

G25a t/m j

BOORNBERGUM MIDDELGEAST

Gebiedsbeschrijving

De omgeving van Boornbergum is zeer divers. Boornbergum ligt op de grens van het woudengebied met de bossen van Kortehemmen/Beetsterzwaag en het waterrijke open laagveenlandschap van De Wilgen, Smalle Ee en De Veenhoop. Boornbergum is ontstaan op de hoger gelegen zandgronden. De bebouwing ontstond hier in lintvormige patronen. Van oudsher zijn deze delen dichter beplant, met bosjes en singels. Nog steeds kenmerkt het gebied zich door een halfopen karakter met perceelsrandbeplantingen in de vorm van elzensingels, die de opstreckende verkaveling accentueren. Tussen de Wilgen en Boornbergum ligt een lager, meer venig gebied. Hier is het duidelijk natter, de singels worden dunner of ontbreken geheel.

Het plangebied Boornbergum Middelgeast ligt ten noorden van Boornbergum en ten westen van Drachten. Het plangebied wordt begrensd door een forse nieuwe waterpartij met eilandwoningen aan de noordzijde, de Nijewei aan de oostzijde en een eerdere dorpsuitbreiding uit de jaren '60/'70 aan de zuidzijde. Het besloten coulissenlandschap begrenst het plan gebied aan de westzijde. De bestaande Nijewei zorgt voor de ontsluiting van het uitbreidingsplan.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het plan Boornbergum de Middelgeast is een wijk met een aantrekkelijke combinatie van woningbouw, landschapontwikkeling en recreatie. De nieuwe woonwijk gaat geleidelijk over in een coulissenlandschap met weilanden en water. Deze landschappelijke ligging heeft de indeling van de deelgebieden in het plan grotendeels bepaald. Daarnaast is de bebouwingstypologie en het projectmatige of individuele karakter van de bebouwing bepalend geweest. Op deze manier zijn 10 deelgebieden onderscheiden:

- G25a Verlengde lint
- G25b Combiwoningen
- G25c Boswonen
- G25d Vrijstaand wonen aan singels
- G25e Dubbele en rijenbouw aan singels
- G25f Wonen aan het water

- G25g Wonen aan het water aan de Nijewei
- G25h De eilanden
- G25i Wonen met hobbymatig vee
- G25j Verlengde Bosschawei

De hoofdstructuur van de stedenbouwkundige verkaveling volgt het noord-zuid patroon van het landschap. Bebouwingsstroken zijn in deze noord-zuid richting gesitueerd. Opvallend in de huidige landschappelijke verkavelingsstructuur is het voorkomen van een verspringend noord-zuid patroon met rechte belijningen.

Dwars op deze noord-zuidrichting ligt een meer informele en soms kronkelende structuur van paden waaraan vaak bijzondere bebouwing is gesitueerd. Tevens komt op de uiteinden van noord-zuidgerichte insteekweggetjes nogal eens bijzondere bebouwing voor. Dit thema is opgepakt bij het opgestelde plan. Daar waar de noord-zuidbouwstroken traditioneel zijn ingericht, zijn de koppen bijzonder. Te onderscheiden zijn:

- Eilandwoningen; gelegen in het meest waterrijke gebied. Bijzondere architectuur die gebruik maakt van de ligging in het landschap, met een relatief beperkte buitenruimte.
- Combiwoningen; combinaties van twee of drie woningen met een beperkte buitenruimte gelegen in het groen. De woningen zijn bedoeld voor bijvoorbeeld senioren die geclusterd willen wonen.
- Woningen voor eigenaren van een paard, enkele schapen of kleinvee. In het gebied zijn ook enkele woningen gedacht voor mensen met een paarden- of kleinveehobby. De betrokken woningen hebben een weideperceel in aansluiting op de woning.

Alle bijzondere woningen worden woningen waarbij een bovengemiddelde kwaliteit van de architectuur het uitgangspunt is. Voor wat betreft de noord-zuidgerichte bouwstroken zal bijzondere aandacht uitgaan naar de kopse beëindigingen. Op deze locaties is een tweezijdige oriëntatie van de bebouwing van belang.

De groenstructuur van het plan sluit aan bij de opbouw van hoog en dicht naar laag en open. In de verkaveling is vanuit het zuiden een opbouw gemaakt van het wonen in groene kamers, naar het wonen aan singels en gestrekte bouselementen, tot het wonen in een relatief open en waterrijke omgeving. Het bestaande, in het plangebied gelegen oudere bouselement 'Arends Boskje', is in het plan geïntegreerd, inclusief een, uit ecologisch oogpunt gewenste, bufferzone van minimaal 15 meter rondom. Tevens voorziet de groenstructuur in een forse bosvormige beplanting aan de oostzijde, die de landschappelijke inpassing en overgang verzorgt naar het voormalige Fries Paardencentrum.

- **G25a Verlengde lint**

De woningen in dit deelgebied liggen in het verlengde van de lintbebouwing aan de Nijewei. In deze lintbebouwing is een grote diversiteit in de woningen te herkennen. Deze diversiteit bestaat in de uitstraling van de woningen, maar ook in het bouwjaar. De woningen bij het kruispunt met de Wester- en Easterbuorren zijn behoorlijk ouder dan de recente woningen die meer naar het noorden aan de Nijewei liggen. Ondanks de diversiteit in de woningen is het beeld niet onrustig. De bestaande woningen zijn overwegend bescheiden in bouwvorm en zijn redelijk eenduidig in de schaal en materialisatie, waardoor toch sprake is van een zekere eenheid. De intentie voor dit deelgebied is om aan te sluiten bij de historische gegroeide situatie aan de Nijewei. Er wordt gestreefd naar samenhang tussen de woningen in de schaal en uitstraling, waarbinnen individuele keuzevrijheid blijft bestaan.

- **G25b Combiwoningen**

Dit deelgebied bestaat uit een tweetal bijzondere woongebouwen. De gedachte is een twee- of drietal grondgebonden woningen te combineren in één bijzonder gebouw. Deze gebouwen staan op markante punten in het stedenbouwkundig plan. Gezien de strategische ligging geldt voor deze deelgebieden een hoog ambitieniveau. De gebouwen moeten een eigentijdse reactie zijn op de bijzondere ligging in het landschap. Één van de gebouwen ligt in het open landschap één gebouw ligt in een boskamer. Het is de bedoeling dat de gebouwen maximaal contact hebben met het landschap. De gebouwen hebben een horizontaal karakter en zijn overwegend één bouwlaag hoog met een accent tot twee bouwlagen. De gebouwen worden gezien als een compositie van bouwmassa's.

- **G25c Boswonen**

De woningen in dit deelgebied zijn aan drie zijden omringd met bos en liggen in feite in een boskamer. De openbare ruimte bestaat uit een laan met een enkele rij bomen. Binnen de ruimte in het deelgebied is ervoor gekozen de voorgevelrooilijn verspringend te laten zijn, om daarmee een beeld te schetsen van woningen die vrij geplaatst zijn in een bos. De woningen hebben een brede voorgevel en zijn voorzien van een duidelijke kap met grote overstekken aan de voor- en achtergevel.

- **G25d Vrijstaand wonen aan singels**

De woningen in dit deelgebied hebben een individueel karakter, maar hebben een grote mate van onderlinge samenhang. De woningen zijn gelegen aan een laan met een enkele of een dubbele rij bomen. De openbare ruimte heeft een groen karakter en heeft een enigszins voornaam aanzien door de laanstructuur. De bebouwing sluit hierbij aan door de plaatsing in een duidelijke voorgevelrooilijn. De bouwvorm is vastgelegd, zodat er in de bebouwing een sterk ritme ontstaat dat meegaat in het ritme van de bomenstructuur.

- **G25e Dubbele en rijenbouw aan singels**

De dubbele en rijenwoningen in dit deelgebied liggen aan singels waarvan één of twee zijden zijn bebouwd. In het geval van eenzijdig bebouwde straten bestaat de niet bebouwde zijde uit bos. Dit betreft het bestaande 'Arends Boskje' met daaromheen een onbebouwde extensief beheerde zone en een bosstrook bij het bestaande sportterrein. Gezien de maatvoering van de openbare ruimte is er bij de eenzijdig bebouwde straten gekozen voor een scherpe voorgevelrooilijn en bebouwing in relatief grote (lineaire) gebaren. Bij de tweezijdig bebouwde straten is gezien de hoge mate van verdichting gekozen om de rijenwoning visueel te verkleinen door deze te geleiden tot kleinere eenheden. Dit voorkomt dat de straten in dit deelgebied te benauwend of eentonig worden. De straten vormen in alle gevallen een afgerond geheel met duidelijke accenten op de hoeken.

- **G25f Wonen aan het water**

In dit deelgebied wordt gewoond op grote schiereilanden in een open landschap. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en reageert op de ligging in het landschap door optimaal gebruik te maken van het uitzicht op het water en/of de omgeving. Het dak heeft een duidelijk overstek, waardoor het een duidelijke begrenzing van de woning vormt.

- **G25g Wonen aan het water aan De Nijewei**

Dit deelgebied sluit nauw aan op het deelgebied Wonen aan het water. De bebouwing is hier projectmatig en bestaat uit dubbele en rijenwoningen. Deelgebied 7 bestaat uit twee gebieden, waarvan één gebied bij de entree aan dewestzijde van de Nijewei ligt en één gebied meer centraal in het plangebied aan de oostzijde van de Nijewei ligt. De woningen ter plaatse van de entree van het woongebied (westzijde) liggen aan het water en zijn zichtbaar vanaf de Nijewei, waardoor de woningen zich nog sterker naar twee zijden zullen moeten oriënteren dan bij deelgebied 6. Deze dubbele oriëntatie geldt tevens voor de woningen van het meer in plangebied liggende fragment van dit deelgebied (oostzijde). De bebouwing ligt hier langs twee zijden van de straat, waardoor oriëntatie op de straat, naast de oriëntatie op het water, zeer belangrijk is.

- **G25h De eilanden**

Dit deelgebied wordt ontwikkeld als een woongebied voor bijzondere woningbouw. De woningen liggen in, boven en/of omringd door water en hebben een als eiland ogende buitenruimte. Het kunnen 6 identieke woningen zijn, 6 woningen die familie van elkaar zijn, maar ook individuele woningen met een eigen expressie. De woningen worden modern (eigentijds) vormgegeven en kennen een evenwichtige geleiding.

- **G25i Wonen met hobbymatig vee**

Op een drietal locaties wordt ruimte gecreëerd voor woningen waarbij hobbymatig vee kan worden gehouden. De intentie voor het deelgebied is het realiseren van bebouwing in een tweeledige massaopbouw. De vormgeving is eenvoudig en krachtig. Het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend en de mate van detail is

beperkt. De massaopbouw bestaat uit twee eenvoudige bouwmassa's met een zadeldak. De bouwmassa's zijn verwant in vorm maar kennen een onderscheid in afmeting, kleur, materiaal en geleding.

- **G25j Verlengde Bosschawei**

Het deelgebied Verlengde Bosschawei omvat een eerdere uitbreiding van het dorp Boornbergum. De woningbouw is in een schil aan de noord- en westzijde van het dorp gesitueerd waarbij de verkavelingrichting, de bestaande elzensingels en de bospercelen en de slotenstructuur uitgangspunt vormden. Het bebouwingsbeeld kenmerkt zich door hoofdzakelijk enkelvoudige individuele en projectmatige woningen bestaande uit één bouwlaag met zadeldak Binnen het gebied bevindt zich tevens een platgedekt appartementengebouw. Het plan Boornbergum Middelgeast kan worden gezien als een voortzetting van deze dorpsuitbreiding.

Welstandsambitieniveau

Het gebied Boornbergum, Middelgeast 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.

G25b. Wonen in de boskamer (Boornbergum Middelgeast)

Gebiedskenmerken en Criteria		Algemene Beleidsintentie		
Plaatsing				
Hoofdgebouwen staan in een vrije opstelling op de kavel, uitgaande van het bestaande omringende bos en beschut parkeren.	HH			
Vrijstaande of gekoppelde woningen; gestapelde appartementen; in CPO, individueel of projectmatig ontwikkelde bebouwing; half open bebouwingsbeeld				IV
Gebouwen staan haaks of evenwijdig aan de weg; gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte	HH			
Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen minimaal 3 m. achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw/de hoofdgebouwen of zijn geïntegreerd		RE		
Hoofdvorm				
Max. de in het bestemmingsplan vastgelegde hoogte, kapvorm vrij.		RE		
Massaopbouw is enkelvoudig of samengesteld, nokrichting evenwijdig of haaks op de weg.				IV
Gebouwen zijn kantig opgezet				IV
Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en mogen plat afgedekt worden.		RE		
Aanzichten				
Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte.	HH			
De gevelcompositie is evenwichtig.	HH			
Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen (voor zover zichtbaar vanuit het openbaar gebied) zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw		RE		
Opmaak				
Materiaal gevels; metselwerk, stucwerk, hout, glas of combinaties ervan. Materiaal dak; dakpannen, riet, sedum, zink		RE		
Kleur gevels; vrij Kleur dak; vrij		RE		
Zorgvuldige detaillering afgestemd op de architectuur		RE		
Diversen				
Op aan de openbare ruimte grenzende percelen zijn uitsluitend groene erfscheidingen toegestaan.				
Ambitieniveau is bovengemiddeld; parkeren wordt intern of op eigen terrein opgelost en ingepast in een groene afscherming.				
HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar				