

# G12a t/m i

## MAARTENSWOUDE

### Gebiedsbeschrijving

Het plangebied Maartenswouden ligt aan de zuidrand van Drachten en wordt begrensd door de Overstesingel aan de noordzijde, de Zuiderhogeweg aan de oostzijde, (de oprit naar) de A7 aan de zuidzijde en de Oude Slingeweg aan de westzijde. De zuid- en oostrand van het gebied worden bepaald door de autosnelweg A7 en de Zuiderhogeweg, een belangrijke stedelijke hoofdweg. Aan de zuidwestzijde ligt de wijk Morrapark met daarachter het woongebied Himsterhout. Aan de noordzijde ligt de wijk 'de Drait'. Het winkelcentrum en de scholen binnen de Drait zijn ook van betekenis voor de bewoners van Maartenswouden.

Maartenswouden vormt een groene enclave in de zuidflank van Drachten en wordt gekenmerkt door het natuurlijke (speel-)park van de Naturij en de waardevolle groenstructuur van de begraafplaats Slingehof. De aanwezigheid van oudere beplanting en maken het plangebied attractief. Niet alleen als woonlocatie maar ook als grotendeels vrij toegankelijk gebied voegt het extra kwaliteiten toe aan Drachten.

### Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het plangebied Maartenswouden kan worden gekarakteriseerd als een landgoed waarbinnen zowel woningen als voorzieningen zijn opgenomen. Een centrale groene ruimte vormt het samenbindende element. Deze centrale as is parkachtig ingericht en wordt begeleid door een langgerekte waterpartij. Openheid en transparantie zijn kernbegrippen in de planopzet. Langs de centrale groene as ligt de golvende hoofdontsluitingsweg van het plangebied, rechtstreeks aantakkend op de Overstesingel. Vanaf deze weg laten de uiterste hoeken van het gebied zich gaandeweg ontdekken, zowel in de lengterichting als in de dwarsrichting. Onverwachte doorkijkjes en open ruimtes onthullen geleidelijk het parkgebied.

Het plangebied tussen de Oude Slingeweg aan de westzijde en de Zuiderhogeweg aan de oostzijde is opgedeeld in drie planzones. Binnen elk van deze zones zijn bebouwingsclusters onderscheiden:

- Naturijzone,
- middenzone, en
- zone langs de Zuiderhogeweg.

De drie planzones met de daarbinnen gelegen bebouwingsclusters hebben elk een eigen specifieke sfeer en karakteristiek. Door een zorgvuldige afstemming tussen de architectuur en de inrichting van het openbaar gebied vormen de plandelen een geleidelijke overgang tussen het natuurgebied van de Naturij en de Kantoorzone langs de Zuiderhogeweg.

#### • De Naturijzone

Het plandeel 'Naturijzone' wordt gekenmerkt door het groene en open karakter van de Naturij. De Naturij beheert als stichting een druk bezochte kinderboerderij en een rijk terrein voor natuurontwikkeling. De Naturij trekt jaarlijks vele bezoekers, in het bijzonder de heemtuinen zijn van grote betekenis voor milieu- en natuureducatie.

#### • G12a De Lanen, Naturijzone

De Lanen vormen het entreegebied van Maartenswouden. De verkavelingsstructuur is open en heeft een vloeiend verloop. Het zicht op het achtergelegen landschap dient door de open, transparante opzet en de clustering van woningen aanwezig te blijven. Om de losse verkavelingsstructuur te benadrukken dient te worden uitgegaan van individualiteit en een divers beeld van de woningen met een eigen en herkenbare uitstraling. De woningen worden ontsloten via weggetjes die aantakken op de hoofdontsluiting. De oriëntatie van de woningen is tweezijdig, de woningen presenteren zich zowel naar het natuurgebied als naar de centrale ontsluitingsweg. Parkeergelegenheid is grotendeels gesitueerd op eigen erf. Een klein deel van de parkeerbehoefte wordt langs de toegangsweg gerealiseerd. De kavels dienen aan de entreezijde met hagen begrensd te worden, in aansluiting op het groene karakter van het plangebied. Aan de 'achterzijde', aan het water, wordt voorgesteld om met schanskorven de tuinen te begrenzen, waardoor een duidelijke en tevens verzorgde overgang naar het natuurlandschap ontstaat.

