



# Beeldkwaliteitsplan 'Aan de Rien' te Lemmer



Versie: 01  
Datum: 14 december 2012

Projectnummer 256903

**Beeldkwaliteitsplan  
'Aan de Rien' te Lemmer**

14 december 2012

**Oranjewoud**

Tolhuisweg 57  
8443 DV  
Heerenveen

Postbus 24  
8440 AA  
Heerenveen

**Opdrachtgever:**  
Ter Steege Vastgoed Lelystad bv  
Middenweg 24  
8232 JT Lelystad

# Inhoud

|                          | blz. |
|--------------------------|------|
| 1. Inleiding             | 5    |
| 2. Ligging plangebied    | 5    |
| 3. Visie                 | 6    |
| 4. Stedenbouwkundig plan | 8    |
| 5. Beeldkwaliteitseisen  | 14   |



*Uitstraling Zeedijk*

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Ter Steege Vastgoed Lelystad B.V. is eigenaar van de locatie gelegen aan de Zeedijk 8-10 te Lemmer en is voornemens om hier woningen/appartementen te ontwikkelen. In het geldende bestemmingsplan 'Binnen de rondweg' (2005) is het perceel bestemd voor bedrijfsdoeleinden. De realisatie van woningen/appartementen past hier niet binnen. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient er een bestemmingsplan te worden opgesteld.

Een actueel vastgesteld welstandstoetsingskader voor deze ontwikkeling ontbreekt. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te houden met een juiste ruimtelijke invulling en aan te sluiten op de omgeving.

## 1.2 Doel

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft het ideaalbeeld voor bebouwing en buitenruimte van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan is een verdiepingsslag van het document 'Randvoorwaarden ontwikkeling De Polle' d.d.01.11.10. De totale ontwikkeling moet passen binnen de structuurvisie Lemsterland 'Poort van Fryslân' d.d. 22.11.10.

Dit beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan de Zeedijk 8-10 en vervangt daarmee het toetsingskader zoals opgenomen in de welstandsnota.

# 2 Ligging plangebied

Het plangebied 'Aan de Rien' is gelegen aan de noordzijde van de Zeedijk. De noordzijde van het plangebied wordt begrenst door de waterloop de Rien, één van de twee belangrijkste waterwegen binnen het dorp Lemmer.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied met een rood kader aangegeven.



*luchtfoto met locatie plangebied*



*referentie industrieel karakter*

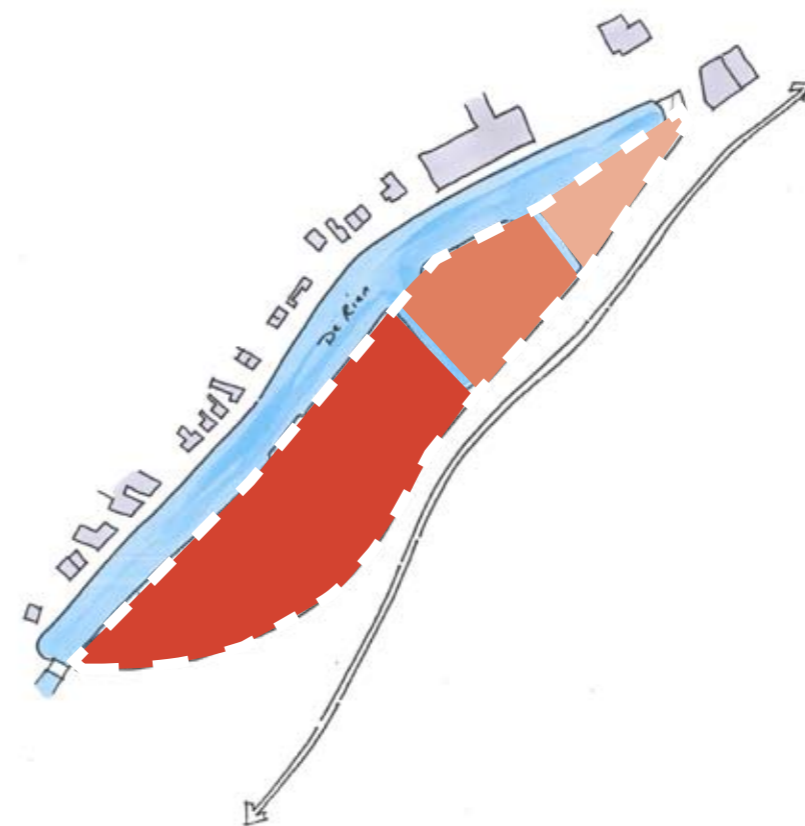
### 3 Visie

Het plangebied maakt deel uit van de langgerekte strip 'De Polle'. Deze strip met een overwegend industrieel karakter heeft de potentie om een levendig gebied met een aantrekkende werking te worden, voorzien van woningbouw en commerciële ruimten. Het versterken van de -zicht- relatie met het dorp kan hier positief aan bijdragen. Deze strip wordt in de structuurvisie Lemsterland benoemt als 'herstructurering oud bedrijventerrein naar woonmilieu', waarbij het toekomstige woongebied van 'De Polle' wordt omschreven als 'stedelijk wonen'

De ruimtelijke ontwikkelingen die plaats gaan vinden op het plangebied 'Aan de Rien' stelt als doel er een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu van te maken. De toekomstige bebouwing dient een sterke relatie aan te gaan met het water en qua korrelgrootte aan te sluiten bij de omgeving. Optimaal contact met het water draagt bij aan een aangenaam en hoogwaardig woonmilieu, het realiseren van zicht op water vanuit elke woning is daarom een pré.

Zicht op water gezien vanaf de buitenruimte van het plangebied of vanaf de openbare ruimte draagt bij aan een open uitstraling van het plangebied en omgeving. Zichtlijnen zorgen voor een versterkte relatie tussen dorpsrand en de Zeedijk.

De totale strip van 'De Polle' is opgedeeld in drie gebieden, waarvan de middelste het plangebied 'Aan de Rien' betreft. Door de ligging te midden van bebouwing die varieert van grote bedrijfsmatige gebouwen, tot woningbouw met een kleinschalige en dorpse uitstraling en door de versmalling van de strip is het aannemelijk dat de korrelgrootte van de toekomstige bebouwing zich aanpast aan deze setting. De uitstraling van de ruimtelijke ontwikkelingen op het plangebied moet hierbij aansluiten bij het industriële karakter van totale strip 'De Polle'.



driedeling van de totale strip 'De Polle'



*voormalige houtzagerij*



*bebouwing aan de Polderdijk, de dorpsrand*



*naast gelegen bedrijfsgebouw*



*kenmerkend landschappelijk element*



*woning gelegen aan de oostzijde van het plangebied*



*bedrijfsgebouw in nabije omgeving*

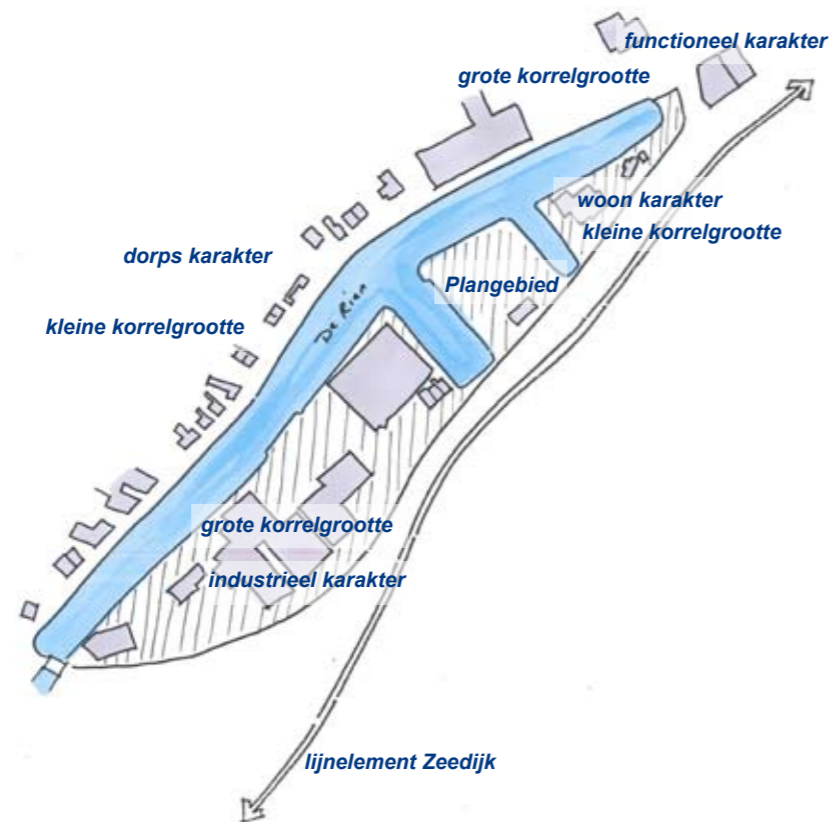


## 4 Stedenbouwkundig plan

### 4.1 Het plangebied en omgeving

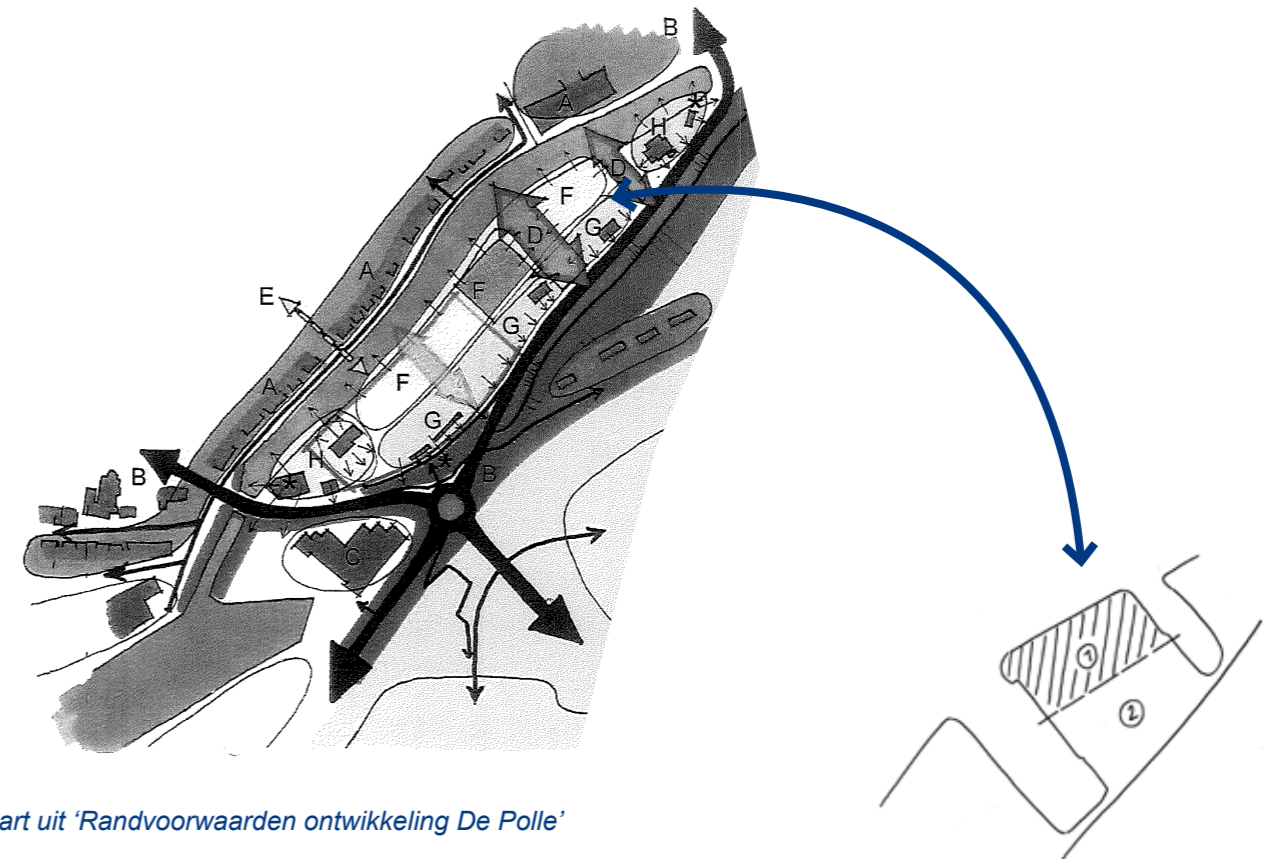
Het plangebied 'Aan de Rien' maakt onderdeel uit van 'De Polle' die langs de Rien is gelegen. Voor deze strip zijn uitgangspunten opgesteld die zijn beschreven in 'Randvoorwaarden ontwikkeling De Polle'. De ambitie is om een gebied te creëren met een stedenbouwkundige samenhang en een hoge beeldkwaliteit.

