

Landschappelijk wonen tussen elzensingels

Beeldkwaliteitsplan Vrijburgh fase 3

9 november 2023

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	03
2.	Stedenbouwkundige uitgangspunten	04
3.	Beeldkwaliteit	08
	Wonen in de wig	08
	Wonen aan groen of water	12
	De middenzone	16
	Klein wonen	20
	Solitair	24
4.	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	28
	Colofon	30

1. Inleiding

Landschappelijk wonen tussen elzensingels

Dit beeldkwaliteitsplan gaat over de ruimtelijke identiteit van Vrijburgh fase 3. Het gebied is uniek in Drachten. Het is een stukje elzensingellandschap binnen de grenzen van de bebouwde kom. Het gebied heeft daarmee van nature een sterk eigen karakter. Dit karakter vormt de basis voor de ontwikkeling. Landschappelijk wonen tussen elzensingels is de kern van het plan. Het landschap is dominant en nieuwe functies voegen zich hierin. Daarnaast wordt ook door de gemeente actief gezocht naar woningtypologieën en doelgroepen die nog niet voorkomen in Drachten. Met deze combinatie van factoren wordt er naar gestreefd om een woongebied te ontwikkelen dat nog niet voorkomt in Drachten.

Bijzonder is dat gekozen wordt voor flexibiliteit. De vraag is dan ook hoe je het beeld en de identiteit van een gebied kan realiseren zonder dat alle ingrediënten vooraf vastliggen. Dat kan door te kiezen voor proces en niet voor een vastomlijnd plan. Per fase of deelgebied samen met marktpartijen en architecten vanuit een overkoepelde visie werken aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit is de eigentijdse manier waarop aansluiting op de nu nog deels onbekende markt kan ontstaan. Dat kan op het niveau van de architectuur, maar ook op het niveau van kringlopen. Daar hoort ook het samen zoeken met bewoners naar invulling voor het omliggende landschap bij. Is er animo voor een gezamenlijk volkstuin, of willen bewoners helpen in het onderhoud van het groen?

Veel kan via processen worden bereikt. Dit past bij onze tijd. Geen eindplan, maar samen werken naar een gedragen en dus duurzame oplossing met ontwikkelaars, corporaties, architecten en gebruikers vanuit een visie.

Doel en status

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om het streefbeeld te schetsen van hoe het landschappelijk wonen tussen de elzensingels van Vrijburgh fase 3 er uit zou kunnen zien. Het beeldkwaliteitsplan richt zich daarbij vooral op de inrichting van de openbare ruimte (het landschap) en de wijze waarop de woningen en kavels hierin liggen. Het robuuste groenblauwe raamwerk biedt veel ruimte voor vrijheid in het ontwerp voor bebouwing. Er is daarom slechts een beperkt aantal voorwaarden opgenomen voor de vormgeving van de woningen.

Samenvattend is het beeldkwaliteitsplan is opgesteld als:

- Inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelaars en bouwers;
- Beoordelings- en afwegingskader voor de gemeente Smallingerland;
- Toetsingskader voor welstand.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft een algemene inleiding. Hoofdstuk 2 voorziet in een korte beschrijving van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor Vrijburgh fase 3. Het derde hoofdstuk beschrijft de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de vijf verschillende deelgebieden. Het laatste hoofdstuk geeft aanbevelingen ten aanzien van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

2. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Robuust groenblauw raamwerk

Voor Vrijburgh fase 3 is geen vastomlijnd plan ontwikkeld. Binnen een robuust groenblauw raamwerk en op basis van de bestaande verkaveling en landschapsstructuur ontstaan in Vrijburgh fase 3 verschillende deelgebieden. Het groenblauwe raamwerk vormt de basis voor de verbindingen, de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van de wijk. Hierbinnen bevinden zich min of meer vrij indeelbare uitgifbare (woon)gebieden waarbinnen een zo divers mogelijk programma kan worden uitgewerkt. De nadruk ligt hierbij op woon- programma's en vormen die nadrukkelijk een aanvulling vormen op wat er al is in Smalingerland. Mogelijk blijken er ook enkele andere functies naast wonen tot de mogelijkheden te behoren als deze het wonen ten goede komen. Bij de hoofdopzet van het stedenbouwkundig raamwerk en de nadere uitwerking ervan spelen zes hoofdaspecten een belangrijke rol. Deze zijn doorvertaald in de beeldkwaliteitscriteria. Bij invulling van de deelgebieden vormen deze zes punten mede het afwegingskader.

- **Structuur en kwaliteit van het landschap;** behoud en versterken van de landschapsstructuur en de cultuurhistorische lijnen en het respecteren van de openheid aan de Folgeren.
- **Beleefkwaliteit van de openbare ruimte;** robuuste netwerken als dragers.
- **Gedifferentieerd woningaanbod;** mix aan (nieuwe) woonsegmenten.
- **Veiligheid;** Toegankelijkheid voor alle leeftijden, verkeersluw, verkeersveilig.
- **Duurzaamheid;** klimaat en leefbaarheid.
- **Ruimtelijke kwaliteit bebouwing;** variatie en identiteit.

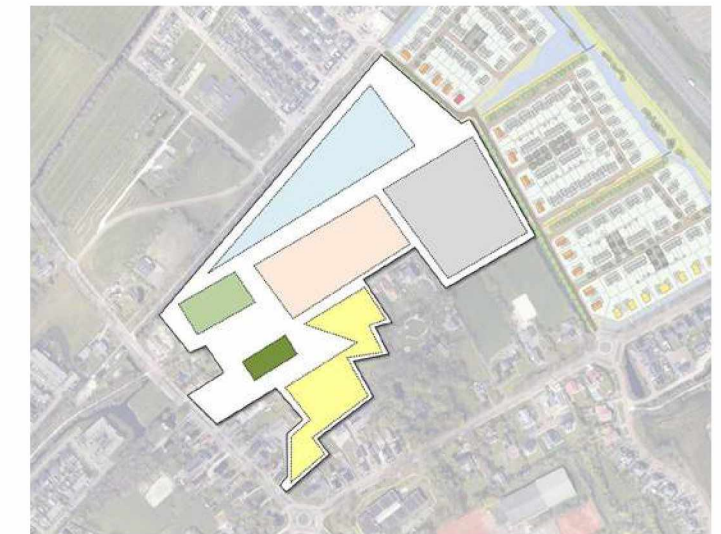
Ruimtelijk ontwerp

Voor het gebied is een ontwerp op hoofdlijnen gemaakt (zie hoofdstuk 3). Dit ontwerp is doorvertaald in het bestemmingsplan. Onderstaande zes principes zijn leidend geweest voor dit ontwerp. De onderscheiden deelgebieden zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.

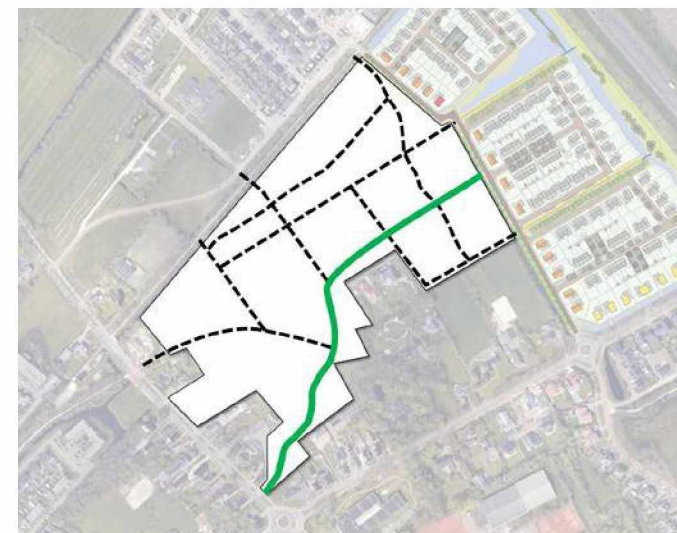
1. De groenstructuur (het landschap) is maatgevend.
2. Het karakter bepaalt de deelgebieden. Vrijburgh 3 heeft aan alle zijden een verschillend karakter. Het heeft ook bestaande aangrenzende voor- en achtererven wat vraagt om respecteren van deze waarden. Dit alles is bepalend voor de deelgebieden en wat daar binnen voorstelbaar is.
3. De hoofdstructuur van een woongebied is de langzaamverkeersstructuur waaraan de autoroute secundair is. Een groene fietsroute verbindt Vrijburgh 1, 2 en 3 met het centrum van Drachten. De speelplek vraagt om goede verbindingen met de omgeving door langzaam verkeer.
4. Fase 3 wordt met één hoofdwas ontsloten vanaf het Duizendblad. De bestaande (meer landelijke) inprikkers vanaf de Folgeren wordt met een karrenspoor verbonden met de nieuwe hoofdwas. De bestaande inprikkers worden een noodontsluiting voor de hulpdiensten vanaf Folgeren.
5. Goed zichtbare randen vragen om een voorkantbenadering; bijvoorbeeld de Lutenantslone en het Duizendblad, maar ook de randen van de hoofdwas.
6. Solitair in de ruimte. In het ritme gezien vanaf de Folgeren kan boerderij Vrijburgh als solitair herhaling krijgen en geëigende plekken leveren voor een groter gebouw in het groen.



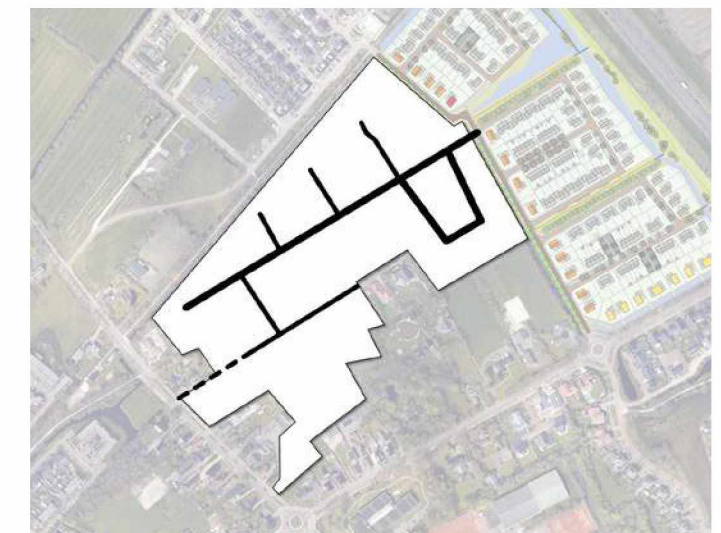
1. Het landschap (de groenstructuur) is leidend



