

An aerial photograph of a residential neighborhood. The houses are arranged in a grid pattern, with a central vacant lot. The roofs are mostly dark, and the walls are light-colored. There are some trees and green spaces scattered throughout the neighborhood. A white horizontal bar is at the top of the image.

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.	SCHETSARIANTEN	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 woningbouwontwikkeling 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 ontwerppunten. In hoofdstuk 5 worden een aantal schetsvarianten weergegeven. Op basis hiervan volgt in hoofdstuk 6 het stedenbouwkundig plan voor de inbreidingslocatie aan de Pieterslaan. In hoofdstuk 7 wordt een nadere uitwerking met referentiebeelden gegeven voor 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 toegankelijke-groengebied aan de zuidzijde van de Pieterslaan, waar zich aan de zijde van de Kerstraat twee kerken



Figuur 4. Luchtfoto ligging plangebied. Foto Google Earth.

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 5. Fragment verbeelding bestemmingsplan

2.4 HET PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING

Het plangebied wordt ingeklemd door de Merelstraat (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 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.

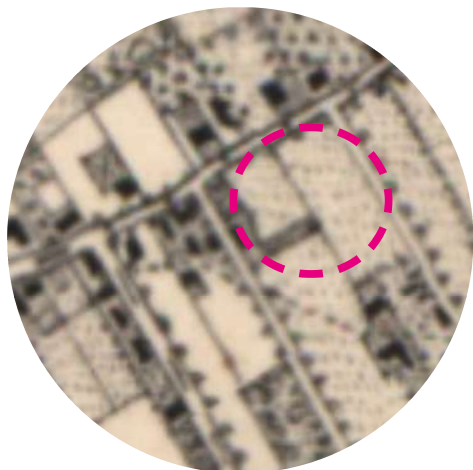
Deze woningen bestaan voor een groot deel uit een variatie aan alleenstaande woningen en een groot aantal rijwoningen van twee lagen met kap. Woningtypen die in de omgeving van de Pieterslaan minder vaak voorkomen zijn onder andere twee-onder-een-kapwoningen en appartementen.



Figuur 6. Luchtfoto ligging plangebied. Foto Google Earth

2.5 HISTORIE

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



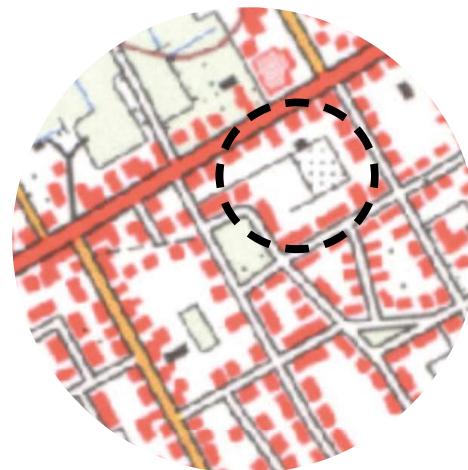
anno
- 1900 -

- 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

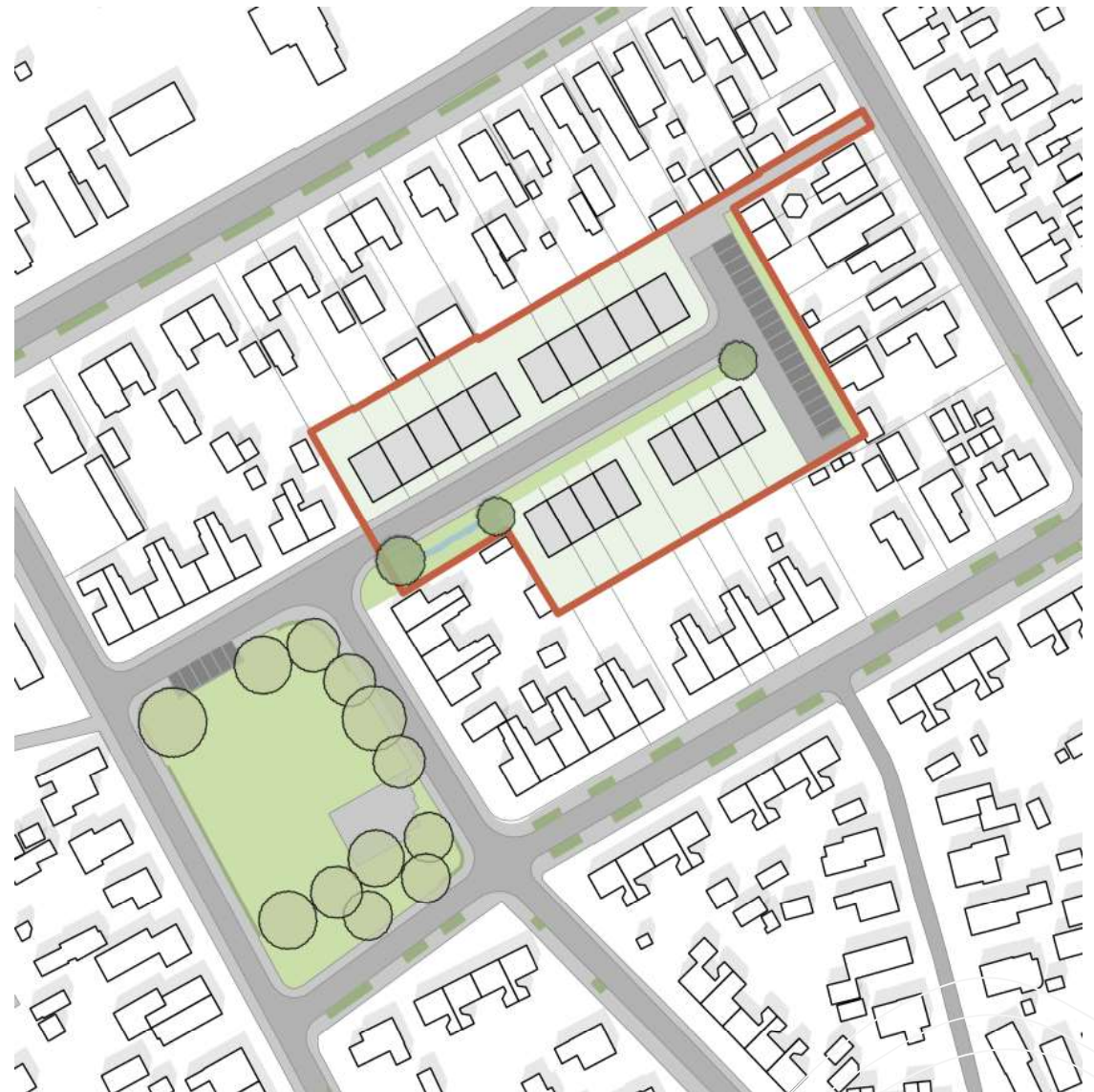
- Mogelijkheden onderzoeken voor duurzaamheid/ biodiversiteit en klimaatadaptatie.

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 middeel 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'

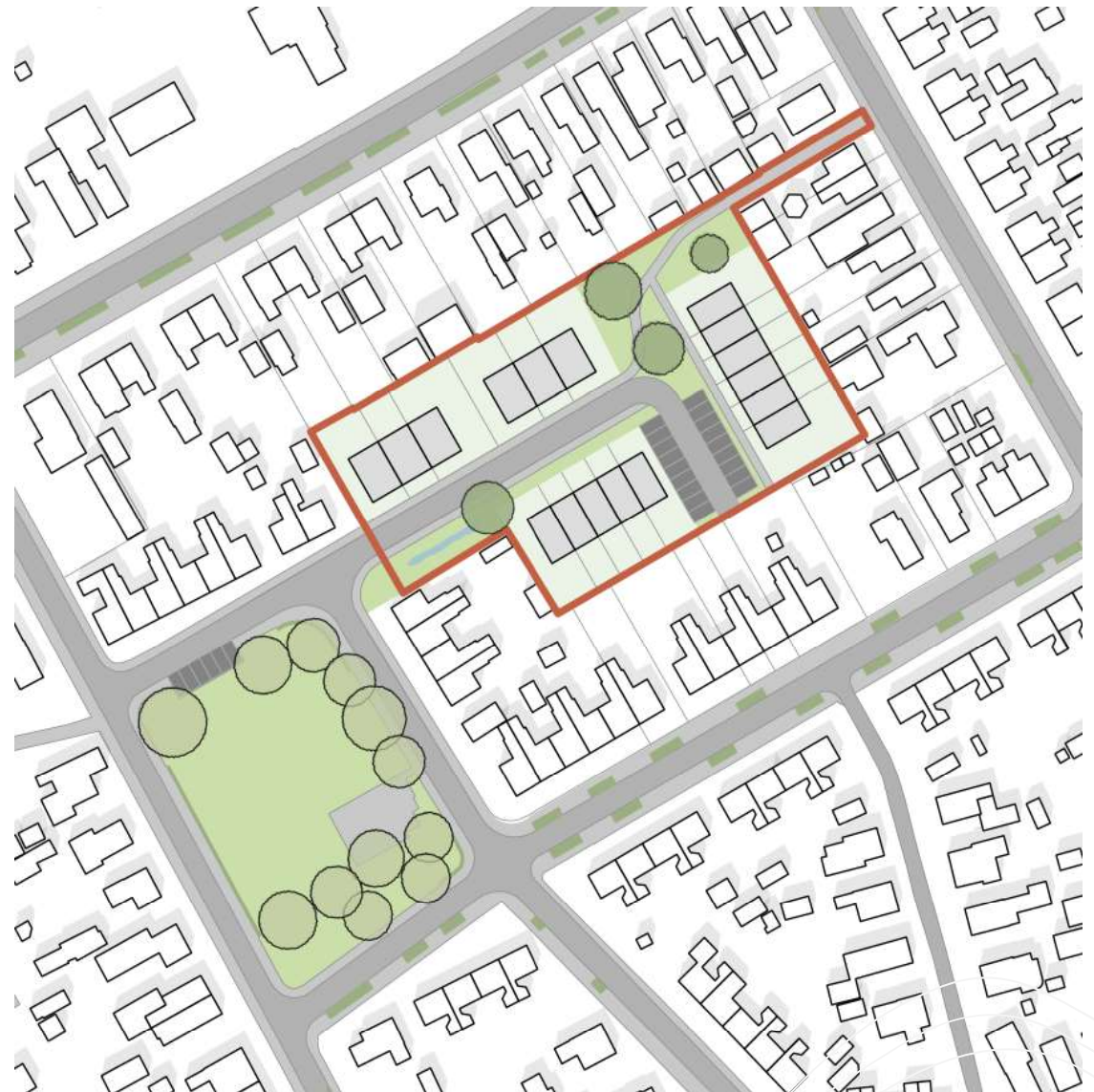
Parkeren halverwege in parkeercoffer, aan oostzijde blok woningen in noordzuidrichting

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

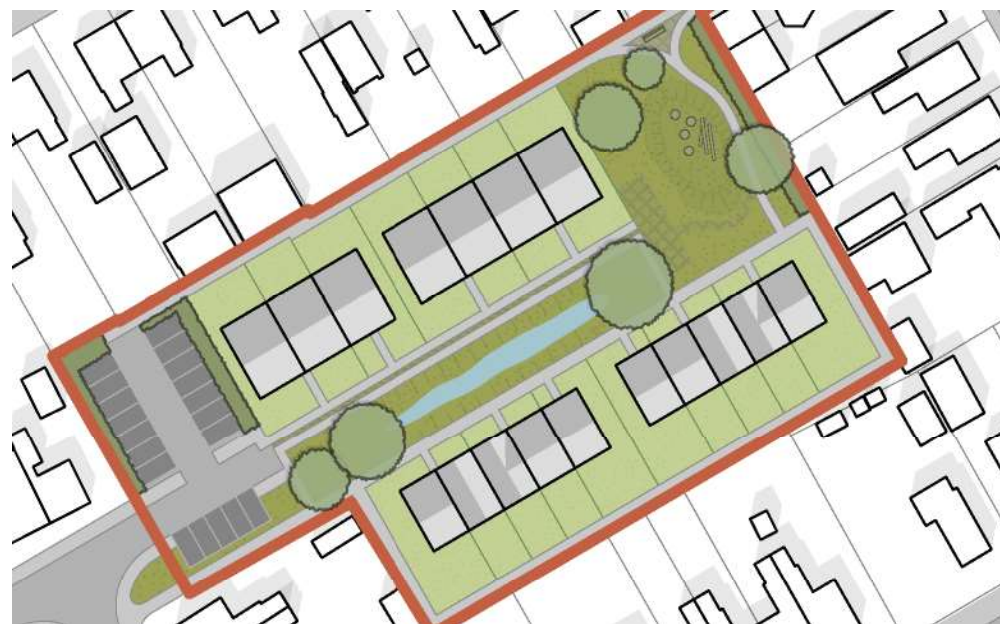
6. HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

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

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 respectievelijk 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 parkeercoffer 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 rioleringsysteem 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



Beplante 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

The image features a solid black background. On the right side, there is a series of approximately seven white, wavy, parallel lines that flow from the top right towards the bottom right, creating a sense of movement and depth. The lines are smooth and organic in shape, resembling a stylized wave or a series of overlapping curves.