

sept 2022

Kop Tussendiepen

**G26b/c/d**

## G26b/c/d

### KOP TUSSENDIEPEN

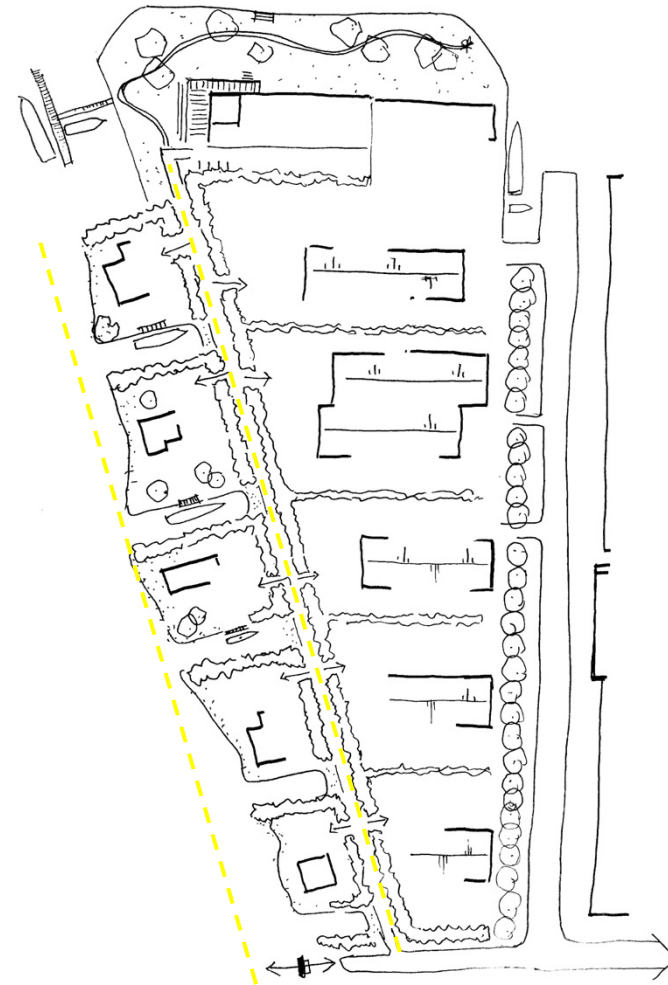
#### Gebiedsbeschrijving

Het gebied is onderdeel van de bedrijfsfuncties aan Tussendiepen, en vormt de overgang naar het waterrijke buitengebied van Buitenvallaat. Dit aanpalende gebied kent grote cultuurhistorische waarden (veenweidegebied, historische werf) en recreatieve kwaliteiten. Met de vaststelling van de Visie Waterfront Drachten in 2017, heeft de gemeente Smallingerland de ambitie uitgesproken dit gebied recreatief verder te ontwikkelen. Het vergroten van de aantrekkelijkheid en het meer toegankelijk, openbaar en beleefbaar maken van het water. De oevers zijn hier onderdeel van.

#### Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Voor de ontwikkeling van de Kop Tussendiepen is samen met de initiatiefnemers een globaal vlekkenplan kader opgesteld, waarin de uitgangspunten voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn omschreven. Hierin wordt voor de ontwikkeling van de kop ingezet op een groene oever met woon-werk locaties, waarbij de bebouwing van oost naar west – en naar het water toe - een steeds kleinere schaal aanneemt. Het gebied is opgedeeld in drie deelgebieden en wordt ontsloten met een smalle ontsluitingsweg die het wonen van de bedrijfsgebouwen onderscheidt. Elk deelgebied kent een sterke samenhang in beeld en uitstraling. Tezamen met een sterke groenstructuur, wordt ingezet op een herkenbare eigen identiteit en hoge belevingswaarde van de Kop komende vanaf het water. Om het vlekkenplan op de juiste manier te kunnen verwerken in het bestemmingsplan is door de gemeente een aanvullend ruimtelijk inrichtingsplan gemaakt, welke onderlegger is van deze aanvullende welstandsnota.

