

# **RUIMTELIJK KADER VRIJBURGH**

## **FASE 2 & 3**

VERSIE 31 MAART 2020







Noorderhogeweg

N31 Waldwei

Plangebied  
Vrijburgh fase 2&3

Nijtap

Folgeren

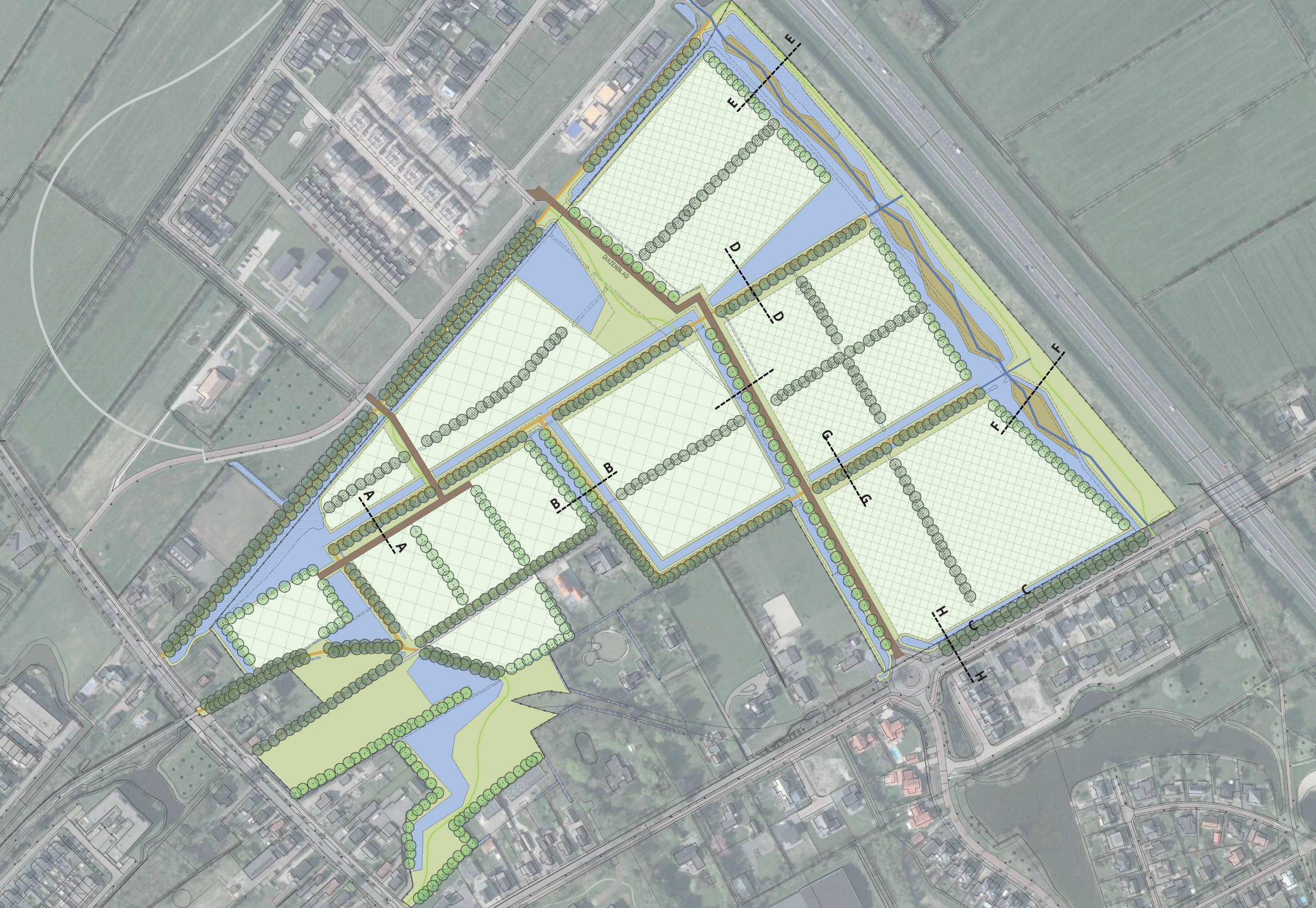
Folgeralaan

# INHOUD

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. Ruimtelijke visie</b>	<b>9</b>
<b>3. Fysiek kader</b>	<b>13</b>
<b>4. Ontwikkelcriteria fase 2</b>	<b>15</b>
<b>5. Ontwikkelcriteria fase 3</b>	<b>17</b>
<b>Bijlage 1 - Profielen groenblauwe randen</b>	<b>19</b>
<b>Colofon</b>	<b>28</b>

**Separate bijlage - Maatvaste uitwerking ruimtelijk kader**





RUIJTELIJK KADER VRIJBURGH FASE 2 & 3



# 1. INLEIDING

## **Aanleiding**

Vrijburgh is al enige jaren in ontwikkeling. Door de economische crisis van enkele jaren geleden is de ontwikkeling van Vrijburgh er echter anders uit komen te zien dan verwacht. Voor het hele gebied was, zoals gebruikelijk, een stedenbouwkundig plan ontworpen. Vervolgens is gestart met de ontwikkeling van de eerste fase. Dit woongebied is nu, na vele jaren, bijna volledig bebouwd. Deze fase bereikt daarmee eindelijk het eindbeeld, waarmee ook rust ontstaat voor de bewoners van het eerste uur.

Inmiddels is duidelijk dat het ontwikkelde stedenbouwkundig plan niet verder ontwikkeld zal worden. Het plan past niet meer bij deze tijd. Een plan als geheel ontwikkelen is gezien de huidige vraag niet meer realistisch. Bovendien verandert de vraag naar typen woningen en woongebieden. Deze twee redenen vorm de aanleiding om de ontwikkeling van Vrijburg te heroverwegen.

Voor fase 2 en 3 wordt een nieuwe strategie gekozen voor de planvorming en de ontwikkeling. Er is geen vastomlijnd eindbeeld meer ontworpen en ontwikkeld, maar er is een flexibel ruimtelijk kader ontwikkeld waarbinnen diverse plannen, onder ontwikkelvoorwaarden, een plek kunnen krijgen.

## **Opzet ruimtelijk kader**

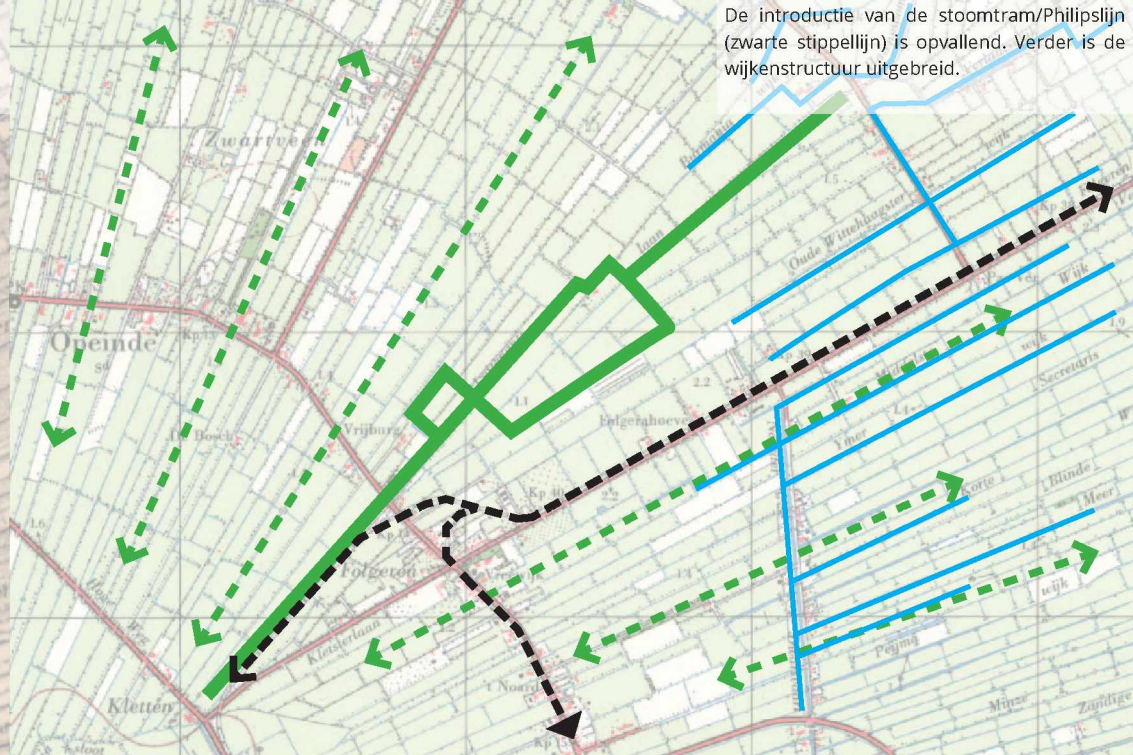
Het ruimtelijk kader heeft drie onderdelen, een ruimtelijke visie, een fysiek kader en een programmatisch deel.

- De ruimtelijke visie komt in hoofdstuk 2 aan de orde. Dit hoofdstuk beschrijft de overwegingen en hoofduitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied.
- Het fysieke kader bestaat uit een groenblauw kader en een wandel- en fietsnetwerk dat de gemeente gaat aanleggen. Met dit fysieke kader wordt de ruimtelijke basiskwaliteit van het gebied gerealiseerd en wordt voorzien in goede langzaamverkeerverbindingen met fase 1 en de rest van Drachten. Hoofdstuk 3 beschrijft en verbeeldt het fysieke kader.
- Het programmatisch deel bestaat uit ontwikkelcriteria voor de twee fasen die zijn onderscheiden. Hoofdstuk 4 en 5 geven aan welke ontwikkelingen, en op welke manier, mogelijk zijn.

