

## **Beeldkwaliteitsplan locatie Lidl te Wolvega**

Dit document bevat de ruimtelijke criteria voor het plangebied van de voormalige Lidl aan de Spoorlaan te Wolvega. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het terrein beschermd en versterkt. Het plan omvat het slopen van de Lidl en de naastgelegen panden van de postduivenvereniging De Luchtbode en draaiorgelvereniging Grote Dorus en 35 nieuw te bouwen woningen verspreid over 2 gebouwen.

### **Doel beeldkwaliteitsplan**

Dit beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing voor de transformatie van het gebied en toetsingsdocument voor de welstandcommissie. Het doel is het vastleggen van de ruimtelijke kwaliteit voor de inrichting van het plangebied en de vormgeving van de bouwwerken. Het geeft hiervoor een aantal regels waaraan de inrichting en de vormgeving aan moet voldoen.

### **Relatie tot welstandsnota**

Voor het gebied geldt de huidige welstandsnota Weststellingwerf uit 2004. Bij de ontwikkeling van dit gebied vormt het beeldkwaliteitsplan het kader voor de ontwikkeling en vormt het uitgangspunt voor de welstandstoets.

### **Relatie tot bestemmingsplan**

Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de besluitvorming van het aan te passen bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de uiterste marges voor bebouwingshoogte, -oppervlak en positie. Het beeldkwaliteitsplan borgt hierin de ruimtelijke kwaliteit.

### **LOCATIE**

Het terrein zit op een prominente plek aan de rand van het centrum, langs het spoor en tegenover een winkelcentrum. De Spoorlaan ligt aan de zuidkant van het terrein, het spoor aan de noordkant. Aan de westkant van het terrein is een belangrijke kruispunt met ovonde. Ten oosten van het terrein is woningbouw van de jaren '60/'70, wat later aangevuld is met nieuwbouw van begin jaren '90. Het winkelcentrum aan de overkant bestaat uit gebouwen met een groot parkeerterrein, wat overloopt in de voetgangers toegang van het gemeentehuis.



## **HET PLAN**

Het plan bestaat uit 35 nieuwbouw appartementen, bedoeld voor de vrije sector. De woningen zijn verspreid over twee gebouwen: 1 blok aan de noordwestkant, in een haakvorm richting ovonde en de Spoorlaan; een 2e blok is langs de Spoorlaan geplaatst. Het terrein is toegankelijk voor auto's in de zuidoostelijke hoek van het terrein, tegenover kruising van de Spoorlaan met Griffioenpark. Het achter terrein wordt gebruikt voor parkeren, met name langs het spoor waar ook een afscheiding gemaakt kan worden met bergingen voor de woningen. De rest van het terrein zal een parkachtige openbare ruimte worden met een aantrekkelijke verblijfskwaliteit, om het idee van 'gebouwen in het groen' te versterken. Het plan gaat verder uit van een veilige en prettige leefomgeving. Het is daarom van belang dat het plan helder en overzichtelijk is door logische verbindingen te en duidelijke hoofdentrees toe te passen die van zowel de straatkant als het parkeerterrein te betreden zijn.

### **Bouwhoogten en entrees**

De twee gebouwen zullen verwant aan elkaar zijn zonder kopieën van elkaar te zijn. Tegenover de brede openbare ruimte aan de noordwestkant zal het eerste blok 4 lagen met kap zijn, terwijl het tweede blok 3 lagen met kap zal worden. De entree van het eerste blok zal in de oksel komen te liggen, voor een goede toegankelijkheid van beide kanten. De entree van het tweede blok zal in het midden van het blok komen, in combinatie met een verbijzondering van het middendeel.

### **Privacy**

Helderheid en privacy zijn belangrijke aspecten binnen het plan. Openbare functies worden daarom duidelijk gescheiden van de private functies. Bij de begane grond woningen zal er een duidelijke afscheiding gemaakt worden door middel van groene hagen van circa 1 meter hoog. Het parkeerterrein en het plein zal door middel van hekwerken, landschappelijke elementen of tuinmuren afgescheiden worden.

### **Concept**

De gebouwen vormen een haak van bebouwing in een groene omgeving. Het terrein heeft een 'buitenkant' met groen, een tussenplein en een parkeerterrein langs het spoor. De overgangen tussen deze zones verdienen extra aandacht, met name de overgangen tussen de zones met een private karakter. Om de kwaliteit van de buitenruimten te kunnen waarborgen moet rekening worden gehouden met de aansluiting van de bebouwing. De privé buitenruimten bestaan grotendeels uit uitpanidige balkons, die naar het westen/zuidwesten gericht zijn. Balkons zijn voldoende transparant voor uitzicht en zicht op het terrein. Daarnaast hebben de balkons samenhang met de architectuur van de bebouwing, waarbij de uitstraling van "opgeplakte" balkons moet worden voorkomen. Op de begane grond worden de privé buitenruimtes afgescheiden met een natuurlijke afscheiding, niet hoger dan een meter.

### **Galerijen**

De galerijen worden mee ontworpen in de gevelcompositie. De balustrade is voldoende transparant genoeg om de binnentuin te zien vanaf zithoogte. Bewoners moeten droog en in de luwte gebruik kunnen maken van de galerijen. De galerijen kunnen worden voorzien van windschermen, passend bij de architectuur. De galerij zal gemaakt worden van een houten constructie.

### **Architectuur**

De 2 bouwblokken hebben een samenhangende uitstraling in kleur, materiaalgebruik en gevelcompositie. De samenhang wordt benadrukt door accenten in de gevel. De naar buiten gerichte

gevels maken een verbinding met de openbare ruimte. Deze moeten ontworpen worden met baksteen als hoofdmateriaal. De galerijgevels zijn zo transparant mogelijk. De hoeken en kapse kanten van de gebouwen zijn voorzien van ramen en mogen geen 'doodse' indruk maken. De bebouwing moet herkenbaar en overzichtelijk zijn. Extra aandacht moet besteed worden aan duidelijke hoofdentrees. Dit kan bijvoorbeeld met een nis, belettering of kader. Installaties op het dak, zoals zonnepanelen of liftschaat, worden vanaf maaiveld aan de straatkant zoveel mogelijk uit het zicht gehouden. Dit kan door voldoende afstand vanaf de dakrand en, waar mogelijk, een hogere dakrand toe te passen.

### **Binnengebied**

Het gebied tussen en achter de blokken wordt aangelegd als groen en parkachtig. Te denken valt aan een gebouwde erfscheiding behorend bij de architectuur van de gebouwen, in de vorm van bijvoorbeeld een laag muurtje van circa 60 cm hoog. De parkeervakken worden uitgevoerd als graskei om meer groen in het gebied te houden.

## **Toetsingscriteria**

Bouwwerken zijn in architectuurstijl, vorm, maatverhouding, materialisering consequent uitgevoerd. Materiaalgebruik, textuur, kleur en lichtwerking zijn oprecht, ze ondersteunen het karakter van het bouwwerk en zijn in overeenstemming met het ontwerp idee; gebouwen in het groen.

## **Samenhang van de bouwblokken**

- Onderlinge samenhang in kleur en materiaalgebruik
- Samenhang in gevelcompositie
- Toepassen van gevelaccenten per gebouw

## **Naar buitengerichte gevels**

- Baksteengevel met aandacht voor textuur en lichtwerking door metselverbanden en rollagen

## **Galerijgevels**

- Zo transparant mogelijk
- Warme uitstraling

## **Kopgevels**

- Voorzien van raamopeningen, geen 'doodse' gevels
- Mee ontworpen met de voorgevels

## **Buitenruimten**

- Balkons en galerijen op de verdiepingen worden mee ontworpen in de gevelcompositie en zijn zo transparant mogelijk

## **Dak**

- Installaties hebben genoeg afstand van de dakrand om zicht vanaf maaiveld te beperken
- Waar mogelijk een verhoogde dakrand toepassen