



# AMBITIEDOCUMENT

# DE OUDE WELLE

Versie Definitief, 25 november 2025



# Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Opgave en situering	5
3.	Ruimtelijke Ambities	11
4.	Ruimtelijke uitgangspunten	16

Dit document beschrijft de ruimtelijke ambities en uitgangspunten voor de herontwikkeling van De Oude Welle tot een toekomstbestendige woonbuurt. Het vormt een richtinggevend kader voor de invulling van het gebied, waarin zowel publieke als private delen op samenhangende wijze worden ontwikkeld.

De ambities zijn in de teksten weergegeven en schetsen de gewenste ontwikkelrichting. De eisen waaraan de door de gemeente gewenste ontwikkeling moet voldoen, zijn opgenomen in de blauwe kaders. Referentiebeelden in dit document dienen als inspiratie en zijn niet bindend.

# 1

# INLEIDING

Smallingerland zet vol in op woningbouw om te voldoen aan de groeiende vraag naar (betaalbare) woonruimte in Drachten en omliggende dorpen. Diverse locaties, waar voorheen andere functies waren, worden herontwikkeld tot volwaardige woongebieden. De herontwikkeling van De Oude Welle is daarin een kansrijke locatie.

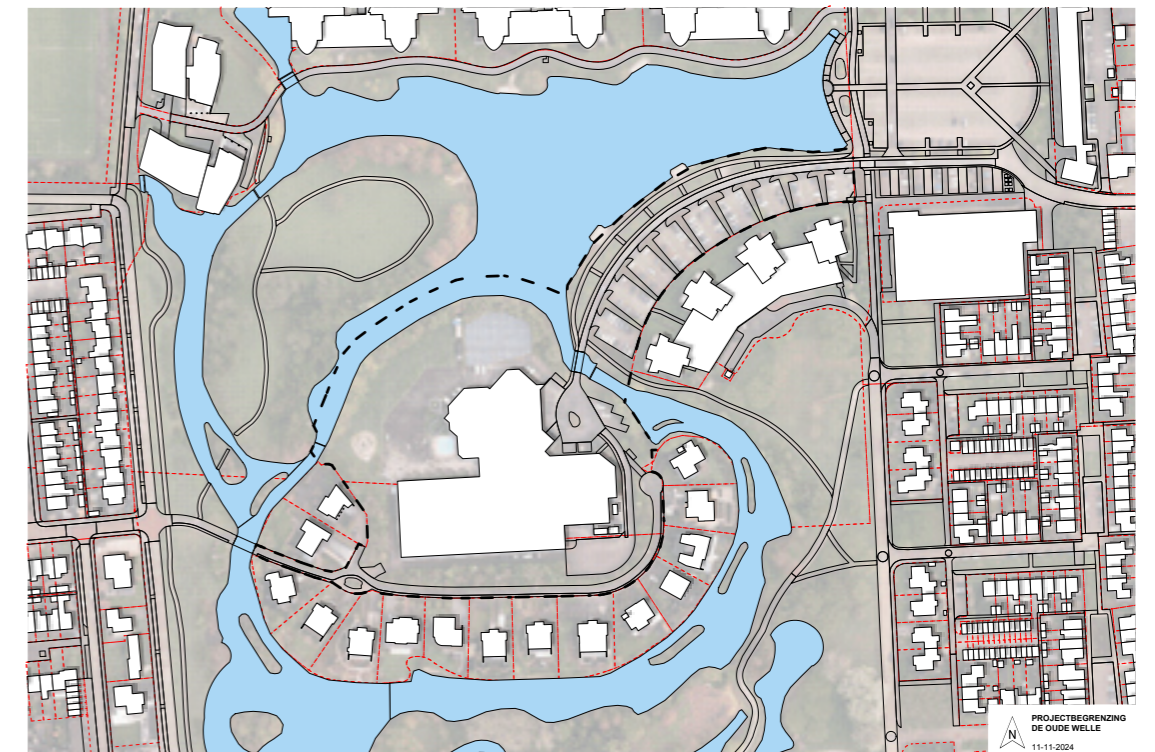
Op dit moment ligt hier het oude zwembad, waarvan het terrein volledig afgeschermd is met hekken en niet toegankelijk is. De ontwikkeling van deze locatie biedt de kans om wonen in het groen te realiseren en tegelijkertijd de toegankelijkheid, de kwaliteit van het park en de routes voor voetgangers en fietsers te verbeteren.

Op deze voormalige zwembadlocatie, direct aan de rand van het centrum, ontstaat ruimte voor een aanzienlijk aantal nieuwe woningen. De ligging aan het water, de groene omgeving en de nabijheid van stedelijke voorzieningen maken dit een ideale plek voor een eigentijdse en duurzame woonbuurt.

Hier kunnen appartementen en grondgebonden woningen worden gerealiseerd, die inspelen op de woonwensen van een breed scala aan doelgroepen met nadruk op het duurdere segment.

Het project is gericht op het creëren van een toekomstbestendige woonomgeving, waarin groen en circulariteit centraal staan. De wijk wordt energiezuinig opgezet, met duurzame bouwmethoden en innovatieve oplossingen voor energie- en waterbeheer. De nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig geïntegreerd in het bestaande landschap, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

Naast woningbouw speelt de openbare ruimte een belangrijke rol. Het bestaande park wordt vergroot en versterkt, en vormt een schakel tussen de buurt en omliggende groengebieden.



Gebiedsbegrenzing De Oude Welle

# 2

## OPGAVE EN SITUERING

De ambitie voor De Oude Welle is tweeledig: het realiseren van woningen in een aantrekkelijk woonmilieu én het toevoegen van een waardevolle landschappelijke parkzone aan deze zijde van het centrum. De locatie biedt de mogelijkheid om de bestaande groene structuren in de omgeving te versterken en te verbinden. Dit nieuwe parkachtige gebied wordt niet alleen een natuurlijke toevoeging aan het stedelijke weefsel, maar ook een belangrijke verbinding voor bewoners en bezoekers.

De kern van de opgave is als volgt:

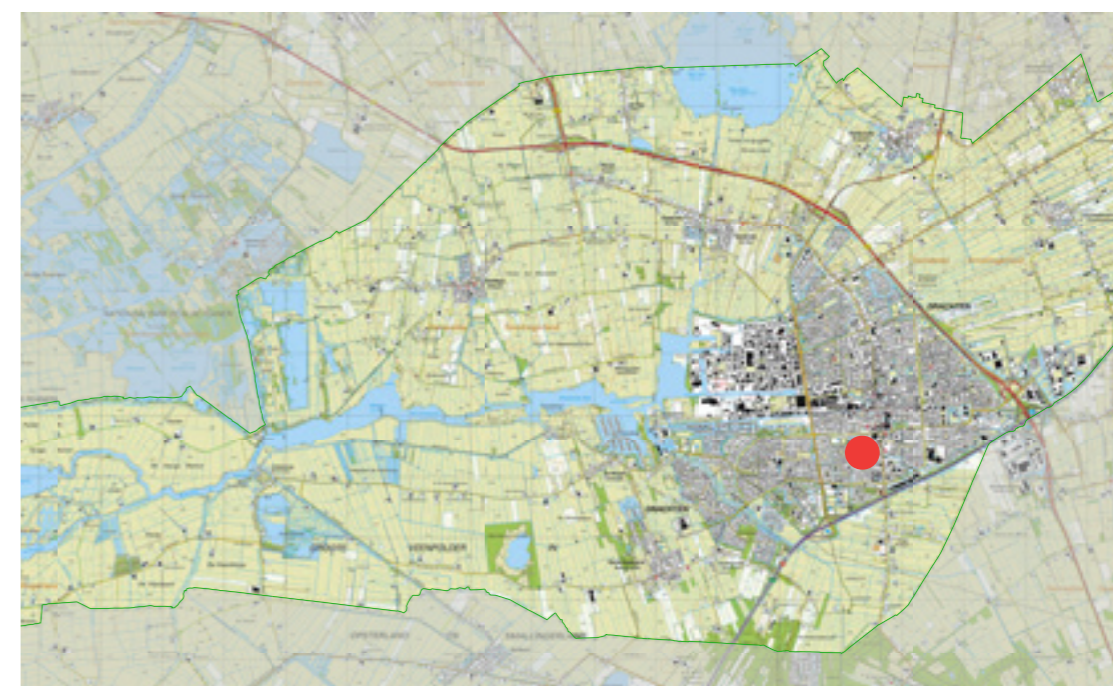
- Woningbouw: 60 woningen, waarbij gedacht wordt aan appartementen en grondgebonden woningen, met aandacht voor differentiatie in doelgroep en woningtype met nadruk op het duurdere segment.
- Landschappelijke inpassing: De realisatie van een landschappelijke parkzone die aansluit op omliggende groene structuren en een duidelijke overgang vormt tussen stedelijke bebouwing en open groene ruimte van het bestaande park en de vijver.

## Situering

Het zwembad De Oude Welle was gesitueerd aan de zuidkant van Drachten, in de wijk De Singels. Deze wijk bevindt zich op een strategische locatie nabij het stadscentrum en wordt gekenmerkt door een mix van woonbebouwing, groenvoorzieningen en recreatieve functies. Het zwembad lag aan de rand van een parkzone, die is ontstaan na de sluiting van de nabijgelegen drafbaan in de jaren '90. Deze zone vormt een overgang tussen de rustige woonwijk en het stedelijk centrum.

Het zwembadterrein was jarenlang een afgesloten en grotendeels versteende plek, met binnen- en buitenbaden, installaties, parkeerkoelers en ontsluitingsstructuren. Met het vertrek van het zwembad komt een aanzienlijk oppervlak beschikbaar voor herontwikkeling. Dit biedt een kans om deze locatie te transformeren tot een groen, toegankelijk en aantrekkelijk woongebied.

De directe omgeving van het terrein wordt gekenmerkt door een ruime opzet met veel groen en water. Aan de ene zijde liggen vrijstaande woningen uit de jaren '00, zorgvuldig ingepast in het landschap. Aan de andere zijde grenst de locatie aan waterpartijen en een netwerk van fiets- en wandelroutes, die De Singels verbinden met omliggende

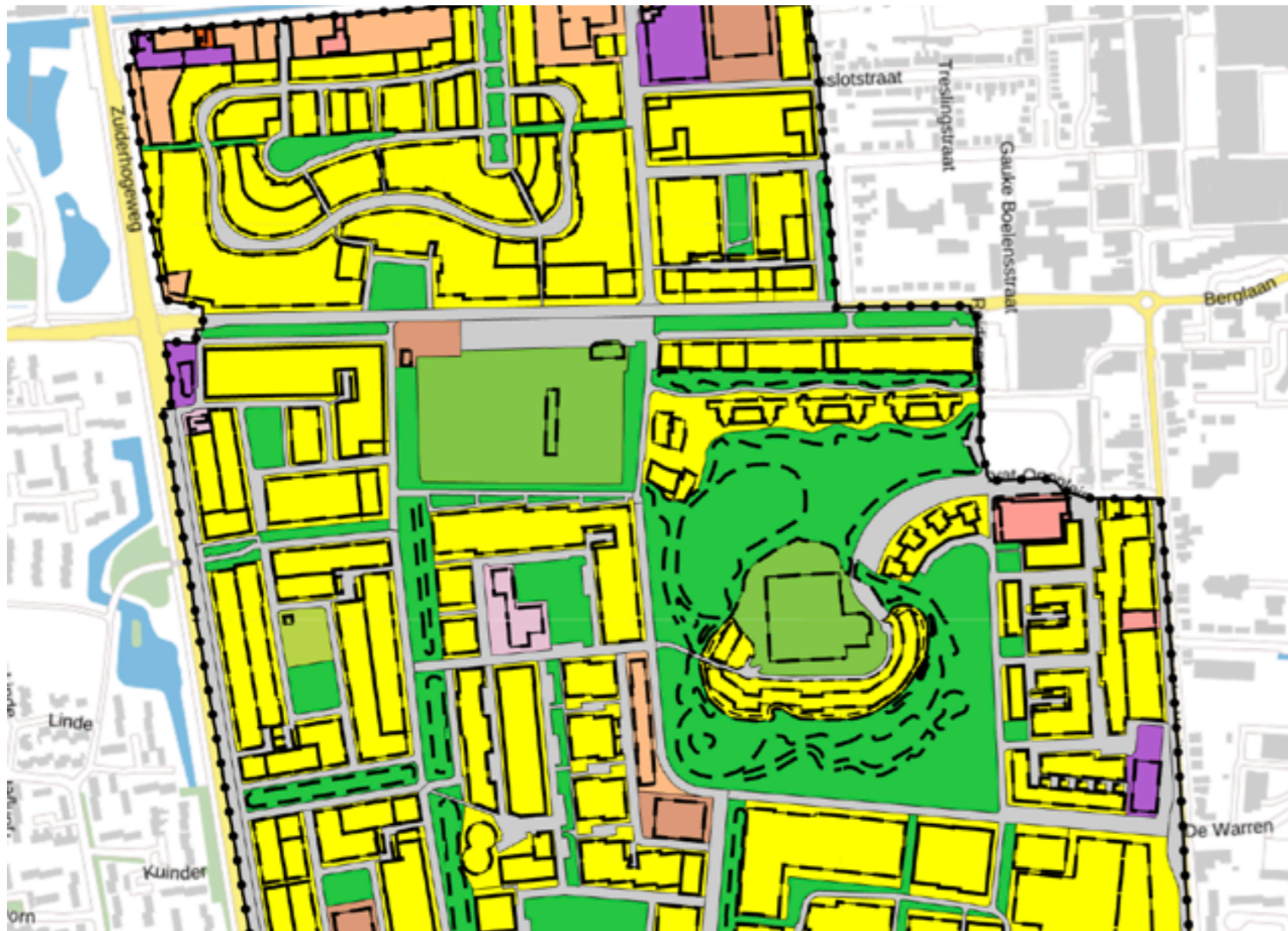


Situering in Drachten

wijken en het centrum.

De situering van het terrein, direct naast het Kiryat Onoplein en nabij verschillende verbindingroutes, geeft het een belangrijke stedenbouwkundige positie. Tegelijkertijd blijft de aangrenzende parkzone behouden als groene recreatieve ruimte, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van de wijk

## Omgevingsplan



Omgevingsplan

Op de locatie bevindt zich momenteel het voormalige zwembad en de daarbij behorende parkeervoorziening. De huidige bestemming van het terrein is 'Sport', wat betekent dat de locatie in het omgevingsplan is aangewezen voor sportgerelateerde activiteiten en voorzieningen, waaronder ook de wegen, paden en parkeerplaatsen. Daarnaast hebben de parkeerkofters de bestemming 'Verkeer' en heeft een deel de bestemming 'Groen'.

Volgens het omgevingsplan mag binnen het bestaande bouwvlak maximaal 75% van het oppervlak worden bebouwd, waarbij de bouw ten dienste moet staan van de sportfunctie. Daarnaast geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter.

De locatie wordt aan alle zijden omringd door verschillende bestemmingen. Direct grenzend aan de locatie ligt een parkzone met een groenbestemming. Dit gebied is bedoeld voor recreatief gebruik en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Verder bevinden zich rondom de locatie verschillende woonfuncties. Er staan vrijstaande woningen en appartementen met een woonbestemming.

## Historie

De geschiedenis van De Oude Welle weerspiegelt de ontwikkeling van Drachten als groeiende stad met een toenemende behoefte aan sport- en recreatievoorzieningen. In eerste instantie werd op deze locatie een openluchtzwembad aangelegd, dat jarenlang een belangrijke rol speelde in de vrijetijdsbesteding van de inwoners. Met de groei van Drachten en de toenemende vraag naar betere zwemfaciliteiten werd later een modern, voor die tijd groot, overdekt zwembad gerealiseerd. Dit nieuwe complex omvatte onder andere een ruim wedstrijdbad, waarmee het zwembad niet alleen geschikt werd voor recreatief gebruik, maar ook voor zwemlessen, sportverenigingen en wedstrijden op hoog niveau.

Naast het zwembad speelde de nabijgelegen drafbaan jarenlang een centrale rol in de regio. De drafbaan was een geliefde plek voor paardensportliefhebbers, maar verloor aan populariteit en werd in de jaren '90 gesloten vanwege bezuinigingen binnen de Nederlandse Draf- en Rensport. De sluiting markeerde het einde van een tijdperk en bood tegelijkertijd kansen voor herontwikkeling.

Na de sluiting van de drafbaan nam de gemeente Smallingerland het initiatief om het terrein een nieuwe bestemming te geven.

Het voormalige drafbaangebied werd getransformeerd tot een aantrekkelijke parkzone, met een mix van vrijstaande woningen, appartementen, waterpartijen en groene recreatieruimtes. Deze ontwikkeling versterkte de verbinding tussen de achterliggende woonwijk, het centrum van Drachten en het omliggende landschap, waardoor een aantrekkelijke leefomgeving ontstond.

Het zwembad De Oude Welle bleef decennialang een belangrijke voorziening, maar voldeed niet langer aan moderne eisen. Dit leidde tot de bouw van een nieuw zwembad dat duurzamer en toekomstbestendig is. Eind januari 2025 opent het nieuwe zwembad De Welle zijn deuren, aan de Sportlaan.



Historische foto De Oude Welle (bron: Fries foto-archief)



1930 - Drachten is nog klein, op de locatie is een sportterrein gemaakt



1970 - de wijk rondom is in ontwikkeling, het zwembad, met binnen en buitenbaden wordt gebouwd



2000 - het voormalige drafbaanterrein is omgevormd tot een park met woningen, waterpartijen en een (zwem)vijver



2005 - de woningbouw in het park wordt gerealiseerd



Gauke Boelensstraat

Gauke Boelensstraat

Burgemeester Wilteweg

Sportpark de Peppel

De Singels

De Singels

Burgemeester Wilteweg

# 3

## RUIMTELIJKE AMBITIES

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke ambities voor De Oude Welle uitgewerkt. De ontwikkeling richt zich op een woonbuurt die zorgvuldig is ingebed in haar omgeving en inspeelt op de ruimtelijke, programmatische en maatschappelijke opgaven van deze plek. De ambities zijn geordend in vier samenhangende thema's, die samen richting geven aan de kwaliteit en identiteit van het plan.

### **Wonen in een verbonden buurt**

De Oude Welle wordt ontwikkeld als een woonbuurt die aansluit op de behoeften van verschillende bewoners. Er wordt ingezet op een sociale, veilige en toegankelijke leefomgeving met een duidelijke structuur, ruimte voor ontmoeting en een sterke verwevenheid met de omliggende stad en landschappelijke structuren.

### **Een circulaire en CO<sub>2</sub>-bewuste leefomgeving**

De inrichting en het bouwproces worden gestuurd op minimale milieu-impact en verantwoord materiaalgebruik. Circulariteit, hergebruik en CO<sub>2</sub>-reductie vormen de kern van een toekomstgericht woonmilieu.

### **Energiezuinige en netbewuste woningen**

Woningen worden ontworpen met een lage energievraag en een slimme omgang met opwekking, opslag en verbruik. De buurt draagt bij aan de energietransitie en is voorbereid op de uitdagingen van netcongestie en fossielvrije toekomst.

### **Een groene en gezonde omgeving**

De woonbuurt krijgt een sterke relatie met groen, water en bodem. De inrichting draagt bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie, gezondheid en welzijn, waarbij water en bodem sturend zijn voor het ontwerp.

Deze vier thema's vormen samen het fundament voor een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling waarin wonen, duurzaamheid en leefkwaliteit hand in hand gaan.

## Wonen in een verbonden buurt

### **Ambitie**

De Oude Welle wordt een buurt met een eigen identiteit, waarin mensen zich thuis voelen en waar een diverse groep bewoners prettig samenleven. Er wordt gestreefd naar een gevarieerd woonprogramma dat ruimte biedt aan verschillende woonwensen en levensfasen met nadruk op het duurdere segment.

De buurt wordt ingericht als een sociaal en veilig woongebied, waar ontmoeting en interactie vanzelfsprekend zijn. De buitenruimte draagt bij aan de leefkwaliteit door ruimte te bieden voor ontmoeten, spelen en bewegen. De bebouwing en inrichting worden zo vormgegeven dat de buurt een eigen identiteit krijgt, met een duidelijke samenhang tussen de woningen, de buitenruimte en de omgeving.

Door de opzet wordt De Oude Welle een toekomstbestendige woonbuurt die past bij de behoeften van bewoners en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van Drachten. Een buurt waar mensen graag wonen, elkaar kennen en zorg dragen voor hun omgeving.

### **Eisen:**

- De buurt biedt een gevarieerd woonprogramma met verschillende woningtypen voor diverse doelgroepen en levensfasen, met nadruk op het duurdere segment.
- De buitenruimte wordt ingericht als ontmoetingsplek, met voldoende verblijfsruimte en mogelijkheden voor sociale interactie.
- De woonbuurt wordt ingericht met prioriteit voor voetgangers en fietsers; parkeren wordt op een efficiënte en ruimtelijk zorgvuldige manier ingepast.
- De overgangen tussen privé- en openbare ruimte worden zorgvuldig vormgegeven om een aangename woonbeleving te creëren.

## Een circulaire en CO<sub>2</sub>-bewuste buurt

### **Ambitie**

De Oude Welle wordt ontwikkeld met de ambitie om zo circulair en CO<sub>2</sub>-bewust mogelijk te bouwen en in te richten. Het doel is een wijk die zuinig omgaat met grondstoffen, bouwt met materialen die een lage milieu-impact hebben en waar CO<sub>2</sub>-uitstoot tot een minimum wordt beperkt.

We streven naar een materiële voetafdruk die past binnen de doelen van het Klimaatakkoord van Parijs. Dit betekent dat alle keuzes – van ontwerp tot uitvoering – worden afgewogen op hun CO<sub>2</sub>-uitstoot en bijdrage aan circulariteit.

Circulariteit betekent ook: bouwen voor demontage, met oog voor hergebruik en flexibiliteit. Door gebruik te maken van biobased materialen en herwonnen grondstoffen, wordt waarde behouden in de keten. Daarmee krijgt de buurt een toekomstgerichte basis die aansluit bij de principes van Het Nieuwe Normaal – een landelijke standaard die richting geeft aan circulair bouwen, met concrete indicatoren voor materiaalgebruik, CO<sub>2</sub>-impact en losmaakbaarheid – en die inspireert tot bewust bouwen en gebruiken.

### **Eisen:**

- Maximaal 0,5 MPG-score per woning (hoe lager, hoe beter beoordeeld).
- Maximaal 200 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> BVO materiaalgebonden uitstoot; streven is ≤126 kg/m<sup>2</sup>.
- Minstens 40% van de materialen is circulair; daarvan is minimaal 35% biobased.
- Keuzes volgens de R-ladder.
- Hergebruik materialen uit het plangebied waar mogelijk.
- Nieuwe materialen hebben een lage milieubelasting, onderbouwd met MKI-score.
- Transparantie over herkomst en toepassing van circulaire en biobased materialen.

## Energiezuinige en netbewuste woningen

### **Ambitie**

De woonbuurt wordt een voorbeeld van energiezuinig wonen, met een lage energievraag en een slim energiegebruik dat rekening houdt met de beperkte capaciteit van het energienet. Dit vraagt om woningen die niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar ook ontworpen zijn met aandacht voor energiebeheer, gebruiksmomenten en comfort.

We streven naar een woonmilieu dat zo min mogelijk afhankelijk is van externe energielevering. Het gaat niet alleen om opwekking, maar ook om opslag, slimme sturing en bewust verbruik. In het ontwerp wordt rekening gehouden met bezonning, schaduwwerking en natuurlijke ventilatie, om de energievraag al vanaf de bron te beperken.

Netbewust ontwikkelen betekent dat woningen zich aanpassen aan pieken en dalen in het net, door gebruik te maken van slimme technologieën en energiemanagement. Hiermee voorkomen we netcongestie en sluiten we aan op de energietransitie zoals die lokaal en landelijk in gang is gezet. De buurt draagt zo bij aan een stabiel, efficiënt en toekomstbestendig energiesysteem.

### **Eisen:**

- Fossiel energieverbruik minimaliseren: Streven naar een zeer laag energieverbruik, met als doel energieneutrale of zelfs energiepositieve gebouwen.
- Duurzame en efficiënte voorziening voor verwarming en warm tapwater: Gebruik van seizoensopslag, bodemenergie en warmte-terug-winning.
- Maximaal gebruik van lokaal opgewekte en opgeslagen energie (achter de meter).
- Slimme netintegratie: Toepassen van intelligente energiemanagementsystemen om piekbelasting te verminderen en duurzame energie optimaal te benutten.

## Een groene en gezonde omgeving

### **Ambitie**

De woonbuurt krijgt een groen karakter dat bijdraagt aan gezondheid, biodiversiteit en klimaatbestendigheid. Groen is geen decoratie, maar onderdeel van de leefkwaliteit: het biedt verkoeling, ruimte voor rust, ontmoeting, recreatie en draagt bij aan een gezonde leefstijl.

We streven naar een omgeving waarin bewoners zich prettig voelen. Groenstructuren zijn verweven met het bouwplan en zorgen voor samenhang, variatie en gebruikswaarde. Er is plek voor zowel actieve buitenruimte als stille, groene plekken.

De water- en bodemopbouw van de locatie stelt duidelijke randvoorwaarden. Door de leemlaag is infiltratie niet mogelijk. Water en bodem zijn daarmee sturend voor het ontwerp.

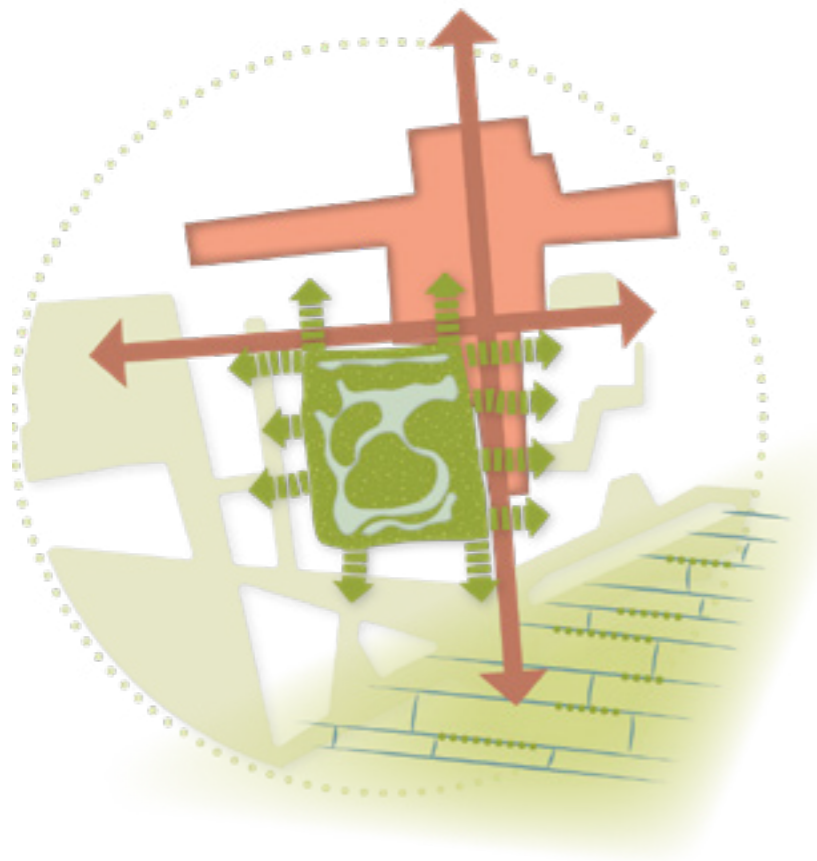
We ontwikkelen een natuurinclusieve buurt, waarin beplanting, natuurvriendelijke oevers, nestvoorzieningen en groene gevels samen een robuust ecosysteem vormen dat aansluit op de omgeving en bestand is tegen klimaatverandering.

### **Eisen:**

- De buitenruimte stimuleert beweging, ontspanning en contact met groen en water.
- Beplanting draagt aantoonbaar bij aan biodiversiteit, met voorkeur voor inheemse soorten.
- De buurt is klimaatbestendig ontworpen, met maatregelen tegen hittestress en vertraagde afvoer van regenwater naar oppervlaktewater.
- Natuurinclusief bouwen wordt toegepast, met voorzieningen voor flora en fauna.
- De inrichting draagt bij aan mentaal en fysiek welzijn van bewoners.
- Gemeentelijke openbare ruimte wordt ontworpen op basiskwaliteit: sober, doelmatig en beheersbaar.
- Een belangrijk deel van de oevers zijn onderdeel van de collectieve buitenruimte, openbaar toegankelijk en natuurvriendelijk ingericht.
- De buitenruimte maakt integraal deel uit van het bouwplan en valt onder beheer van de ontwikkelende partij. Gemeentelijke beheerlast wordt geminimaliseerd.

# 4 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

## Ambitie en ruimtelijke opgave



**Strategische ligging voor waardevolle verbinding tussen het stedelijke weefsel en het omliggende groen.**

*De Oude Welle ligt op een plek waar het centrum en natuur elkaar raken. Dat biedt kansen om wandel- en fietsroutes te verbeteren, het park door te trekken richting het centrum en zo een fijne, groene verbinding te maken tussen de bebouwing en het landschap eromheen.*



**Compacte groene kamers en altijd zicht op een groen decor.**

*Compacte, groene structuren bieden beschutte plekken om te wonen, spelen en ontmoeten, met zicht op water en groen. De vijver wordt actief beleefd: bewoners kunnen er vissen, roeien of ontspannen aan de waterkant. Zo ontstaat een open en natuurlijke buurt, zonder dat het groots of anoniem voelt.*



**Aantrekkelijk wonen en een landschappelijk park, ruimte voor parkeren en onderhoud.**

*De ambitie voor De Oude Welle is tweeledig: het realiseren van een aantrekkelijk woonmilieu van 60 woningen én het toevoegen van een waardevolle landschappelijke parkzone aan deze zijde van het centrum, hierbij rekening houden met bereikbaarheid nood- en hulpdiensten, bezoekersparkeren en onderhoudszones voor de bestaande appartementen*

De transformatie van deze locatie vraagt om een doordachte en toekomstgerichte benadering, waarbij een hoogwaardig woonmilieu wordt gecombineerd met een sterk landschap. Het gebied biedt de mogelijkheid om een eigentijdse en duurzame woonomgeving te creëren die goed aansluit op de bestaande structuren van Drachten en tegelijkertijd ruimte laat voor nieuwe ruimtelijke en sociale ontwikkelingen.

Een belangrijke opgave is het verweven van woonopgave en de landschappelijke kwaliteiten. De inrichting van het gebied wordt afgestemd op de omgeving, met aandacht voor een natuurlijke overgang en mogelijk integratie van bebouwing en het omliggende groen. Dit vraagt om een stedenbouwkundige structuur waarin woningen, private tuinen, openbare ruimte en groen op elkaar zijn afgestemd en samen een prettige en leefbare woonwijk vormen.

Naast een gevarieerd woningaanbod wordt ingezet op ruimtelijke kwaliteit. Er wordt gewerkt met een gedifferentieerd bebouwingsbeeld, waarin verschillende woningtypen en hoogtes bijdragen aan een dynamische en gelaagde omgeving. De positionering van de

bebouwing houdt rekening met zichtlijnen, lichtinval en oriëntatie op het landschap en het water.

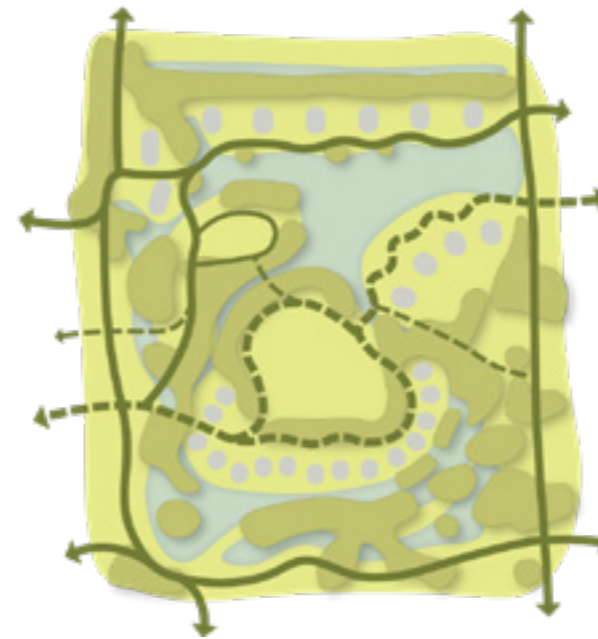
Deze ontwikkeling biedt ruimte voor innovatie op het gebied van duurzaamheid, wonen en collectieve ruimten. Het plan zet in op samenhang tussen bijzondere architectuur, natuur en leefkwaliteit. Zo ontstaat een plek die aansluit bij de huidige woonvraag én zich op de lange termijn ontwikkelt tot een waardevol en aantrekkelijk onderdeel van Drachten.

## Landschappelijke inpassing



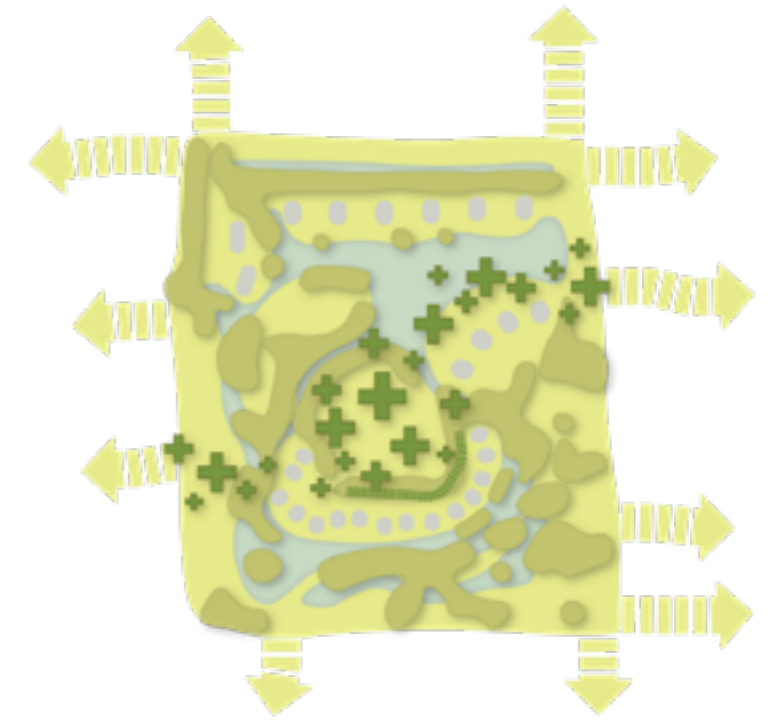
**Groene doorzichten en zichtlijnen naar het water en het omliggende landschap behouden.**

*Groene doorzichten zorgen ervoor dat je tussen de gebouwen door uitzicht houdt op het water en het omliggende landschap. Door slanke gebouwen met een bijpassende voetafdruk te maken, blijft het open karakter van het gebied behouden.*



**Nieuwe verbindingen, loop- en fietsroutes die het gebied verbinden met het groen, water en het centrum.**

*Nieuwe verbindingen maken de buurt toegankelijk en verbonden met het centrum, omliggende parken en het water. Langs de routes is ruimte om te bewegen, spelen, ontmoeten of even uit te rusten op een bankje. Ook het water krijgt een rol in de beleving, met plekken om te vissen en gewoon te genieten van het uitzicht.*



**Een park dat niet op zichzelf staat, maar onderdeel is van het grotere groene en blauwe netwerk**

*Een groen ingericht gebied met beperkte verharding, goede verlichting en overzichtelijke inrichting, gericht op sociale veiligheid en het voorkomen van overlast. Het park sluit aan op bestaande groen-blauwe structuren en biedt ruimte voor recreatie, ontmoeting en ecologie. De groenwal langs de Douwstraweg wordt versterkt.*

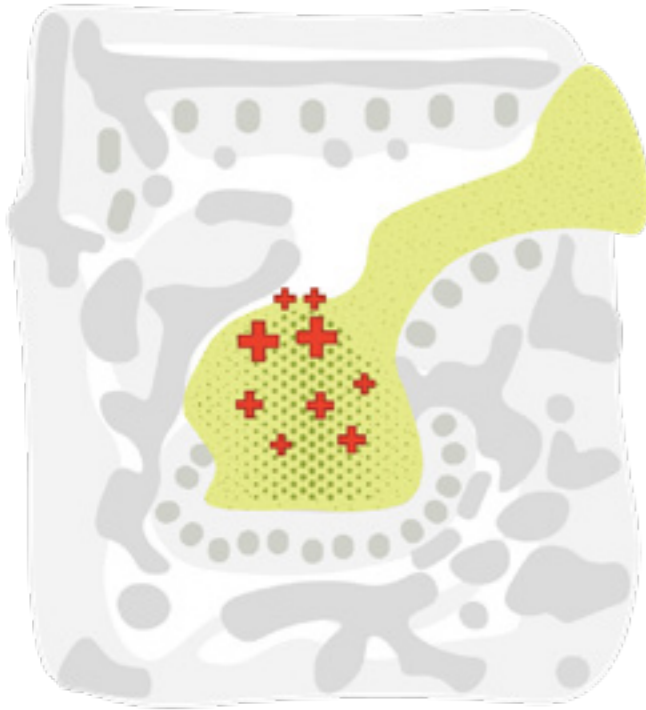
De kwaliteit van het landschap vormt een uitgangspunt in de ontwikkeling van dit gebied. Woningbouw in een groene en waterrijke omgeving is een prettige woonkwaliteit en versterkt de ecologische en recreatieve waarde van de wijk. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing ontstaat een samenhang tussen bebouwing en natuur, waarin groen niet alleen een decoratieve functie heeft, maar ook bijdraagt aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en leefkwaliteit.

Door groen en bebouwing in samenhang te ontwerpen, ontstaat een wijk waarin stedelijkheid en natuur elkaar versterken. De landschappelijke inrichting biedt ruimte voor biodiversiteit en creëert een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving.

