
VERKAVELING EN WELSTANDSONTWIKKELINGSCRITERIA

LEMMER

TRAMDIIK OOST FASE 3



22 JUNI 2023
GEMEENTE DE FRYSKE MARREN

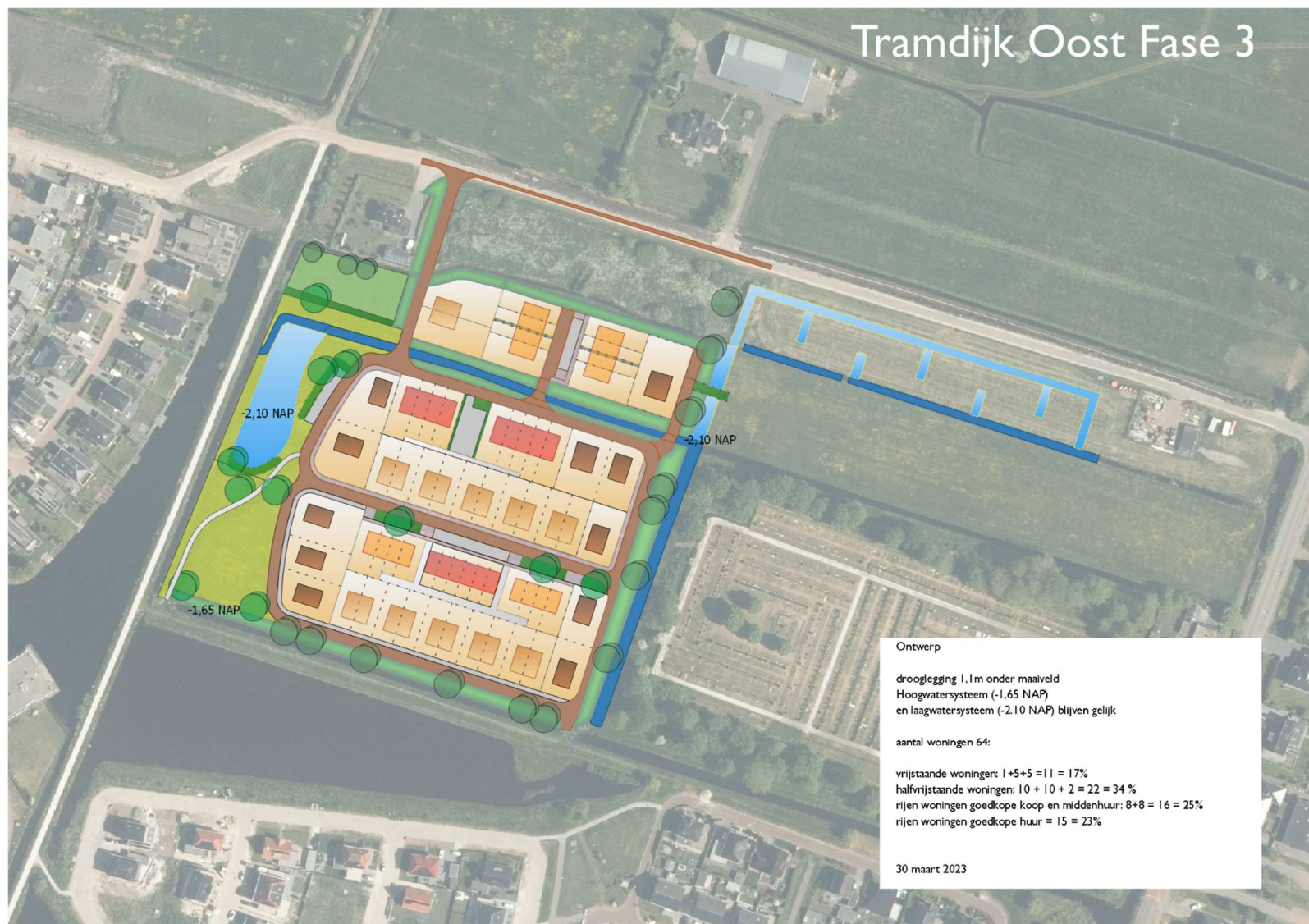
Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Duurzame woningen	3
3	Welstandsontwikkelingscriteria	5

1 INLEIDING

Voor de derde fase van het uitbreidingsplan van Tramdijk Oost is deze toelichting opgesteld. De belangrijkste uitgangspunten zijn aangegeven.

