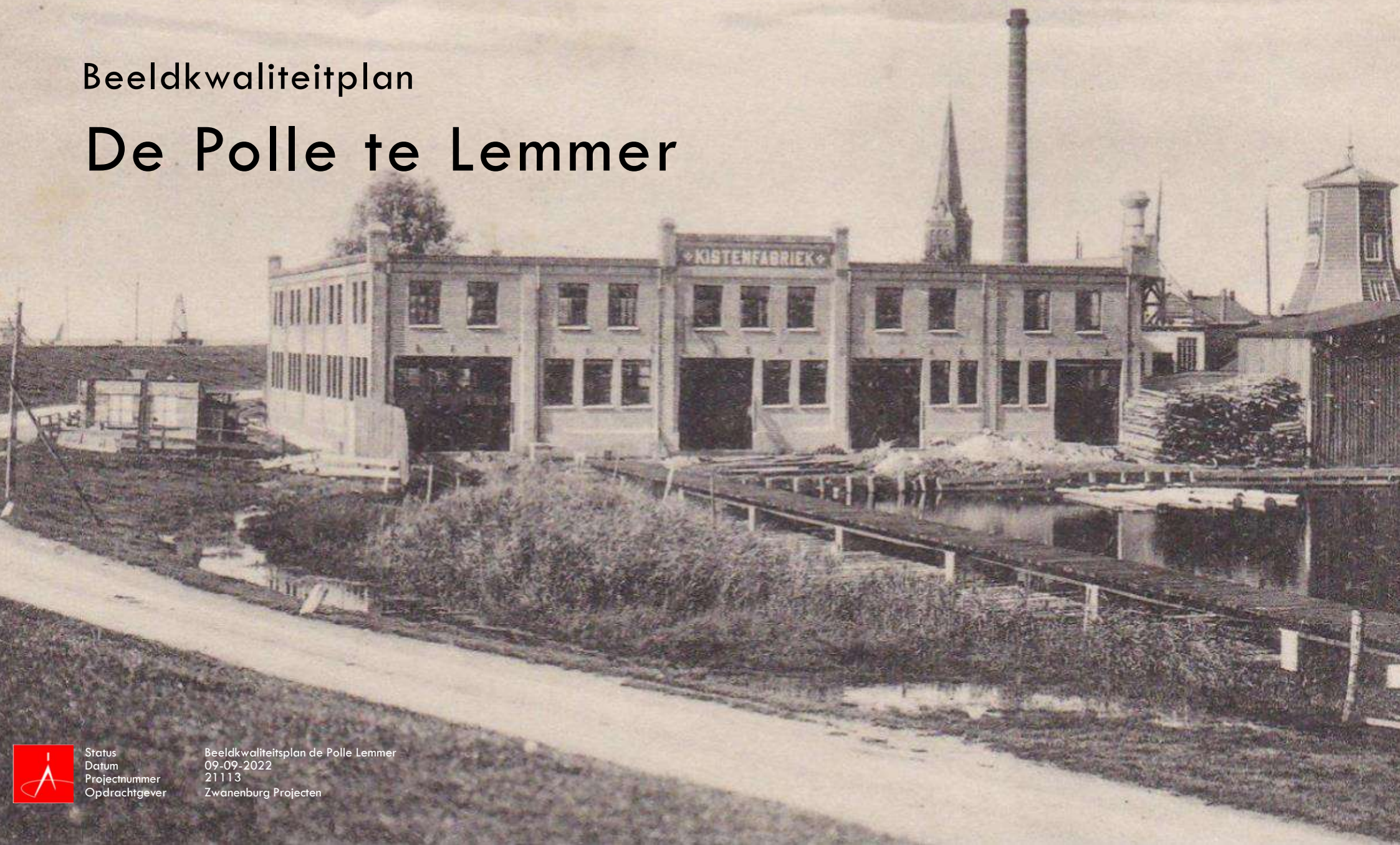


*Lemmer*  
*Houthandel met Kistenfabriek*

Beeldkwaliteitplan

# De Polle te Lemmer



# Locatie

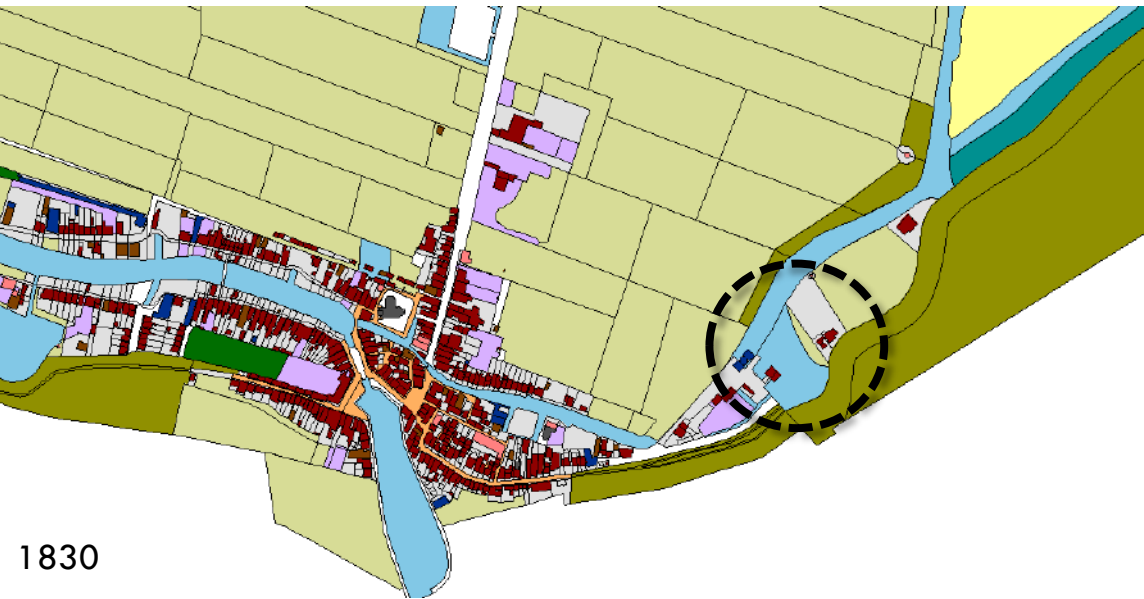


# Inleiding

## **Aanleiding**

Zwanenburg Projecten is eigenaar van het plangebied. Het gebied ligt ten oosten van de dorpskern Lemmer en fungeert als entreegebied van Lemmer. In het gebied staan vooral verlaten en ongebruikte loodsen en fabrieksgebouwen. De staat van het gebied beïnvloedt de entreefunctie die het heeft op een negatieve manier. Het project bestaat uit het slopen van de bestaande bebouwing en het gebied opnieuw in te richten als woongebied. De ambitie is om een gebied te creëren met een stedenbouwkundige samenhang en een hoge beeldkwaliteit.

## Historische ontwikkeling





## Aanzichten omgeving



Zicht vanaf de Polderdijk, langs de waterloop "De Rien". Rechts: projectgebied



Zicht vanaf de Polderdijk, langs de waterloop "De Rien". Links: projectgebied



Zicht vanaf de Zeedijk. Oude fabriek dat op het projectgebied bevindt, is zichtbaar



Zicht vanaf de Zeedijk. Zicht op het projectgebied.

# Karakteristieken van het gebied

## **Historie**

Het gebied “De Polle” bevindt zich aan de zuidzijde van de waterloop “De Rien” en is gelegen aan de noordzijde van de Zeedijk. Tot 1950 diende de dijk als hoofdzeedijk en grensde het aan de Zee. Vanaf 1950 werd aan de Zuidoostzijde van de Zeedijk land gewonnen waardoor de “Zeedijk” niet meer direct aan de Zee ligt.

## Industrieel karakter.

Aan het gebied “de Rien” ten oosten van het dorp Lemmer stond al aan het einde van de achttiende eeuw een houtzaagmolen. Het was het begin van een bloeiende houtindustrie tot en met de jaren '60 van de vorige eeuw. In 1895 werd de stoomhoutzagerij opgericht. Verder stonden op het terrein een machinekamer, houten loodsen, werkplaatsen, woonhuizen en oude boerderijen. In 1917 werd een kistenfabriek gebouwd. Dit karakteristiek gebouw is het oudste gebouw dat op het plangebied staat. Deze fabriek heeft hier sinds die tijd dit gebied de identiteit van het gebied bepaald. Momenteel bevat het plangebied ,naast dit karakteristiek gebouw, grijze loodsen die eind 20<sup>e</sup> eeuw zijn gemaakt.

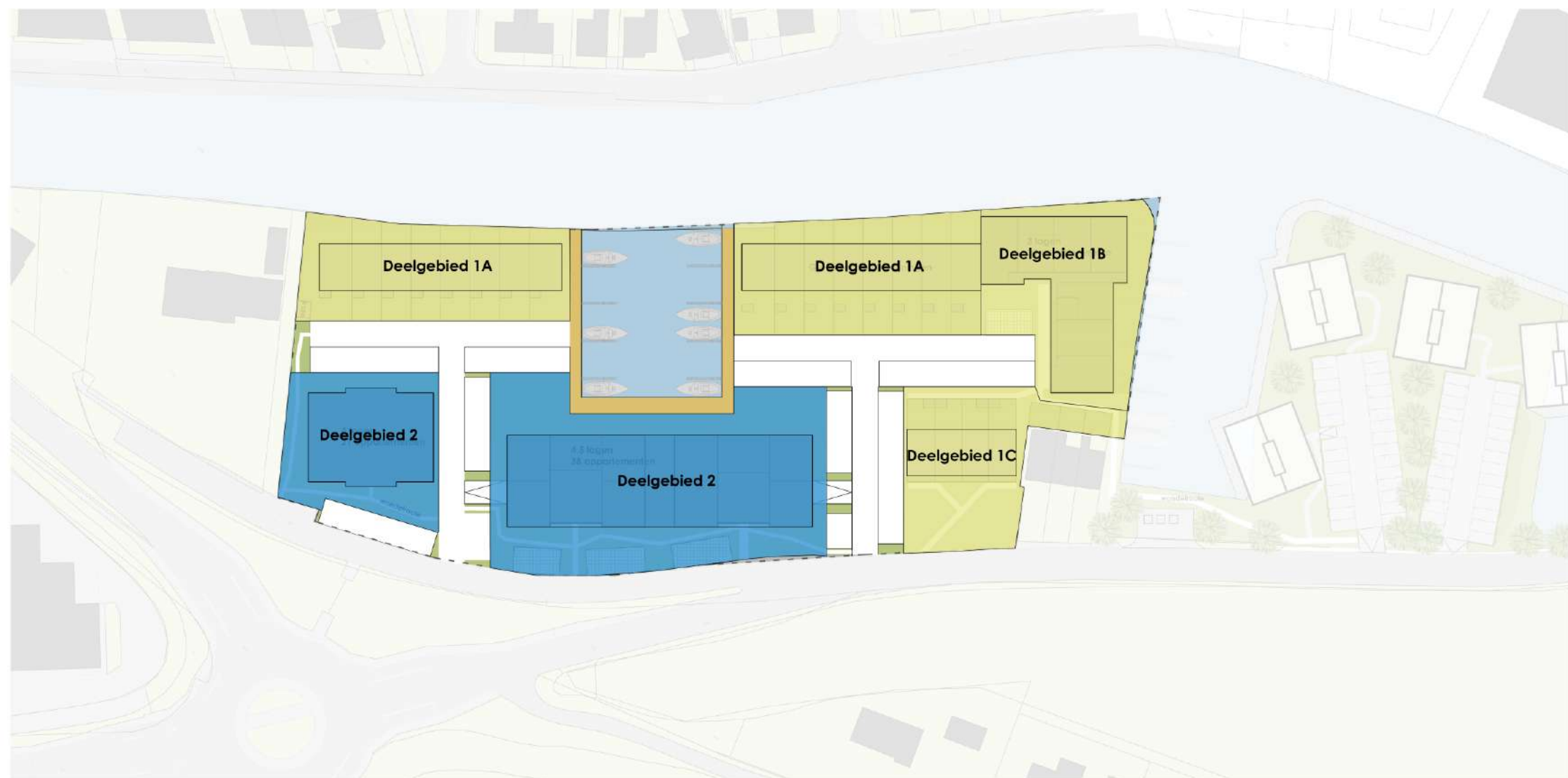
## Entreegebied van Lemmer

De Polle ligt ten zuidoosten van de dorpskern. Het gebied ligt tussen de dorpskern en de A7 en is daardoor één van de entrees van Lemmer.

# Stedenbouwkundig plan



# Deelgebieden



*Het stedenbouwkundig plan (vorm en exacte plaatsing woningen is indicatief)*

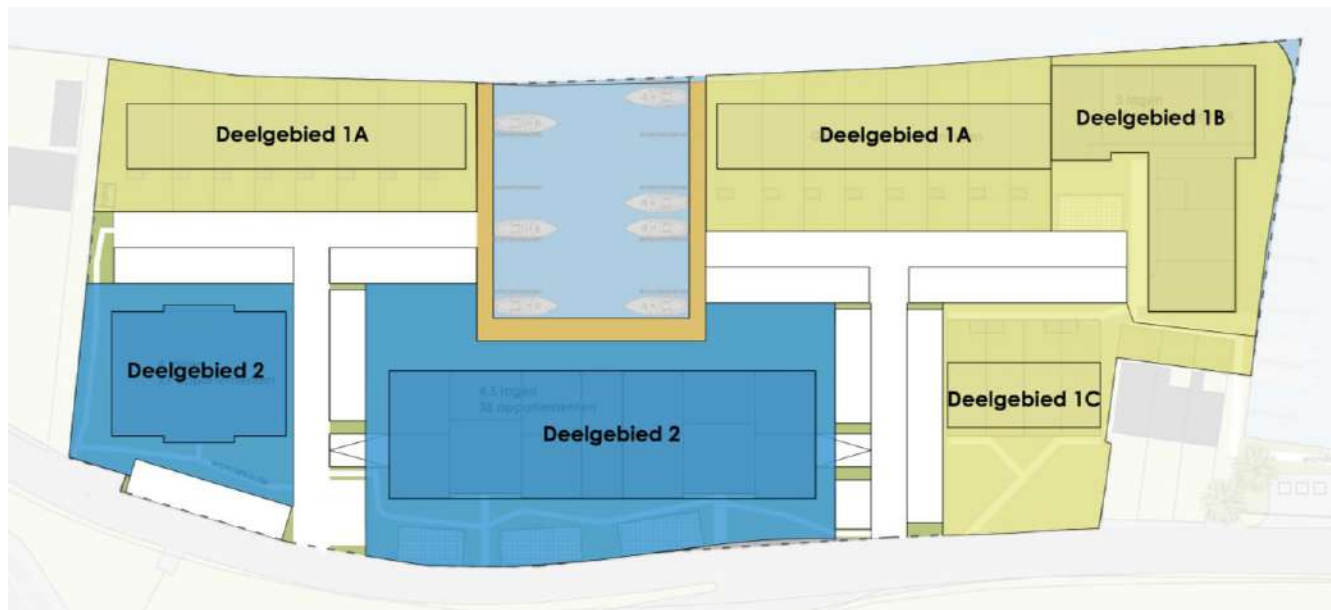
# Visie

## Karakter van het gebied behouden en versterken

Dit is het moment om het karakter van het oude industriegebied te behouden en te versterken door de oude sfeer, met een eigentijdse uitstraling, tastbaar te maken. De karakteristieke fabriek die sfeerbepalend is voor het plangebied zal hierbij als uitgangspunt genomen worden.

## Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het gebied kent meerdere belangrijke relaties met haar omgeving. Zo gaat het gebied de relatie aan met de Zeedijk, de waterloop De Rien, de noordoostelijke aangrenzende kavel en de zuidwestelijk gelegen aangrenzende kavel. Het bestemmingsplan bevat meerdere woningblokken die elk weer aan een ander gebied grenst. Daarom is dit beeldkwaliteitsplan in meerdere deelgebieden opgedeeld.





## Deelgebied 1A

### Stedenbouwkundige uitgangspunten | Oriëntatie | Plaatsing

De locatie wordt bepaald door de ligging aan de “waterloop de Rien” met daarbij de bebouwing ten noorden van de waterloop. Hier bevindt zich namelijk de Polderdijk. De Polderdijk maakt onderdeel uit van de kern van het dorp Lemmer. Deelgebied 1a, zoekt op basis van de bouwhoogte en type woning (grondgebonden woningen) aansluiting met de grondgebonden woningen van de Polderdijk. De grondgebonden woningen oriënteren zich richting de waterloop “De Rien”. De woningen mogen aan de waterzijde geen bouwkundige toevoegingen bevatten, zoals bergingen en pergola’s, die het zicht op de hoofdvolume ontnemen. Op deze manier zal vanaf de waterzijde een eenduidig beeld ontstaan dat door de hoofdvolume wordt gecreëerd. Ook zal de terreinafscheiding ontworpen moeten worden. De volgende pagina gaat hier verder op in.

### Hoofdvorm

- De bebouwing bestaat uit grondgebonden geschakelde woningen.
- De gebouwen zijn voorzien 2 lagen met zadeldak. De hoekwoningen zijn voorzien van 3 lagen met platte daken. De tussenwoningen mogen voorzien zijn van een dwarskap. In dit geval is het toegestaan om de gevel tot en met de derde verdieping door te laten lopen.

### Aanzichten

- De gebouwen oriënteren zich richting de waterloop “De Rien”.

### Opmaak

- Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk en wit keimwerk.
- Er is sprake van een zorgvuldige detaillering en verbijzondering van het metselwerk op diverse plaatsen.
- Kleurstelling metselwerk: rode baksteen met evt daarbij paarse of oranje tinten zijn toegestaan. Met de rode kleur wordt aansluiting gezocht met de bebouwing van het dorp.
- De kleur van het pannendak is donker (zwart of antraciet).

Terreininrichting kadezijde van deelgebied 1A

Om vanaf de waterzijde een eenduidig beeld te creëren is het van belang om de erfafscheiding mee te ontwerpen. De terreininrichting zal aan moeten sluiten op de woningen en het industrieel karakter.





## Deelgebied 1B

### Stedenbouwkundige uitgangspunten | Oriëntatie | Plaatsing

Deelgebied 1b zal als verlengstuk van deelgebied 1a gaan fungeren. Deze locatie wordt bepaald door de ligging aan de “Waterloop de Rien”, deelgebied 1a en de noordoostelijk gelegen kavel. Op deze kavel zullen vier appartementengebouwen komen te staan van 4 en 5 lagen hoog. Deelgebied 1b zal, op basis van de korrelgrootte, als scharnierpunt tussen deelgebied 1a en de bebouwing van de noordoostelijke gelegen kavel gaan fungeren.

### Hoofdvorm

- De gebouwen zijn voorzien van 3 lagen met platte daken.

### Aanzichten

- De gebouwen oriënteren zich richting het water.

### Opmaak

- Gevels zijn overwegend opgetrokken uit metselwerk en wit keimwerk.
- Er is sprake van zorgvuldige detaillering en verbijzondering van het metselwerk op diverse plaatsen.
- Kleurstelling metselwerk: rode baksteen met eventueel daarbij paarse of oranje tinten zijn toegestaan. Met de rode kleur wordt aansluiting gezocht met de bebouwing van het dorp.





## Deelgebied 1C

### Stedenbouwkundige uitgangspunten | Oriëntatie | Plaatsing

De locatie wordt bepaald door de ligging aan de Zeedijk, de ligging naast de arbeiderswoningen en de ligging naast de toekomstig naastliggende appartementencomplexen van deelgebied 2. Dit gebied gaat vooral de relatie aan met de arbeiderswoningen. De bestaande uitstraling van de arbeiderswoningen is niet richtinggevend. De schaal en maat van de bebouwing zal op de arbeiderswoningen worden afgestemd zodat deze bebouwing als verlengstuk van de arbeiderswoningen fungeert. Op deze manier wordt voorkomen dat de arbeiderswoningen, door de toekomstige relatief grote bouwvolumes langs de Zeedijk, niet compleet wegvallen.

### Hoofdvorm

- De bebouwing is voorzien van 2 lagen met schilddak.

### Aanzichten

- De gebouwen oriënteren zich richting de Zeedijk.

### Opmaak

- Gevels zijn overwegend opgetrokken uit metselwerk en wit keimwerk.
- Er is sprake van een zorgvuldige detaillering en verbijzondering van het metselwerk op diverse plaatsen.
- Kleurstelling metselwerk: rode baksteen met eventueel daarbij paarse of oranje tinten zijn toegestaan.
- De kleur van het pannendak is donker (zwart of antraciet).



## Deelgebied 2

### Stedenbouwkundige uitgangspunten | Oriëntatie | Plaatsing

Deelgebied 2 is aan de Zeedijk gelegen. De bebouwing aan de Zeedijk vormt een entreegebied van Lemmer. Aan de Zeedijk stonden vroeger en staan momenteel grote bouwvolumes, bestaande uit grote loodsen en fabrieken. De visie is om hier grote, stevige en prominente volumes te realiseren, die naar het industriële karakter refereren. De locatie van deelgebied 2 ligt een stuk lager dan de Zeedijk. De grote hoge volumes zorgen ervoor dat de bebouwing vanaf de Zeedijk voldoende opvalt.

### Hoofdvorm

- De gebouwen hebben een kantige hoofdvorm van 4 en/of 4,5 laag hoog.
- De gebouwen zijn voorzien van platte daken. Plaatselijk mag de gevel met een gevel beëindiging die de suggestie van een kap/bekroning wekken. Aan de linkerzijde bevinden een aantal afbeeldingen die dit verbeelden.

### Aanzichten

- De gebouwen oriënteren zich richting de Zeedijk en richting het noordwesten.
- Geen blinde zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte.
- De drie gebouwen zijn familie van elkaar met samenhang in materiaal en gevelopmaak.
- De gebouwen hebben een duidelijke repetitie in de gevel, welke zich doet refereren aan het industrieel karakter.
- De gebouwen hebben een symmetrische gevelverdeling, welke zich doet refereren aan de oude fabriek.

### Opmaak

- Gevels zijn overwegend opgetrokken uit metselwerk.
- Er is sprake van een zorgvuldige detaillering en verbijzondering van het metselwerk op diverse plaatsen.
- Kleurstelling metselwerk: Oranje en rode baksteen. Bij de rode baksteen mag eventueel een paarse of oranje tint zichtbaar zijn. Met deze kleuren wordt aansluiting gezocht met de het dorp en de oude fabriek.



*Lemmer*

*Houthandel met Kistenfabriek*

Beeldkwaliteitsplan

# De Polle te Lemmer



Adema Architecten

  
**zwanenburg**  
PROJECTEN