

CONCEPT

In de Luwte 1 **G16a**

G16a

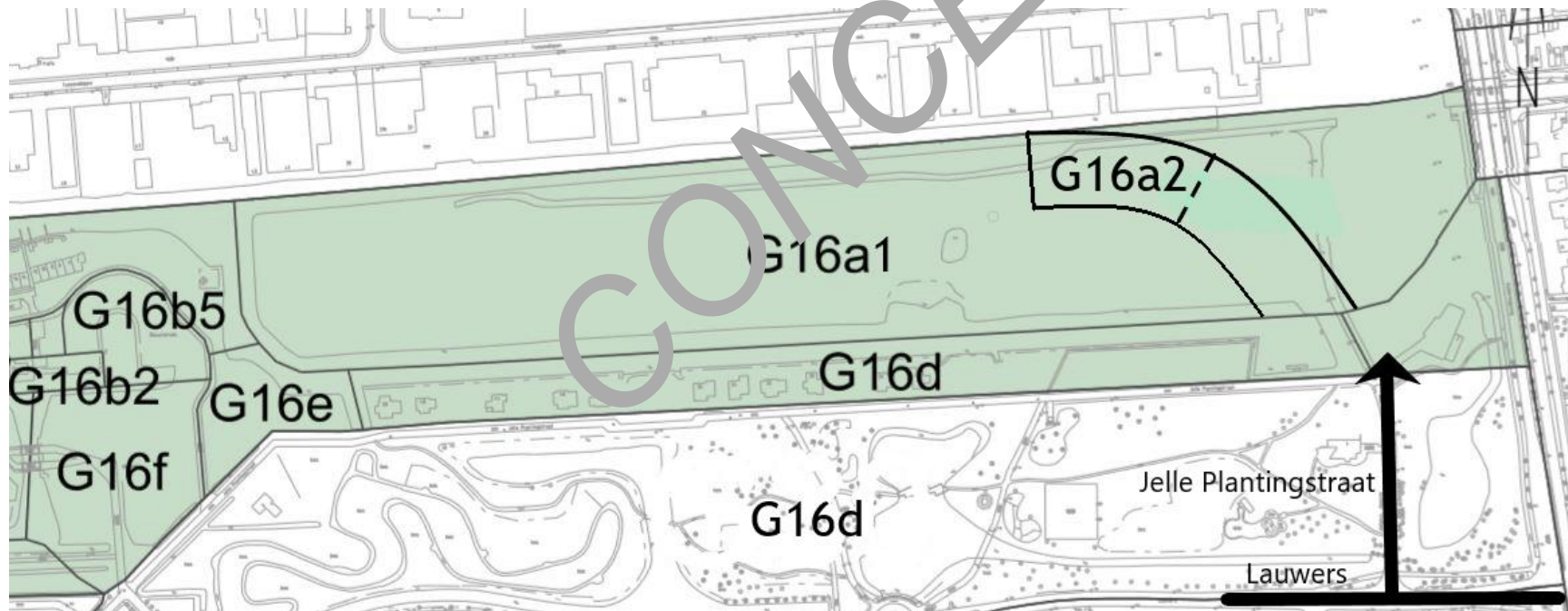
IN DE LUWTE 1

Gebiedsbeschrijving

Het gebied is onderdeel van de grootschalige woningbouwontwikkelingen langs de Drachtstervaart. In de Luwte 1 is in deze totaalontwikkeling het meest nabij het centrum van Drachten gelegen. Van oudsher heeft het gebied een industrieel karakter dat samenhangt met de ontginning van het veen en de watergebonden bedrijvigheid langs de kade.

Het westelijke deel van het gebied grenst aan de andere woonwijken van Drachtstervaart, o.a. In de Luwte 2 en 3. Aan de oostzijde grenst het gebied aan de Zuiderhogeweg, waarmee het gebied als belangrijk visitekaartje van Drachten fungeert.

