



BügelHajema

Plek voor ideeën

Beeldkwaliteitsplan Drachten, hoek Zuiderdwaarsvaart-Raai

232.30.05.35.00

26 november 2013





Beeldkwaliteitsplan Drachten, hoek Zuiderdwaarsvaart-Raai

6 november 2013

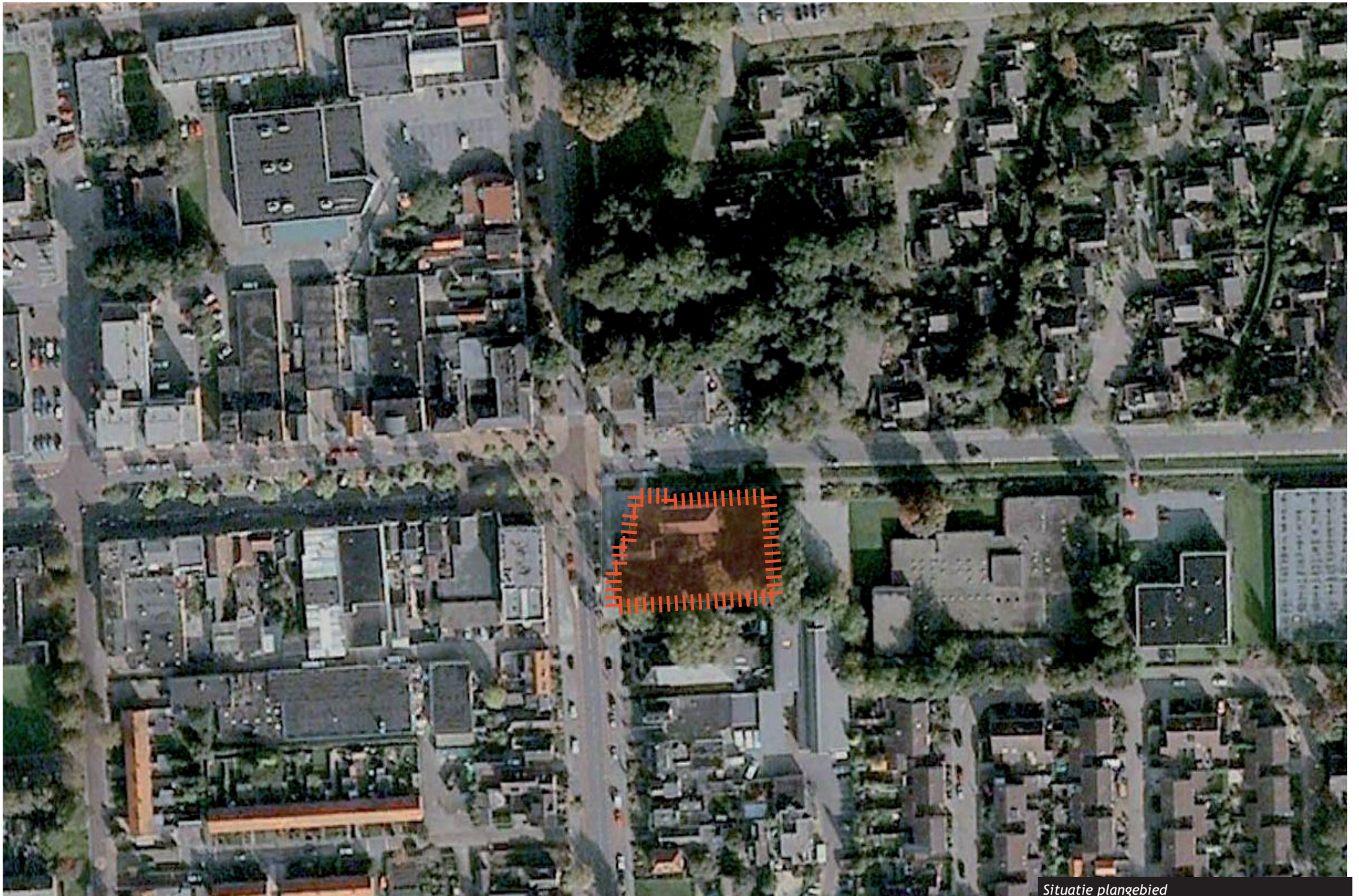
232.30.05.35.00





Inhoudsopgave

<u>1</u>	Doel en status	07
<u>2</u>	Stedenbouwkundig plan	09
	2.1 Situatie omgeving plangebied	09
	2.2 Planuitwerking	09
<u>3</u>	Beeldkwaliteit	11