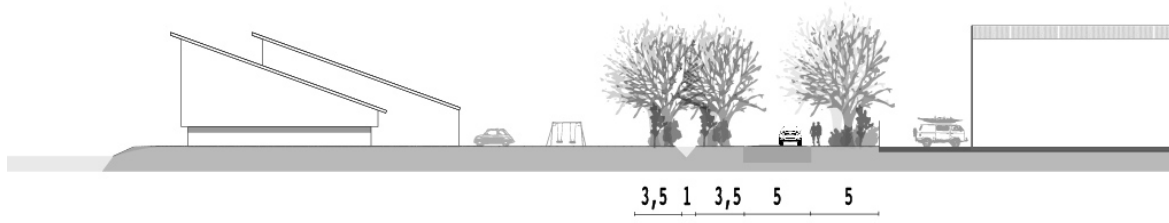
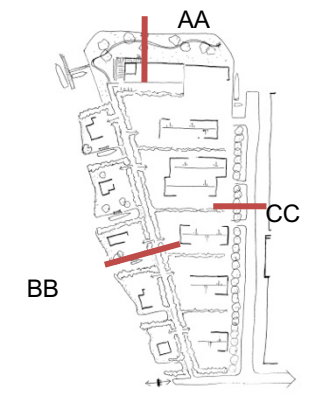
Uitgangspunt is dat de nieuwe ontsluiting openbaar wordt en verbonden met een fietspontje met het Buitenvallaat. Voor de groeninrichting langs de nieuwe ontsluitingsweg en woonerven wordt de Integrale Beplantingsmethode Ruyten (IBR).



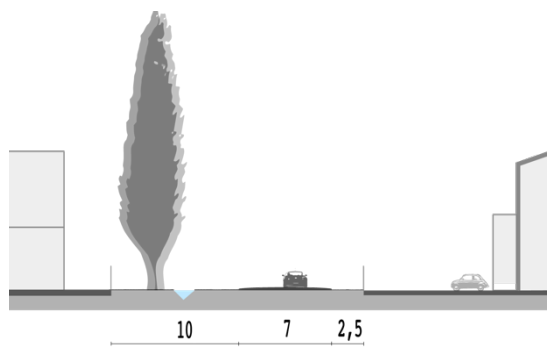
1 Ruimtelijk inrichtingsplan, met in geel de oriëntatie van de voorgevels langs het water: parallel aan de ontsluitingsstructuur



2 Doorsnede AA; openbare kade met open en groen beeld langs oever (park met verblijfskwaliteit)



3: doorsnede BB: nieuwe smalle ontsluitingsweg met dicht groen (IBR beplantingsmethode) aan weerszijden



4: doorsnede CC: bestaande infrastructuur met eenzijdige hoog opgaande bomenrij

- **G26b woon-werkkavels**

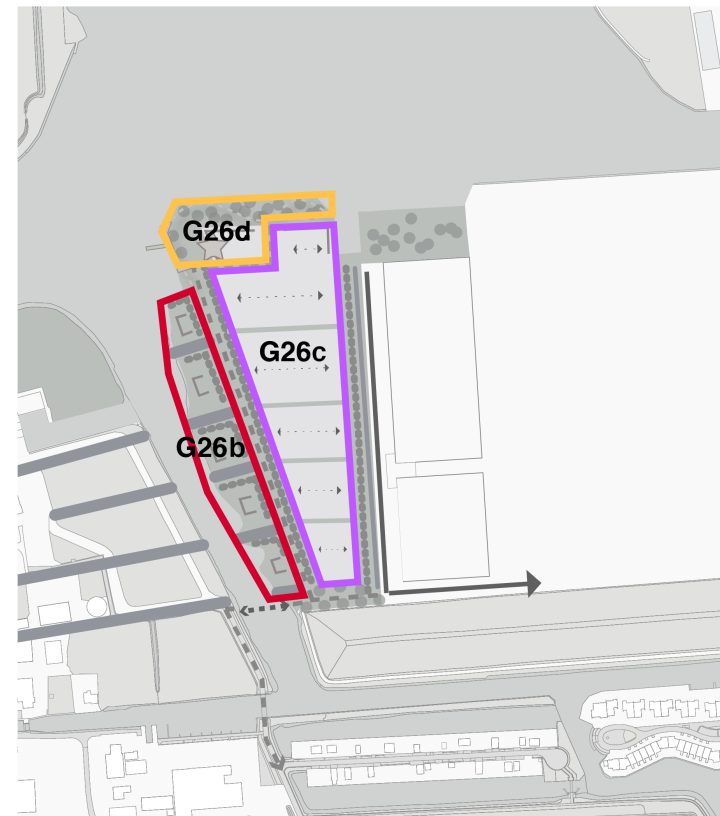
De hoofdstructuur van dit deelgebied wordt gevormd door de nieuwe ontsluitingsweg. Deze biedt zicht op het water aan de westzijde door de opstrekende opvaarten die de kavels van elkaar scheiden. Deze infrastructuur is smal en volgt de oeverlijn richting de kop. De westzijde van de weg kent een groen karakter waar kleinschalig wonen mogelijk is. Aan de natuurlijke en organisch vormgegeven oeverlijn biedt de woonbebouwing een open bebouwingsbeeld met woningen in een wisselende rooilijn waardoor een speelse variëteit aan de oever zichtbaar wordt. Het is de bedoeling dat de bebouwing maximaal contact heeft met het water. Bij de vrijstaande woningen ligt het vloerpeil van de woning iets boven het maaiveld, waardoor het landschap van de groene oever en tuin visueel onder de woning lijkt door te lopen. Hierbij zijn de eventuele terrassen in het totaalontwerp meegenomen.