#### • G12b Tussen De Lanen en De Hoven, Naturijzone

Het bestaande bebouwingscluster maakt eveneens deel uit van het plangebied de Naturij en bestaat uit drie losstaande bouwmassa's; te weten de Gerritsmaschool, het gebouw 'Binnenhof' en de nieuwbouw met een kinderdagcentrum en een woongebouw.

Bij de Gerritsmaschool verdient het aanbeveling eventuele uitbreiding mede te benutten om structuur aan te brengen in de rommelige bebouwingsofzet en om de verschijningsvorm te verbeteren.

Het gebouw Binnenhof leent zich na ingrijpende aanpassing mogelijk voor kantoorfuncties en medische voorzieningen. Een andere optie voor 'Binnenhof is complete nieuwbouw. De nieuwbouw bestaat uit een kinderdagcentrum aan de zijde van de Gerritsmaschool en een U-vormig woonzorggebouw aan de overige zijden. Aan de buitenzijde zijn alle kanten voorkanten. De tuinen hebben hier een representatief voortuin karakter. Met name de noordoostelijke hoek van het bouwblok ligt prominent in het zicht van de centrale groen – blauwe ruimte en dient daarom een representatieve uitstraling te hebben. Bergingen zijn gesitueerd aan de binnenzijde van het bouwblok.

Ten behoeve van de Gerritsmaschool en het gebouw Binnenhof wordt een parkeerlus gerealiseerd met ca. 70 parkeerplaatsen en opstelruimte voor circa 30 taxi's volgens bijgaand profiel. De indeling van de parkeerplaatsen dient zodanig gekozen te worden dat de bestaande bomen zoveel mogelijk kunnen worden gehandhaafd en ingepast,

- **G12c De Hoven, Natuurijzone**

In aansluiting op het landschap van de Natuurij worden hier vrijstaande en halfvrijstaande woningen opgenomen. Voor de verkaveling van de woningen wordt uitgegaan van een open en vloeiend gebogen structuur passend bij het karakter van het groene landschap. De verkavelingstructuur dient los, ongedwongen en organisch te zijn met een landelijk karakter. De losse verkavelingstructuur dient versterkt te worden door individualiteit en diversiteit van de woningen, waarbij de woningen een eigen en herkenbare uitstraling krijgen. De woningen worden ontsloten vanaf een buurtweg rondom het bebouwingscluster. De oriëntatie van de woningen is gericht op de weg aan de voorzijde. Het parkeren voor de bewoners dient plaats te vinden op eigen erf met een ontsluiting aan de voorzijde. Voor bezoekers zullen parkeerplaatsen langs de buurtontsluitingsweg worden gerealiseerd. Voor de erfafscheidingen aan de voorzijde dient te worden uitgegaan van hagen, in aansluiting op het groene karakter van het plangebied. Dit geldt tevens voor de zijanten van kavels die grenzen aan het openbaar gebied ter plaatse van de 'groene' doorsnijding.

- **G12d Accenten, Natuurijzone**

Langs de hoofdontsluitingsweg is sprake van een drietal bebouwingaccenten; één bij de entree, één halverwege en één als beëindiging van de parkachtige laan. De accenten vormen herkenningspunten langs de centrale groene as. Het accent bij de entree ligt aan weerszijden van de ontsluitingsweg en vormt de poort naar de

wijk. De gebouwen zijn als vrij liggende objecten in het groen gesitueerd en dienen een alzijdige oriëntatie te krijgen.

Het parkeren bij het oostelijke entreegebouw wordt integraal met de bebouwing opgelost. De parkeerplaatsen dienen met hagen afgeschermd te worden. Dit om 'langs de hoofdontsluitingsweg een samenhangend beeld te realiseren dat aansluit bij het landschappelijke karakter.

- **Middenzone**

De Middenzone vormt het centrale meer stedelijke plandeel van Maartenswouden. Het gebied wordt aan alle zijde begrensd door groene ruimtes: aan de noordzijde door de begraafplaats Slingehof, waarvan de groenstructuur een landschaps-architectonische kwaliteit heeft, aan de westzijde door de centrale parkruimte met langgerekte waterpartij, aan de zuidzijde door sportvelden en openbaar groen en aan de oostzijde door een groen en waterrijk gebied. Binnen de groene randen van het plandeel Wonen & Voorzieningen ligt het lommerrijke woongebied De Wouden met zorgwoningen. Meer naar het zuiden bevinden zich bestaande voorzieningen, zoals een zwembad en een multifunctioneel centrum.

