

Vrijburgh III

Eerste aanzet tot een kaderdocument april 2022



Basisstructuur Vrijburgh III uit 'ruimtelijk kader Vrijburgh 2 en 3'.

Vrijburgh III

Stedenbouwkundig kader op hoofdlijnen

Binnen een robuust groenblauw raamwerk en op basis van de bestaande verkaveling en landschapsstructuur ontstaan in Vrijburgh III verschillende deelgebieden. In *het ruimtelijk kader Vrijburgh* is hiervoor vanuit een heldere analyse de aanzet op hoofdlijnen gegeven. Het raamwerk vormt de basis voor de verbindingen, de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van de wijk. Hierbinnen bevinden zich min of meer vrij indeelbare uitgeefbare (woon)gebieden waarbinnen een zo divers mogelijk programma kan worden uitgewerkt. De nadruk ligt hierbij op woonprogramma'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.

Afwegingskader

Bij de hoofdopzet van het stedenbouwkundig frame en de nadere uitwerking ervan spelen een zestal hoofdaspecten een belangrijke rol. Bij invulling van de deelgebieden c.q. de nog te maken verkaveling vormt dit het afwegingskader.

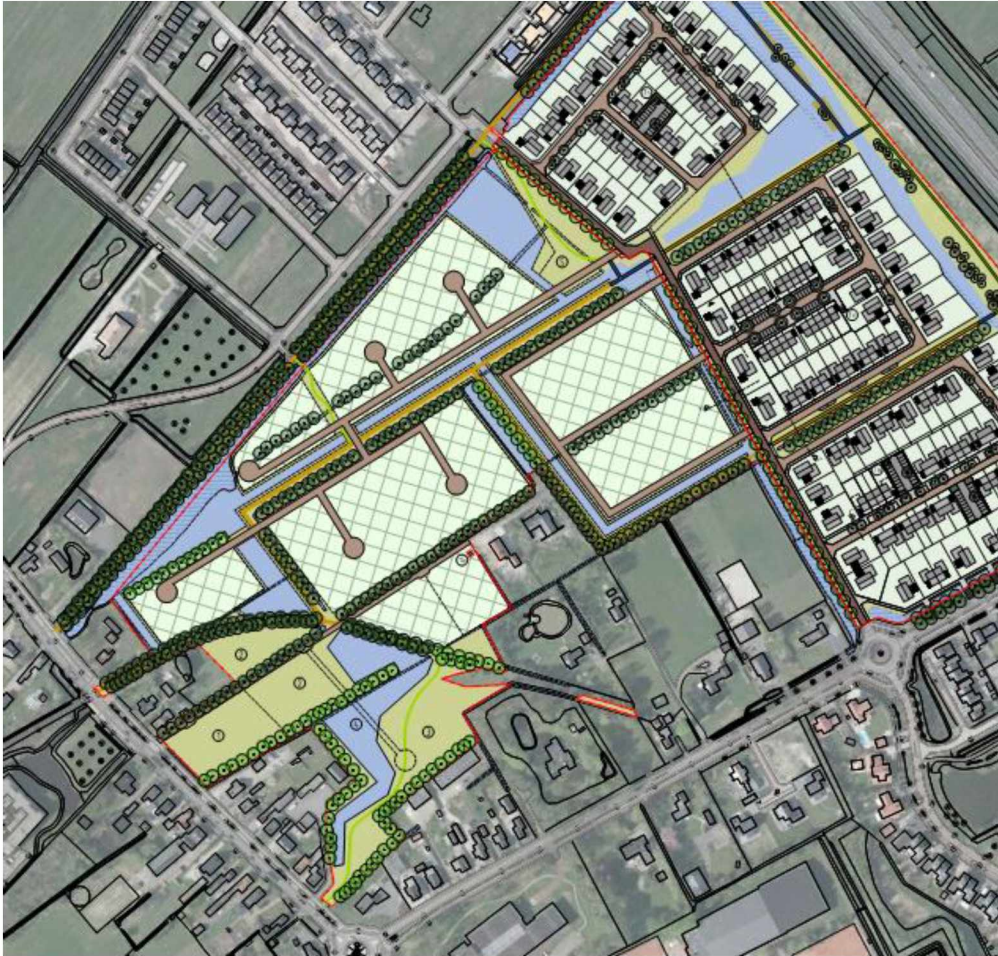
- **Structuur en kwaliteit van het landschap**; behoud en versterken landschapsstructuur, behoud cultuur historische lijnen (Lutenantsloane en het voormalig spoor), behoud en beleefbaar maken van de typerende wigvorm, het respecteren van de openheid aan de Folgeren.
- **Beleefkwaliteit van de openbare ruimte**; wandel/fietsnetwerk, de waterstructuur, klimaatadaptatie, schaduwroutes, parkeren in groen, groen karakter, uitlopmogelijkheden (wandelen / recreëren en spelen).
- **Gedifferentieerd woningaanbod**; mix aan (nieuwe) woonsegmenten, goede ruimtelijk menging, tuin-oriëntatie, keuze in kavelgrootte, experimenteerruimte, samenhang in diversiteit.
- **Veiligheid**; toegankelijkheid voor alle leeftijden, verkeersluw, verkeersveilig, seniorproof, geen achterpaden, kindvriendelijk.
- **Duurzaamheid**; langdurige leefbaarheid, oriëntatie zonnepanelen, houdbaarheid singelpaden, beweging stimulerend, minimale verharding, ontmoetings- en speelplekken
- **Ruimtelijke kwaliteit bebouwing**; variatie per deelgebied t.b.v. identiteit, openbare achterkanten beperken ivm. vergunningsvrije bouwwerken, bij locatie passende architectuur; extra aandacht voor hoekpercelen, samenhang in clusters.

Omgevingskwaliteit bestaat uit drie componenten:

-*milieu-, gezondheids- en veiligheidskwaliteit* (met waarden die vaak vertaald zijn in kwantitatieve, wettelijk vastgelegde normen);

-*ruimtelijke kwaliteit* (zoals het stedenbouwkundig ontwerp; inrichting openbare ruimte; beeldkwaliteit)

-*andere maatschappelijke waarden* (zoals sociale samenhang en economische vitaliteit).



Tussentijds structuurbeeld

Wonen

Het programma bestaat zoveel als mogelijk uit woonvormen of -typen die tot nu toe nog niet worden bediend in de gemeente. Denk hierbij aan groepsgewijs of collectief wonen, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, of juist heel individueel off grid / minimaal wonen, experimenteel duurzaam (zelf) bouwen, en nieuwe doelgroephuisvesting (bv. senioren), begeleid (zorg-)wonen.

Het gaat om grondgebonden woningen met een private of collectieve tuin, maar wellicht ook een enkele gestapelde woonvorm. Een grote diversiteit in woonprogramma en woningtypes maakt de wijk flexibel en leefbaar, ook op lange termijn. Tevens zorgt dit gevarieerde aanbod er voor dat de wijk aantrekkelijk is voor meerdere doelgroepen.