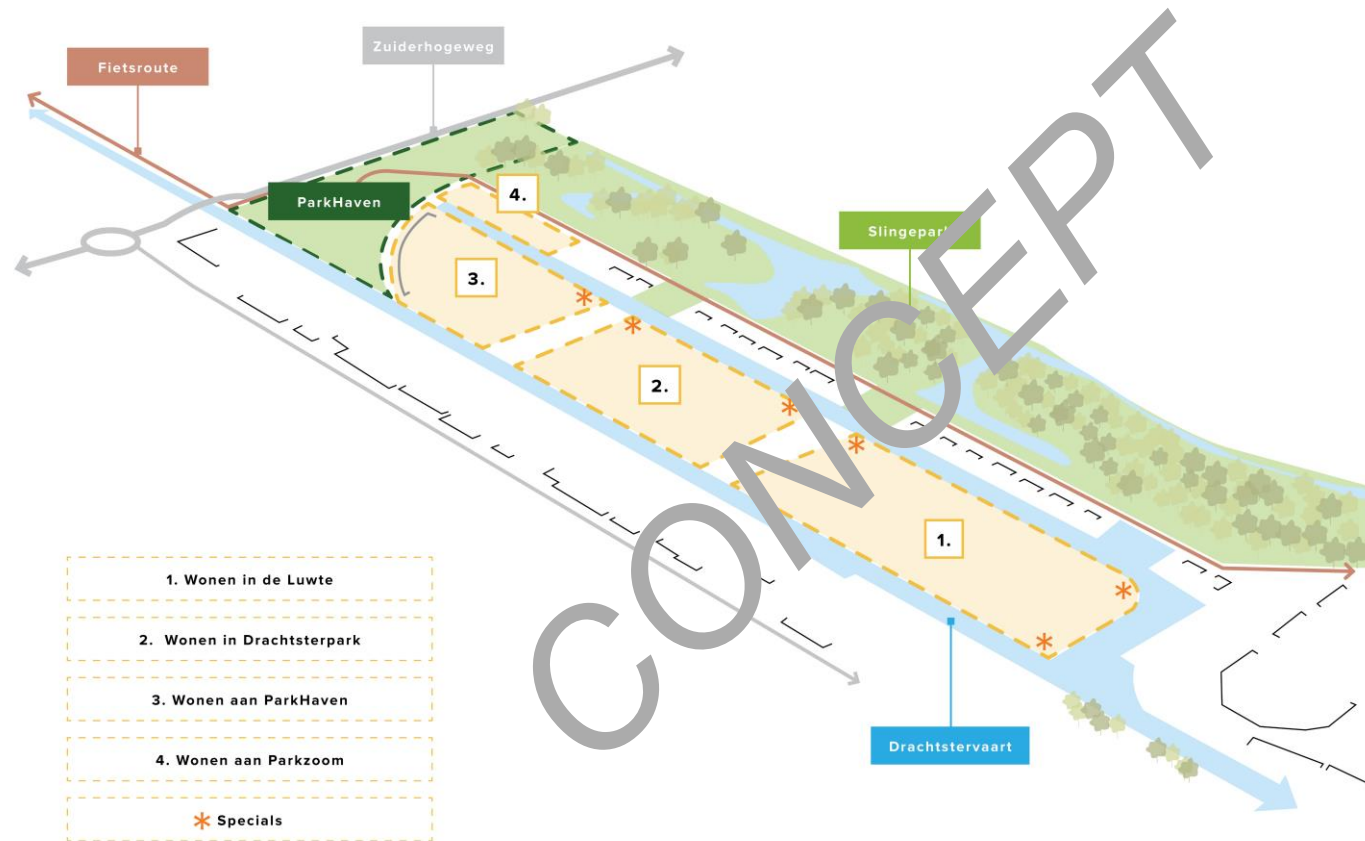
Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Drachtstervaart, die door zijn belang in de waterrecreatie nadrukkelijk wordt beschouwd als openbare ruimte. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan het Slingepark. Dit park fungeert door zijn schaal, positie, groenqualiteiten en grote diversiteit aan functies als groene long van Drachten. Het gebied wordt ontsloten via de Lauwers/Jelle Plantingstraat, waarbij op de kop van In de Luwte 1 bij de Zuiderhogeweg de Parkhaven wordt ontwikkeld met ruimte voor water, een passantenhaven, openbare oevers, evenementen en gebruiksgroen.



Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Voor de ontwikkeling van In de Luwte 1 wordt ingezet op een aantrekkelijke wijk, waarin een combinatie van woningbouw, water, groen en waterrecreatie te vinden is.

In de Luwte 1 is opgedeeld in een drietal aan elkaar verwante eilanden. De drie eilanden hebben een sterke relatie met het water. De overgangen van het ene naar het andere eiland worden door de situering van 'specials' op de hoeken geaccentueerd. De bebouwing biedt een open bebouwingsbeeld met woningen in een, soms verspringende, rooilijn.



Aangezien enkele woningen in het oostelijke deel van het plangebied, in het verlengde van de Parkzoom, onderdeel uitmaken van het project, is de beschrijving van G16d Parkzoom (ongewijzigd) bij deze notitie opgenomen.

G16a1 Wooneilanden - In de Luwte 1 (Drachtstervaart)

Gebiedskenmerken en Criteria	Algemene Beleidsintentie		
Plaatsing			
Hoofdgebouwen staan in een vooraf bepaalde rooilijn.	HH		
Blok lengte: vrijstaand tot rijenwoningen. Geen achterpaden tussen de woningen en water.	HH		
Gebouwen zijn met de voorgevels georiënteerd op de openbare ruimte en/of het water. Indien de zijdelingse erfgrens tevens grenst aan de doorgaande openbare ruimte en/of water (dus geen parkeeroffers), moet de woning mede op de zijkant worden georiënteerd, door geven openingen of/of erkers. Hier geen garages en bergingen situeren.	HH		
Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen hebben een ondergeschikte plaatsing en liggen minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.	HH		
Indien de achtertuin grenst aan het water, mogen er geen aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen binnen 2 meter van de achterste oeverlijn worden gebouwd.	HH		
Hoofdvorm			
Bouwhoogte: - 2 bouwlagen met kap. Dakhelling 35 – 50 graden. - Specials: 2 tot 3 bouwlagen met plat dak of lessenaarskap met een helling van maximaal 20 graden. Naast elkaar gelegen specials voorzien van dezelfde dakvorm.	HH		
De massaopbouw is enkelvoudig. Gebouwen zijn kantig opgezet. De woningen, met uitzondering van de specials, zijn voorzien van een zadeldak. Het zadeldak heeft een overstek van minimaal 0,60 m en ranke detaillering. Nokrichting: gevarieerd haaks of parallel aan de straat. Woningen op hoeklocaties grenzend aan de openbare ruimte en of het water kunnen een afwijkende nokrichting hebben, indien dit de hoekpositie versterkt. De rijenwoningen aan de Drachtstersvaart zijn voorzien van veranda's. Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdopbouw, massa.	HH		
De bruikbaarheid van de kapverdieping moet zodanig zijn, dat een verblijfsruimte mogelijk is zonder de plaatsing van een dakkapel.	HH		
Aanzichten			
Er is sprake van een sterke gerichtheid op de openbare ruimte en vaarwater. Hoeken kennen een sterke dubbele oriëntatie.	HH		
De bouwstijl is te typeren als eigentijds en niet historiserend. Geen wolfseind / geen traditionele Zweedse woning / geen mansardekap / geen schilddak / geen piramidevorm / geen roeden.	HH		
De gevelcompositie is evenwichtig.	HH		
Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen, voor zover zichtbaar aan openbaar gebied, zijn qua architectuur in samenhang met de hoofdvorm vormgegeven: enkelvoudige hoofdvorm, kozijnen met dezelfde materialen, kleuren en detaillering, eventueel overstek/kap in zelfde verhouding hellingshoek als hoofdgebouw.	HH		