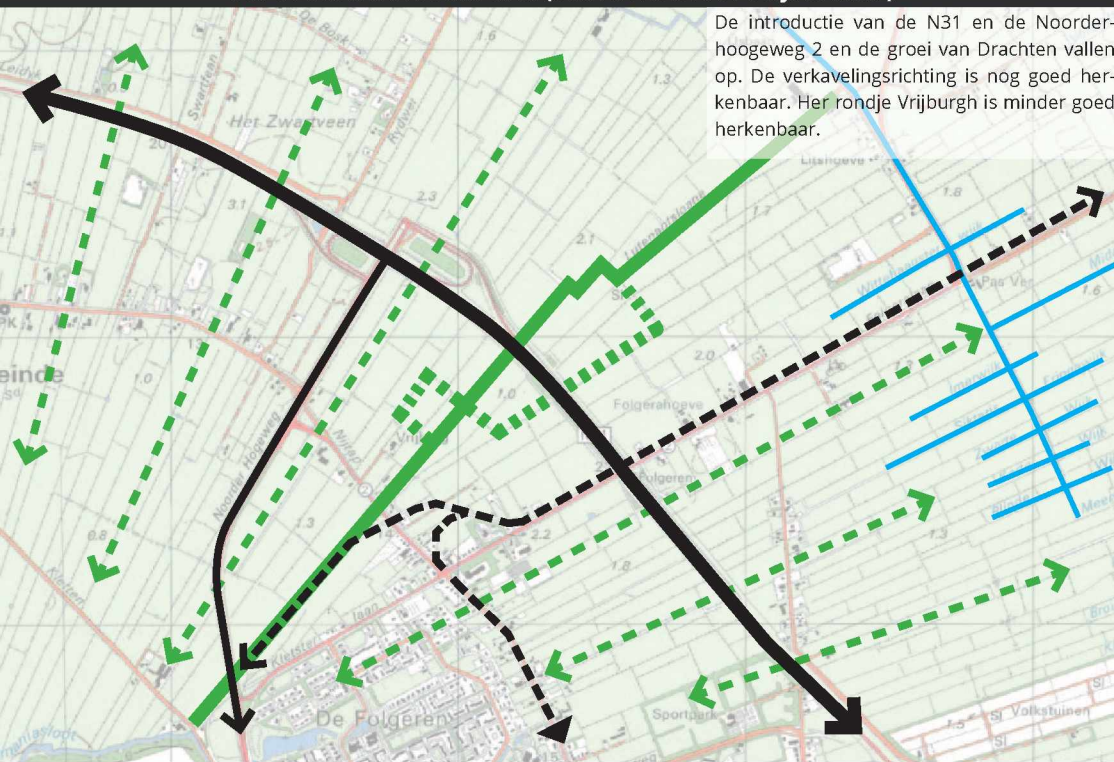




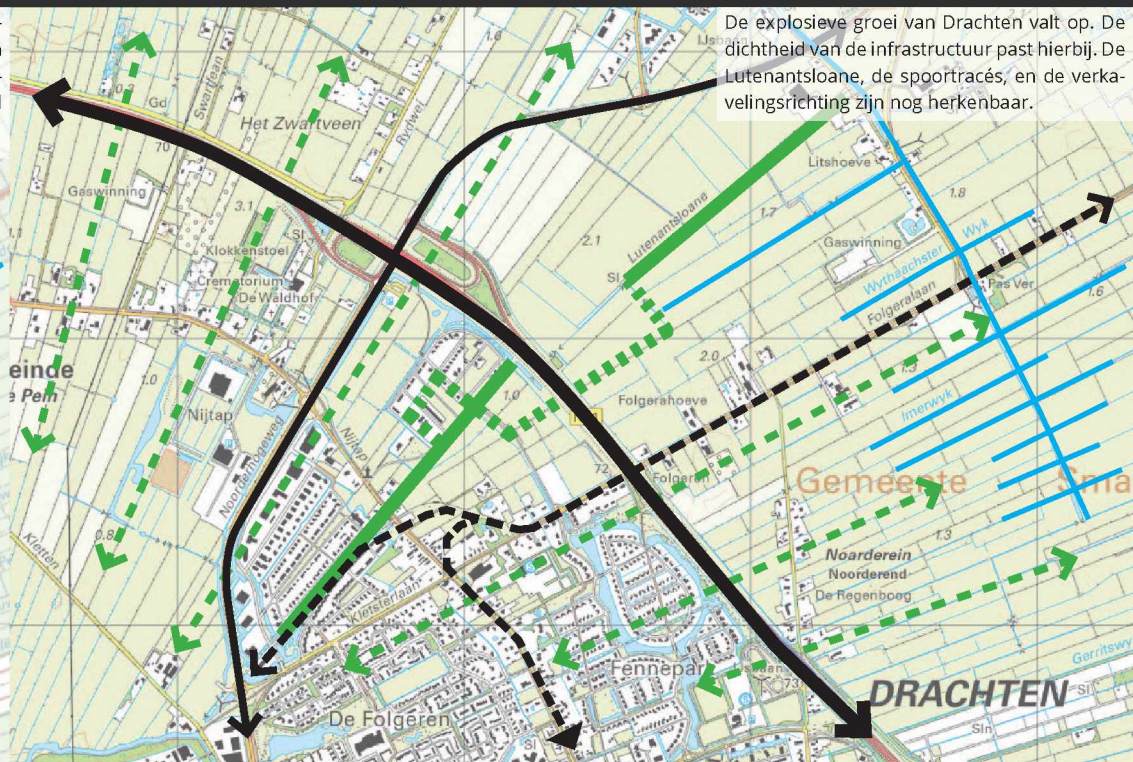
TOPOGRAFISCHE KAART 1918 (BRON: WWW. TOPOTIJDRUIS.NL)



Topografische kaart 1968 (Bron: www. topotijdreis.nl)



TOPOGRAFISCHE KAART 1993 (BRON: WWW. TOPOTIJDRUIS.NL)



TOPOGRAFISCHE KAART 2018 (BRON: WWW. TOPOTIJDRUIS.NL)





**FUNCTIONELE HOOFDINDELING**



**HOOFDRICHTING LANDSCHAP / BOOMSINGELS**

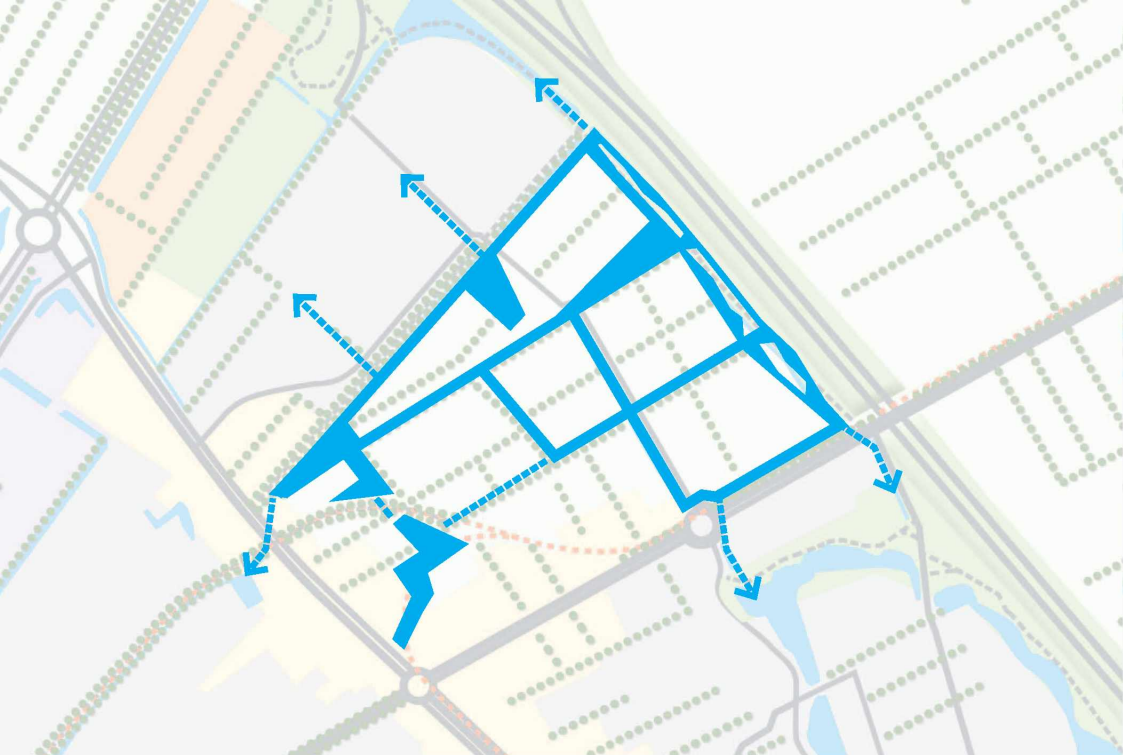


**BESTAANDE STRUCTUUR LANGZAAMVERKEER**

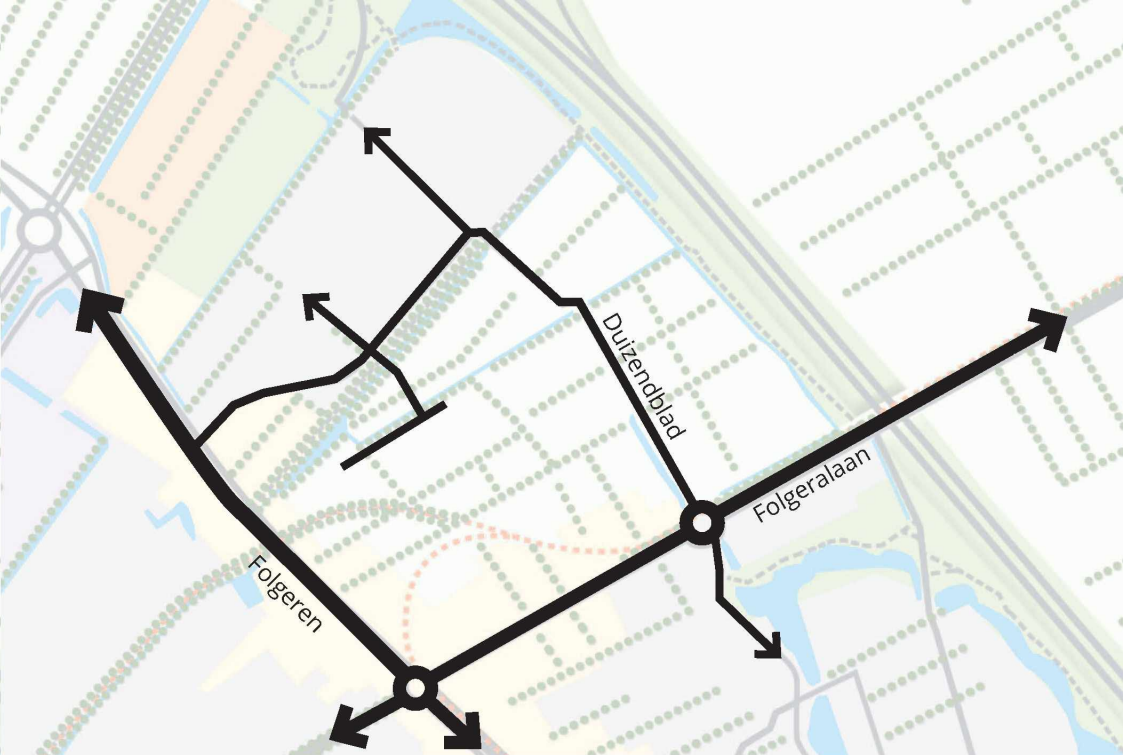


**WATERSTRUCTUUR**

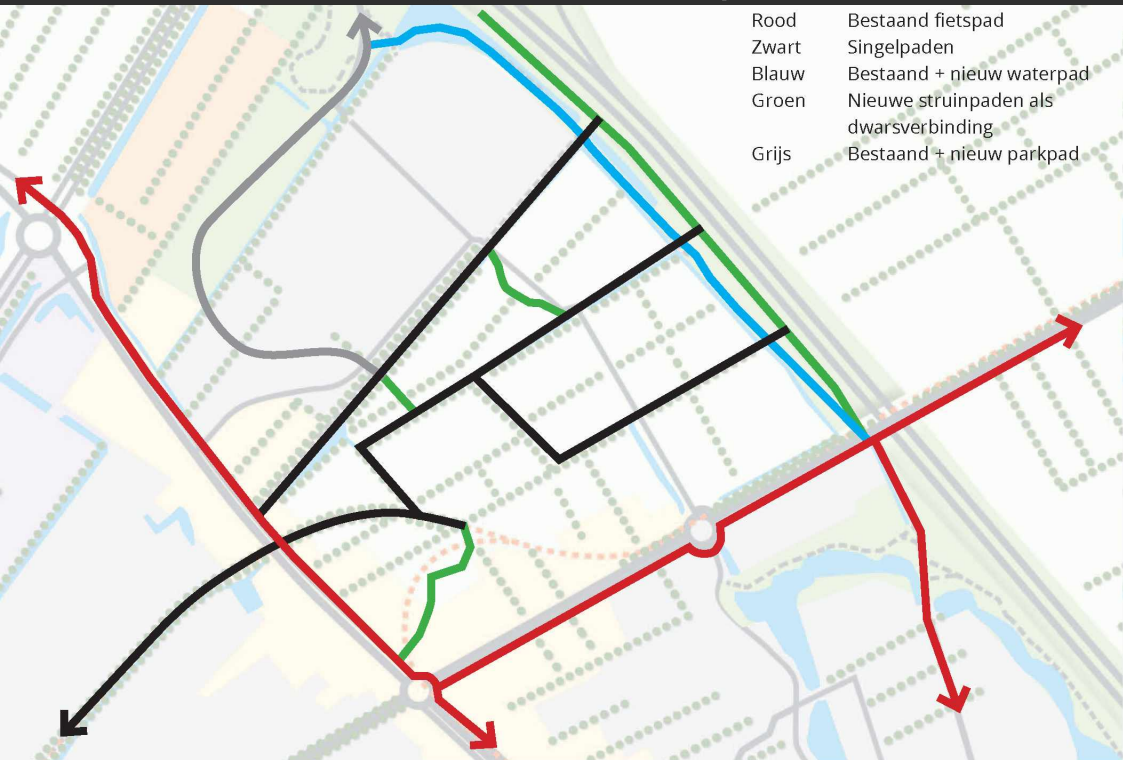




**WATER VERBINDT, DEELT EN GEEFT RUIMTELIJKE KWALITEIT**

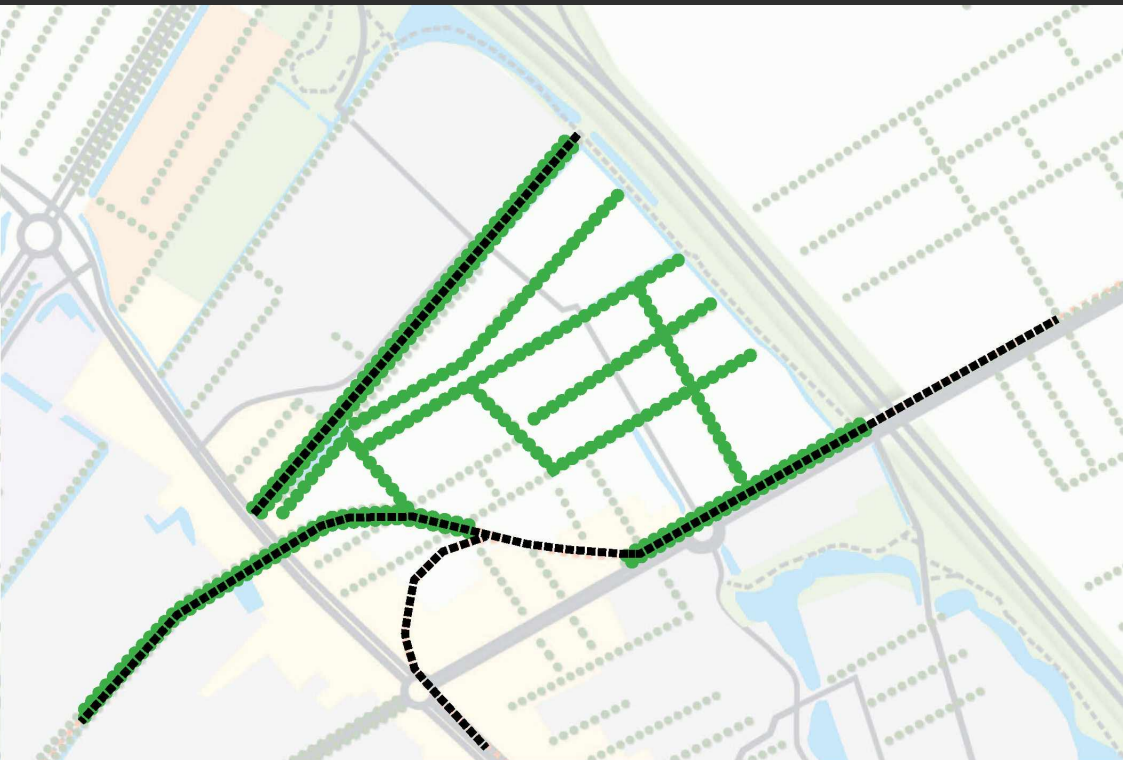


**HOOFDWEGENSTRUCTUUR**



**ROBUUST NETWERK LANGZAAMVERKEERSVERBINDINGEN**

- Rood Bestaand fietspad
- Zwart Singelpaden
- Blauw Bestaand + nieuw waterpad
- Groen Nieuwe struinpaden als dwarsverbinding
- Grijs Bestaand + nieuw parkpad



**BOOMSINGELS EN CULTUURHISTORISCHE LIJNEN INZITTEN IN DE PLANVORMING**



## 2. RUIMTELIJKE VISIE

### Ruimtelijke analyse

In pagina 6 en 7 is een aantal analysekaarten opgenomen. De volgende punten vallen op aan het plangebied en de directe omgeving.

- Het plangebied is een stuk landelijk gebied, dat door de groei van Drachten en de aanleg van de N31 ingesloten is komen te liggen.
- In het plangebied is het karakter van het singellandschap, dat kenmerkend is voor de omgeving van Drachten, nog goed ervaarbaar. De soms forse boomsingels zijn ruimtelijk waardevol.
- In de verkavelingsstructuur is een markante hoekverdraaiing herkenbaar, de 'wig' in het plangebied markeert deze hoekverdraaiing en is ruimtelijk en cultuurhistorisch waardevol.
- In het plangebied komen twee cultuurhistorisch waardevolle lijnen voor, het tracé van de stoomtram/Philipslijn en de Lutenantsloane. Deze lijnen zijn in de huidige situatie deels ingericht als langzaamverkeersverbinding.
- De voet van de geluidswal vormt op een hoog schaalniveau een ruimtelijk verbindend element en voorziet in een groenblauwe wandelverbinding tussen verschillende wijken.
- De open ruimten in het lint van Folgeren zijn een kwaliteit.

### Visie

Hoofduitgangspunt voor fase 2 en 3 is dat diverse ontwikkelingen mogelijk moeten zijn. Voor een deel zijn de ontwikkelingen bekend, maar voor een deel ook niet. Fase 2 en 3 moeten dan ook de nodige flexibiliteit kennen. Hieraan wordt invulling gegeven door een robuust groenblauwe raamwerk te ontwerpen. Dit raamwerk vormt de harde grenzen voor ontwikkelende partijen en geeft ook de basis voor de ruimtelijk kwaliteit van het gebied. Onderdeel van het groenblauwe kader zijn langzaamverkeersverbindingen. Hiermee wordt voorzien in goede verbindingen tussen de nieuwe wijk en de directe omgeving. Binnen het robuuste raamwerk is ruimte voor diverse ontwikkelingen.