De bebouwing van 'De Polle' bestaat momenteel uit verschillende bebouwingsvormen met elk een eigen uitstraling en korrelgrootte.



uitstraling en korrelgrootte

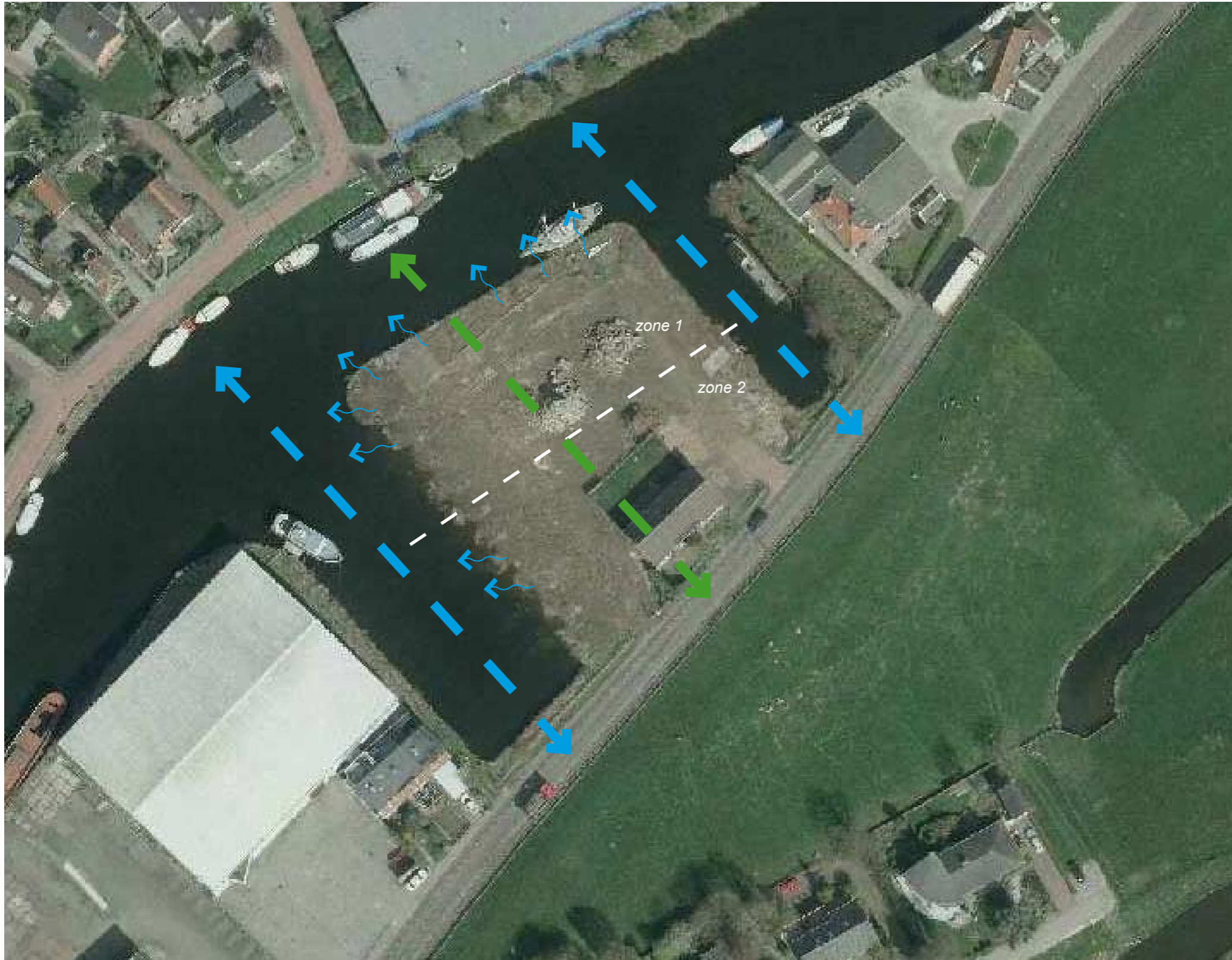
In de 'Randvoorwaarden ontwikkeling De Polle' wordt het gebied in twee zones verdeeld, een zone langs het water (zone F) en een zone langs de Zeedijk (zone G). In dit beeldkwaliteitsplan worden deze zones als zone 1 en zone 2 aangeduid.





kaart uit 'Randvoorwaarden ontwikkeling De Polle'

zonering projectgebied 'Aan de Rien'

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrenst door een kenmerkend landschappelijk element, de Zeedijk. Deze landschappelijke groene lijn levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving en vormt een buffer richting de rijksweg de A6.



-  toekomstige bebouwing gericht op het water
- versterken relatie Zeedijk dorpsrand:
-  zichtlijn over het water (minimaal 6 meter)
-  zichtlijn over land (minimaal 6 meter vrije zone)

#### 4.2 Positionering en uitstraling bebouwing

Het plangebied 'Aan de Rien' is gunstig gelegen voor woningbouw. Het gebied wordt aan drie zijden omsloten door water, deze waterrijke omgeving draagt bij aan een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. De nabijheid van het centrum van Lemmer en de A6 voor een goede ontsluiting maakt het extra aantrekkelijk voor mensen om hier te wonen. De geluidscontouren van de rijksweg is een beperkende factor voor de invulling van het plangebied, positionering van bebouwing moet rekening houden met deze contouren. In zone 2 (zie afbeelding 'zonering projectgebied 'Aan de Rien') is alleen de westelijk gelegen zijde geschikt voor woningbouw.

Om een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu te creëren is het van belang om een directe relatie met het water te hebben, gezien vanuit de woningen maar ook van daarbuiten. Openheid richting het water geeft ook zicht op de overzijde, hierdoor wordt de relatie tussen de dorpsrand en de zeedijk versterkt. Om de openheid te borgen is het noodzakelijk om minimaal drie zichtlijnen te creëren.

De uitstraling van de bebouwing dient aan te sluiten bij de ambitie die is omschreven in de randvoorwaarden van de gehele strip, 'een industriële uitstraling'. De toekomstige bebouwing dient een robuust en industrieel karakter te hebben met de juiste verhouding.

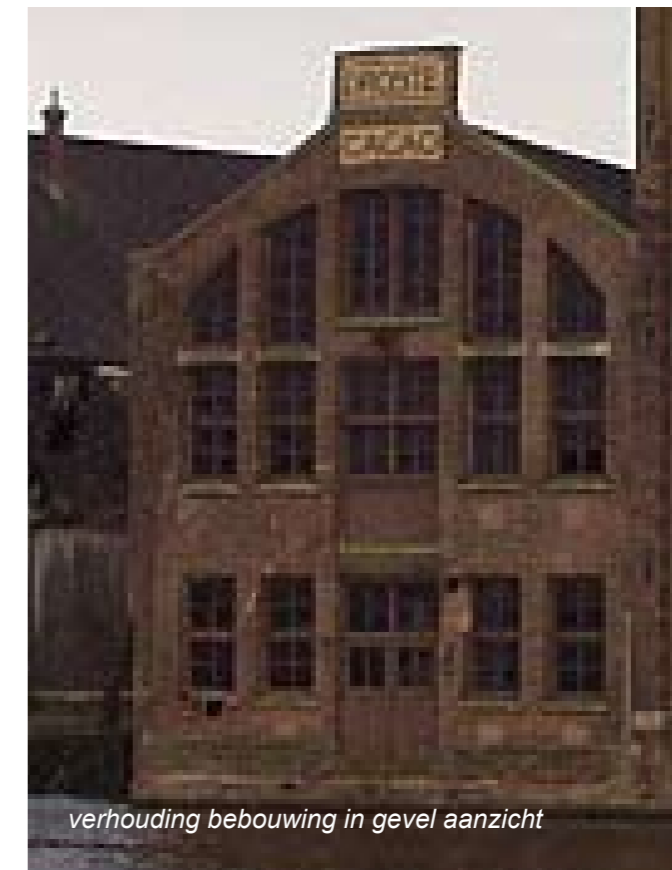
De keuze van positionering moet bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.

