Drachten Wetterwille

Stedenbouwkundig plan
Landje van Nicolai

accolade
helemaal
je eigen plek

16-01-2025

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: 16-01-2025
PROJECT: Drachten Wetterwille, Stedenbouwkundig plan
KLANT: Accolade
PROJECTNUMMER: 2021 0964

STATUS: Definitief

RHO ADVISEURS - Rotterdam
Weena 505 (Delftse Poort)
3013 AL
Rotterdam

info@rho.nl
0102018555

Inhoud

Inleiding 4

Inleiding 4
Participatie 6

Analyse 8

Historie 8
Verkeersstructuur 11
Water- en groenstructuur 12
Maaiveld 14
Wijk de Folgeren 12
De locatie 16
Bestemmingsplan 17
Uitgangspunten 18

Stedenbouwkundig plan 20

Verkavelingsplan 21
Profielen 22
Groen- blauwe structuur 24
Infrastructuur 25
Woningbouwprogramma 26
Grondgebruik 27

INLEIDING

Woningbouwvereniging Accolade heeft gronden in bezit die grenzen aan de straten De Wetterwille en De Frisia in Drachten. Het plangebied bestaat uit een groene agrarische plek in de woonwijk de Folgeren, omsloten door een watergang en momenteel ontoegankelijk voor omwonenden.

Accolade gaat deze locatie, ook wel bekend als ‘het landje van Nicolai’ ontwikkelen met woningbouw. Door de gemeente en Accolade is er een woningbouwprogramma voor de locatie opgesteld en deze is vervolgens vertaald naar ruimtelijke schetsen. Daarnaast hebben ruim 150 bewoners hun ideeën kenbaar gemaakt op basis van een vragenlijst in dit stedenbouwkundig plan.

Visie

De locatie Wetterwille ligt in de wijk De Folgeren. In deze wijk staan voornamelijk koopwoningen en woningen geschikt voor gezinnen. Vanuit het streven naar variatie wordt in de wijk een klein aantal sociale huurwoningen voor kleine huishoudens toegevoegd en een aantal koopwoningen in een wat duurder segment. Dit komt de diversiteit in de wijk ten goede. Daarnaast wordt door het “wonen in het groen” een nieuw en hoogwaardig woonmilieu gerealiseerd.

Accolade wil de voorraad betaalbare huurwoningen in Drachten uitbreiden. De vraagdruk neemt de afgelopen jaren toe en de beschikbaarheid staat onder druk. De behoefte gaat vooral uit naar grondgebonden woningen voor kleine huishoudens in het betaalbare huursegment.

Accolade heeft in de bestaande voorraad relatief veel grondgebonden woningen met drie of vier slaapkamers. Over grondgebonden woningen voor een of twee personen met een betaalbare huur beschikken we (nog) niet veel. Wij hebben de voorkeur voor woningen met twee slaapkamers. Dit maakt de woningen ook in de toekomst beter verhuurbaar of eventueel verkoopbaar. Door het realiseren van een tweede toilet op de verdieping en een goed begaanbare trap zijn de woningen voor meerdere doelgroepen te gebruiken.

In dit document vangen we aan met een analyse van de buurt en locatie, definiëren uitgangspunten en presenteren het stedenbouwkundig plan.



Locatie in noord Drachten, in de wijk De Folgeren

PARTICIPATIE

Participatiebijeenkomst en klankbordgroep
In januari 2023 was de eerste participatiebijeenkomst. We bespraken toen:

- stedenbouwkundige analyse + uitgangspunten (historie, verkeer- en waterstructuur, groen, maaiveld hoogte, wijk/omgeving, etc.);
- uitkomsten enquête 2021 (kansen & bezwaren);

Daarna waren er twee bijeenkomsten met de klankbordgroep:

Klankbordgroep 1 maart 2023:

- ‘schetsatelier’ over ‘ideale inrichting’ o.b.v. thema’s;
- uitwerking 2 schetsmodellen door Rho.

Klankbordgroep 2 mei 2023:

- terugkoppeling KBG 1 wat is belangrijk;
- bespreken schetsmodellen Rho en dilemma’s;
- ophalen waar prioriteiten liggen (mentimeter);
- uitwerken schetsplan door Rho + doorrekenen.



foto’s klankbordgroep maart 2023

Kletserlaan

Het Noord

De Wetterwille

Landje van Nicolai

De Frisia

Park De Folgeren

Parkje De Folgeren

ANALYSE

Historie

De ontwikkeling van Drachten in de tijd. De donkerste tint laat de oude bewoningskern / linten zien zoals deze al voor 1800 tot ontwikkeling was gekomen. De veenontginningsverkaveling komt uit de middeleeuwen. De lichtste tint betreft de uitbreidingen na 1968. De vroegste ontwikkeling van Drachten dateert uit de Middeleeuwen. Toen bestond Drachten nog uit twee delen, Noorder- en Zuiderdrachten. Met de komst van de Drachtstervaart in de zeventiende eeuw en de (proto)industrie vanaf de negentiende eeuw, ontwikkelde Drachten zich steeds sneller.

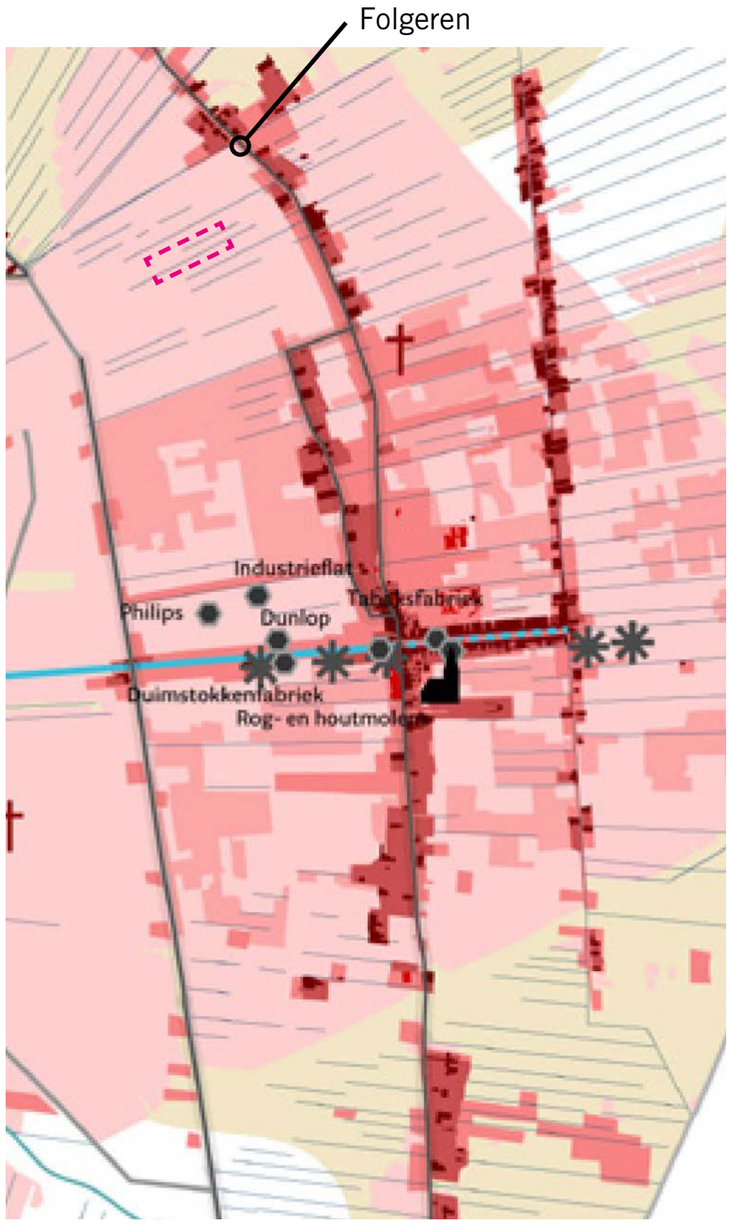
De buurtschap werd in 1543 al vermeld als Folgeren en kent zijn oorsprong in de Folgera Veenen. De oorspronkelijke veldnaam duidt op een land(erij) dat volgt/aansluit op een ander land, en een land dat slecht van kwaliteit was. Dat heeft het ontstaan van de buurtschap echter niet in de weg gestaan.