De overgang tussen bebouwing en landschap wordt geleidelijk vormgegeven, waarbij zichtlijnen en doorzichten naar het water behouden blijven. Groene ruimten worden ingericht als ontmoetingsplekken, met een netwerk van wandel- en fietspaden die de wijk verbinden met het omliggende landschap. Door het toevoegen van diverse groenelementen ontstaat een leefomgeving die uitnodigt tot recreatie, ontspanning en ontmoeting.

Het landschap krijgt daarnaast een functionele rol in waterbeheer en klimaatadaptatie. De groene inrichting en natuurvriendelijke oevers zorgen voor een robuust watersysteem dat water vasthoudt en geleidelijk afvoert.

## Programma en differentiatie



### **Hogere gebouwen aan het water, kleinschaliger wonen aan de parkzijde**

*Hogere volumes worden geplaatst aan de noordzijde, met oog voor de privacy van bestaande woningen. Aan de zuidzijde is ruimte voor grondgebonden woningen. Aan de noordzijde van het eiland is ruimte voor watergebonden wonen, passend bij de vorm, beleving en het functioneren van de vijver, met behoud van zichtlijnen op het water.*



### **Hoog waar het kan, laag waar het moet. Aansluiten op landschap, zichtlijnen en bestaande bebouwing.**

*De bebouwingshoogte wordt zorgvuldig afgestemd op de omgeving. Aan het water zijn hogere volumes van max 8 lagen mogelijk. Naar de bestaande woningen toe verloopt de opbouw in schaal en hoogte, zodat de bebouwing zich geleidelijk voegt naar het groene karakter van de omgeving en zichtlijnen behouden blijven.*

De herontwikkeling van De Oude Welle biedt de kans om een compacte, kwalitatieve woonbuurt te realiseren die past bij de schaal en het karakter van de plek. Het programma omvat een zorgvuldig samengesteld aanbod van woningen voor verschillende doelgroepen, passend binnen de structuur van De Singels en de groene omgeving.

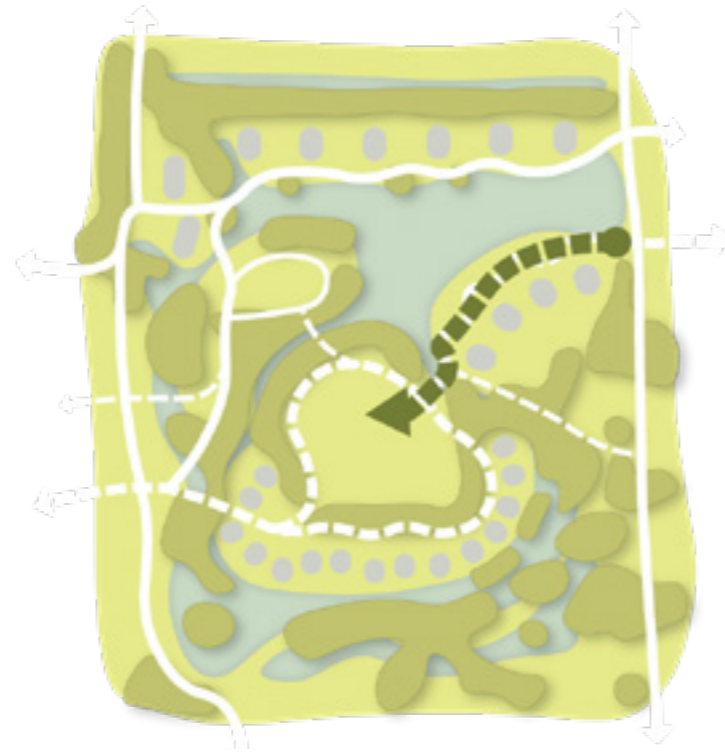
Binnen het plangebied is ruimte voor 60 woningen, verdeeld over verschillende woonvormen. Deze mix draagt bij aan een levendige omgeving waarin doorstromers en senioren zich thuis voelen. Appartementen en grondgebonden woningen worden gecombineerd voor een evenwichtige samenstelling.

De hoogtes variëren van 1 tot maximaal 8 lagen. Dit zorgt voor een passend beeld, versterkt zichtlijnen naar water en groen en houdt het woonmilieu kleinschalig. Compacte volumes waarborgen daarbij een intiem woongevoel.

De programmering richt zich op variatie en flexibiliteit, passend bij de schaal van het plan en de diversiteit aan woonbehoeften. Er is ruimte voor onderscheidende woonconcepten die bijdragen aan duurzaamheid, eigenaarschap en gemeenschapsvorming.

De ontwikkeling zet in op een sterk woonmilieu met een hoogwaardige ruimtelijke inpassing, waarbij architectuur en landschap elkaar versterken.

## Verkeersstructuur en parkeren



### **Ontsluiting voor de auto via de oostzijde.**

*De ontsluiting voor autoverkeer wordt aan de oostzijde van het plangebied georganiseerd. Hiermee blijft het gebied rustig en wordt doorgaand verkeer door de woonbuurt voorkomen. Parkeeroplossingen worden binnen het plan opgelost, met zo min mogelijk verharding in de openbare ruimte.*

De verkeersontsluiting wordt zo vormgegeven dat het gebied goed bereikbaar is, zonder dat er een doorgaande verkeersroute door de buurt ontstaat. Dit is van belang voor de leefkwaliteit en om extra sluipverkeer door het centrum te voorkomen:

- Door de auto-ontsluiting aan de oostzijde te leggen, ontstaat een heldere ontsluitingsstructuur.
- Slim parkeren: Parkeeroplossingen worden geïntegreerd in het plan. Dat kan in een parkeergarage of op collectief privaat terrein.
- Zo min mogelijk verharding in de openbare ruimte.