Hierbij is er ook de ambitie nieuwe doelgroepen te trekken; om mensen te verleiden in Vrijburgh te komen wonen die nu nog niet in de gemeente woonachtig zijn. De bijzondere woon- en beleefkwaliteit van de wijk, met haar groene karakter en waterstructuur gecombineerd met het aantrekkelijke woningaanbod en volop keuzemogelijkheden maakt dit een prachtige plek om te gaan wonen.

Juist hier kan de inbreng van een bijzondere programmatische vraag vanuit de markt, of van individuen / partijen voor zover passend in het woonbeleid, stedenbouwkundig waardevol

zijn. Omdat bestuurlijk de winstverwachtingen voor Vrijburgh III niet hoog gesteld zijn, kan juist hier het groen en water de basis zijn voor een mooi nieuw en duurzaam wijkdeel.

Landschappelijk Wonen

Vrijburgh III kent een hoofdprincipe, namelijk 'landschappelijk wonen'. De groene en blauwe structuren en het langzaam verkeer bepalen de routes en de gebiedsverdeling. De ontsluitingen voor autoverkeer worden tot een minimum teruggebracht (woonkwaliteit, duurzaamheid en kostenbeheersing). In Vrijburgh III 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. Voorbeeld; het lijkt niet logisch om tiny houses aan het Duizendblad te situeren in geometrische opstelling en een wat meer stedelijke omgeving. Dat past beter in het zuidelijke deel bij groen en water, langs een fiets/voetpad.



- ① Groene open plek in het lint behouden
- ② Mogelijke plek voor bijzondere woonvormen/funcities
- ③ Kansrijke plek voor tiny houses
- ④ Mogelijke ontsluiting tiny houses

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).

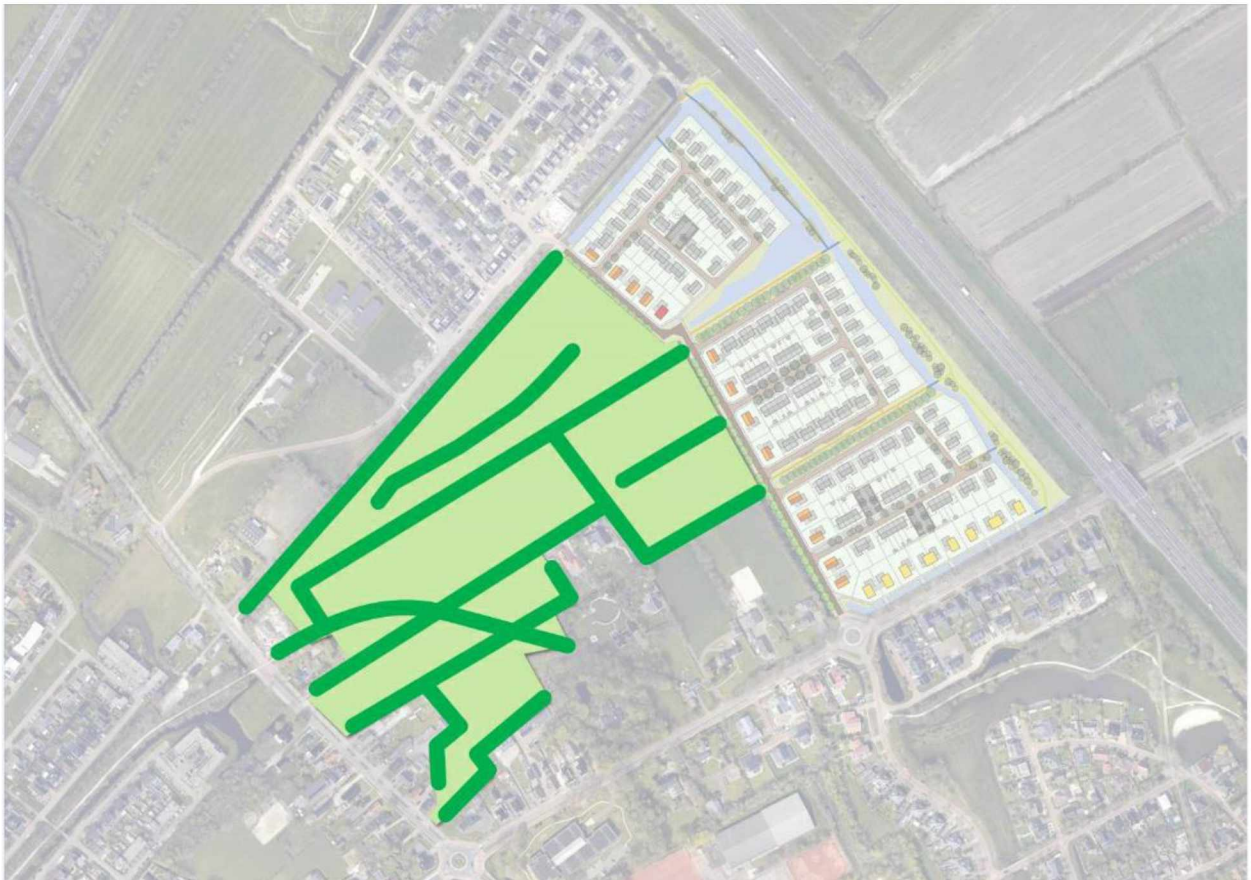
De hierna getoonde verbeeldingen geven de deelprincipes weer van een mogelijke invulling. Om de middelmaat te voorkomen en omdat het een voorrecht is om hier te wonen, is er sturing nodig op het hoofdthema Landschappelijk Wonen. Binnen de deelgebieden kan hierdoor de invulling meer flexibiliteit krijgen. De kaders beperken zich niet tot de structuur en de randen van de deelgebieden, maar leggen hierbij ook sferen vast en geven aanwijzingen tot de vormgeving van het openbaar gebied. Daarnaast worden suggesties gegeven over de per plek passende woonsferen.

In tegenstelling tot Vrijburgh II is hier binnen de deelgebieden meer aandacht voor de verschillende woonsferen en kunnen makkelijker collectieve belangen ontstaan. Een deelgebied heeft dus een identiteit en geen noodzakelijke menging van woonvormen. Dit vraagt om een andere formulering van de gebiedsomschrijving en de gebiedscriteria, die veel ruimte moet laten voor overleg tussen groepen en individuele toekomstige bewoners. Hier staan onderscheid in programma, duurzaamheid en onderlinge afstemming vooraan. Het landschappelijk wonen bindt de collectieven en zal de beeldregie binnen de deelgebieden richting gaan geven in samenspraak. Dit betekent een extra inspanningsverplichting (begeleiding) van de gemeente in het proces tot komen tot collectief opgestelde beeldrichtlijnen. Ook in de communicatie is het 'Landschappelijk Wonen' het thema.

