

Concept aug 2022

Wetterwille De Folgeren

G19a-c

G19a-c

WETTERWILLE DE FOLGEREN

Gebiedsbeschrijving

De Folgeren is een projectmatig opgezette wijk met hoofdzakelijk rijenbouw, gebouwd in een zogenaamde bloemkoolachtige structuur. Aan de randen van de wijk komt ook wat individuelere bebouwing voor. De naam De Folgeren is afgeleid van de historische streek de Folgeren. De bebouwing is hoofdzakelijk één à twee bouwlagen met kap. De detaillering van de woningen is over het algemeen sober. De kleurstelling is traditioneel tot modern.

Voor de transformatie van de school locaties aan de Wetterwille is een bouwenvolpe vastgesteld, waarbij drie deelgebieden rondom een nieuw openbaar park worden gesitueerd. Deze is de drager voor de stedenbouwkundige structuur. Belangrijke, kenmerkende onderdelen zijn: De oriëntatie op het nieuwe park, de groene randen en heldere entrees vanaf de Wetterwille.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht om de groene landschappelijke kwaliteiten langs de Wetterwille als woonkwaliteit te versterken. G19a richt zich daarbij op de ontwikkeling van een groene woonwijk die gericht is op wonen aan en om het groen. De wijk kent drie woningtypen (patio-woningen/ rij woningen en een appartementengebouw). De beeldcriteria voor deze drie deelgebieden zijn beschreven in de bouwenvolpe. Voor de nieuwe invulling van deze deelgebieden zijn eigen beeldcriteria geformuleerd. De plannen zijn onder te verdelen in de volgende deelgebieden;

- **G19a De patio-woningen**

Op de overgang tussen Wetterwille en het nieuw te ontwikkelen park worden een twaalfstal patio-woningen ontwikkeld. De woningen vormen een nieuwe entree voor het gebied. De woningen zijn via een nieuwe binnenstraat ontsloten en zijn georiënteerd op en presenteren zich aan het landschap. De woningen hebben voldoende laagte om het achterliggende park vanaf de Wetterwille te ervaren. De beeldcriteria zijn beschreven in de bouwenvolpe.

- **G19b De rijwoningen**

Aan de randen van het plangebied worden maximaal 33 rijwoningen gerealiseerd welke hun voordeur (via een stoepzone) aan het nieuwe park hebben. De rijwoningen hebben 2 lagen met een langskap, waarbij op bijzondere locaties de bebouwingswand wordt onderbroken met een dwarskap. De kappen hebben een royaal overstek, waarbinnen variatie in de gevelrooilijn individualiteit en privacy tussen de woningen wordt gewaarborgd. De beeldcriteria zijn beschreven in de bouwenvolpe.

- **G19c Het appartementengebouw**

Als accent in de hoek van de Wetterwille richting het cultuurhistorische lint van Het Noord en Stationsstraat is een markante markering gedacht in de vorm van een kleinschalig appartementengebouw. De beeldcriteria zijn beschreven in de bouwenvolpe.

Welstandsambitieniveau

De transformatie van de schoollocatie in de Folgeren en haar ligging aan het landschappelijk casco vraagt om extra aandacht om de gewenste en toekomstige ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren c.q. waarborgen en is daarom aange-merkt als bijzonder welstandsgebied. De inzet bij verbouw van bestaande objecten is in hoofdzaak gericht op het handhaven en versterken van de bestaande basis-kwaliteiten. Veranderingen en vernieuwingen dienen zorgvuldig te worden ingepast.

G19a Patiowoningen De Wetterwille, Folgeren

Gebiedskenmerken en Criteria	Algemene Beleidsintentie		
Plaatsing			
Variabele rooilijn	HH		
Onregelmatig ritme op korte onderlinge afstand	HH		
Voorgevel staat parallel aan en gericht op de ontsluitingsweg	HH		
Hoofdvorm			
Eén tot 2 bouwlagen met plat dak, waarbij minimaal 30% 1 laags voor zicht op park vanaf Wetterwille	HH		
Vormbehandeling is kantig. Gebouwen presenteren zich individueel, privé buitenruimten aan landschap zijn hier onderdeel van.	HH		
Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm	HH		
Aanzichten			
Er is sprake van een sterke gerichtheid op de Wetterwille en parkje. Hoeken hebben een overhoekse uitstraling	HH		
Geleding van het bouwwerk is horizontaal		RE	
Opmaak			
Gevels bestaan uit metselwerk (niet overschilderd of gestuct) gecombineerd met hout	HH		
Licht gedempte kleurstellingen met beperkte variatie in tinten	HH		
Sobere moderne detailleringen van gevelopeningen en dakranden etc.	HH		
Diversen			

Extra eisen met betrekking overgang privé en openbare ruimte:

- erfafscheiding aan landschap is helder afgebakend en in architectuur opgelost. Geen overkappingen toegestaan.
- groene afscheiding van buitenruimten aan voorzijde woningen (straatzijde) waar eventueel parkeren op eigen terrein in is opgenomen

HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar

G19b Rijwoningen De Wetterwille, Folgeren

<i>Gebiedskenmerken en Criteria</i>	<i>Algemene Beleidsintentie</i>		
Plaatsing			
Variabele rooilijn	HH		
Regelmatig ritme op korte onderlinge afstand	HH		
Voorgevel staat parallel aan en gericht op het park	HH		
Hoofdvorm			
2 bouwlagen met dak met royaal overstek en helling tussen 20 tot 45 graden. Dakvorm overwegend langskap, met incidenteel een dwarskap	HH		
Vormbehandeling is kantig. Gebouwen presenteren zich individueel, privé buitenruimten aan landschap zijn hier onderdeel van.	HH		
Aan- en uitbouwen alleen aan achterzijde toegestaan, in samenhang met de hoofdvorm vormgegeven	HH		
Aanzichten			
Er is sprake van een sterke gerichtheid op de Wetterwille en parkje. Hoeken hebben een overhoekse uitstraling	HH		
Geleding van het bouwwerk is verticaal		RE	
Opmaak			
Gevels bestaan uit metselwerk (niet overschilderd of gestuct) gecombineerd met hout	HH		
Licht gedempte kleurstellingen met beperkte variatie in tinten	HH		
Sobere moderne detailleringen van gevelopeningen en dakranden etc.	HH		

Diversen

Extra eisen met betrekking overgang privé en openbare ruimte:

- erfafscheiding aan parkzijde is helder afgebakend en in architectuur opgelost. Geen overkappingen toegestaan.
- aan achterzijde groene afscheiding van buitenruimten waar eventueel parkeren op eigen terrein in is opgenomen

HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar

G19c Appartementgebouw De Wetterwille, Folgeren

Gebiedskenmerken en Criteria		Algemene Beleidsintentie		
Plaatsing				
In rooilijn	HH			
Gevel staat parallel aan de ontsluiting richting Het Noord, met heldere entree aan parkzijde	HH			
Hoofdvorm				
4 bouwlagen met dak met royaal overstek en helling tussen 20 tot 45 graden. Dakvorm is opgedeeld in verschillende kappen	HH			
Vormbehandeling is kantig. Gebouw presenteert zich individueel, privé buitenruimten aan landschap zijn in het architectuurbeeld opgenomen.	HH			
Aan- en uitbouwen zijn niet toegestaan, maar opgenomen in het hoofvolume	HH			
Aanzichten				
Er is sprake van een alzijdige uitstraling, waarbij de entree doorzicht biedt richting Wetterwille	HH			
Geleding van het bouwwerk is verticaal		RE		
Opmaak				
Gevels bestaan uit metselwerk (niet overschilderd of gestuct) gecombineerd met hout	HH			
Licht gedempte kleurstellingen met beperkte variatie in tinten	HH			
Sobere moderne detailleringen van gevelopeningen en dakranden etc.	HH			
Diversen				

Extra eisen met betrekking overgang privé en openbare ruimte:

- privé buitenruimten op maaiveld zijn helder afgebakend en in architectuur opgelost. Geen overkappingen toegestaan.
- parkeerplaats is landschappelijk goed ingepast

HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar