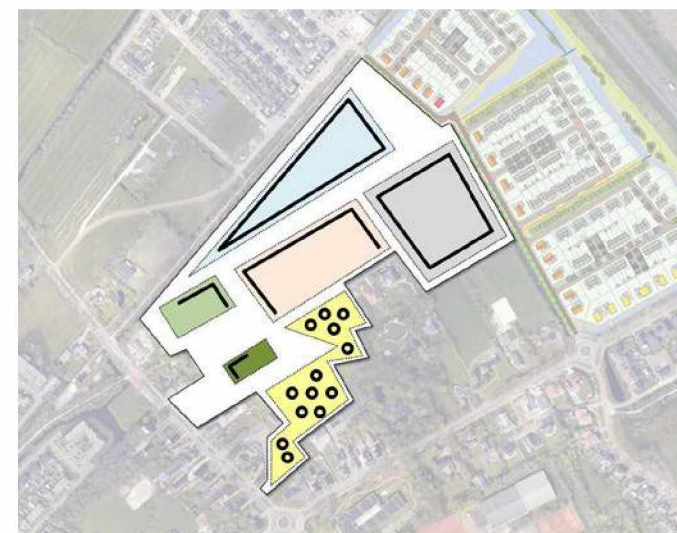
2. Het karakter bepaalt de deelgebieden



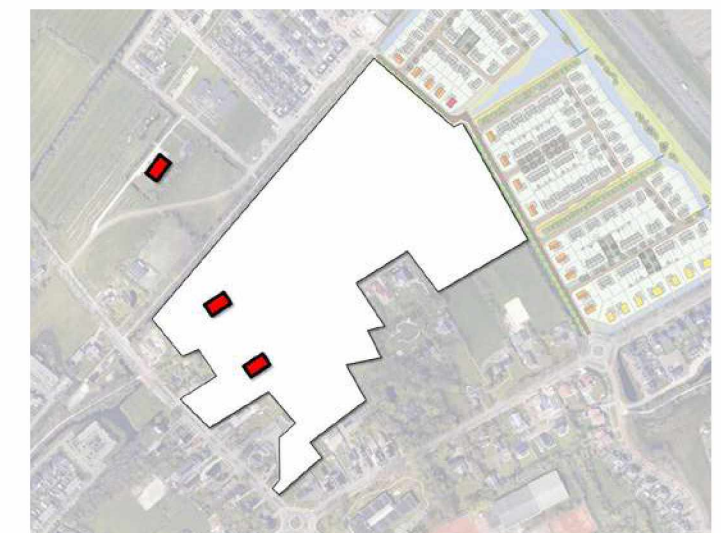
3. Langzaamverkeersverbindingen zijn dominant



4. Minimale ontsluiting voor autoverkeer



5. Voorkantbenadering passend bij de plek



6. Solitair in de ruimte

3. Beeldkwaliteit

Landschappelijk wonen tussen elzensingels

Vrijburgh fase 3 heeft als hoofdprincipe 'landschappelijk wonen tussen elzensingels'. De groene en blauwe structuren bepalen de routes voor langzaamverkeer en de gebiedsindeling. De ontsluitingen voor autoverkeer worden tot een minimum teruggebracht.

In Vrijburgh fase 3 wordt diversiteit nagestreefd in woonmogelijkheden en dus in programma. Voor de diverse verschillende woonvormen wordt een plek gezocht waarbij de relatie van programma en plaats / karakter het best tot zijn recht komt.

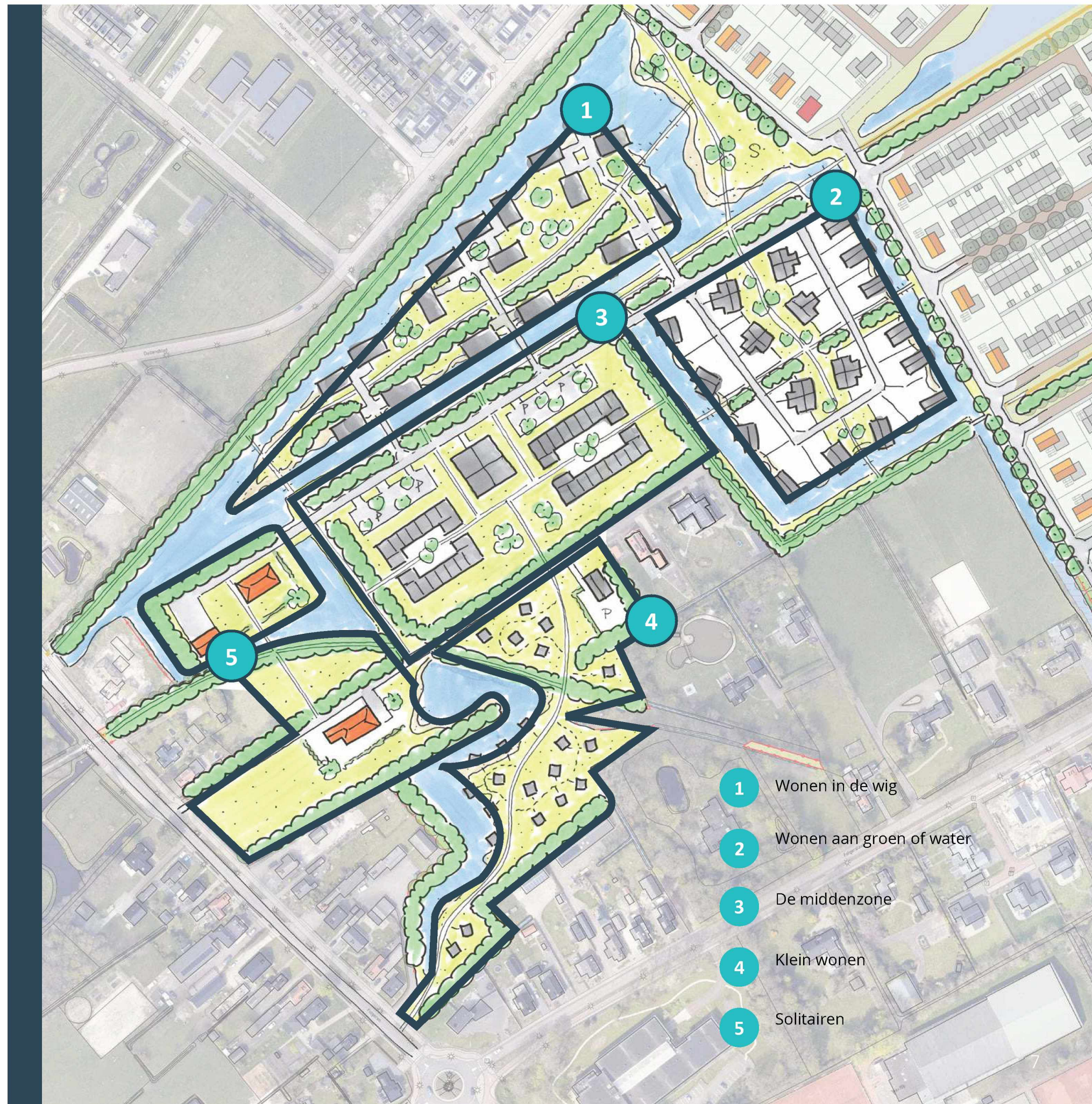
Wanneer alle lagen over elkaar worden gelegd ontstaat een structuur die op vele manieren kan worden ingevuld. Met name de deelgebieden zelf zijn door de heldere structuur redelijk vrij indeelbaar. Om een beeld te krijgen bij wat dit betekent en gevoel te krijgen bij de maat en de schaal van het gebied is een voorbeeldschets gemaakt.

Beeldkwaliteitscriteria

De hiernaast weergegeven verkaveling schetst een mogelijk eindbeeld. In het gebied worden vijf deelgebieden onderscheiden.

1. Wonen in de wig
2. Wonen aan groen of water
3. De middenzone
4. Klein wonen
5. Solitair

Per deelgebied zijn beeldkwaliteitsrichtlijnen opgesteld voor de vormgeving van groen, water, wegen en paden en bebouwing en erfinrichting. In de profielen zijn deze onderdelen geduid met onderstaande iconen.



- 1 Wonen in de wig
- 2 Wonen aan groen of water
- 3 De middenzone
- 4 Klein wonen
- 5 Solitair



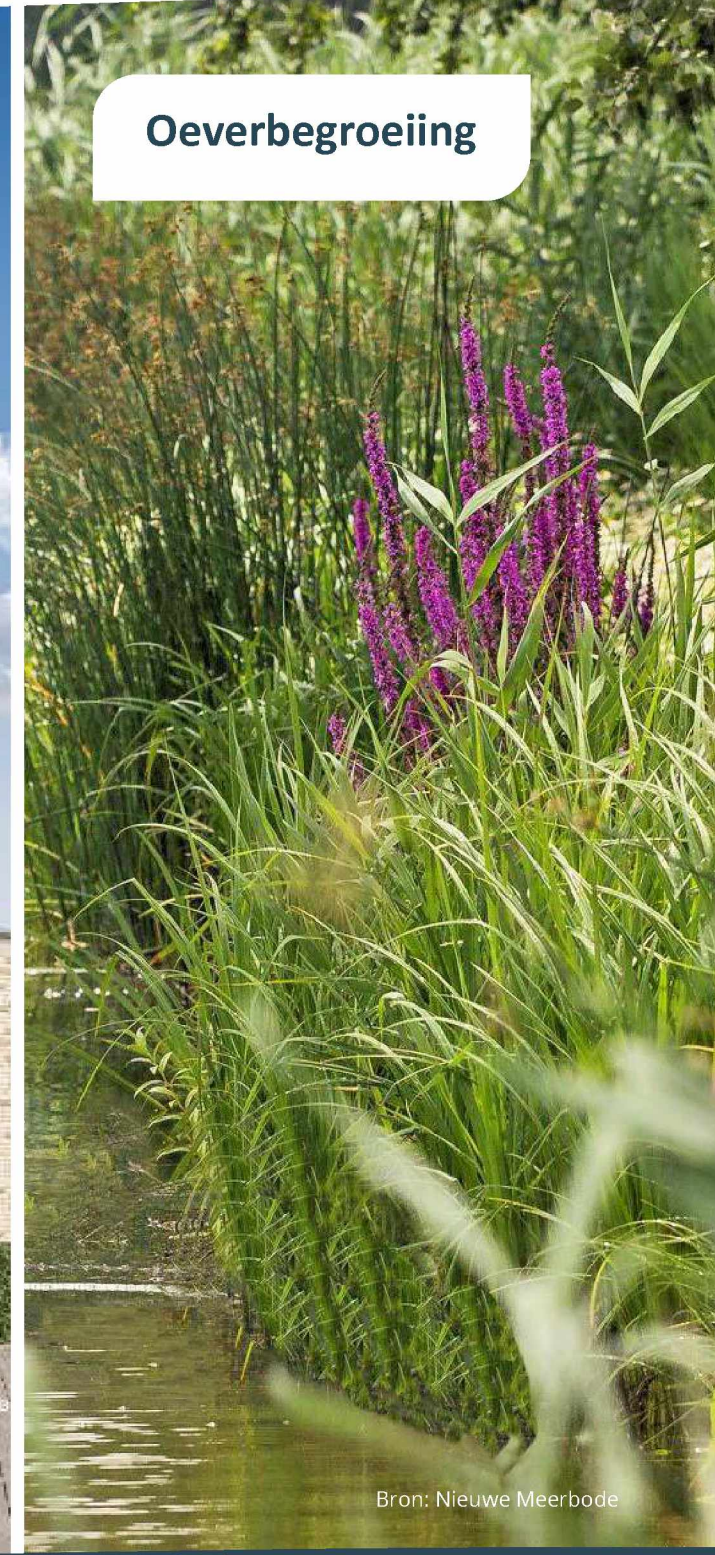
Natuurlijke oevers

Bron: Rijnland



Patiowoningen

Bron: Funda



Oeverbegroeiing

Bron: Nieuwe Meerbode

1. Wonen in de wig

Deelgebied 1



Kruidenrijk gras

Bron: Happel 5.1.2.e

Beoogde sfeer

Deelgebied 1 is een gebied met een los strooisel van lage (levensloopbestendige) woningen in collectief groen. Het gebied heeft het gevoel van een vakantiepark. In het gebied vormen de erven en bebouwing een compact geheel. Door compacte opzet ontstaat er meer ruimte voor het groen. Goede, te behouden, bomen uit de singel vormen hierin de belijning van de wandel- en fietsroute richting de speelplek. De openbare ruimte is natuurlijk ingericht passend bij het elzensingellandschap. De bestaande sloten worden verbreed tot royale waterlopen met natuurlijke oevers.

Het gebied wordt met maximaal drie gezamenlijke inritten ontsloten vanaf de hoofdas. De woningen worden georganiseerd langs de gezamenlijke inrit en/of kleine pleintjes. Langs de gezamenlijke inritten is ruimte voor bezoekersparkeren en oplaadpunten.

De woningen staan met de gevels en/of (meeontworpen) erfafscheidingen direct in de collectieve groene ruimte. De bebouwing is vrijstaand of geschakeld. De woningen worden vormgeven als patiowoningen met een inpandige (auto)berging, een kleine patio, een terras of vlonder aan het water en/of groen en meeontworpen of groene erfafscheidingen.

Randvoorwaarden groen

- Bestaande elzensingels handhaven.
- De openbare ruimte landschappelijk inrichten. De bestaande elzensingel, bloem- en kruidenrijk grasland, plukken struweel en solitaire bomen bepalen het beeld.
- Het sortiment beplanting (bomen, struiken en hagen) is landschappelijk in uitstraling, inheems en op de ondergrond passend.

Randvoorwaarden water

- Natuurlijke oevers toepassen in de vorm van grasoevers, natuurvriendelijke oevers of plasdrasoever. Het water heeft wisselende breedtes.
- Vanuit het gebied zijn er doorzichten naar het water.
- Hemelwater wordt afgevoerd in de sloten.

Randvoorwaarden wegen en paden

- Woningen ontsluiten met inritten en informele pleintjes.
- Maximaal 3 inritten vanaf de hoofdas. Inritten vormgeven als informeel pad, bijvoorbeeld als karrenspoor. Geen trottoirs toepassen.
- De bestaande elzensingel wordt begeleid met een wandelpad naar de speelplek. In het gebied wordt een fietsverbinding naar Vrijburgh fase 1 ingepast. Het fietspad uitvoeren in beton of halfverharding.

Randvoorwaarden bebouwing

- Vrijstaande of geschakelde (patio)woningen.
- De hoofdvorm van de woningen is een bouwlaag met een plat dak met daarop eventueel een kleine opbouw met een plat dak of een flauw hellend dak.
- De woningen staan vrij in de ruimte en staan met de voorgevel en of erfafscheiding direct in het collectieve groen of water.
- Per kavel is alle bebouwing aaneengebouwd. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.
- De architectuur heeft een relatie met de (schaal van) de landschappelijke plek. Dit komt tot uitdrukking in het natuurlijke kleur- en materiaalgebruik, de relatie binnen-buiten en de alzijdige oriëntatie van de bebouwing.

Randvoorwaarden erfinrichting

- De buitenruimte van de woningen bestaat uit een patio en/of een terras/vlonder aan het water en/of groen.
- Alle perceelafscheidings die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte zijn meeontworpen in de architectuur van de bebouwing of worden vormgeven met hagen.
- Eventuele hekken en toegangspoorten zijn meeontworpen met de bebouwing, of hebben een ondergeschikte en/of landschappelijke uitstraling.
- Parkeren vindt (inpandig) plaats op eigen erf.



Bron: Singel030



Bron: Sustaine homes



Bron: Pinterest

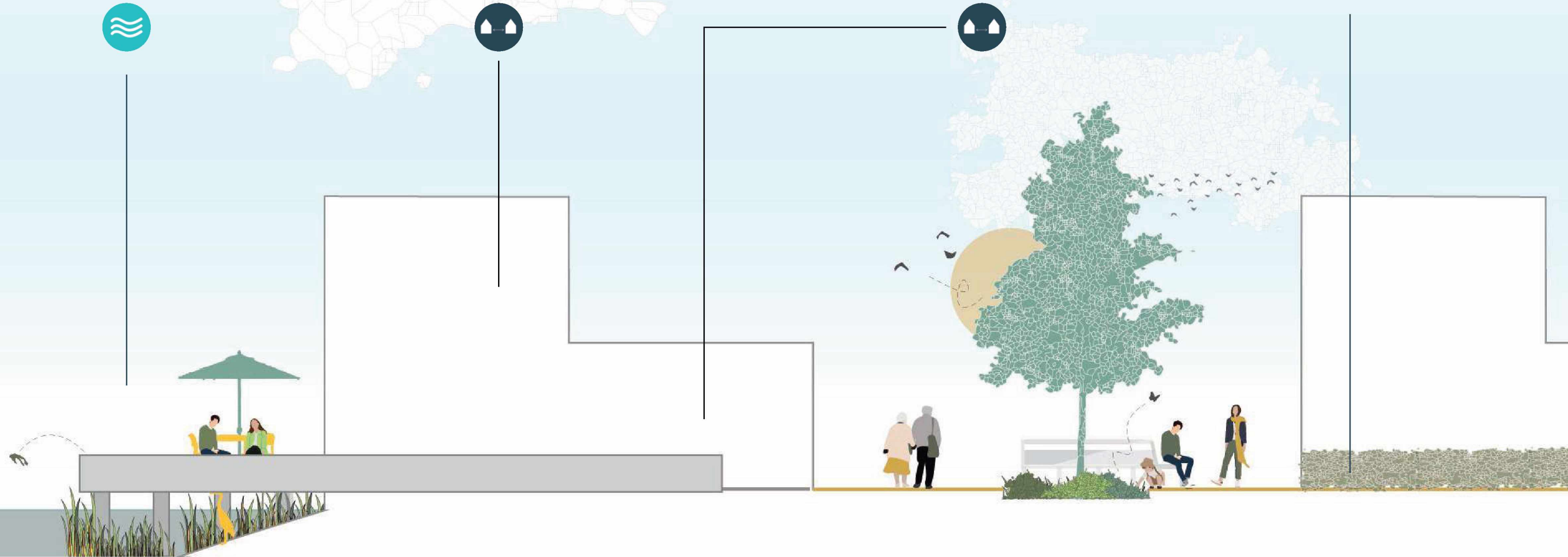


Bron: Haagplanten.net

Water met natuurlijke oevers

Patiowoning met sterke relatie met de omgeving

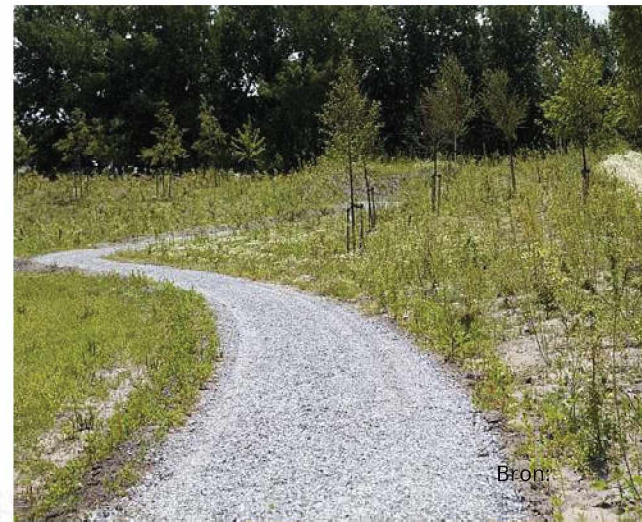
Erfafscheidingen vormgeven mee ontworpen in architectuur of door middel van hagen.



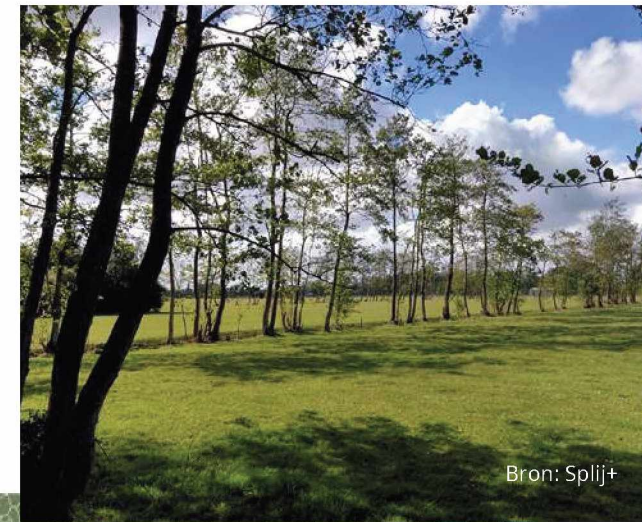
Referentiebeelden en principeprofiel



Ontsluitingsweg vormgeven als informeel pad of pleintje



Informele paden in halfverharding



Elzensingels handhaven



Voorbeeld ontwerp patiowoning passend bij de omgeving



Principedoorsnede van het gebied. Deze laat zien hoe de woningen in het groen en of het water staan en geeft een verbeelding van de gezamenlijke groene ruimte.

Wonen aan groen



Bron: Mix Architectuur

Architectuur passend bij de plek



Bron: Kolpa Architecten

Plasdras



Bron: Nieuwe Meerbode

2. Wonen in het groen of aan water

Deelgebied 2



Elzensingels

Bron: Natuurmonumenten

Beoogde sfeer

Deelgebied 2 vormt de overgang tussen de reguliere woningbouw in Vrijburgh fase 2 en het landschappelijk wonen in Vrijburgh fase 3. Bijzonder aan dit gebied is dat de woningen met een voorgevel direct in het water of het groen (kunnen) staan. Om dit mogelijk te maken worden de bestaande waterlopen verbreed en wordt in het hart van het gebied een groene middenzone geïntroduceerd. Het water wordt vormgegeven met natuurlijke oevers. De middenzone heeft een landschappelijk karakter en is openbaar toegankelijk.

Het gebied wordt voor auto's ontsloten met een weg die het karakter heeft van een landschappelijk 'achterpad'. De 'juridische' voorkant met de voordeur ligt aan de zijde van de weg, maar deze wordt ruimtelijk gezien niet als voorzijde beschouwd. Deze ligt aan de zijde van het openbare groen of water. Het gebied wordt voor langzaamverkeer dooraderd met minimaal twee paden; een fietsvoetpad met groene begeleiding in noord-zuidrichting en een wandelpad dat naar de speelplek leidt.

De woningen hebben een voorgevel naar de openbare ruimte (water en/of groen) en gaan een relatie aan met het water en/of groen. De woningen vertonen eenheid in kleurtoon. De woningen aan de zijde van het Duizendblad staan in een rechte rooilijn en hebben een fors volume aansluitend bij de woningen in fase 2 (minimaal 2 bouwlagen met een kap). Voor de overige woningen is de situering vrij, mits ze met de voorgevel grenzen aan een groenzone en/of water. De tuinen grenzend aan de weg hebben een groen en informeel karakter met een looppad naar de voordeur. Alle erfafscheidingen aan collectief groen zijn vormgegeven met hagen. Auto's worden waar mogelijk op eigen erf geparkeerd en anders geclusterd.

Randvoorwaarden groen

- Bestaande elzensingels handhaven.
- De openbare ruimte landschappelijk inrichten. De bestaande elzensingel, bloem- en kruidenrijk grasland, plukken struweel en solitaire bomen bepalen het beeld.
- Het sortiment beplanting (bomen, struiken en hagen) is landschappelijk in uitstraling, inheems en op de ondergrond passend.

Randvoorwaarden water

- Natuurlijke oevers toepassen in de vorm van grasoevers, natuurvriendelijke oevers of plasdrasoever.
- Hemelwater wordt afgevoerd in de sloten.

Randvoorwaarden wegen en paden

- Wegen vormgeven als een informeel visueel smal achterpad en of karrenspoor; geen trottoir toepassen.
- Het gebied is dooraderd met paden in noord-zuid en oost-westrichting. Wandel- en fietspaden uitvoeren in halfverharding of als smal betonpad.

Randvoorwaarden bebouwing

- Aan het Duizendblad staande woningen in een rechte rooilijn evenwijdig aan de weg. De hoofdvorm is twee bouwlagen met een kap. De situering en hoofdvorm van de overige woning is vrij, mits de voorgevel in het groen of in het water staat.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn meeontworpen, zodat het groene beeld goed tot z'n recht komt.
- De architectuur heeft een relatie met de (schaal van) de landschappelijke plek. Dit komt tot uitdrukking in het natuurlijke kleur- en materiaalgebruik, de relatie binnen-buiten en de oriëntatie van de bebouwing.
- De woningen hebben een voorgevel aan de zijde van het water of groen (middenzone). Aan de zijde van het achterpad is sprake van een representatieve gevel.

Randvoorwaarden erfinrichting

- Perceelafscheidingen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte vormgeven met hagen. Eventuele hekken en toegangspoorten hebben een ondergeschikte en/of landschappelijke uitstraling. De erfinrichting is groen en passend bij de landschappelijke omgeving.
- Parkeren vindt waar mogelijk plaats op eigen erf en anders geclusterd.
- Aan het water en/of groen is een terras of vlonder mogelijk.



Bron: Rijnland

Water met natuurlijke oevers



Bron: Orga

Voorbeeld passende architectuur



Bron: Mijntuin.org

Erfafscheidingen vormgeven met hagen



Bron: Bügelhulpmiddel

Ontsluitingsweg vormgeven als informeel pad

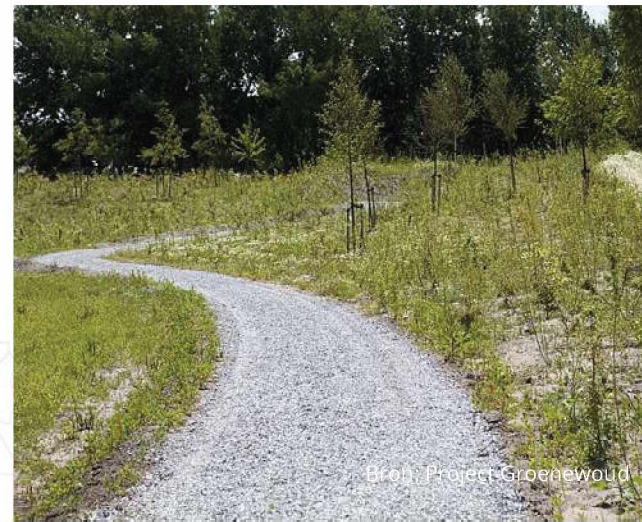


Referentiebeelden en principeprofiel



Bron: Natuurpunt

Natuurvriendelijke tuin



Bron: Project Groenewoud

Informele paden in halfverharding in de Middenzone



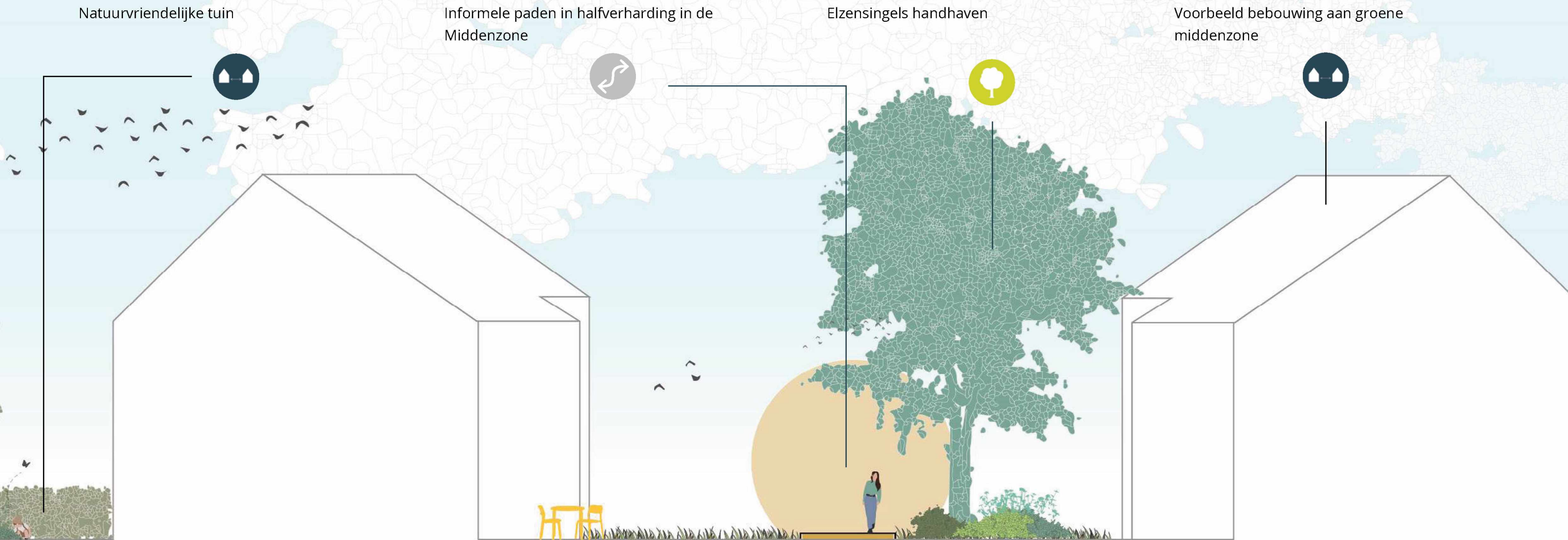
Bron: Splij+

Elzensingels handhaven



Bron: Yorem

Voorbeeld bebouwing aan groene middenzone

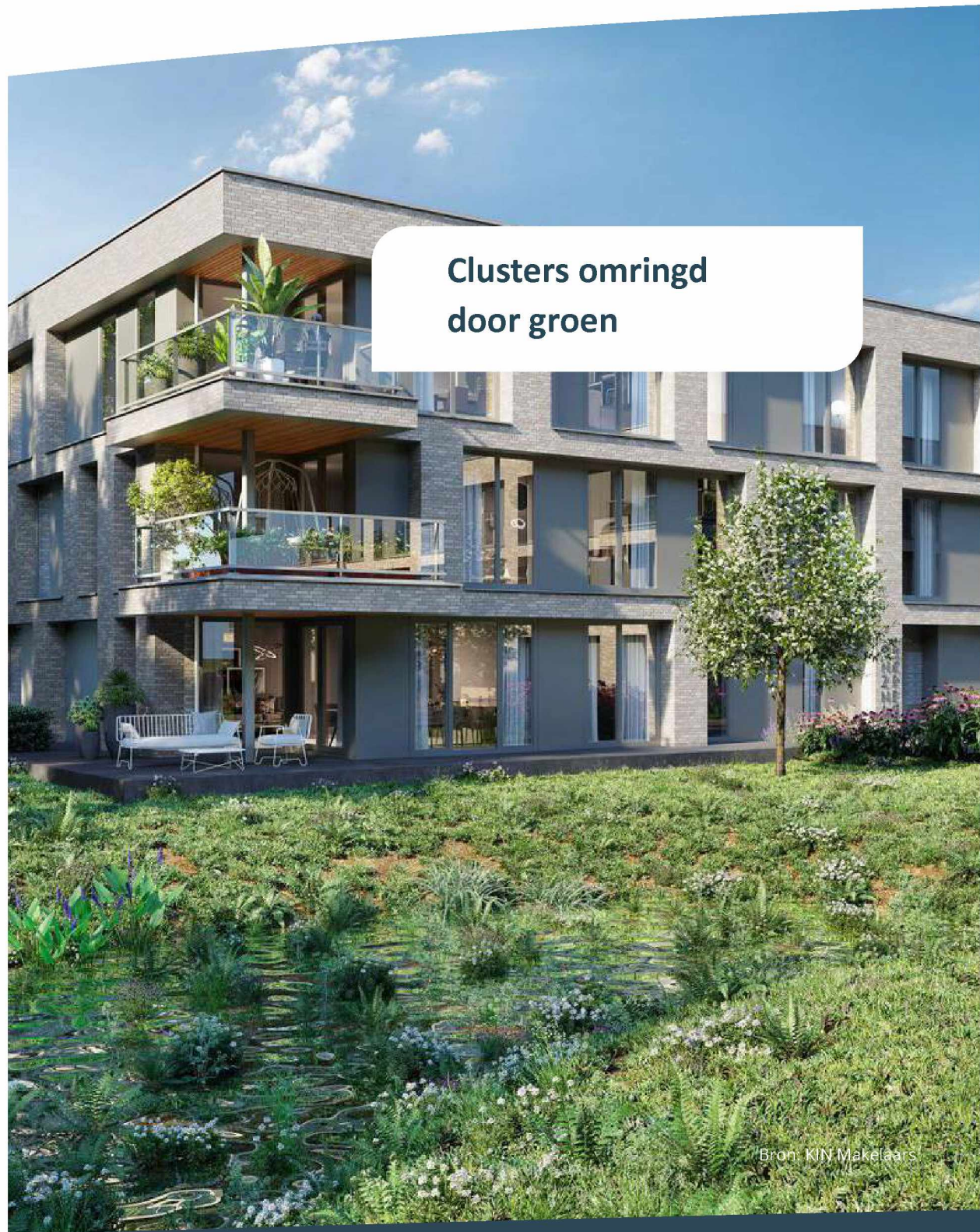


Principedoorsnede van het gebied. Deze laat zien hoe de woningen in het groen en of het water staan, en geeft een verbeelding van de ontsluitingsweg en de groene middenzone.



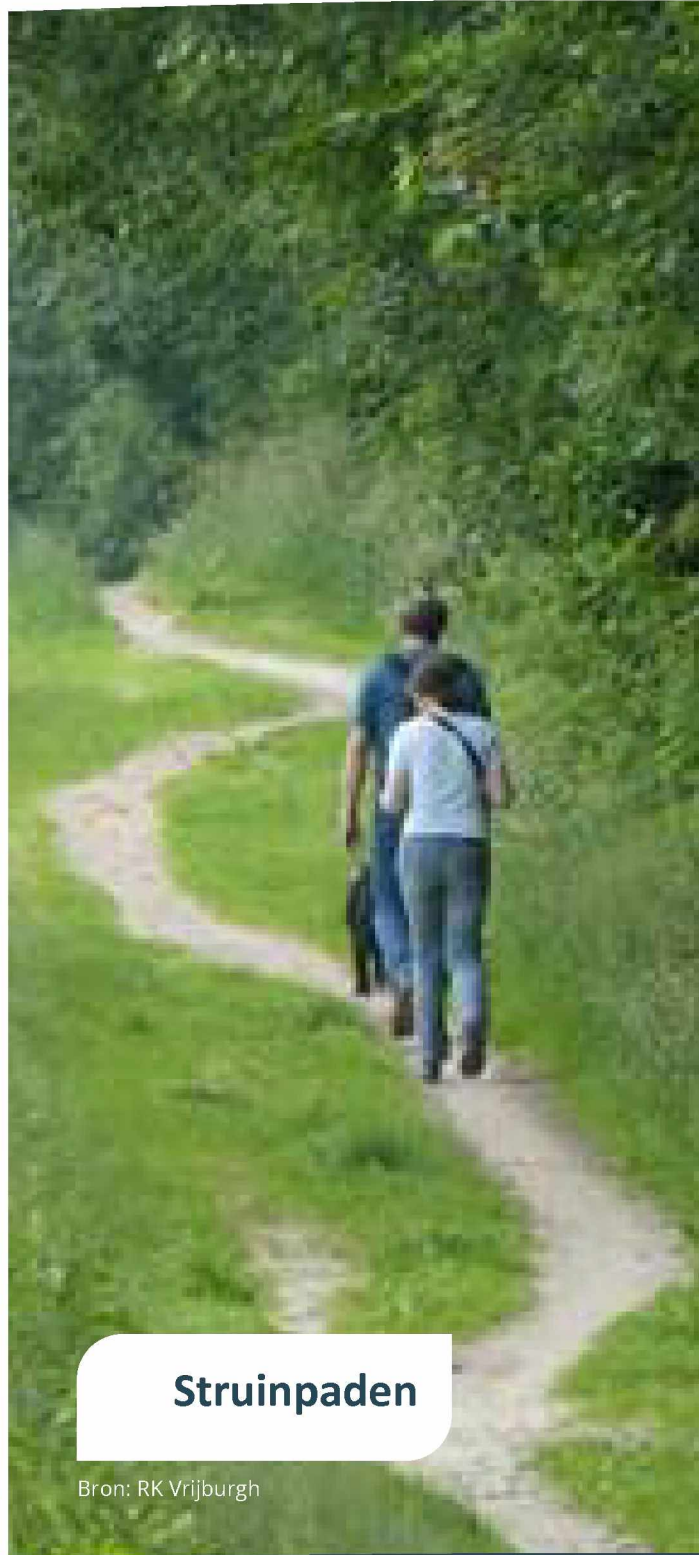
Hagen en bomen in openbare ruimte

Bron: Huren in Hoorn



Clusters omringd door groen

Bron: KIN Makelaars



Struinpaden

Bron: RK Vrijburgh

3. Middenzone

Deelgebied 3



Hofwoningen

Bron: INBO

Beoogde sfeer

In deelgebied 3 is ruimte voor grotere eenheden binnen een groene, landschappelijke omgeving. De bebouwing bestaat uit complexmatige of geclusterde bebouwing. Zowel grondgebonden als gestapelde bouw is mogelijk. Voorbeelden zijn (meergeneratie)hoven (woningen rond groene collectieve binnenhoven en buitenruimten) en appartementengebouwen (gestapelde bouw) in het groen.