### Uitgangspunten voor ontwikkeling

Voor de ontwikkeling van fase 2 en 3 gelden de volgende uitgangspunten.

- Een landelijk, groen karakter overheerst.
- De open ruimten in het lint van Folgeren worden gehandhaafd.
- De 'wig' in de verkaveling wordt behouden.
- De boomsingels zijn waardevolle ruimtelijke elementen en worden zoveel mogelijk gehandhaafd en versterkt.
- De Lutenantsloane en het tracé van de stoomtram/Philipslijn worden behouden en ingezet als langzaamverkeersverbinding.
- Waterstructuren worden ingezet om waardevolle lijnen zichtbaar te maken, gebieden te verbinden en/of gebieden op te delen.
- De groene, waterrijke geluidswal zone wordt versterkt en wordt ingezet als verbindende ruimtelijke zone. Er wordt daarbij voorzien in een verkeersveilige overstek over de Folgeralaan ter plaatse van de geluidswal.
- Een robuust netwerk van langzaamverkeersverbindingen verbindt fase 2 en 3 met de omgeving.
- Het gebied wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf het Duizendblad.
- Geparkeerde auto's zijn zo bescheiden mogelijk aanwezig in het beeld van de openbare ruimte.
  - Parkeren in of direct naast de woonbebouwing.
  - Collectief parkeren in koffers onder en/of tussen groen.
  - Deelauto's stimuleren.
- Niet meer verharder dan functioneel noodzakelijk.
- De woongebieden worden als twee verschillende gebieden uitgegeven. Fase 2 is vooral bedoeld om ruimte te bieden voor de meer reguliere woningtypen en individueel wonen (zie hoofdstuk 4). Fase 3 is vooral bedoeld voor experimenten, bijzondere woonconcepten en/of gemeenschappelijke wonen (zie hoofdstuk 5).





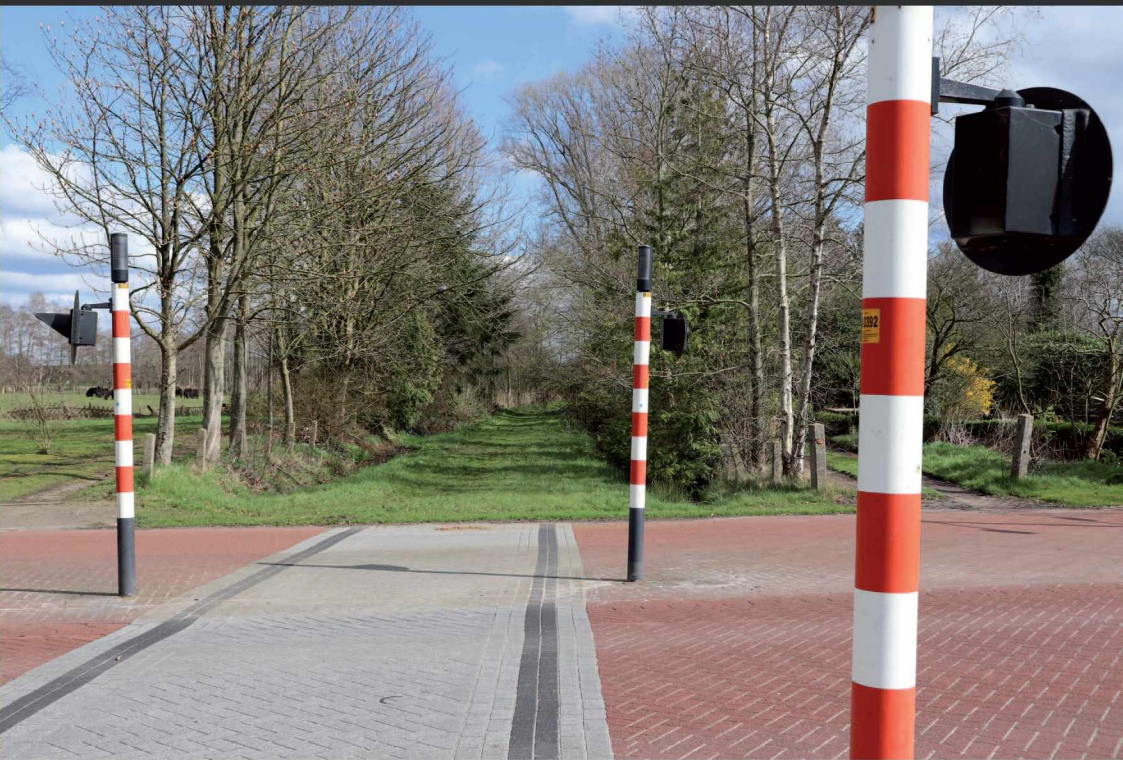
**WATERSTRUCTUUR MAAKT DE STRUCTUUR/BOOMSINGELS ZICHTBAAR EN GEEFT KWALITEIT**



**BESTAANDE WAARDEVOLLE WATERSTRUCTUREN BEHOUDEN EN VERSTERKEN**



**GROENBLAUWE ZONE LANGS DE GELUIDSWAL VERGROTEN EN VERSTERKEN**



**HET SPOORTRACÉ INZETTEN ALS WANDELPAD**

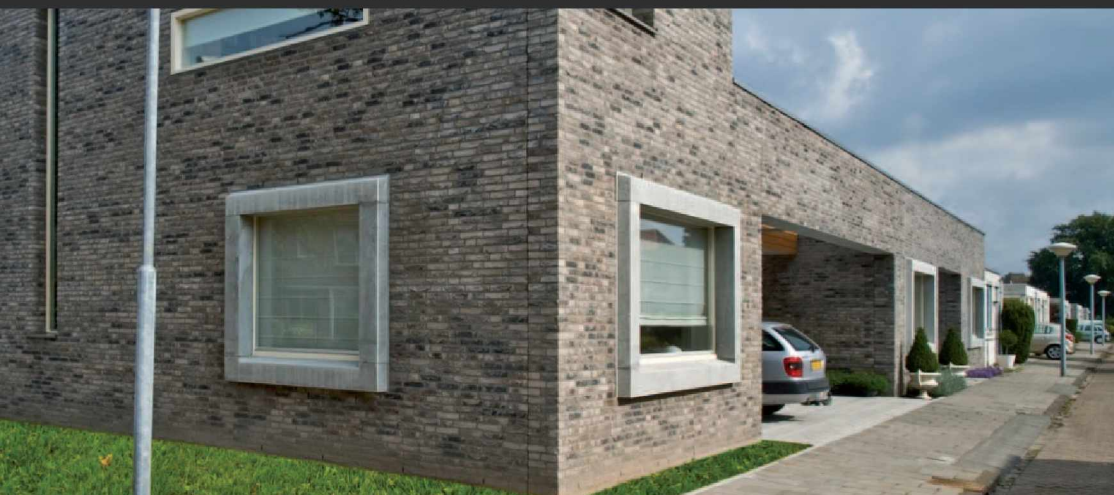




COLLECTIEF PARKEREN IN KOFFERS



'GEPARKEERDE AUTO'S INPASSEN MET HAGEN



AUTO'S STAAN IN OF DIRECT NAAST DE WONINGEN



AUTO'S PARKEREN ONDER BOMEN



HET GEBRUIK VAN DEELAUTO'S STIMULEREN





DE INRICHTING VAN DE LUTENANTSLOANE ALS VOORBEELD VOOR DE SINGELPADEN



HET 'BLOTE VOETEN PAD' ALS VOORBEELD VOOR VERDERE UITWERKING VAN HET WATERPAD



BESTAAND STRUINPAD LANGS GELUIDSWAL



STRUINPAD LANGS BOOMSINGEL



REFERENTIEBEELD VOOR HET PARKPAD MET VLOEIENDE LIJNEN



# 3. FYSIEK KADER

## Maatvast raamwerk

De uitgangspunten zijn vertaald in een maatvast raamwerk (zie pagina 4 en separate bijlage). Het raamwerk bestaat in hoofdlijnen uit uitgeefbare woongebieden en (openbaar toegankelijke) groenblauwe gebieden/zones/randen. De groenblauwe gebieden vormen de 'harde' grenzen van de uitgeefbare woongebieden, maar zorgen tegelijkertijd ook voor verbindingen en vormen ook de basis voor de ruimtelijke kwaliteit.

De groenblauwe gebieden/zones/randen zullen (overwegend) door de gemeente aangelegd worden. Voor deze gebieden zijn ter illustratie van de beoogde sfeer profielen ontworpen. Deze profielen zijn als bijlage 1 opgenomen.

## Boomsingels

In het raamwerk zijn de boomsingels zoveel mogelijk gehandhaafd en versterkt en worden nieuwe boomsingels aangebracht om de structuur te versterken. Op de kaart is onderstaande gradatie/onderverdeling aangebracht.

- Bestaande boomsingel als onderdeel van de openbare ruimte handhaven en versterken. De gemeente geeft hieraan invulling.
- Bestaande boomsingel opnemen in de planvorming. Verwijderen (deels of geheel) is alleen mogelijk met toestemming van de gemeente.
- Nieuwe boomsingels of bomenrijen ter versterking van de ruimtelijke structuur. De gemeente geeft hieraan invulling.
- Optionele nieuwe boomsingels of bomenrijen ter versterking van de ruimtelijke structuur. Aanleg in overleg met de gemeente.

## Waterstructuur

De waterstructuur is vooral ontwikkeld op basis van bestaande waterlopen. Het thema voor de waterstructuur is dat water verbindt en deelt en lijnen/elementen zichtbaar maakt. Water heeft een minimale breedte van 6 meter.

