

G20a t/m k

BURMANIA

Gebiedsbeschrijving

De naam van de wijk Burmania vindt haar oorsprong in de familie Van Burmania. Met name de Jonkheer Tjaard van Burmania was eigenaar van veel (veen)grond in deze omgeving en heeft gezorgd voor de aanleg van de Burmaniasloot en de bijbehorende vervening.

De wijk Burmania als totaal is opgezet op basis van de bestaande structuur van het oude landschap met singels en sloten en is gelegen tussen de Noorderhogeweg, Kletsterlaan en de Folgeren/Nijtap. Het is de eerste keer dat feitelijk de grens met Opeinde (het oude spoor) overschreden is. De wijk heeft als kenmerk dat het mogelijk is om werken en wonen op één locatie te combineren.

In de huidige situatie is het van groot belang dat de bestaande groenstructuur in stand wordt gehouden.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Vanuit de voormalige landschapsindeling is Burmania in te delen in drie zones, die de hoofdstructuur van het gebied aangeven. Binnen elk van deze zones zijn bebouwingsclusters onderscheiden:

- De Grote Slag,
- De Vrijburghslag,
- De Burmaniakamers.

• G20a Het Burmaniadeel, bedrijven langs de Noorderhogeweg, De Grote Slag

De bebouwing vormt op enige afstand de begeleiding van de Noorderhogeweg, de belangrijke uitvalsweg van Drachten. De bebouwing loopt achter een transparante bomerij op ruime afstand van de weg in één lijn langs de Noorderhogeweg en heeft een uniforme samenhangende uitstraling. De gevels dienen een representatieve en open uitstraling naar de Noorderhogeweg te hebben. De hoofdentree ligt aan de parallelweg van de Noorderhogeweg. Ten behoeve van de bevoorrading is aan de achterzijde van de kavels een weg (Pyriet) aangelegd. De koppen aan het eind en het begin van de bebouwingslijn moeten een bijzondere architectonische uitstraling hebben. Dit geldt vooral voor de kop aan het Nijtap, dit

is een herkenningspunt bij de entree naar Drachten en een onderdeel van het oude bebouwingslint zoals beschreven in de gebiedscriteria voor deelgebied G30 "Het Noord".

• G20b Wonen en werken kavels, De Grote Slag

De wonen/werken kavels vormen de overgang tussen het bedrijvendeel en het woongebied. Ze zijn bedoeld voor kleine zelfstandige ondernemers die bij hun bedrijf wensen te wonen, een wens die op een traditioneel industrieterrein vaak moeilijk inpasbaar is. Het zijn langgerekte kavels met aan de noordzijde het bedrijfsdeel ontsloten door een bevoorradingsweg en aan de zuidzijde de woningen, georiënteerd op een singel in de woonwijk. Per de auto zij de kavels bereikbaar via het bedrijfsdeel, voor de woningen kan desgewenst een voet/fietsbruggetje aangelegd worden naar de woonstraat.

De bebouwingsstructuur is vergelijkbaar met de organisatie van een klassiek boerenerf, aan de voorzijde het woongedeelte en aan de achterzijde het bedrijfsdeel, de schuur of loods.

Een goede ruimtelijke samenhang met de woonwijk wordt bereikt door de woningen in het aangegeven bebouwingsfront van het bestemmingsplan te bouwen met een herkenbare oriëntatie op de singel en woonstraat. Om te grote verschillen in de korrelgrootte tussen de bedrijfswoningen onderling en de overige woningen te voorkomen is de maximale breedte van de woning bij een kavelbreedte groter dan 20 m, de helft van de kavel breedte. Door de ruime onderlinge afstand van de bedrijfswoningen is het mogelijk met een grote variatie in stijlen, kleuren en vormen te bouwen.

• G20c De Meren, bedrijven, De Grote Slag

De Meren vormt de westelijke rand van het plangebied. Dit is de laagste plek van het gebied. Vanaf de rondweg is dit de enige plek waarvandaan in de kamers gekeken kan worden. Op deze plek is het dus van belang dat dit zicht wordt gehandhaafd of verbijzonderd. De singelstructuren lopen door tot in het water. De gebouwen staan tot aan het water. Hierdoor wordt de doorbreking van de structuur en de bijzonderheid van de plek versterkt.

Het betreft vier kavels die bedoeld zijn voor (auto-)bedrijven met een showroom georiënteerd op de Noorderhogeweg. De entree van de bedrijven is vanaf de ontsluitingsweg, waar ook de toegang naar het woongebied is gesitueerd.

