

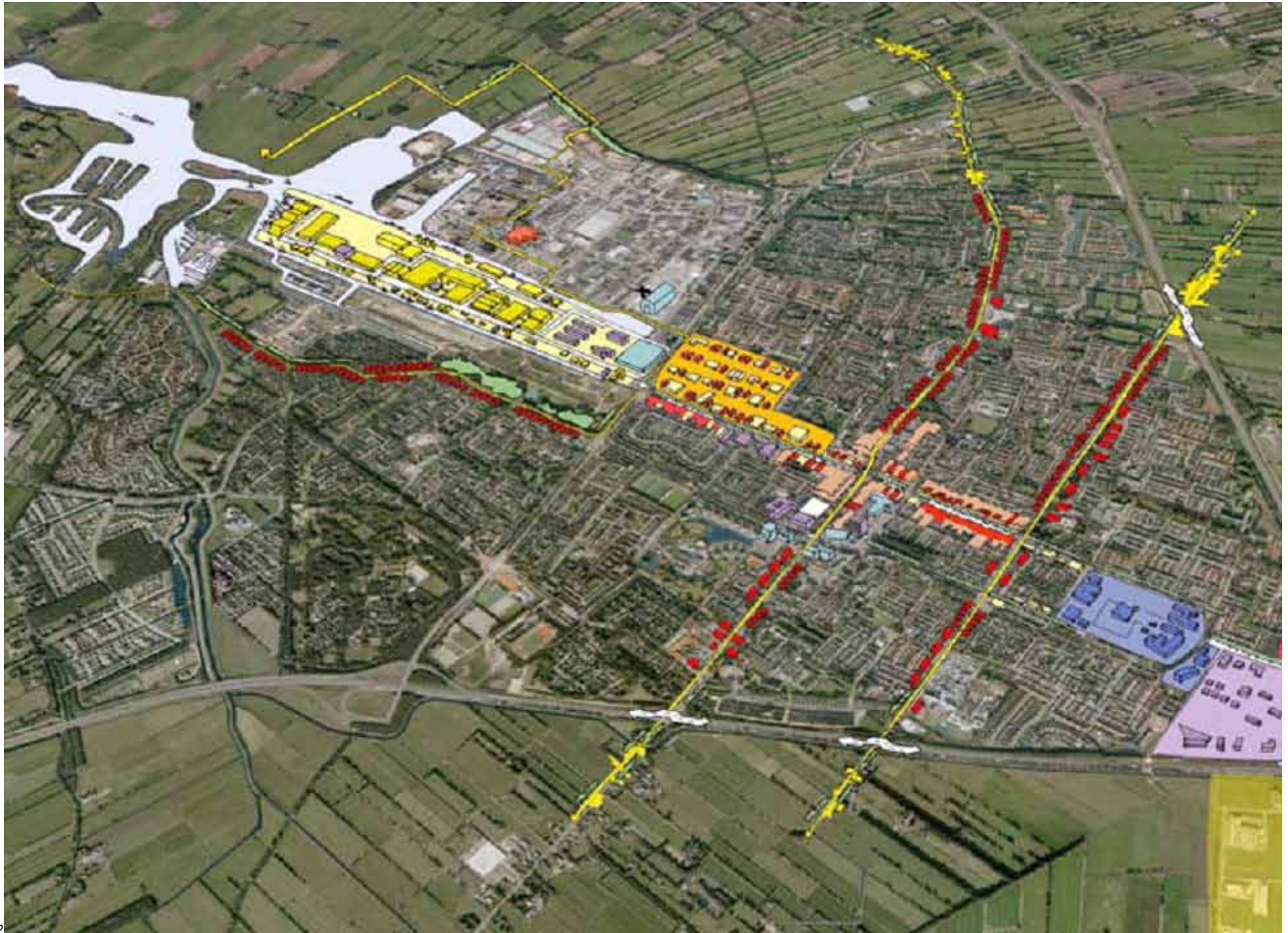
**DA  
AD**

**BKP Drachtstervaart-Tussendiepen**

**Drachten**

**14.11.2023**





# BKP

## Drachtstervaart- Tussendiepen

### Drachten

## 14.11.2023

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| Beleid en historie                          | 5         |
| Doelstellingen                              | 8         |
| <b>BKP richtlijnen</b>                      | <b>11</b> |
| -- Straatzijde Tussendiepen                 | 14        |
| -- Waterzijde Drachtstervaart               | 17        |
| 1. Richtlijnen op de grens van land - water | 17        |
| 2. Bouwvlak en kavelinrichting              | 21        |

Team:

██████████@daad.nl

██████████ / ██████████@daad.nl

Projectnummer:

16.048

**DAAD Architecten B.V.**

**Paltz 21**

**9411 PM Beilen**

**+31 (0)593 582 450**

**info@daad.nl**

**www.daad.nl**

# DA AD

In opdracht van:

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████  
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████  
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

*Vanuit Tussendiepen doorgetrokken Drachtstervaart naar het centrum van Drachten.*

**BéVé TUSSENDIEPEN**





# Beleid en historie

### **Doel van het beeldkwaliteitsplan.**

Het beeldkwaliteitsplan (BKP) dient als richtsnoer en inspiratiebron voor initiatiefnemers en architecten die plannen ontwikkelen voor kavels aan de straat Tussendiepen en “een gezicht” of “front” willen maken aan de Drachtstervaartzijde. Het plan legt in richtlijnen een basiskwaliteit vast voor de inrichting en vormgeving van de kavels langs de vaart. Deze richtlijnen moeten leiden tot een consistent beeld. De richtlijnen zijn niet bindend: er kan van worden afgeweken mits aantoonbaar gemaakt kan worden dat een ontwerp de basiskwaliteit, omschreven in de BKP richtlijnen, in waarde overstijgt, zie hiervoor de de mogelijkheid tot afwijken op pagina 13. Daar, waar in dit beeldkwaliteitsplan geen uitspraken over worden gedaan, wordt een voorgesteld ontwerp getoetst op het op pagina 9 beschreven streefbeeld.

### **Relatie tot Welstandsbeleid.**

Plannen voor Smallingerland worden qua verschijningsvorm beoordeeld door de welstandsadviseurs Hûs en Hiem. Dit adviesorgaan waarborgt de kwaliteit van het stadsbeeld als daarop wordt ingegrepen. Zij beoordeelt plannen op grond van een inhoudelijk en objectief kader zodat de rechtszekerheid van initiatiefnemers is geborgd. Het beeldkwaliteitsplan Drachtstervaart-Tussendiepen is een inspiratiedocument. Hieruit worden welstandscriteria afgeleid. Deze worden onderdeel van het officiële welstandskader, in de juridisch planologische procedure meegenomen en door de gemeenteraad vastgesteld. De welstandstoets weegt, bij het uitwerken van plannen, zwaar.

