

De Geeuw

Bouwenvelop

Datum: 4 september 2025
Status: Definitief
Locatie: Locatie ingesloten door De Geeuw, de Lijkant en De Ried

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
   - Openbare ruimte
   - Beheer en onderhoud

4. Stedenbouwkundige kaders 7
   - Richtlijnen bebouwing
   - Hoofdgebouwen
   - Bijgebouwen
   - Wateropgave

5. Richtlijnen voor de beeldkwaliteit 10
   - Plaatsing
   - Hoofdvorm
   - Aanzicht
   - Welstandsnota De Swetten
   - 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 betreft momenteel een open, onbebouwd grasveld in de wijk De Swetten. Tot circa 2018 was hier een gebouw van het Rode Kruis gevestigd, dat centraal op de kavel stond en werd omringd door een grasveld. Het gebouw had een kleinschalig karakter en was deels afgeschermd van de directe omgeving door een haag, die dienstdeed als natuurlijke erfafscheiding en tevens een overgang vormde naar de omliggende openbare ruimte. De plek heeft sindsdien een rustige, groene uitstraling behouden, maar de afwezigheid van bebouwing biedt nu mogelijkheden voor herontwikkeling.

Kadastrale situatie

De kavel ligt centraal binnen een bestaande woonwijk en wordt aan alle zijden omringd door laagbouwwoningen met tuinen en groenstroken. De locatie vormt daarmee een logische plek voor inpassing van nieuwe woningbouw.

Huidige Omgevingsplan

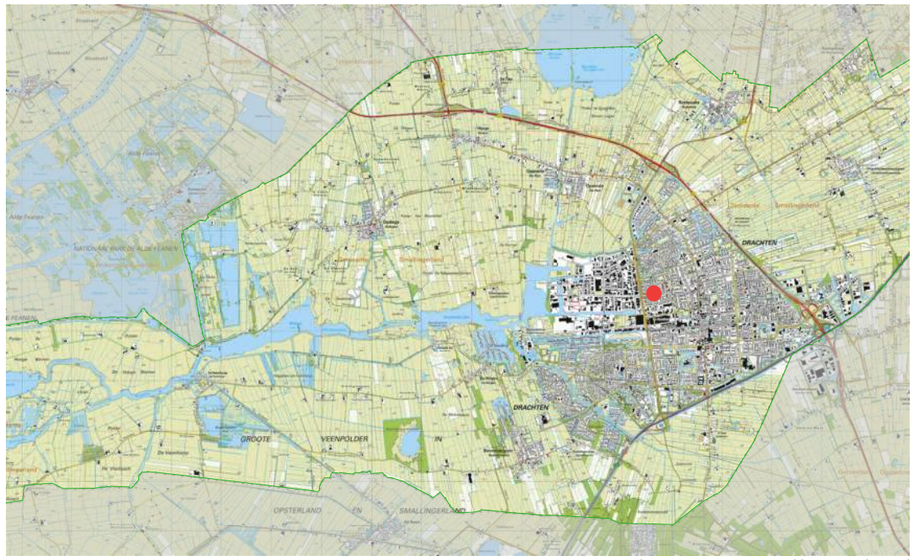
De locatie ligt in het (oude) bestemmingsplan De Swetten.
Het heeft een Maatschappelijke bestemming met een bouwvlak. De bestemming is bedoeld voor kerken, gezondheidsvoorzieningen, scholen, openbare dienstverlening of bedrijfswonen. Er mag gebouw worden tot een goothoogte van maximaal 5 meter, maximale bouwhoogte is ook 5 meter.

Historie

Vanaf het ontstaan van de wijk heeft deze locatie altijd een bijzondere functie vervuld die afweek van het overwegend woonkarakter van de omgeving. In plaats van bebouwd te zijn met woningen, was de kavel bestemd voor een maatschappelijke functie: het Rode Kruis had hier jarenlang een lokaal steunpunt, een plek voor noodhulpverlening, instructie en bijeenkomsten.