- Bij het ontwikkelen van het plan is gestreefd naar het realiseren van een veilige, aantrekkelijke en duurzame wijk.
- De woonwijk is aan de noordzijde aangetakt op de Wielewei. Aan de zuidkant komt een calamiteiten pad met aansluiting op de eerdere 2^e fase van Tramdijk Oost.
- De landschappelijke randen bepalen de kwaliteit van de locatie.
- Het waterrijke gebied aan de rand van het bestaande wijkdelen van Tramdijk Oost, de bosrand van de begraafplaats en de voormalige Tramdijk vormen het landschappelijk kader. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het open landschap met enkele boerderijplaatsen en beplanting op de voormalige Wiel. Daarnaast is de het slotenpatroon in het gebied bepalend voor de landschappelijke kwaliteit in het gebied.
- Aan de westkant ligt een groenblauwe buffer met veldjes en een vijver. Aan de zuidkant is de wijk gericht op de grote aangelegde waterpartij. De geleding van het gebied met water is deels behouden door de aanwezigheid van de bestaande sloot in het plan.
- De woonwijk bestaat uit woonstraten die met de voorzijde op de omgeving gericht zijn. De noordelijke rand heeft een open bebouwingspatroon. Hierdoor ontstaat een geleidelijke overgang naar het landschap. Aan de zijde van de begraafplaats liggen zijkanten.
- Door het oost-westgerichte stratenpatroon is een goede oriëntatie van de daken op de zon mogelijk.
- De woonwijk heeft een gevarieerde opbouw met vrijstaande woningen, half vrijstaande woningen en rijen. Bij een groot deel van de rijenwoningen is rekening gehouden met een levensloopbestendige plattegrond en een beukmaat van 6,6 meter. Deze rijenwoningen kunnen als sociale huur, midden huur of goedkope koop ontwikkeld worden.



Opzet verkaveling Tramdijk Oost

2 DUURZAME WONINGEN

Het welstandsontwikkelingskader en de bestemmingsplanregels van het nieuwe wijkdeel komen op hoofdlijnen overeen met het bestaande beeldkwaliteit kader voor Tramdijk Oost. Hierdoor ontstaat samenhang met de bestaande bebouwing. Dit uit zich onder meer in de dak- en gootoverstekken van minimaal 50 cm en de kleurstelling van de gevels.

Een aantal uitgangspunten is aangepast. Dit betreft de kleurstelling van de daken. Hiervoor wordt antraciet of zwart voorgeschreven. Bij plaatsing van zonnepanelen zorgt de donkere kleur voor een rustig beeld.

Het nieuwe plandeel wordt ontwikkeld als duurzame woonwijk. Inmiddels worden er strenge eisen gesteld aan de energieprestatie van woningen en de toepassing van duurzame materialen van woningen. Voor de realisatie van duurzame woningen worden bij voorkeur de principes van ACTIVE HOUSE toegepast. Een Active House heeft een positieve CO₂-voetafdruk en wekt meer energie op dan het neemt. Bij toepassing van deze principes is het wenselijk meer vrijheid toe te passen bij de gevelindeling en dakvorm. Door gebruik te maken van natuurlijke ventilatie, daglicht en schaduwwerking van het dak kan een deel van de energieprestatie van de woning zonder installaties gerealiseerd worden. Er wordt echter wel een sterk architectuurbeeld gevraagd waarbij duidelijke keuzes gemaakt zijn ten aanzien van de hoofdvorm, gevelindeling en detailleren. Deze moeten elkaar versterken.

Aandachtspunten ACTIVE HOUSE

- a. Houd rekening met de oriëntatie, de hellingshoek en schaduwwerking van bouwvolumes voor het zonlicht op het dak.
- b. Benut daglicht in de woning.
- c. Realiseer schaduw aan de zuidzijde van de gevel.
- d. Realiseer passieve trek, luchtcirculatie in de woning.
- e. Stem de functies of op toetreding van licht in de woning : slaapkamers koeler, keuken en woonkamer warmer, werkkamer met indirect licht.
- f. Hoogte belangrijkste ruimtes bij voorkeur groter dan drie meter.
- g. Een afstand tussen dragende muren van vijf (liever zes) meter of meer.
- h. Daglicht uit minimaal twee oriëntaties voor goede spreiding van het licht.
- i. Een raam kan ook in het plafond zitten!
- j. Zorg ook voor daglicht in de kern (boven het trappenhuis) door het gebruik van een dakraam.
- k. Zorg voor te openen ramen in combinatie met een dakraam boven de trap voor zomernachtkoeling.
- l. Ga bewust om met buiten-zonwering. In de winter staat deze open om zonnewarmte toe te laten door de ramen.
In de zomer staat deze dicht/naar beneden om ongewenste zonnewarmte buiten te houden en oververhitting tegen te gaan.
- m. Vermijd heel grote glasoppervlaktes (zoals een schuifpui) op het zuiden, dit geeft risico op oververhitting in goed geïsoleerde woningen.

3 WELSTANDSONTWIKKELINGSCRITERIA

Beeldkwaliteitskader Tramdijk Oost – 3^e fase	Beoordelingskader aangeleverde gegevens: gevels, plattegronden, situatietekening en doorsnede
Situering	
De bebouwing dient zich te oriënteren op de ruimte.	
De opritlengte is minimaal 10 meter lang.	
Hoofdgebouwen staan in de voorgevelrooilijn.	
Hoofdvorm	
Het hoofdgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm, waarbij de hoofdvorm van de kap beeldbepalend is.	
De rijenwoningen hebben een langskap.	
De rijenwoningen vertonen per straat of cluster samenhang in hoofdvorm en opmaak.	
Half vrijstaande woningen hebben een langskap of een combinatie van langs - en dwarskap.	
Bijgebouwen en aanbouwen dienen ondergeschikt vormgegeven te zijn aan het hoofdgebouw. En vormen met het hoofdgebouw een samenhangend geheel.	
Op hoeken van de clusters krijgen de koppen van woningen met (geaccentueerde) geveloplossingen een gelijkwaardige uitstraling	
Een mag een erker voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits: • de diepte van een erker ten hoogste 1,50 m zal bedragen, gemeten ten opzichte van de naar de achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd; • de diepte van een erker ten hoogste 50% van de diepte van de tuin waarin wordt gebouwd, zal bedragen, gemeten ten opzichte van de naar de achter naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd; • een erker binnen de uiteinden van de gevel over ten hoogste 60% van de breedte van die gevel(s) van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, zal worden gebouwd; • de afstand van een erker tot de tussen twee aan een gebouwde hoofdgebouwen gelegen perceelgrens, ten minste 1,00 m zal bedragen, tenzij de erkers als één geheel aaneen worden gebouwd;	

de bouwhoogte van een erker ten hoogste gelijk zal zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;	
Uitbreidingen dienen qua massa en plaatsing ondergeschikt te zijn aan het bestaande, verschijningsvorm van uitbreiding dient aan te sluiten op het bestaande	
Goot - en dak - overstekken van het hoofdgebouw bedragen ten minste 50 centimeter	
Gevel	
Er is bijzondere aandacht voor hoekoplossingen i.v.m. uitstraling en sociale veiligheid.	
Aan de buitenranden van de clusters zijn hoekoplossingen gewenst, voor- en zijgevels moeten daar een gelijkwaardige uitstraling krijgen.	
Geen blinde zijgevels van woningen of bijgebouwen die grenzen aan de openbare ruimte.	
Gevelopeningen, zoals deuren en ramen zijn in grootte en verhoudingen op elkaar afgestemd en vertonen samenhang in stijl.	
Detailering	
Zorgvuldige detailering van beeldbepalende onderdelen als entrees, ramen, kappen, daklijnen en overstekken.	
De gemetselde gevels zijn uitgevoerd in baksteen in aardetinten, middentonen en donkere tonen, zoals oker, oranje, rood of aubergine.	
De kleur van het pannendak is donker (zwart of antraciet).	
De gevels zijn gemetseld met evt. toevoegingen van hout.	