozen voor een karrespoor langs de seniorenwoningen. Hiervoor wordt het trottoir gebruikt en op 0.6 meter afstand een extra trottoir van 1.2 meter aangelegd. De tussenruimte is halfverhard of als gazon aangelegd.



Karrespoor



trottoir van +/- 2 meter breed



combinatie van rode en antraciete klinkers



grijze betontegels

7.2.2 GROEN

Uitgangspunt is om het buurtje aan de Pieterslaan een klimaatadaptief buurtje te maken, waar hittestress, wateroverlast en een lage biodiversiteit wordt vermeden. Hittestress ontstaat door de hoge bebouwingsdichtheid en verharding in steden. Door meer groen, zoals bomen, struiken en gras, toe te voegen kan de hittestress hier aanzienlijk worden verminderd.

Planten hebben niet alleen een positieve invloed op hittestress, maar bevorderen ook de biodiversiteit, dragen bij aan waterafvoer en stimuleren het fysieke en mentale welzijn van bewoners.
Door een diversiteit aan bomen, struiken en bloemen te planten, worden niet alleen meer insecten aangetrokken, maar wordt ook de verspreiding van ziekten bij planten tegengegaan.

De toe te voegen bomen in het plangebied zijn divers en klimaatadaptief, zoals linde, beuk, robinia, zomereik, els, bijenboom, eenstijlige meidoorn en vuilboom.
Rond de parkeerkoffer en tegen de achterzijden van de bestaande woningen aan de Pieterslaan worden struiken aangeplant.
De groenplek in het noordwesten en de wadi worden zo mogelijk met bloemrijk grasland ingezaaid.



Bomen en planten om hittestress te verminderen en biodiversiteit te stimuleren



Afschermend groen bij parkeerplaats



Een parkje in de buurt draagt bij aan de vermindering van hittestress en wateroverlast



Bloemrijk grasland is een natuurlijke manier om meer biodiversiteit toe te voegen aan een omgeving. Een mengsel van grassen en wilde bloemen voegt een kleurrijk en natuurlijk element toe aan groenstructuren

7.2.3 WATERBERGING

Waterberging speelt een belangrijke rol bij inbreidingslocaties. Door de toenemende hevige regenval is wateroverlast een veelvoorkomend probleem. Het rioleringssysteem kan de piekbelasting van water niet verwerken, en vanwege de grote hoeveelheid bestrating kan het water niet in de bodem infiltreren. Als gevolg hiervan lopen straten snel onder bij hevige regenval, wat leidt tot schade en overlast.

Om wateroverlast te voorkomen, wordt een wadi aangelegd. Wadi's vangen regenwater op en laten het langzaam wegzakken in de bodem. Door een verlaging in het landschap wordt water naar een centraal punt geleid, waar het wordt opgevangen in plaats van naar het riool of de straten te stromen.

Ook toepassing van waterdoorlatende verharding, in de vorm van grastegels/ graskeien, is een goede waterberging. Deze tegels hebben een open patroon dat water gemakkelijk doorlaat. Bovendien bieden deze tegels de mogelijkheid voor grasgroei, waardoor de omgeving al snel groener oogt. Daarnaast vergen de tegels weinig onderhoud, omdat passerende voertuigen voorkomen dat het gras te lang wordt.
De parkeerplaatsen kunnen door middel van deze open verharding vormgegeven worden.



Een filtratiegoot is een kleinere versie van een wadi en neemt minder ruimte in beslag



Beplantte wadi's dragen bij aan zowel waterbuffering als biodiversiteit



Wadi in combinatie met natuurlijke speelelementen



Half open verharding geeft meer ruimte voor groen en waterafvoer

7.2.4 SPELEN

In de noordoost zijde van het plangebied is ruimte voor een speelheuveltje met speeltoestel. Bij voorkeur wordt hier gebruik gemaakt van natuurlijke materialen als hout. Dit is een materiaalkeuze die mooi aansluit op het karakter van een groen, klimaatadaptief buurtje. Een speelheuvel is een leuke, natuurlijke plek waar kinderen kunnen spelen en ontdekken. De grond die uitgegraven wordt voor de wadi kan gebruikt worden voor de aanleg van het speelheuveltje.

Een ontmoetingsplek voor ouderen stimuleert beweging en gaat eenzaamheid tegen. Ouderen kunnen hier praten met buurtbewoners, genieten van de buitenlucht en van spelende kinderen.