### **Relatie tot het bestemmingsplan.**

In het nieuwe bestemmingsplan is een juridische regeling opgenomen over de wijze waarop gronden mogen worden gebruikt en in welke mate ze mogen worden bebouwd. Dit beeldkwaliteitsplan, in aanvulling op het bestemmingsplan, geeft een handreiking over de wijze waarop gebiedseigen kwaliteiten qua bebouwing en inrichting versterkt kunnen worden. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee een nadere invulling van hetgeen in het bestemmingsplan ruimtelijk mogelijk wordt gemaakt. Het beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Smallingerland worden vastgesteld en daarmee onderdeel worden van het gemeentelijk welstandsbeleid. Er wordt uiteindelijk beoordeeld aan de welstandscriteria die onderdeel zijn van het officiële welstandskader.

Om het gewenste ambitieniveau te kunnen realiseren is het van belang dat niet alleen van de gemeente, maar ook van ontwikkelende partijen inspanning wordt gevraagd om de beeldkwaliteit te waarborgen.

### **Het karakter van Tussendiepen**

Tussendiepen is het oudste na oorlogse bedrijventerrein ten westen van de Noorderhogeweg in Drachten, ontwikkeld eind 60-er jaren van de vorige eeuw in het kader van een stimuleringsbeleid van het rijk. De vestiging van Philips in de gemeente moest de lokale economie een impuls geven. Wat de facto ook lukte: Tussendiepen groeide uit. In vervolg daarop ook het gebied ten noorden daarvan dat inmiddels provinciaal is uitgegroeid tot de grootste

zône waar zwaardere- en havenindustrie is gevestigd.

Tussendiepen blijft in het gemeentelijk beleid een bedrijvengebied, zij het met mogelijk een andere potentie dan in 1969 voorzien. In het verlengde van het gemeentelijk centrum, als landtong richting Friese meren, kan het gebied de plek worden voor kennisconcentratie, voor experimenten van het nieuwe werken, voor het verbinden van bedrijvigheid met recreatieve wateractiviteiten. Tussendiepen kan meer toegankelijk worden gemaakt voor de gemeenschap van Smallingerland: een overgangszone tussen de zware industrie van het gebied De Haven en de ontwikkelde woningbouw op De Luwte.

In het inspiratiedocument voor Tussendiepen (2013) wordt het gebied ‘het “Lab” van Drachten’ genoemd. ‘een proeftuin voor pioniers en ondernemers met lef’. De gemeente ziet er mogelijkheden voor een gevarieerde ontwikkeling van gemengde functies en nieuwe – innovatieve – combinaties. De ruwheid en directheid van het gebied worden aangehaald als kansen voor die combinaties. Nu de Drachtstervaart vanuit het Friese merengebied is doorgetrokken naar het centrum van Drachten kan de ontwikkeling van de daaraan gelegen strip op Tussendiepen een eerste aanzet geven tot een geleidelijke transformatie van het gehele gebied. Deze gedachtegang is verder uitgewerkt in de Waterfrontvisie (2016). Daarin wordt gewezen op het veranderende karakter van de strip door de toename van bewegingen en water gerelateerde activiteiten waarop ondernemers kunnen inspelen. Ontwikkelen van de strip kan

Tussendiepen in aanblik en functioneel nu sterker verbinden met zowel het Friese merengebied in het westen als met het centrum- en recreatieve activiteiten.

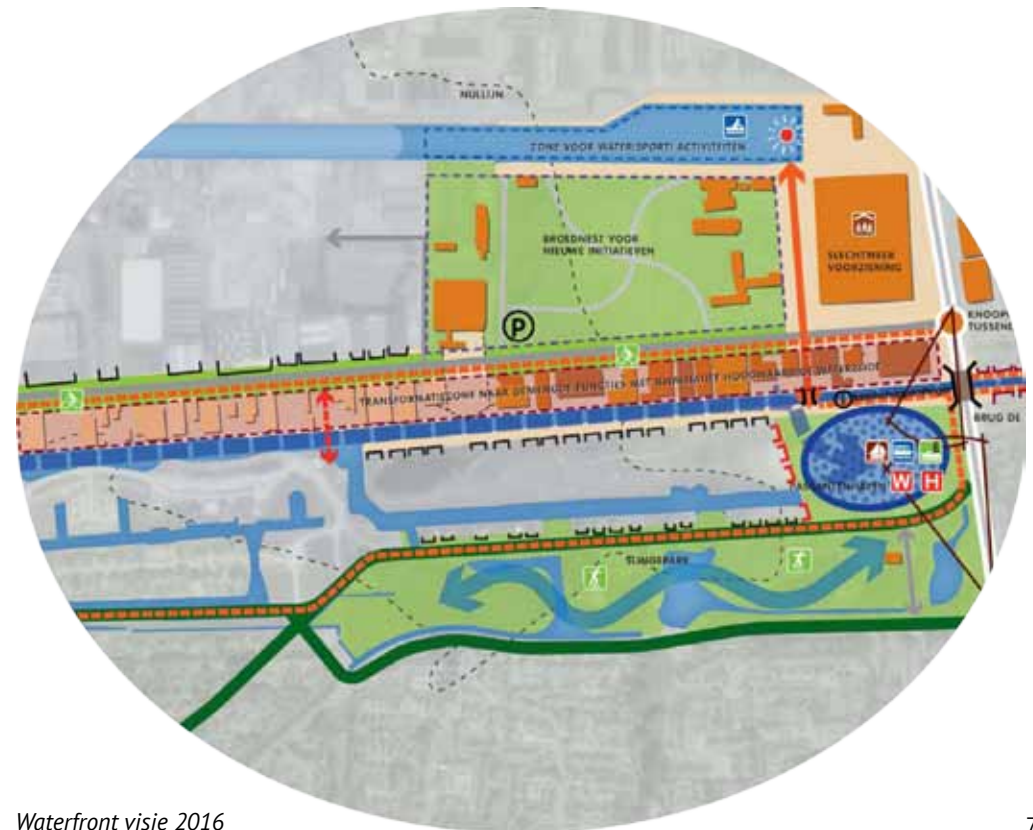
### **De betekenis van de Drachtstervaart voor Tussendiepen.**

De toename van recreatief (vaar)verkeer op de doorgetrokken Drachtstervaart biedt voor de aangelegen strip kansen voor de aanleg van schepen, scheepswerkplaatsen, water gerelateerde detailhandel, maar ook voor verblijfsvoorzieningen en horeca. Omdat de kwaliteit en het gebruik van de vaart is veranderd heeft de strip aan de zuidzijde feitelijk een nieuwe, tweede 'voorzijde' gekregen. Een voorzijde tegenover de woonwijk aan de overzijde van het water: westelijk De Luwte 2, oostelijk de in te richten woonwijk De Luwte 1.

Deze 'voorzijde' kan een nieuw uiterlijk krijgen door van voormalige rommelige achterkanten van bedrijven, voorkanten te maken met toevoeging van bedrijfswoningen en water gerelateerde faciliteiten.



*Inspiratie document Tussendiepen 2013*



*Waterfront visie 2016*

# Doelstellingen

### **Uitgangspunt**

Tussendiepen blijft een bedrijvengebied. Iets wat ook langs de Drachtstervaart zichtbaar mag blijven na toevoeging van nieuwe functies. Op de kavel moeten bestaande en nieuwe bouwwerken een consistent nieuw geheel vormen. Over de gehele linie van de vaartzijde mag een informeel en afwisselend beeld ontstaan als contrast tegenover de reguliere woningbouw van De Luwte en een uniform beeld van (grijze) loodsen.

De richtlijnen geven maximale vrijheid zodat individuele wensen mogelijk zijn. De detaillering en compositie van gevelopeningen zijn belangrijker dan de te bouwen massa, het materiaal- en het kleurgebruik. Met dien verstande dat spiegelwanden of felle, contrasterende kleuren ongewenst zijn. De positie vanaf het water en de naastgelegen kavel zijn belangrijk, zodat er geen aaneengesloten wand van bebouwing ontstaat op de kavelgrens. Zo ontstaat een beeld van bedrijfsloodsen en eventuele woningen die op enige afstand van elkaar en de vaart staan.

De woningen staan ook niet te ver van het water zodat als er een woning op het kavel staat deze voor meer levendigheid en afwisseling aan de waterzijde zorgt. Van belang is dat de ontwerper, gegeven dit uitgangspunt, zorg draagt voor het creëren van een representatieve gevel aan de vaartzijde.

Een natuurlijke oever van riet en heesters is de basis, maar indien een beschoeiing, haven of scheepshelling gewenst is is het wenselijk dat deze niet te breed worden.

De richtlijnen voor de afmetingen en materialisering van de beschoeiing geven echter weinig vrijheid. De beschoeiing vormt zo een basis waarop de veelheid aan verschillende materialen, volumes en kleuren

van de woningen en bedrijfshallen staan.

De ontwerper moet zich ook rekenschap geven van plannen aan weerszijden- en op de tegenoverliggende zijde van de onderhavige kavel.

### **Twee fronten**

De transformatie van de strip langs de Drachtstervaart biedt de mogelijkheid om de erin gelegen kavels van twee voorkanten te voorzien: een bedrijvenfront aan Tussendiepen en een waterfront. Bij herinrichtingsplannen voor de kavels zullen aangedragen ontwerpen beoordeeld worden op de kwaliteit van beide fronten. Functiewijziging op de kavel – toevoegen van bedrijfs- of verblijfswoning, wijziging van bedrijfsvoering, aanleg van scheepsfaciliteiten en dergelijke – heeft gevolgen voor de inrichting van de Tussendiepzijde. Toegangen en parkeersituatie op eigen terrein veranderen zo mogelijk ook het aanzien. Aspecten van een veilige inrichting spelen hierbij eveneens mee. Echter de uitstraling van het bedrijfsfront blijft passend bij het bedrijvenkarakter van Tussendiepen, die van het waterfront zoals beschreven bij de uitgangspunten hiervoor.

### **Ecologie**

Door transformatie van de bedrijvenstrip langs de Drachtstervaart kan ook meer aandacht worden gevestigd op versterking van ecologische aspecten. Wat dat betreft gaat het dan vooral om versterken en toevoegen van de groeninrichting. Daaronder is ook gevel- en dakgroen begrepen, goed voor nestgelegenheid, afvang van fijnstof en een vertraagde waterafvoer.

Aan het bedrijfsfront, Tussendiepzijde, zal per kavel worden beoordeeld in hoeverre meer of betere

groenvoorzieningen kunnen worden ingepast.

Aan het waterfront, Drachtstervaartzijde, ligt nu over de gehele linie een groene oever buiten de kavelgrenzen. Deze strook is eigendom van- en in beheer bij de gemeente. Deze groene zone is nu en in de toekomst een goede afscherming van de verschillende bedrijfshallen en eventueel opgeslagen goederen. Deze afscherming is vooral voor de bedrijven die niet onder dit BKP vallen een prima afscherming naar de vaart. De groene oever biedt de mogelijkheid tot rietgroei, planten en bomen soorten die van natte voeten houden en de daarbij horende biodiversiteit.



wonen in een bedrijfshal

# BKP richtlijnen

### Geldingsgebied BKP richtlijnen

De in dit BKP opgenomen richtlijnen gelden voor de percelen van eigenaren die opdracht hebben gegeven voor en geïnvesteerd hebben in een bestemmingsplanwijziging voor de strook langs de Drachtstervaart. Voor overige eigenaren langs de vaart, die in de toekomst besluiten tot een bestemmingsverruiming voor hun kavel, geldt dat zij door middel van een oplegnotitie aan dezelfde richtlijnen zullen worden gehouden.



### Mogelijkheid tot afwijken

De richtlijnen in dit document beogen op stedenbouwkundig en architectonisch vlak een consistente en duurzame inrichting van de strook tussen de Tussendiepen en de Drachtstervaart te realiseren. Vergelijkbaar met een hardheidsclausule van welstandsrichtlijnen spreekt het vanzelf dat (bouw)plannen die voorzien in een hoger kwaliteitsniveau en een verrijking zijn voor het plan aanleiding kunnen vormen om bij uitzondering af te wijken van deze richtlijnen.

Deze mogelijkheid tot afwijken van de regels kan niet te pas en te onpas worden gebruikt. Ze dient ervoor om onverwachte, originele of opvallende bouwwerken en erf inrichting mogelijk te maken. En soms ook wanneer er om een locatie specifieke oplossing gevraagd wordt, denk daarbij aan het creëren van een bredere haven of beschoeiing. Het afwijken van de richtlijnen kan alleen na goedkeuring van de welstandscommissie of door een met haar goedkeuring ingesteld kwaliteitsteam voor Tussendiepen.

### Referenties

In alle gevallen gaat de tekst boven de referentie afbeeldingen, vaak geven de referenties namelijk slechts een aspect van de beeldkwaliteit weer.



## Straatzijde Tussendiepen

De straatzijde Tussendiepen blijft het bedrijfsfront van het bedrijvengebied. Maar het toevoegen van bedrijfs- of verblijfswoningen, scheepvaartfaciliteiten, water gerelateerde detailhandel, mogelijk ook horeca, veroorzaakt een wezenlijke verandering van het bedrijvenkarakter in dat deel van Tussendiepen. Door deze transformatie zal dit deel van Tussendiepen zich onderscheiden van hoe het gebied historisch ooit was opgezet. Meer dan in het verleden, waarin bedrijven de ruimte hadden om zich vooral op de eigen activiteit, hun aanvoer en afzet te richten, richten de bedrijven zich nu ook op aantrekking van een ruimer publiek: de bezoeker aan Drachten, de waterrecreant, de klant voor facilitaire scheepvaartbedrijven, de hobbyisten, de voorbijgangers. Dat dient dan ook aan de straatzijde zichtbaar en uitnodigend tot uitdrukking te komen. De strip langs de vaart onderscheidt zich van de rest van Tussendiepen en kan een aanjager zijn voor ontwikkelingen op andere delen van Tussendiepen.

Als richtlijnen voor de Tussendiepenzijde voor de bedrijven wordt gesteld:

### *Plaatsing:*

In de bestaande situatie staan de gebouwen niet in een rooilijn maar, wel altijd binnen het bouwvlak. Het is wenselijk de nieuwe gebouwen in de rooilijn te plaatsen.

De onderlinge afstand varieert. De representatieve gevel is naar de openbare weg gekeerd of duidelijk

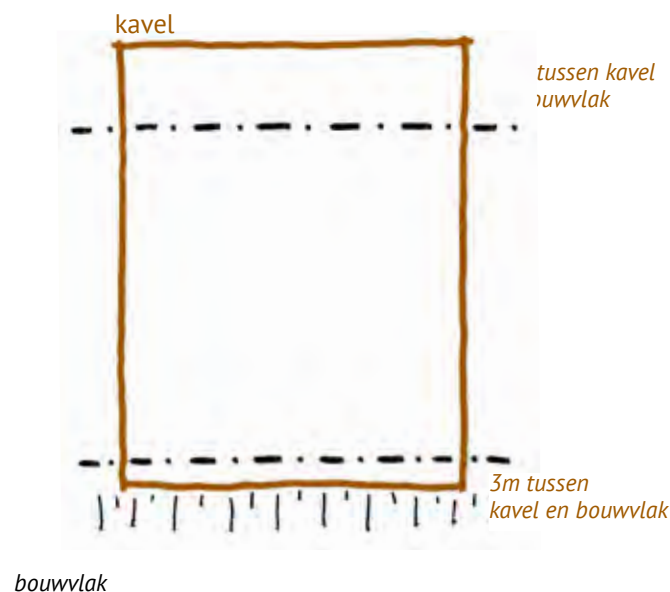
zichtbaar vanaf de openbare weg. De afstand tot de zijdelingse erfgrans is 3m.

### *Hoofdvorm:*

De massaopbouw is enkelvoudig of samengesteld en kent individuele uitstraling.

### *Aanzichten:*

Er is sprake van een duidelijke geleiding van de naar de openbare ruimte gerichte gevels, te bewerkstelligen door bijvoorbeeld gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen. Naar de straatgerichte gevels van een bedrijfspand zijn niet geheel gesloten.



### *Kleur, materiaal en detaillering:*

Gevels hebben een stenig karakter of zijn van plaatmateriaal. Materiaalkeuze in samenhang met de directe omgeving. Te denken valt aan steen, geprofileerde staalplaten of hout. Glazen gevels zorgen voor meer transparantie, openheid en sociale controle en zorgen voor een goede relatie tussen binnen en buiten.

Kleurstelling is in samenhang met de directe omgeving felle kleurstellingen en spiegelgevels zijn niet toegestaan. Eenvoudige detaillering die het ontwerp ondersteunt.

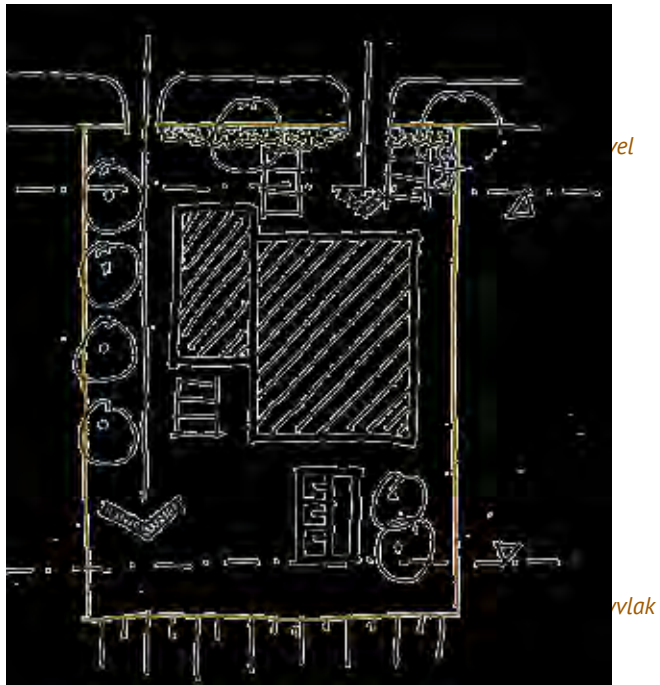
### *Reclame uitingen:*

Reclame-uitingen en naamsduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria van de gemeente Smallerland. Zie in de welstandsnota: G26 R5a De Haven Tussendiepen.

### *Entree en erfinrichting:*

Wanneer een woning op het achterterrein (de Vaartzijde) aanwezig is, is het wenselijk dat er aan de Tussendiepen een eigen entree aanwezig is. Een deurbel, brievenbus en huisnummer dienen meegenomen te worden in het ontwerp en zijn onderdeel van de erfinrichting.

Het vergroenen van de voorzijde in de vorm van hagen en bomen wordt sterk gewaardeerd en draagt bij aan de transformatie tot een woon/werk gebied.



*twee duidelijke entrees aan de Tussendiepen*

*Een bouwvlak is niet hetzelfde als een kavel:*

*bouwvlak= het vlak waar binnen gebouwen opgericht mogen worden. Deze lijn ligt aan de straatzijde op een afstand van 10m in het kavel en aan de vaartzijde 3m.*

*kavel= eigendom van initiatiefnemer*

*let op: de zuid grens van het kavel is bij de meeste kavels niet de grens van land naar water.*



*entreezone van een woning is duidelijk herkenbaar*



*halfverharding waar mogelijk*



*haag rond parkeervakken*



*grasbeton tegels voor meer groen en waterinfiltratie en tegen hittestress*

# Waterzijde Drachtstervaart

De transformatie op de kavels aan de waterzijde levert over de gehele linie een nieuw aanzicht op. Deze zijde ligt tegenover de woonwijk De Luwte 1 en 2. Toegevoegd wordt verblijfs- en bedrijfswoningen, havens en havenfaciliteiten, botenhuizen en wellicht ook horeca. Dit, gecombineerd met de bedrijvigheid op de kavels, zorgt voor verlevendiging van deze achterkanten maar draagt het risico in zich dat het aanzicht verrommelt.

Het doel van de transformatie is juist de huidige situatie van bedrijfsachterkanten en -opslag om te vormen tot een representatieve voorzijde langs het water. Het is echter niet noodzakelijk om zeer strikte richtlijnen vast te leggen voor bouwvormen, materiaalgebruik of kleurstelling. Elk ontwerp zal op de eigen waarde worden beoordeeld.

Om toch een evenwichtig beeld te creëren wordt in dit BKP een aantal richtlijnen opgenomen voor de oevers, beschoeiing, aanlegvoorzieningen (havens) en de boothuizen. En zoals gedaan voor de Tussendiepen zijde ook voor de bebouwing.

## 1. Richtlijnen op de grens van land - water

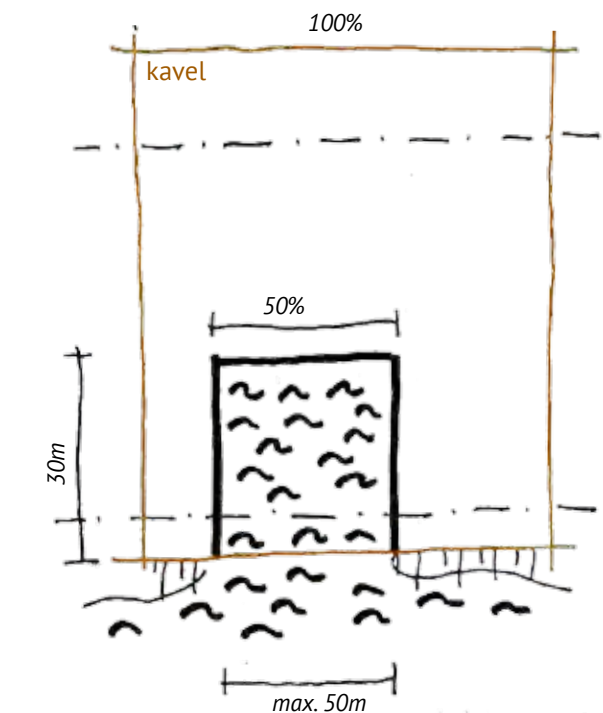
De huidige inrichting (bomen, heesters en rietgroei) wordt gewaardeerd als natuurlijke ecologische afscheiding naar de achterkanten en blijft het uitgangspunt. Uitzicht, zichtbaarheid, insteekhavens of andere bedrijfsactiviteiten vragen soms om een inchting zonder riet en bomen. Deze zijn in dit hoofdstuk beschreven. De gemeentelijke kavel

tussen nummer 47 en 49 blijft onbebouwd en behoudt zijn groene oever inrichting. Voor alles geldt dat de zuidelijke kavelgrens de uiterste grens is tot waarop faciliteiten kunnen worden aangelegd. Dat betekent dat ook scheepstakels en andere voorzieningen die gerelateerd zijn aan het water tot uiterlijk op deze grens eindigen. Voorts gelden een aantal aanvullende regels voor het aanleggen van havenfaciliteiten.

### A. Havens en beschoeiing

#### Plaatsing

De boten moeten binnen de kavelgrens liggen.



richtlijnen insteekhaven

Hoever de haven in het kavel komt is afhankelijk van de afmeting van de aan te leggen boot/ boten. De maximale diepte van de haven is 30m gemeten vanaf de zuidelijke kavel grens. Maximaal 50% van de kavelbreedte kan uitgegraven worden tot haven en met een maximum van 50m per kavel.



houten beschoeiing ligt altijd binnen de kavel

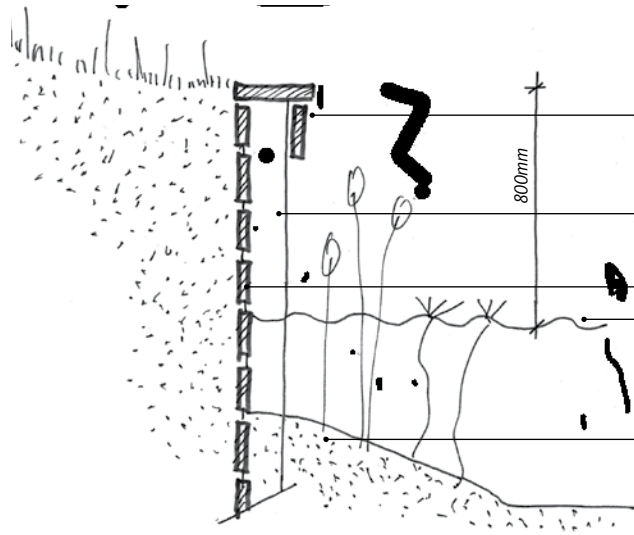


insteekhaven, de boot ligt volledig op eigen kavel

Indien geen haven gewenst is mag de beschoeiing op de kavelgrens gemaakt worden. Beschoeiing mag slechts over 50% van de breedte gemaakt worden.

*Kleur, materiaal en detaillering:*

Beschoeiing heeft houten damwandplanken met zichtbaar daarvoor de verticale palen, een horizontale afdekker en stootband. Hoogte verplicht op NAP (=800mm boven het water niveau).



horizontale en verticale houten planken als afscherming hoogte is 0 NAP

balkjes zichtbaar

houten planken  
water = -800 NAP

bij voorkeur sommige delen met rietgroei  
(niet dieper graven dan 500mm)



*natuurlijke oever of...*



*....houten beschoeiing, dat geeft een rustig beeld langs de vaart*

## B. Scheepshellingen

### Plaatsing:

Maximaal 50% van de kavelbreedte kan gebruikt worden als scheepshelling en met een maximum van 50m per kavel.

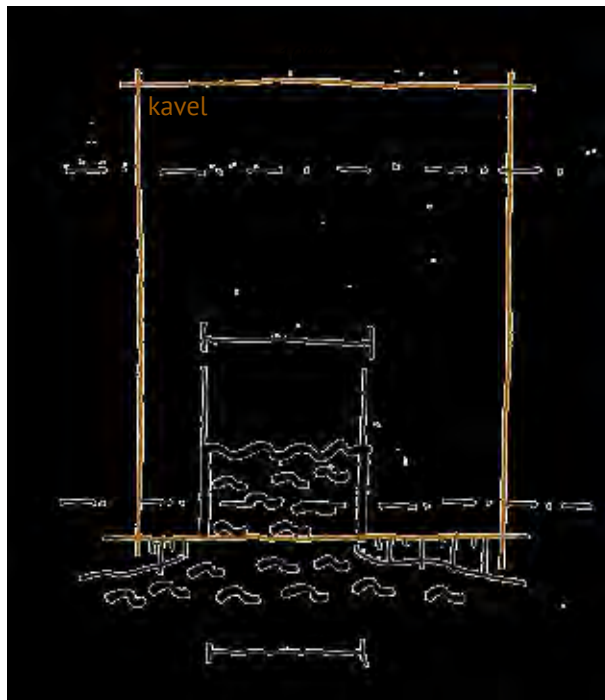
### Kleur, materiaal en detaillering:

Beton

## C. Boothuizen

### Plaatsing:

Maximaal 50% van de kavelbreedte kan gebruikt worden als boothuis en met een maximum van 50m per kavel de maximale diepte is 50m. Het boothuis bevindt zich binnen het bouwvlak.



richtlijnen scheepshelling



betonnen scheepshelling

*Uitzondering: Een boothuis mag op de kavelgrens gebouwd worden indien de nokhoogte maximaal 3m is en de breedte maximaal 4m.*

### Kleur, materiaal en detaillering:

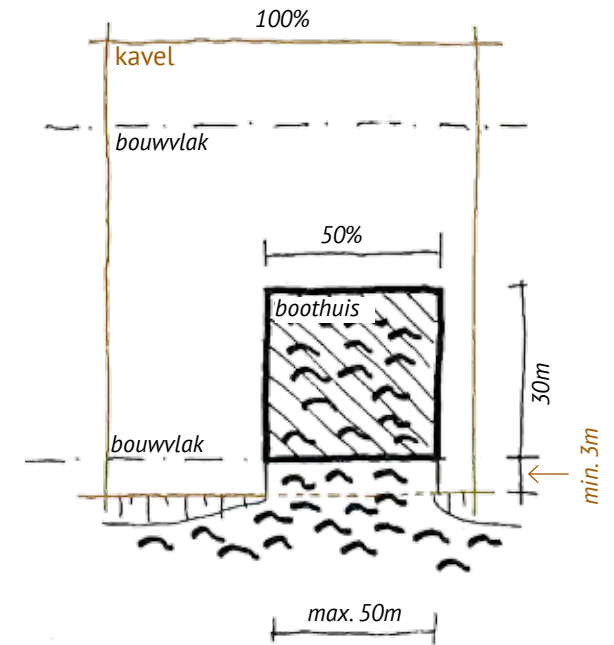
De vaartzijde is bij voorkeur open, indien deuren toegepast worden zijn deze transparant.

Materiaalkeuze in samenhang met de directe omgeving, te denken valt aan steen, geprofileerde staalplaten of hout.

Kleurstelling is ontworpen in samenhang met de directe omgeving. Donkere gedekte kleuren zijn te verkiezen boven lichte kleuren om de ondergeschiktheid van het boothuis te benadrukken. En een eenvoudige detaillering die het ontwerp ondersteunt.

Beschoeiing en vlonders zijn van hout.

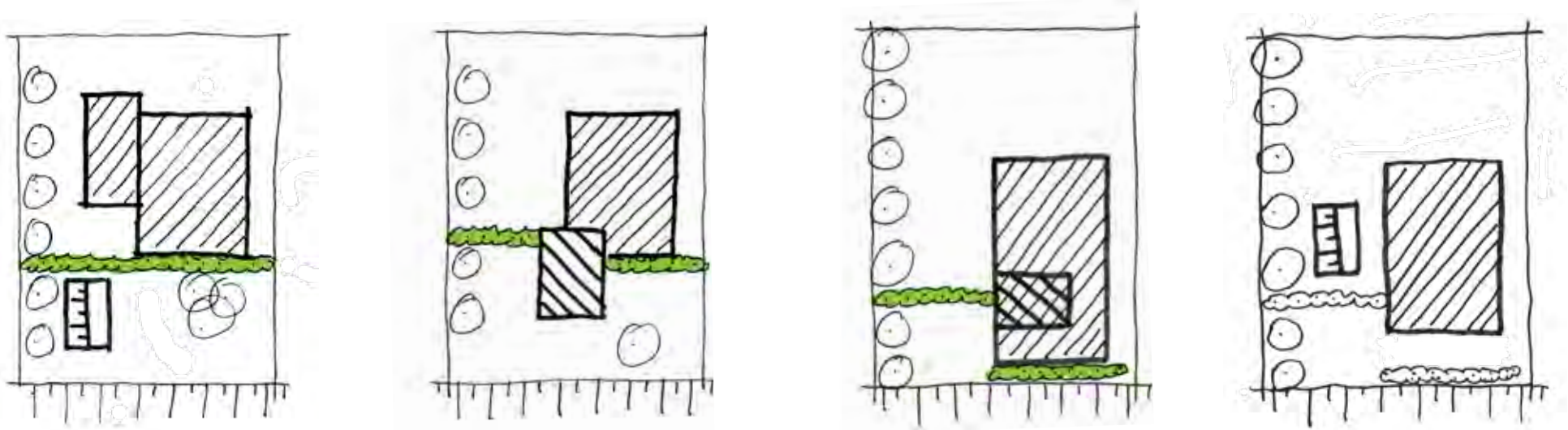
Bij de toepassing van een combinatie van haven, scheepshelling en boothuis geldt opgeteld een maximum van 50% van de kavel met een maximum van 50m. Via de 'mogelijkheid tot afwijking' (zie pag 13) kan, indien goed onderbouwd, afgeweken worden van deze richtlijn.



richtlijnen boothuis



boothuizen liggen in het bouwvlak en hebben een maximale breedte



*de haag (met een eventueel hekwerk erin) wordt zo geplaatst dat de hal en de opslag op het terrein gescheiden wordt van het woongedeelte van de kavel, ook wanneer die op de hal staat.*

#### **D Afscheiding / afrastering**

Een eventuele afscheiding van de bedrijfshal aan de vaartzijde altijd een bladhoudende haag met eventueel een hek (maximaal 2m hoog) erin of afrastering met klimop. Hierdoor ontstaat een natuurlijke en groene inrichting van de kavel aan de waterzijde. Meer groen is goed voor de biodiversiteit en kan een eventueel hek dat in de groene haag staat verbergen. Zo ontstaat er een duidelijke afscherming van het woongedeelte en de bedrijfsruimtes en de opslag van het bedrijf wordt zo ook gedeeltelijk afgeschermd van het zicht van de vaart.



## 2. Bouwvlak en kavelinrichting

Bij het wijzigen of toevoegen van bebouwing op de kavel moet de indeling bedrijvigheid versus aanbouw per kavel in verhouding zijn. Tussendiepen blijft immers een bedrijventerrein. Overigens geldt er voor de grotere kavels dat deze gesplitst kunnen worden in meerdere bedrijfskavels die elk weer een eigen woning kunnen krijgen.

### A. Gebouw voor de bedrijfsvoering

#### *Plaatsing:*

Zoals in de bestaande situatie staan de gebouwen niet in een rooilijn, wel binnen het bouwvlak. De onderlinge afstand varieert. Ondanks dat de representatieve gevel naar de openbare weg is gekeerd (Tussendiepen) dient de achtergevel naar het water ook als voorkant ontworpen te worden. De afstand tot de zijdelingse erfgrens is minimaal 3m, zo ontstaat er een prettig beeld met voldoende afstand tussen twee woningen.

#### *Hoofdvorm:*

De massaopbouw is enkelvoudig of samengesteld en kent individuele uitstraling. Hoogte maximaal 15m, de kapvorm is vrij.

#### *Aanzichten:*

Er is sprake van een duidelijke geleding van de naar de vaart gerichte gevels, te bewerkstelligen door bijvoorbeeld gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen.

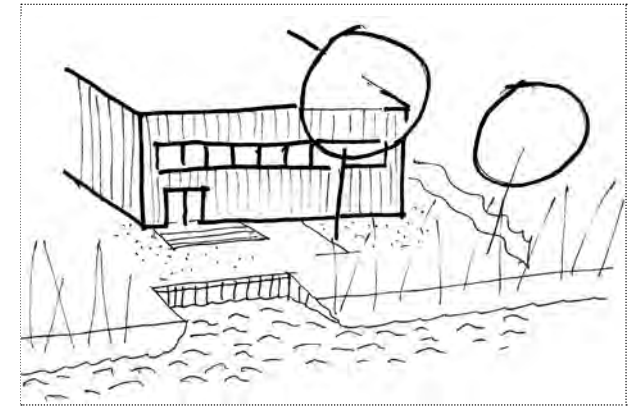
#### *Kleur, materiaal en detaillering:*

Gevels hebben een stenig karakter of zijn van hout of plaatmateriaal. Glas is bij uitstek een materiaal dat een relatie legt tussen binnen en buiten en daarmee het karakter als een (tweede) voorkant ondersteunt. Materiaalkeuze in samenhang met de directe omgeving. Spiegelgevels zijn echter niet mogelijk. Een gevel van PV panelen daarentegen behoort wel tot de mogelijkheden.

Kleurstelling is ontworpen in samenhang met de directe omgeving. Eenvoudige detaillering die het ontwerp ondersteunt.

#### *Reclame uitingen:*

Reclame-uitingen en naamsduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria van de gemeente Smallerland. De vaartzijde valt onder deelgebied 1, lichtreclame is niet toegestaan. Zie in de welstandsnota: G26 R5a De Haven Tussendiepen.



*Bedrijfsgebouwen hebben ook aan de vaartzijde een representatieve gevel, een met zorg vormgegeven gevel met gevelopeningen en een detaillering die bij de architectuur en functie past. De landschappelijke inrichting van oever, haven en erf passen bij de functie en vormen een meerwaarde voor de passanten van de vaart.*



*bedrijfshal opent zich naar de vaart*



*bedrijfshal opent zich naar de vaart*



*groene aankleding van insteekhaven achter bedrijfshallen*



*niet alle bedrijven doen mee, de groene zone van riet en heesters is een prima afscheiding voor de achterkant van deze bedrijven*

## B. Woning

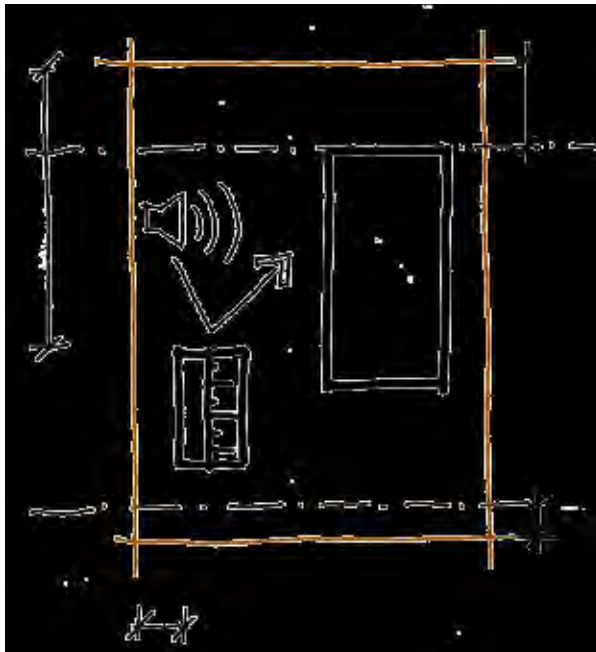
### Plaatsing:

De woning moet minimaal op een afstand van 40m achter de kavelgrens aan het Tussendiepen gesitueerd worden.

De positie aan de vaartzijde is minimaal 3m vanaf de kavelgrens. Elke woning dient georiënteerd te zijn op de vaart.

Bij een vrijstaande woning of woning die tegen de bestaande hal wordt gebouwd is de afstand tot de zijdelingse kavelgrens minimaal 3m. Indien de woning in een bestaande hal gemaakt wordt is er geen eis aan de positie van de woning zolang deze georiënteerd is op het water.

Let op: het is mogelijk dat sommige gevels als dove gevel uitgevoerd moeten worden.