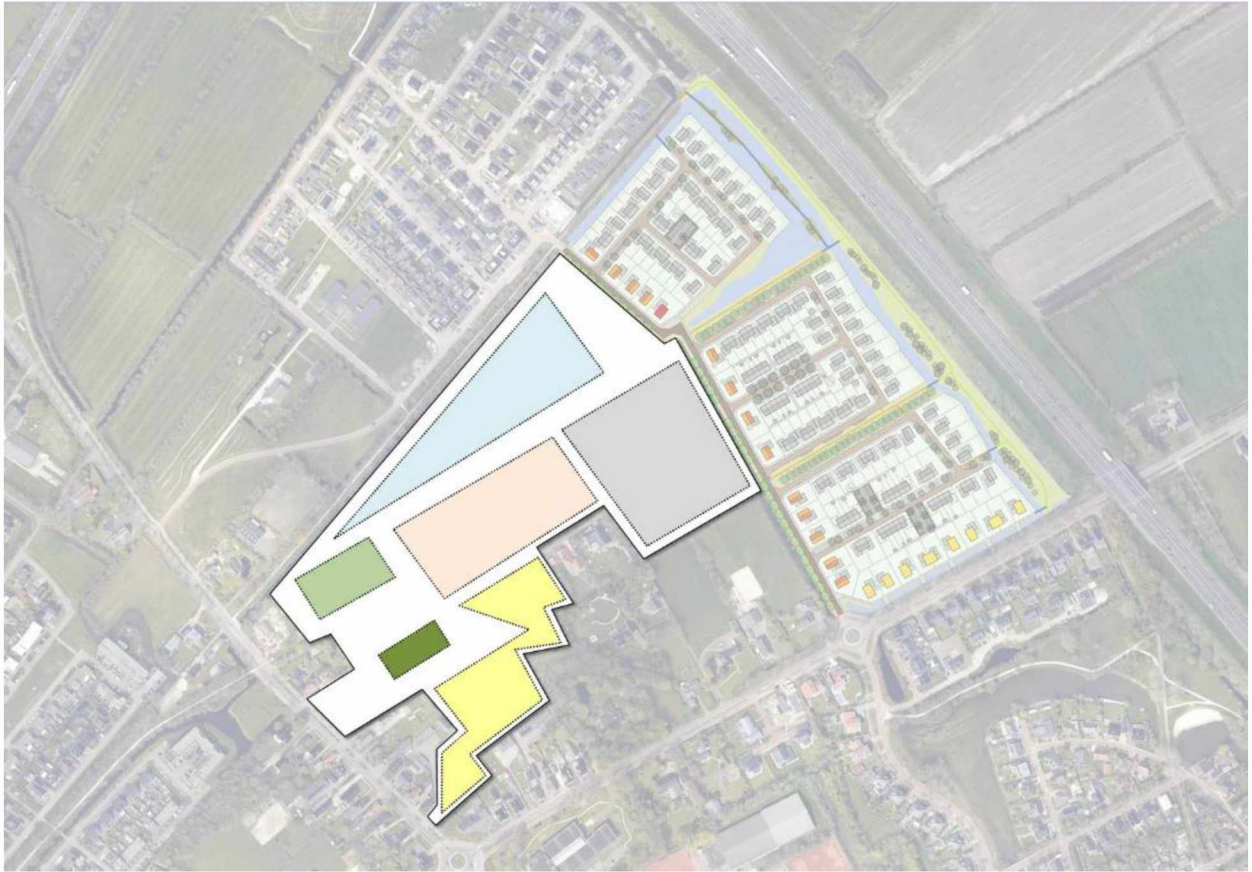
Voorselectie van belangstellenden zal zich in eerste instantie richten op bijzonder, nog ontbrekend of onderbelicht (woon-)programma, kwaliteit en duurzaamheid. Andere functies dan wonen zijn niet bij voorbaat uitgesloten als dit de leefbaarheid van geheel Vrijburgh (en Burmania) ten goede komt.

Ruimtelijk ontwerp

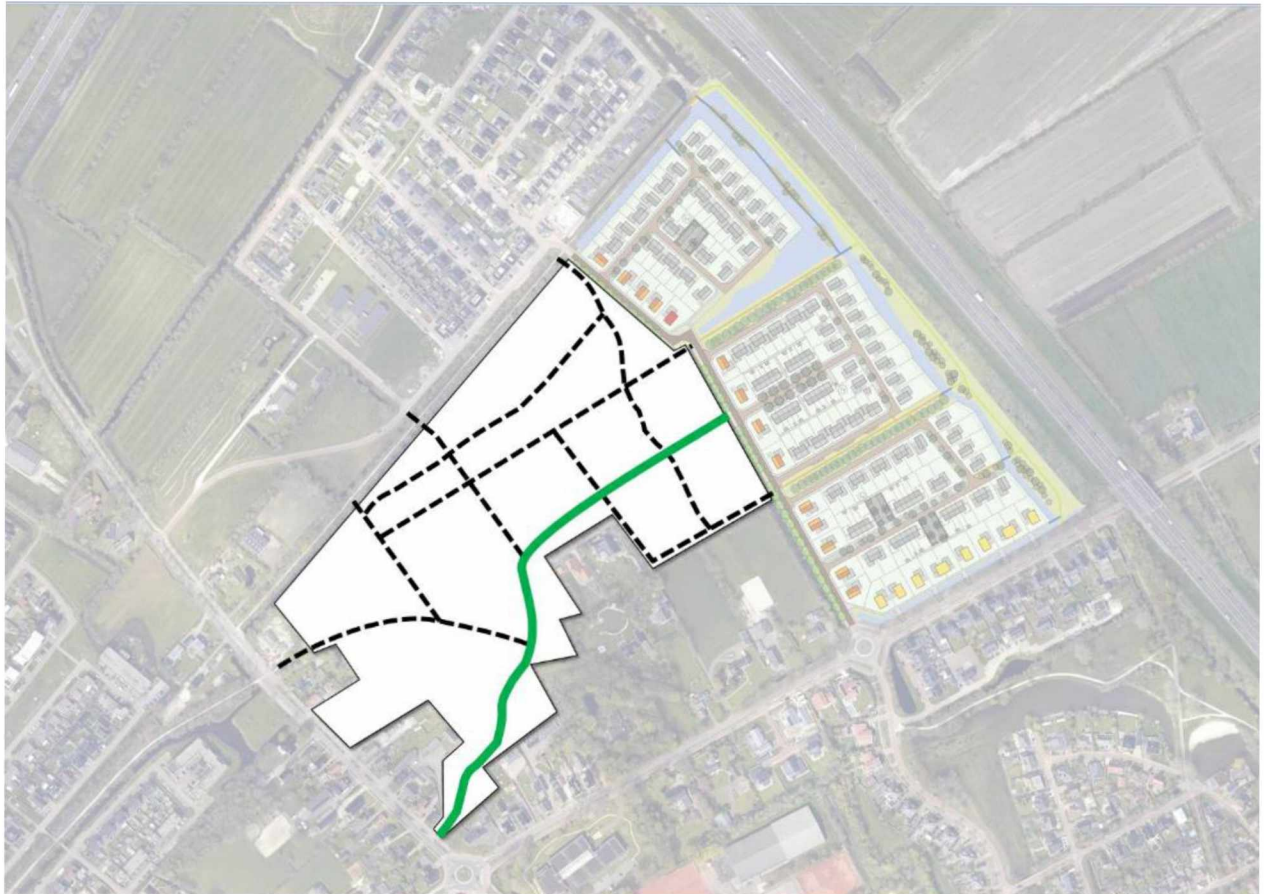
In het voorlopig ontwerp op hoofdlijnen is vanuit het ruimtelijk kader een grove structuur ontstaan van groen en blauw en langzaam verkeersroutes. Voor de ontstane deelgebieden wordt de relatie van programma en plaats / karakter hierna vleksgewijs uitgewerkt. Dit geeft houvast en gevoel voor maat en schaal en dus voor mogelijkheden. Afhankelijk van het karakter en de omvang van het woonprogramma (de behoefte) kunnen deelgebieden verder worden ingevuld.