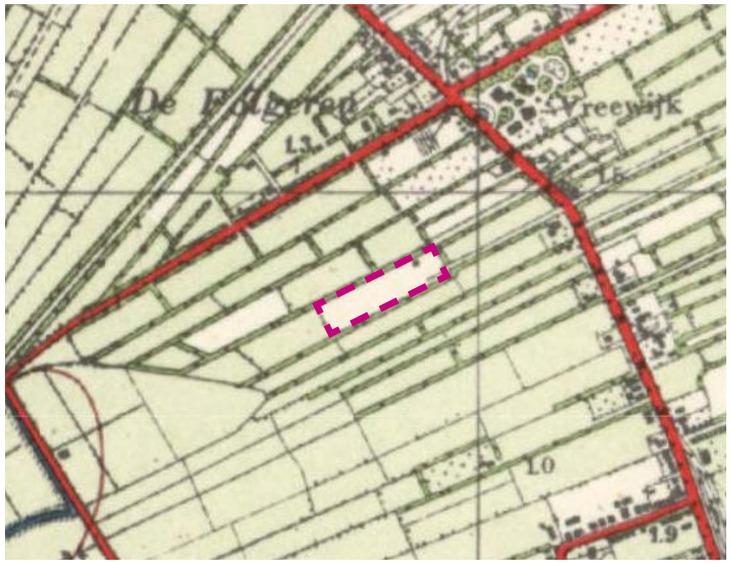
De buurtschap is op het einde van de negentiende eeuw en in de loop van de twintigste eeuw voor het eerst aanzienlijk gaan groeien. Het lag van oorsprong los van Drachten maar dat groeide hard en op den duur geraakten de twee met elkaar vergroeid.

De tramlijnen uit Groningen (later Philipslijn) en Burgum kwamen ooit samen in Folgeren, waar ook de laatste halte voor Drachten was. Een voormalige spoorwegovergang is in 2008 in de bestrating van de weg aangegeven en naast de kruising staan vier speciaal ontworpen spoorweglampen.



(Bron: Het verhaal van Smallingerland, Kenniscentrum Landschap | Landschapsbeheer Friesland, 2018).

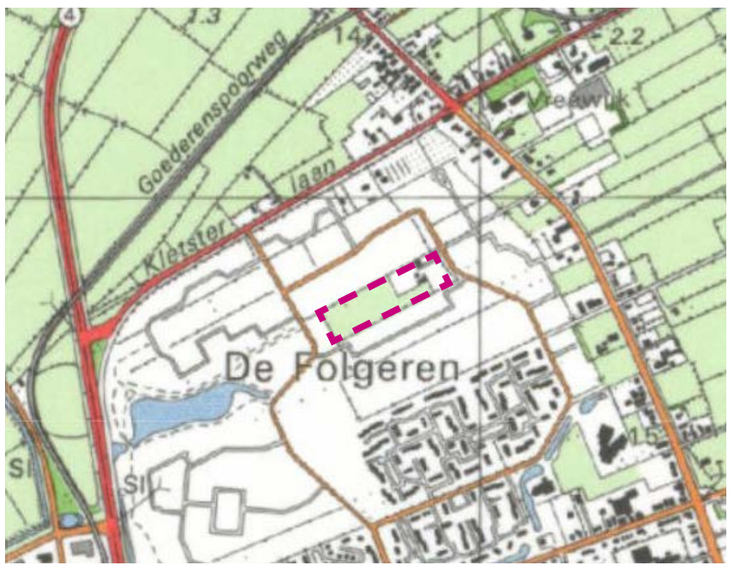




1958



1980



1981



2020

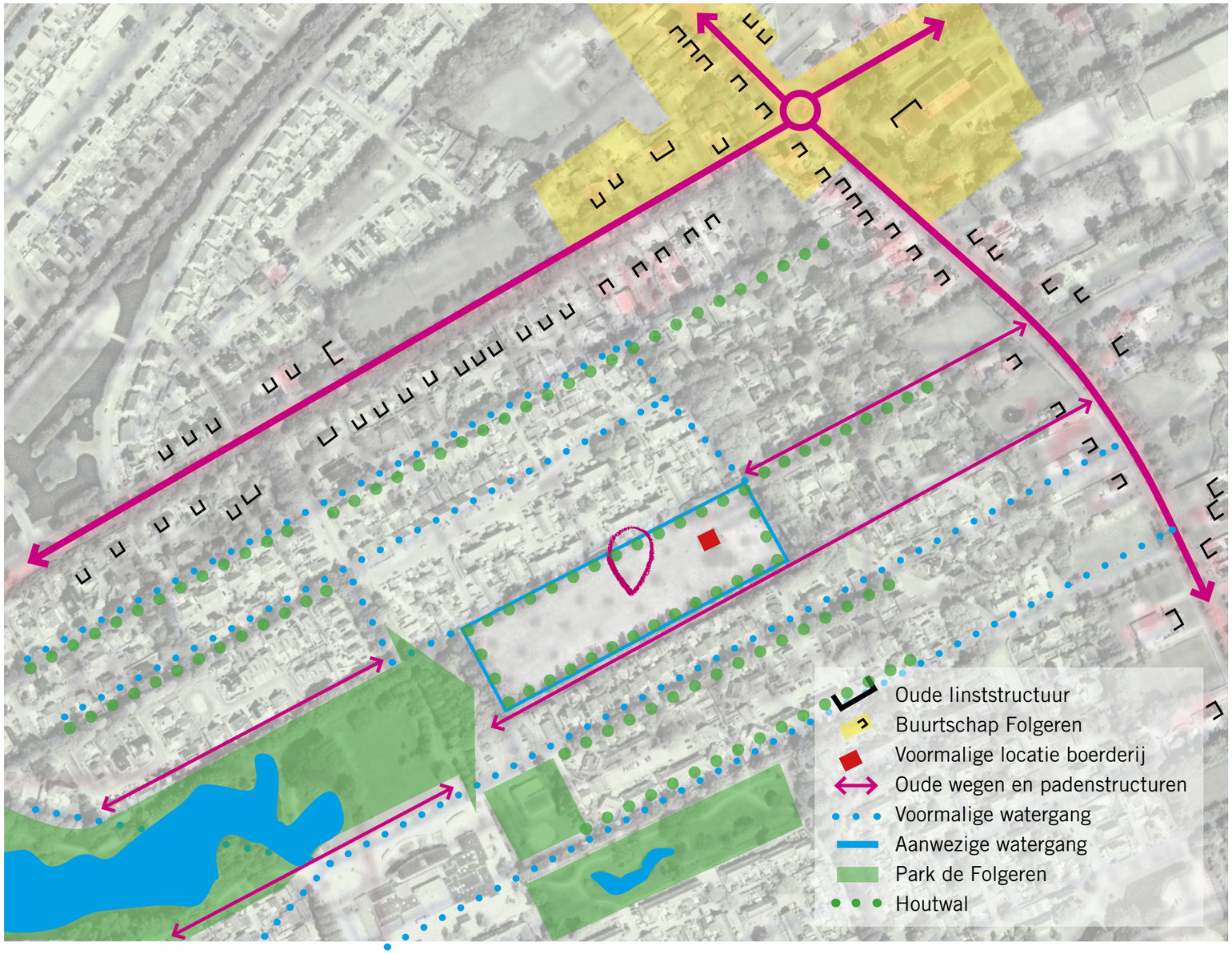
Historische ontwikkeling de Folgeren

Na de WOII zijn alle kwadranten van de kruising tussen het lint de Folgeren en de Klesterlaan bebouwd en is het buurtschap Folgeren volgroeid. In en rond het plangebied is dan de veenontginningsverkaveling nog intact. Langs de watergangen staan houtwallen. De houtsingels dienden voor de productie van nut- en geriefhout en om het vee uit de akkers te houden. Deze houtsingels zijn veelal verloren gaan bij de latere opschaling van agrarische bedrijven en de aanleg van onder andere woonwijken. Rond het plangebied zijn deze houtsingels echter nog aanwezig.