Een bankje als ontmoetingsplek voor ouderen



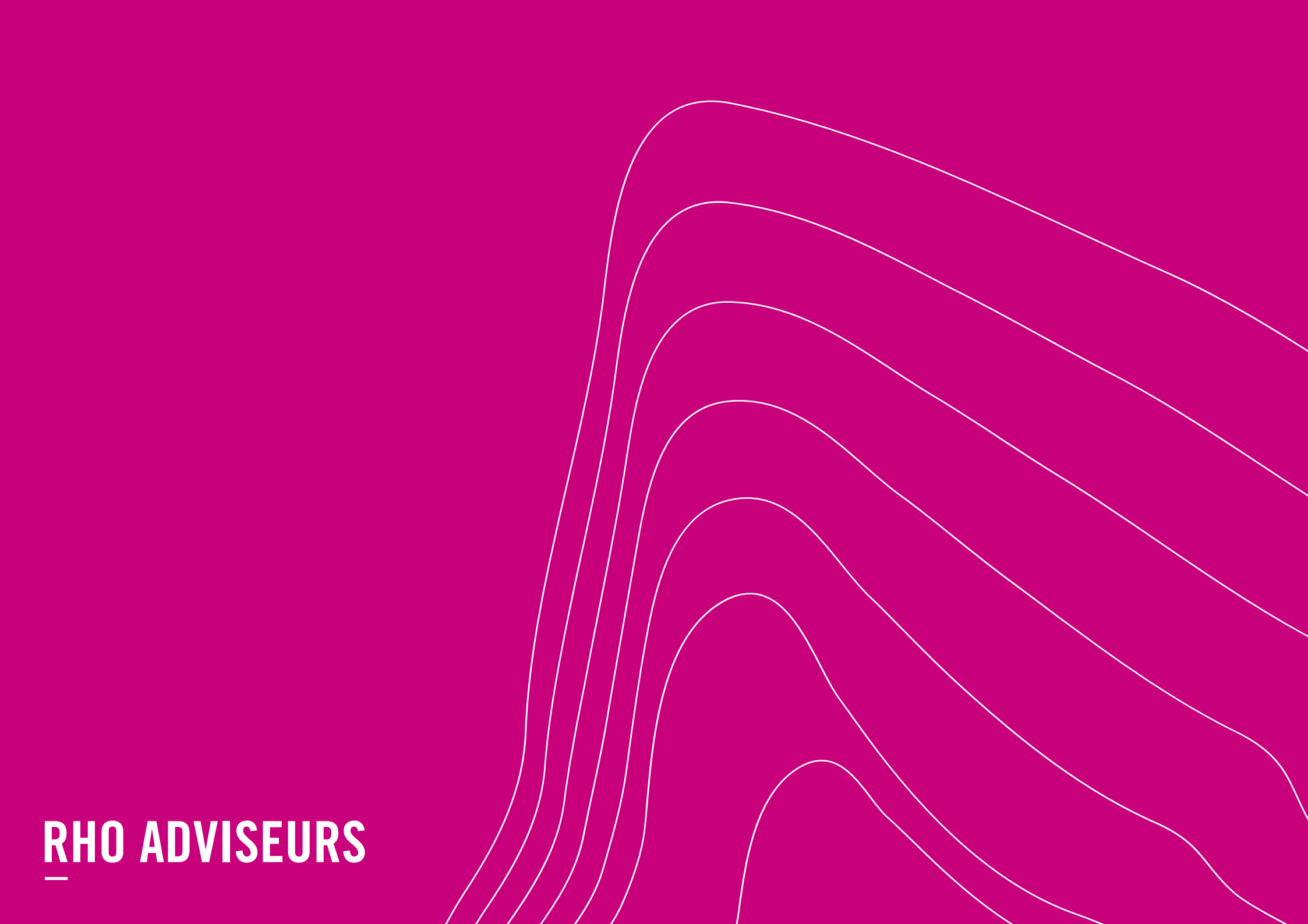
Een speelheuvel met zoveel mogelijk natuurlijke materialen



Wadi's kunnen een leuke, natuurlijke en verkoelende speelplek zijn



Een wadi als speelplek


RHO ADVISEURS

Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan



PIETERSLAAN 85A, WOLVEGA

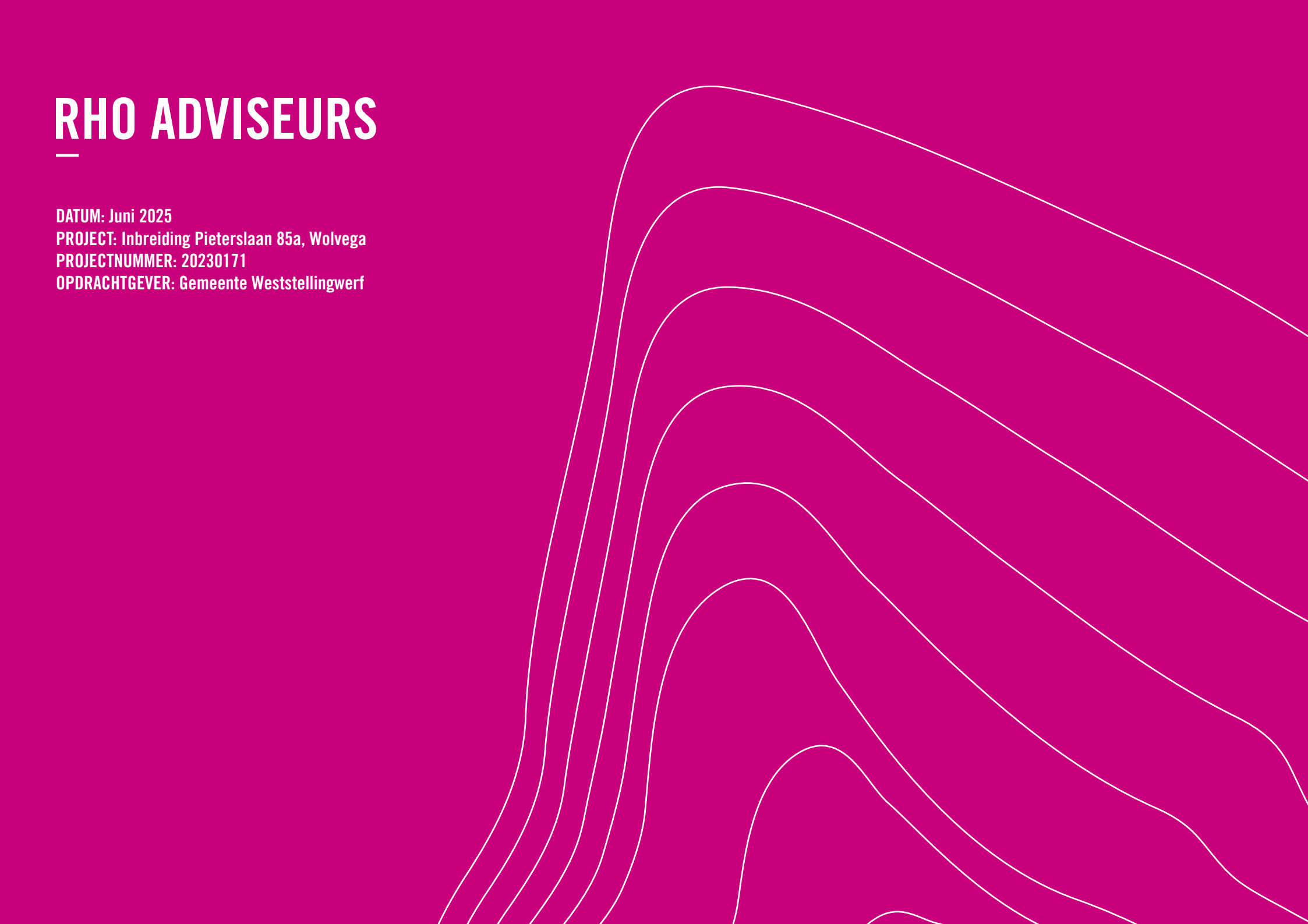
WONINGBOUW INBREIDINGSLOCATIE

juni 2025

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: Juni 2025
PROJECT: Inbreiding Pieterslaan 85a, Wolvega
PROJECTNUMMER: 20230171
OPDRACHTGEVER: Gemeente Weststellingwerf



