

Inleidend

Onderstaand de meest gestelde vragen over de kavelverkoop aan de IJsvogelvlinder. Het betreft een dynamisch document. Er kunnen vragen en antwoorden aan dit document worden toegevoegd.

We hebben de volgende informatiebijeenkomsten gepland voor vragen over de kavels aan de IJsvogelvlinder:

14 april van 19.00-20.30 via zoom.

12 mei van 17.00-18.30 uur op het gemeentehuis.

Indien u nog vragen heeft kunt u zich aanmelden per mail: Lindewijk@weststellingwerf.nl

Veelgestelde vragen

Twee-onder-één-kapwoning

1. Mogen er twee woningen op ieder perceel dat is aangewezen voor een 2¹-kapwoning?

Antwoord:

De percelen IJsvogelvlinder 3 en 5 zijn aangewezen als mogelijke locatie voor één 2¹-kapwoning. Op de beide percelen gezamenlijk, mag één 2¹-kapwoning. Dus in totaal twee woningen op de IJsvogelvlinder 3 en 5.

2. Welke maatvoering geldt er voor de 2¹-kapwoningen?

Antwoord

Voor de 2¹-kapwoningen geldt, net als voor de overige vrijstaande woningen aan de IJsvogelvlinder, dat op basis van de regels uit het bestemmingsplan Wolvega- Lindewijk deelgebied 2, een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter is toegestaan. Het beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 2 vereist daarnaast maximaal 1,5 bouwlaag met een kap.

Zie het bijgevoegde bestand "inspiratie 2¹-kapwoningen" voor voorbeelden van 2¹-kapwoningen. Deze voorbeelden zijn ter inspiratie qua voor wat betreft de maatvoering. Zie voor de geldende criteria het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan voor Lindewijk deelgebied 2.

Nb: Er is een afwijkingsbevoegdheid in de regels van het bestemmingsplan opgenomen voor een nok van maximaal 11 meter hoog. Deze afwijking kan enkel in uitzonderlijke situaties worden toegepast. Het college van Burgemeester en Wethouders moet dit per situatie beoordelen. Bij de 2¹-kapwoningen is het vanuit het oogpunt van kwaliteit reëel dat er een beroep wordt gedaan op deze afwijkingsmogelijkheid.

Groene erfscheiding

3. Is een groenerafscheiding verplicht/ welke regels gelden hiervoor.

Antwoord:

Zie hiertoe pagina 35 van het Beeldkwaliteitsplan.

Bestemmingsplan

4. Hoeveel m² van een perceel aan de IJsvogelvlinder mag worden bebouwd?

Antwoord:

Er geldt een maximale bebouwingsoppervlakte, van alle gebouwen op het perceel, van 50%. Dit houdt in dat op een perceel van 600m², maximaal 300m² aan gebouwen mag worden geplaatst (bijvoorbeeld woning + garage).

Het beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 2 vraagt aandacht voor een zorgvuldige situering van woningen en in het straatbeeld duidelijk aanwezige zijtuinen. Zie hiertoe pagina 17, 18 en 50 van het Beeldkwaliteitsplan. Deze spelregels kunnen in de praktijk eventueel leiden tot een lager bebouwingspercentage dan aangegeven in de vorige alinea.

5. Schrijft het bestemmingsplan ook voor waar de speelgelegenheden komen?

Antwoord:

Ten aanzien van de IJsvogelvlinder geldt dat op de verkavelingskaart die bij het verkoop pakket zit, is te zien dat er in de groene zone tussen IJsvogelvlinder 27 en 29 een kleine speelvoorziening kan komen.

Voor de rest van Lindewijk deelgebied 2 geldt dat op de gronden met de bestemming Wonen of Groen, speelvoorzieningen kunnen komen. Omdat deze gebieden nog niet zijn uitgewerkt zal in een later stadium duidelijk worden waar de speelvoorzieningen komen.

6. Welke soort woningen worden er tegenover de IJsvogelvlinder gebouwd?

Antwoord:

Het bestemmingsplan Lindewijk deelgebied 2 is een flexibel bestemmingsplan. Dat betekent dat niet is voorgeschreven welke woningen (bijvoorbeeld rij- of vrijstaande woningen) er per bouwvlak moeten worden gerealiseerd. Wij bekijken de wijze van invulling van dit gebied aan de hand van de vraag uit de markt op dat moment. De invulling van het gebied tegenover de IJsvogelvlinder zit nog niet in de planning. Naar verwachting zal hier in 2024 een start mee worden gemaakt.

Het beeldkwaliteitsplan geeft verder aan dat in de richting van de Linde de bebouwing meer transparant en gespreid is, dan in het gebied nabij de Lycklamaweg, waar de bebouwing meer gesloten en geconcentreerd is. In de praktijk betekent dit dat tegenover de IJsvogelvlinder lange rijen woningen niet mogelijk zijn. Wel is een combinatie met vrijstaande woningen mogelijk. Op twee vooraf bepaalde plekken zijn ook kleinschalige woongebouwen met gestapelde woningen mogelijk (zie ook de laatste alinea).

In het bestemmingsplan is wel vastgelegd dat op de bouwgronden tegenover de IJsvogelvlinder op het grootste deel grondgebonden woningen komen met een maximale goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter. Het beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 2 vraagt maximaal 1,5 bouwlaag met een kap. Dit betekent dat in de praktijk woningen met een goothoogte van circa 3 tot 4,5 meter (indicatief, exacte maatvoering afhankelijk van het ontwerp) gebouwd kunnen worden en een nokhoogte van maximaal 9 meter. Er is een afwijkingsbevoegdheid in de regels van het bestemmingsplan opgenomen voor een nok van maximaal 11 meter hoog. Deze afwijking kan enkel in uitzonderlijke situaties worden toegepast. Het college van Burgemeester en Wethouders moet dit per situatie beoordelen.

Tot slot is op een tweetal locaties tegenover het eerste deel van de IJsvogelvlinder de aanduiding "gs" opgenomen op de bestemmingsplankaart waardoor op deze gronden woningen gestapeld kunnen worden in een kleinschalig woongebouw, met een maximale goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter. Zie onderstaande kaart voor deze locaties.



Op bladzijde 21 van het Beeldkwaliteitsplan krijgt u een indruk van de kleinschaligheid van de meergezinswoningen zoals die worden beoogd in Lindewijk deelgebied 2 (let op sommige voorbeelden kijken qua hoogte af, bovengenoemde maatvoering is leidend).