Opmaak			
Kleuren metselwerk van de woningen, met uitzondering van de specials, in overwegend natuurlijke, lichtere kleuren, gemeleerd. De gevelstenen worden door de projectontwikkelaar bemonsterd. Uit deze monsters moet gekozen worden voor zowel de projectmatig te ontwikkelen woningen, als voor de woningen op de vrije kavels.			
Plaatmateriaal voor de woningen, met uitzondering van de specials, in plankvorm, met de kleuren middelgrijs tot antraciet. De specials wijken af van de overige woningen op de wooneilanden in materiaalgebruik en kleurstelling. Bij de specials zoveel mogelijk glas toepassen. Kleur van het eventuele metselwerk voor de specials antraciet en voor alle specials gelijk. Plaatmateriaal voor de specials, in plankvorm, zwart of antraciet en voor alle specials gelijk.	HH		
Natuurlijke materialen, waarbij per bouwblok, met uitzondering van de specials, minimaal 40% van de gevel wordt uitgevoerd in metselwerk (exclusief oppervlak kozijnen, ramen, deuren). Maximaal 40% van het geveleppervlak van de specials uit te voeren in metselwerk.	HH		
Schuine dakvlakken worden voorzien van platen of pannen, mat antraciet. Eventuele zonnepanelen worden op volledig dak vallend of ruim binnen het dakvlak, met hellingshoek gelijk aan dak, geplaatst. Overstekken (onderzijde en windveren) afgewerkt in grijstinten.	HH		
Gemiddeld tot hoge kwaliteit detaillering passend bij de vormgeving van de woning. Aandacht voor de aansluiting tussen gevel en dak.	HH		
Diversen			
Het ambitieniveau is hoog.			
Erfafscheidingen worden gelijktijdig met de woningen vormgegeven. Erfafscheidingen: groen, bijvoorbeeld met hедера begroeiende gaashekken of beplanting met inheemse soorten. Langs de openbare ruimte en/of water moeten langs zijtuinen, voorzover mogelijk achter de voorgevelrooilijn, groenschermen van minimaal 1,8 m hoogte worden toegepast. Langs en tot een afstand van 2 m uit de oeverlijn mogen geen doorgaande erfafscheidingen hoger dan 1 m worden toegepast.			
Reclame-uitingen en naamsduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria.			
Eventuele beschoeiing is op gelijke hoogte als de aanliggende beschoeiing. Eventuele steigers of boothuizen dienen op het eigen erf te worden gerealiseerd, waarbij boothuizen op de waterlijn tot maximaal 2 meter hoogte ten opzichte van waterpeil kunnen worden gerealiseerd. Projectmatige erfafscheidingen dienen integraal meegenomen te worden in het ontwerp.			
HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar			

G16a1 Referentiebeelden Wooneilanden - In de Luwte 1 (Drachtstervaart)



G16a2 Bebouwing langs Parkhaven - In de Luwte 1 (Drachtstervaart)

Gebiedskenmerken en Criteria	Algemene Beleidsintentie		
Plaatsing			
Hoofdgebouwen staan in een vooraf bepaalde rooilijn.	HH		
Gebouwen zijn met de voorgevels georiënteerd op de openbare ruimte en/of het water. Indien de zijdelingse erfgrens tevens grenst aan de openbare ruimte en/of water, moet de woning mede op de zijkant worden georiënteerd door gevelopeningen en/of erkers.	HH		
Bij de oostelijke helft van de bebouwingwand, direct aan de Parkhaven: gesloten bebouwingwand. Op de eindover van de blokken geen garages of bergingen plaatsen. Geen achterpaden tussen de woningen en water. Bij de westelijke helft van de bebouwingwand, direct aan de Drachtstervaart: twee-onder-1-kapwoningen aan weerszijde van het blok de koppen zorgvuldig mee-ontwerpen.	HH		
Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen hebben een ondergeschikte plaatsing en liggen minimaal 1m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.	HH		
Indien de achtertuin grenst aan het water, mogen er geen aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen binnen 2 meter van de achterste oeverlijn worden gebouwd.	HH		
Hoofdvorm			
Bouwhoogte bij de oostelijke helft van de bebouwingwand, direct aan de Parkhaven: over minimaal de voorste 40% van de blokdiepte bebouwing in 3 volledige bouwlagen met daarboven een kap met de nokrichting haaks op de weg. Over het achterste deel van de bebouwing een bouwhoogte van 1 of 2 bouwlagen, behalve op de eindwoningen, waar bebouwing in 3 volledige bouwlagen met daarboven een zadeldak met de nokrichting haaks op de weg is voorgeschreven. Zadeldak met een dakhelling van minimaal 15 graden. Bouwhoogte bij de westelijke helft van de bebouwingwand, direct aan de Drachtstervaart: 2 tot 3 bouwlagen met een kap met de nokrichting haaks op de weg.	HH		
De massaopbouw is enkelvoudig. Gebouwen zijn kantig opgezet. Nokrichting van de woning haaks op de weg. Een zadeldak met de nokrichting haaks op de weg over 1 of 2 woningen. Platte daken zijn toegestaan aan de achterzijde van de woningen, met uitzondering van de eindwoningen. Schuine daken zonder of met minimaal overstek. Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa.	HH		
Aanzichten			
Er is sprake van een sterke gerichtheid op de openbare ruimte en vaarwater. Hoeken kennen een sterke dubbele oriëntatie.	HH		
De bebouwing heeft de sfeer van robuuste pakhuizen.	HH		
De bouwstijl is te typeren als eigentijds en niet historiserend. Geen wolfseind / geen traditionele Zweedse woning / geen mansardekap / geen schilddak / geen piramidevorm / geen roeden.	HH		
De gevelcompositie is evenwichtig.	HH		
Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen, voor zover zichtbaar aan openbaar gebied, zijn qua architectuur in samenhang met de hoofdvorm vormgegeven: enkelvoudige hoofdvorm, kozijnen met dezelfde materialen, kleuren en detaillering, eventuele kap in zelfde verhouding hellingshoek als hoofdgebouw.	HH		