Begin jaren tachtig is rond het plangebied de woonwijk aanglegd volgens de principes uit die tijd en is daarmee de veenontginnings verkavelingsstructuur grotendeels met een nieuwe structuur ingevuld. Zo zijn doorgaande- en woonstraten met knikken vormgegeven, kreeg het langzaam verkeer een prominentere plek en is het park Folgeren gerealiseerd.

Tussen begin 20e eeuw en c.a. 2010 stond er een boerderij gebouw in het plangebied. Deze is na de opbouw van de wijk in het begin van de jaren 80 voor een lange tijd gehandhaafd gebleven. De boerderij was ontsloten via het lint Het Noord. Deze route is deels nog terug te vinden in de straat Emma en het daaropvolgende langzaamverkeerpad.

Historische structuren de Folgeren



In de historie zijn er een aantal noemenswaardige gebeurtenissen geweest die belangrijk zijn geweest voor de ontwikkeling van het gebied. In de wijk zijn daar de volgende oudere structuren nog terug te vinden:

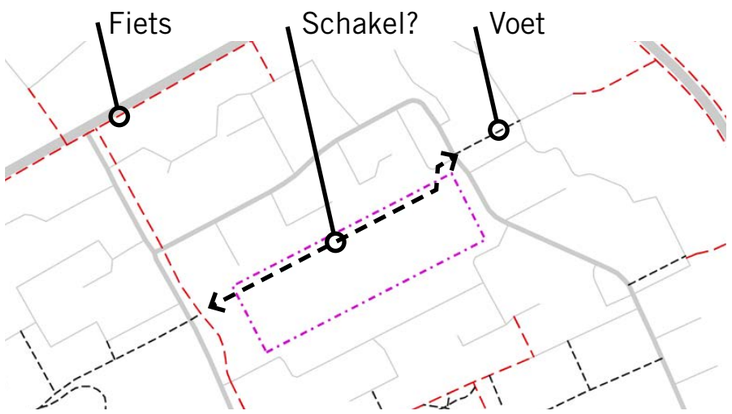
- De oude linten van de Kletsterlaan en de Folgeren. Buurtschap Folgeren markeert de kruising hiervan;
- De richting van de veenontginning is op enkele plekken nog terug te zien in lange oost-west lijnen in de buurt. Deels zijn dit wandelpaden en groenstroken, maar ook de watergangen en bijbehorende houtwallen rond het plangebied vallen hieronder;
- Op het plangebied heeft voor een lange tijd een boerderij gestaan;
- Park Folgeren is in 2014 herontwikkeld en bestaat uit een grote waterplas waaromheen aangenaam gewandeld, gefietst en gespeeld wordt. Deze groenstructuur grenst aan de planlocatie.

Verkeersstuctuur

De Noorderhogeweg en Het Noord dienen als ontsluiting naar het noorden - richting de N31 - en naar het zuiden richting onder andere het centrum. De Kletsterlaan en De Meer takken hierop aan en ontsluiten de wijk De Folgeren en de naastgelegen wijk Fennepark.

Op de kaart met de auto ontsluiting is de kenmerkende jaren 70-80 opzet van de wijk goed zichtbaar. Vanuit zowel de Kletsterlaan als De Meer is er slechts één toegang de wijk in. Deze hoofdstructuur is volgens geknikt uitgevoerd, lange lijnen worden bij De Frisia en De Wetterwille vermeden. Het plangebied sluit aan op beide ontsluitingswegen. De buurtjes hierbinnen volgen ongeveer hetzelfde principe als de wijk. Een buurtje takt meestal twee keer aan op de wijkontsluiting.

Direct ten westen van het plangebied is er een doorgaand vrijliggend fietspad. Een ontbrekende schakel in de oost-west langzaam verkeer structuur loopt over het plangebied.





Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Water en groenstructuur



In de water- en groenstructuur zijn nog enkele historische structuren goed herkenbaar. Het kavel zelf valt binnen deze structuren en is omsloten met water en dichte houtwallen.

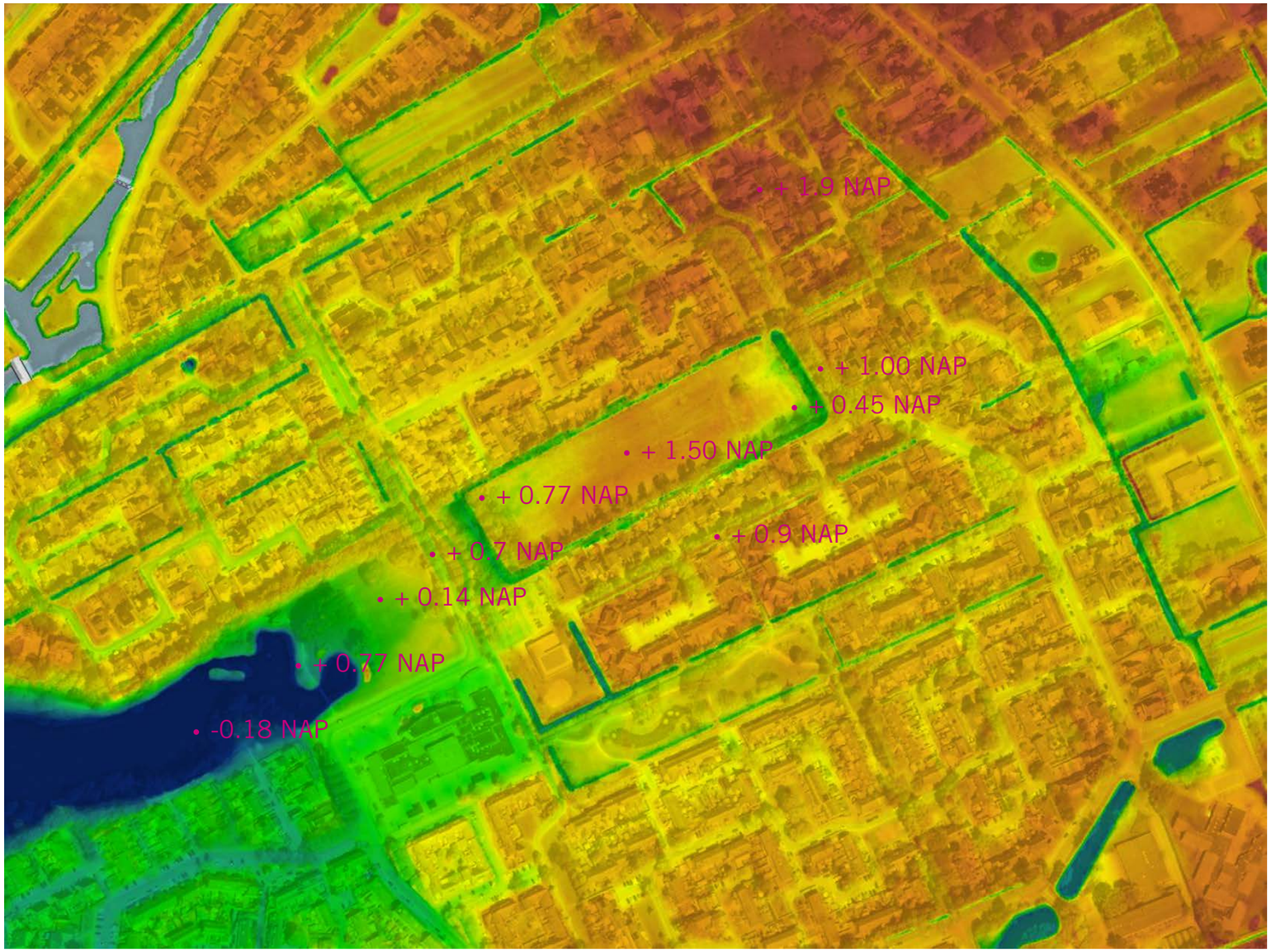
Park de Folgeren is het wijkpark en dringt diep de wijk in, tot aan het plangebied. Met haar aangename wandelpaden, water en gazon biedt het een aangename plek aan buurtbewoners om prettig te recreëren. Het water en het groen vormen samen de westelijke en zuidelijke rand van de wijk.