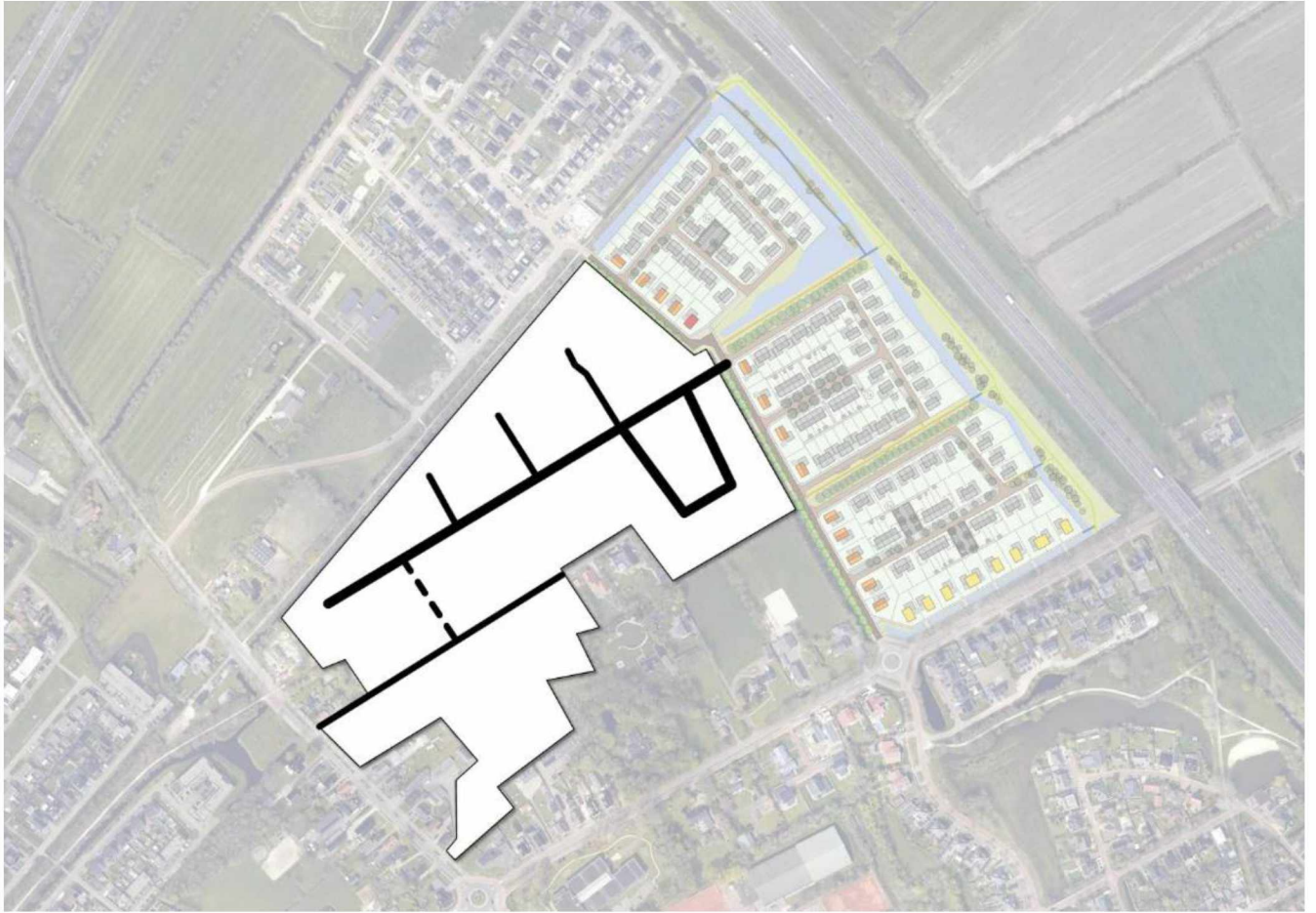
1. Groenstructuur is maatgevend



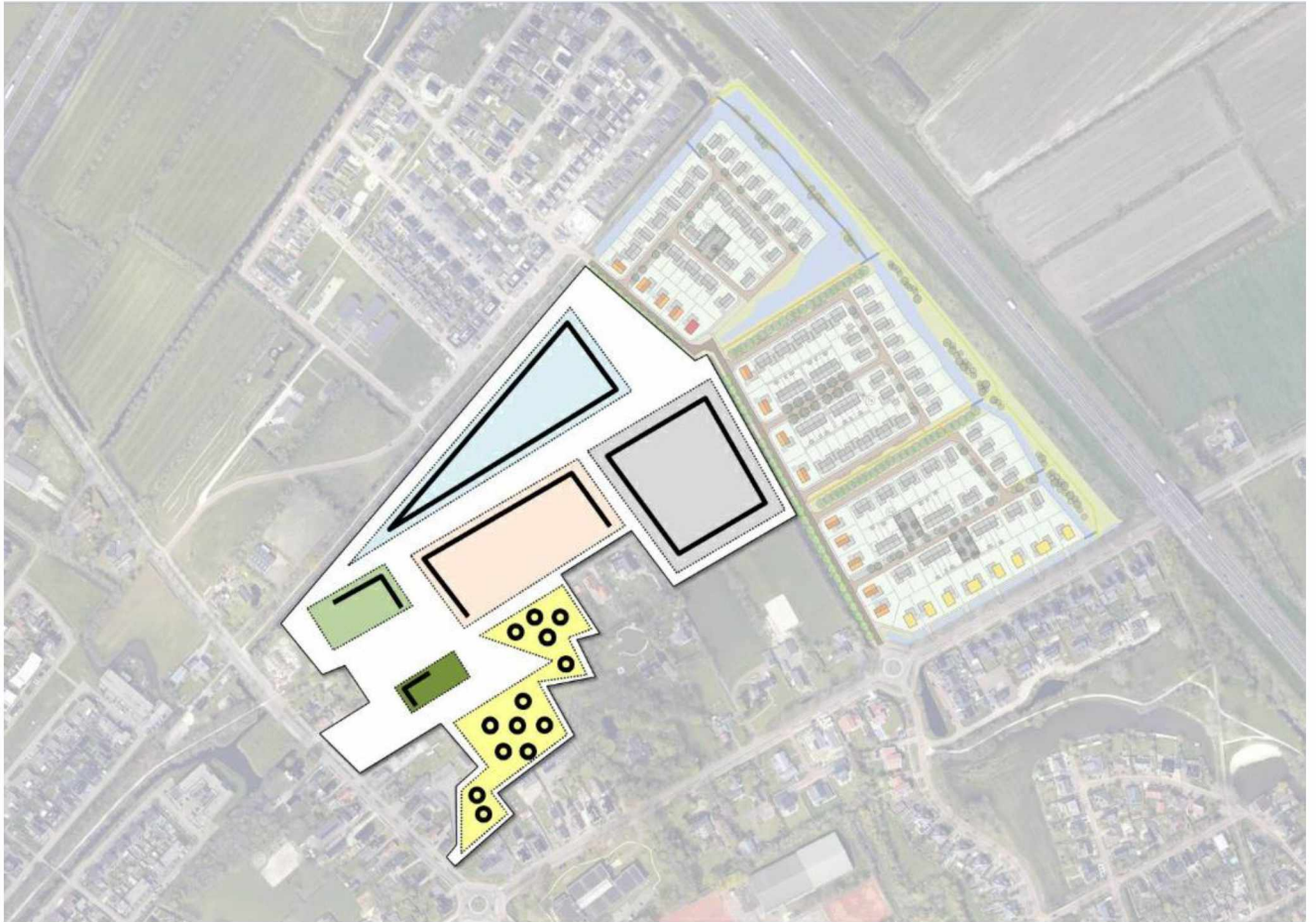
2. Het karakter bepaalt de deelgebieden;
Vrijburgh 3 heeft aan alle zijden een verschillend karakter; (Duizendblad / Folgeren / Lutenantsloane / Folgeralaan). Het heeft ook bestaande aangrenzende voor- en achtererven wat vraagt om respecteren van deze waarden. Dit alles is bepalend voor de deelgebieden en wat daar binnen voorstelbaar is.