- **G26c bedrijfsbebouwing**

De bedrijfsbebouwing aan de oostzijde van de nieuwe ontsluitingsweg sluit qua ruimtelijke kwaliteit aan op de rest van het bedrijventerrein. Wel wordt deze door een royale groenzone langs de weg deels aan het zicht vanaf het water onttrokken. Qua stedenbouwkundige structuur sluit de bedrijfsbebouwing aan op de rest van het bedrijventerrein. Voor dit gebied is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het verkrijgen van een eenduidig beeld in bebouwing en robuuste groenstructuur

- **G26d accent**

Het stedenbouwkundige en architectonische accent zit in de meest noordelijke hoekkavel, waar zowel in hoogte als in overhoekse uitstraling een kop wordt gevormd naar het omliggende water. Hoogwaardige architectuur met iconische alzijdige uitstraling op de bovenste verdieping(en) is hierbij uitgangspunt. Doordat deze afwijkt in hoogte en positie t.o.v. de rooilijn is deze kavel extra opvallend zichtbaar vanaf het water.



deelgebieden

## G26b

Welstandsambitieniveau: bijzonder

### WOON-WERKKAVELS KOP TUSSENDIEPEN (BEDRIJVENTERREINEN)

#### Gebiedsbeschrijving

Deze woonstrook is functioneel gekoppeld aan de bedrijfsbebouwing (G26c) en wordt ontsloten via een nieuwe infrastructuur welke de oeverlijn volgt. Deze smalle weg wordt aan beide zijden geflankeerd door een stevige groenstructuur en biedt doorkijken naar het water via de opvaarten, welke kadastraal bij de noordelijk gelegen woonkavel toebehoort. De woonerven anticiperen op de bestaande oeverlijn met een flauwe, natuurlijke oeverhelling. Deze blijft behouden en dient voldoende ruimte te krijgen. De woonerven hebben daarmee een groen karakter waarbij de woningen los in het groen, vloerpeil iets boven het maaiveld, zijn gesitueerd. De overgangen van privé en openbaar gebied (en dus ook water) is met extra aandacht vormgegeven en hebben een groen karakter.

