

Wetterwille

Bouwenvelop

Datum: 05 februari 2026

Status: Definitief

Locatie: Weiland aan De Wetterwille, tussen De Wetterwille, De Frisia en De Excelsior, Drachten

Inhoud

		Blz
1.	Aanleiding en doel	3
2.	Bestaande situatie	4
	Situering in Smallingerland	
	Kadastrale situatie	
	Huidige omgevingsplan	
	Historie	
	Stedenbouwkundige context	
3.	Opgave	6
	Programma en volume	
	Programma – Ruimtelijk	
	Verkeer en parkeren	
	Openbare ruimte	
	Beheer en onderhoud	
4.	Stedenbouwkundige kaders	7
	Richtlijnen bebouwing	
	Hoofdgebouwen	
	Bijgebouwen	
	Wateropgave	
5.	Richtlijnen voor de beeldkwaliteit	10
	Plaatsing	
	Hoofdvorm	
	Aanzicht	
	Overgang Openbaar - prive	
	Referentiebeelden	

1. Aanleiding en doel

De ontwikkelstrategie voor Smallingerland is gericht op het realiseren van voldoende nieuwe woningen om te voorzien in de groeiende behoefte aan (betaalbare) woonruimte. Een belangrijk instrument hierbij is de bouwenvelop, een document waarin de programmatische, ruimtelijke en stedenbouwkundige ambities en randvoorwaarden voor de locatie worden vastgelegd.

Het doel van de bouwenvelop is om het ontwikkelproces te structureren en te versnellen door vooraf heldere ambities en kaders vast te leggen. Deze ambities en kaders hebben betrekking op de stedenbouwkundige invulling, zoals de maximale bouwhoogtes, de verdeling van bebouwing en groen, en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast worden richtlijnen gegeven voor de doelgroepen, de typologie van de woningen, de architectonische kwaliteit, en de infrastructuur op en rondom de locatie.

Door de ambities en randvoorwaarden in een vroeg stadium vast te stellen, wordt voor omwonenden, woningcorporaties en projectontwikkelaars duidelijk wat de verwachtingen zijn. Dit draagt bij aan een efficiënter en voorspelbaarder ontwikkelproces, waardoor de realisatie van woningen sneller kan plaatsvinden.

De opstelling van een bouwenvelop vindt plaats in de initiatieffase van de planvorming. De bouwenvelop is tevens een onderdeel van het participatieproces. Bewoners en andere belanghebbenden worden betrokken bij de totstandkoming van de bouwenvelop.

Na participatie wordt de bouwenvelop vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, en vormt het de basis voor de planuitwerking en het omgevingsplan van de locatie. Hiermee wordt verzekerd dat de verdere ontwikkeling in lijn blijft met de vastgestelde ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders.

2. Bestaande situatie

Situering

De locatie is een groen agrarisch terrein, omsloten door watergangen en houtwallen. Het gebied grenst aan de straten de Wetterwille en de Frisia in de wijk De Folgeren. Momenteel is het terrein ontoegankelijk voor omwonenden.

Kadastrale situatie

De locatie ligt als een groen oase midden in een woonwijk en is compleet omzoomd met bomen. Het is omringd door een smalle strook gemeentegrond. Daarnaast liggen de achtertuinen van woningen op particuliere kavels.

Huidige Omgevingsplan

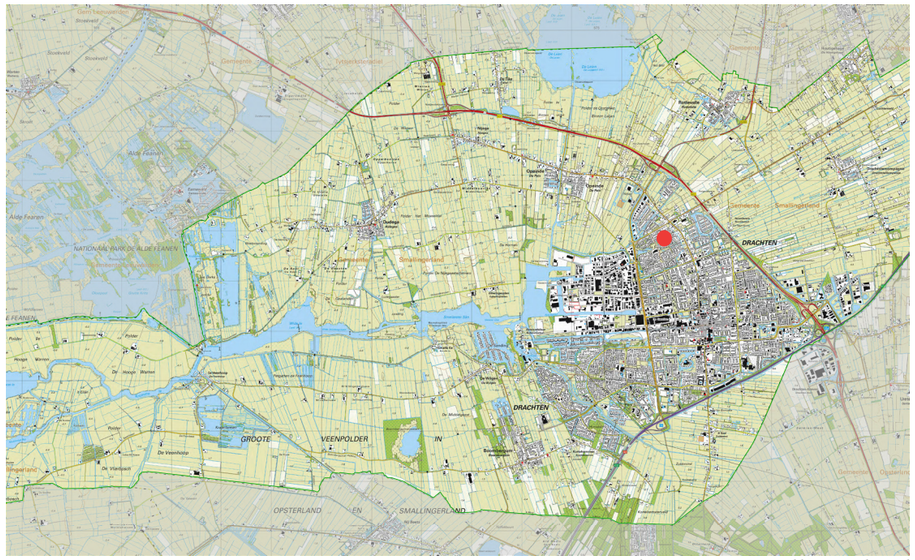
De locatie ligt in het (oude) bestemmingsplan Folgeren - Fennepark. Het heeft een Agrarische - cultuurgrond bestemming zonder een bouwvlak. De bestemming is bedoeld voor cultuurgrond, sloten, bermen en beplanting, waarbij de instandhouding van de landschappelijke waarden van het gebied wordt nagestreefd.

Historie

Voor de ontwikkeling van de wijk bestond het gebied voornamelijk uit agrarische gronden, gekenmerkt door weilanden, houtwallen en watergangen. Deze landschappelijke elementen zijn typerend voor het Friese coulisselandschap en vormden het decor voor kleinschalige landbouwbedrijven en boerderijen. De transformatie van deze agrarische gronden naar woonwijken zoals De Folgeren markeert de overgang van een rurale naar een meer stedelijke samenleving in de regio.

Stedenbouwkundige context

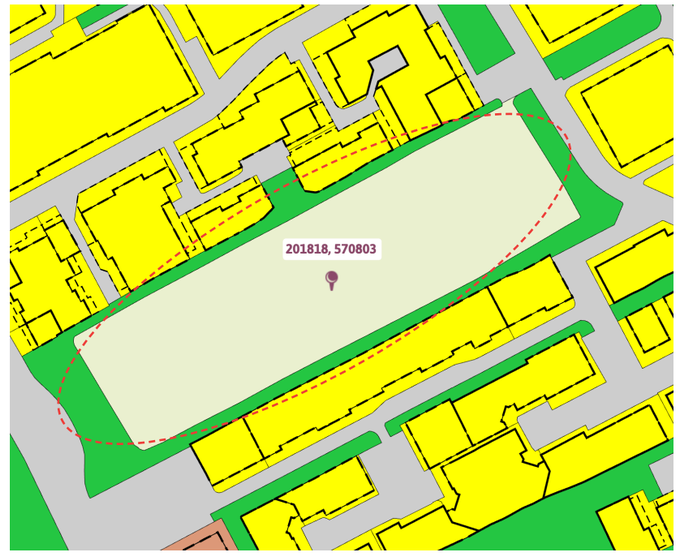
De locatie Wetterwille, ook bekend als het Landje van Nicolai, wordt gekenmerkt door een groene, agrarische setting, omsloten door historische watergangen en houtwallen. Het gebied heeft een bolvormig maaiveld, wat zorgt voor unieke landschappelijke kwaliteiten. Aan de randen van de locatie grenst het aan bestaande woonstraten met overwegend koopwoningen, typisch voor de jaren 70-structuur van De Folgeren. De aanwezige houtwallen en waterstructuren verbinden de locatie met het omliggende groen en dragen bij aan privacy en biodiversiteit. De stedenbouwkundige opgave ligt in het integreren van een kleinschalig, duurzaam woonprogramma met oog voor de natuurlijke en landschappelijke waarde van het gebied.



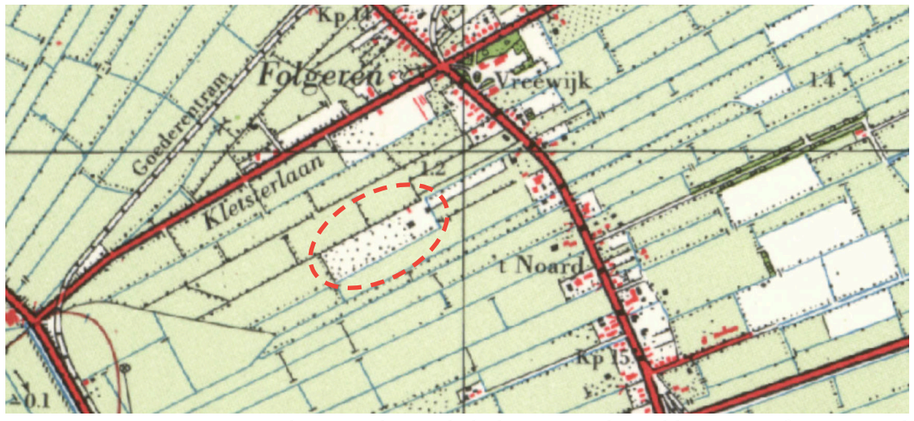
Ligging locatie in Smallingerland



Kadastrale situatie locatie



Bestaande omgevingsplan locatie



1960 - Het agrarisch perceel met de bebouwing, bereikbaar vanaf Het Noord



1983 - De wijk rondom de kavel wordt ontwikkeld, weiland wordt ingepast



Luchtfoto locatie

3. Opgave

Programma en volume

- Circa 52-56 woningen
- Sociale huurwoningen: 30 woningen (1- à 2-persoons huishouds met 2 slaapkamers grondgebonden woningen met één laag en kap).
- Koopwoningen: betaalbare koop tot 405.000 euro (2025) en woningen in de vrije sector gericht op gezinnen (beide categorieën gelijk verdeeld).
- Een mix van doelgroepen; gezinnen en kleine huishoudens zoals senioren en starters
- De focus ligt op variatie in woningtypen en betaalbaarheid.

Programma - Ruimtelijk

- Behoud van bestaande watergangen en houtwallen, met aanvullende verbreding en versterking.
- Realiseren van een centrale groene ruimte als ontmoetingsplek, met aansluiting op bestaande parken en wandelroutes.

Verkeer en parkeren

- Het parkeren wordt opgelost binnen het plangebied.
- De parkeernorm voor de huurwoningen is 1,1 parkeerplaatsen per woning (dit is excl bezoekersparkeren 0,15 pppw).
- De parkeernorm voor de koopwoningen is 1,7 parkeerplaatsen per woning (dit is excl bezoekersparkeren 0,15 pppw).
- Ontsluiting van de locatie via de zuidwestzijde (de Excelsior) en oostzijde (de Wetterwille).

Openbare ruimte

Het groene karakter van het terrein vormt een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige kwaliteit. De omlijsting van de locatie met bomen zijn leidend in de positionering van de woningen. Een belangrijk onderdeel van het behoud van het groene karakter is het minimaliseren van verharding. Nieuwe wijkgroenstructuren worden minimaal met drie structuurlagen ingericht: bomen, kruiden-rijk gras en heesters.

Beheer en onderhoud

Het onderhoudsniveau van de openbare ruimte is basis.

4. Stedenbouwkundige kaders

Richtlijnen bebouwing

De bebouwing op Wetterwille bestaat uit rijwoningen van max acht woningen per blok, met mogelijkheid tot variatie in typen met één of twee lagen met kap. De gevels krijgen een duurzame uitstraling met materialen als baksteen en hout, passend bij het landschap.
Tussen de woningclusters zijn groenzones van 10 of 20 meter gesitueerd, voorkanten van woningen grenzen hieraan.

Hoofdgebouwen

De woningen worden zorgvuldig gepositioneerd in de rooilijn, zodat de ruimte efficiënt wordt benut en het uitzicht vanuit de woningen optimaal is. Hoekwoningen gericht op de openbare ruimte krijgen een aantrekkelijke en uitnodigende zijgevel met ramen en eventueel voordeuren zodat blinde gevels wordt voorkomen en er bijgedragen wordt aan de sociale veiligheid.

Bijgebouwen

De woningen worden voorzien van een eigen (fietsen)berging die worden geïntegreerd in het ontwerp van de woningen en maken een onlosmakelijk onderdeel uit van het totaalbeeld. Deze worden zorgvuldig mee ontworpen, zowel qua materiaalgebruik als vormgeving, om een harmonieus en samenhangend geheel te creëren.
Bij de huurwoningen worden de bergingen geïntegreerd in het ontwerp van de woningen en bij voorkeur aan de achterzijde geplaatst. Het betreft zorgvuldig vormgegeven, standaard houten bergingen, die in vormgeving aansluiten bij het totaalbeeld en bijdragen aan een rustig straatbeeld

Wateropgave

De wateropgave voor het toevoegen van programma en verharding aan de locatie moet op eigen terrein opgelost worden.



Legenda

- Plangebied
- Bouwvlak
- Rooilijn
- Groene verbinding min. 10 m breed
- Parkeren
- Weg
- Groen
- Water
- Paden
- Zoeklocatie trafo
- Groene verbinding min. 20 m breed
- Bomen
- Hagen
- maximale goothoogte (m)
- maximale hellingshoek dak
- minimale hellingshoek dak
- maximale bouwhoogte (m)

5,5 60°
10 30°

Bouwenvelop

5. Richtlijnen beeldkwaliteit

Plaatsing

De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en voorzien van uitnodigende gevels met toegangen en ramen naar de openbare ruimte. De gevels die grenzen aan de openbare ruimte dragen bij aan een levendig en aantrekkelijk straatbeeld.

Hoofdvorm

De architectuur van de woningen bestaat uit eenvoudige, herkenbare volumes die een duidelijke en samenhangende vormtaal tonen.
Subtiele variaties in de hoofdvorm worden toegepast om visuele interesse en differentiatie te creëren.
De gevels hebben een subtiele geleding, wat zorgt voor een menselijke schaal en maat. Dit voorkomt een monotoon straatbeeld en draagt bij aan de esthetiek van de buurt.

Aanzicht

De materialen zijn van hoogwaardige, duurzame kwaliteit, met een voorkeur voor natuurlijke materialen zoals baksteen (in passende kleur), hout of natuursteen. Deze materialen sluiten aan bij de omgeving en bevorderen een samenhangend en verzorgd straatbeeld.
De positionering en afmetingen van ramen, deuren en andere openingen zijn zorgvuldig afgestemd op de architectonische stijl van de woningen.

Overgang Openbaar-Privé

De overgang tussen het openbare domein en het privéterrein wordt zorgvuldig vormgegeven, met het oog op zowel woonkwaliteit als de beleving van de openbare ruimte.
Overgangszones zoals voortuinen, terrassen of portieken worden geïntegreerd om sociale interactie te stimuleren en het straatbeeld te verrijken.

Toetsingskader

De beoordeling van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van de bouwplannen vindt plaats op basis van de Nota Omgevingskwaliteit Smallingerland. Deze nota vervangt eerdere welstandsnota's en vormt het formele toetsingskader voor omgevingsvergunningen. De richtlijnen op deze pagina bieden richting voor de planontwikkeling en geven aan hoe plannen kunnen aansluiten op de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor deze locatie. Ontwerpers en ontwikkelaars worden geacht deze richtlijnen als vertrekpunt te nemen bij het vormgeven van de bebouwing en de openbare ruimte.

Referentiebeelden



Toepassing van hout in de gevels



De gevels krijgen een duurzame uitstraling passend bij het landschap.



Inrichting openbare ruimte met plekken voor ontmoeting en groen



Woningen met simpele hoofdvorm



Parkeren groen in passen in de omgeving



Voorkanten stimuleren interactie

Drachten | Smallingerland

Frank Aikema Stedenbouw

Borgstee 3B

9403 TS Assen

[redacted]

www.frankaikema.nl

FRANK AIKEMA
STEDENBOUW