Opmaak			
Natuurlijke tinten voor de gevels. Kleurtoon voor de gevels van het hoofdgebouw: midden tot donker.			
Kleuren metselwerk: verschillende tinten rood en bruin. Eén kleur toepassen per enkele of dubbele woningbreedte, afhankelijk van een zadeldak over 1 woning of over 2 woningen.	HH		
Natuurlijke materialen, waarbij de gevel overwegend wordt uitgevoerd in metselwerk (exclusief oppervlak kozijnen, ramen, deuren).	HH		
Hellende dakvlakken worden voorzien van platen of pannen, mat antraciet. Eventuele zonnepanelen worden of volledig dakvullend of ruim binnen het dakvlak, met hellingshoek gelijk aan dak, geplaatst.	HH		
Detailering overgang gevel-schuin dak minimalistisch.			
Hoge kwaliteit detailering passend bij de vormgeving van de woning. Aandacht voor de aansluiting tussen gevel en dak.	HH		
Diversen			
Het ambitieniveau is hoog. De compositie van de bouwvolumes, de plaatsing van de gevelopeningen, de keuze van kleuren en materialen e.d. moet van hoge kwaliteit zijn.			
Erfafscheidingen worden gelijktijdig met de woningen vormgegeven.			
Erfafscheidingen: groen, bijvoorbeeld met hедера begroeiende gaashekken of beplanting met inheemse soorten.			
Langs de openbare ruimte en/of water moeten langs zijtuinen, voorzover gelegen achter de voorste gelrooilijn, groenschermen van minimaal 1,8 m hoogte worden toegepast.			
Langs en tot een afstand van 2 m uit de oeverlijn mogen geen doorgaande erfscheidingen hoger dan 1,8 m worden toegepast.			
Reclame-uitingen en naamsduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria.			
Eventuele beschoeiing is op gelijke hoogte als de aanliggende beschoeiing. Eventuele schuifdeuren of boothuizen dienen op het eigen erf te worden gerealiseerd, waarbij boothuizen op de waterlijn tot maximaal 2 meter hoogte ten opzichte van waterpeil kunnen worden gerealiseerd. Projectmatige erfscheidingen dienen integraal meegenomen te worden in het ontwerp.			
HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar			

G16a2 Referentiebeelden Bebouwing langs Parkhaven - In de Luwte 1 (Drachtstervaart)



G16d Parkzoom (Drachtstervaart)