INHOUD

1. INLEIDING 4
2. RUIMTELIJKE ANALYSE 5
   - 2.1 LIGGING WOLVEGA
   - 2.2 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET WOLVEGA
   - 2.3 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET DE MEULEPOLLE
   - 2.4 HET PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING
   - 2.5 HISTORIE
3. KERNKWALITEITEN 11
4. ONTWERPUITGANGSPUNTEN 12
5. SCHETSVARIANTEN 13
6. HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN 15
7. UITWERKING 16
   - 7.1 DE WONINGEN
   - 7.2 DE OPENBARE RUIMTE

1. INLEIDING

HET INITIATIEF

De gemeente Weststellingwerf werkt samen met de Woningstichting Weststellingwerf aan een woningbouw-ontwikkeling aan de Pieterslaan te Wolvega (perceel 7649 sectie D), ter hoogte van Pieterslaan 85a. Op het terrein was sprake van bedrijfsmatige activiteiten. Het merendeel van de gebouwen is inmiddels gesloopt.

Deze memo is een vervolg op de stedenbouwkundige verkenning die in het kader van het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld. Naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden en veranderende marktomstandigheden is het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan herzien.

De eerste ideeën voor de inrichting van het terrein zijn voorgelegd aan de omwonenden en woningstichting. Belangrijk aandachtspunt was het aantal parkeerplekken. Op basis hiervan is de toepassing van de parkeernorm aangepast waardoor hierin een onderscheid is tussen de twee type woningen. Op basis van de input uit de omgeving is een tweetal varianten gemaakt; één waarbij uitgegaan is van 17 woningen (en er dus meer openbare ruimte aanwezig is) en één waarbij uitgegaan is van 18 woningen (waarbij de openbare ruimte beperkter is). Belangrijk aspect is de waterberging op de locatie; hoe meer huizen en verharding, hoe meer waterberging noodzakelijk is.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 worden het plangebied en de omgeving geanalyseerd. In hoofdstuk 3 volgen de kernkwaliteiten van het gebied, en in hoofdstuk 4 de ontwerpuitgangspunten. In hoofdstuk 5 wordt het definitieve stedenbouwkundig plan voor de inbreidingslocatie aan de Pieterslaan worden toegelicht, welke door middel van een hieraan voorafgaande variantenstudie tot stand is gekomen. In hoofdstuk 6 wordt een nadere uitwerking met referentiebeelden gegeven van zowel de woningen als het openbaar gebied. Bij dat laatste spelen waterberging en klimaatadaptatie een belangrijke rol.

2. RUIMTELIJKE ANALYSE

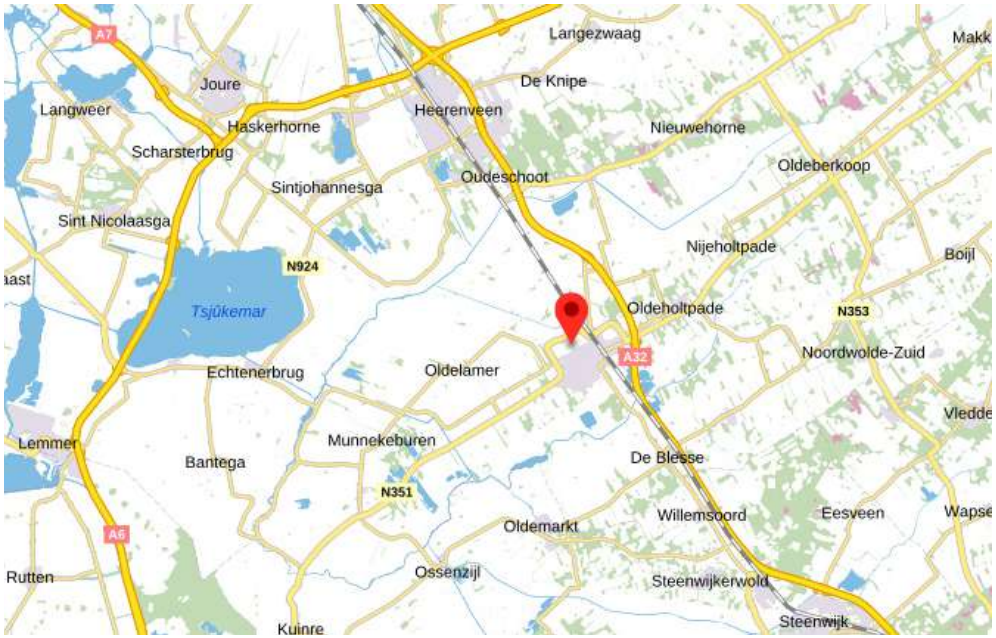
2.1 LIGGING WOLVEGA EN HET PLANGEBIED

Wolvega ligt in de gemeente Weststellingwerf, in het zuiden van de provincie Fryslân, tussen de kernen Steenwijk en Heerenveen. Wolvega is goed ontsloten via de A32 en N351. Wolvega staat bekend om haar paardenrenbaan aan de noordoostzijde van de kern.

In de negentiende eeuw ontwikkelde Wolvega zich tot een belangrijke kern. Belangrijkste oorzaak was de aanleg van de rijksstraatweg (nu snelweg) tussen Leeuwarden en Zwolle in de jaren twintig van de 19e eeuw. Deze weg kruiste in het dorp een belangrijke oost-westverbinding. Op het kruispunt van beide wegen werd in 1835 het grietenijhuis geopend. Hiermee werd Wolvega definitief de belangrijkste plaats in de regio.
Aanleg van de spoorlijn tussen Zwolle en Leeuwarden, waarbij Wolvega een station kreeg, droeg bij aan de ontwikkeling van het dorp.

Wolvega ligt op de noordelijke pleistocene zandrug gelegen tussen de beekdalen van de riviertjes de Tjonger (Kuinder) en de Linde. Deze stromen van noordoost naar zuidwest door voormalig hoogveenlandschap.

In Wolvega zijn momenteel circa 5.500 woningen waarvan ongeveer de helft uit huurwoningen bestaat. Het overgrote deel van de huurwoningen bestaat uit rijwoningen in een relatief betaalbaar segment. Er zijn gemiddeld minder middeldure en dure koopwoningen. Eén derde van de voorraad voldoet aan de nultredennorm. De bebouwing in Wolvega bestaat overwegend



Figuur 1. Ligging Wolvega

uit traditionele bouw van één of twee bouwlagen met een kap. Door de directe aanwezigheid van een gevarieerd en aantrekkelijk buitengebied en een hoog voorzieningenniveau heeft Wolvega een aantrekkelijk woonklimaat.

