

Aanleiding

Vanwege de slechte verkoopbaarheid van de oorspronkelijk als twee onder een kap typologie woningen, opteert VanWonen nu voor een rijwoningen type binnen hetzelfde gebiedsonderdeel.

De geldende welstandsrichtlijnen stemmen hier niet meer (volledig) mee over een. In dit advies wordt daarom ingegaan hoe hiermee om te gaan.

Situatietekening Drachten fase 3C
Oorspronkelijke verkaveling



Aangepaste verkaveling fase 3C



De oorspronkelijke opzet

In de opzet is bij de vorming van het stedenbouwkundige plan met name ingezet op een specifieke ruimtelijke opbouw komend vanaf de Lauwers het plandeel In de Luwte 1 gebied in . Met name het specifieke karakter langs en nabij de te vormen Parkhaven speelde hierin mee.

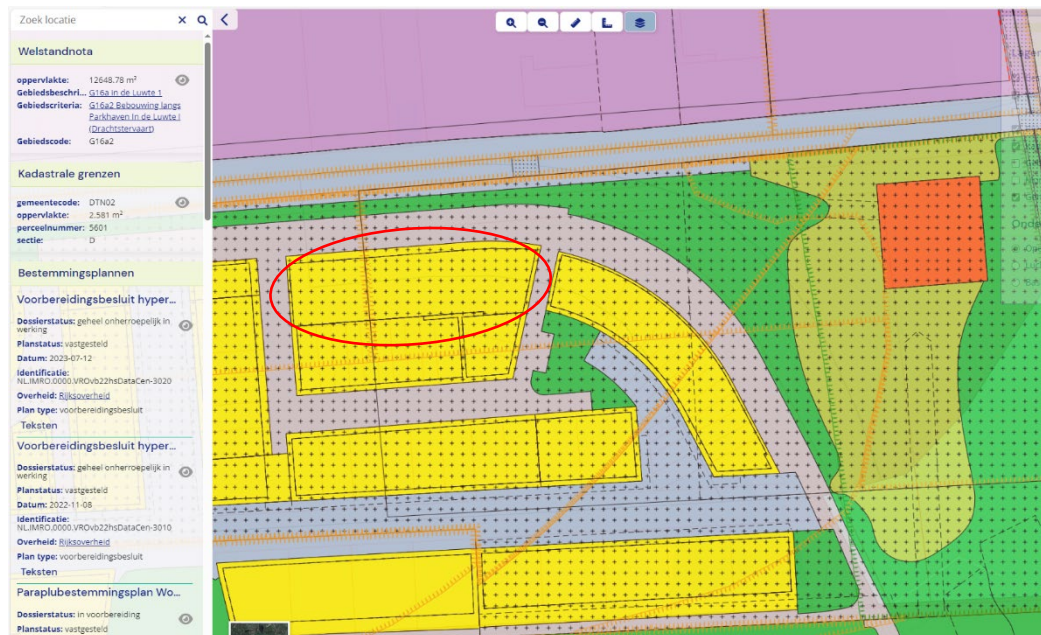
Behalve de nu te realiseren woningen langs de Parkhaven zelf (fase 3D) is ook het onderhavige deel 3C hierin meegenomen als vervolg hierop. Zij het dat de gesloten, gekromde wand, binnen dit deel

oorspronkelijk is gedacht in twee onder een kapwoningtype. Voor deze onderdelen zijn toen specifieke beeldrichtlijnen opgezet (G16a2)

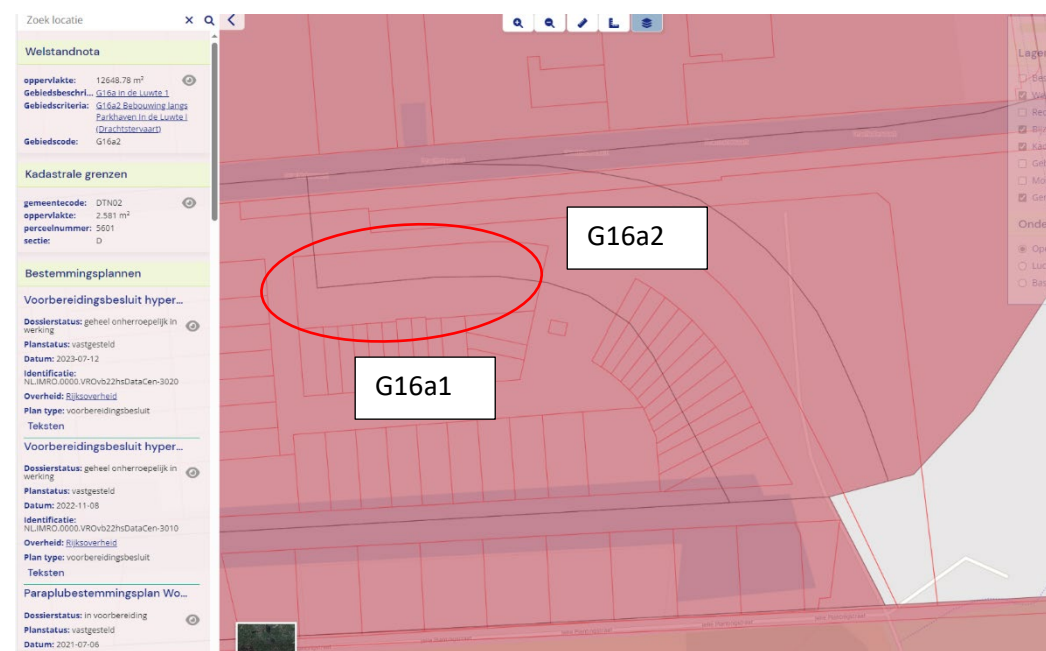
Het gehele, achterliggende, gebiedsdeel heeft een meer reguliere opzet meegekregen en vallen onder de gebiedscriteria G16a1.