Gebiedskenmerken en Criteria	Algemene Beleidsintentie		
Plaatsing			
Hoofdgebouwen staan in een vooraf bepaalde waterrooilijn	HH		
Vrijstaande bebouwing, open bebouwingsbeeld	HH		
Gebouwen staan haaks op de weg / waterweg, de gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte, (water- en wegzijde)	HH		
Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen. Vrijstaande bijgebouwen mogen alleen naast de woning gebouwd worden, aan de waterzijde kunnen ze tot 1 meter achter de watergevel worden gebouwd, aan de parkzijde tot op 3 meter achter de parkgevel (gemeten t.o.v. het hoofdvolume)	HH		
Hoofdvorm			
Twee bouwlagen met kapverdieping. Zadeldak of lessenaarsdak met een flauwe dakhelling (kleiner dan 4 graden) geen wolfseinden. Nokrichting haaks op de weg en het water. Wanneer bij het hoofdvolume een lessenaarsdak wordt toegepast, moet ook het nevenvolume met een lessenaarsdak worden uitgevoerd. Hierbij dient het nevenvolume tegen de hoogste gevel van het hoofdvolume geplaatst te worden en dient de afschotrichting van het nevenvolume tegengesteld te zijn aan de afschotrichting van het hoofdvolume. Voorgaande teneinde te grote gevelvlakken te voorkomen	HH		
De massaopbouw is enkelvoudig tot samengesteld. Verplichte woningdiepte hoofdvolume tussen 9 en 10 meter. Woningbreedte hoofdvolume maximaal 9 meter	HH		
De gebouwen zijn kantig opgezet	HH		
De bruikbaarheid van de kapverdiepingen moet zodanig zijn, dat dakkapellen als water toevoeging vermeden kunnen worden		RE	
Aan- en uitbouwen moeten architectonisch één geheel zijn met het hoofdvolume en mogen niet voorbij de gevel aan de waterzijde als aan de wegzijde gebouwd worden, waarbij zij aan de waterzijde niet mogen concurreren met het hoofdvolume. De bouwhoogte is beperkt en heeft een open karakter	HH		
Aanzichten			
Er is sprake van gerichtheid op de openbare ruimte. Het hoofdvolume kent twee representatieve gevels (water- en wegzijde)	HH		
De geleding en compositie van de gevels is evenwichtig	HH		
Opmaak			
Materiaal gevels: grote variatie in materialen mogelijk. Skeletstructuur met variabele inrichting, hout, stucwerk, steen (metselwerk) Hoeken accentueren (skelet)		RE	
Materiaal dak: vrij		RE	
Kleur gevels: per woning een frisse kleurschakering. Kleur dak: grote variatie in kleuren mogelijk		RE	
Ranke detaillering van gootafwerking, overstekken, erkers, horizontale en verticale accenten	HH		

Diversen

Thema: Scandinavië

Ambitie niveau is hoog. De compositie van de bouwvolumes, de plaatsing van de gevelopeningen, de keuze van kleuren en materialen e.d. moet van hoge kwaliteit zijn

Voor de architectonische vormgeving en de materiaalkeuze is de ligging aan het water bepalend. Hierbij moet gedacht worden aan heldere bouwmassa's, in een lichte en luchtige structuur. Te denken valt aan houtbouw met op- en aanbouwen in een open structuur.

Indien toegepast, dienen zonnepanelen in het ontwerp van de woningen geïntegreerd te worden.

Erfafscheidingen worden tezamen met de woningen vormgegeven. Erfscheidingen: groen. Langs en tot een afstand van 5 m uit de oevers mogen geen doorgaande erfscheidingen hoger dan 1 m worden toegepast. In de overige situaties mogen rond de achtertuinen erfscheidingen tot 1,8 m hoogte worden toegepast. Tussen achter- en zijtuinen en het openbaar gebied moeten groene erfscheidingen worden gemaakt, bijvoorbeeld begroeide gaashekken of beplanting met inheemse soorten

Garage-opritten: vóór een garage moet waar mogelijk minimaal 5,5mx5m opstelruimte zijn voor twee auto's. De carport en de erfbestrating moeten onderdeel vormen van het architectonisch ontwerp van de woningen

Reclame-uitingen en naamsduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria

HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar

G16d Referentiebeelden Parkzoom (Drachtstervaart)



foto's IMOSS