## Auto-ontsluiting

Het woongebied wordt ontsloten vanaf het Duizendblad. Om de zuidwestpunt te ontsluiten wordt een 'inprikker' aangelegd. Indien nodig worden verkeersremmende maatregelen genomen om de snelheid te remmen en sluiptverkeer tegen te gaan. Vooral wordt sluiptverkeer niet verwacht.

## Langzaamverkeersverbindingen

Langzaamverkeersverbindingen zijn onderdeel van groenblauwe raamwerk. In het raamwerk worden vier typen verbindingen onderscheiden.

- In het gebied worden singelpaden aangelegd. Dit zijn vooral rechte paden langs cultuurhistorische groene lijnen en boomsingels. Deze paden sluiten aan bij sfeer van de Lutnantsloane en worden altijd begeleid door een of twee boomsingels. De paden worden uitgevoerd in halfverharding en hebben een breedte van circa 2,0 meter.
- Langs de geluidswal worden een waterpad aangelegd. Dit pad vormt een vervolg op het 'blote voeten pad' in Vrijburgh fase 1. Het pad zal vormgegeven worden op basis van een waterthema. Stapstenen, vlonders, bruggen etc. kunnen onderdeel zijn van dit pad. De breedte zal variëren, maar is gemiddeld 1,5 meter breed. Het pad heeft vooral een natuurlijk, waterrijk karakter. Verharding is niet tot nauwelijks aanwezig.
- Het 'parkpad' gaat de verbinding vormen met de parkzone ten westen van Vrijburgh fase 1. In dit gebied ligt al een gebogen pad. Deze sfeer zal doorgetrokken worden. Het pad krijgt vloeiende lijnen, heeft een breedte van 2,0 meter en wordt uitgevoerd in beton of halfverharding.
- In het gebied is een aantal struipaden voorzien. Deze informele paden vormen dwarsverbindingen tussen overige typen paden. Deze paden kunnen zowel een droog als een meer nat karakter hebben. De paden zijn maximaal 1,0 meter breed, zijn uitgevoerd als een maaipad of uitgevoerd in halfverharding.





DUBBELE WONINGEN MET EEN LANDELIJKE SCHAAL



DUBBELE WONINGEN MET EEN LANDELIJKE SCHAAL



DUBBELE WONINGEN MET EEN UITGESPROKEN KARAKTER



RIJENWONING MET EEN DUURZAME PLUS



INDIVIDUEEL WONEN MET EEN STERKE RELATIE MET OMGEVING



VOORBEELD BIJZONDER STRAATPROFIEL



# 4. ONTWIKKELCRITERIA FASE 2



## Beschrijving

Fase 2 is het gebied ten noorden van het Duizendblad. In fase 2 is ruimte voor regulier en individueel wonen. Het gebied zal deels projectmatig, deels individueel ontwikkeld worden. Het gebied is vooral bedoeld voor reguliere woningtypen en traditionele woonconcepten waarbij individueel gewoond wordt op een privé erf/kavel.

## Welke typen woningen zijn in ieder geval mogelijk?

- Reguliere typologie woningen zoals rijenwoningen, twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen met een eigen tuin.
- Patiowoningen (programma volledig op de begane grond, met een beperkte tuin/weinig privé ruimte en veel collectief groen).
- Projectmatige bouw moet een rijk scala aan individuele keuzemogelijkheden bieden.

## Waarom moet het ontwerp van de woningen voldoen?

- De woningen die grenzen aan het groenblauwe kader hebben in de vormgeving een duidelijke relatie met de omgeving (sterke relatie binnen/buiten, sterke benutting landschap).

- Bij projectmatige bouw is sprake van een goede balans tussen samenhang en afwisseling. Per straatzijde is de bebouwing 'familie'. Er is minimaal sprake van samenhang in de vormgeving, het kleur- en materiaalgebruik en de hoofdvorm. Individuele keuzes voor indeling, uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen, serres, voordeur, e.d. zijn uitgangspunt.
- De woningen hebben een 'plus' door extra inzet op duurzaamheid en/of de bewuste inzet van circulaire materialen.
- De woningen hebben een hoofdvorm van één tot twee bouwlagen met kap of plat dak. Op bijzonder plekken zijn hogere accenten mogelijk.
- De woningen hebben landelijke schaal, passend bij de plek.
- De woningen hebben in architectuur en/of hoofdvorm een uitgesproken karakter. Het kleur- en materiaalgebruik is passend bij de natuurlijke/landelijke basis van het groenblauwe kader. Baksteen in rood-, bruin-, of antraciettinten, naturel en zwart gebeitst hout en donkere dakbedekking vormen de basis.

## Waarom moet het stedenbouwkundig ontwerp voldoen?

- De basis voor het ontwerp is wonen aan een straat.
- De op de kaart weergegeven bestaande boomsingels worden opgenomen in de planvorming. Verwijderen (deels of geheel) is alleen mogelijk met toestemming van de gemeente.
- De op de kaart weergegeven optionele nieuwe boomsingels of bomenrijen ter versterking van de ruimtelijke structuur moeten in principe worden aangelegd. Dit gebeurt in overleg met de gemeente.
- De inrichting van de nieuwe wegen passen bij het landelijke karakter van de omgeving. Niet meer verharder dan functioneel noodzakelijk.
- Geparkeerde auto's zijn zo bescheiden mogelijk aanwezig in het beeld van de openbare ruimte
- Een eentonige verkaveling, veel van hetzelfde, en lange rechtstanden in wegen worden voorkomen.

## Beheer

- De gemeente beheert de groenblauwe randen en de openbare ruimte.
- De individuele eigenaren beheren het eigen erf.





**DUURZAME, CIRCULAIRE WONING**



**DUURZAAM WONEN OP EEN NATUURLIJK ERF**



**PLAT AFGEDEKTE VOLUMES IN DE NATUUR/GROENE RUIMTE**



**CIRCULAIR, VERPLAATSBAAR WOONCONCEPT**

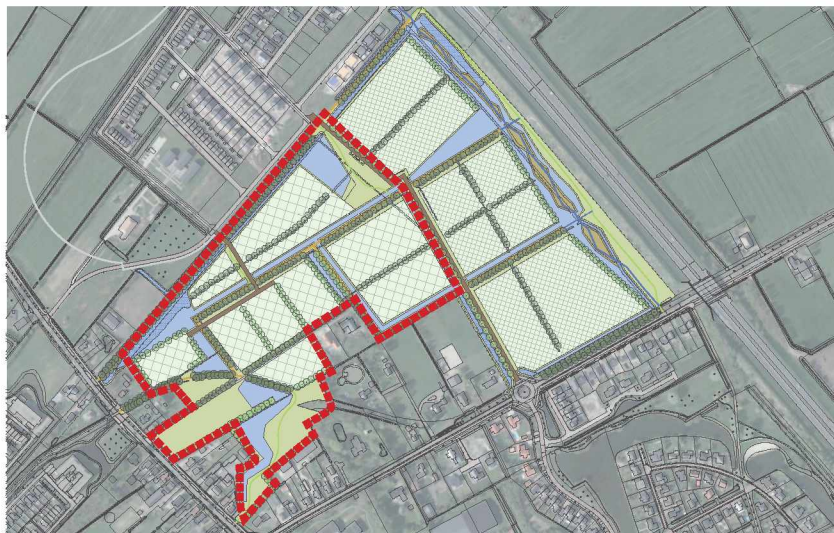


**WONEN IN EEN CLUSTER TINY HOUSES IN DE NATUUR**



# 5.

## ONTWIKKELCRITERIA FASE 3



### Beschrijving

Fase 3 is het gebied ten zuiden van het Duizendblad. In fase 3 is veel mogelijk, zoals het maar niet een traditioneel concept is en de groenblauwe structuren worden gekoesterd en versterkt. Er is ruimte voor experimenten, bijzondere woonconcepten en gemeenschappelijk wonen. Fase 3 biedt ruimte voor zowel kleinschalige als middelgrote wooneenheden en wooncomplexen. Het ruimtelijk concept is in alle gevallen wonen (in clusters) op erven en/of wonen (in clusters) in een (gemeenschappelijke) groenblauwe ruimte.

### Welke typen woningen zijn in ieder geval mogelijk?

- Individuele woningen tot kleinschalige clusters met bijzondere bouw- en woonconcepten, zoals wonen gekoppeld aan (gemeenschappelijke) leefstijl (zelfvoorzienend, natuurinclusief, zorg voor elkaar, meergeneratiewonen, duurzaam, circulair).
- Cluster van woningen met alleen een terras/vlonder en een gezamenlijke buitenruimte (zoals Tiny-houses en patiowoningen).
- Woningen met een (zeer) bijzondere architectuur/uitstraling.
- Circulair, duurzame en/of verplaatsbare (geen woonwagens) woningen.

### Waarom moet het ontwerp van de woningen voldoen?

- De woningen zijn speciaal voor de plek ontworpen (zijn maatwerk) en hebben in de vormgeving een duidelijke relatie met de omgeving.
- Gevarieerde bebouwing is mogelijk, waaronder platte bouwvormen.
- De hoofdvorm is een tot twee bouwlagen met en kap, of een tot drie bouwlagen met een plat dak.
- De woningen, clusters woningen en/of woongebouwen zijn in schaal passend bij de plek.
- Per erf of cluster is de bebouwing 'familie'. Er is minimaal sprake van samenhang in de vormgeving, het kleur- en materiaalgebruik en de hoofdvorm.