- **G12e De Akkers / De Velden, middenzone**

De verkaveling van de woonhoven heeft een meer gesloten en rechthoekige ofzet. De woonhoven bestaan deels uit rijtjeswoningen en deels uit twee-onder-één-kap woningen. In plaats van op individualiteit, zoals wordt nagestreefd ten westen van de hoofdontsluitingsweg, ligt voor de hoven de nadruk op de éénheid van de bebouwing. De bestaande waardevolle bomen in het gebied worden zo veel mogelijk gespaard en ingepast in de nieuwe ofzet. De woningen worden ontsloten vanaf de buurtwegen die rond de hoven geprojecteerd zijn. De oriëntatie van de woningen is gericht naar de buurtwegen aan de buitenkant van de hof. Het parkeren bij de twee-onder-één-kapwoningen wordt deels op eigen terrein gerealiseerd. Voor de overige woningen en voor bezoekers wordt parkeren langs de ontsluitingsweg gerealiseerd. Voor de erfafscheidingen aan de voorzijde dient te worden uitgegaan van hagen, in aansluiting op het overheersende groene karakter van het totale plangebied. Het semiopenbare karakter van de binnengebieden van de hoven vraagt aan de binnenzijde van de bebouwing ook enige uitstraling en oriëntatie. Deze binnenzijde dient een samenhangend beeld te krijgen, waarbij een relatie wordt gemaakt tussen de privétuinen en de semiopenbare groene ruimte.

- **G12f Tussen De Akkers en De Velden, middenzone**

Deze (bestaande) locatie ligt tussen de bestaande langgerekte centrale waterpartij en een groenzone. In de andere richting wordt het gebied geflankeerd door twee carrévormige woonblokken. In de nieuwe ofzet wordt de bestaande bebouwing gesloopt met uitzondering van het zwembad dat gerenoveerd wordt. Er komt een

nieuw ontmoetingsgebouw aan de zijde van het water en een U-vormig woonzorgebouw aan de zijde van de groenzone. De gevel van het woongebouw aan het voetpad langs groenzone sluit, op een enkele terugliggende onderbreking na, aan op de rooilijn van de aangrenzende woonblokken.

Naast formele fiets- en wandelroutes langs de centrale waterpartij en langs de groenzone ligt er een informele voetgangersroute die de binnenhoven van de woonblokken verbindt. De route wordt op informele wijze gecombineerd met de ontsluiting van een parkeerterrein tussen het zwembad en het ontmoetingsgebouw.

De bergingen van het woongebouw zijn gesitueerd aan de binnenzijde van de U-vormige hof en hebben een zodanige vormgeving dat sprake is van een goede overgang naar het openbaar gebied.

- **G12g De Wouden, middenzone**

De Wouden wordt gekenmerkt door een losse verkavelingstructuur met kleinschalige bebouwing en een groene, bosachtige uitstraling, waarbinnen de woningen worden omkaderd door bomen en beplanting. Er zijn twee toegangen tot het gebied, één directe toegang vanaf de centrale laan en een meer indirecte toegang langs de hoven. Speciale aandacht wordt gegeven aan veilige loop- en fietsroutes naar dagactiviteiten en naar de Natuurij. Qua beeld dienen de nieuwe woningen aan te sluiten bij de bestaande karakteristieke bebouwing. In samenspraak met Talant en de bewoners is voor de Buurt een plan gemaakt om de kwaliteit van de openbare ruimte en van de erfafscheidingen te verbeteren. De erfafscheidingen dienen zoveel mogelijk in de vorm van hagen en waar nodig in de vorm van begroeide hekwerken te worden uitgevoerd.

- **Zone langs de Zuiderhogeweg**

Dit plandeel bestaat uit de twee bebouwingsclusters "de Landerijen" en "Kantoren en Hotel" en uit twee groengebieden. Het bebouwingscluster 'de Landerijen' bestaat uit woonwerkkavels. De strook direct langs de Zuiderhogeweg leent zich als zichtlocatie voor kantoorontwikkeling. De ontwikkeling van woningen is hier door geluidsoverlast niet mogelijk. In deze strook is tevens de mogelijkheid opgenomen om een hotel te realiseren.

Aan de westzijde van het plandeel ligt een waterrijke landschappelijke zone met daarin opgenomen de bestaande bosbeplanting en het tuincentrum 'Passiflora'. Een tweede parkachtige ruimte ligt als een groene wig tussen de Landerijen en de Kantorenzone.

Zowel de woonwerkkavels als de kantoren en het hotel worden ontsloten door een vloeiend gebogen ontsluitingsweg die aantakt op de Overstesingel.

- **G12h De Landerijen, zone langs de Zuiderhogeweg**

De Landerijen heeft een open en slingerende verkavelingstructuur, met een accent op de individualiteit van de woning. Uitgangspunt is het realiseren van woonwerkkavels in aansluiting op de Kantoorzone. In de organisatie van de massa komt de mix wonen/werken tot uitdrukking. De hoofdmassa, maar ook de aan- en bijgebouwen kunnen tot maximaal 3 meter uit de zijdelingse erfgrens worden gebouwd. Er zal een grote diversiteit ontstaan door een ruime keuze in materiaal en kleurtoepassing. De kavels worden ontsloten vanaf dezelfde verbindingsweg als waarvan de kantorenstrook (langs de Zuiderhogeweg) gebruik maakt. Deze takt aan op de Overstesingel. De bebouwing is aan de straatzijde op de rooilijn gesitueerd. Het hoofdvolume van de bebouwing (minimaal twee bouwlagen) is op de weg georiënteerd. Verbijzonderingen bevinden zich op de hoekkavels langs de langzaamverkeersverbindingen en ter hoogte van de waterzone langs de zijgevels (bij de krul). Extra aandacht dient hier geschonken te worden aan de zijgevels (voorkantperformance) en/of hoekaccentuering in de massa opbouw. Het parkeren voor de bewoners en bedrijfsruimtes vindt meest maximaal op het eigen erf plaats. Daarnaast biedt het straatprofiel ruimte voor beperkt bezoekersparkeren. Voor de erfafscheidingen aan de voorzijde en langs de hoekpercelen, dient te worden uitgegaan van hagen, in aansluiting op het groene karakter van het plangebied. Aan de achterzijde, aan het water, dient te worden uitgegaan van een groen oeverbeeld, in aansluiting op het landschap. Uitgangspunt is een vloeiende overgang naar het water, te realiseren door middel van een talud met oevervegetatie.

- **G12i Kantoren en hotel, zone langs de Zuiderhogeweg**

De verkavelingopzet is gebaseerd op het realiseren van vier gelijkvormige verticale elementen, welke op een gelijke afstand van elkaar zijn gesitueerd. Het Hotel ligt meer naar het zuiden en vormt een apart herkenningspunt ter hoogte van de snelweg. De verticale elementen dienen eenzijdige oriëntatie te krijgen. Streven naar openheid en transparantie richting het landschap. De kantoren en het hotel worden ontsloten vanaf de slingerende ontsluitingsweg aan de oostzijde, langs het plandeel de Slinger en door het park. De entrees van de gebouwen bevinden zich aan de zijkanten, in aansluiting op de tussenliggende parkeerterreinen. Het parkeren vindt plaats op eigen erf tussen de kantoorgebouwen, waarbij de auto's aan het zicht worden onttrokken door het realiseren van een glooiing in het aangrenzende landschap of door de toepassing van hagen. De parkeergelegenheid voor het hotel zal gedeeltelijk onder de bebouwing dienen plaats te vinden. Erfafscheidingen in de vorm van groene hagen en/of taluds, in aansluiting op het groene beeld van het landschap.

## Welstandsambitieniveau

Het gebied Maartenswouden is nog volop in ontwikkeling en vraagt extra aandacht om de gewenste en toekomstige ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren c.q. waarborgen en is daarom aangemerkt als bijzonder welstandsgebied. De inzet bij verbouw van bestaande objecten is in hoofdzaak gericht op het handhaven en versterken van de bestaande basiskwaliteiten. Veranderingen en vernieuwingen dienen zorgvuldig te worden ingepast.