In de wijk zelf zijn diverse kleinschalige groene plekjes terug te vinden die bijdragen aan het groene sfeer en ontspannen beeld in de wijk.

De houtwal de noordzijde van het perceel geeft hinder naar de tuinen van de bewoners. De watergang aan de noordzijde komt in aanmerking voor een verbreding. Watergangen moeten worden gehandhaafd.

Bij de inrichting van het maaiveld dient een natuurlijk grasmengsel te worden toegepast met een extensief beheer.

Maaiveld



Het plangebied ligt op het overgangsgebied van de hoger gelegen gronden in het oosten naar de lagere gebieden in het westen.

Het midden van het plangebied is met +1.5m NAP het hoogste punt. Naar de zijkanten van de locatie loopt het maaiveld af tot aan 0.45m aan de oostzijde en 0.77m aan de westzijde. Het maaiveld van het plangebied staat bol.

De hoogte van de kruin van De Wetterwille aan de oostzijde van het plangebied bedraagt ongeveer +1.0m en op het kruising plateau 30cm hoger. Aan de westzijde is de kruin van De Frisia ongeveer op +0.7m.

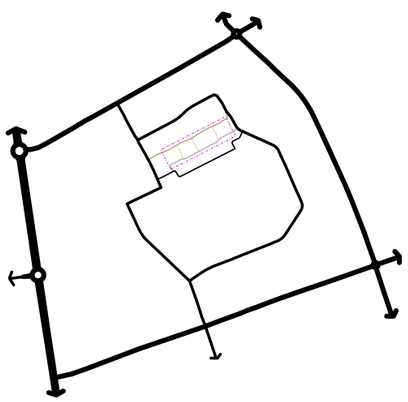
Wijk de Folgeren

De stedenbouwkundige structuur van woonwijk de Folgeren is opgezet volgens de principes uit de jaren 70. Veel elementen hieruit komen voort uit een tegenreactie ten opzichte van de naoorlogse bouw. De schaalvergroting die na de oorlog was ingezet maakte plaats voor denkbeelden die gingen over kleinschaligheid. Hoogbouw werd als minder wenselijk gezien en de in de wijk is dan ook alleen maar laagbouw terug te vinden. De lange rechte lijnen in de vooroorlogse plannen werden als weinig menselijk gezien en men introduceerde een structuur die uit kortere stukken bestond en meer geknikt was. Dit zie je goed terug in de opbouw van de wijk, maar ook in de buurtjes zelf. Ook de vorm en het karakter van de openbare ruimte veranderde. In de plannen werden (woon)erven geïntroduceerd waar de voetganger de belangrijkste gebruiker was. Helaas zien we ook in de Folgeren dat deze erven in de loop der tijd vrijwel geheel door parkeerplekken zijn ingenomen. Ook kenmerkend voor de opzet zijn de verspringende voor – achterkant oriëntaties van de woningen. Ook naar de randen van de wijk zijn de woningen met de achtertuinen hierop gericht, waardoor er geen directe adressen aan de doorgaande straten zijn (Noorderhogeweg en De Meer). Een groot contrast met de oude linten Kletsterlaan en Het Noord. De oost en westrand zijn beide groen ingericht. De oude landschappelijke structuren kregen slechts beperkt een plek in de opzet van de wijk.

Hoewel het oriënteren in de wijk lastig is door de vele knikken, heeft het echter een zeer gewaardeerd woonmilieu opgeleverd. Het groen in het park en de kleinere groene plekjes is volwassen en de korte straten en de laagbouw geven de buurt een zeer ontspannen uitstraling.



Laagbouw in de wijk. Maximaal twee lagen met een kap.



Geknikte hoofdstrcutuur van de wijk



Buurtjes met ieder hun eigen typologie



De opzet van de wijk. Geknikte straten, woonerven en laagbouw, veel verschillende voor - achter situaties.



Noord - Wetterwille



West - Frisia



Zuid - Excelsior



Oost - Wetterwille



Groentjes in de wijk



Groentjes in de wijk



Groentjes in de wijk



Park Folgeren, spelen op de weide



Park Folgeren, brug over de waterplas

De locatie

Het plangebied is omsloten door een watergang met houtwal. De opgang naar het kavel bevindt zich in de noordoosthoek. Door de dichte begroeiing van de houtwal is het lastig het plangebied op te kijken. Tussen de beplanting door, of vanuit de noordoost hoek is te zien dat het plangebied vrijwel volledig uit grasland bestaat op een klein plukje met bosschage na.

Richting de lange zijden van de kavel zijn zij- en achtertuinen aan de watergang gesitueerd. De houtwal naast de watergang is ondanks zijn beperkte breedte zeer dicht en draagt bij aan het private karakter van de tuinen die richting het plangebied liggen. Aan de noordzijde is er in de aangrenzende woonwijk een klein openbaar speelveldje.

Ten westen van het plangebied bevind zich het park Folgeren. Het park is vormgegeven in de Engelse landschapsstijl met wandelpaden rond een grote waterpartij met een romantisch spel van zichtlijnen en strategisch geplaatste - intussen volwassen - bomen. Tussen het park en de westzijde van het plangebied loopt een fietspad tussen de bomen door. Daarmee heeft de westzijde een zeer groene uitstraling.

De oostzijde van het plangebied wordt gevormd door de Wetterwille, een groene berm met grote bomen en vervolgens een zeer brede geasfalteerde rijweg en voortuinen.