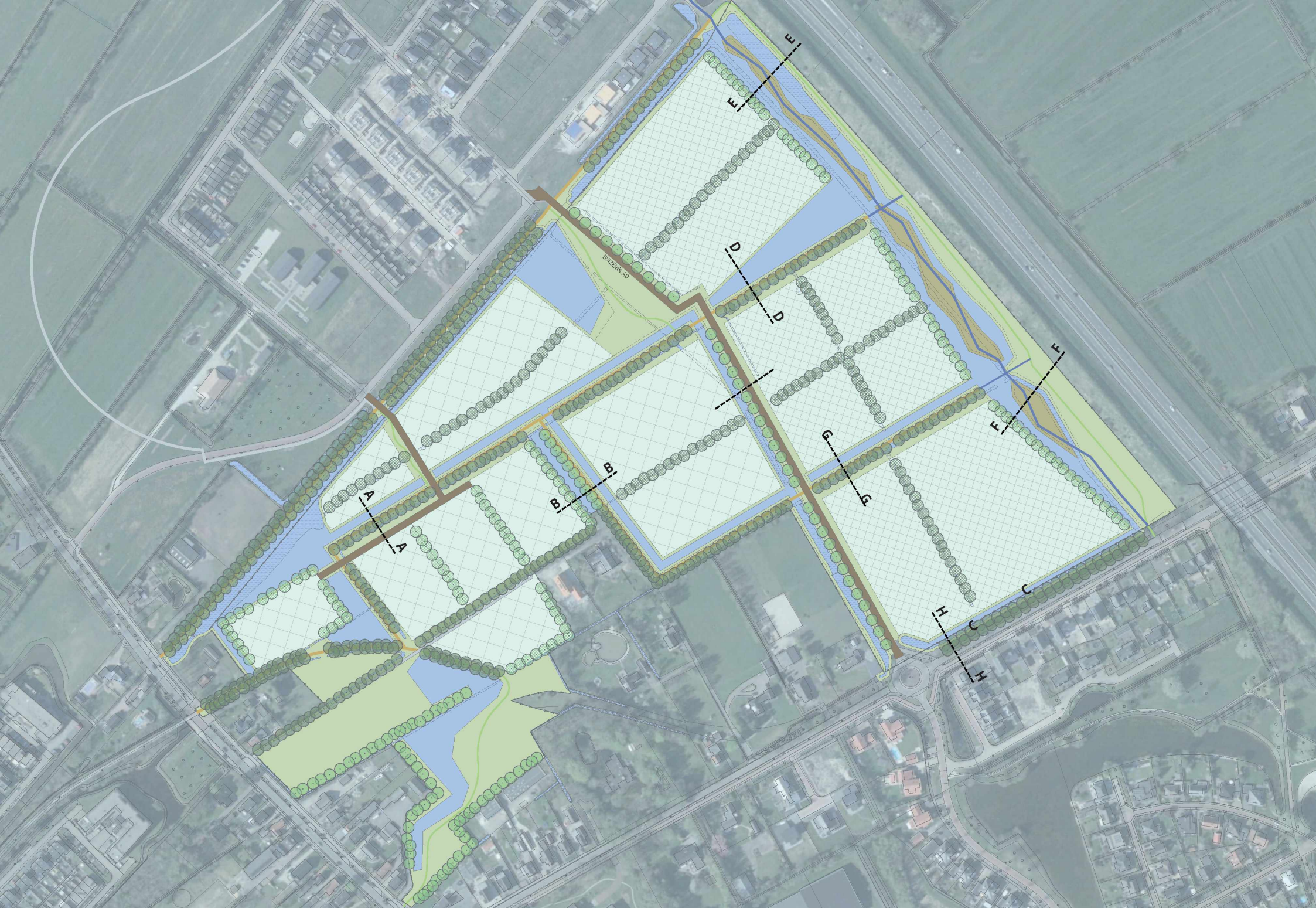
### Waarom moet het stedenbouwkundig ontwerp voldoen?

- De basis voor het ontwerp is wonen op een erf of wonen in een (gemeenschappelijke) ruime vormgegeven, groenblauwe ruimte. De bebouwing en de erfinrichting zijn in samenhang ontworpen.
  - Een erf heeft een stevige groene, open aan de voorzijde, (overwegend) gesloten aan de andere zijden.
  - Per erf of cluster is meer dan 50% groen/blauw ingericht.
- De op de kaart weergegeven bestaande boomsingels worden opgenomen in de planvorming. Verwijderen (deels of geheel) is alleen mogelijk met toestemming van de gemeente.
- De op de kaart weergegeven optionele nieuwe boomsingels of bomenrijen ter versterking van de ruimtelijke structuur moeten in principe worden aangelegd. Dit gebeurt in overleg met de gemeente.
- De inrichting van nieuwe wegen en paden passen bij het landelijke karakter van de omgeving. Lange rechtstanden worden voorkomen. Niet meer verhard dan functioneel noodzakelijk.
- Geparkeerde auto's zijn zo bescheiden mogelijk aanwezig in het beeld.

### Beheer

- De gemeente beheert de groenblauwe randen en de openbare ruimte.
- Eigenaren/collectieven beheren het groen/de rand van hun erf. Boomsingels en extensief beheerd bloemen- en kruidenrijk grasland hebben de voorkeur.





PROFIEN GROENBLAUWE RANDEN



# **BIJLAGE 1 - PROFIELEN GROENBLAUWE RANDEN**



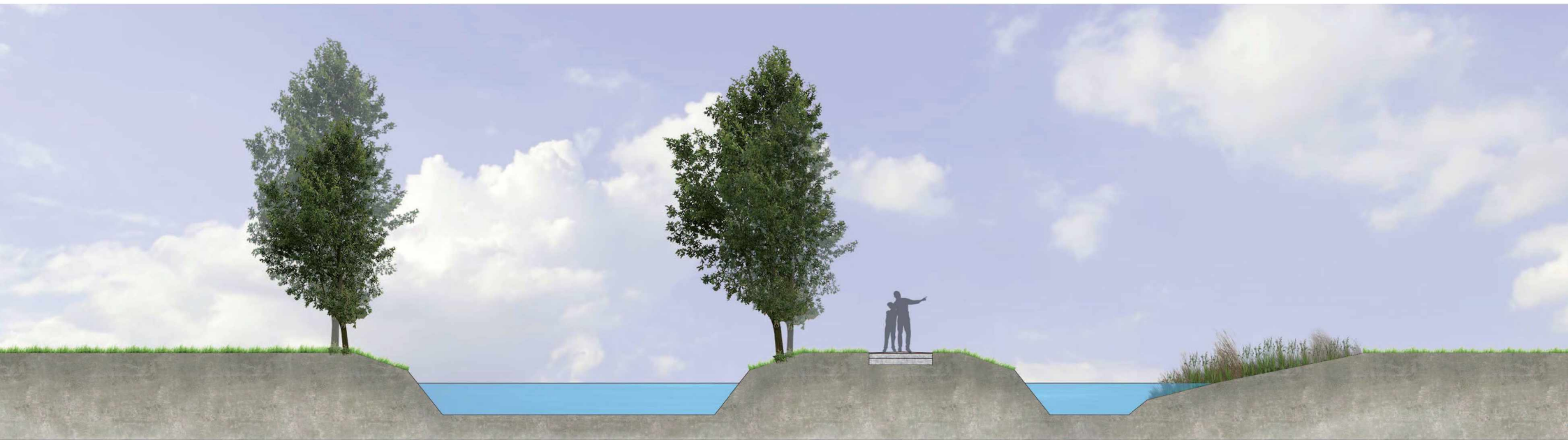


4.68 / 4.78 / 6.54 / 2.00 / 2.00 / 1.86 / 1.77 / 2.84 / 2.87 / 1.67 / 5.00 / 8.39  
 1.00



