

# De Landerijen

## Bouwenvelop

Datum: 9 september 2026
Status: Definitief
Locatie: Locatie liggend tussen De Landerijen en de Zuiderhogeweg

# Inhoud


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
   - Klimaatadaptatie
   - Relatie met openbare ruimte
   - Beheer en onderhoud

4. Stedenbouwkundige kaders 8
   - Stedenbouwkundige opzet De Landerijen
   - Grondgebonden woningen
   - Gestapelde woningbouw
   - Hoofdgebouwen
   - Bijgebouwen
   - Indicatieve inrichting
   - Ruimtelijke positionering

5. Richtlijnen beeldkwaliteit 12
   - Ambitie
   - Plaatsing
   - Hoofdvorm
   - Aanzicht en materialisering
   - Groen en natuurinclusiviteit
   - Overgang openbaar - privé
   - 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 ligt aan de straat De Landerijen in de wijk Maartenswouden en grenst aan de invalsweg de Zuiderhogeweg.  Het terrein vormt de overgang tussen de bestaande woonbebouwing en het omliggende landschap. Langs de straat ligt een grondwal met begroeiing die een groene afscherming vormt van het terrein. Deze wal en het omliggende terrein zijn in het verleden ontstaan tijdens bouwactiviteiten in de omgeving en zijn gebruikt als opslagplek voor grond en materiaal. Sindsdien heeft spontane vegetatie zich ontwikkeld, waardoor het terrein nu een natuurlijk karakter heeft gekregen.

**Kadastrale situatie**

De locatie is in eigendom van de gemeente en was oorspronkelijk bestemd als bouwlocatie voor kantoren en horeca. Deze ontwikkeling is niet gerealiseerd, waardoor het terrein onbebouwd is gebleven.

**Huidige Omgevingsplan**

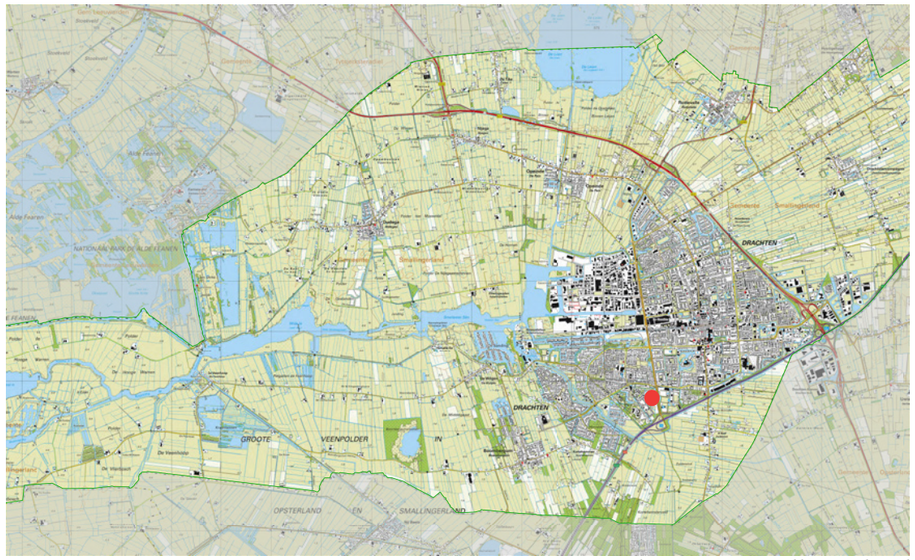
De locatie ligt in het (oude) bestemmingsplan Maartenswouden en heeft de bestemmingen ‘Kantoor’, ‘Gemengd’ en ‘Groen’.
Binnen ‘Kantoor’ zijn kantoren toegestaan (maximaal 18.000 m² bvo gezamenlijk en 2.500 m² per vestiging) met een maximale bouwhoogte van 20 m. Binnen ‘Gemengd’ zijn kantoren en horeca in categorie 1, 2 en 4 toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 40 m. De gronden met de bestemming ‘Groen’ zijn bestemd voor groenvoorzieningen, water, ontsluiting en voet- en fietspaden.