In de middenzone moeten strakke rooilijnen worden voorkomen door een verspringende plaatsing van de bebouwing. De bebouwing ligt vanaf de hoofdas gezien los in de ruimte. De buitenranden van de bebouwing staan met de gevels direct in de groene ruimte. Groene elementen verzachten de bebouwing.

Bij hoven ligt de privé buitenruimte aan de binnenzijde van het hof. Hoven hebben openingen/poorten om binnentuinen te ontsluiten. Bij appartementengebouwen is de buitenruimte onderdeel van de bebouwing. Parkeren vindt geclusterd of (half) ondergronds plaats. De geclusterde parkeervoorzieningen worden ingepast in de omgeving met bomen en hagen.

In het gebied worden geen wegen aangelegd. Alleen inritten voor de parkeervoorzieningen zijn mogelijk. Een fietsroute richting Vrijburgh fase 1 en 2 is onderdeel van het gebied. Verder is het gebied dooraderd met informele wandelpaden.

Randvoorwaarden groen

- Bestaande elzensingels handhaven.
- De openbare ruimte landschappelijk inrichten. De bestaande elzensingel, bloem- en kruidenrijk grasland, plukken struweel en solitaire bomen bepalen het beeld.
- Groene elementen inzetten om het aanzicht van de bebouwing en de parkeerplaatsen te verzachten.
- Het sortiment beplanting (bomen, struiken en hagen) is landschappelijk in uitstraling, inheems en op de ondergrond passend.

Randvoorwaarden water

- Natuurlijke oevers toepassen in de vorm van grasoevers of natuurvriendelijke oevers.
- Hemelwater wordt afgevoerd in de sloten.

Randvoorwaarden wegen en paden

- Parkeren wordt geclusterd of (half)verdiept vormgegeven.
- Geen wegen toevoegen om het gebied te ontsluiten. Alleen inritten om de parkeervoorzieningen te ontsluiten zijn mogelijk.
- Inritten vormgeven als informeel pad, bijvoorbeeld als karrenspoor. Geen trottoirs toepassen. Beton en grasbetonstenen zijn de hoofdmaterialen.
- In het gebied wordt een fietsverbinding naar Vrijburgh fase 1 ingepast. Het fietspad uitvoeren in beton of halfverharding.
- Wandelpaden uitvoeren in halfverharding of als smal betonpad.

Randvoorwaarden bebouwing

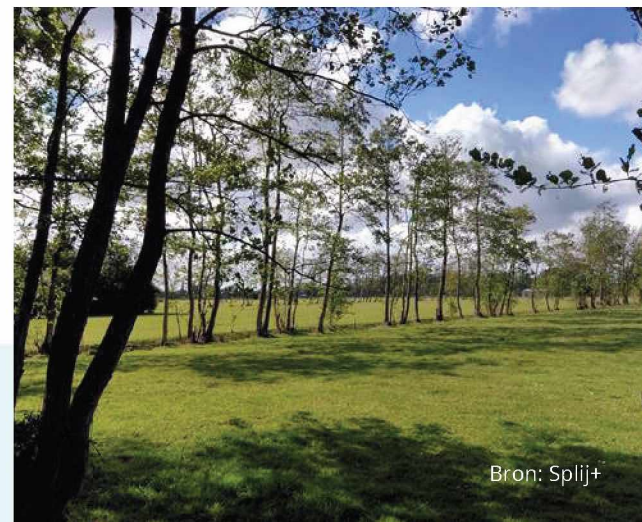
- Geclusterde bouw (maximaal twee bouwlagen met een kap) en/of gestapelde bouw (maximaal drie bouwlagen). Vrijstaande bijgebouwen zijn meeontworpen.
- De clusters bebouwing hebben een vrije, losse situering.
- De architectuur heeft een relatie met de (schaal van) de landschappelijke plek. Dit komt tot uitdrukking in het natuurlijke kleur- en materiaalgebruik, de relatie binnen-buiten en de oriëntatie van de bebouwing.
- De buitenranden van de bebouwing staat met een voorgevel direct in de groene ruimte. Geen dichte gevels van bergingen aan de buitenranden en buitenruimte situeren.

Randvoorwaarden erfinrichting

- Bij hoven is een gezamenlijke binnentuin mogelijk, al dan niet met privé tuinen. Langs de buitenranden van een hof geen private buitenruimte toepassen.
- Bij appartementen in pandige buitenruimte (loggia's), beperkt uitsteken balkons of dakterrassen toepassen.
- Eventuele erfinrichting is afgestemd op de omgeving en is passend bij het elzensingellandschap.



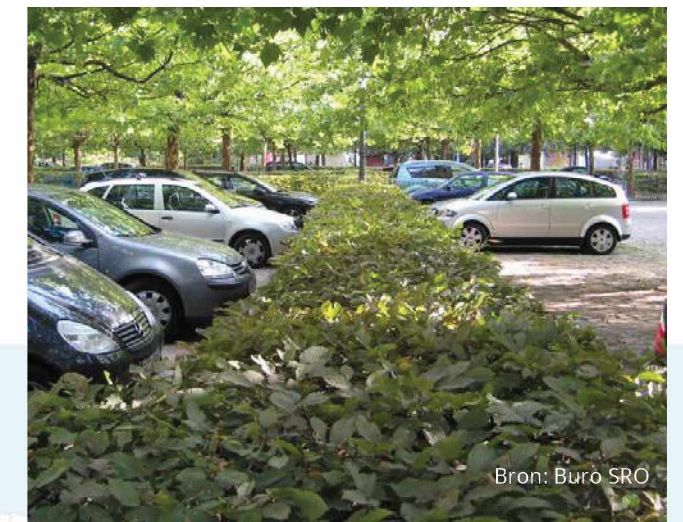
Bron: Hoogheemraadschap Rijnmond



Bron: Splij+



Bron: Green Cities

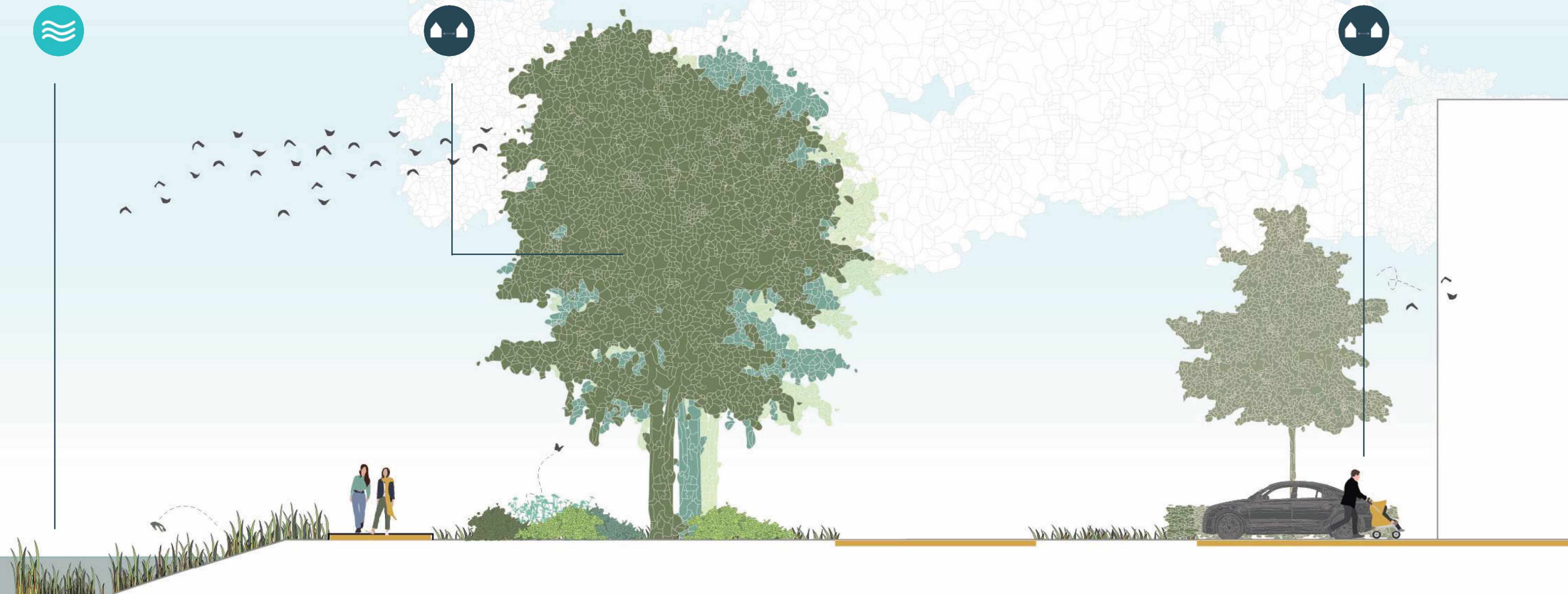


Bron: Buro SRO

Water met natuurlijke oevers

Elzensingel handhaven

Geclusterde parkeervoorzieningen worden met hagen en bomen aangekleed.