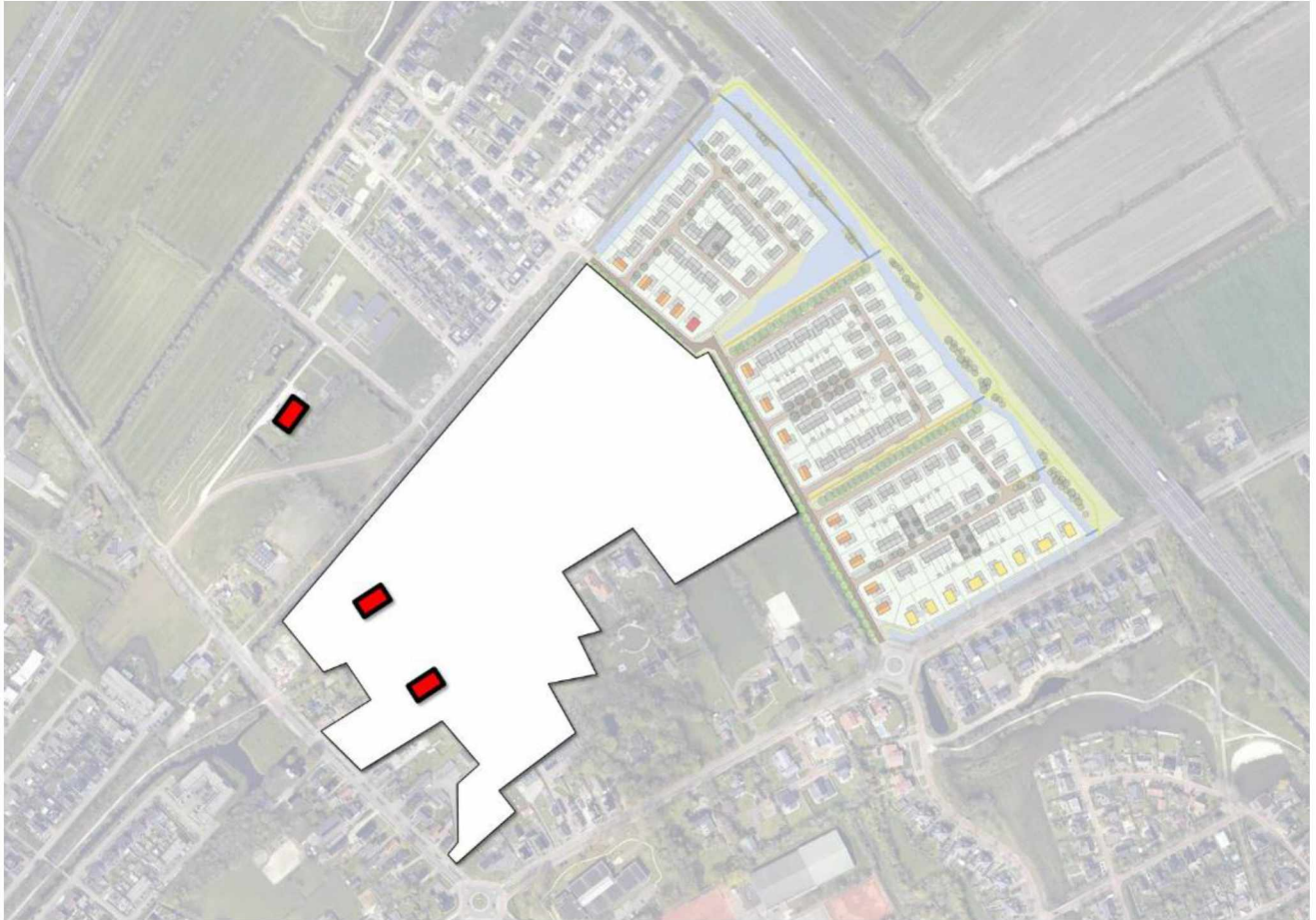
3. De hoofdstructuur van een woongebied is de langzaamverkeer-structuur (LV) waaraan de autoroute secundair is. Een groene fietsroute verbindt Vrijburgh 1,2 en 3 met het centrum van Drachten. De speelplek vraagt om goede verbindingen met de omgeving door langzaam verkeer.



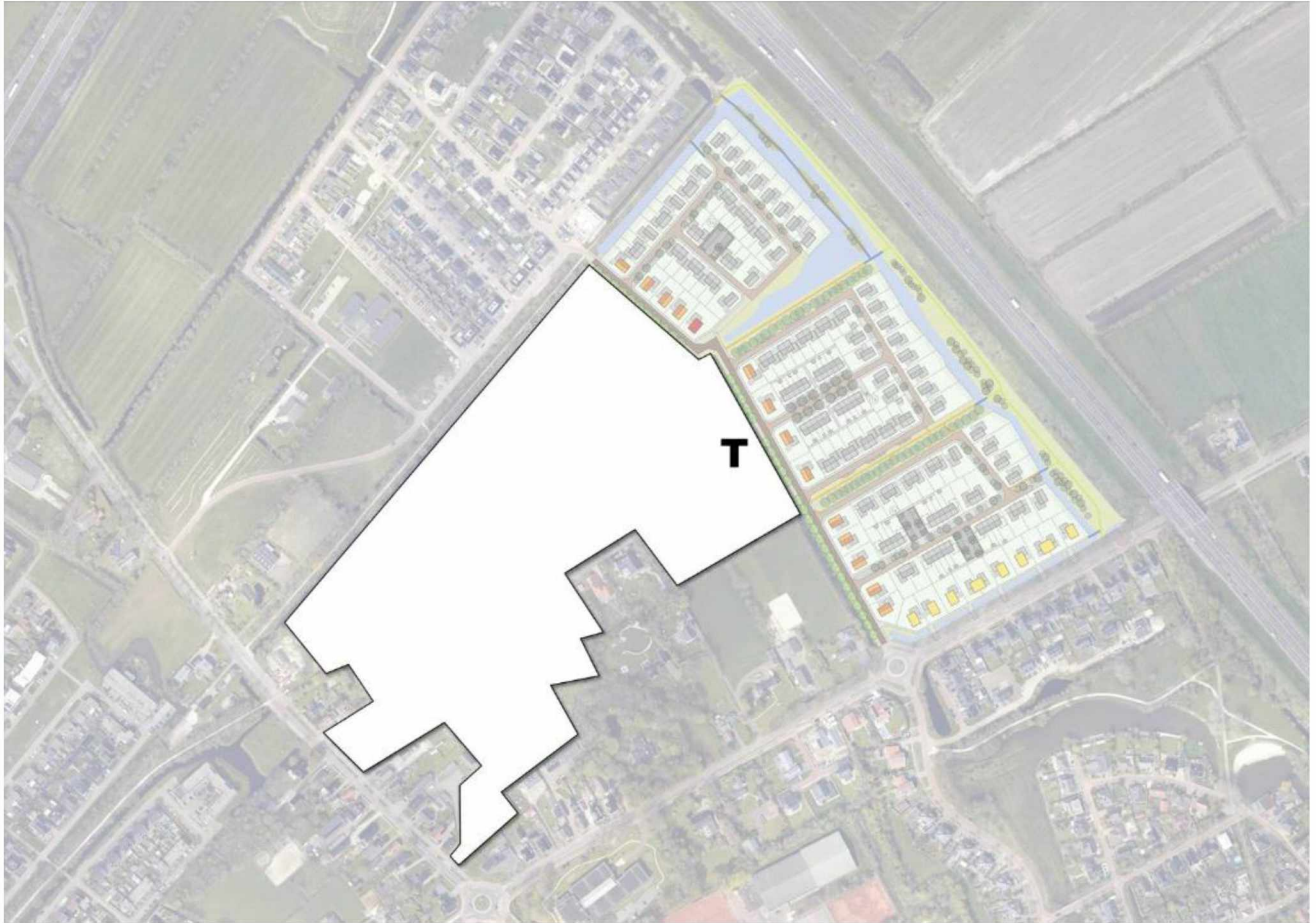
4. De aantakking op het Duizendblad kan worden teruggebracht tot 1 hoofdas. Dit is voldoende voor ruim 120 woningen. Er is ook een bestaande (meer landelijke) inrikker vanaf de Folgeren die de overige woningen van daaruit kan ontsluiten. Beiden kunnen worden verbonden door een noodontsluiting voor de hulpdiensten.



5. Goed zichtbare randen vragen om een voorkantbenadering; bijvoorbeeld de Lutenantslone en het Duizendblad, maar ook de randen van de hoofdas.

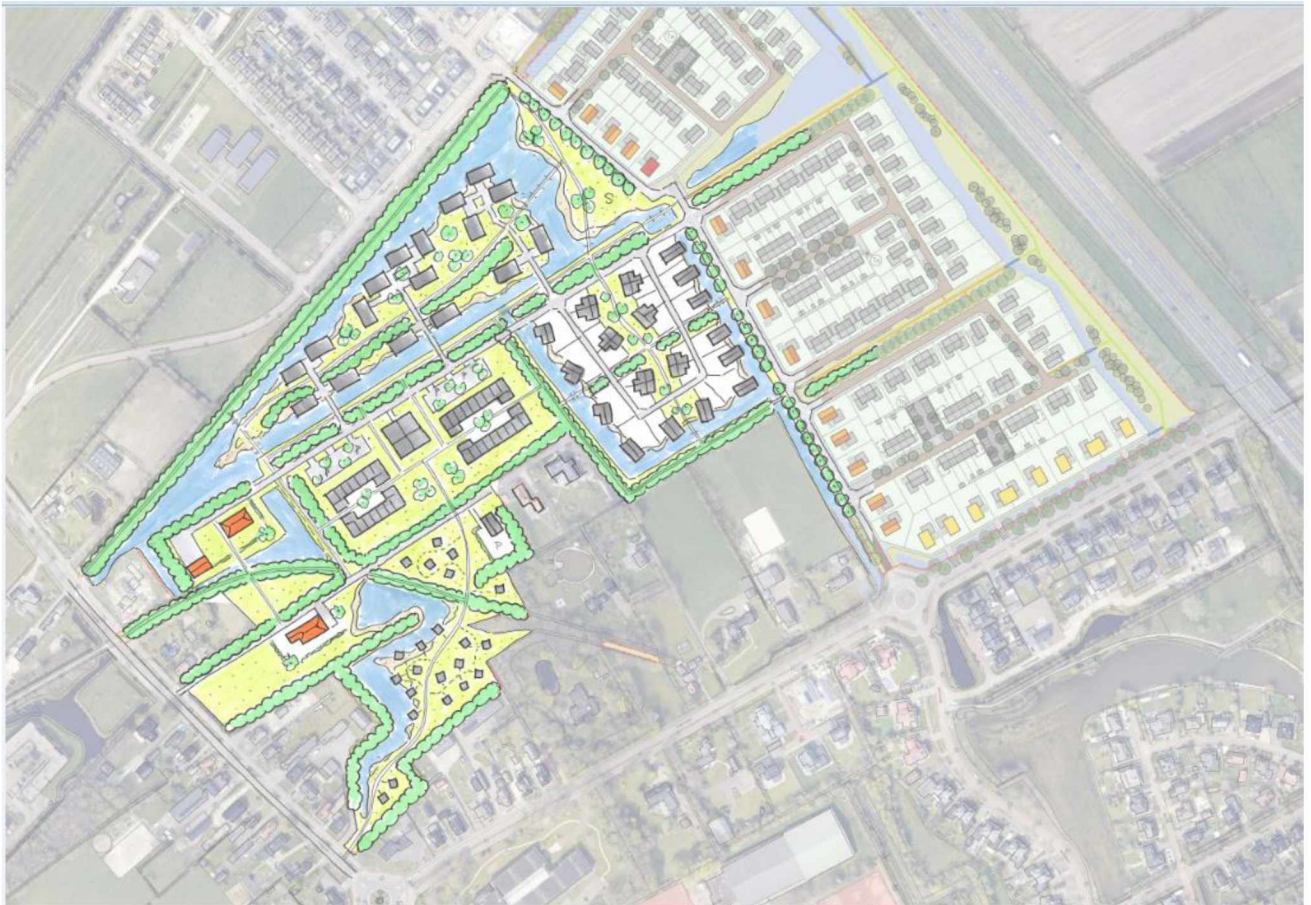


6. Solitaires in de ruimte; in het ritme gezien vanaf de Folgeren kan boerderij Vrijburgh als solitair herhaling krijgen en geëigende plekken leveren voor een groter gebouw in het groen; een gemeenschappelijke functie, een gebouw met zorg, een gebouw met meerwaarde voor Vrijburgh en Burmania (denk aan horeca, uitvoering groenonderhoud).



7. Erfenis uit Vrijburgh 2 ; trafo

Bij het leggen van alle lagen over elkaar 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.



Voorbeeldschets

Voorlopige globale programmatische verdeling bij deze schets

22	Tiny houses
40	Hofwoningen
12	Appartementen
12	Vrijstaande woningen
8	Twee-onder-een-kapwoningen
17	Patiowoningen
2	'Solitair'
<hr/>	
114	Eenheden totaal

Deelgebieden afgestemd op ruimtelijk karakter

1. *IN DE WIG, langs de Lutenantsloane

Een gebied met los strooisel van lage individuele levensloopbestendige woningen in collectief groen. Goede, te behouden, bomen uit de singel vormen hierin de belijning van de wandel/fietsroute, richting de speelplek.

Door erven en bebouwing compact te houden ontstaat er meer ruimte voor het groen. Door patioachtige woningen en inpandige (auto)berging ontstaan er kleinere bouwvlakken en tuinen tussen het collectief groen. Het gevoel van een vakantieparkje...
3 x wordt het gebied ontsloten vanuit de hoofdlaan met bezoekersparkeren en oplaadpunten.

2. *CPO, wonen lang het Duizendblad

Individuele woningen, ontsloten door een (auto)binnenstraat die achtererven ontsluit. Het gebied wordt twee keer doorsneden; 1 x door een groene begeleiding van het fietsvoetpad dat van het zuiden naar het noorden loop en 1x door het wandelpad dat naar de speelplek leidt. De voorgevels liggen naar de buitenzijde van het gebied en naar de groene midden zone, waar een looppad naar de voordeur leidt (voordeur is voorgevel in de wet). De positie van de woningen op het perceel is vrij. Die langs het Duizendblad mogen fors zijn. Het water rondom geeft veel privacy. Samenhang in gebouwkleur versterkt hier de kwaliteit.

3. *De Middenzone, Knarrenhoven en andere vormen van collectief wonen

Grotere eenheden op een groene ondergrond met parkeren en groene collectieve binnenhoven en buitenruimten. Gestapelde woningbouw mogelijk. Strakke rooilijnen kunnen worden voorkomen door verspringende plaatsing van de bebouwing. Daardoor komt bebouwing lossier aan de ontsluitingswegen te liggen, wat het groen kansen geeft het karakter te verzachten. Openingen /poorten om binnentuinen te ontsluiten.

4. *Bijzondere vorm van collectief wonen (bv. met zorg)

Om de doorzichten vanaf de Folgeren het gebied in, zo open mogelijk te houden wordt een geconcentreerde bebouwing voorgestaan, bijvoorbeeld voor groepswonen (mogelijk met zorg). Deze ligt aan het einde van de hoofdlaan, solitair met koppeling naar het naastgelegen driehoekige gebied (dierenparkje, moestuin) aan de overkant van het 'spoor'. Dit vormt 1 van de drie zelfstandige eenheden die vanaf de Folgeren en Nijtap te zien is (in navolging van boerderij Vrijburgh) en in combinatie met:

5. *Individueel droomkasteel

Als kostendrager voor de directe omgeving en ultieme mogelijkheid om solitair te wonen naar eigen wens, zolang het doorzicht maar gewaarborgd blijft; een ontwikkeling in de lengterichting dus, haaks op de richting van de Folgeren. Aan het water met eigen terras boven groene oever. Ontsluiting via de bestaande smalle weg.

6. *Tiny houses in groene setting met collectieve schuur en buitenruimte (o.a. parkeren)

In het groen verstrooide tiny houses langs een fiets/voetpad (kabels en leidingen); komt uit bij rotonde Folgeren-het Noord. Ontsluiting auto pas vanaf gemeenschappelijke schuur (met

collectieve voorzieningen en oplaadpunt, nabij bestaande trafo) via bestaande smalle weg (naar Folgeren 32 en 32a). Mogelijkheid tot in of half in water wonen. Verdeling en plek te kiezen in gemeenschappelijkheid. Ondergrond in koop/huur/of andere vorm.

Volumeopbouw

Uitgaande van het landelijk karakter van de wijk en de aansluiting op Vrijburgh II past hierbij een hoogte van maximaal 2 lagen platgedekt of 2 lagen met kap; 3 lagen alleen als accent of stedenbouwkundige verbijzondering; bijvoorbeeld als incidenteel woongebouw (gestapelde woningbouw) in een ruimere setting. Daar waar hoekkavels in het openbare beeld verschijnen, wordt gevraagd om een 2 zijdige, levendige expressie. Woningen langs het Duizendblad zijn stevig (2 lagen met kap of 3 lagen platgedekt) en geven daardoor wandwerking aan de hoofdroute en antwoord op Vrijburgh II. In het middengebied is als beschreven een grotere verdichting en ook grotere hoogte mogelijk. Aflopende naar het groenere gebied richting de Lutenantsloane en de Folgeren wordt gestreefd naar een lagere verdichting, informeler ordening en lagere bouwhoogte. Er wordt nergens een kaprichingen voorgeschreven i.v.m. de gewenste optimale toepassing van zonnepanelen.

Beeldrichtlijnen

De beeldrichtlijnen vooraf betreffen met name die voor de openbare ruimte. Dit wordt, nadat de deelgebieden globaal bekend zijn, nauwkeurig beschreven. Tenslotte is dat het collectief en van belang voor de hele wijk en de ruimere omgeving. Dit geeft ook de basiskwaliteit aan Vrijburgh III. Hier zal waar enigszins mogelijk worden afgeweken van het gemeentelijk PvE en gekozen worden voor alternatieve en meer duurzame oplossingen die bijvoorbeeld leiden tot minder versterking, minder parkeren, minder verlichting, meer collectief (groen)onderhoud etc. (Kerckebosch, Zeist)