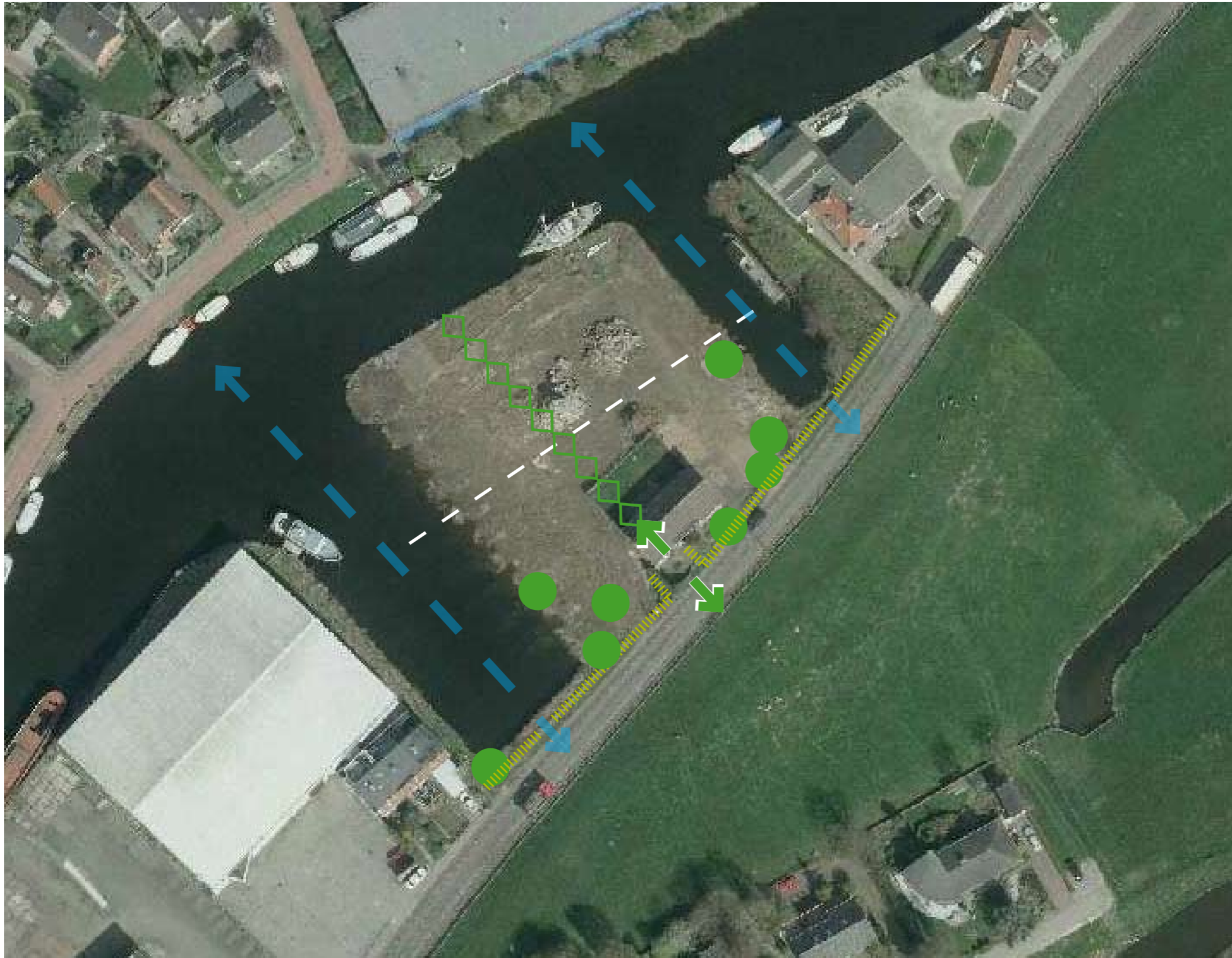
Uitgangspunten voor de positionering:

- Elke woning afzonderlijk zicht op water;
- Woningen dienen optimaal contact met het water te hebben;
- Relatie en contact tussen Zeedijk en dorpsrand (Polderdijk), borgen door minimaal 3 zichtlijnen;
- Bebouwing in zone 2 dient rekening te houden met geluidshinder van

de rijksweg A6;

- Nokhoogte maximaal 15 meter;
- Toepassen flauwe dakhelling, in zone 2 kan gekozen worden voor een plat dak;
- Gebruik maken van de landschappelijke kwaliteiten van de zeedijk;





-  entree gecombineerd met zichtlijn
-  ruimtelijk vrije zone
-  haag als kader
-  losse boomstructuur

### 4.3 Buitenruimte

De inrichting van de buitenruimte dient de kwaliteit van het woonmilieu te vergroten en keuze van materiaal dient te passen bij de robuuste industriële uitstraling van het gebied. Groene elementen die in het gebied worden gebruikt dienen te passen in het omringende landschap.

De entree van het plangebied wordt gecombineerd met de zichtlijn die over het plangebied loopt. Hierdoor ontstaat er een ruimtelijk vrije zone die van de Zeedijk tot aan het water loopt. Het plangebied wordt afgekaderd met een stevige haag die zich ter plaatse van de entree en het water openvouwt, waardoor het accent op de entree en de zichtlijnen wordt gelegd.



*sfeer buitenruimte, parkeren op gras (verharding open structuur) en gebiedseigen beplanting*



*gebruik van donkere baksteen passend bij industrieel karakter*



*bebouwing aan de Polderdijk, de dorpsrand*



*plaatmateriaal donker afgewerkt (voorbeeld gepatineerd zink)*



*uitstraling historisch karakter (oorspronkelijke invulling plangebied)*



*uitstraling industrieel karakter*

## 5 Beeldkwaliteitseisen

De beeldkwaliteitseisen van toepassing op de bebouwing en de buitenruimte met de aansluiting op de openbare ruimte.

### 5.1 Beeldkwaliteitseisen bebouwing

#### *Architectuur en oriëntatie*

- De gebouwen dienen als één architectonische eenheid ontworpen te worden;
- De algemene uitstraling van de gebouwen dient aan te sluiten bij het industriële karakter;
- De hoofdmassa dient een duidelijk herkenbare vorm te hebben;
- De oriëntatie van de gebouwen is gericht op het water;
- Nokhoogte bebouwing maximaal 15 meter ;
- Een flauwe dakhelling, in zone 2 kan een plat dak;

#### *Materialisatie*

- Voor de gevels dient gebruik gemaakt te worden van baksteen, in een kleur die het industriële karakter onderstreept;
- Glasvlakken in gevel, om zicht op water en omgeving te waarborgen, als intermediair tussen industrie en wonen;
- Bijgebouw of aanbouw gevelbekleding lichtindustriële karakter. Suggestie: gevelbekleding in donker hout of metaal;
- Keuze kleur van de kozijnen, erkers, daklijsten en dergelijke is ingetogen en vormt een geheel bij de gekozen baksteenkleur.



*haag als stevig groen kader (liguster)*



*bomen passend in het omringende landschap (els en wilg)*



*ruige vegetatie als groene invulling maaiveld*



*robuuste verharding (open structuur)*



*robuuste verharding (dichte structuur)*



## 5.2 Beeldkwaliteitseisen buitenruimte met aansluiting openbare ruimte

- De terreininrichting dient rust en eenheid uit te stralen;
- Verharding stoer en robuust karakter;
- Houten vlonders en steigers;
- Verharding met een open structuur voor parkeerplaatsen;
- Parkeren mag gezien vanuit de randen niet beeldbepalend zijn;
- Afscheiding tussen het terrein en de openbare ruimte 1.20 meter hoog waardoor het zicht niet wordt belemmerd, haag (liguster) of hekwerk/ poort met een industrieel karakter;
- Losse bomenstructuur, in de omgeving, els en wilg
- Ruige vegetatie als invulling maaiveld.



*optimaal contact water*