PROFIEL A-A





11.66

2.00

10.17

2.00

2.09

2.00

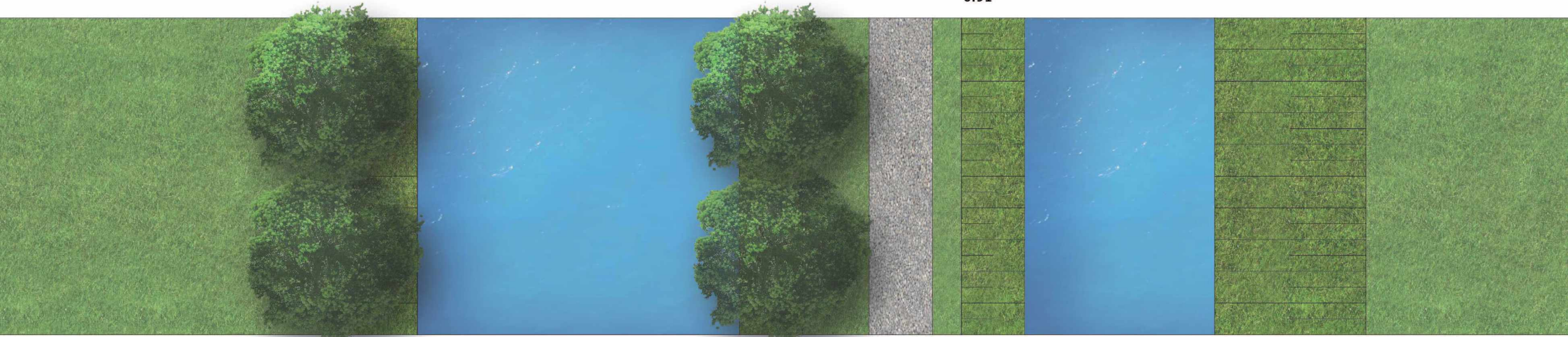
2.00

6.00

4.78

6.93

0.91



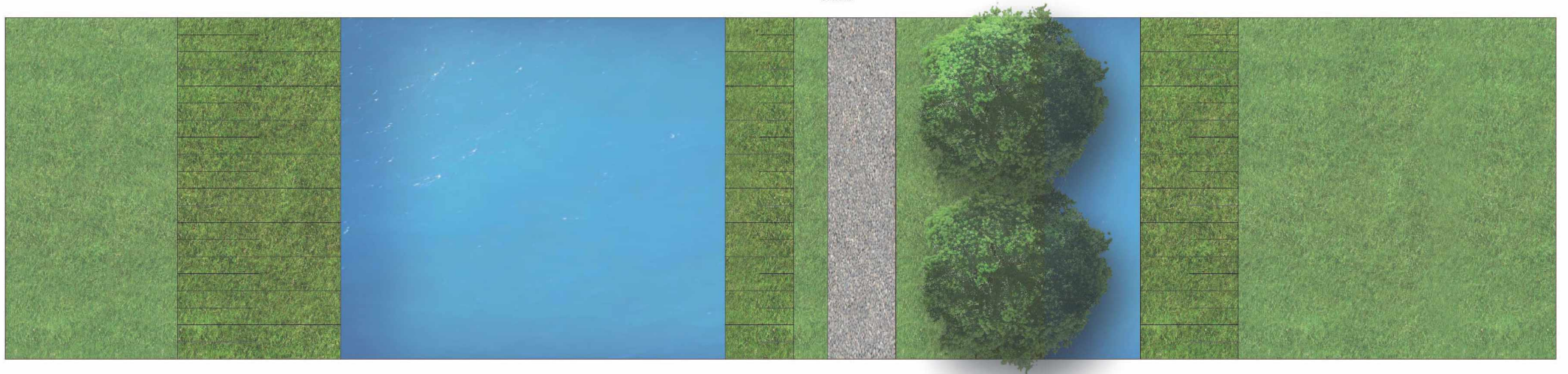
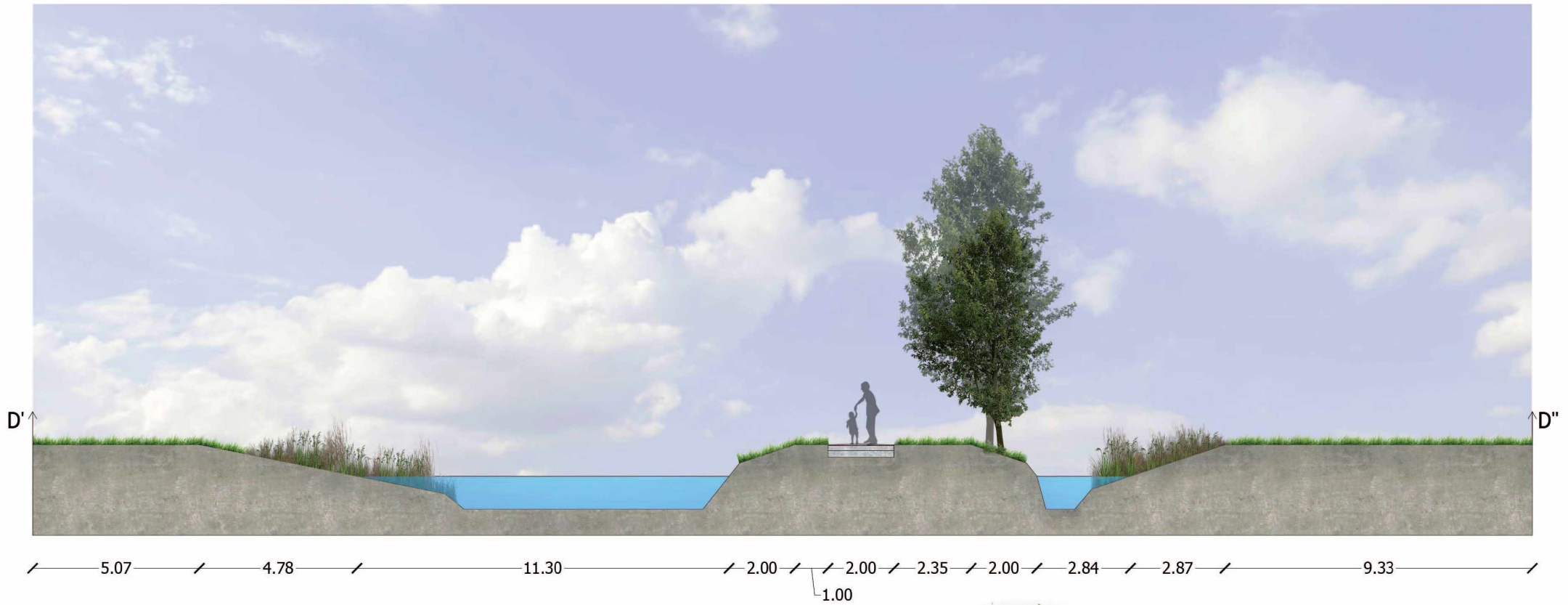
PROFIEL B-B





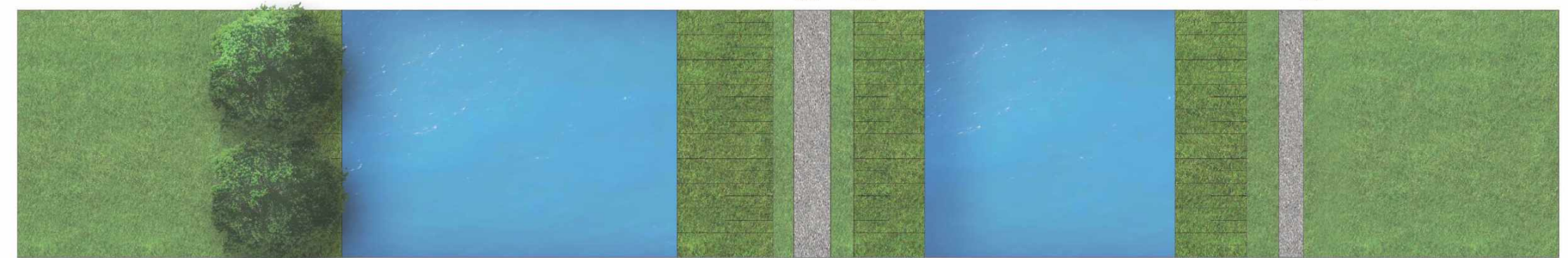
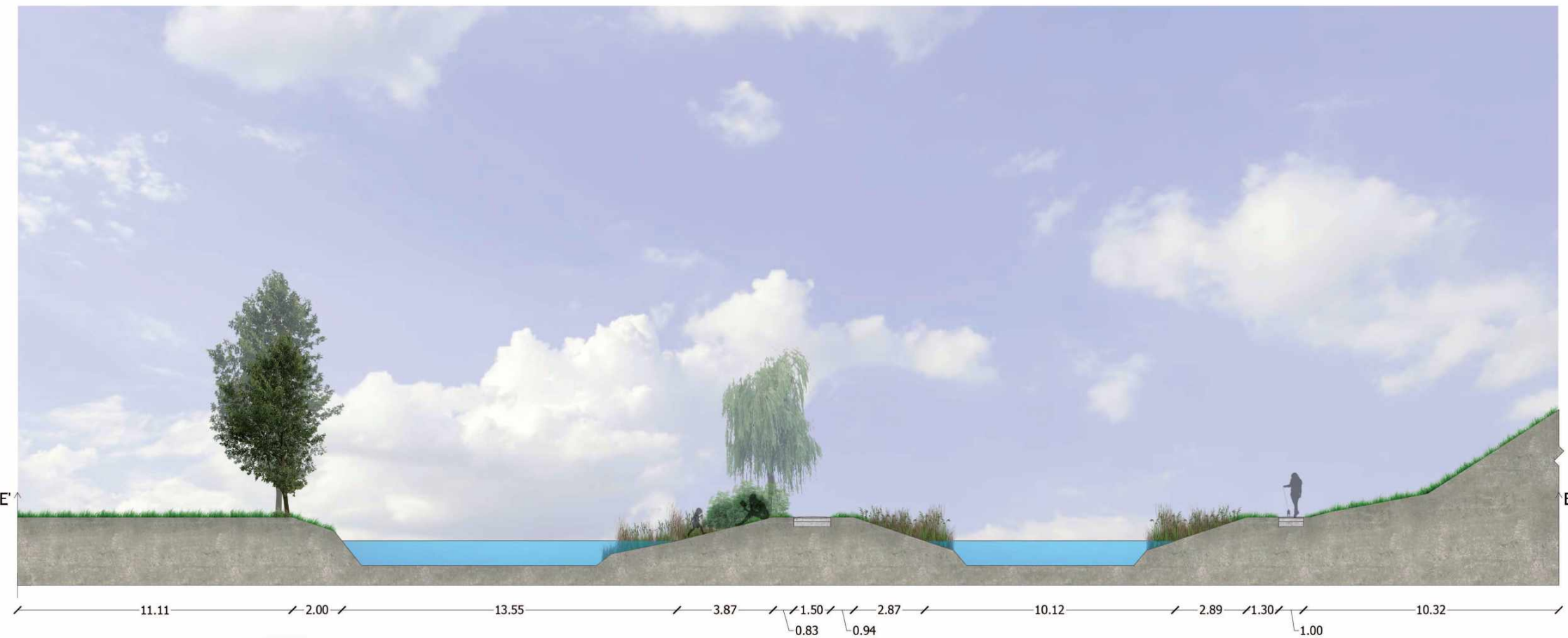
PROFIEL C-C





