

2013-008868/in

**Wijziging Welstandsnota 2004 (9e wijziging)
Dr. Dreeslaan, Wolvega**

Aan de zuidwestzijde van de Dr. Dreeslaan te Wolvega ontwikkelt de woningstichting Weststellingwerf de bouw van in totaal 5 woongebouwen, met elk 17 woningen. De locatie is gelegen ter plaatse van 35 grotendeels gesloopte grondgebonden huurwoningen (Dr. Dreeslaan nr. 24 t/m 92, even) en de voormalige bibliotheeklocatie (Dr. Dreeslaan nr. 22). Zie voor het plangebied figuur 1.

De 1^e fase, bestaande uit 3 woongebouwen, wordt momenteel gerealiseerd. Volgens de huidige planning zijn deze gebouwen eind november 2013 gereed waarna de woningstichting verder wil gaan met de 2^e fase.

Het planologisch kader om de bouw van de 1^e fase mogelijk te maken was reeds (ambtshalve) opgenomen in het bestemmingsplan voor Wolvega (vastgesteld 19 december 2011). Aangezien destijds de uitwerking van de laatste 2 woongebouwen niet gereed was is voor "fase 2" een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft het planologisch kader (wijzigingsplan) voor de 2^e fase van de woningbouwontwikkeling inmiddels in voorbereiding. Het wijzigingsplan voorziet in een aanpassing van de bestaande bestemming "Woongebied" naar de bestemming "Woongebouw". Binnen dit nieuwe planologisch kader is de bouw van de laatste 2 woongebouwen mogelijk ter hoogte van het woonzorgcomplex de Lindestede.

In de welstandsnota heeft het te ontwikkelen gebied de gebiedsaanduiding 6: "uitbreiding (seriematig)". Deze aanduiding voorziet hoofdzakelijk in de seriematig gebouwde (naoorlogse) wijken. Het beleid in deze gebieden is gericht op het beheer van de bestaande situatie. De welstandsambitie ligt hier op het respecteren van de bestaande kwaliteit.

Het met de 5 woongebouwen te bebouwen gebied aan de Dr. Dreeslaan straalt als geheel echter een eigen identiteit uit. Meer passend voor dit gebied binnen de bestaande woonwijk is de gebiedsaanduiding 8: "Projectmatige nieuwbouw". Voor deze gebieden is extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit.

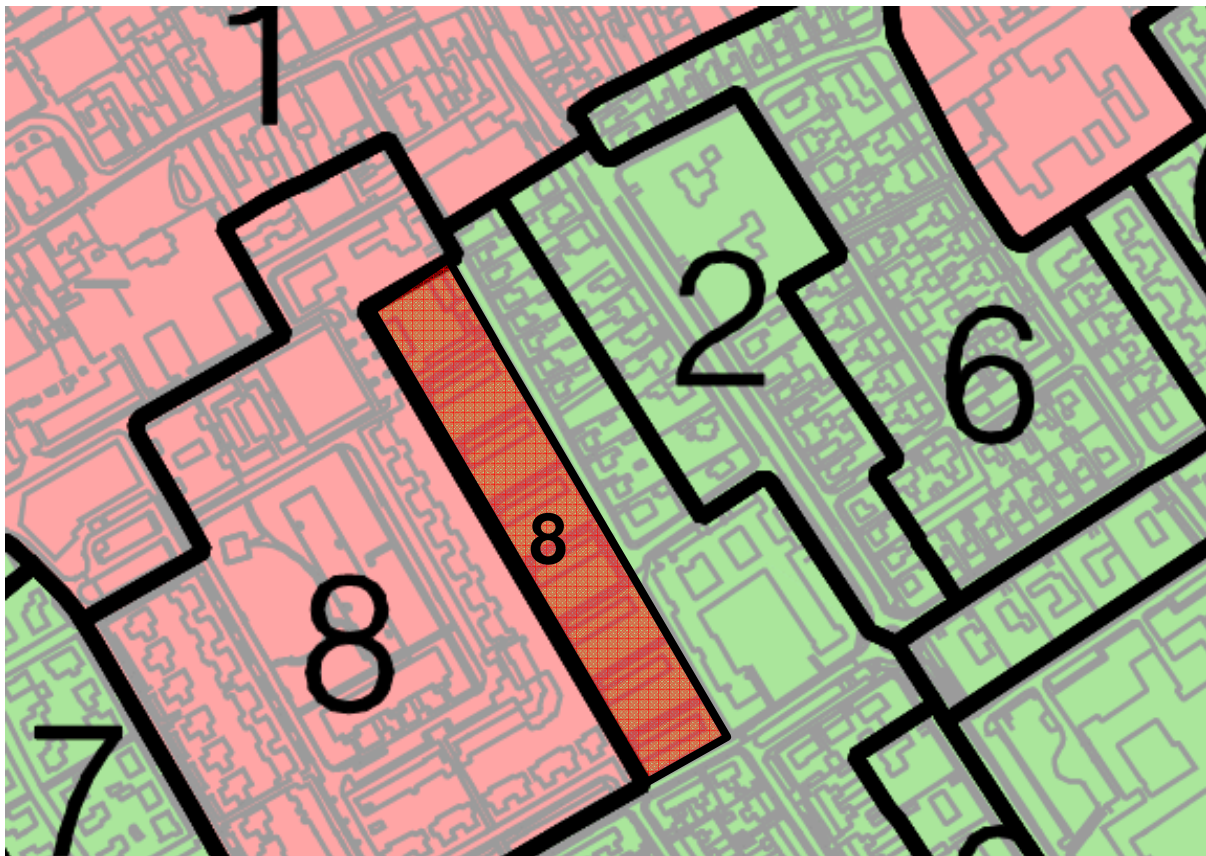
Als voorwaarde voor een positief welstandsadvies heeft de welstandscommissie aangegeven dat de gebiedsaanduiding op voornoemde wijze moet worden aangepast.



Figuur 1: het gebied heeft momenteel de gebiedsaanduiding 6: "uitbreidingen (seriematig)"

Wijziging

De wijziging betreft het van toepassing verklaren van de gebiedsaanduiding 8: "projectmatige nieuwbouw" uit de gemeentelijke welstandsnota. Deze wijziging van de welstandsnota geldt voor het gehele gebied aan de Dr. Dreeslaan waar de 5 woongebouwen zijn voorzien. In figuur 2 is de aanpassing gevisualiseerd. De van toepassing verklaarde gebiedsbeschrijving en criteria zijn weergegeven in figuur 3 en 4.



Figuur 2

8 Projectmatige nieuwbouw

Gebiedsbeschrijving

In Wollega is op een drietal plaatsen projectmatige nieuwbouw gerealiseerd, waarbij aan de wijken en straten een bijzonder karakter is meegegeven.

Enerzijds een gebied (Aloysiusstraat) waarbij de woningen en de setting van de woningen zijn gebaseerd op kenmerken uit de jaren '30. De woningen in deze wijk hebben over het algemeen een individuele uitstraling, ook al zijn ze soms in rijen of dubbel gebouwd. Doordat bepaalde kenmerken bij vrijwel alle woningen terugkomen, straalt deze wijk als geheel een eigen identiteit uit. De kenmerken die daarvoor zorgen zijn onder andere de grote dakoverstekken, de vrij grote goot- en bouwhoogte, de mee-ontworpen erkers en dakkapellen en het gebruik van lichte (gele) baksteen en overwegend zwarte dakpannen. De detaillering van de woningen is zorgvuldig. Alle details zijn in overeenstemming met de hoofdvorm. Zo is een tuinmuur volledig in dezelfde stijl als de woongebouwen. Ook het in deze wijk gerealiseerde appartementengebouw is volledig in het bebouwingsbeeld van deze wijk ingepast.

Anderzijds een gebied (Plaisierbosch) waar rond een parkvoorziening woningen zijn gerealiseerd. De hoofdbebouwing wordt gevormd door een aantal appartementengebouwen die gezamenlijk een landgoedachtige uitstraling hebben, met name door het ervoor gelegen park. Rondom het park zijn zowel vrijstaande als dubbele en rijenwoningen gerealiseerd. Het ontwerp van de woningen heeft een klassieke inslag en het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. De woningen zijn overwegend in één tot twee bouwlagen met een duidelijke kap gebouwd. Per cluster is er een mate van samenhang in massa-opbouw, kleur- en materiaalgebruik en detaillering.

Als derde gebied wordt de bebouwing aan de Puccinistraat onderscheiden. Hier is een straatwand met geschakelde identieke nieuwbouwwoningen gerealiseerd. De architectuur is vooral modern, evenals het kleur- en materiaalgebruik. De woningen zijn gebouwd in twee bouwlagen met een lessenaarsdak. De woningen staan in een strakke voorgevelrooilijn en met de kap haaks op de weg.


Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is erop gericht het bestaande karakter te behouden. Voor deze gebieden wordt extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk geacht. Een deel van deze extra aandacht is verwerkt in het welstandstoezicht.

Welstands ambitieniveau

De welstandsambitie voor deze gebieden is gericht op het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De klemtoon ligt op het handhaven en respecteren. Aan deze gebieden is dan ook een bijzonder ambitieniveau toegekend

Figuur 3

Gebiedsnummer: 8		Gebiedsnaam: Projectmatige nieuwbouw		Algemene gebiedsintentie: Hh Re Iv		
Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Hh	Re	Iv		
 <p>Hoofdgebouwen in een duidelijke rooilijn</p>	Plaatsing					
	Hoofdgebouwen staan in een duidelijke rooilijn	◆				
	Vrijstaande bebouwing, dan wel dubbel of in rijen gebouwd, afgestemd op het bestaande; appartementencomplexen nemen een bijzondere plaats in		◆			
	Gebouwen staan overwegend haaks op de weg; de gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte	◆				
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen in hoofdzaak achter de voorgevel van het hoofdgebouw			◆		
	Hoofdvorm					
	Eén tot twee bouwlagen met een duidelijke kap; de woningen aan de Puccinistraat hebben een lessenaarsdak	◆				
	De massa-opbouw is met uitzondering van de appartementengebouwen enkelvoudig; de hoofdgebouwen kennen een duidelijke verwantschap			◆		
	De gebouwen zijn kantig opgezet			◆		
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving, maar kennen wel samenhang; dakkapellen, erkers en dergelijke volgen het principe van een trendsetter			◆		
Aanzichten						
Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte	◆					
De geleiding van de gevels is per cluster in onderlinge samenhang			◆			
Bestaande hoofdopzet is uitgangspunt bij verbouw, evenals een blijvende onderlinge verwantschap			◆			
Opmaak						
Gevels hebben een stendig karakter; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen; verbouw is zorgvuldig afgestemd op het bestaande	◆					
Kleurstellingen zijn gebaseerd op het bestaande			◆			
Sobere, maar zorgvuldige detaillering (bijvoorbeeld de gootlijsten en de ruimte dakoverstekken) met een sterke samenhang tussen de hoofdgebouwen; Nieuwe invullingen zijn mogelijk, mits goed ingepast in het huidige bebouwingsbeeld			◆			
Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt			◆			

Hh = handhaven/herstel en restauratie, Re = respecteren en interpreteren, Iv = incidenteel veranderbaar

Figuur 4