De dorpskern kenmerkt zich door kleinschalige bebouwing met veel winkels en voorzieningen.

In 1888 is de molen Windlust gebouwd. Deze windmolen is 27 meter hoog en is daarmee de hoogste molen in Nederland. De molen was in gebruik als korenmolen en functioneert nog steeds.



Figuur 2. foto vogelvlucht Wolvega met op achtergrond bedrijventerrein Wolvega

2.2 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET WOLVEGA

Wolvega kenmerkt zich door een heldere, compacte opbouw met een strakke, overwegend noord-zuid verkaveling. Deze noord-zuid richting is te herleiden naar de oorspronkelijke verkavelingsstructuur (zie 2.4 historie).

Het grootse deel van de kern Wolvega bestaat uit woongebieden. De gemeente vindt behoud van de beeldkwaliteit van woningen en andere bebouwingselementen en de stedenbouwkundige structuur van de woonstraten belangrijk.

Binnen de woongebieden is op sommige locaties bedrijvigheid aanwezig. Ook in het plangebied is hier sprake van. Bedrijvigheid in een woonwijk kan als storend worden ervaren door omwonenden, vanwege overlast (door geluid, stof, licht etc.)

In Wolvega is relatief veel groen aanwezig in de vorm van plantsoentjes en perken. Kenmerkende elementen zijn de houtwallen in noord-zuidrichting. Deze houtwallen zijn kenmerkend voor de ontstaansgeschiedenis van Wolvega.

Aan de noordzijde van Wolvega bevindt zich het bedrijventerrein Schipsloot. Op de grens tussen dit bedrijventerrein en de woongebieden loopt de Keiweg.

Opvallend zijn verder de zogenaamde ‘schuinpaden’ die de strakke noordzuid verkavelde wegen schuin doorkruisen.



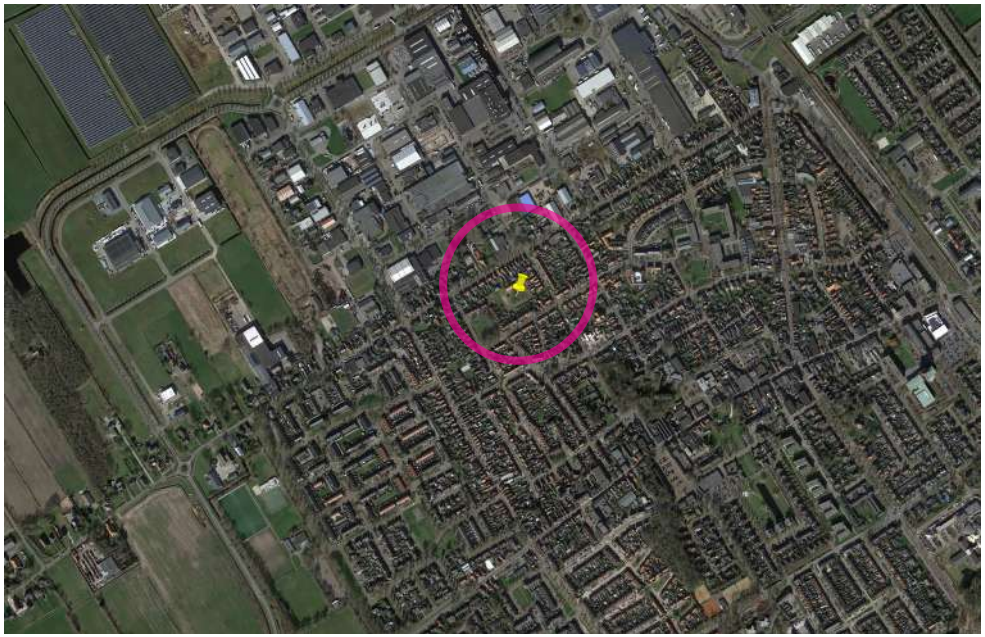
Figuur 3. Ligging plangebied in Wolvega

2.3 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET DE MEULEPOLLE

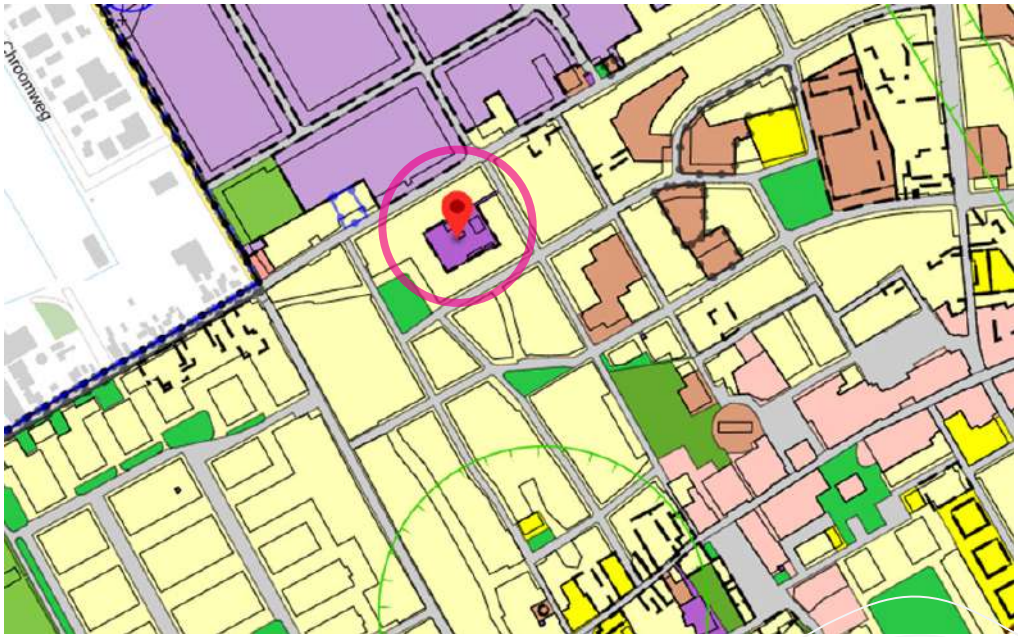
Het plangebied ligt in de wijk Meulepolle. De wijk Meulepolle is ontwikkeld in het begin van de tweede helft van de vorige eeuw en kent, evenals de rest van Wolvega, een strakke noordzuid georiënteerdheid.

De wijk grenst aan de zuidoost zijde aan het centrum van Wolvega en is hier via de Grindweg, Merelstraat, Pieterslaan en Zilverlaan ontsloten. Opvallend is het -nauwelijks toegakelijke-groengebied aan de zuidzijde van de Pieterslaan, waar zich aan de zijde van de Kerkstraat twee kerken bevinden.

Aan de Pieterslaan bevindt zich tevens een basisschool (OBS De Dorpsschool).
Zowel de Pieterslaan als de Merelstraat vormen een lange noordzuid route. Daarnaast lopen ook de Zilverlaan (met zicht op de oude molen) en de Kerklaan in deze richting.



Figuur 4. Luchtfoto ligging plangebied. Foto Google Earth.



Figuur 5. Fragment verbeelding bestemmingsplan

2.4 HET PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING

Het plangebied wordt ingeklemd door de Merelstaat (westzijde), Keiweg (noordzijde), Pieterslaan (oostzijde) en Leeuwerikstraat.

De Keiweg, oorspronkelijk de Sonnega genoemd, is een van de oorspronkelijke routes die door Wolvega loopt. Deze is op historische kaarten van 1900 al terug te zien (zie 2.5 historie). Ditzelfde geldt voor de Kerkstraat welke parallel loopt aan de Pieterslaan.

De Zilverlaan verbindt de westzijde van het plangebied met het centrum.

De directe omgeving van het plangebied kent een groot aantal historische woonpanden. Het grootste deel van deze woningen is gebouwd tussen de bouwjaren 1930-1975 en herkenbaar aan de dakbedekking van rode dakpannen en de relatief smalle en diepe kavels. De woningen direct grenzend aan de planlocatie zijn gebouwd in het jaar 1951/ 1952.

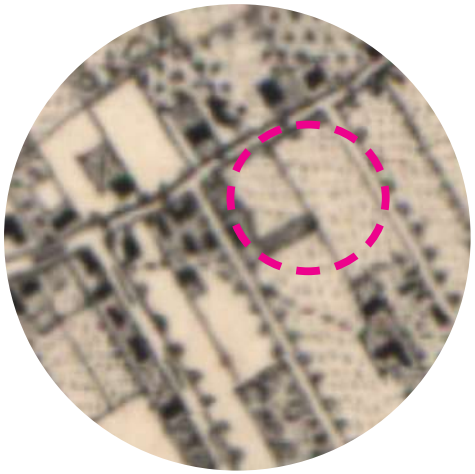
Deze woningen bestaan grotendeels uit een variatie aan alleenstaande woningen en een groot aantal rijwoningen van twee lagen met kap. Woningtypen die in de omgeving van de Pieterslaan minder vaak voorkomen zijn onder andere twee-onder-een-kapwoningen en appartementen.



Figuur 6. Luchtfoto ligging plangebied. Foto Google Earth

2.5 HISTORIE

Op de historische kaarten is de oorspronkelijke noordzuid slagenverkaveling fraai te zien.



anno
- 1900 -

- Rond 1900 bestaat Wolvega enkel uit verschillende stukken lintbebouwing.
- De ‘schuinpaden‘ (wsl kerkepaden) zijn reeds aanwezig
- Naast een aantal hoofdwegen bestaat de locatie vooral uit poldergebied



anno
- 1950 -

- Rond 1950 is Wolvega nog een klein dorp midden in de polder
- De hoofdstraten zijn duidelijk aanwezig
- De wegen rondom het plangebied zijn al duidelijk aanwezig



anno
- 1980 -

- In 1980 is Wolvega flink gegroeid
- Het woongedeelte is flink uitgebreid, het bedrijventerrein aan de noordkant is nog niet aanwezig
- De vorm van het plangebied is duidelijk aanwezig



anno
- 2022 -

- Bedrijven hebben zich gevestigd ten noorden van Wolvega
- Rond 2000 is Wolvega gaan uitbreiden ten oosten van de spoorlijn (niet op kaart)
- De locatie van de voormalige renbaan is opnieuw ingericht met een nieuwe functie (niet op kaart).

3. KERNKWALITEITEN

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de kernkwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving ervan. De ontwikkeling biedt de volgende kansen:

- Rustig woonwijkje
- Het groenplekje aan de westzijde, met volgroeide bomen
- Aanwezigheid speelplek in de directe nabijheid
- Het verdwijnen van de bedrijfsbestemming op de gronden
- Het verdwijnen van de loods op het binnenterrein
- Mogelijkheid tot het creëren van een ‘geborgen’/ gezellig hofje/ straatje met een eigen en eigentijds karakter
- Hoek Merellaan/ Zilverlaan met zicht op de molen
- Aansluiting op doorsteekje Schuinpad.



Figuur 7. Aanzicht Merelstraat. Foto Google Maps



Figuur 8. Aanzicht Pieterslaan. Foto Google Maps



Figuur 9. Pieterslaan Foto Google Maps



Figuur 10. Aanzicht groen pleintje Merelstraat. Foto Google Maps

4. ONTWERP UITGANGSPUNTEN

Algemeen

- Ruimtelijke kwaliteit
- Fijn woongebied
- Goede aansluiting op omgeving
- Zuinig ruimtegebruik
- Zo min mogelijk verharding toepassen.

Openbare ruimte en groen

- Aandacht voor de openbare ruimte
- Voldoende parkeergelegenheid
- Voldoende waterberging
- Groen (biodiversiteit/ klimaatadaptatie)
- Zo mogelijk ruimte voor speelgelegenheid
- Voldoende ruimte bij aansluiting op Pieterslaan (geen achterafgebiedje creëren)
- Aansluiten op groenelementen op groene plein aan Merelstraat (solitaire bomen, gras, haagjes, hoogteverschillen).

Ontsluiting en parkeren

- Auto ontsluiting via Merelstraat
- Bereikbaarheid voor hulpdiensten als ambulance
- Langzaamverkeersontsluiting via Pieterslaan (ruimte ca 3.5 m breed)
- Parkeernorm: 1.2 parkeerplaats per seniorenwoning
  1.6 parkeerplaats per eengezinswoning
  (opgave gemeente Weststellingwerf)
- Bij voorkeur haaksparkeren, bij voorkeur in een parkeerkoffer
- Parkeerplekken bij voorkeur met open stenen voor waterafvoer en groen beeld van de buurt.