PROFIEL D-D





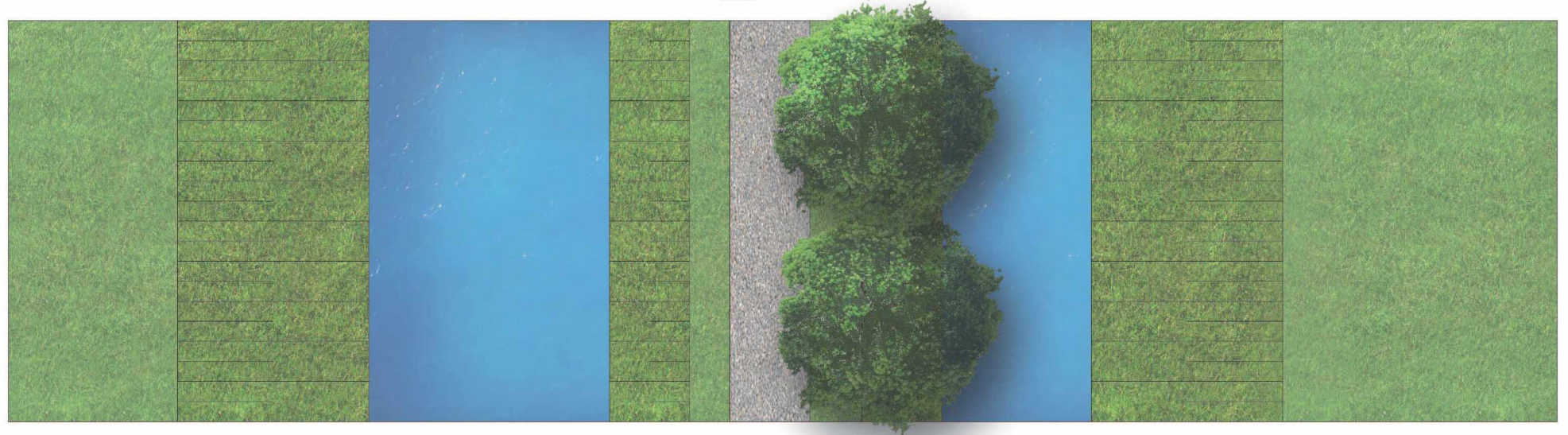
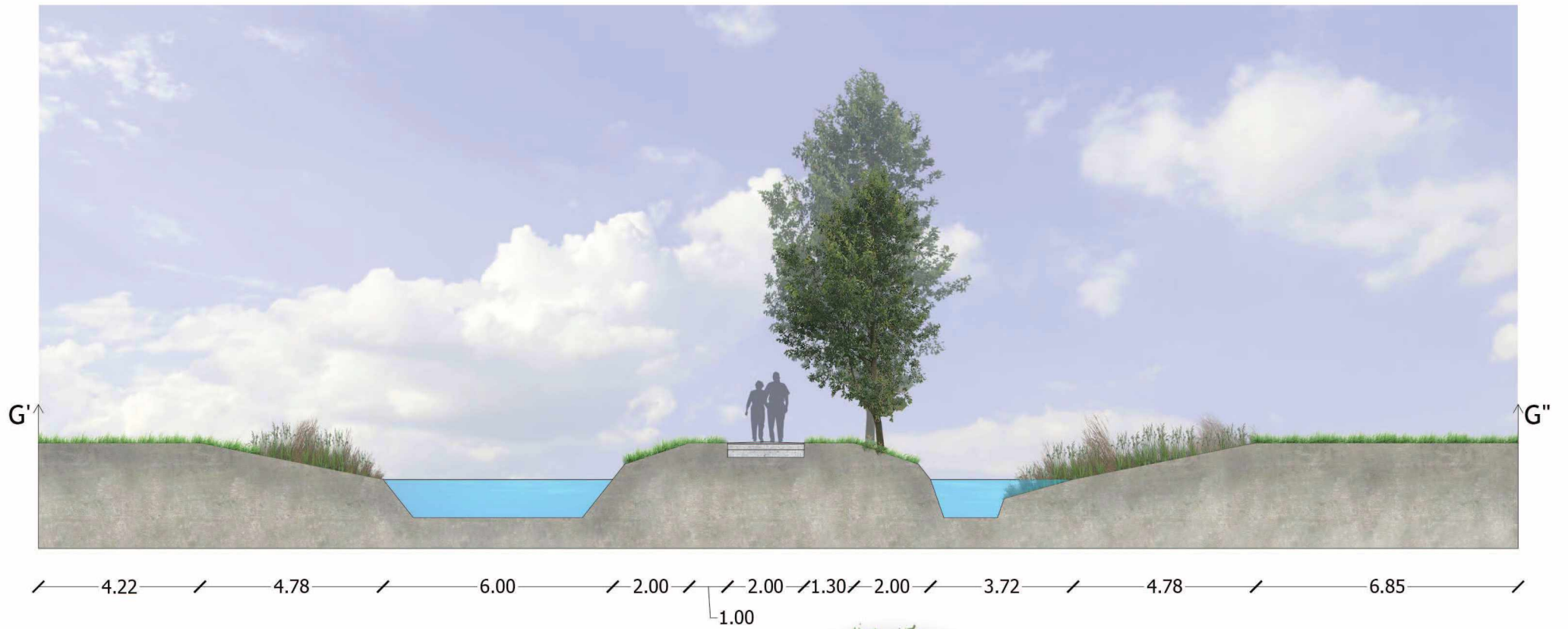
PROFIL E-E





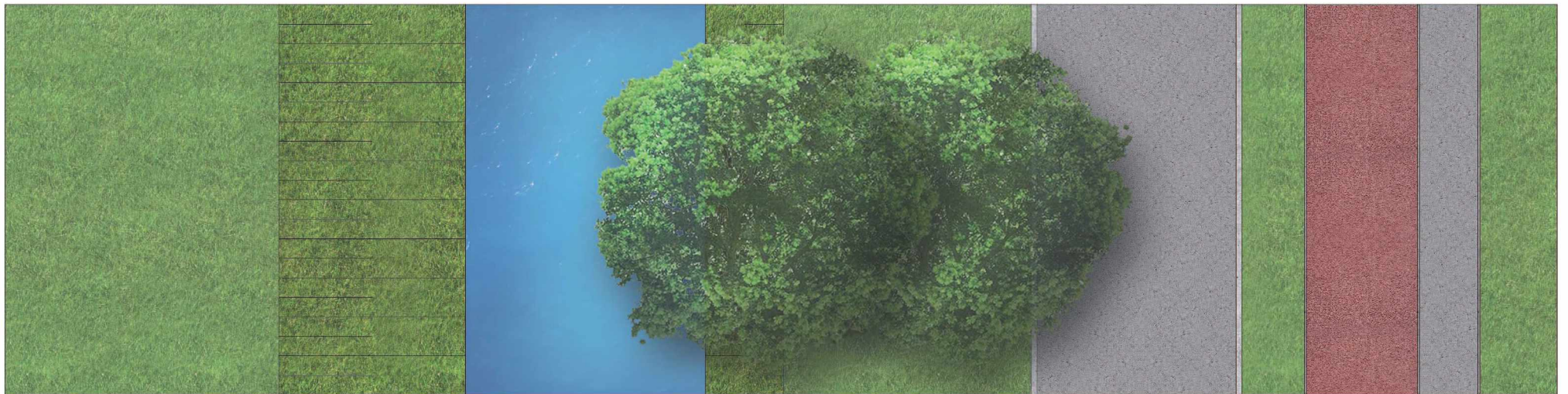
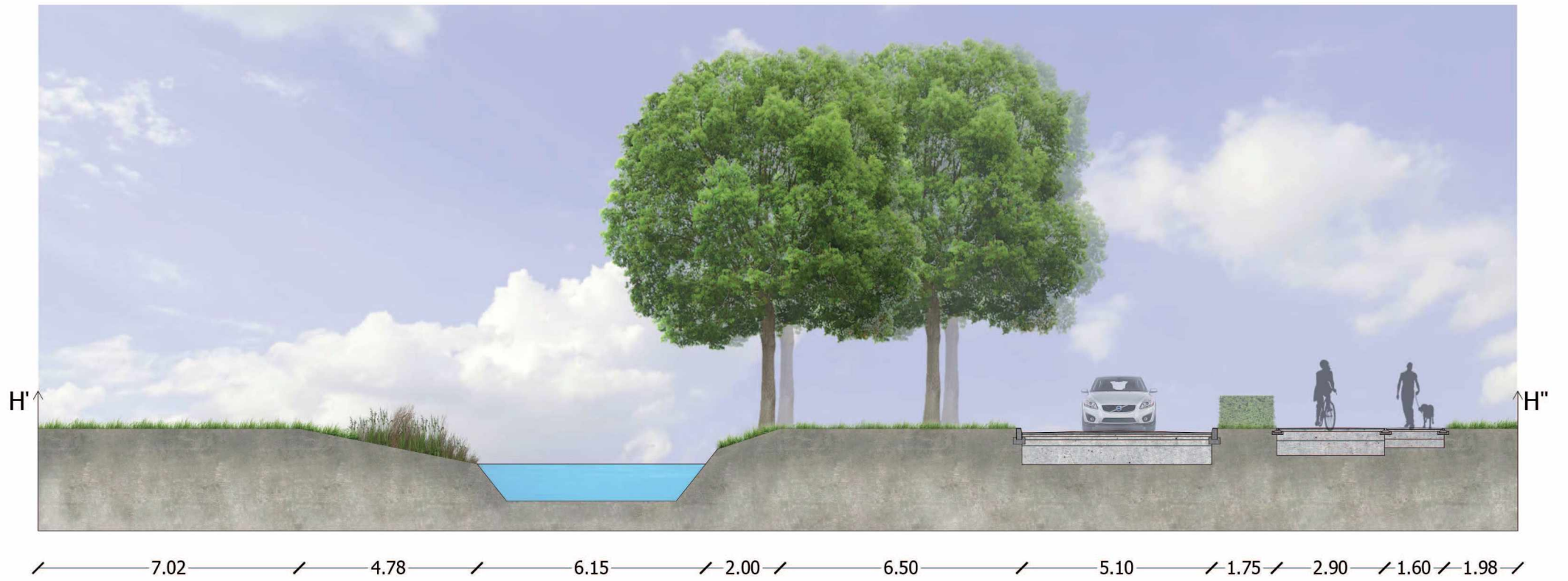
PROFIL F-F





PROFIEL G-G





PROFIEL H-H



# COLOFON

## Ontwerp

BügelHajema Adviseurs Leeuwarden  
Adviseurs voor leefomgeving  
en omgevingsrecht BNSP



Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
058 215 25 15

[info@bugelhajema.nl](mailto:info@bugelhajema.nl)  
[www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

## Opdrachtgever

Gemeente Smallingerland  
Postbus 10.000  
9200 HA Drachten