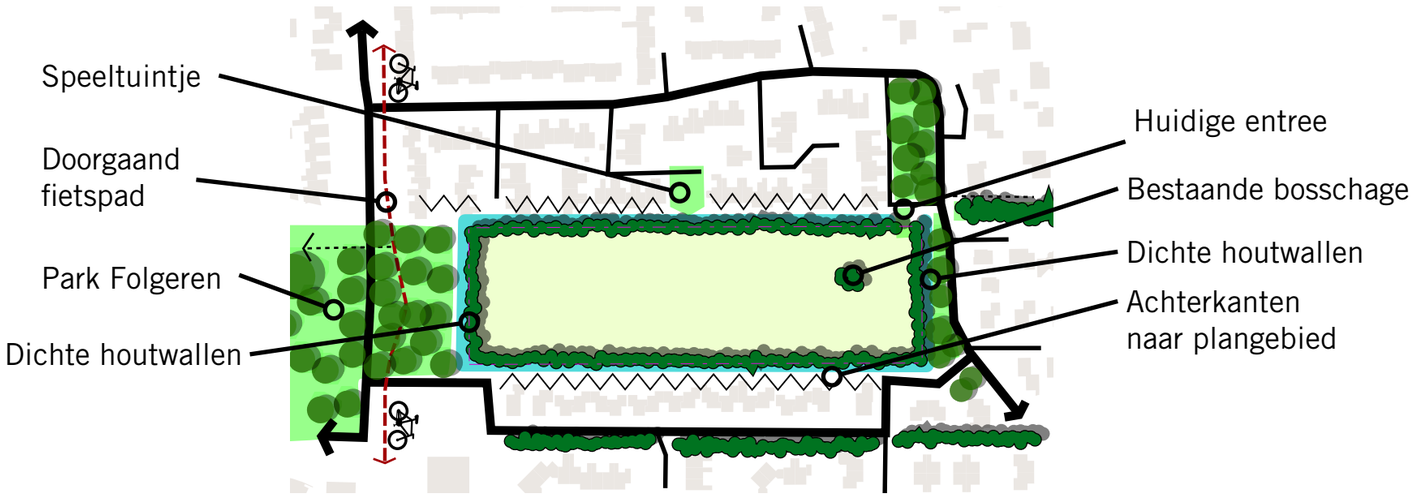
Plangebied


Fietspad west

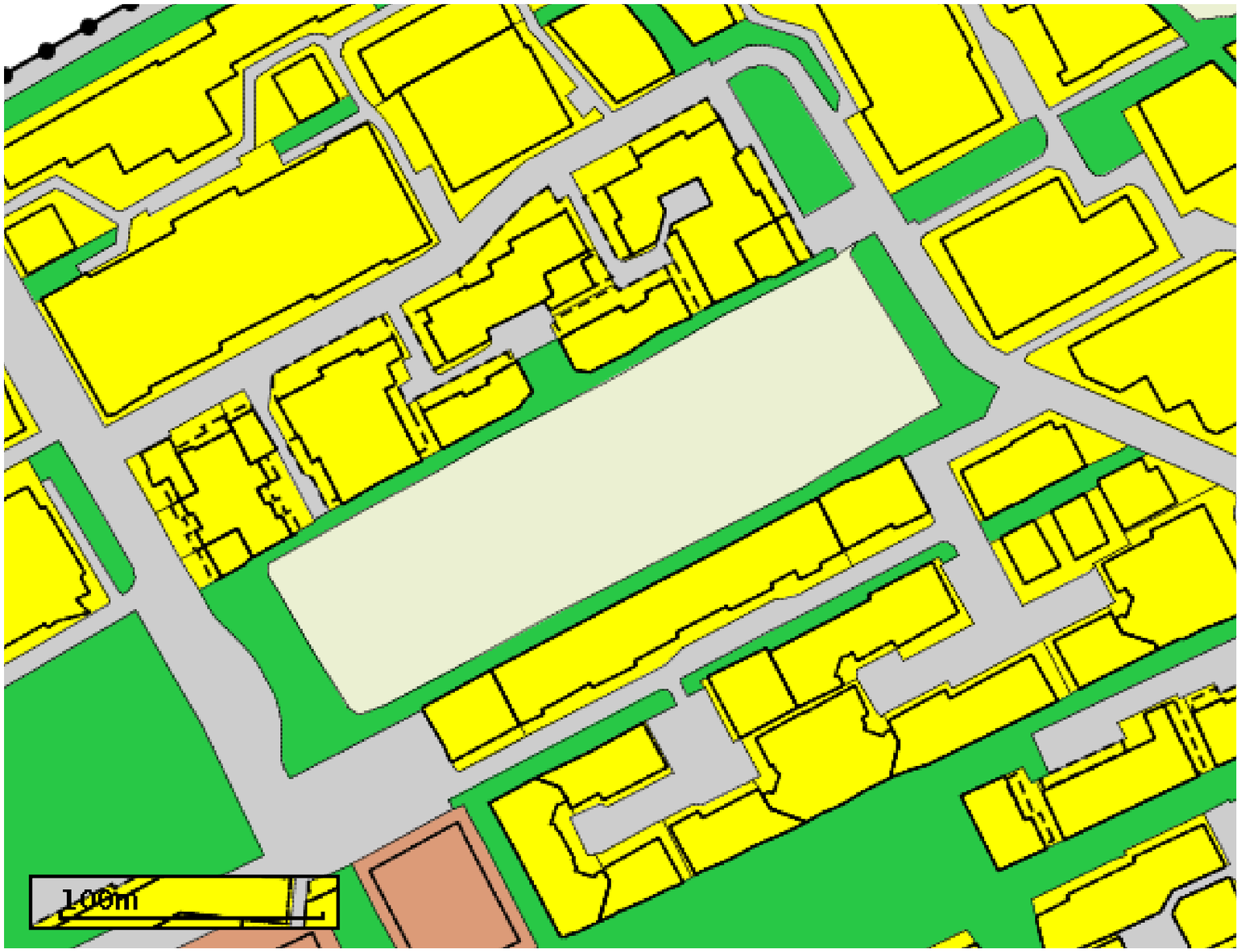

Watergang west


Speeltuintje ten noorden van plangebied


Plangebied, gezien vanaf noord-oosten



Bestemmingsplan



Bestemmingsplan De Folgeren - Fennepark
gemeente Smallingerland
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2018-01-09)

Het plangebied is in de huidige situatie bestemd als ‘Agrarisch - Cultuurgrond’. Om de realisatie van woningbouw mogelijk te maken, zal het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd.

Uitgangspunten en kansen

De volgende uitgangspunten en kansen komen voort uit de analyse en vormen de basis voor het stedenbouwkundig ontwerp. Na afstemming hebben in het uiteindelijke ontwerp niet alle gesignaleerde kansen een plek gekregen.

Cultuurhistorie

- Lange oost-west lijnen en verbindingen van het slagen landschap, kenmerkende houtwallen en watergangen;
- Voormalige locatie boerderij: kans voor bijzonder accent.

Infrastructuur

Gemotoriseerd verkeer:

- Kans: ontsluiting via de kopse kanten van het plangebied.

Langzaam verkeer:

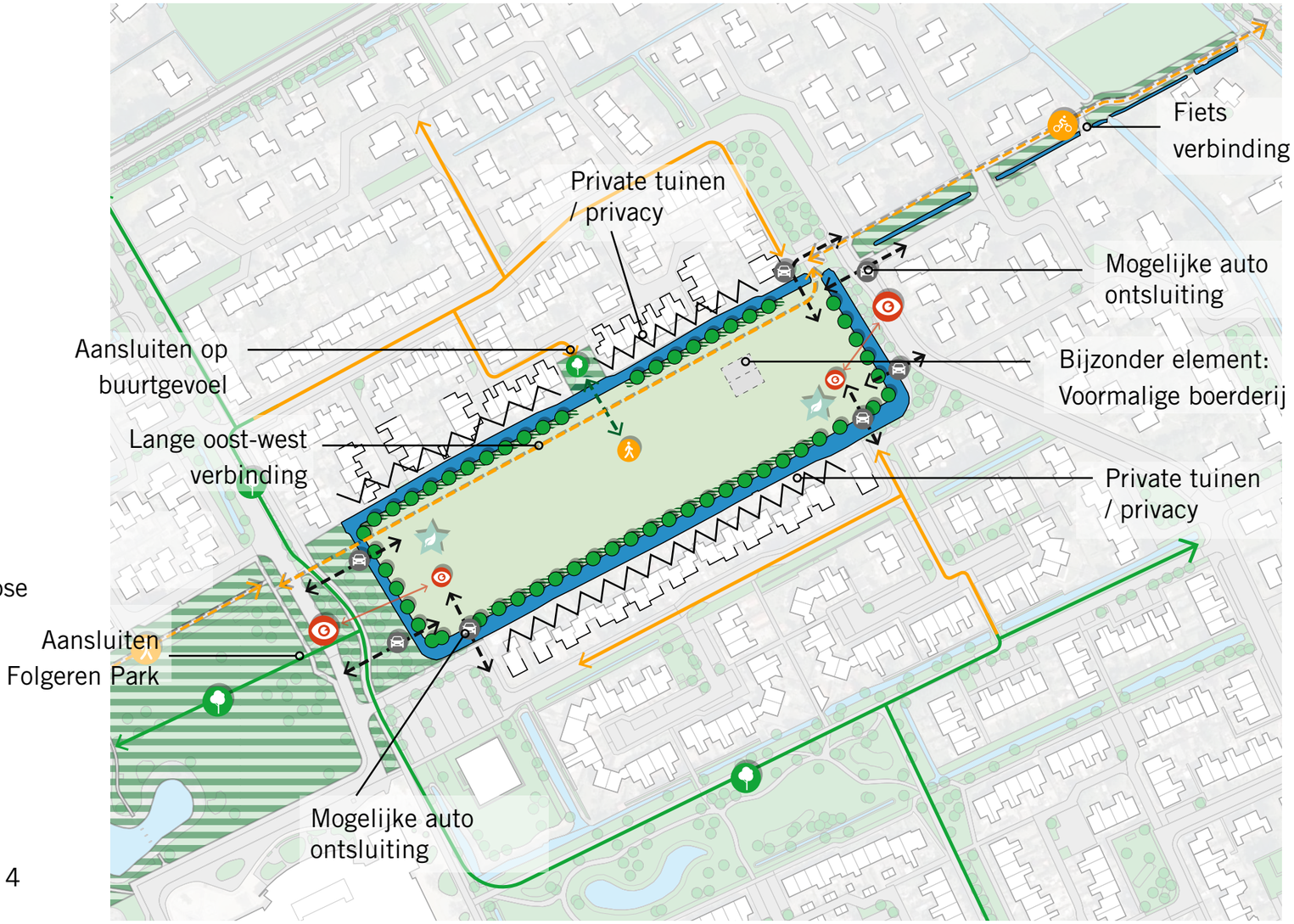
- Kans: het aansluiten speelplaats;
- Kans: verbinding langzaam verkeer oost - west.

Groen + water

- Behoud van watergang en houtwallen;
- Verbreden noordelijke watergang t.b.v. onderhoud;
- Gebied zichtbaar maken door kap ondergroei houtwal op kopse kanten;
- Aansluiten op het groen van Folgerenpark;
- Vergroten biodiversiteit maaiveld;
- Aansluiten op de lange groene oost west lijnen.

Omgeving / buurt

- Privacy in de achtertuinen langs het kavel;
- Achtertuinen naar plangebied;
- Massa, overwegend 1 tot 2 lagen met kap; accent maximaal 4 lagen mits voldoende afstand t.o.v. omgeving;
- Korte rijtjes / losse woningen;
- Aansluiten op jaren 70’ buurtgevoel.



Park De Folgeren

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Met de realisatie van het stedenbouwkundig plan ontstaat een nieuwe groen ingerichte woonbuurt. Hier woont men rondom drie groen ingerichte ruimtes en aan de verbrede watergang. Er worden 22 grondgebonden koopwoningen, 18 grondgebonden huurwoningen en 12 duplex huurwoningen gerealiseerd. Zijgevels van woningen die in het zicht van de openbare ruimte staan worden voorzien van raampartijen.
Het parkeren en de ontsluiting vinden aan de zuidzijde plaats. Hierdoor hoeft de auto niet de gehele buurt door en ontstaat er een echt groen woonmilieu met woonpaden langs de woningen. Snelheidsremmende maatregelen vinden plaats door het aanbrengen van knikken in de rijweg bij de kleinere groene ruimtes en het aanbrengen van een verhoging ter hoogte van de centrale groene ruimte. Het aantal parkeerplekken is conform de parkeernota uit 2015.

Op de kopse kanten van het kavel wordt de ondergroei van de houtwallen verwijderd om zicht op het kavel te geven en de relatie met de omgeving te versterken. De bestaande bomen worden waar mogelijk behouden.

De noordelijke watergang wordt verbreed en voorzien van een nieuwe groenstructuur. Hierlangs komt een doorlopend wandelpad, aansluitend op de paden van het Folgenrenpark en in het verlengde van het pad naar de straat Folgeren / Het Noord. Zo ontstaat er een nieuwe doorgaande padenstructuur voor de wijk. De zuidelijke houtwal wordt verbreed zodat het parkeren richting de bestaande achtertuinen minder zichtbaar is en de privacy wordt geborgd.

Rietoever

Rijbaan, wandelpad en grondlichaam met talud buiten plan

Bestaand water buiten plan

Wandel- en fietspad en grondlichaam met talud buiten plan

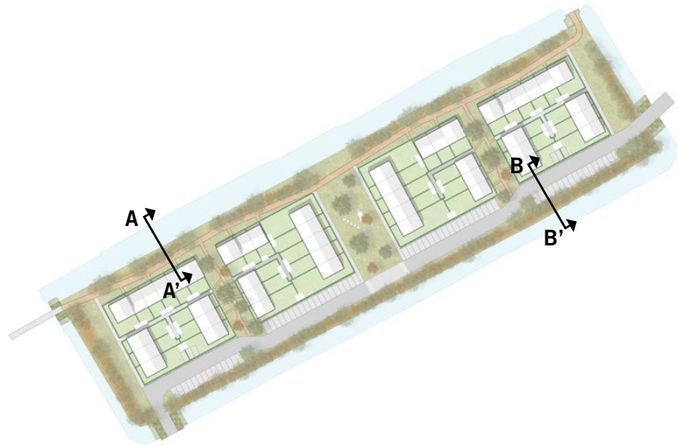
N

0 50 100 m

Legenda

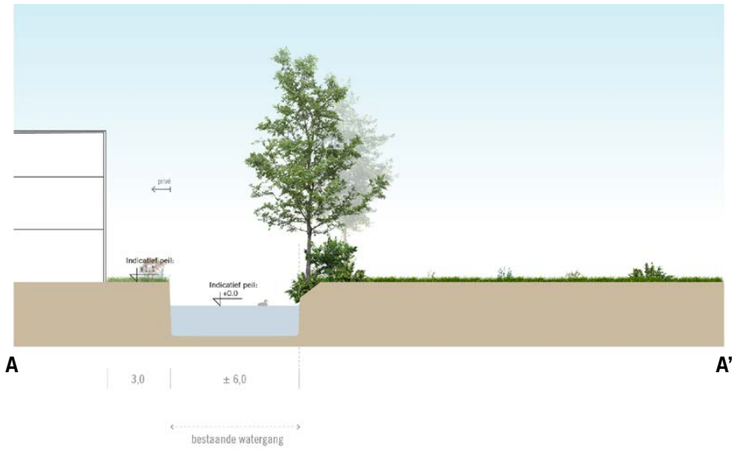
Grondgebruik binnen plan

- Uitgeefbare kavel
- Verharding fiets- en wandelpad
- Openbaar groen
- Talud grondlichaam
- Rijbaan auto
- Parkeren
- Water
- Houtwal
- Bergingen

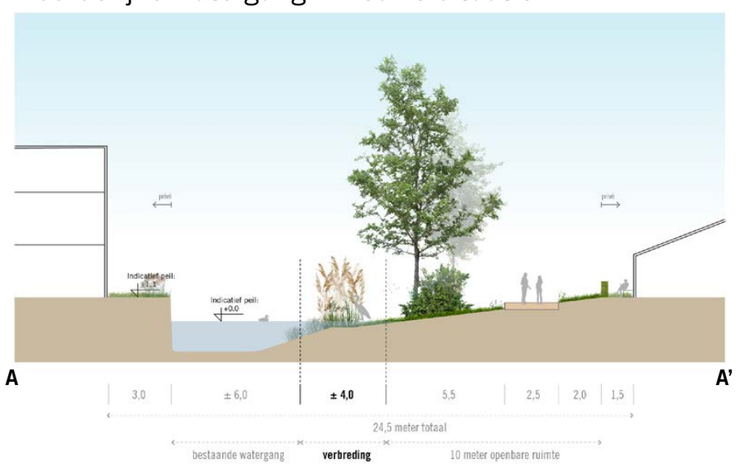


A-A' Verbreden noordelijke watergang

Noordelijke watergang - huidig

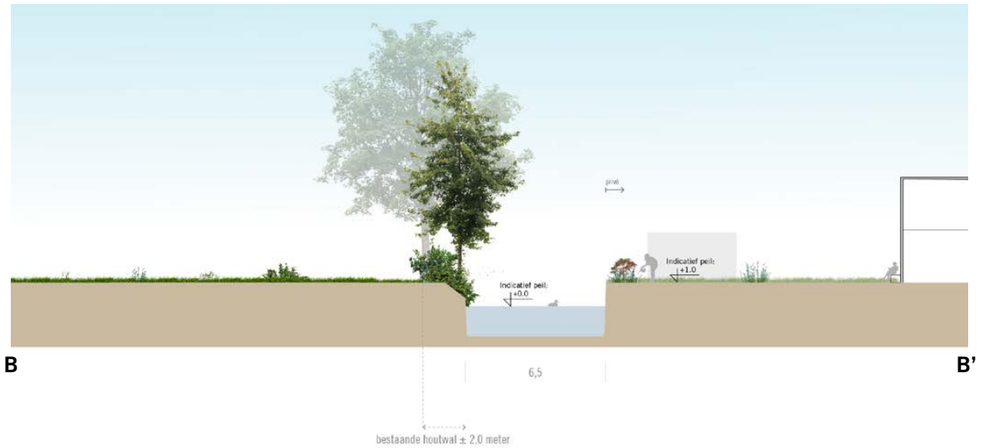


Noordelijke watergang - nieuwe situatie

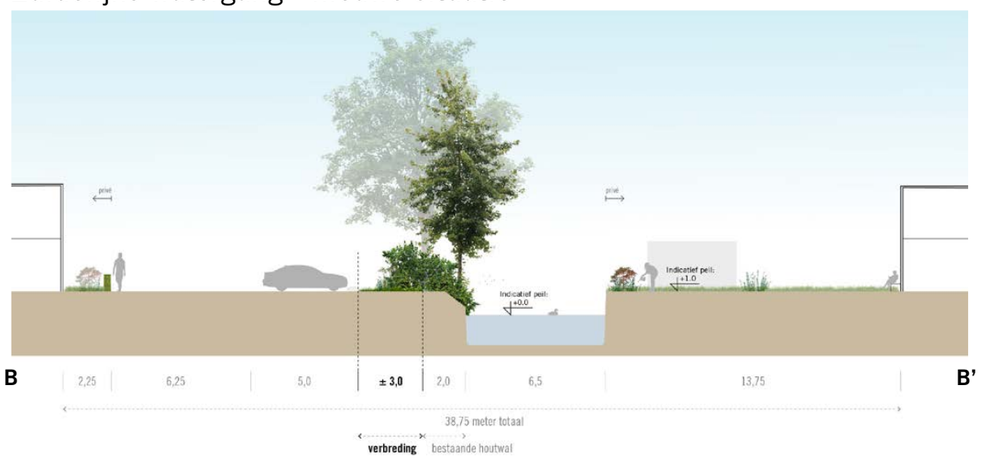


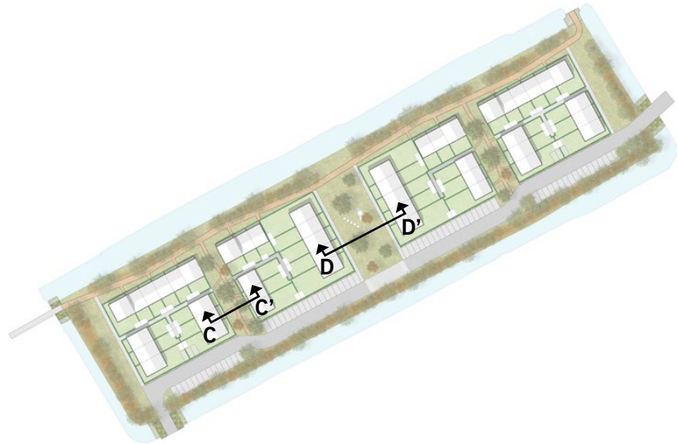
B-B' Verbreden zuidelijke houtwal

Zuidelijke watergang - huidig



Zuidelijke watergang - nieuwe situatie





Openbare ruimte

Woonpad

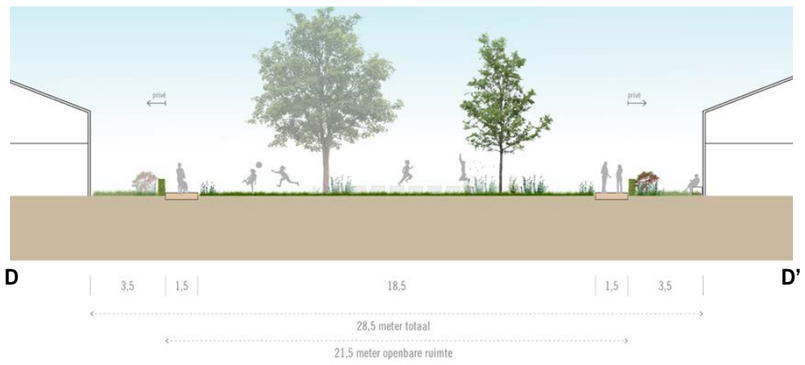


Referentiebeelden

Centrale groene ruimte



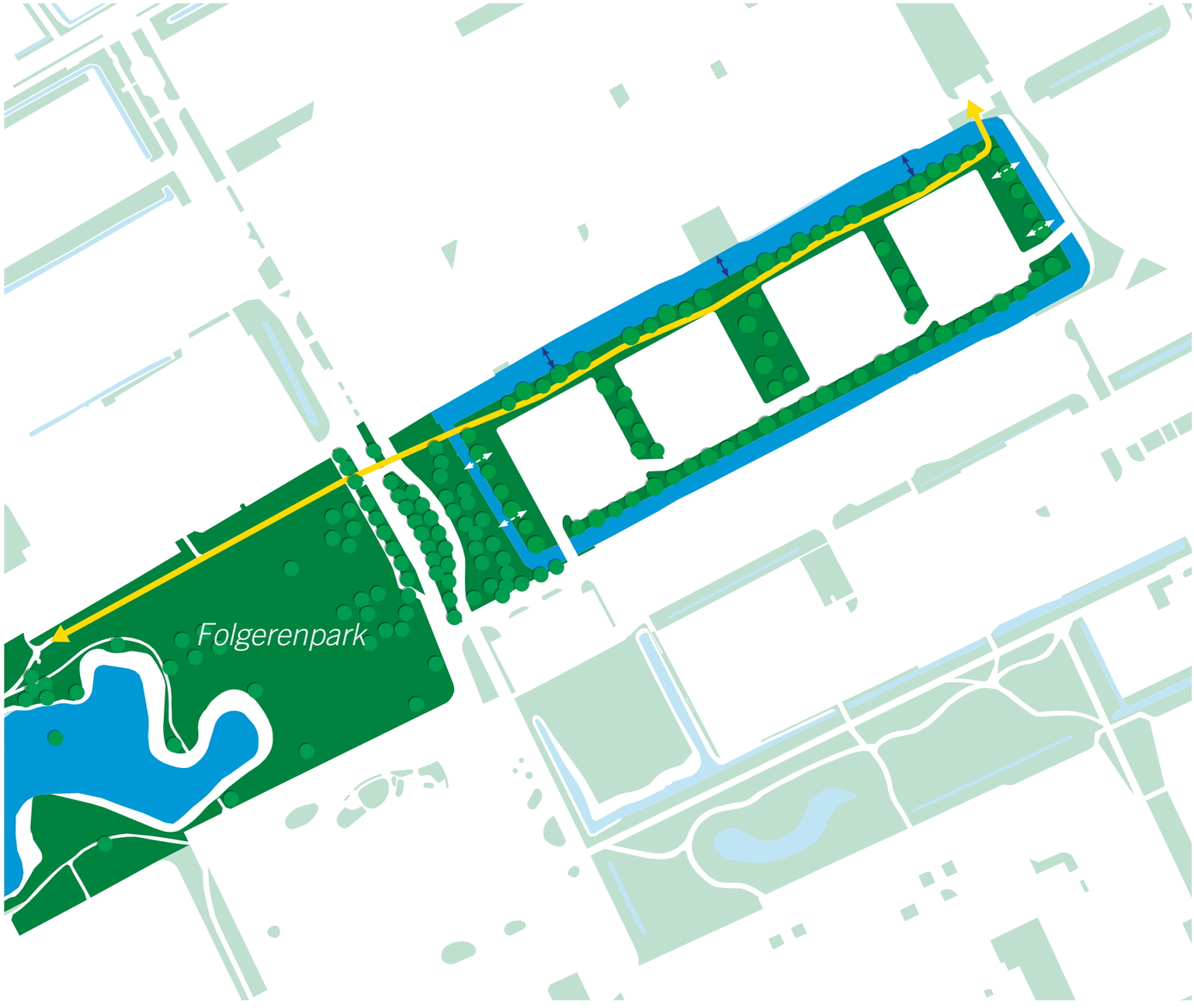
Centrale groene ruimte



Woonpad



Groen - blauwe structuur
Aansluitend op de groenstructuur van het Folgenrenpark worden op de kopse kanten van het kavel de ondergroei van de houtwallen verwijderd. Zo ontstaat zicht op het kavel en wordt de relatie met de omgeving versterkt. De bestaande bomen worden waar mogelijk behouden.
De noordelijke watergang wordt verbreed ten behoeve van de wateropgave en voorzien van een nieuwe groenstructuur. De zuidelijke houtwal wordt verbreed zodat het parkeren minder zichtbaar is en de bestaande houtwal wordt versterkt. Er worden drie groene ruimtes met woonpaden aangelegd.



Infrastructuur
Het parkeren en de ontsluiting vinden aan de zuidzijde plaats. Hierdoor hoeft de auto niet de gehele buurt door en ontstaat er een echt groen woonmilieu met woonpaden langs de woningen. Snelheidsremmende maatregelen vinden plaats door het aanbrengen van knikken in de rijweg bij de kleinere groene ruimtes en het aanbrengen van een verhoging ter hoogte van de centrale groene ruimte. Het aantal parkeerplekken is conform de parkeernota uit 2015.
Aan de noordzijde wordt een nieuw doorlopend wandelpad gerealiseerd, aansluitend op de paden uit de omgeving. In de groene ruimtes worden wandelpaden aangelegd.



Legenda

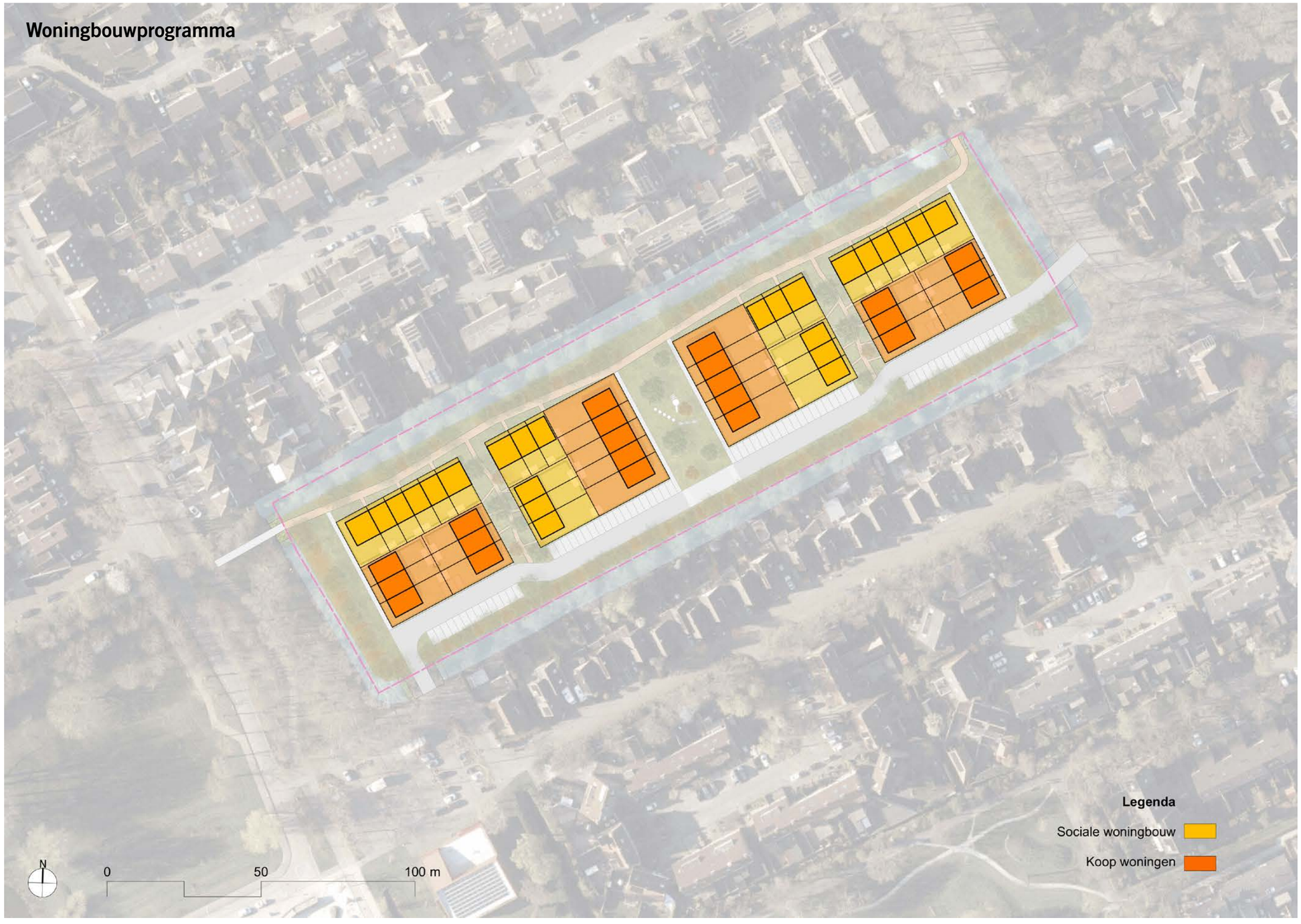
Bestaande ontsluitingsstructuur

Nieuwe autorijbaan

Nieuwe langzaamverkeersroute (fiets + wandel)

Nieuwe wandelroute

Woningbouwprogramma



Grondgebruik



Drachten Wetterwille, stedenbouwkundige verkenning

RHO ADVISEURS

Rotterdam | Middelburg | Leeuwarden | Eindhoven | Deventer