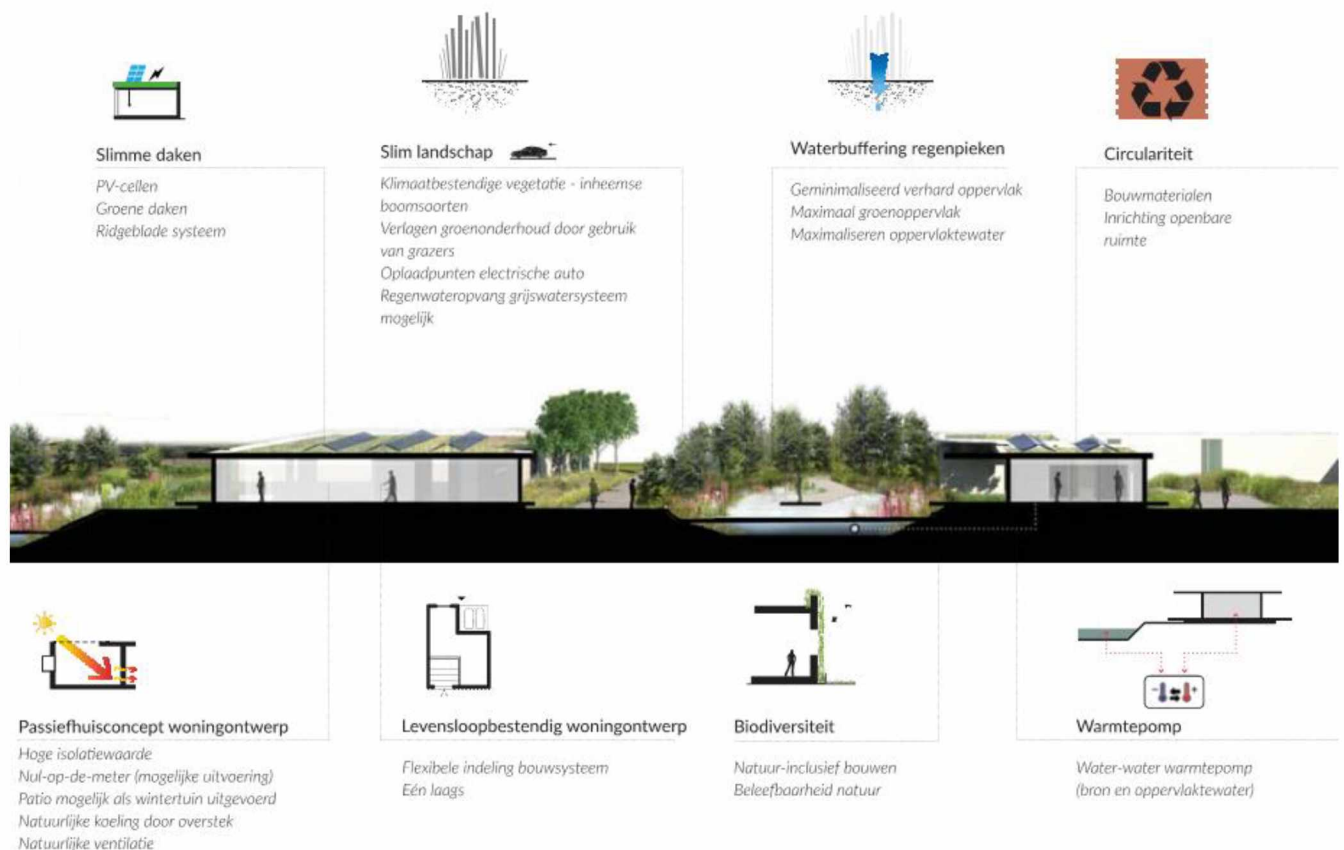
Omdat een definitieve verkaveling vooraf niet beschikbaar is en sterk afhankelijk is van geïnteresseerde doelgroepen, is voor nu gezocht naar een globale richtinggevende beschrijving:

- De relatie van de plek / het karakter bepaalt de plaats van het onderscheidend programma (wat komt waar)
- De deelgebieden behoeven onderling geen sterk onderscheidende beeldkwaliteit of karakteristiek. Samenhang binnen de deelgebieden is wel belangrijk en geeft rust in het beeld en vanuit de behoefte aan identiteit. Het komt het collectieve beeld ten goede.
- In het algemeen wordt verwacht dat de bebouwing van een goede architectuur is en een plaatsgebonden karakter heeft. Dit betekent dat er een relatie is met de specifieke plek, de schaal van de plek, de relatie binnen-buiten, de expressie in relatie tot de zichtbaarheid vanuit het openbaar gebied.
- Het groene karakter van de wijk vraagt om een natuurlijke kleurstelling en materialisatie.
- Zodra bekend is welke doelgroepen en woonvormen waar komen, worden, per deelgebied en in samenspraak met de toekomstige bewoners, de beeldcriteria verder uitgewerkt, zodat het collectieve

beeld wordt versterkt. (evaluatie DPM geeft aan dat meer grip op beeldkwaliteit gewenst is en dat 'welstandsvrij' alleen vooraf en voor jezelf leuk lijkt.)

Aspecten m.b.t. duurzaamheid en klimaatadaptatie

Intrinsiek is duurzaamheid een aspect in elke stap in het ontwerp en de uitvoering. Bij elke beslissing is de vraag 'en wat betekent dit voor de duurzaamheid' aan de orde. Verder zijn er de verplichte zaken die voortkomen uit rijksregelgeving en het kader openbare ruimte uit Vrijburgh II en III. Daarnaast is het voorstelbaar dat plannen met de volgende aspecten de voorkeur krijgen bij verdeling (selectie door initiatief nemende partij uit te voeren omdat de gemeente dit niet mag).



Selectiecriteria belangstellenden (voorwaardelijk, meetbaar)

Onderschrijven en (mede) uitvoeren van de volgende duurzaamheidsvoorwaarden:

- sluit aan bij alle aspecten van het karakter van het deelgebied (zie hiervoor)
- aanwijsbaar en controleerbaar energie neutraal bouwen
- duurzame materiaaltoepassing, herbruikbaar (materialenpaspoort).
- lage parkeerbehoefte in openbaar gebied (volstaan met 1, in de bestrating genummerde parkeerplek, per huisnummer)
- bereidheid tot gezamenlijk parkeren buiten het wooncluster (daar waar van toepassing)
- toepassen natuurinclusief bouwen (o.a. speciale dakpannen waarin vogels kunnen nestelen, nestkasten voor vleermuizen etc.)
- bovengronds opvang hemelwater (bv. regentonnen)
- opvang regenwater voor hergebruik in huis (toilet, was etc.)
- voorkomt het rooien van bestaande beplanting

- voegt bomen en heesters toe (beplantingsplan)
- plaatst alleen groene natuurlijke erfscheidingen
- beperkt de verharding tot 20% van erfoppervlak
- vormgeving voorkomt oververhitting (overstekken of luifels toepassen bij veel glas)

Selectiecriteria belangstellenden (voorrangsregeling, meetbaar; extra punten bij overbieding)

Onderschrijven en (mede) uitvoeren van de volgende duurzaamheidsvoorwaarden:

- flexibel demontabel bouwen
- levensloopbestendig bouwen
- aanvullend programma/functie t.b.v. de wijk (bv. in woongebouw)
- collectief erf /tuin
- initiëren collectieve voedselproductie
- toepassen groene daken (natuurdak, retentiedak, sedumdak); afvloeivertragen.
- participatie in beheer en onderhoud openbare ruimte, groengebieden of collectief erf
- past duurzame innovatieve materialen toe
- uitsluiten van gebouwde erfscheidingen
- realiseert bijzondere architectuur
- doet aantoonbaar mee aan het collectief van het deelgebied
- heeft een aantoonbaar kleine voetafdruk (beperkt bouwoppervlak)
- is in functie en functioneren betekenisvol voor Vrijburgh (toegevoegde waarde)
- gebruik deelauto (gebruikt en heeft geen eigen parkeerplek)
- gebruik en mede bekostigen collectieve voorzieningen (bv. t.b.v. tiny houses, denk aan wasmachine, droogruimte, fietsenberging, gereedschapsopslag etc.)
- produceert (aanwijsbaar) meer energie dan zelf nodig
- initieert collectieven om tot bouwen te komen (trekkersrol)

Referentiebeelden