### Hoofdvorm:

Er zijn meerdere posities mogelijk voor de woning t.o.v. het eigen bedrijfsvolume

A: Binnen een bestaand bedrijfsvolume

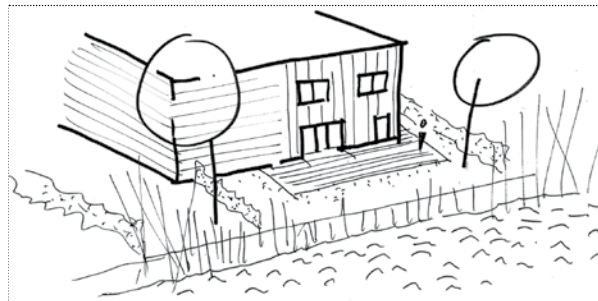
B: Tegen

C: Vrijstaand

De massaopbouw van de woning is enkelvoudig en kent individuele uitstraling. De hoogte is maximaal 15m en de kapvorm is vrij, al wordt een zadeldak haaks op de vaart gewaardeerd.

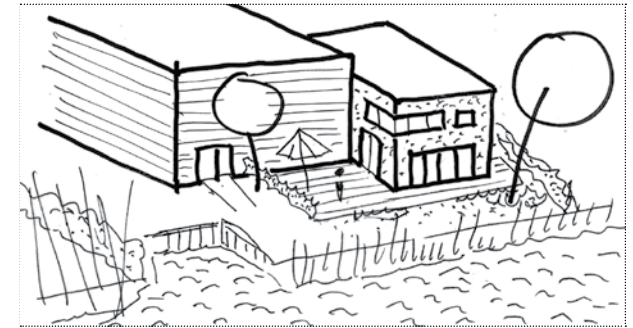
### Aanzichten:

Er is sprake van gerichtheid op de vaart (de openbare ruimte). Dat vraagt om een duidelijke geleding van de naar die ruimte gerichte gevels, te bewerkstelligen door gevelopeningen die passen bij de functie van wonen.



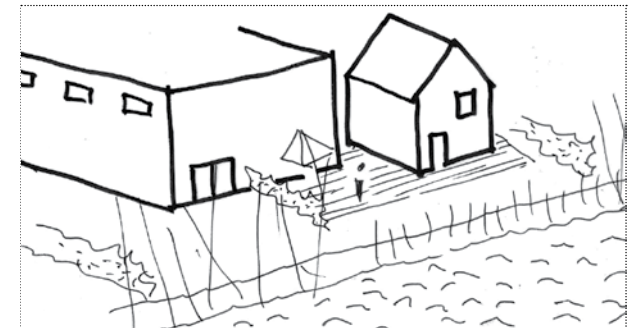
#### A: binnen bestaand volume

Een woning kan in een bestaande loods gemaakt worden of onderdeel worden van een nieuwe loods. Wel dient er aan de gevel te zien zijn dat het hier om een woonfunctie gaat. Dit wordt voornamelijk gerealiseerd door een raam indeling die ook past bij een woning. Er kan ook gekozen worden voor een andere richting van de gevelbekleding waardoor subtiel het verschil zichtbaar is. In sommige gevallen is het ook denkbaar dat er een woning of een deel van de woning op de bedrijfshal gebouwd wordt.



#### B: tegen of op het bestaande volume

Een woning kan ook tegen een bestaande loods gebouwd worden. Wel dient er aan de gevel te zien zijn dat het hier om een woonfunctie gaat. Dit kan onder andere gerealiseerd worden door het nieuwe volume te laten verspringen ten opzichte van de dakhoogte of gevel rooilijn, en d.m.v. openingen die passen bij een woonfunctie. En wat betreft het materiaal door bijvoorbeeld subtiel de richting van dezelfde gevelbekleding te draaien, of indien goed vormgegeven kan de nieuwe gevel in een ander materiaal uitgevoerd worden.



#### C: Vrijstaand

Een woning kan ook los van de bestaande loods komen te staan. Als er gekozen wordt voor een typische huis vorm is het goed denkbaar dat het materiaal hetzelfde is als de loods, omdat de vorm reeds de vertaling is van de functie. Maar uiteraard kan ook voor een ander materiaal gekozen worden zolang het een eenheid vormt met de bestaande bedrijfshoofdloos.

### *Kleur, materiaal en detaillering:*

Gevels hebben een stenig karakter of zijn van hout of plaatmateriaal; op sommige onderdelen zijn andere materialen mogelijk; materiaalkeuze in samenhang met directe omgeving en met name in relatie tot de eigen bedrijfshal.

Kleurstelling is in samenhang met de naast gelegen panden ontworpen. Eenvoudige detaillering vanuit het architectonisch concept passend bij het materiaal.

### **C Bijgebouwen**

Het plaatsen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning of verblijfsaccommodatie is niet vergunningsvrij. Het plaatsen daarvan is altijd onderdeel van het concept van het perceel. Het is ongewenst om bijgebouwen te plaatsen in de zone tussen het water en het bedrijf of de woning.

Het plaatsen van bijgebouwen is maatwerk.

Voorstellen daarvoor worden beoordeeld aan de hand van een inrichtingsvoorstel voor het gehele perceel.

### **D Duurzaamheid**

Houten gevels: het maken van houten gevels van bedrijfsgebouwen, woningen en boothuizen wordt ondanks dat het afwijkt van de bestaande loodsen gestimuleerd, het past bij het karakter van wonen aan het water. En hout is tevens een materiaal dat hernieuwbaar is en CO2 opslaat.

Nestkasten: er wordt gestimuleerd dat elke woning minimaal 3 nestkasten bevat, de nestkasten zijn onderdeel van de gevelcompositie.

Biodiversiteit: natuurlijke taluds met rietgroei en de aanplant van verschillende soorten waterminnende planten en bomen wordt sterk gestimuleerd. Dat betekent dat de bestaande begroeiing aan de waterzijde kan blijven staan of zelfs versterkt wordt.



*nestkasten maken onderdeel uit van het architectonisch concept*



*nestkasten zijn ook goed te integreren in loodsen met een metalen gevelbekleding*



*rietgroei langs de oever*



*rietgroei langs de oever*

## Inspiratiebeelden wonen aan de vaart



*A woning in bestaande hal met andere richting van de gevelbekleding*



*B woning op bestaande hal maar als eigen volume leesbaar*



*A woning op eerste verdieping met woonterras*



*A woning in bestaande hal*



*B woning tegen bestaande hal maar met eigen uitstraling*



*B woning in ander materiaal tegen de bestaande hal, gevel en dak verspringen*

Inspiratiebeelden wonen aan de vaart



C woning met stalen gevelbekleding en typische huisvorm



C typische huisvorm georiënteerd op het water



C houten woning als contrast met stalen gevelbekleding



C steiger woning als los volume



C woning naast bedrijfshal



wonen in een bestaande loods beelden ter inspiratie binnenzijde



In opdracht van:

