WONEN/WERKEN WOLVEGA

BEELDKWALITEITSPLAN (WELSTANDSREGELS)



AUGUSTUS 2021

AANLEIDING EN DOEL

Dit beeldkwaliteitsplan regelt de beeldkwaliteit in de zone wonen/werken aan de Messingstraat in Wolvega. Dit plan vervangt het beeldkwaliteitsplan uit 2008.

De beoogde beeldkwaliteit uit het vorige plan werd omschreven als bedrijven met bedrijfswoningen op ruime kavels, met daarachter een volgroeide bosstrook die goed zichtbaar blijft. De gebouwen zijn divers, maar hebben een samenhangend straatbeeld. Deze beeldkwaliteit wordt nog altijd nagestreefd, maar is nog niet bereikt omdat de kavels nog niet zijn verkocht. Het gemeentebestuur wil de kavels aantrekkelijker maken door de bouwmogelijkheden te verruimen. Meer ruimte voor iets grotere gebouwen en meer ruimte ook voor creativiteit en eigen inzichten. Maar met behoud van het zicht op de bosstrook en enkele andere uitgangspunten voor de beeldkwaliteit.

De ruimere bouwmogelijkheden worden gevormd door de **bouwregels** en de **welstandsregels**.

Het college van burgemeester en wethouders stelde dit jaar al nieuwe **bouwregels** vast voor de zone wonen/werken. De bouwregels bestaan uit de belangrijkste regels uit de beheersverordening en de regels om daarvan af te wijken. De regels maken duidelijk tot waar, tot hoe groot, of tot hoe hoog het college aan een bouwplan wil meewerken. De bouwregels bieden nieuwe extra ruimte aan bouwplannen.

Dit plan voor de beeldkwaliteit bevat de welstandsregels. Deze sluiten zo goed mogelijk aan op de bouwregels. Ze bieden ook extra ruimte ten opzichte van het oude beeldkwaliteitsplan en beperken niet als de bouwregels al iets mogelijk maken. De welstandsregels vertellen ons hoe een bouwplan er uit kan zien. De regels laten zien welke ruimte er is. Binnen die ruimte en variaties zijn veel verschillende soorten bouwplannen mogelijk.

Leeswijzer
In dit plan omschrijven we eerst de gewenste beeldkwaliteit. Die omschrijving vormt de onderbouwing en toelichting op de welstandsregels (criteria), die daarna zijn opgenomen. Afsluitend zijn ter illustratie enkele referentiebeelden opgenomen, die dienen als voorbeeld en inspiratiebron.

OMSCHRIJVING GEWENSTE BEELDKWALITEIT

(TOELICHTING OP DE CRITERIA)

De locatie is gelegen aan de Messingstraat op het bedrijventerrein “Uitbreiding Schipsloot”. De openbare ruimte rondom de locatie heeft een groen karakter. De weg Om den Noort wordt begeleid door rijen lindebomen in brede groene bermen. Deze bomenrijen versterken het straatprofiel van deze noordelijke rondweg van Wolvega. De kavels voor wonen/werken liggen niet direct aan de Om den Noort. Tussen die weg en de kavels ligt een parallelweg, de Messingstraat. Deze straat is in beide richtingen doodlopend. Op twee plekken is er een bredere ontsluiting op de Om den Noort.



Samenhang
De te bebouwen strook vormt samen met het aansluitende bos een groene buffer tussen het bedrijventerrein en het landschap. De bedrijfsgebouwen met bijbehorende bedrijfswoningen worden geplaatst tegen de achtergrond van het bos. De ruimtelijke bedoeling is het creëren van vrijstaande gebouwen met een eigen individuele identiteit met daartussen doorzichten richting het achterliggende groen.

Samenhang met de omliggende bebouwing kan ontstaan door de bebouwing hoofdzakelijk in een hedendaags moderne stijl uit te voeren. Dit sluit aan bij de gerealiseerde nieuwbouw aan de zuidzijde van de strook en bij de grote woning aan de achterzijde van de strook die diffuus zichtbaar is door de bosstrook (in de winter). Ook past deze stijl over het algemeen beter bij bedrijfspanden dan woningen in een traditionele bouwstijl. Hierdoor ontstaat meer eenheid met de 'eigen' bedrijfsgebouwen in de strook, maar ook passen de bedrijfswoningen beter bij het beeld van de bedrijfspanden aan de andere zijde van de Om den Noort die op het daar in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein gebouwd worden. Bedrijfswoningen met een traditionele hoofdvorm en met traditionele materialen als baksteen en dakpan blijven overigens mogelijk. De kunst is om dan de detaillering beperkt te houden, waardoor de uitstraling moderner wordt.

Situering en organisatie van bebouwing
De bebouwing van de woon-werklocatie levert het beeld op van vrijstaande gebouwen in het groen. Het streefbeeld voor de strook is een representatieve zichtlocatie met een variatie aan vrijstaande gebouwen. De maatvoeringen worden bepaald door de bouwregels die het college heeft vastgesteld. Er wordt een rustig gevelbeeld beoogd.

Tussen de gebouwen zijn er doorzichten naar de achterliggende bosstrook. De breedte hiervan varieert. De werkelijke breedte van een doorzicht is afhankelijk van de keuzes die op perceelniveau gemaakt worden qua situering van de gebouwen. De percelen zijn breed waardoor de gebouwen meestal aan één kant van het perceel worden gebouwd. In die situatie blijft aan de andere zijde van de kavel onbebouwde ruimte over voor het bedrijfserf of tuin bij de bedrijfswoning. Daarachter blijft het achterliggende bos vanaf de weg goed zichtbaar.

De gebouwen worden overal op minimaal 5 meter uit de zijdelingse erfgrens gebouwd. Hierdoor blijft er altijd minimaal 10 meter ruimte tussen de gebouwen van twee aan elkaar grenzende percelen. Als een tussenruimte deze minimale maat heeft, is op die plek het doorzicht op het bos beperkt. Toch zal deze ruimte aan de wegzijde een groene uitstraling moeten krijgen. Dat wordt onder de kop 'terreininrichting' nader toegelicht.

Een bedrijfswoning kan vrijstaand worden gebouwd of als onderdeel van een gebouw waarin ook het bedrijfsgedeelte wordt opgenomen.

Een vrijstaande bedrijfswoning is het voorste gebouw op het perceel en is georiënteerd op de Messingstraat en Om den Noort. Vrijstaande bedrijfsgebouwen staan een aantal meter achter de voorgevel van de woning. Langgerekte volumes van meer dan 15 meter met kap worden met de nok haaks op de straat geplaatst om doorzicht naar achter te behouden. Kortere volumes met kap kunnen ook evenwijdig aan de straat worden gezet. Bouwen zonder kap mag ook. In dit geval geldt eveneens dat langgerekte volumes van meer dan 15 meter met de lange zijde evenwijdige aan de zijdelingsperceelgrens zijn gepositioneerd en met de korte zijde gericht naar de straat.
Deze vrijheid in nokrichting is te rechtvaardigen omdat het gebied door de ligging tussen de rondweg en de bosstrook vooral een gebied op zichzelf is. De strook heeft een zichtrelatie met het bedrijventerrein, maar (door het afschermende bos) niet met het buitengebied. Er is hierdoor geen

aanleiding om de nokrichting te relateren aan het buitengebied, waarin de nokrichting meestal de verkavelingsrichting volgt. Deze vrijheid in ontwerp stimuleert een eigen individuele uitstraling van de bebouwing op een kavel, wat kan resulteren in een gevarieerd totaalbeeld.

Wanneer bedrijfswoning en bedrijfsgedeelte geïntegreerd worden in één gebouw is de keuze voor de plek van het woongedeelte vrij. Een voorwaarde daarbij is echter dat aan de wegzijde een representatieve uitstraling moet ontstaan die past binnen het beeldkwaliteitsplan en de daarbij horende bouwregels. Ook moet de voordeur naar de bedrijfswoning zich in de voor- of zijgevel bevinden en moet de route naar die deur logisch en herkenbaar zijn.

Materiaal en kleurbeeld
De gevel die is gericht naar de straat moet een rustige, representatieve uitstraling krijgen. Aardachtige tinten van de bebouwing (bedrijfswoningen en bedrijvengebouwen) bieden een goede inpassing tegen de achtergrond van de bestaande bossingel. Het gebruik van duurzame materialen doet recht aan de kwaliteit van dit gebied. De dichte delen van de gevels van vrijstaande woningen moeten bestaan uit duurzaam steenachtig materiaal (natuursteen, baksteen, pleisterwerk) in aardachtige tinten of grijs tot zwart. Geveldelen mogen in houtplanken, composietplanken en kunststof met een houtlook/natuurlijke uitstraling. Een langgerekt volume (schuurwoning-model) mag volledig in hout of composietplanken en eventueel met een dak van (gebakken) pannen, riet of zink. Relatief veel glas is aan de voorzijde meestal een goede manier om oriëntatie van de gebouwen op de straat te benadrukken. De keuze om woonvertrekken met glas aan de zij- of achtergevel te situeren is gelet op de situering van de kavels echter ook een logische keuze. Dat kan en mag ook, maar er is dan wel bijzondere aandacht nodig voor de voorgevel. Deze voorgevel dient een duidelijke gerichtheid te krijgen richting de openbare ruimte.

Verder dient het kleurgebruik voor alle bebouwingen terughoudend te zijn met eerder verschillende tinten van dezelfde kleur dan accentkleuren. Contrast tussen bedrijfsbebouwing en bedrijfswoningen zit eerder in detaillering en schaal dan in kleur en materiaalgebruik.

Terreininrichting
In het kader van de representativiteit naar de Om den Noort is het van belang dat ook de inrichting van het terrein past in het groene, bosachtige karakter van deze zone en dat deze met zorg en aandacht wordt uitgevoerd. Het is gewenst zoveel mogelijk groen in te zetten en het verhardingsoppervlak te beperken. Bomen op de zijdelingse perceelgrenzen versterken bijvoorbeeld het groene karakter van deze strook. Buitenopslag moet bij voorkeur beperkt blijven tot het gedeelte van het terrein dat gezien vanaf de Om den Noort achter de bebouwing ligt.

Bij voorkeur zien we geen hekwerken of schuttingen. Indien dat toch gewenst wordt, moeten hekwerken of schuttingen vóór de voorgevelrooilijn beperkt blijven tot een hoogte van 1 meter. Dit is ook de vergunningvrije hoogte. Achter de voorgevel kunnen hogere hekwerken of schuttingen worden toegestaan tot 2 meter hoog. Als gekozen wordt voor deze vorm van erfafscheiding, is het aan te bevelen om een hekwerk of staafmat te kiezen die met een klimmer begroeid wordt.

Om de uitgangspunten voor de terreininrichting bij de beoordeling mee te kunnen nemen is het aan te raden bij het aanvragen van een omgevingsvergunning een tekening van de terreininrichting aan te leveren.

Reclame
Ieder bedrijf wil gezien worden en herkenbaar zijn. Reclame kan dit ondersteunen. Reclames moeten integraal onderdeel zijn van een gevel of goed ‘meedoen’ in de terreininrichting. Reclames bevatten bijna altijd het bedrijfslogo. Een beperking in kleur is daarom niet reëel. Een reclame met felle kleuren moet relatief klein zijn, om niet te domineren in het gehele beeld van de kavel en de straat. Een meer ingetogen kleur of kleurcombinatie mag juist weer wat groter worden aangebracht. De welstandscommissie beoordeelt de reclames aan de hand van de sneltoetscriteria uit de welstandsnota. Dit beeldkwaliteitsplan neemt hiervoor geen eigen criteria op.

DE WELSTANDSREGELS (CRITERIA VOOR WELSTANDSBEOORDELING)

De welstandsregels vormen de criteria voor de welstandsbeoordeling. De welstandscommissie gebruikt deze criteria voor haar welstandsadvies over een bouwplan. Om een positief welstandsadvies te kunnen krijgen op een bouwplan is het belangrijk om dat te laten voldoen aan deze criteria. In sommige gevallen is bij een criterium vermeld dat deze 'incidenteel veranderbaar' is. In dat geval staat er tussen haakjes 'incidenteel veranderbaar' achter. Er is dan ruimte voor interpretatie en discussie.

De welstandscommissie zal een advies altijd opstellen met als doel om een goede beeldkwaliteit te realiseren.

Algemeen

- Een bedrijfswoning kan vrijstaand worden gebouwd of als onderdeel van een gebouw waarin ook het bedrijfsgedeelte wordt opgenomen.
- Bij voorkeur is er zichtbare samenhang tussen bedrijfswoning en bedrijfsgebouw(en), wat tot uiting kan komen in plaatsing, vorm, aanzicht en opmaak;
- Als niet gekozen wordt voor duidelijke samenhang tussen bedrijfswoning en bedrijfsgebouw, moet het bedrijfsgebouw ondergeschikt zijn in aanzicht en opmaak. Bijvoorbeeld door ondergeschikt kleur- en materiaalgebruik en meer soberheid in detaillering;

Plaatsing

- Een vrijstaande bedrijfswoning is altijd het voorste gebouw op de kavel;
- De afstand van de voorgevel van het voorste gebouw op een kavel tot de naar de weg gekeerde erfgrens is minimaal 6,5m en maximaal 13,5m;
- Bouwvolumes met een lengte van meer dan 15 meter worden met de lange zijde evenwijdig aan de zijdelings perceelgrens gepositioneerd en met de korte zijde richting de straat;
- Als er een vrijstaande bedrijfswoning is, worden de voorgevels van de bedrijfsgebouwen op dezelfde kavel ten minste 8m achter de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd;
- Zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen worden op minimaal 5 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens gepositioneerd. Hierdoor kunnen doorzichten naar het achterliggende groen worden gehandhaafd;
- Buitenopslag van goederen en materieel bij voorkeur niet op het voorerf;
- Buitenopslag in het verlengde van en achter de bebouwing;

Hoofdvorm

- De gebouwen zijn kantig opgezet;
- Bedrijfswoningen plat afgedekt of met kap, maximaal twee bouwlagen plus de eventuele kap;
- Bedrijfsgebouwen plat afgedekt of met kap;
- De nokrichting van woningen en bedrijfspanden langer dan 15m is dwars op de Messingstraat;
- De nokrichting van woningen en bedrijfspanden 15m of korter is bij voorkeur dwars op de Messingstraat;
- Bijbehorende bouwwerken (aan-, uit- of bijgebouwen) zijn ondergeschikt in beeld en verschijning;

Aanzichten

- Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte met een duidelijke geleding van de naar de openbare ruimte gerichte gevels (bijvoorbeeld door gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen;
- Voorkeur voor hedendaags/moderne stijl. Traditionele opzet en vlakverdeling is mogelijk, maar voorkom of beperk het gebruik van detailleringen die het aanzicht te traditioneel maken (liever geen roedeverdelingen of alleen op een moderne wijze);
- De hoofdtoegang tot de bedrijfswoning is in voor- of zijgevel en is vanaf de straat waarneembaar, of is makkelijk vindbaar door een goed totaalontwerp van gebouw en erf;
- De bebouwing heeft een rustige, representatieve uitstraling;

Opmaak

- Kappen van bedrijfswoningen zijn gedekt met (gebakken) pannen, riet of zink;
- De kleurstelling van steenachtig materiaal is gebaseerd op aardachtige tinten die mogen variëren tussen oker, roodbruin en grijs tot zwart (incidenteel veranderbaar);
- Kleurstelling van ander gevelmateriaal is ook gebaseerd op deze aardachtige tinten, of op zwart (houten plankdelen) of gepatineerd zink;
- Terughoudend kleurgebruik met eerder ton-sur-ton effecten dan accentkleuren (incidenteel veranderbaar mits de architectonische compositie daardoor wordt ondersteund);
- De dichte delen van de gevels van de bedrijfswoningen dienen in hoofdzaak te bestaan uit duurzaam steenachtig materiaal, zoals baksteen, natuursteen, beton, pleisterwerk of uit een planken- of lamellenstructuur van hout of houtcomposiet of uit een combinatie daarvan;
- De detaillering is bij de representatieve onderdelen van de bebouwing eenvoudig tot sterk, elders eenvoudig;

Terreininrichting

- Het is gewenst zoveel mogelijk groen in te zetten en het verhardingsoppervlak te beperken;
- Het voorerf moet ten minste 50% onverhard blijven;
- Bij voorkeur geen erfafscheidingen plaatsen.
- Is toch een erfafscheiding gewenst, dan kan dit in de vorm van een hekwerk, een haag of een groenscherm met hederabeplanting (bijv. bouwstaalnetten met winterhard groen). De erfafscheidingen dienen in het voorerfgebied tot aan de voorgevellijn laag te zijn (maximaal 1 meter). Achter de voorgevellijn mogen deze maximaal 2 meter hoog zijn.
- Erfafscheidingen met een geheel gesloten karakter (schuttingen zijn niet toegestaan: deze sluiten onvoldoende aan op het beoogde groene karakter van het terrein.
- Een tekening van de terreininrichting met de locatie van de bouwwerken, parkeervoorzieningen, oprit, erfafscheiding en groeninrichting is gewenst bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Reclame

- Voor de criteria voor reclame-uitingen wordt verwezen naar de gemeentelijke welstandsnota;

REFERENTIEBEELDEN

Kubistische vorm die niet saai of afstandelijk oogt door gebruik van een donkere steen, in combinatie met houten lamellen, grote raampartijen en een geveldeel in een afwijkend materiaal.



Afbeelding 1: Moderne kubistische woning Rolde (VAB-architecten, 2015)

Woning in een hedendaagse stijl, met een gevelcombinatie van bakstenen en hout en een rieten kap.



Afbeelding 2: Villa Nieuwe Niedorp (PAN-architects, 2017)

Moderne schuurwoning met donkere gevelbekleding en dakconstructie, in combinatie met een voorgevel met grote raampartijen en afwijkend materiaal.



Afbeelding 3: Mooie houten huizen met gazons (Popa, 2018)

Kapwoning met donkere en moderne gevels en raampartijen. Aanvullende houten elementen om een schuurwoning identiteit te creëren.



Afbeelding 4: Heideblauwtje 28 (Cyclomedia_B.V.)

Woning met donkere aarden stenen in hedendaagse patronen. Grote raampartijen met donkere kozijnen, en een moderne garage van hout en steen.



Afbeelding 5: Aurelia 47 (Cyclomedia_B.V.)

Schuurwoning met donkere bakstenen en witte elementen als contrast. Verticale afwerking van het dak met doorgetrokken raampartij voor een moderne uitstraling en functioneel als hoekwoning.



Afbeelding 6: Koninginnenpage 11 (Cyclomedia_B.V.)

Klassieke bakstenen woning met een simpele en moderne elementen, zoals raamwerken. Een verticale doorsnede in de gevel voor een hedendaags aanzicht.



Afbeelding 7: Prieel 23 (Cyclomedia_B.V.)

Geciteerde werken

Cyclomedia_B.V. *Streetsmart.* Cyclomedia B.V., Weststellingwerf.

PAN-architects. (2017). *Villa Nieuwe Niedorp*. Opgeroepen op Augustus 11, 2021, van https://panarchitects.com/?project_post=villa-nieuwe-niedorp

Popa, V. (2018, November 28). *Mooie Houten Huizen Met Gazons*. Opgeroepen op Augustus 11, 2021, van Pexels: https://www.pexels.com/nl-nl/foto/mooie-houten-huizen-met-gazons-1643389/

VAB-architecten. (2015, Oktober 5). *Moderne kubistische woning Rolde*. Opgeroepen op Augustus 11, 2021, van https://www.vabarchitecten.nl/home/0612-rolde/