De structuur van de bebouwing verspringt met de rand van het water mee. In het bestemmingsplan is een voorgevelrooilijn aangegeven op ca 2m vanaf het water. In deze rooilijn dient 60 % van de breedte van het gebouw met een minimale hoogte van 7m gebouwd te worden. Deze voorkant van het gebouw moet een open en transparante uitstraling hebben. De entree, aan de andere zijde van het gebouw dient enige mate van representatie te krijgen.

- **De Vrijburghslag**

Het gebied ter hoogte van de boerderij "Vrijburgh" heet de Vrijburghslag. Hier wordt de richting van de elzensingels loodrecht op de Nijtap, duidelijk zichtbaar. De doorzichten lopen zelfs door tot in het omliggende agrarische landschap aan de andere zijde van de Noorderhogeweg. Aan de overzijde van Nijtap staat de boerderij Vrijburgh, die markant zichtbaar is.

- **G20d De woonbuurt, De Vrijburghslag**

Het beeld wordt gedomineerd door de lange zichtlijnen met daaraan de bebouwing. De zichtlijnen krijgen een breedte door de combinatie van de straat met een sloot of groenstrook en waar mogelijk daarin opgenomen de bestaande houtsingels. De geringe hoekverdraaiing in de kavels die zo kenmerkend is in dit noordelijk deel van Smallerland wordt zichtbaar in de tapstoelopende groenstrook in het midden. Het zicht opent zich naar de boerderij Vrijburgh, aan de overzijde van de weg.

Door de grote lengte van de zichtlijnen vormen de houtsingels, het water en de groenstrook de sterke ruimtelijke elementen. Enige variatie in de bebouwing verlevendigt het beeld; een te grote variatie in woningtypes en kapvormen kan echter het beeld van de singel te zeer verstoren. Om dit te voorkomen dient de hoofdbebouwing zoveel mogelijk in één rooilijn te staan. Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen erf aan de zijkant van het huis plaats te vinden; een eventuele garage dient duidelijk achter de voorgevelrooilijn van de woning te staan. In het ruimtelijk beeld van de langgerekte singels geven de woningen met de nok loodrecht op de singel een harmonieus en rustig beeld. Er komen echter ook andere kapvormen en bebouwingsrichtingen in het gebied voor. Het eenduidige kleurgebruik van de straatwanden en dakbedekking draagt bij aan een rustig beeld. Via de groenstrook in het midden van het plan is van verre zicht op de aanliggende bebouwing, zowel vanaf de Nijtap als in de woonwijk.

- **G20e Wonen met kantoor, De Vrijburghslag**

Ter plaatse van de entree zijn een vijftal grote kavels opgenomen voor representatieve villa's waar een woning gecombineerd kan worden met een kantoor, praktijk of bedrijfsruimte. De bedrijfsruimte dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie en heeft een representatief karakter waarbij het woon en werkdeel

zich gelijkwaardig presenteren. Het bedrijfsdeel heeft een zelfstandige toegang. Er zijn geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan.

- **De Burmaniakamers**

In tegenstelling tot de woonomgeving van de Vrijburghslag lijken de Burmaniakamers een veel willekeuriger opbouw te hebben. Hier is niet één richting dominant en zijn de wegen soms recht en soms gebogen. Dit alles is een rechtstreeks gevolg van de verweving van de kavels aan de verschillende historische wegen die dit gebied omsluiten. Het beeld wordt bepaald door verschillende richtingen en vormen naast elkaar. Hierdoor ontstaat een afwisselend beeld van meer besloten en meer open ruimtes. De verbrede Burmaniasloot vormt een groen open waterlint dat door de buurt heen stroomt en is het belangrijkste ruimtelijke oriëntatie punt.

- **G20f Bebouwing aan de Luitenantsloane (Jaspis), De Burmaniakamers**

De bebouwing is een onderdeel van het entreegebied van de wijk en gesitueerd 'met de rug' tegen de houtsingels van de Luitenantsloane, aan de Jaspis. Om dit een krachtig ensemble te laten zijn dient de bebouwing als één architectonisch geheel te ogen (bijvoorbeeld met 'een kop en een staart'), een woongebouw of een cluster geschakelde woningen, waar op enige afstand de individuele woning niet direct herkenbaar is. Het kleurgebruik dient te harmoniëren met de houtwal (gedekte kleuren, natuurlijk materiaal gebruik). De voorgevel van de bebouwing dient aan de zijde van de Burmaniasloot gerealiseerd te worden, met een duidelijke relatie naar het water. Het entreegebied van de woningen aan de noordzijde is van informele aard.

- **G20g De Burmaniasloot, De Burmaniakamers**

De bebouwing vormt mede het entree gebied van de wijk en volgt voor een deel de loop van de oude Burmaniasloot. Achter deze boog bevindt zich het Buurtje (Topaas). Het contrast tussen deze boog en de singels dient door de bebouwing ondersteund te worden. De bebouwingswand heeft een zekere samenhang door de hoofdmasa te oriënteren evenwijdig aan de boog en door een minimale goot of dakrand van 5.00 m hoogte aan de voorzijde te hanteren. Op een kleine afstand, (straatniveau) kan er een diversiteit aan vormgeving zijn. Belangrijke kenmerken hiervan zijn een gelede, kleinschalige opbouw van de gevels. Alle woningen dienen op de straat en het water georiënteerd te zijn met het wonen aan de straatzijde. De hoek, op de overgang van de boog met de Kletsterlaan verdient bijzondere architectonische aandacht. De oriëntatie van de hoekwoning dient tweezijdig te zijn; zowel op het water als op de Kletsterlaan.

- **G20h Het Buurtje (Topaas), De Burmaniakamers**

Achter de bebouwing aan de Burmaniasloot ligt "De Buurt". De kavels zijn hoofdzakelijk aan particuliere bouwers verkocht waardoor dit deelgebied een grote diversiteit in het bebouwingsbeeld kent. De bebouwing bestaat overwegend uit één bouwlaag met een kap. Hoekkavels of kavels aan de hoofdontsluiting van een kern worden in sommige gevallen benut als stedenbouwkundig accent.

Naast "cataloguswoningen" en woningen met een meer traditionele uitstraling, komen ook onder architectuur gebouwde woningen voor, soms met een uiterst moderne uitstraling. Het kleur- en materiaalgebruik sluiten aan op het algemene beeld en varieert in dit deelgebied van traditioneel tot modern. De detaillering van de woningen is zorgvuldig. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal in een afgeleide architectuur gerealiseerd.

- **G20i De Kletsterlaan, De Burmaniakamers**

De nieuwe bebouwing aan de Kletsterlaan dient aan te sluiten op de reeds bestaande bebouwing langs deze weg. De woningen kennen een samengestelde traditionele vormgeving met kap.

- **G20j Het eiland, De Burmaniakamers**

Dit deelgebied is gereserveerd voor bebouwing met een maatschappelijke doelstelling. De bebouwing staat vrij van de kavelgrenzen en kenmerkt zich door eenzijdige gerichtheid en expressie waarbij aan- en uitbouwen geïntegreerd zijn in de hoofdbouwmassa. Oevers dienen een natuurlijke uitstraling te behouden en parkeren dient geheel op eigen erf opgelost te worden. Gezien de prominente plaats binnen het plangebied Burmania is een bouwplan met een hoogwaardige architectuur en uitstraling van belang.

- **G20k Woongebouwen aan de Folgeren / Nijtap, De Burmaniakamers**

Door de open structuur van het bebouwingslint van het Nijtap zal de nieuwe woonwijk zichtbaar zijn vanaf de Nijtap. De groenstrook midden in het plan opent zich naar de Nijtap en biedt zicht op de boerderij Vrijburgh. De woongebouwen vormen de beëindigen van de lineaire bebouwingsstroken. Het beeld dient te passen in het ruimtelijk ensemble rondom de Nijtap. De woongebouwen staan in tegenstelling tot de lintbebouwing op grote afstand van de weg, de schaal kan dus groter zijn. Het beeld dient te refereren aan herkenbare, duidelijke landelijke beelden, zoals de villa, de herenboerderij, een stins of borg, een hof etc.

De individuele woningen zijn binnen één herkenbaar gebouw opgenomen. Gelet op belang van de inrichting rondom de gebouwen voor het gehele beeld zal bij de indiening van een bouwaanvraag tevens een inrichtingsplan van het erf ingediend moeten worden. De hoofdvorm dient eenvoudig van opzet te zijn; eventuele

toevoegingen zoals erkers en uitbouwen dienden ondergeschikt te zijn. De hoofdrichting en massa van het gebouw dient evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens (de sloot en houtwal) te zijn. Aansluitend bij de bebouwing aan de Nijtap dient het kleurgebruik gedekt te zijn, een rode of roodbruine steen. Het houtwerk beperkt zich voornamelijk tot de kozijnen en de goten.

Welstandsambitieniveau

Het gebied Burmania is nagenoeg geheel uitgevoerd. En is aangemerkt als bijzonder welstandsgebied. De inzet bij vervanging of verbouw van bestaande objecten is in hoofdzaak gericht op het handhaven en versterken van de bestaande basiskwaliteiten. Veranderingen en vernieuwingen dienen zorgvuldig te worden ingepast.