**Historie**

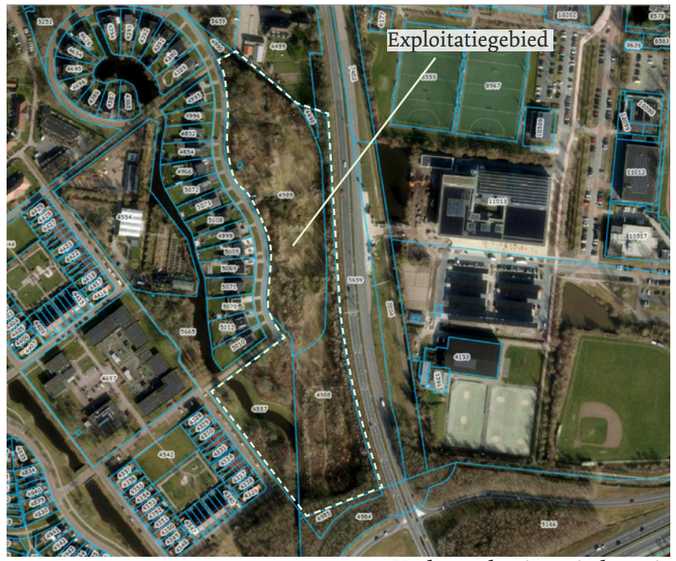
Het gebied maakte oorspronkelijk deel uit van een instellingsterrein voor mensen met een verstandelijke beperking. Het terrein was parkachtig ingericht met vrijstaande bebouwing, interne ontsluitingswegen en ruime groenvelden. Bij de herontwikkeling van het gebied is het terrein gefaseerd getransformeerd naar woningbouw en opgenomen in de huidige woonstructuur met onder meer De Wouden, De Akkers, De Hoven, De Velden en De Landerijen.

**Stedenbouwkundige context**

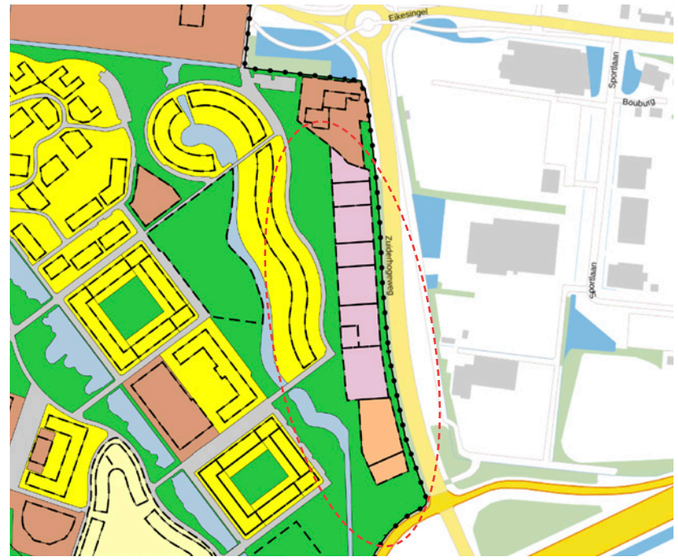
De omliggende bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen van twee bouwlagen, deels met kap, georganiseerd in woonstraten en hoven. De verkaveling is ruim en groen opgezet met een informele structuur en watergangen. De onbebouwde locatie vormt binnen deze afgeronde woonstructuur een ruimtelijke onderbreking.




Ligging locatie in Smallingerland




Kadastrale situatie locatie




Bestaande omgevingsplan locatie



De stedenbouwkundige basisvisie, voorlopig ontwerp uit 2002



Luchtfoto locatie

# 3. Opgave

**Programma en volume**

- Totaal programma: 50 woningen
- Woningtypes:
  - Grondgebonden woningen in het noordelijk deel
  - Grondgebonden of gestapelde woningbouw in het zuidelijk deel, met differentiatie in bouwhoogte
- Doelgroepen: koopwoningen.