Referentiebeelden en principeprofiel



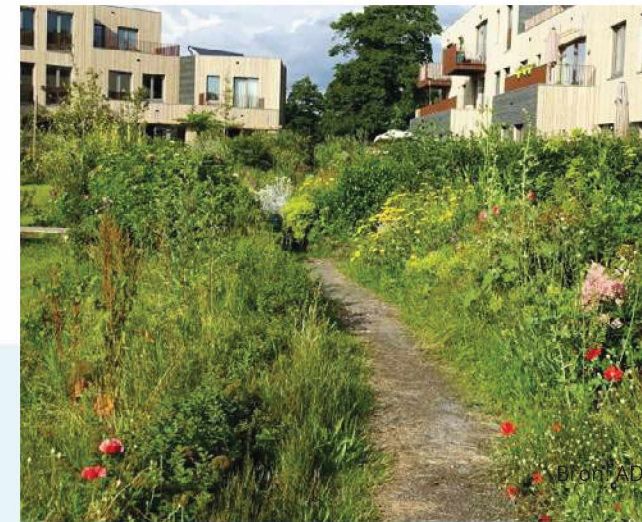
Bron: KIN Makelaars

Complexmatige bebouwing in het groen



Bron: RK Vrijburgh

Verbindend fietspad door het gebied



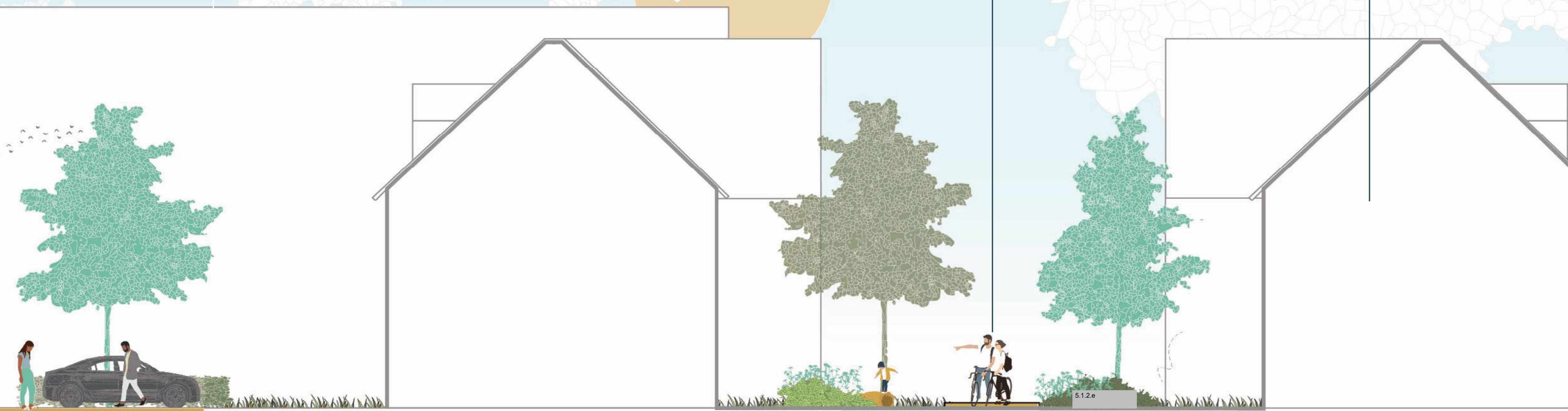
Bron: AD

In de hoven is semi-privaat groen mogelijk



Bron: Zecc Architecten

Hofwonen



Principedoorsnede van het gebied. Deze laat zien hoe de hoven en de appartementen in de groene ruimte kunnen staan en geeft een verbeelding van de geclusterde parkeervoorziening.



Strooigoed in het landschap

Bron: Bijzonderplekje.nl



Informeel groen met landschappelijke soorten

Bron: Marjoleinhetklein

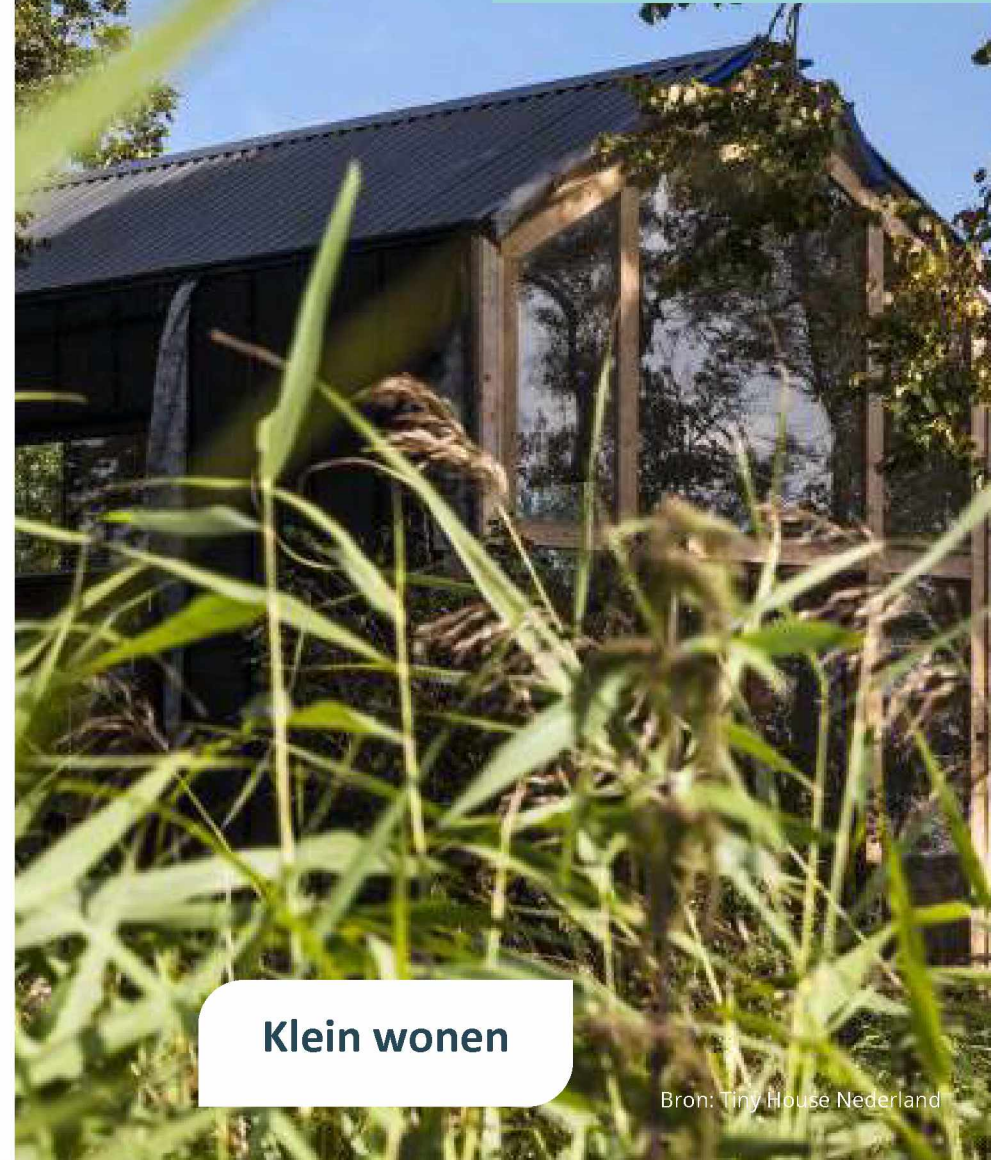


Plasdras

Bron Pinterest

4. Klein wonen

Deelgebied 4



Klein wonen

Bron: Tiny House Nederland

Beoogde sfeer

Deelgebied 4 biedt ruimte voor klein wonen. De woningen liggen als strooigoed in het groen langs een fiets/voetpad (in verband met kabels en leidingen). Het gebied wordt landschappelijk ingericht met bloem- en kruidenrijke graslanden met singels en waterpartijen met natuurlijke oevers. De bebouwing is ondergeschikt aan de landschappelijke en waterrijke omgeving. De kleine woningen mogen deels in het water worden gebouwd en hebben een klein terras of vlonder. De situering van de woningen vindt plaats in gemeenschappelijkheid.

Het gebied wordt voor auto's met een karrenspoor op de hoofdas ontsloten. Het karrenspoor geeft toegang tot een gezamenlijk parkeerterrein en een gezamenlijke berging/schuur. De individuele woningen worden ontsloten via het fietspad en/of informele paden. Het fietspad loopt van de rotonde bij Folgeren/Folgeralaan naar Vrijburgh fase 1 en 2 en mag incidenteel voor auto's worden benut.

Randvoorwaarden groen

- Bestaande elzensingels handhaven en versterken.
- Het gebied heeft een landschappelijk karakter en wordt ingericht met bloem- en kruidenrijk grasland, struweel en solitaire bomen.
- Het sortiment beplanting (bomen, struiken en hagen) is landschappelijk in uitstraling, inheems en op de ondergrond passend.

Randvoorwaarden water

- Natuurlijke oevers toepassen in de vorm van grasoevers, natuurvriendelijke oevers of plasdrasoevers.
- Doorzichten naar het water zijn onderdeel van het plan.
- Hemelwater wordt afgevoerd in de sloten.

Randvoorwaarden wegen en paden

- Geen nieuwe ontsluitingswegen aanleggen.
- Een fietspad vanaf de rotonde Folgeren/Folgeralaan naar Vrijburgh fase 1 en 2 is onderdeel van het plan. Het fietspad uitvoeren als betonpad.
- Het gebied is dooraderd met informele wandelpaden, uitgevoerd in halfverharding of als smalle betonpaden.

Randvoorwaarden bebouwing

- Vrijstaande kleine woningen.
- De woningen hebben een plat dak of een niet bewoonbare kap.
- De hoofdvorm is een bouwlaag met een kap (met een maximale footprint van 45 m²) of twee bouwlagen (met een maximale footprint van 25 m²)
- De woningen staan minimaal 5 meter van elkaar vandaan.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan. Een gezamenlijk bijgebouw is onderdeel van de planvorming.
- De architectuur heeft een relatie met de (schaal van) de landschappelijke plek. Dit komt tot uitdrukking in het natuurlijke kleur- en materiaalgebruik, de relatie binnen-buiten en de alzijdige oriëntatie.

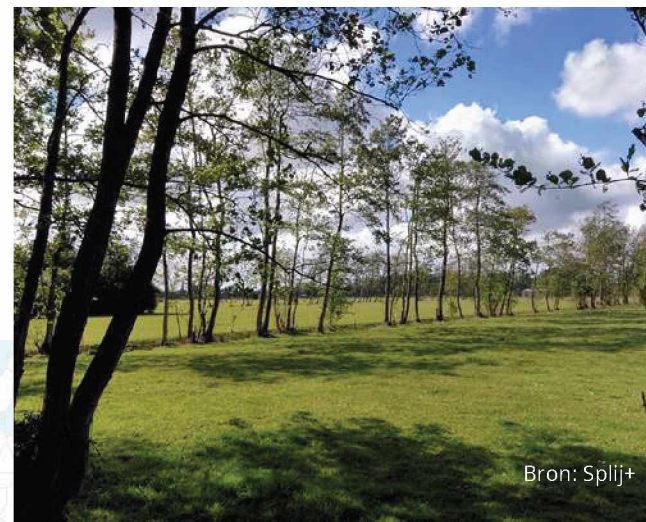
Randvoorwaarden erfinrichting

- Parkeren vindt geclusterd plaats nabij bestaande infrastructuur.
- Parkeerplaatsen inpassen met groene elementen. Verharding beperken tot een functioneel minimum en zo open mogelijk vormgeven (bijvoorbeeld met grasbetonstenen).
- Perceelafscheidingsen maken onderdeel uit van de architectuur, waarbij dit slechts aan één zijde als rugdekking is toegestaan. Het open karakter van het gebied is leidend.
- De buitenruimte vormgeven als terras of vlonder direct aansluitend op de woning. Ruimte tussen individuele percelen moet voldoende groen zijn ingericht.



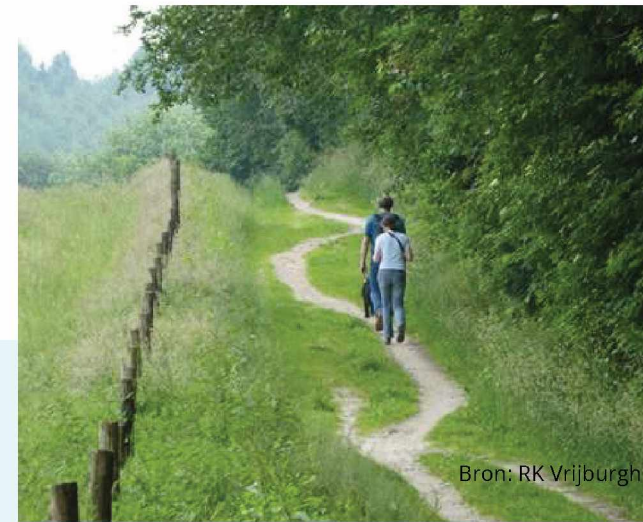
Bron: Hoogheemraadschap Rijnmond

Water met natuurlijke oevers



Bron: Splij+

Elzensingels handhaven



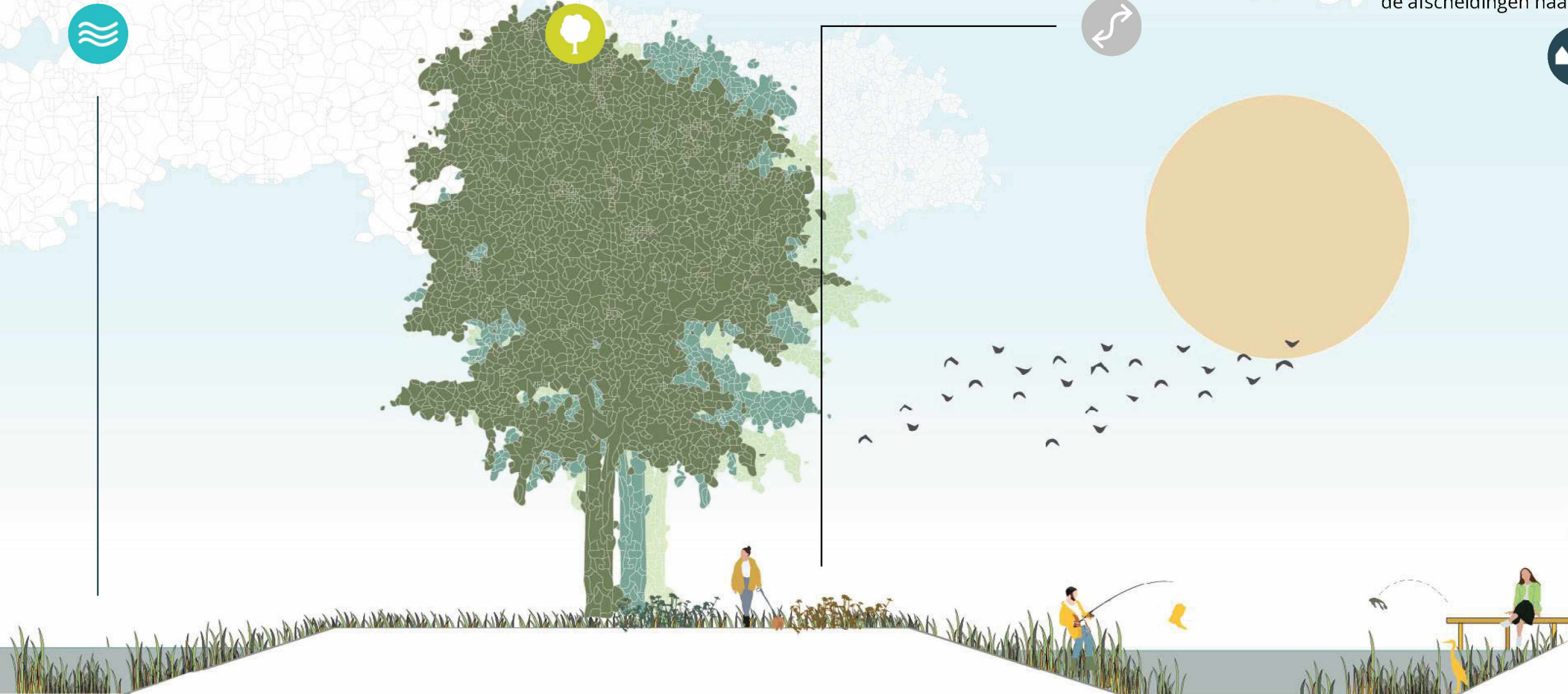
Bron: RK Vrijburgh

Struinpaden



Bron: Bijzonderplekje.nl

Bebouwing aan en in het water mogelijk met vlanders en eenvoudige terrassen zonder harde afscheidingen naar het openbare groen



Referentiebeelden en principeprofiel



Bron: RK Vrijburgh

Verbindend fietspad door het gebied



Bron: Tinyhousenederland

Architectuur passend bij het landschap



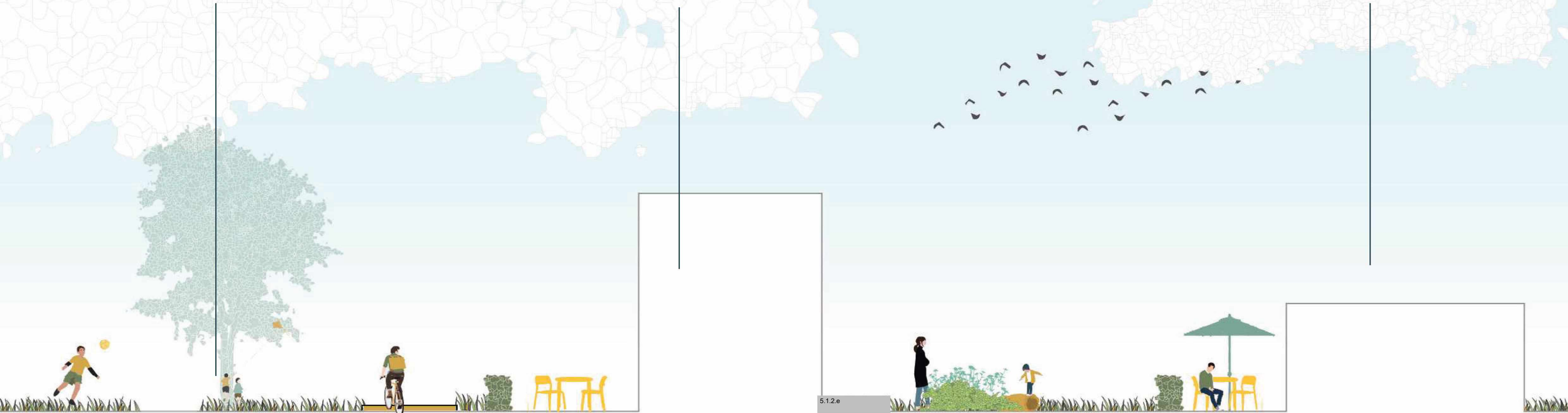
Bron: Parknight.com

Collectieve parkeervoorziening met grasbetonstenen



Bron: Ruimt

Architectuur passend bij het landschap



5.1.2.e

Principedoorsnede van het gebied. Deze laat zien hoe de woningen in het groen en of het water staan en geeft een verbeelding van de groene ruimte.



5.12.e

Informele graslanden



Bebouwing passend bij het landschap



Bron: Boerënerf

5. Solitaires

Deelgebied 5



Beoogde sfeer

Om de doorzichten vanaf Folgeren het gebied in zo open mogelijk te houden, wordt een geconcentreerde bebouwing voorgestaan. In deelgebied 5 is daarom ruimte voor twee solitair (gebied 5a en 5b). Deze solitair vormen samen met de boerderij Vrijburgh drie zelfstandige eenheden die vanaf de Folgeren en Nijtap te zien zijn.

Gebied 5a, de meest noordelijke solitair (tussen de Lutenantsloane en het voormalig spoortracé) ligt aan het einde van de hoofdas en biedt ruimte voor een bijzondere vorm van collectief wonen (zoals bijvoorbeeld meergeneratiewoningen). Indien het collectieve wonen in gebied 5a niet kansrijk blijkt, kan ook op dit perceel individueel wonen worden ontwikkeld. De bebouwing en de erfinrichting worden geïnspireerd op een boeren erf.

Gebied 5b, de meest zuidelijke solitair, gesitueerd langs het smalle pad naar ^{5.1.2.e} (5b) biedt ruimte voor een bijzondere vorm van collectief, zorg gerelateerd of individueel wonen. Het wonen kan grotendeels naar wens worden vormgegeven, zolang het doorzicht maar gewaarborgd blijft. De ontwikkeling moet dan ook in de lengterichting zijn, evenwijdig aan de verkaveling. Het driehoekige perceel aan de noordzijde van het voormalig spoortracé heeft een koppeling met deze solitair en biedt mogelijkheden voor een gezamenlijke moestuin of een dierenparkje.

Randvoorwaarden groen

- Bestaande elzensingels handhaven en versterken.
- Het sortiment beplanting (bomen, struiken en hagen) is landschappelijk in uitstraling, inheems en op de ondergrond passend.

Randvoorwaarden water

- Natuurlijke oevers toepassen in de vorm van grasoevers, natuurvriendelijke oevers of plasdrasoever.
- Hemelwater wordt afgevoerd in de sloten.

Randvoorwaarden wegen en paden

- De solitair worden direct of indirect (met een karrenspoor) op de hoofdas ontsloten.

Randvoorwaarden bebouwing

- De bebouwing heeft een langgerekte hoofdvorm en een fors volume. De bouwrichting is afgestemd op de verkavelingsrichting.
- De architectuur en het kleur- en materiaalgebruik passen bij de landschappelijk omgeving, bijvoorbeeld in de vorm van schuur- of boerderijarchitectuur.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm maar vormen wel een totaal ensemble.
- De solitair 5a heeft een voorgevel naar de hoofdas.
- De solitair 5b heeft een voorgevel naar de Folgeren.
- Gevels grenzend aan de openbare ruimte hebben een representatieve uitstraling.

Randvoorwaarden erfinrichting

- Voor gebied 5a is de erfinrichting geïnspireerd op een boeren erf. Het gebied heeft een groen en representatief voorerf aan de zijde van de hoofdas. Het achtererf mag meer verhard zijn. Het erf is aan drie zijden voorzien van elzensingels. Het driehoekige perceel groen en landschappelijk inrichten. Erfscheidingen zijn ondergeschikt in het beeld en passend bij het elzensingellandschap.
- Voor gebied 5b is de inrichting van het perceel grotendeels vrij. Voor de voorgevel is de inrichting van het erf groen en open en het doorzicht vanaf Folgeren moet worden gehandhaafd. Alle erfafscheidingen worden groen vormgegeven met hagen, struiken en/of elzensingels.
- Parkeren vindt plaats op eigen erf en is ondergeschikt in het beeld.
- Aan het water en/of groen is achter (het verlengde van) de voorgevel ondergeschikt een terras of vlonder mogelijk.
- Verharding beperken tot een functioneel minimum en bij voorkeur zo open mogelijk vormgeven (bijvoorbeeld met grasbetonstenen).

Bron: Bureau AAP



Bron: Natuurcamping

Kleinschalige open grasvelden



Bron: Natuurmonumenten

Elzensingels handhaven



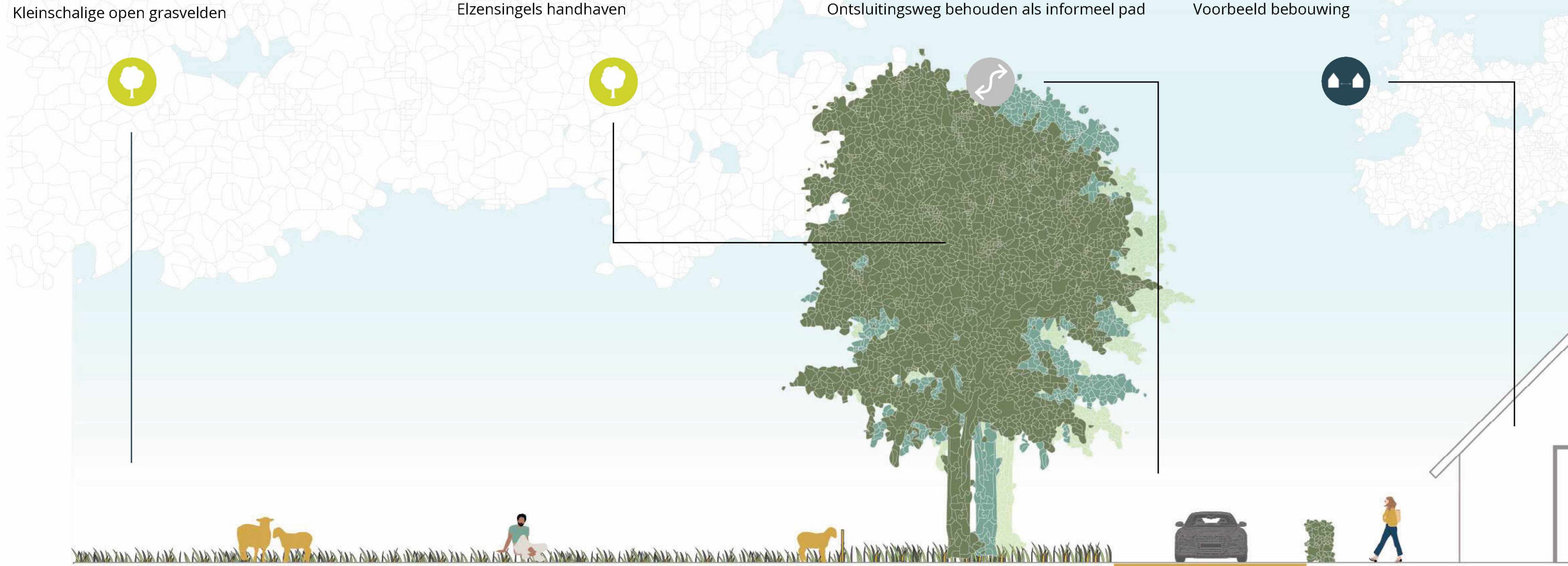
Bron: Google Streetview

Ontsluitingsweg behouden als informeel pad



Bron: SKA

Voorbeeld bebouwing



Referentiebeelden en principeprofiel



Bron: Wienerberger

Voorbeeld bebouwing



Bron: Tuinen van Appeltern

Open, groene voortuin met lage hagen als erfafscheiding

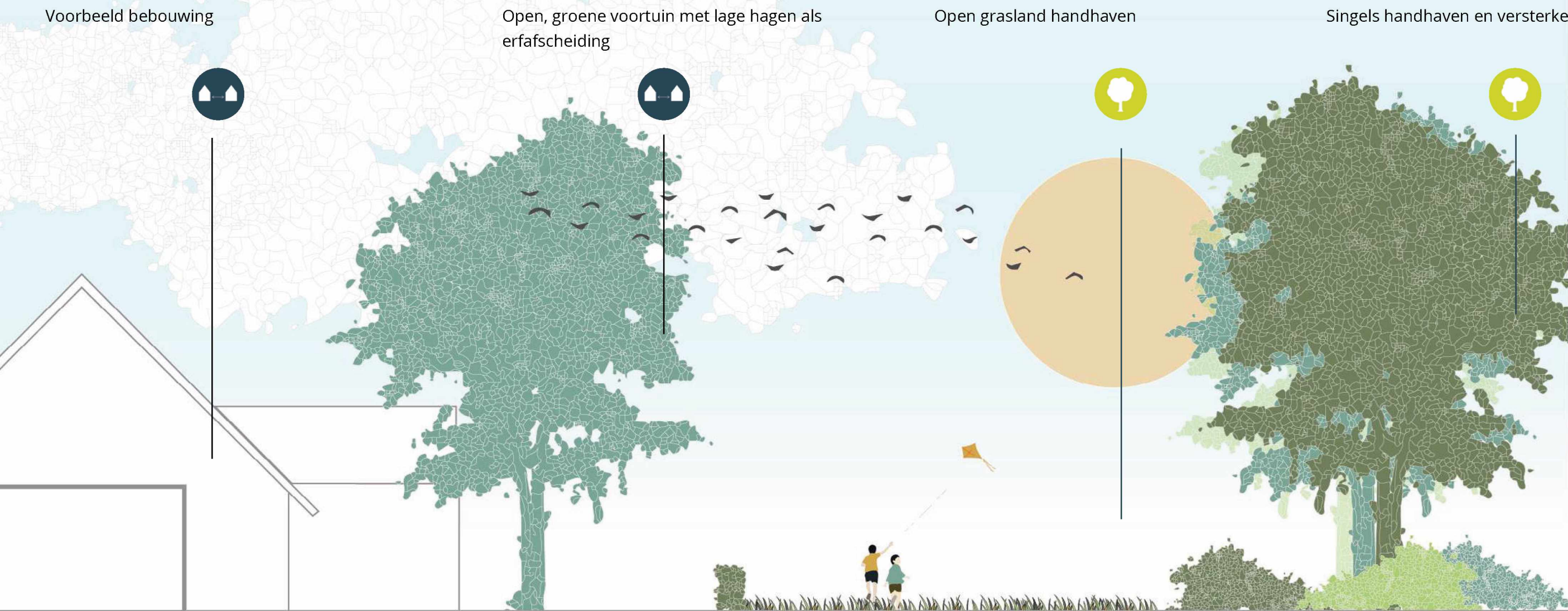


Bron

Open grasland handhaven



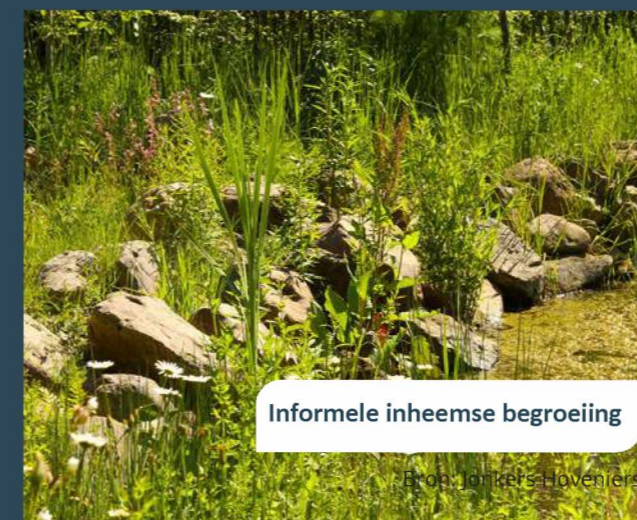
Singels handhaven en versterken



Principedoorsnede van het gebied. Deze laat zien hoe het aanzicht van gebied 5B kan zijn vanaf Folgeren.



◀ Duurzame maatregelen kunnen op veel manieren worden toegepast. Dit kan bijvoorbeeld worden mee ontworpen in de architectuur, of worden toegepast in de openbare ruimte. Deze referenties geven enkele van deze concrete maatregelen weer. Deze maatregelen kunnen helpen om bijvoorbeeld het gebied klimaatrobuust te maken en in te richten voor een betere biodiversiteit.



4. Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De gemeente Smallingerland heeft de ambitie om een blijvend duurzame en klimaatadaptieve wijk te realiseren. De gemeente draagt hierin haar steentje bij. Maar ook de ontwerpers, bouwers en bewoners van de nieuwe woningen kunnen hieraan bijdragen. Zij kunnen mede de voorwaarden creëren voor een hoge levenskwaliteit voor mens en natuur, voor nu en voor later. Dit hoofdstuk schetst een aantal mogelijkheden.

Openbare verlichting

De openbare verlichting wordt door de gemeente tot een functioneel minimum beperkt en wordt uitgevoerd met bewegingssensoren. Op deze manier wordt het energieverbruik beperkt. Bewoners wordt gevraagd om ook de buitenverlichting te beperken en/of om deze slim uit te voeren.

Regenwater

De winters worden steeds natter en de zomers worden steeds droger in Nederland. Dit betekent dat het aan de ene kant belangrijk wordt om zorgvuldig om te gaan met het gebruik van water en andere kant juist te voorkomen dat er wateroverlast ontstaat.

Wateroverlast kan mede voorkomen worden door de tuin niet meer te verharden dan noodzakelijk. Op plekken van verharding kan water niet infiltreren, waardoor overlast kan ontstaan. Het afkoppelen van regenwater, dit betekent het water niet afvoeren naar het riool, maar naar oppervlakte water zoals sloten, voorkomt overbelasting van het riool. Ook kan regenwater opgevangen worden en gebruikt worden in de eigen tuin. Bijvoorbeeld in een regenwaterton of een regenwaterput. Dit draagt bij aan het voorkomen van wateroverlast en spaart tegelijkertijd het gebruik van drinkwater.

Biodiversiteit

De biodiversiteit in Nederland staat onder druk. De inrichting van de openbare ruimte kan helpen om een positieve bijdrage te leveren aan het biodiversiteit in een gebied. In het ontwerp van woningen kunnen bijvoorbeeld nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen worden geïntegreerd in de gevels en daken.

Een groene, gevarieerde (tuin)inrichting (met inheemse soorten beplanting) voorkomt niet alleen wateroverlast, maar biedt ook een goed leefklimaat voor vogels, insecten en kleine dieren. Fruitbomen en bloeiende en bes-/vrucht dragen planten in tuinen dragen bij aan de biodiversiteit van het gebied. Ook hagen als erfafscheidingen geven een duidelijke plus.

Voor een goede toepassing van natuurinclusief bouwen is het slim om met natuurkenners te overleggen. Zij kunnen adviseren voor passende maatregelen in relatie tot de ecologie van de omgeving.

Vegetatiedaken

Het aanbrengen van een vegetatiedak (gras- en sedumdaken) op de woning draagt bij aan een duurzame wijk. Een vegetatiedak isoleert de woning, absorbeert geluid en zuivert de lucht, wat positief bijdraagt aan het woon- en leefklimaat. Daarnaast levert een vegetatiedak een positieve bijdrage aan de biodiversiteit in de wijk.

Materiaalgebruik

Grondstoffen zijn schaars; het is dan ook belangrijk om hier verantwoord mee om te gaan. Dit geldt voor de inrichting van de openbare ruimte, de erfinrichting en de bebouwing. Dit kan door het materiaalgebruik zoveel mogelijk te beperken, bouwafval zoveel mogelijk te voorkomen en waar mogelijk te kiezen voor duurzame materialen, herbruikbare, of hergebruikte materialen. Ook is het beter materialen toe te passen die in de directe omgeving gewonnen zijn.

Energiegebruik

Vanaf 21 januari 2021 moeten alle woningen voldoen aan de eisen voor 'Bijna energieneutrale gebouwen' (BENG) en gasloos bouwen is voor de nieuwe bewoners verplicht. Dat betekent dat de huidige wetgeving er voor zorgt dat nieuwbouw woningen duurzaam gebouwd worden.

Voor wie een stap verder wil gaan, kan ook streven naar een energieneutrale of energieopwekkende woning. In alle gevallen betekent dit dat bewuste keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van het energiegebruik. Gedacht kan worden aan:

- het toepassen van energiezuinige apparaten en verlichting,
- het zelf opwekken van energie door bijvoorbeeld zonnepanelen toe te passen,
- en het voorkomen van energieverlies door een goede isolatie en luchtdichtheid.

Circulair bouwen

Circulair bouwen draagt bij aan het minimaliseren van de milieu-impact van gebouwen en materialen. Dat doel kan op verschillende manieren bereikt worden.

- Hergebruik van materialen en elementen.
- Gebruik van hernieuwbare grondstoffen.
- Reduceren van (toekomstige) milieu-impact door slimme keuzes in materiaalgebruik.
- Toekomstbestendig en flexibel ontwerp.
- Slim ontwerp waarin functie worden gecombineerd waardoor er minder groot gebouwd hoeft te worden.

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Smallingerland
Gauke Boelensstraat 2
9203 RM Drachten

Datum

9 november 2023

BügelHajema Adviseurs

Adviseurs voor de leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden

CONTACTPERSOON

5.1.2.e

E info@bugelhajema.nl

I www.bugelhajema.nl