Woningbouw

- Rekening houden met de lichtinval voor omwonenden; lage bebouwing, met name aan noordzijde (Keiweg)
- Sociale huur
- Maximaal 18 woningen
- Deels levensloopbestendige woningen/ seniorenwoningen (brede beukmaat) (circa 6.25 x 8.8 m)
- Deels eengezinswoningen (circa 5.60 x 8.8 m).

Diversen

- Mogelijkheden onderzoeken voor duurzaamheid/ biodiversiteit en klimaatadaptatie.

5. HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Figuur 13. Stedenbouwkundig plan

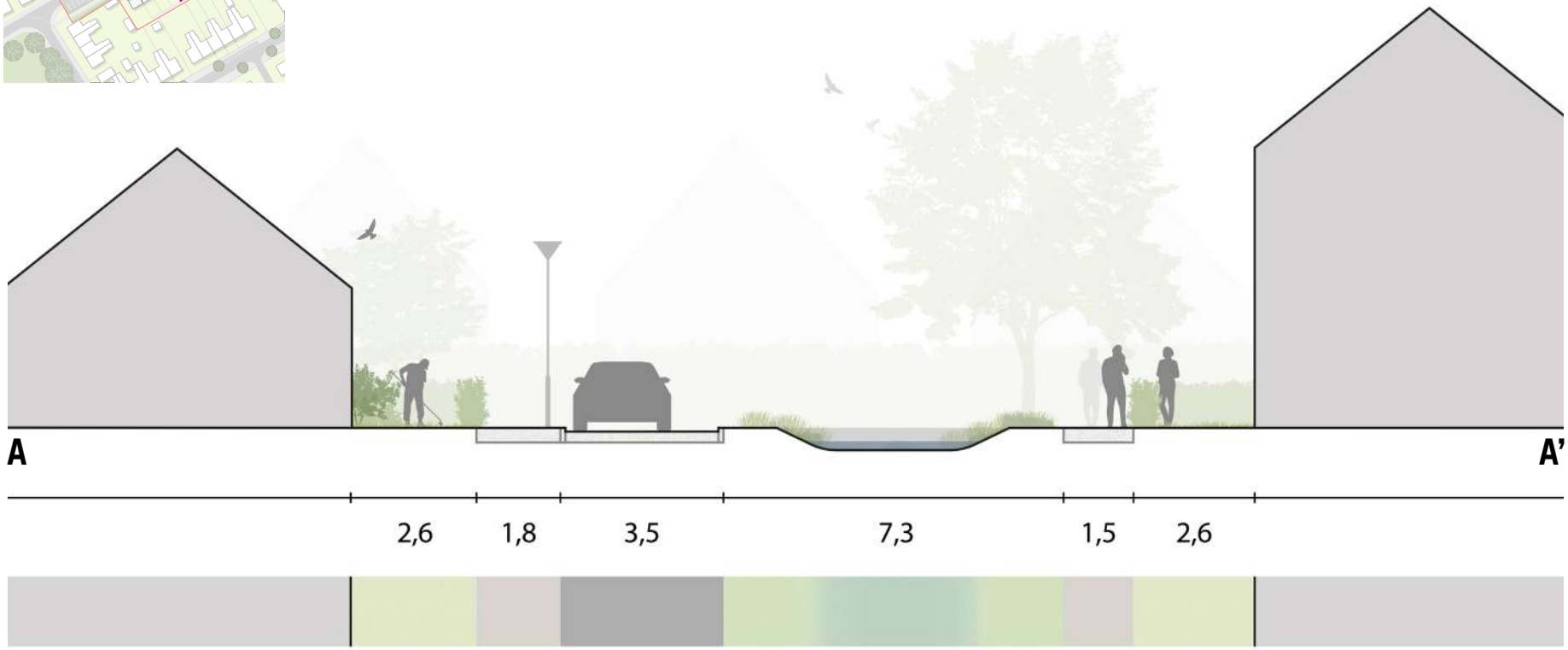
Het stedenbouwkundig plan is opgesteld aan de hand van de twee variantenstudies. Variant A is hiervoor gebruikt als vertrekpunt en verder geoptimaliseerd.

Legenda

- Autoroute en parkeerplaatsen
- Bebouwing
- Trottoir
- Nieuwe bomen en hagen
- Wadi
- Speelvoorziening
- Ondergrondse afvalinzameling

HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN - VERVOLG





Figuur 14. Dwarsprofiel

HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN - VERVOLG

Op basis van de hieraan voorafgaande variantenstudie is, vooral op basis van haalbaarheid, de keuze gemaakt voor de uitwerking van de variant met 18 woningen.

Hierbij is de bereikbaarheid van de seniorenwoningen een voorwaarde. Ook het zo groen mogelijk maken van de locatie is van belang voor klimaat/ hittestress en watercompensatie. Daarnaast is een achterom gewenst en is het behoud van de verlaging/ greppel aan de noordzijde van het plangebied door omwonenden als wenselijk benoemd.

VERHARDING

(zie ook 6.2.3)
Voor de Woningstichting is een goede en veilige bereikbaarheid van de seniorenwoningen van groot belang.

Het stedenbouwkundig plan voor de inbreidingslocatie aan de Pieterslaan/ Merelstraat gaat uit van het doortrekken van de Merelstraat, en het creëren van parkeerkoffers direct aan de westzijde/ bij de entree van het buurtje. Rondom de parkeerplekken zijn lage hagen toegepast. Het midden van de parkeervakken zelf is voorzien van grasbetonkeien, waardoor een groen beeld ontstaat.

Alle woningen zijn via een trottoir bereikbaar De weg is doorgetrokken tot aan de laatste seniorenwoning. Hierdoor zijn de meeste woningen direct bereikbaar. Keren kan hier via de oprit bij deze laatste woning. Doordat er geen brede straat (3.25 m) wordt aangelegd is er genoeg ruimte voor kwalitatief groen en water.

WATERBERGING

(zie ook 6.2.3)
In een wadi in het noordoosten en in de verlengde (bestaande) watergang aan de noordgrens van de planlocatie vindt waterberging (bij hevige regenval) plaats. In de wadi is tevens ruimte voor spelen en samenkomen. Ook in de groene ruimte tussen de woningen worden wadi's aangelegd. Het overtollige water wordt via een buisleiding onder het pad naast Pieterslaan 85a aangevoerd naar het riool aan de Pieterslaan.

GROEN

(zie ook 6.2.2)
In het plangebied is zowel aan de (noord)oostzijde als tussen de twee rijen met woonblokken ruimte voor een groene invulling met gras en bomen.
Tegen de achterzijde van de kavels aan de Pieterslaan wordt een smalle groenstrook met struiken aangeplant. Ook tegen de zijgevel van de woning aan de Merelstraat is dat het geval.

7. UITWERKING

7.1 DE WONINGEN

Voor het type woningen is gekozen voor zowel seniorenwoningen als eengezinswoningen. Aan de noordzijde komen 8 seniorenwoningen en aan de zuidzijde 10 eengezinswoningen.

Qua vormgeving, kleur en materiaalgebruik is het van belang dat aangesloten wordt op de bebouwing in de directe omgeving. Voor het exterieur wordt de toepassing van rode en grijs-bruine bakstenen voorgesteld.

Voor de kapvorm wordt een traditioneel puntdak voorgesteld. De toepassing van rode of oranje dakpannen ligt hier door de omliggende bebouwing voor de hand.

SENIORENWONINGEN:

De seniorenwoningen hebben een oppervlakte van circa 6.25 x 8.8 meter en bestaan uit 1 laag met kap.

De twee blokken hebben langskappen.

EENGEZINSWONINGEN:

De eengezinswoningen hebben een oppervlakte van circa 5.6 x 8.8 meter en bestaan uit 2 lagen met kap.

De twee blokken van elk vijf woningen hebben langskappen. Accentpunten kunnen gecreeerd worden in de vorm van variatie in metselwerk en een eventuele kleine verspringing van de voorgevel bij één of twee woningen.



Referentie:
Woningstichting



Referentie:
Boomgaard, Zundert



Referentie:
Woningstichting



Referentie:
Thorbeckelaan, Sliedrecht

7.2 DE OPENBARE RUIMTE

7.2.1 VERHARDING

Voor zowel het wegdek als het trottoir is er gekozen voor een afmeting en materiaalkeuze die goed overeen komt met de huidige situatie van de omgeving. Op die manier wordt het nieuwe gebiedje onderdeel van het gehele bestaande netwerk binnen de buurt.

Aan de westzijde wordt voor de breedte van het wegprofiel aansluiting gezocht bij de Merelstraat. Op deze manier wordt op een logische manier aangesloten op het huidige omliggende stratennetwerk (ongeveer 4.7 meter). Voor de woningen kan de weg een smaller profiel krijgen (3.25 meter).

Hoewel de trottoirs in de rest van de omgeving een breedte van circa 1.8 meter hebben, is hier gekozen voor een iets smaller trottoir van 1.5 meter. Deze breedte is toereikend en biedt voldoende ruimte voor een comfortabel wandelpad langs en achter de nieuwe woningen en de groenstructuur.

Naast de afmetingen sluit de nieuwe inrichting ook qua materiaalkeuze aan op de omgeving. Zo is er gekozen voor stoeptegels en gebakken klinkers die overeenkomen met de materiaalkeuze van de omgeving:

- Wegdek: een combinatie van rode en antraciete gebakken klinkers
- Trottoir: grijze betontegels.

De beoogde klinkers zijn poreus en hebben open voegen. Hierdoor zal ook het wegdek bijdragen aan de berging van water.
Het midden van elk parkeervak wordt ingevuld met grasbetontegels. Dit zorgt voor een groen beeld en is tevens gunstig voor de waterberging in het gebied.



Parkeren met in het midden grasbetontegels



trottoir van +/- 2 meter breed



combinatie van rode en antraciete klinkers



grijze betontegels

7.2.2 GROEN

Uitgangspunt is om het buurtje aan de Pieterslaan klimaatadaptief te maken, waar hittestress, wateroverlast en een lage biodiversiteit worden vermeden. Hittestress ontstaat door de hoge bebouwingsdichtheid en verharding in steden en dorpen. Door meer groen (zowel bomen, struiken als gras) toe te voegen kan de hittestress hier aanzienlijk worden verminderd.

Planten hebben niet alleen een positieve invloed op hittestress, maar bevorderen ook de biodiversiteit, dragen bij aan waterafvoer en stimuleren het fysieke en mentale welzijn van bewoners.
Door een diversiteit aan bomen, struiken en bloemen toe te voegen, worden niet alleen meer insecten aangetrokken, maar wordt ook de verspreiding van ziekten bij planten tegengegaan.

De toe te voegen bomen in het plangebied zijn divers en klimaatadaptief, zoals linde, beuk, robinia, zomereik, els, bijenboom, eenstijlige meidoorn en vuilboom.

Rond de parkeerkoffers en tegen de achterzijden van de bestaande woningen aan de Pieterslaan worden diverse soorten inheemse struiken aangeplant. Rond de parkeerkoffers worden dit gemengde hagen.

De groenplek in het noordwesten en de wadi worden zo mogelijk met bloemrijk grasland ingezaaid.



Bomen en planten om hittestress te verminderen en biodiversiteit te stimuleren



Afschermend groen bij parkeerplaats



Een parkje in de buurt draagt bij aan de vermindering van hittestress en wateroverlast



Bloemrijk grasland is een natuurlijke manier om meer biodiversiteit toe te voegen aan een omgeving. Een mengsel van grassen en wilde bloemen voegt een kleurrijk en natuurlijk element toe aan groenstructuren

7.2.3 WATERBERGING

Waterberging speelt een belangrijke rol bij inbreidingslocaties. Door de toenemende hevige regenval is wateroverlast een veelvoorkomend probleem. Het rioleringssysteem kan de piekbelasting van water niet verwerken, en vanwege de grote hoeveelheid bestrating kan het water niet in de bodem infiltreren. Als gevolg hiervan lopen straten snel onder bij hevige regenval, wat leidt tot schade en overlast.

Om wateroverlast te voorkomen is het noodzakelijk om de toename aan verharding te compenseren door het realiseren van waterbergingscapaciteit binnen het plangebied. Daarom wordt een wadi aangelegd. De wadi's vangen overtollig regenwater op en laten dit vertraagd wegzakken in de bodem waardoor dit niet direct op het riool hoeft te worden afgevoerd.

Ook toepassing van waterdoorlatende verharding, in de vorm van grastegels/ graskeien en poreuze klinkers, helpt bij het versneld afvoeren van water.
Er wordt voor het wegdek dan ook gekozen voor poreuze klinkers, met relatief brede, open voegen.

De grastegels hebben een open patroon dat water gemakkelijk doorlaat. Bovendien bieden deze tegels de mogelijkheid voor grasgroei, waardoor de omgeving groener oogt. Daarnaast vergen de tegels weinig onderhoud: Doordat voertuigen hier regelmatig parkeren krijgt het gras niet de kans om hard te groeien en lang te worden. Het midden van de parkeerplaatsen wordt door middel van deze open verharding vormgegeven.



Een filtratiegoot is een kleinere versie van een wadi en neemt minder ruimte in beslag



Beplantte wadi's dragen bij aan zowel waterbuffering als biodiversiteit



Wadi in combinatie met natuurlijke speelelementen



Half open verharding (grastegel) geeft meer ruimte voor groen en waterafvoer

BEREKENING STEDENBOUWKUNDIG PLAN
18 woningen

Verharding	
Woningen	957,80m2
Wegen en trottoirs	1112,40m2
Halfverharding	
Parkeerplaatsen	350,00m2
Totale toename (half)verhard	2420,20m2
Bestaande verharding	86,35m2
Totale opp. te compenseren	2.333,85m2
Te compenseren verhard (10%)	207,02m2
Te compenseren halfverhard (7,5%)	26,25m2
Totale compensatie m2	**220,15m2**

Totaal in plan	**233,27m2**

7.2.4 SPELEN

In de noordoostzijde van het plangebied is ruimte voor een speel-heuveltje met een speeltoestel of -element. Bij voorkeur wordt hier gebruik gemaakt van natuurlijke materialen als hout. Dit is een materiaalkeuze die mooi aansluit op het karakter van een groen, klimaatadaptief buurtje. Een speelheuvel in combinatie met speelelementen in de wadi's zorgt voor een leuke, natuurlijke plek waar kinderen kunnen spelen en ontdekken. De grond die uitgegraven wordt voor de wadi's kan gebruikt worden voor de aanleg van het speelheuveltje.

Een ontmoetingsplek voor ouderen stimuleert beweging en gaat eenzaamheid tegen. Ouderen kunnen hier praten met buurtbewoners, genieten van de buitenlucht en van spelende kinderen.



Een bankje als ontmoetingsplek voor ouderen



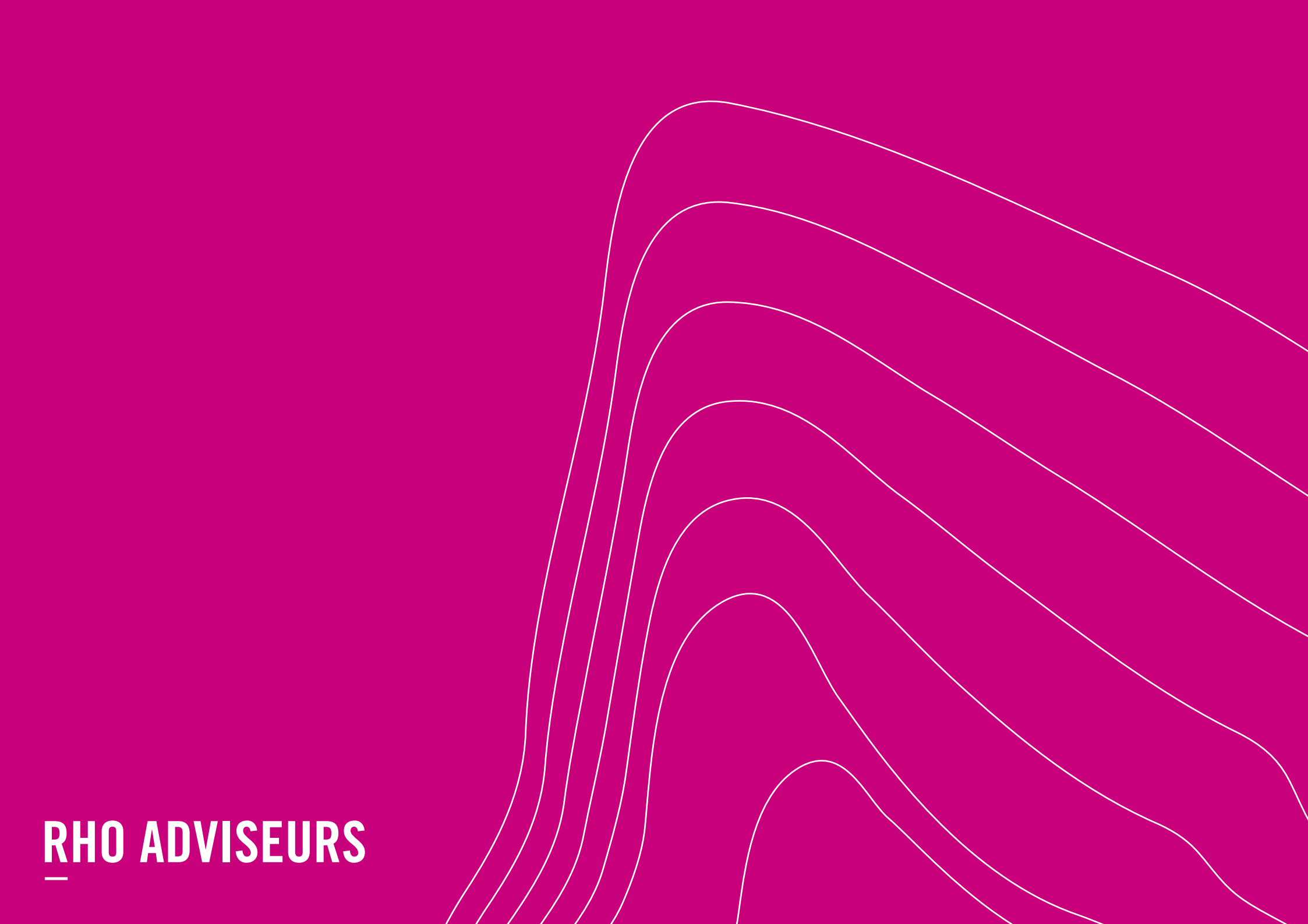
Een speelheuvel met zoveel mogelijk natuurlijke materialen



Wadi's kunnen een leuke, natuurlijke en verkoelende speelplek zijn



Een wadi als speelplek


RHO ADVISEURS