Stedenbouwkundige context

In de nieuwe stedenbouwkundige context wordt de locatie opnieuw ingevuld met passende woningbouw die zorgvuldig aansluit bij de bestaande structuur van de wijk. De geplande woningen nemen de bestaande rooilijnen over, waardoor een logisch en rustig straatbeeld ontstaat dat in lijn is met de omliggende bebouwing. Ook in hoogte sluit de nieuwbouw naadloos aan op de omgeving: er wordt gekozen voor grondgebonden woningen van één bouwlaag met kap, vergelijkbaar met de bestaande woningen in de directe omgeving.



Ligging locatie in Smallingerland

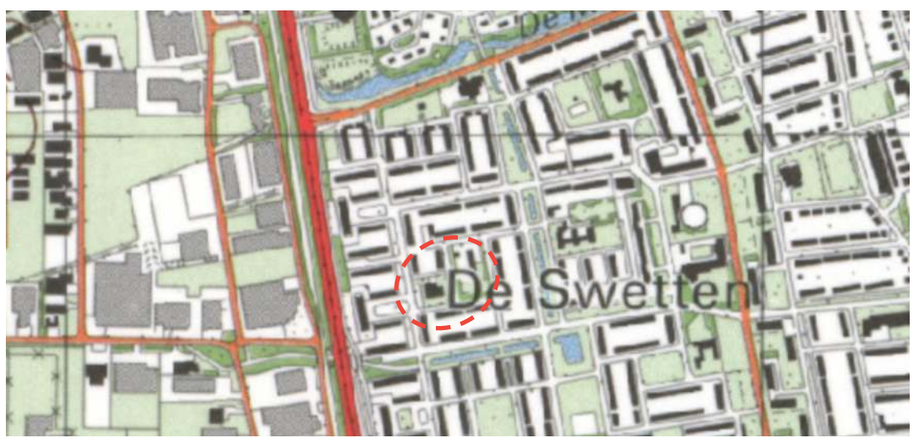


Kadastrale situatie locatie


Bestaande omgevingsplan locatie



1970 - De wijk De Swetten wordt gebouwd en de locatie ingevuld met een school



1990 - Bedrijventerrein De Haven en de wijk De Folgeren zijn inmiddels gebouwd


Luchtfoto locatie

3. Opgave

Programma en volume

- Koopwoningen: 10 betaalbare koop.
- Karakter: grondgebonden rijwoningen.
- Woningtypes: Rijwoningen, één bouwlaag met kap.
- Doelgroepen: Starters, senioren en kleine huishoudens.

Programma - Ruimtelijk

- Respecteren bestaande rooilijnen van de bebouwing aan De Geeuw en De Ried.
- Versterken groenzone van de wijk door aanplant bomen.

Verkeer en parkeren

- Het parkeren wordt opgelost binnen het plangebied.
- Parkeerplaatsen worden gemaakt langs de straat en in parkeervakken.
- De parkeernorm voor de koopwoningen is 1,9 parkeerplaatsen per woning.

Klimaatadaptatie

- De locatie wordt klimaatbestendig ingericht, in lijn met het gemeentelijke Klimaatadaptatieplan.
- Waar waterberging normaal op eigen terrein wordt opgelost, wordt in De Swetten aangesloten op een centrale voorziening nabij De Tijen.
- Bij de planvorming gelden de randvoorwaarden uit het Klimaatadaptatieplan voor inbreidingslocaties.
- Er wordt gewerkt met het gemeentelijke puntensysteem voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

Openbare ruimte

- Aan de zuidzijde van de locatie wordt een groenstrook ingericht met bomen, als voortzetting van het groene straatprofiel langs De Ried. Deze strook vormt een natuurlijke overgang tussen de woningen en de openbare ruimte en draagt bij aan de samenhang in het straatbeeld.

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

Richtlijnen bebouwing

De bebouwing op deze locatie bestaat uit kleinschalige rijwoningen, met twee blokken van vijf woningen, passend binnen de schaal van de omliggende wijk. De woningtypologie is grondgebonden, met één bouwlaag en een kap. In de architectonische uitwerking wordt gestreefd naar een duurzame en eigentijdse uitstraling, waarbij gebruik wordt gemaakt van materialen zoals baksteen en hout. Deze materiaalkeuze sluit goed aan bij de bestaande bebouwing in de wijk en draagt bij aan een warm en vriendelijk straatbeeld.

Hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen worden zodanig gepositioneerd dat ze goed aansluiten op de bestaande rooilijnen en zichtlijnen in de wijk. Hierbij wordt gestreefd naar een efficiënte inrichting van de ruimte en een prettige oriëntatie van de woningen op de omgeving. Hoekwoningen krijgen extra aandacht in het ontwerp; zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte worden voorzien van ramen en, waar mogelijk, een entree. Zo worden blinde gevels voorkomen en wordt bijgedragen aan een levendig en sociaal veilig straatbeeld.

Bijgebouwen

Elke woning krijgt een eigen (fietsen)berging, die op zorgvuldige wijze wordt geïntegreerd in het totaalontwerp. Deze bergingen worden ontworpen als een vanzelfsprekend onderdeel van het geheel, met een afstemming in materiaalgebruik en vormgeving op de hoofdgebouwen. Op deze manier ontstaat een samenhangend en verzorgd beeld dat past bij het kleinschalige, groene karakter van de wijk.

Wateropgave

De wateropgave voor het toevoegen van programma en verharding aan de locatie gaat mee in de wijkoverstijgende watercompensatie in De Tijen.



Legenda

- Plangebied
- Bouwvlak
- Rooilijn
- Nokrichting
- Parkeren
- Weg
- Groen
- Water
- Paden
- Tuinen
- Entree
- Bomen
- Hagen
- maximale goothoogte (m)
- maximale hellingshoek dak
- minimale hellingshoek dak
- maximale bouwhoogte (m)

3 60°
10 30°

Bebouwingsenvelop



Indicatieve inrichting locatie

5. Richtlijnen beeldkwaliteit

Plaatsing

Gebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en hebben uitnodigende toegangen vanaf de openbare ruimte.

Hoofdvorm

De architectonische uitwerking leidt tot herkenbare, eenvoudige volumes die een duidelijke en samenhangende vormtaal vertonen. Subtiele variaties in de vorm worden toegepast om de gebouwen visueel aantrekkelijker te maken.

Aanzicht

Materialen zijn van goede kwaliteit en duurzaam, met een voorkeur voor natuurlijke materialen zoals baksteen (kleur), hout, of natuursteen. De gekozen materialen passen bij de omgeving en dragen bij aan een samenhangend straatbeeld.

Welstandsnota De Swetten

De locatie ligt in het deelgebied De Swetten. De beschrijving daarvan is van toepassing:

Gebiedsbeschrijving

De wijk De Swetten is gebouwd om het gebrek aan woonruimte op te vangen dat was ontstaan door de opkomende industrie in Drachten, voornamelijk door de komst van Philips. Daardoor heeft de wijk ook wel de benaming 'Philipsbuurt'. De Swetten is een wijk met een orthogonale structuur met seriematige bebouwing in rijen. De bebouwing bestaat uit kleinschalige gestapelde bebouwing van drie lagen plat afgedekt en eengezinswoningen van twee bouwlagen met duidelijke kap. Typerend is ook het groene karakter van de wijk. De wijk kent een goede onderlinge samenhang in bebouwingsstructuur en architectuur. De detaillering van de bebouwing is eenvoudig en sober.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Voor dit gebied worden er geen bijzondere ontwikkelingen verwacht.

Welstandsambitieniveau

Voor het gebied is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Incidentele veranderingen worden mogelijk geacht, mits deze respect tonen voor het reeds aanwezige bebouwingsbeeld. Het respecteren van de onderlinge samenhang is in dit deelgebied erg belangrijk.

Referentiebeelden



Toepassing van hout in de gevels



Lage hagen als erfafscheiding



Onderscheid mogelijk in het bouwblok



Woningen met simpele hoofdvorm



Variaties in materialen in de gevels



Voorkanten stimuleren interactie

Drachten | Smallingerland

Frank Aikema Stedenbouw

Borgstee 3B

9403 TS Assen

[redacted]

www.frankaikema.nl

FRANK AIKEMA
STEDENBOUW