**Programma - Ruimtelijk**

De grondgebonden woningen worden gerealiseerd in het noordelijk deel van het plangebied en bestaan uit twee bouwlagen met kap of deels drie lagen met plat dak. Zij liggen tegenover de bestaande vrijstaande woningen aan De Landerijen, met daartussen een brede groenstrook met bomen. Aan de oostzijde, richting de Zuiderhogeweg, blijft een groenstrook van minimaal 25 meter vrij van bebouwing.
In het zuidelijk deel van het plangebied wordt de woningbouw in beginsel gestapeld uitgevoerd. De appartementen variëren in hoogte van 3–4 bouwlagen in het westelijk deel tot 6–8 bouwlagen langs de Zuiderhogeweg, waardoor een geleidelijke overgang ontstaat naar de omliggende bebouwing en infrastructuur. Binnen dit bouwvlak is het tevens mogelijk om de woningen (geheel of gedeeltelijk) als grondgebonden woningen uit te voeren.
Tussen het noordelijk en het zuidelijk bouwvlak ligt een brede landschappelijke strook met kabels en leidingen. Deze zone blijft vrij van bebouwing en krijgt een groene invulling die bijdraagt aan het landschap en fungeert als ruimtelijke buffer.
Binnen de bouwvlakken is ruimte voor woningen, tuinen, infrastructuur en parkeren.

**Verkeer en parkeren**

- Het parkeren wordt opgelost binnen het plangebied.
- De parkeernorm voor de grondgebonden woningen is 1,8/1,9 parkeerplaatsen per woning.
- De parkeernorm voor de appartementen is 1,7 parkeerplaatsen per woning.

**Klimaatadaptatie**

- De locatie wordt klimaatbestendig ingericht, in lijn met het gemeentelijke Klimaatadaptatieplan:
- Waterberging als gevolg van bebouwing en verharding wordt in principe binnen het plangebied opgelost.
- Er wordt gewerkt met het gemeentelijke puntensysteem voor

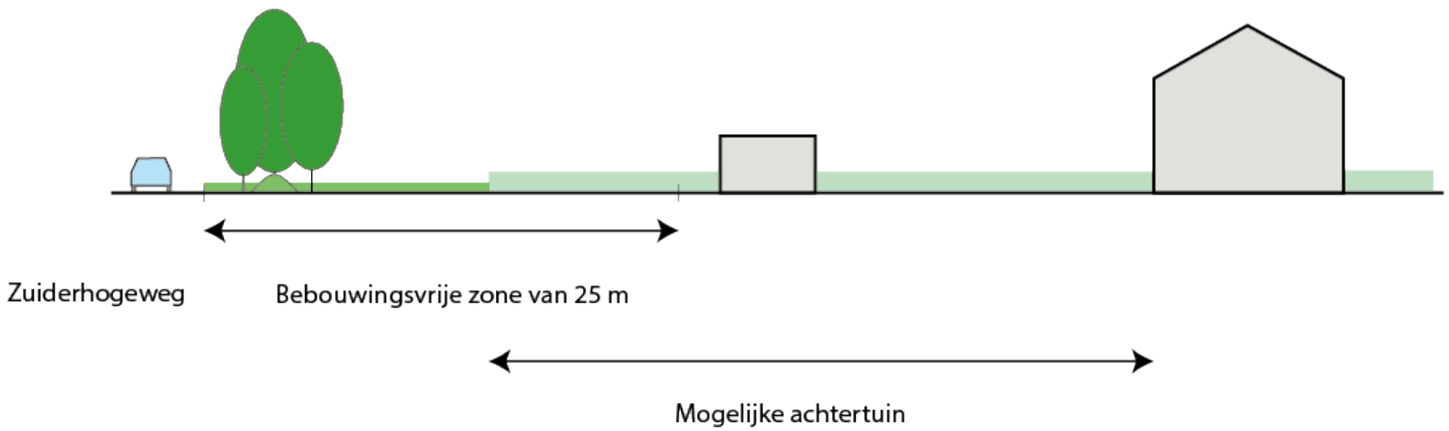
klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

**Relatie met openbare ruimte**

- De inrichting van de openbare ruimte wordt integraal ontworpen, waarbij erfafscheidingen onderdeel uitmaken van het totaalbeeld. Aan de zijde van de landschappelijke zone tussen de twee bouwvlakken en de groenstroken zijn dichte schuttingen bij de grondgebonden woningen niet toegestaan, zodat een groene en samenhangende uitstraling wordt gewaarborgd.
- Aan de oostzijde blijft een groenstrook van minimaal 25 meter vrij van bebouwing. Deze zone wordt ingericht als robuuste landschappelijke buffer richting de Zuiderhogeweg en vormt een onderdeel van de wijkgroenstructuur, waarbij de achterste circa 10 meter van de aangrenzende tuinen onbebouwd en groen wordt ingericht als onderdeel van deze overgangszone.