Met name het gedeelte van de twee onder een kapwoningen bleek niet verkoopbaar. Dit is aanleiding voor VanWonen geweest om over te gaan naar een rijwoningtype.

Het proces om te komen tot de nu voorliggende invulling leidt dan ook tot een afwijking van de geldende regeling.



uitsnede bestemmingsplan (Planviewer)



Uitsnede van toepassing zijnde beeldkwaliteit regime (Planviewer)

stedenbouwkundig advies

In het hieraan vooraf gaande proces is nadrukkelijk gekeken nader de ruimtelijke consequenties van de voorgestane wijziging. Dit heeft geleid tot het nu verder te realiseren initiatief. Naast de juridisch planologische consequenties (van W2 naar W3 en van 10 naar 13 wooneenheden) zijn ook de beeldrichtlijnen aan de orde.

Uiteindelijk is de aansluiting van dit gedeelte op het achterliggende gebiedsdeel heel vanzelfsprekend geworden en past de nu voorliggende opbouw naadloos op de omgeving.

Daartoe is :

- De rooilijn wel ca een halve meter naar achteren verlegd (ivm de nieuwe aansluiting op de gekromde blokstructuur)
- En is het hierop aansluitende blok iets meer in westelijke richting verschoven; hierdoor is iets meer ruimte tussen het gekromde bouwblok en de beoogde rijwoningen ontstaat
- De aansluiting en inrichting met de omgeving op de nieuwe situatie is afgestemd
Hiervoor is de bijgaande inrichtingssituatie als puzzelstuk binnen het te realiseren bestek opgenomen; dit heeft oa consequenties voor
 - het parkeren; door een centrale parkeercoffer in te passen
 - En de groene ruimte langs de doorgaande weg te optimaliseren



Voor de architectuur betekent een en ander dat de uitstraling en materialisatie volledig aansluit bij de aanliggende en reeds gerealiseerde woningen (zie bijgaande artist impression).

Extra aandacht is gevraagd voor de beide kopgevels op de uiteinden door de toevoeging van Erkers en royale dak overstekken. Ook verder sluit de gevelopbouw en materialisatie volledig aan op de achterliggende woningen.



Enige punt van aandacht vormt nog wel de inpassing van de installaties, waardoor deze nadrukkelijk met de dak doorvoer, beeldbepalend wordt vanaf de openbare weg.



G16a1 Wooneilanden – In de Luwte 1 (Drachtstervaart)

Gebiedskenmerken en criteria

Tabel 1: De plaatsing van gebouwen en corresponderende beleidsintentie.

Plaatsing	Algemene Beleidsintentie
Hoofdgebouwen staan in een vooraf bepaalde rooilijn.	Handhaven
Bloklengte: vrijstaand tot rijenwoningen. Geen achterpaden tussen de woningen en water.	Handhaven
Gebouwen zijn met de voorgevels georiënteerd op de openbare ruimte en/of het water. Indien de zijdelingse erfgrens tevens grenst aan de doorgaande openbare ruimte en/of water (dus geen parkeerplaatsen), moet de woning mede op de zijkant worden georiënteerd, door gevelopeningen of/of erkers. Hier geen garages en bergingen situeren.	Handhaven
Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen hebben een ondergeschikte plaatsing en liggen minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.	Handhaven
Indien de achtertuin grenst aan het water, mogen er geen aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen binnen 2 meter van de achterste oeverlijn worden gebouwd.	Handhaven

Tabel 2: De hoofdvorm van gebouwen en corresponderende beleidsintentie.

