

Vrijburgh III

Eerste aanzet tot een kaderdocument maart 2022



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

Vrijburgh III

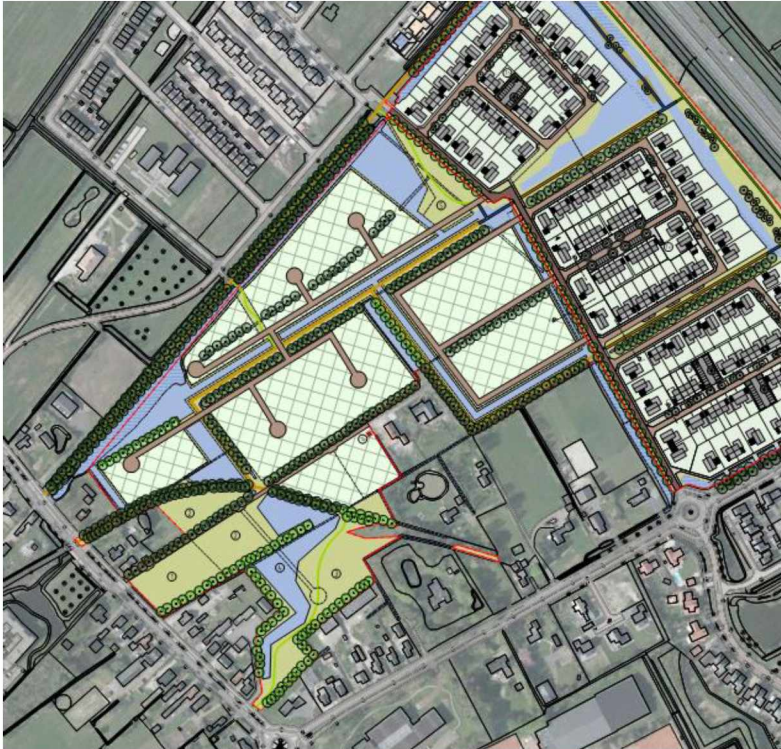
Stedenbouwkundig kader op hoofdlijnen

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.

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 voormalig spoor), behoud en beleefbaar maken van de typerende wigvorm.
- **Beleefkwaliteit van de openbare ruimte**; wandel/fietsnetwerk, de waterstructuur, klimaatadaptatie, schaduwroutes, parkeren in groen, groen karakter, uitlooptmogelijkheden (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**; optimale variatie, uitgaan van vrijheid voor zover landelijke wetgeving dit vraagt en de directe omgeving dit tolereert, waar nodig openbare achterkanten beperken ivm. vergunningsvrije bouwwerken, afwisselende architectuur; extra aandacht voor hoekpercelen, waar mogelijk samenhang in clusters.



Ruimtelijk ontwerp

In het voorlopig ontwerp op hoofdlijnen is vanuit het ruimtelijk kader een grove structuur ontstaan van groen en blauw en langzaam verkeersroutes. Hierdoor zijn grote gebieden ontstaan waar interne verdelingen mogelijk zijn. De stratenpatronen zijn voor de hand liggend maar zijn stedenbouwkundig niet in beton gegoten. Wel moet er steeds gekeken worden naar de aantakking op het Duizendblad en de verkaveling van Vrijburgh II. Bij ingrijpende veranderingen in deze grove structuur, zullen bovenstaande aspecten opnieuw moeten worden gewogen. Het huidige model kan gezien worden als een basisstructuur.

Proces, relatie plaats en programma

In Vrijburgh III wordt sterke 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 beste tot zijn recht komt. Op de tekening zijn hiervoor al enkele suggesties gedaan, zie hieronder. Voorbeeld; het lijkt niet logisch om tiny houses aan het Duizendblad te situeren in geometrische opstelling en een wat meer stedelijke omgeving.

Afhankelijk van de behoefte wordt dit thema (de relatie van programma en plaats / karakter) verder vleksgewijs uitgewerkt gedurende het proces. De omgeving van de openbare speelplek vraagt daarbij ook speciale aandacht.

Voor de bebouwing aan het Duizendblad wordt gedacht aan een steviger bebouwing zoals aan de zijde van Vrijburgh 2 om zo de hoofdroute duidelijk te markeren.



- 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

De grote variatie in programma sluit het ontstaan van samenhang in het ruimtelijk beeld (hoofdvorm, kleur en materialisatie) niet perse uit. Het kan een meerwaarde opleveren voor het straatbeeld. In tegenstelling tot Vrijburgh II is dit hier echter van ondergeschikt belang en wordt er meer over gelaten aan wooninitiatieven. 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. Mocht beeldregie bijvoorbeeld per cluster toch gewenst blijken (door de initiatiefnemers c.q. toekomstige bewoners) , dan kan dit gedurende het proces worden vastgelegd. 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 woonkwaliteit van geheel Vrijburgh ten goede komt.

Vormgeving

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 platgedekt alleen als accent of stedenbouwkundige verbijzondering; 3 lagen met kap alleen 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. Aflopende naar het groenere gebied bij Nijtap, wordt gestreefd naar een lagere verdichting, informeler ordening en lagere bouwhoogte. Er wordt geen kaprichtingen voorgeschreven i.v.m. de gewenste optimale toepassing van zonnepanelen.

Aspecten mbt. duurzaamheid en klimaatadaptatie

Naast verplichte zaken die voortkomen uit rijksregelgeving en het kader openbare ruimte uit Vrijburgh II en III krijgen plannen met de volgende aspecten de voorkeur bij verdeling (door initiatiefnemende partij uit te voeren omdat de gemeente dit niet mag).

- duurzame materiaaltoepassing, herbruikbaar (materialenpaspoort).
- groene daken (natuurdak, retentiedak, sedumdak); afvloeivertragen.
- participatie in beheer en onderhoud openbare ruimte, groengebieden of collectief erf
- achterwege laten van schuttingen; inzetten op raster met verticale groen / beplanting
- lage parkeerbehoefte in openbaar gebied (1 in de bestrating genummerde parkeerplek per huisnummer)
- gezamenlijk parkeren buiten het wooncluster
- collectief erf /tuin

- deelname aan collectieve voedselproductie
- toepassen natuurinclusief bouwen (o.a. speciale dakpannen waarin vogels kunnen nestelen of nestkasten voor vleermuizen)
- bovengronds opvang hemelwater (bv. regentonnen)
- aanvullend programma t.b.v. de wijk (bv. in woongebouw)



Beeldrichtlijnen

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 deelgebieden behoeven onderling geen onderscheidende beeldkwaliteit of karakteristiek. Enige samenhang binnen deelgebieden geeft rust in het beeld en wordt wel aanbevolen.
- In het algemeen wordt verwacht dat de bebouwing van een redelijke 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.
- Daar waar (door toekomstige bewoners) gewenst kunnen wat verder uitgewerkte criteria worden opgesteld. Dit geeft de garantie voor de particuliere investeerder dat de woonomgeving een basiskwaliteit krijgt.

Indien beeldcriteria worden opgesteld, dan geldt onderstaand;

Toetsing beeldkwaliteit

Toetsing aan ruimtelijk kwaliteit van een bouwwerk is ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren en zo de ruimtelijke kwaliteit van een gebied aantasten. Het garandeert investeerders dat hun inspanningen niet teniet worden gedaan door initiatieven in de nabije omgeving. De lokale overheid behartigt het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Om het aanvaardbaar en begrijpelijk te maken zijn duidelijke en logische kaders nodig die niet verstikken. Het gaat daarbij nooit om mooi of lelijk (smaak). Door het opstellen van ruimtelijke kaders ontstaat een helder, controleerbaar en klantgerichte aanpak. Burgers, ondernemers en ontwerpers kunnen in een vroeg stadium worden geïnformeerd over de criteria die bij de toetsing een rol spelen. Overigens is er voor excellente architectuur, welke afwijkt van de criteria, een hardheidsclausule beschikbaar. Voor de toetsing is een bestaande systeem in werking waarbij onafhankelijkheid is gegarandeerd.

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, begeleid wonen, of juist heel individueel of grid / minimaal wonen, experimenteel (zelf) bouwen, (collectief) particulier opdrachtgeverschap en individueel bouwen, nieuwe seniorenhuisvesting, wonen-werkencombi's, 5.1.2.e **vult dit nog verder aan.**

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.

Voorlopige globale programmatische verdeling t.b.v. rekenmodel) .

VRIJBURGH FASE 3		
Onderdeel	M2	Percentage
Kavels (experimenten en gemeenschappelijk wonen)	48405	45,0%
Ruimte voor bijzondere woonvormen (2)	3600	3,4%
Ruimte voor Tiny Houses (3)	2600	2,4%
Nieuwe wegen	5455	5,1%
Nieuwe weg tbv Tiny House (4)	520	0,5%
Gras - extensief beheerd	28540	26,6%
Bestaand water	3600	3,4%
Nieuw water	14740	13,7%
Subtotaal	107460	100,0%