**Beheer en onderhoud**

- Het inrichtings- en beheerniveau van de openbare ruimte is basis, wat betekent dat de inrichting sober en doelmatig is.
- Bij het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de Ontwerprichtlijnen & Programma van Eisen voor de inrichting van de Openbare ruimte.



# 4. Stedenbouwkundige kaders

**Stedenbouwkundige opzet De Landerijen**

De locatie is stedenbouwkundig opgedeeld in twee delen: een deel met grondgebonden woningen en een deel waar gestapelde woningbouw mogelijk is. Binnen dit tweede deel kan, afhankelijk van de verdere planuitwerking, ook gekozen worden voor een grondgebonden woningtype. Tussen deze twee delen ligt een landschappelijke zone, waarin kabels en leidingen zijn gesitueerd. Deze zone draagt bij aan de landschappelijke inpassing van het plan.

**Grondgebonden woningen**

De grondgebonden woningen zijn gepositioneerd tegenover de bestaande vrijstaande woningen aan De Landerijen met daartussen een brede groenzone met bomen. Achter deze groenstrook ligt het bouwvlak, waarin vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen of geschakelde woningen gerealiseerd kunnen worden met een maximale bouwhoogte van twee lagen met kap of deels drie lagen met plat dak. De afstand tussen de rooilijn van de nieuwe bebouwing en de bestaande woningen bedraagt minimaal 35 meter. Aan de achterzijde van het plangebied, grenzend aan de Zuiderhogeweg, wordt een groene bufferzone van minimaal 25 meter breed vrijgehouden van bebouwing. Binnen het bouwvlak moeten woningen, tuinen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen zorgvuldig worden ingepast.

**Gestapelde woningbouw**

De gestapelde woningbouw is gesitueerd aan de zuidzijde van de locatie, nabij de Zuiderhogeweg. Om tot een goede ruimtelijke inpassing te komen, is de gestapelde woningbouw gekozen voor een differentiatie in bouwhoogte. In het bouwvlak direct langs de Zuiderhogeweg mag tot maximaal 8 bouwlagen worden gebouwd; het andere deel is beperkt tot maximaal 4 bouwlagen. Ook hier geldt dat binnen het bouwvlak ruimte is gereserveerd voor gebouwen, tuinen, infrastructuur en parkeren.

Het realiseren van gestapelde woningbouw is niet verplicht. Binnen de aangegeven bouwvlakken kan er ook worden gekozen voor een grondgebonden woningtype, passend bij de schaal en het landschap van de locatie. Te denken valt aan landschappelijke kwadrantwoningen met een terras, waarbij de bebouwing laag en groen wordt ingepast en een directe relatie met de buitenruimte krijgt. Hiermee blijft flexibiliteit in het programma mogelijk, terwijl de ruimtelijke uitgangspunten en maximale bouwhoogtes leidend blijven.

**Hoofdgebouwen**

De hoofdgebouwen worden binnen de vastgelegde bouwvlakken gepositioneerd en sluiten in rooilijn en oriëntatie aan op




**Legenda**

- Plangebied
- Bouwvlak Wonen
- Perceel
- Contour bestaand gebouw
- Bergingen
- Rooilijn
- Nokrichting
- Stedenbouwkundig accent
- Parkeren
- Weg
- Groen
- Water bestaande situatie
- Paden
- Tuinen
- Entree
- Bomen
- Hagen

9 3
9 60

- maximale goothoogte (m)
- maximaal aantal bouwlagen
- maximale hellingshoek dak
- maximale bouwhoogte (m)

Bouwenvelopkaart

de bestaande structuur. Gevels aan de openbare ruimte zijn representatief en voorzien van gevelopeningen en een entree; blinde gevels aan openbaar groen of groenstroken zijn niet toegestaan.
Aan de randen van de landschappelijke zone en groenstroken worden lage, open erfafscheidingen toegepast. De entrees van de appartementengebouwen worden gericht op de belangrijkste routes en zichtlijnen. Het maaiveld rondom het gebouw wordt ingericht als collectieve verblijfsruimte als onderdeel van de openbare ruimte.

**Bijgebouwen**

Bijgebouwen maken integraal onderdeel uit van het architectonisch ontwerp en worden gelijktijdig met de hoofdgebouwen ontworpen.
Bij grondgebonden woningen worden bergingen aan de achter- of zijkant binnen het bouwvlak gerealiseerd; vrijstaande bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan. Bij de appartementen worden bergingen in de bouwmassa opgenomen. Losse bergingsclusters in het openbaar gebied zijn niet toegestaan.

**Indicatieve inrichting**

De inrichtingsschetsen tonen mogelijke uitwerkingen binnen de kaders van de bouwenvelop en illustreren hoe het programma binnen de bouwvlakken kan worden georganiseerd. De varianten zijn indicatief en leggen geen definitieve verkaveling of architectonische uitwerking vast.
Uitsluitend de bouwenvelopkaart bepaalt waar en onder welke randvoorwaarden gebouwd mag worden. Binnen deze kaders wordt in een volgende fase het stedenbouwkundig plan en het architectonisch ontwerp uitgewerkt.

**Ruimtelijke positionering**

De ontwikkeling van De Landerijen vormt de afronding van een onbebouwd restveld binnen Maartenswouden. Het plan versterkt de bestaande wijkstructuur door aan te sluiten op de maat en schaal van de woonbebouwing aan De Landerijen en tegelijkertijd een duidelijke groene rand te vormen richting de Zuiderhogeweg.
De tweedeling in een noordelijk bouwvlak met grondgebonden woningen en een zuidelijk bouwvlak met een andere schaal markeert de overgang van woonwijk naar infrastructuur. De groene landschappelijke zones zijn hierbij aanvullend en structurerend voor de opzet van het plan. Met deze ingreep wordt de huidige ruimtelijke onderbreking opgeheven en ontstaat een samenhangend en afgerond woongebied.





Indicatieve mogelijke inrichtingen van de locatie

# 5. Richtlijnen beeldkwaliteit

**Ambitie**

De ontwikkeling zet in op een groene, natuurinclusieve architectuur met een hoge architectonische kwaliteit en een zorgvuldige detaillering. De bebouwing wordt niet als losstaand object ontworpen, maar als onderdeel van een groter landschappelijk geheel. Architectuur en openbare ruimte versterken elkaar en vormen samen één ruimtelijk samenhangend systeem.

De hoofdopzet is helder en rustig, met herkenbare volumes en een duidelijke maat en schaal die aansluiten op de omgeving. Binnen deze heldere structuur is ruimte voor verfijning in materialisering, geleding en detaillering.

Groen en ecologie zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Dit betekent dat landschappelijke inpassing, gebouwgebonden groen en biodiversiteitsmaatregelen vanaf het begin worden meegenomen in de architectonische uitwerking.

Voor de beoordeling van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit is de Nota Omgevingskwaliteit Smallingerland leidend. Er wordt geen afzonderlijk beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De formele toetsing vindt plaats binnen het bestaande gemeentelijke kader.

De in deze bouwenvelop opgenomen richtlijnen vormen een nadere uitwerking van de beoogde ruimtelijke en architectonische ambitie voor deze locatie. Zij geven richting en houvast bij de verdere planuitwerking door ontwikkelaar en architect.

**Plaatsing**

- De bebouwing wordt zichtbaar ingebed in het landschap. Gebouwen staan niet los in het groen, maar maken er integraal onderdeel van uit.
- Gevels aan de openbare ruimte zijn representatief en transparant. Blinde gevels aan groen, paden of water zijn niet toegestaan.
- Hoeken en kopgevels worden alzijdig ontworpen.