Hoofdvorm	Algemene Beleidsintentie
Bouwhoogte: • 2 bouwlagen met kap. Dakhelling 35 – 50 graden. • Specials: 2 tot 3 bouwlagen met plat dak of lessenaarskap met een helling van maximaal 20 graden. Naast elkaar gelegen specials voorzien van dezelfde dakvorm.	Handhaven
De massaopbouw is enkelvoudig. Gebouwen zijn kantig opgezet. De woningen, met uitzondering van de specials, zijn voorzien van een zadeldak. Het zadeldak heeft een overstek van minimaal 0,60 m en ranke detaillering. Nokrichting: gevarieerd haaks of parallel aan de straat. Woningen op hoeklocaties grenzend aan de openbare ruimte en of het water, kunnen een afwijkende nokrichting hebben, indien dit de hoekpositie versterkt. De rijenwoningen aan de Drachtstervaart zijn voorzien van veranda's. Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa.	Handhaven
De bruikbaarheid van de kapverdieping moet zodanig zijn, dat een verblijfsruimte mogelijk is zonder de plaatsing van een dakkapel.	Handhaven

Tabel 3: De aanzichten van gebouwen en corresponderende beleidsintentie

Aanzichten	Algemene Beleidsintentie
Er is sprake van een sterke gerichtheid op de openbare ruimte en vaarwater. Hoeken kennen een sterke dubbele oriëntatie.	Handhaven
De bouwstijl is te typeren als eigentijds en niet historiserend. Geen wolfseind / geen traditionele Zweedse woning / geen mansardekap / geen schilddak / geen piramidevorm / geen roeden.	Handhaven
Aanzichten	Algemene Beleidsintentie
De gevelcompositie is evenwichtig.	Handhaven
Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen, voor zover zichtbaar aan openbaar gebied, zijn qua architectuur in samenhang met de hoofdvorm vormgegeven: enkelvoudige hoofdvorm, kozijnen met dezelfde materialen, kleuren en detaillering, eventueel overstek/kap in zelfde verhouding hellingshoek als hoofdgebouw.	Handhaven

Tabel 4: De opmaak van gebouwen en corresponderende beleidsintentie

Opmaak	Algemene Beleidsintentie
Kleuren metselwerk van de woningen, met uitzondering van de specials, in overwegend natuurlijke, lichtere kleuren, gemeleerd. De gevelstenen worden door de projectontwikkelaar bemonsterd. Uit deze monsters moet gekozen worden voor zowel de projectmatig te ontwikkelen woningen, als voor de woningen op de vrije kavels. Plaatmateriaal voor de woningen, met uitzondering van de specials, in plankvorm, met de kleuren middelgrijs tot antraciet. De specials wijken af van de overige woningen op de wooneilanden in materiaalgebruik en kleurstelling. Bij de specials zoveel mogelijk glas toepassen. Kleur van het eventuele metselwerk voor de specials antraciet en voor alle specials gelijk. Plaatmateriaal voor de specials, in plankvorm, zwart of antraciet en voor alle specials gelijk.	Handhaven
Natuurlijke materialen, waarbij per bouwblok, met uitzondering van de specials, minimaal 40% van de gevel wordt uitgevoerd in metselwerk (exclusief oppervlak kozijnen, ramen, deuren). Maximaal 40% van het geveleppervlak van de specials uit te voeren in metselwerk.	Handhaven
Schuine dakvlakken worden voorzien van platen of pannen, mat antraciet. Eventuele zonnepanelen worden of volledig dakvullend of ruim binnen het dakvlak, met hellingshoek gelijk aan dak, geplaatst. Overstekken (onderzijde en windveren) afgewerkt in grijstinten.	Handhaven
Gemiddeld tot hoge kwaliteit detaillering passend bij de vormgeving van de woning. Aandacht voor de aansluiting tussen gevel en dak.	Handhaven

Tabel 5: De diversen van gebouwen en corresponderende beleidsintentie

Diversen
Het ambitieniveau is hoog.
Erfafscheidingen worden gelijktijdig met de woningen vormgegeven. Erfscheidingen: groen, bijvoorbeeld met heder begroeide gaashekken of beplanting met inheemse soorten. Langs de openbare ruimte en/of water moeten langs zijtuinen, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, groenschermen van minimaal 1,8 m hoogte worden toegepast. Langs en tot een afstand van 2 m uit de oeverlijn mogen geen doorgaande erfscheidingen hoger dan 1 m worden toegepast.
Reclame-uitingen en naamsduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria.
Eventuele beschoeiing is op gelijke hoogte als de aanliggende beschoeiing. Eventuele steigers of boothuizen dienen op het eigen erf te worden gerealiseerd, waarbij boothuizen op de waterlijn tot maximaal 2 meter hoogte ten opzichte van waterpeil kunnen worden gerealiseerd. Projectmatige erfscheidingen dienen integraal meegenomen te worden in het ontwerp.

G16a1 Referentiebeelden Wooneilanden - In de Luwte 1 (Drachtstervaart)