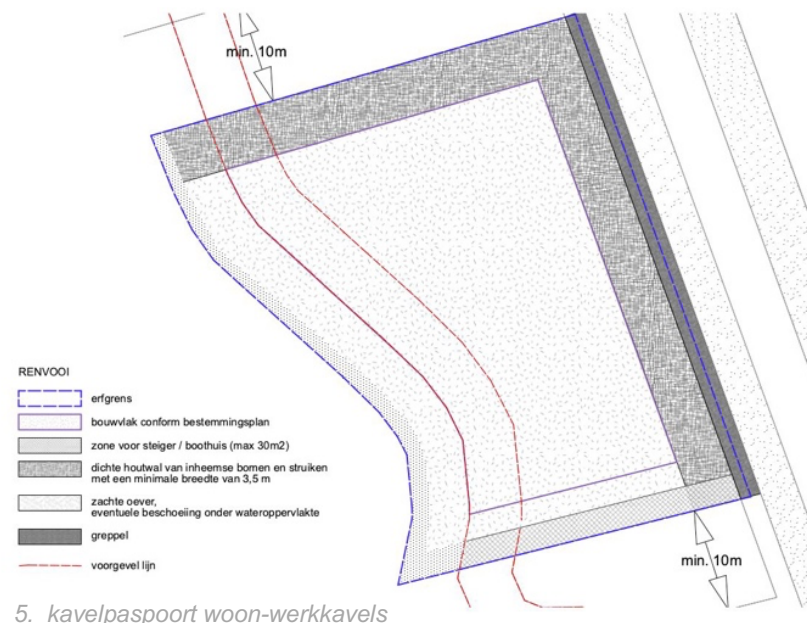
Het verdient aanbeveling om dit gebied als één geheel uit te werken waarbij ook bijzondere aandacht voor de inrichting van het terrein wordt gevraagd. Er ligt een nadruk op de architectonische kwaliteit van de woningen.

#### Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Voor de bebouwing wordt sterk ingezet op groene erven, natuurlijke oevers en terughoudendheid van bebouwing. Dit geldt zowel voor materiaal en kleurgebruik, en compositie als in positionering en maatvoering. Voor de woon-werkkavels is een kavelpaspoort toegewezen, waarbij de randvoorwaarden voor ontwikkeling zijn vastgelegd.

#### Welstandsambitieniveau

Vanwege het bijzondere groene karakter vanaf het water is een bijzonder ambitieniveau van kracht.



5. kavelpaspoort woon-werkkavels



6. wonen boven het maaiveld



7. vergrijsd hout als gevelbekleding

## G26b Kop Tussendiepen (woon-werkkavels)

Gebiedskenmerken en Criteria	Algemene Beleidsintentie		
<p>Oriëntatie vanaf het water heeft prioriteit ten opzichte van de openbare weg. Hiertoe is de voorgevelrooilijn in het Bestemmingsplan opgenomen. De groene inpassing van de erven langs de openbare weg en de ligging en oriëntatie van bebouwing achter de natuurlijke oever bepalen het beeld.</p>			
<b>Plaatsing</b>			
De voorgevel staat tussen de vijf en 10 meter vanaf de bestaande oeverlijn	HH		
Vrijstaande bebouwing/ open bebouwingsbeeld afgesloten met een dicht groenbeeld aan noord- en oostzijde van de kavel (zie inpassingsplan)	HH		
Voorgevel aan waterzijde staat parallel aan de ontsluitingsweg	HH		
Geen bebouwing toegestaan langs het water t.b.v. 'eilandbeleving'. Aan- en uitbouwen zijn in het hoofdvolume opgenomen op minimaal 5 meter van de erf- en watergrens (zie bouwvlak),	HH		
Elk kavel heeft de mogelijkheid voor een aanlegplaats voor boten langs de eigen opvaart in de vorm van een steiger langs de oever en/of boothuis. De afmeting van de aanlegplaats is maximaal 30 m <sup>2</sup> en een boothuis heeft een maximale invaarhoogte van 2,5m. De breedte van de opvaart blijft in alle gevallen minimaal 10 meter tot aan de ontsluitingsweg en het boothuis is altijd achter het hoofdvolume gepositioneerd, vanaf de waterzijde bekeken.	HH		
<b>Hoofdvorm</b>			
Een tot twee bouwlagen met een eenvoudige kapvorm in de vorm van een lessenaarsdak.	HH		
De bouwstijl is eigentijds en sober met verfijning vormgegeven.		RE	
Gebouwen zijn kantig opgezet en hebben een royaal maar rank gedetailleerd overstek	HH		
De hoge zijde van de lessenaarsdaken zijn gericht op het water, met een hellingshoek van 20 tot 35 graden	HH		
Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.	HH		
Het vloerpeil van de woning ligt iets boven het maaiveld (min. 30cm tot max. 80 cm), waardoor het landschap van de groene oever en tuin visueel onder de woning lijkt door te lopen.	HH		
<b>Aanzichten</b>			