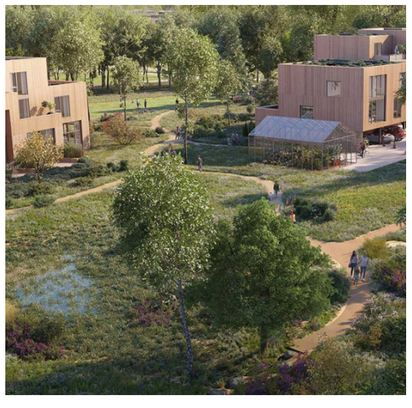
**Hoofdvorm**

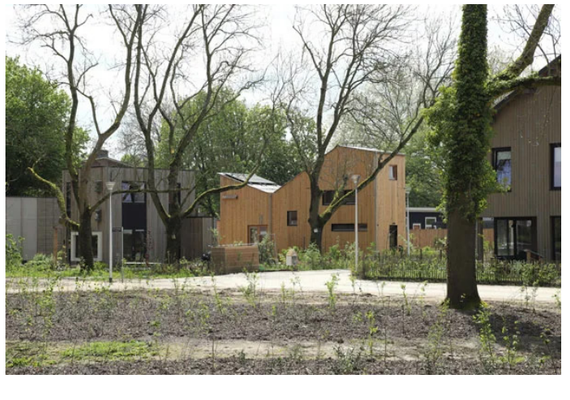
- De architectuur bestaat uit heldere, eenvoudige volumes met een sterke samenhang binnen het plan.
- Grondgebonden woningen krijgen een duidelijke kapvorm en een rustig dakbeeld.
- Appartementengebouwen hebben een duidelijke verticale en horizontale geleding, waarbij de massa wordt verfijnd door terugliggende gevelvlakken, loggia’s, overstekken of groene balkons.










Referentiebeelden woningen

**Aanzicht en materialisering**

- Materialisering is duurzaam, natuurlijk en ingetogen.
- Toepassing van hout, baksteen in aardtinten en andere natuurlijke materialen staat centraal. Reflecterende of schreeuwerige materialen zijn niet toegestaan.
- Gevels worden zorgvuldig gedetailleerd met diepe neggen, consistente raamverhoudingen en een duidelijke plint.
- Balkons, galerijen en loggia's maken integraal onderdeel uit van het gevelontwerp en worden architectonisch mee ontworpen.

**Groen en natuurinclusiviteit**

- Groen is zichtbaar onderdeel van de architectuur en niet uitsluitend onderdeel van de openbare ruimte.
- Dit kan onder meer worden vormgegeven door:
  - geïntegreerde plantenbakken in balkons;
  - groene daken of dakranden;
  - gevelgroen;
  - nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen.
- Verharding wordt beperkt en waar mogelijk halfverhard of waterdoorlatend uitgevoerd.

**Overgang openbaar – privé**

- De overgang tussen openbaar en privé wordt groen en transparant vormgegeven.
- Dichte schuttingen aan openbaar gebied zijn niet toegestaan. Erfafscheidingen bestaan uit hagen, lage hekwerken met beplanting of geïntegreerde groene randen.
- Het maaiveld rond de appartementengebouwen wordt ingericht als groene verblijfsruimte met een collectief karakter.

**Referentiebeelden**

De referentiebeelden dienen als inspiratie voor de beoogde ruimtelijke en architectonische kwaliteit van de ontwikkeling. Zij illustreren de gewenste samenhang tussen bebouwing en landschap, natuurlijke en duurzame materialen, de integratie van groen in gevel en dak en de zorgvuldige uitwerking van plint en maaiveld. De beelden zijn nadrukkelijk niet bedoeld als vaststaand ontwerp of directe blauwdruk, maar als richtinggevend kader voor sfeer, materialisering en detaillering passend bij de ambitie van de locatie.













Referentiebeelden appartementen

Drachten | Smallingerland

Frank Aikema Stedenbouw

Borgstee 3B

9403 TS Assen

06 1902 2835

www.frankaikema.nl

FRANK AIKEMA
STEDENBOUW