Situatie plangebied



1. Doel en status

Inleiding

Het voorliggende beeldkwaliteitsdocument is een uitwerking van het stedenbouwkundige plan voor 26 woonzorgeenheden met zorg/dienstverlening op de hoek van de Raai met de Zuiderdwarsvaart. Dit document geeft welstandsrichtlijnen voor de bebouwing en de perceelsinrichting.

De wettelijke status

Volgens de Woningwet dient welstandstoezicht gebaseerd te zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets meer plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitsdocument dient als bindend gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouw- en verbouwplannen en vormt een aanvulling op de vastgestelde welstandsnota. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen criteria geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. Het bouwinitiatief wordt getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

De procedure

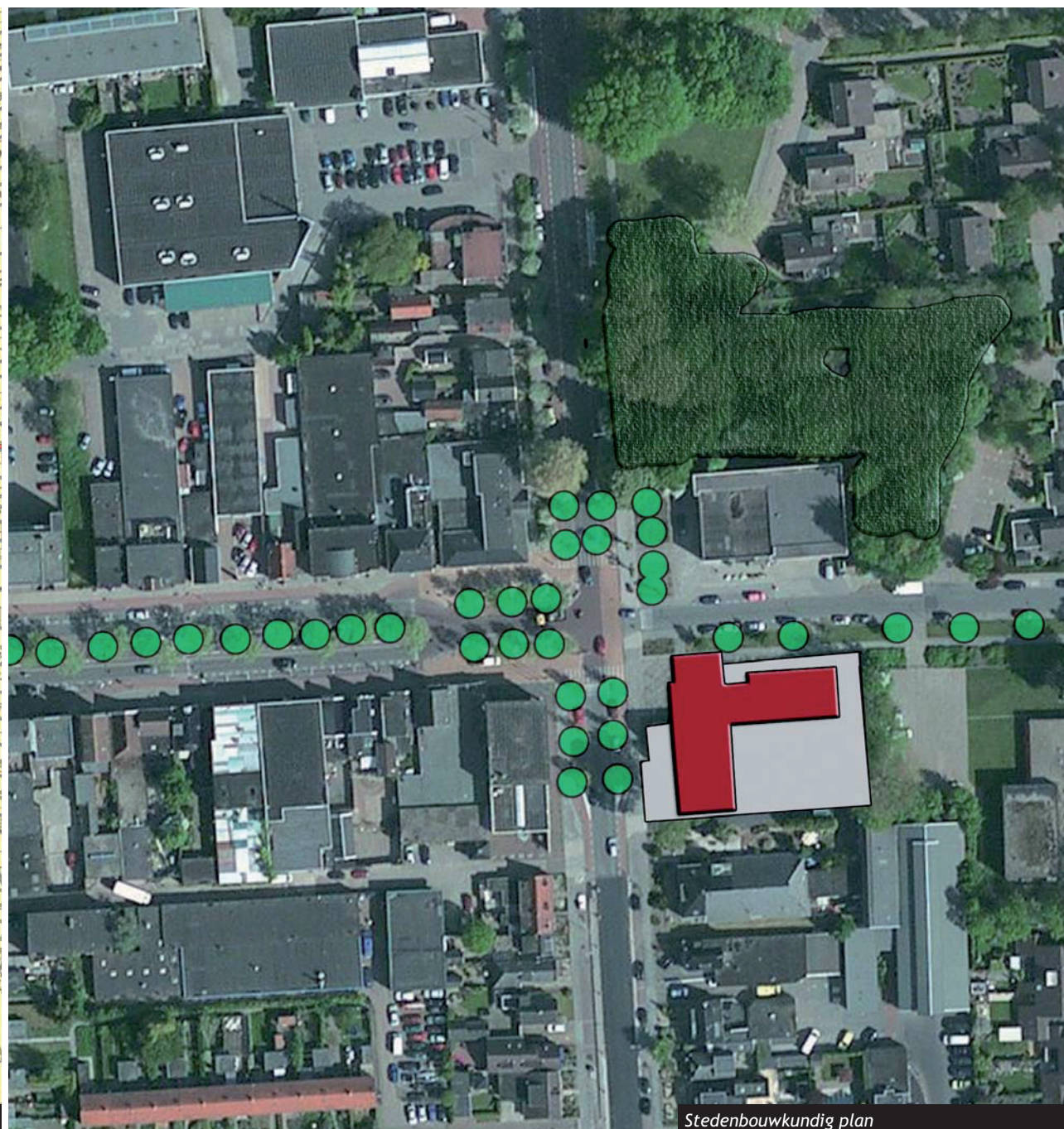
Dit beeldkwaliteitsplan zal door de gemeenteraad worden vastgesteld. Voorafgaand aan deze vaststelling biedt het gemeentebestuur ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden de gelegenheid tot inspraak volgens de gemeentelijke inspraakverordening. Tegen het besluit van de raad staat geen beroep open.

Leeswijzer

In dit document worden eerst de huidige ruimtelijke situatie en de stedenbouwkundige hoofduitgangspunten benoemd. Na deze aspecten worden de beeldkwaliteitscriteria benoemd en voorzien van beelden.



Drachten omstreeks 1910



Stedenbouwkundig plan



2. Stedenbouwkundig plan

2.1 Situatie omgeving plangebied

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Zuiderdwarsvaart met de Raai op het terrein van de voormalige Christelijke Gereformeerde kerk. Het plangebied is gelegen aan de rand van het centrum op de zichtas van Zuidkade.

Het centrumgebied is ontstaan op de kruising van de weg met de gegraven compagnievaart. Deze vaart markeerde de veenkolonie. Doordat de vaart een rechte hoek met de weg maakte ontstond de karakteristieke kruisplattegrond, waarvan de Noord- en Zuidkade deel uit maken, waarlangs bebouwing aan het water ontstond. De Zuiderdwarsvaart is ook een historische ontginningsas. De bebouwing aan de Zuiderdwarsvaart is sterk gerelateerd aan het beloop van deze historische vaart.

De bebouwingsstructuur wordt naarmate men verder van het centrumgebied af gaat, bepaald door kleinschalige woonhuizen van overwegend één bouwlaag met kap. De zadeldaken ondersteunen voorts de samenhang in deze linten, evenals de overwegend rode baksteen en de overeenkomst in goot- en bouwhoogte. Aan de Zuiderdwarsvaart en Raai ter plaatse van het centrumgebied (en het plangebied) is meer grootschalige (winkel)bebouwing gelegen. De panden in het centrum zijn in meerderheid in twee bouwlagen met een kap gebouwd. Hier en daar komen ook drie á vier bouwlagen voor. Aan de Zuiderdwarsvaart is dit overwegend maximaal twee bouwlagen al dan niet met een kap. De gebouwen zijn afwisselend haaks op en parallel aan de weg gebouwd. Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door historische bebouwing met nieuwe invullingen, winkelbebouwing en grootschaliger bebouwing in de vorm van winkelcentra en voorzieningen.

2.2 Planuitwerking

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld op basis van vijf hoofduitgangspunten:

- Het gebouw voegt zich in de bestaande rooilijnen van de Zuiderdwarsvaart en de Raai.
- Het gebouw vormt een markant accent op de hoek.
- Het gebouw heeft op de verdieping een accent op de zichtas van de Zuiderkade.
- Het gebouw is maximaal 3 bouwlagen hoog en is plat afgedekt.
- Het architectonische beeld dient representatief te zijn, maar kan in materiaal- en kleurgebruik afwijken van de meer traditionele woonbebouwing aan het lint.

Ambitieniveau

De ontwikkeling in het gebied kent een middenhoog tot hoog ambitieniveau.

Hoofduitgangspunten

Het gebouw vormt de nieuwe markante representatieve hoek van de Zuiderdwarsvaart met de Raai en sluit aan op de aanwezige bebouwingsstructuur in de omgeving met meer grote 'centrum gebouwen'. De criteria zijn hierop afgestemd.

Het gebouw is kantig. De gevels van het gebouw dienen uitgevoerd te worden in overwegend steen met op onderdelen hout, staal, aluminum en glas. Het kleurgebruik is terughoudend. In de gevels is aandacht voor de plastiek, dieptewerking en openheid van de architectuur met name in de plint. Daarnaast dient aandacht te bestaan voor de schaal van de bebouwing. De gevels dienen duidelijk geleed te zijn in kleinere blokken/onderdelen door bijvoorbeeld toepassing van balkons e.d.



Referentiebeelden



3. Beeldkwaliteit

Plaatsing

		Hh	Re	Iv
Onderlinge positie:	- rechte rooilijn, die zich voegt in de bestaande rooilijn van de Zuiderdwarsvaart en Raai	■		
Onderlinge afstand:	- de afstand tussen het gebouw en het naast gelegen pand is ten minste 5 meter	■		
Richting:	- evenwijdig aan de weg		■	
Overig:	- het parkeren dient op het terrein achter het gebouw plaats te vinden	■		

Hoofdvorm

Contour:	- de bouwhoogte is maximaal 11 meter hoog	■		
	- het gebouw is plat afgedekt	■		
Massa-opbouw:	- de massa-opbouw is samengesteld	■		
Vormbehandeling:	- het gebouw is kantig opgezet		■	
Bijgebouwen:	- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormen een samenhangende compositie met de hoofdmassa		■	
	- geen vrijstaande bijgebouwen, tenzij vergunningvrij		■	

Aanzichten

Gerichtheid:	- het gebouw oriënteert zich op de Zuiderdwarsvaart en Raai	■		
Geleding:	- het gebouw heeft een duidelijke plint	■		
	- het gebouw heeft een markant accent op de hoek van de Zuiderdwarsvaart en Raai	■		
	- de gevels langs de openbare ruimte kennen een zekere plasticiteit en dieptewerking en zijn geled in kleinere blokken/ eenheden om een te grootschalig en monotoon beeld te voorkomen	■		
Compositie:	- de hoofdvorm(en) versterkend		■	

Opmaak

Materiaal:	- natuurlijk/puur materiaalgebruik		■	
	- combinatie van overwegend baksteen met op onderdelen hout, glas, staal en aluminium		■	
Kleur(toon):	- natuurlijk, houtkleur, midden tot donkerkleurige baksteen, antraciet en zilverkleur op onderdelen	■		
	- accentkleuren gematigd toepassen		■	
	- accentkleuren alleen als onderdeel van de architectuur toepassen		■	
Detail:	- de detaillering is eenvoudig, bij de representatieve onderdelen is ruimte voor sobere en zorgvuldige accenten	■		
	- strakke gevelopeningen		■	
	- de detaillering is in overeenstemming met de gekozen architectuur		■	

Overige

Parkeren:	- het parkeren vindt plaats aan de achterzijde van het gebouw in een groenstructuur van hagen	■		
In/uitritten:	- één uitrit op de Raai		■	
Terreininrichting:	- een terreininrichtingsontwerp behoort tot de gevraagde bouwplangegevens	■		
Technische installaties:	- zonnepanelen en technische installaties zijn een geïntegreerd onderdeel van de architectuur	■		
Reclame-uitingen:	- voor reclame-uitingen wordt verwezen naar de gemeentelijke reclamenota behorende bij de welstandsnota	■		
Ambitniveau:	- midden tot hoog		■	

Hh Handhaven - Re Respecten - Iv Incidenteel veranderbaar

Colofon



Opdrachtgever

Haenes Planontwikkeling bv

Rapport

A. Pool

BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Projectleiding

C. Hiskemuller

BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Projectnummer

232.30.05.35.00

BügelHajema Adviseurs bv.
Bureau voor Ruimtelijk Ordening
en Milieu BNSP

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE LEEUWARDEN

T 058 215 25 15

F 058 215 91 98

E leeuwarden@bugelhajema.nl

I www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort