

Notitie optimalisatie Vrijburgh fase 3

Aan: ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever

Van: projectgroep Vrijburgh fase 3

Inleiding

Landelijk is er sprake van een grote woningbouwopgave. Dat geldt ook voor Drachten/Smallingerland. Eén van de locaties om hieraan invulling te geven is Vrijburgh fase 3. Het betreft hier een bijzondere ontwikkeling omdat de ambitie is om hier woonvormen te faciliteren die er elders in de gemeente nog niet zijn.

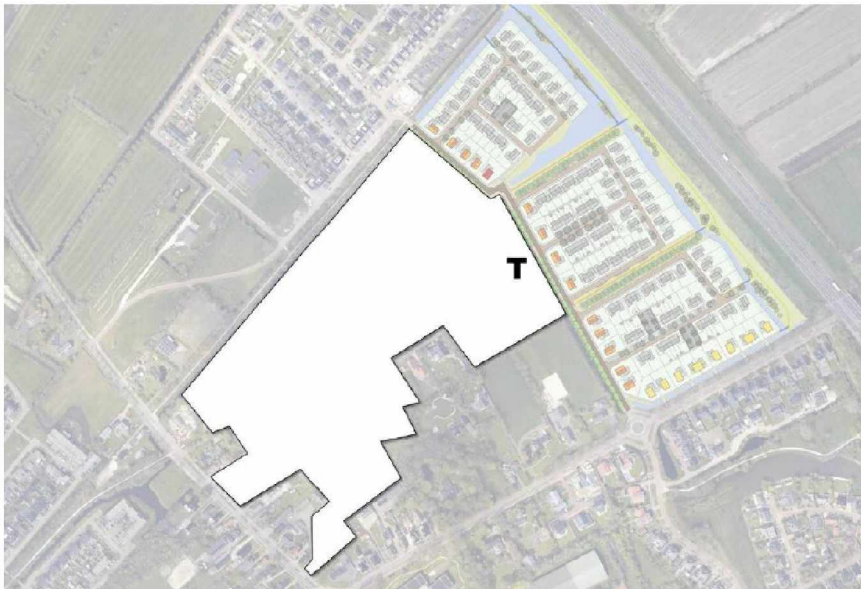
De behoefte aan woningen voedt ook de discussie over woningdichtheden (aantal woningen per hectare). Met deze notitie wordt geprobeerd wat richting aan te geven aan de optimalisatie van het voorlopig ontwerp.

Projectopdracht

In de projectopdracht is aangegeven dat er maximaal 180 gevarieerde wooneenheden moeten worden gerealiseerd. Het daarvoor beoogde plangebied is omschreven als:

het gebied afgebakend door Nijtap, Folgeralaan, Luitenantslaantje, Duizendblad en Vrijburgh fase 1, waarbij de huidige bebouwing in dit plangebied blijft bestaan.

Praktisch gezien komt dit neer op het ontwikkelen van de gronden welke in eigendom zijn bij gemeente en Accolade.



Figuur 1 plangebied Vrijburgh fase 3

Het plangebied zoals aangegeven in figuur 1 omvat 10,7 ha.

Bij maximaal 180 woningen komt dit neer op 17 woningen per ha.

Normering

Dichtheden van woningen wordt uitgedrukt in aantal huishoudens per hectare bebouwd oppervlak. Daarbij is leidend wat het beoogde woonmilieu is.

Tabel 2.1 Aantal huishoudens per hectare bebouwd oppervlakte naar woonmilieu (Bron: Heida en Poulus 1998)

Woonmilieu	Dichtheid hh bep. Opp. (hh/ha)
Centrum stedelijk	42
Sted. Buiten centrum	30
Groen stedelijk	13
Centrum dorps	17
Landelijk gebied	12
Totaal	20

Om te beoordelen welk woonmilieu passend is voor Vrijburgh fase 3 maken we ook even een uitstapje naar de gemeentelijke Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie zijn de beleidsrichtlijnen voor de toekomst uitgezet en worden een aantal richtinggevende uitspraken gedaan over de ruimtelijke kwaliteit in Drachten/Smallingerland.

Omgevingsvisie Smallingerland

Er zijn drie leidende principes afgesproken in de Omgevingsvisie: duurzaam, inclusief en identiteit.

Identiteit

- We houden onze identiteit levend en versterken deze waar dat mogelijk is. Het gaat om kenmerken van het landschap, om cultuurhistorische kenmerken en om sociaal-culturele aspecten. Daarbij gaan we voor levendige en aantrekkelijke dorpen en wijken.

Duurzaam

- We zorgen bij de inrichting van onze omgeving voor voldoende en aantrekkelijk groen en water. Of het nu gaat om een nieuwe woonwijk of het buitengebied.
- In Smallingerland zetten we in op een gezond, aantrekkelijk, veilig en economisch vitaal buitengebied. Dat betekent een gezonde bodem, gezonde lucht, een gezonde waterkwaliteit, dierenwelzijn en aandacht voor biodiversiteit. En dat in een afwisselend en toegankelijk landschap.

Inclusief

- Doel in Smallingerland is dat iedereen kan meedoen en we niemand buitensluiten.

Woningdichtheid Vrijburgh fase 3

Er zijn een aantal aandachtspunten bij Vrijburgh fase 3 die ook van invloed zijn op de keuze van de dichtheid.

Aantrekkelijkheid van de omgeving (kwaliteit)

Omgevingskwaliteit bestaat op verschillende niveaus:

- De kwaliteit van het landschap
- De stedenbouwkundige kwaliteit
- De kwaliteit van de omgeving
- De kwaliteit van de openbare ruimte

Duurzaamheid

Strategie

Samen met onze partners zorgen we ervoor dat:

- Samen wordt gewerkt aan energie, klimaatadaptatie en circulariteit
- We als gemeente daarbij helpen door het goede voorbeeld te geven
- Groene en waterrijke woongebieden worden gerealiseerd

Energie

De opgave is om Smallingerland energieneutraal te maken. We bouwen en verbouwen zo dat onze gebouwen energiezuinig zijn.

Klimaat

De opgave is om Smallingerland klimaatbestendig te maken. We richten wijken en dorpen groen- en waterrijk in. Niet alleen voor klimaatadaptatie maar ook voor biodiversiteit en gezondheid.

Circulariteit

De opgave is om onze economie circulair te maken. Als we een nieuw gebouw bouwen of een brug, speeltuin of park aanleggen, kijken we eerst of we bestaande materialen opnieuw kunnen gebruiken. Als dat niet kan, gebruiken we materialen die lang meegaan, herbruikbaar zijn en duurzaam zijn vervaardigd.

Bij de hoofdopzet van het stedenbouwkundig frame en de nadere uitwerking ervan zijn een zestal hoofdaspecten opgenomen als afwegingskader (zie Vrijburgh III Ruimtelijk kaderdocument versie 4, dd 08-06-2022)

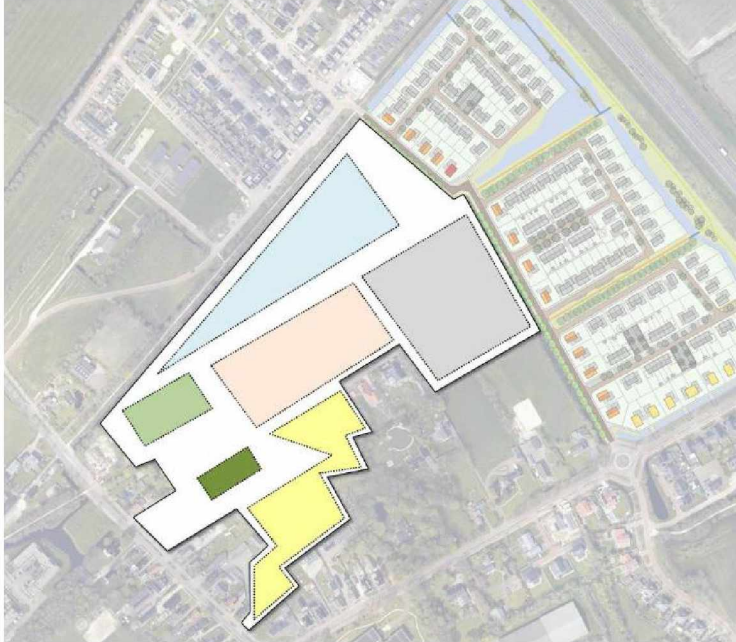
1. Structuur en kwaliteit landschap
2. Beleefkwaliteit van de openbare ruimte
3. Gedifferentieerd woningaanbod
4. Veiligheid
5. Duurzaamheid
6. Ruimtelijke kwaliteit bebouwing

Een eerste proefverkaveling levert 126 woningen op. Met name de ruimtelijke kwaliteit wordt onderbouwd in het kaderdocument. Over de dichtheid wordt in het kaderdocument het volgende gezegd:

Dichtheid versus openheid; vanuit de verschillende karakters van het gebied is het logisch dat de grootste dichtheid zich bevindt nabij het Duizendblad en in het middengebied. De randen zijn kwetsbaarder vanwege de omliggende groene ruimte en bestaande bebouwing met veelal grote tuinen. In het middengebied is gestapelde bouw goed voorstelbaar (tot max. 3 lagen).

Waar het optimum ligt wordt voornamelijk bepaald door de klimaateffecten van de woningbouw. Woningbouw is kwetsbaar voor verschillende klimaateffecten: wateroverlast, overstromingsrisico's, hitte en droogte.

Het effect van klimaatverandering op woningen is voor een belangrijk deel afhankelijk van de bouwlocatie, van de karakteristieken van het bodem- en watersysteem op die plek en van de stedenbouwkundige inrichting.



Vraag:

Hoe komen we tot de meest optimale verhouding tussen aantal woningen – gewenst woonmilieu's – klimaatadaptief ontwikkelen?