Er is sprake van een sterke gerichtheid naar het vaarwater waarbij de hoeken een dubbele oriëntatie kennen richting tuin.	HH		
Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met de hoofdvorm vormgegeven (zelfde type kozijnen, overstek/kap in zelfde verhouding hellingshoek als hoofdgebouw)		RE	
Hoogwaardige architectuur met een overhoekse expressie naar de omliggende tuin.	HH		
<b>Opmaak</b>			
De hoofdmassa is overwegend in vergrijsd hout uitgevoerd.	HH		
De geveldelen kunnen max. 15% in een andere materiaalsoort uitgevoerd worden. Gevels aan waterzijde zijn >50% in glas uitgevoerd	HH		
Hellende dakvlakken worden mat uitgevoerd in antraciet of zwart (evt. zonnepanelen of integraal als dak worden ontworpen of ruim binnen het dakvlak, met hellingshoek gelijk aan dak geplaatst). Ook groene sedumdaken zijn mogelijk.	HH		
Gemiddeld tot hoge kwaliteit detaillering, passend bij de vormgeving van de woning. Aandacht voor de aansluiting tussen gevel en dak.	HH		
<b>Diversen</b>			
Reclame-uitingen en naamsaanduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria.			
Bijzondere aandacht voor erfafscheidingen langs de erf grenzen, zie ook inrichtingsschets (afbeelding 1.). Aan de noord- en oostzijde van de kavel is sprake van een dichte houtwal van inheemse bomen en struiken met een minimale breedte van 3,5 meter. Aan de westelijke en zuidelijke oever van een zachte natuurlijke oever met een rietkraag.			
HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar			

## G26c

### Welstandsambitieniveau: Regulier

#### BEDRIJFSBEOUWING KOP TUSSENDIEPEN

##### Gebiedsbeschrijving

Dit deelgebied omvat de loodsen behorende bij de woon-werklocaties op de kop. Gezien de ligging van deze loodsen in het zicht van de recreatievaart is dit aanvullende welstandsnota gemaakt.

##### Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

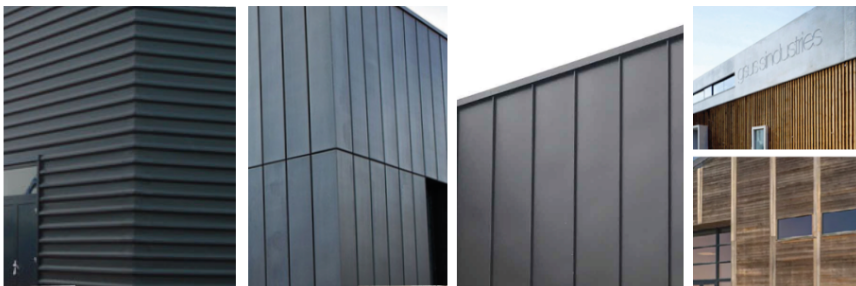
Het beleid is erop gericht het beeld vanaf met name het water groen en eenduidig te ontwikkelen.

##### Welstandsambitieniveau

Voor de gebieden is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het verkrijgen van een eenduidig beeld in bebouwing en robuuste groenstructuur.

##### Materialisatie:

Voor de gevels wordt gestuurd op samenhang in kleur en materiaalgebruik. De kleurwaaier bestaat daarom uit metalen of houten gevelbekleding met een beperkt kleurenpalet: mat donkerantraciet en hout.



8. kleurwaaier voor gevelmateriaal bedrijfsloodsen



## G26c Bedrijfsbebouwing kop Tussendiepen

<i>Gebiedskenmerken en Criteria</i>	<i>Algemene Beleidsintentie</i>		
Hoofdontsluiting bedrijfsbebouwing is gelegen aan de weg tussen woon-werkkavels en bedrijfsbebouwing			
<b>Plaatsing</b>			
Hoofdgebouwen staan in een rooilijn		RE	
De onderlinge afstand tussen de gebouwen varieert, langs erfgrans minimaal 3 meter ontsluitingsruimte, bij voorkeur afgesloten met groen		RE	
De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de bijbehorende woonkavel. Als er een ontsluiting via Hacquebord is, dan ook hier aandacht voor een representatieve zijde van het gebouw'		RE	
Representatieve bedrijfsfuncties langs hoofdontsluitingsweg,-opslag van goederen en materieel niet zichtbaar vanaf de weg		RE	
<b>Hoofdvorm</b>			
Een bouwlaag met een plat dak	HH		
De massaopbouw is enkelvoudig of samengesteld en kent individuele uitstraling met een duidelijke samenhang tussen de naastliggende bedrijfsbebouwing (zelfde dakhelling en kleurgebruik binnen het spectrum van de kleurwaaier.		RE	
Aan- en uitbouwen, en ook bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen minimaal 5 meter terug vanaf de voorgevel en nemen dezelfde dakhelling en materiaal aan als het hoofdvolume.		RE	
<b>Aanzichten</b>			
Er is deels sprake van gerichtheid op de openbare ruimte, deels een duidelijke representativiteit op zichtlocaties	HH		
Er is sprake van een duidelijke geleiding van de naar de openbare ruimte gerichte gevels (bijvoorbeeld door gevelopeningen) en/of materiaaltoepassingen		RE	
De compositie van de gevels is eenduidig		RE	

<b>Opmaak</b>			
Materiaalkeuze gevels in samenhang met directe omgeving (conform kleurenpalet)		RE	
De hoofdmassa is overwegend in vergrijsd hout uitgevoerd.		RE	
De geveldelen kunnen max. 15% in een andere materiaalsoort uitgevoerd worden.		RE	
Eenvoudige detaillering met een sterke samenhang omgeving		RE	
<b>Diversen</b>			
Tussen hoofdontsluiting en bedrijfbebouwing wordt een dichte houtwal met bomen en struiken aangelegd conform Integrale Beplantingsmethode Ruyten (IBR). Aan de westzijde wordt in de groenzone tussen bestaande weg en erfrens een bomenlaan van zwarte populieren aangeplant.			
Aanleg hekwerk naar openbare wegen is eenduidig in hoogte, kleur (ral 7021) en positie ten opzichte van de kavelgrens.			
Reclame-uitingen en naamsaanduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria			
HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar			

**G26d**

**Welstandsambitieniveau: bijzonder**

**ACCENT TUSSENDIEPEN**

**(BEDRIJVENTERREINEN)**

### Gebiedsbeschrijving

Het stedenbouwkundige en architectonische accent zit in de meest noordelijke hoekkavel, waar zowel in hoogte als in overhoekse uitstraling een kop wordt gevormd naar het omliggende water. Hoogwaardige architectuur met iconische alzijdige uitstraling op de bovenste verdieping(en) is hierbij uitgangspunt. Doordat deze afwijkt in hoogte en positie t.o.v. de rooilijn is deze kavel extra opvallend zichtbaar vanaf het water. Vanwege de deze ligging is een extra kwaliteitsslag zeer gewenst.

### Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Voor de bebouwing wordt sterk ingezet op de alzijdigheid van de massa; het gebouw zal zich representatief naar alle zijden moeten tonen. Voor de plint geldt dat deze zich met name moet richten op de oever, en voor het hoogteaccent naar het water wat rondom gelegen en zichtbaar is.

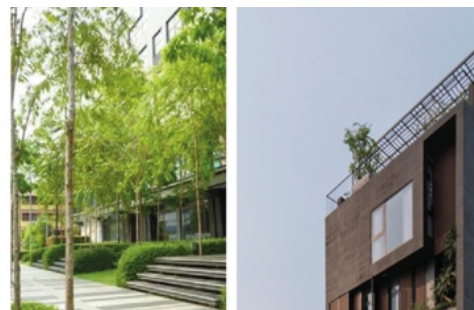
Voor de opmaak van de gevel wordt uitgegaan van moderne en hoogwaardige materialen. Het gebouw vormt een visitekaartje (landmark) voor de omgeving. Ook de kleurstelling en detaillering kan hierop worden gebaseerd, zonder een schreeuwerig beeld op te leveren en/of te veel aandacht op te eisen. Sober maar zorgvuldig en terughoudend kleurgebruik is gewenst.

### Welstandsambitieniveau

Vanwege het bijzondere karakter en de prominente positie als landmark vanaf het water (en daarmee grote impact voor het omgevingsbeeld) is een hoog ambitieniveau van kracht.



9. indicatief beeld van een slank hoogteaccent, met de bedrijfsplint als representatieve sokkel



10. representatieve plint en opvallende attiek/dakrand op bovenste etage



11. royale inpandige balkons / veel diepte in gevel

## G26d accent kop Tussendiepen (Bedrijventerreinen)

Gebiedskenmerken en Criteria	Algemene Beleidsintentie		
<b>Plaatsing</b>			
Hoofdgebouw (plint) staat in zelfde rooilijn met bedrijfsbebouwing. Deze dient als sokkel voor het accent.	HH		
Een hoogwaardig accent, de plint en de openbare buitenruimte rondom dienen in het ontwerp als een samenhangend geheel te worden beschouwd.	HH		
Het accent dient duidelijk als zelfstandige eenheid herkenbaar te zijn, waarbij de plint als sokkel fungeert.	HH		
De plint is met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte/gericht op de openbare oever.	HH		
Niet representatieve bedrijfsfuncties langs de oever, bijvoorbeeld opslag van goederen en materieel gebeurt aan de achterzijde van de bedrijfsbebouwing niet zichtbaar vanaf water en ontsluitingswegen.	HH		
Afronding bedrijfsplint is qua dakhoogte en dakvorm over de GEHELE noordoever (incl. noordoever G26b) met hoogwaardige gevelbekleding en in samenhang vormgegeven, zodat een eenduidig beeld langs de openbare kade ontstaat.	HH		
<b>Hoofdvorm</b>			
Accent is slank qua vorm en kent 5 tot 6 bouwlagen, waarbij de plint een minimale hoogte heeft van 4,5 meter	HH		
De massaopbouw is enkelvoudig of samengesteld.	HH		
Geen bij- en/of uitbouwen mogelijk (deze dienen te zijn geïntegreerd in de plint).	HH		
Diep terugliggende balkons bepalen het architectuurbeeld, balkons worden binnen het hoofdvolume opgelost, met variatie in diepte.	HH		

Aanzichten			
De naar het openbare oevergebied gekeerde gevels kennen op begane grond een duidelijke gerichtheid op en expressie naar de openbare ruimte (bijvoorbeeld door gevelopeningen en / of materiaaltoepassing)	HH		
Voorzijde van het gebouw is aan de westzijde, met aparte ingangen voor bedrijfsfunctie plint en toegang 'toren'	HH		
De gevels kennen een evenwichtige geleding. De compositie van de gevels is in harmonie met de bouwmassa	HH		
Hoogteaccent op noordelijke kop kent een duidelijk architectonische vormgegeven attiek met een alzijdige uitstraling	HH		
Opmaak			
Kleur- en materiaalgebruik; glas, staal, beton, hoogwaardig plaatmateriaal (geen spiegelen materiaal en/ of spiegelen glas)	HH		
Kleurstelling is ingetogen, contrast alleen denkbaar als dit verfijnd en van hoge kwaliteit is		RE	
Attiek dient als een architectonisch beeldmiddel te worden vormgegeven met aandacht voor zorgvuldige detaillering	HH		
Detaillering in harmonie met de aard en het karakter van zijn omgeving.			
Diversen			
De esthetische kwaliteit van het ontwerp moet recht doen aan de bijzonderheid van de locatie.			
Bij (ver-)bouwinitiatieven, die leiden tot een wijziging van dit object of de directe omgeving daarvan, dient aantasting van de bijzondere waarden te worden voorkomen			
Reclame-uitingen en naamsaanduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria, De attiek mag geen onderdeel van een reclame-uiting zijn.			
Bijzondere aandacht voor de inrichting van de oever; deze dient als openbare en groene ruimte te zijn vormgegeven. Langs de oever geen dichte beplanting maar een open groenbeeld waarlangs een wandelpad mogelijk is. Eventuele aanlegsteigers zijn aan westzijde mogelijk indien dwars op oever geplaatst om het zicht op de groene oever te behouden. Boothuizen en hekwerk zijn niet langs de oever toegestaan.			
HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar			