

John F. Kennedylaan 6 (Sjalom)

Bouwenvelop

Datum: 4 mei 2026

Status: Concept

Locatie: Locatie liggend aan de John F. Kennedylaan, tussen de woonwagenplaatsen en de Warrenhove

Inhoud

1. Aanleiding en doel 3

2. Bestaande situatie 4
   - Situering in Smallingerland
   - Kadastrale situatie
   - Huidige omgevingsplan
   - Stedenbouwkundige context

3. Opgave 6
   - Programma en volume
   - Programma – Ruimtelijk
   - Verkeer en parkeren
   - Klimaatadaptatie
   - Openbare ruimte
   - Beheer en onderhoud

4. Stedenbouwkundige kaders 8
   - Richtlijnen bebouwing
   - Hoofdgebouwen
   - Bijgebouwen
   - Wateropgave

5. Richtlijnen beeldkwaliteit 11
   - Plaatsing
   - Hoofdvorm
   - Aanzicht
   - Overgang Openbaar-Privé
   - Toetsingskader

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 de bouwenvelop vindt plaats in de initiatieffase van de planvorming. De bouwenvelop is tevens 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 John F. Kennedylaan 6 bevindt zich in de wijk De Bouwen-zuid in Drachten. Het gaat om de locatie van de school De Sjalom, grenzend aan de John F. Kennedylaan. Rondom de locatie ligt speelruimte en een plein, met daarnaast woonwagenstandplaatsen en een appartementengebouw aan de Martin Luther Kingsingel. De locatie ligt aan de zuidkant van Drachten.

Kadastrale situatie

De kavel is in eigendom van de gemeente en ligt te midden van bestaande woonbebouwing en naast een woonzorgcomplex.

Huidige Omgevingsplan

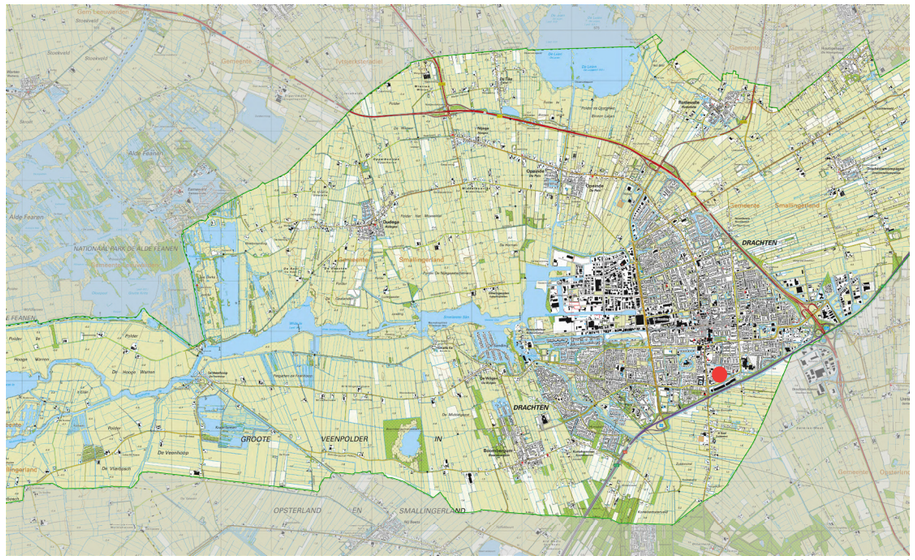
De locatie ligt in het (oude) bestemmingsplan De Bouwen en heeft een Maatschappelijke bestemming. De bestemming is bedoeld voor bebouwing voor een maatschappelijke bestemming, groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden.
Op de kavel van de school ligt een bouwvlak dat voor 60% bebouwd mag worden tot een hoogte van 15 meter.

Stedenbouwkundige context

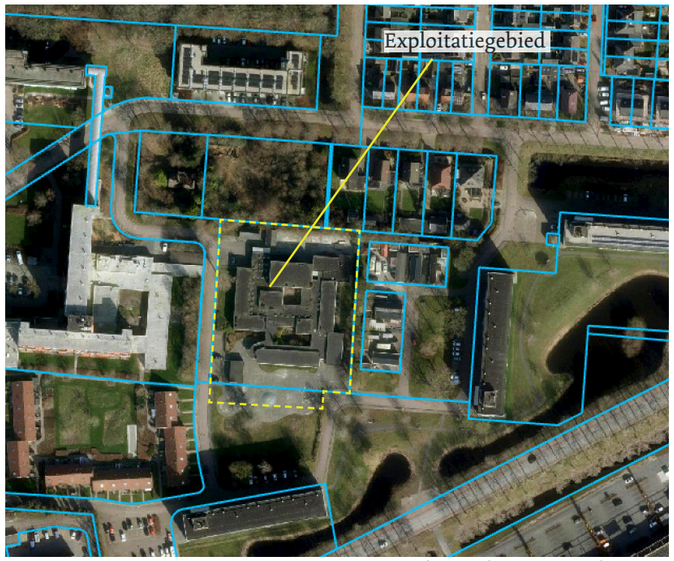
De omliggende bebouwing kent een duidelijke variatie in schaal, typologie en ontstaansperiode. Aan de zuidzijde staat een appartementengebouw van circa zes bouwlagen uit begin jaren ’70, dat als hoogteaccent fungeert langs de Martin Luther Kingsingel. Aan de westzijde sluit de locatie aan op grondgebonden seniorenwoningen van één bouwlaag met kap, met een rustige rooilijn en een wijkgericht karakter. Ook ligt hier het laagbouwdeel van woonzorgcentrum De Warrenhove, grotendeels verscholen in het groen.

Aan de oostzijde bevinden zich woonwagenstandplaatsen uit een latere fase (eind jaren ’80 / begin jaren ’90) met een informele verkaveling.
Aan de noordzijde ligt een braakliggend terrein waar voorheen een tuincentrum was gevestigd.

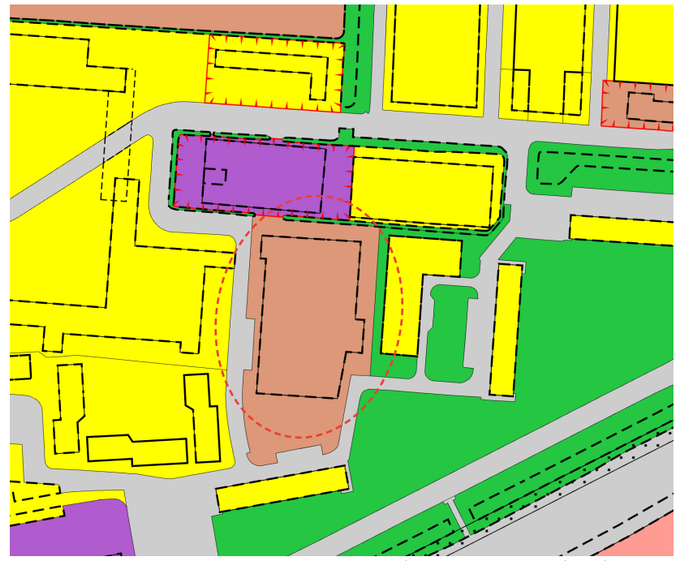
De locatie ligt daarmee in een overgangsgebied waar verschillende bouwfasen en woonmilieus samenkomen. Dit leidt tot een gevarieerd maar minder samenhangend beeld. De ontwikkeling kan hier fungeren als stedenbouwkundige schakel tussen de omliggende woonmilieus.



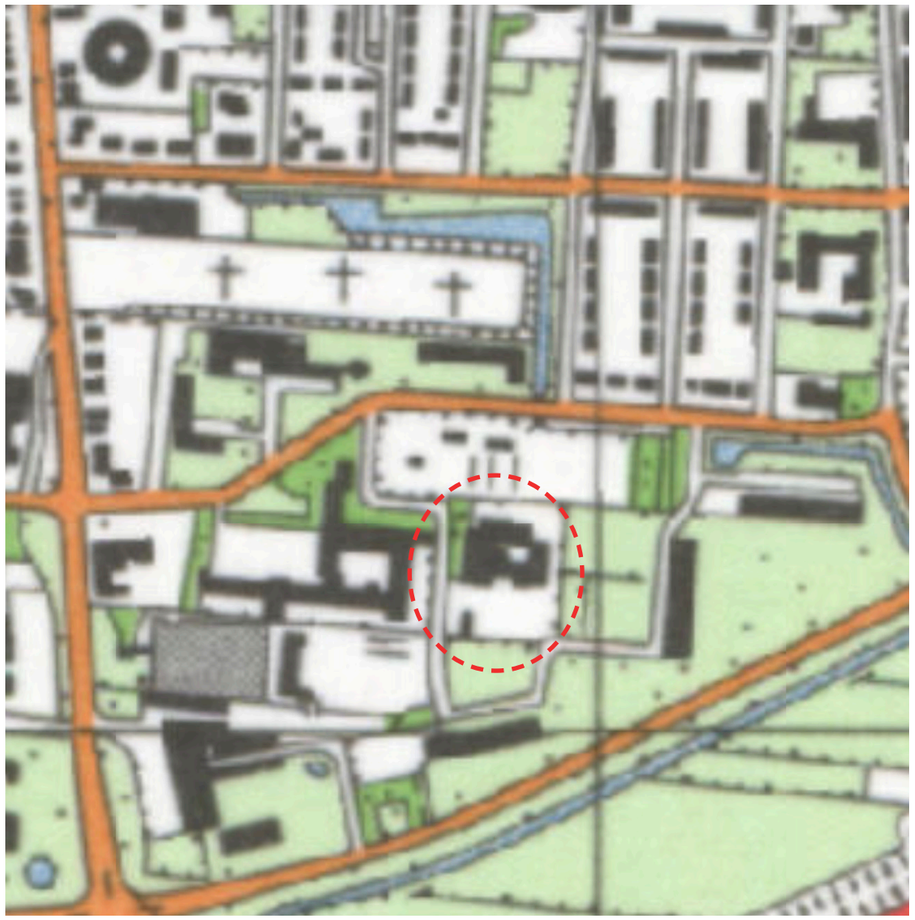
Ligging locatie in Smallingerland



Kadastrale situatie locatie



Bestaande omgevingsplan locatie



1982 - Het schoolgebouw is gebouwd en de locatie rondom wordt ingevuld met de verschillende ontwikkelingen (Bron: www.topotijdreis.nl)



Luchtfoto locatie (bron: Cyclomedia. (2025). Street Smart)

3. Opgave

Programma en volume

- Circa 30–35 woningen
- Woningtypes: grondgebonden hofwoningen en/of appartementen, georganiseerd rondom een collectieve binnentuin
- Bouwhoogte: overwegend 1 à 2 lagen met kap/plat dak, tot max. 3 lagen
- Doelgroepen: met name senioren en kleinere huishoudens, gericht op levensloopbestendig wonen en gemeenschapsvorming inclusief hofhuis
- Uitgangspunt is 1/3 deel sociale huur, 1/3 deel betaalbare koop en 1/3 deel vrije sector

Programma - Ruimtelijk

De ontwikkeling vindt plaats in een omgeving met een gefragmenteerde stedenbouwkundige opzet, waarin verschillende woonmilieus en schaalniveaus samenkomen. Van de nieuwe ontwikkeling wordt verwacht dat deze zorgt voor meer samenhang, ordening en ruimtelijke duidelijkheid.
De ontwikkeling sluit aan op zowel de schaal van de omliggende hoogbouw als op de kleinschalige woonbebouwing. Daarbij wordt ingezet op het versterken van de ruimtelijke structuur en het leggen van verbindingen tussen de verschillende gebieden.
Er wordt uitgegaan van een heldere en herkenbare opzet, met een duidelijke hiërarchie tussen openbaar, collectief en privé domein.

Verkeer en parkeren

De ontwikkeling ligt binnen een bestaande woonstructuur en wordt ontsloten via onderliggende woonstraten. Het verkeer dient op een rustige en veilige manier te worden ingepast, passend bij het woonkarakter van de omgeving. Uitgangspunt is dat het parkeren zorgvuldig wordt opgelost zonder dat dit het straat- en verblijfsbeeld domineert.

- De parkeernorm voor de grondgebonden koopwoningen van 75-100 m2 is 1,3 parkeerplaatsen per woning. Bij huur is dat 1,1 parkeerplaats per woning.
- De parkeernorm voor de grondgebonden koopwoningen groter dan 100 m2 is 1,7 parkeerplaatsen per woning. Bij huur is dat 1,3 parkeerplaats per woning.
- De parkeernorm voor bezoekersparkeren is 0,15 parkeerplaatsen per woning, er boven op.

Klimaatadaptatie

- De inrichting is groen en klimaatadaptief, met ruimte voor infiltratie en verkoeling. Bestaande bomen worden waar mogelijk behouden en ingepast.
- De eventueel benodigde watercompensatie als gevolg van de toename aan verhard oppervlak moet op de locatie worden gerealiseerd.

Openbare ruimte

De openbare ruimte dient aan te sluiten op de bestaande groenstructuren in de omgeving en bij te dragen aan een samenhangend en herkenbaar geheel.
Er wordt ingezet op een duidelijke hiërarchie tussen openbaar, collectief en privé, waarbij de inrichting uitnodigt tot verblijf en ontmoeting. Het groene karakter van de wijk wordt versterkt en doorgezet in de ontwikkeling.
De overgang tussen openbaar en privé wordt zorgvuldig vormgegeven en draagt bij aan sociale veiligheid en ruimtelijke kwaliteit.

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 wordt rekening gehouden met het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).

4. Stedenbouwkundige kaders

Richtlijnen bebouwing

De bebouwing vormt één samenhangend geheel en organiseert zich rondom een centrale hof. Hiermee ontstaat een heldere structuur die zorgt voor meer ordening en samenhang in de omgeving.
Aan de randen sluit de bebouwing aan op de omliggende structuur, met een passende overgang in schaal en een groene inrichting van de overgang openbaar-privé.
Door de positionering en samenhang van de volumes versterkt de ontwikkeling de ruimtelijke structuur en vormt het een verbindend element tussen de omliggende woonmilieus. De ontwikkeling fungeert als verbindend element tussen de omliggende woonmilieus en zorgt voor een betere aansluiting tussen schaal en verkaveling.

Hoofdgebouwen

De woningen zijn met hun voordeur georiënteerd op omliggende straten en met hun tuin op de centrale hof. De bebouwing definieert de randen van het plangebied en zorgt voor een duidelijke ruimtelijke begrenzing.

In hoogte wordt aangesloten op de omgeving, met een beperkt hoogte tot maximaal drie bouwlagen .

De gevels zijn alzijdig en gericht op sociale veiligheid; blinde gevels aan de openbare ruimte worden voorkomen.

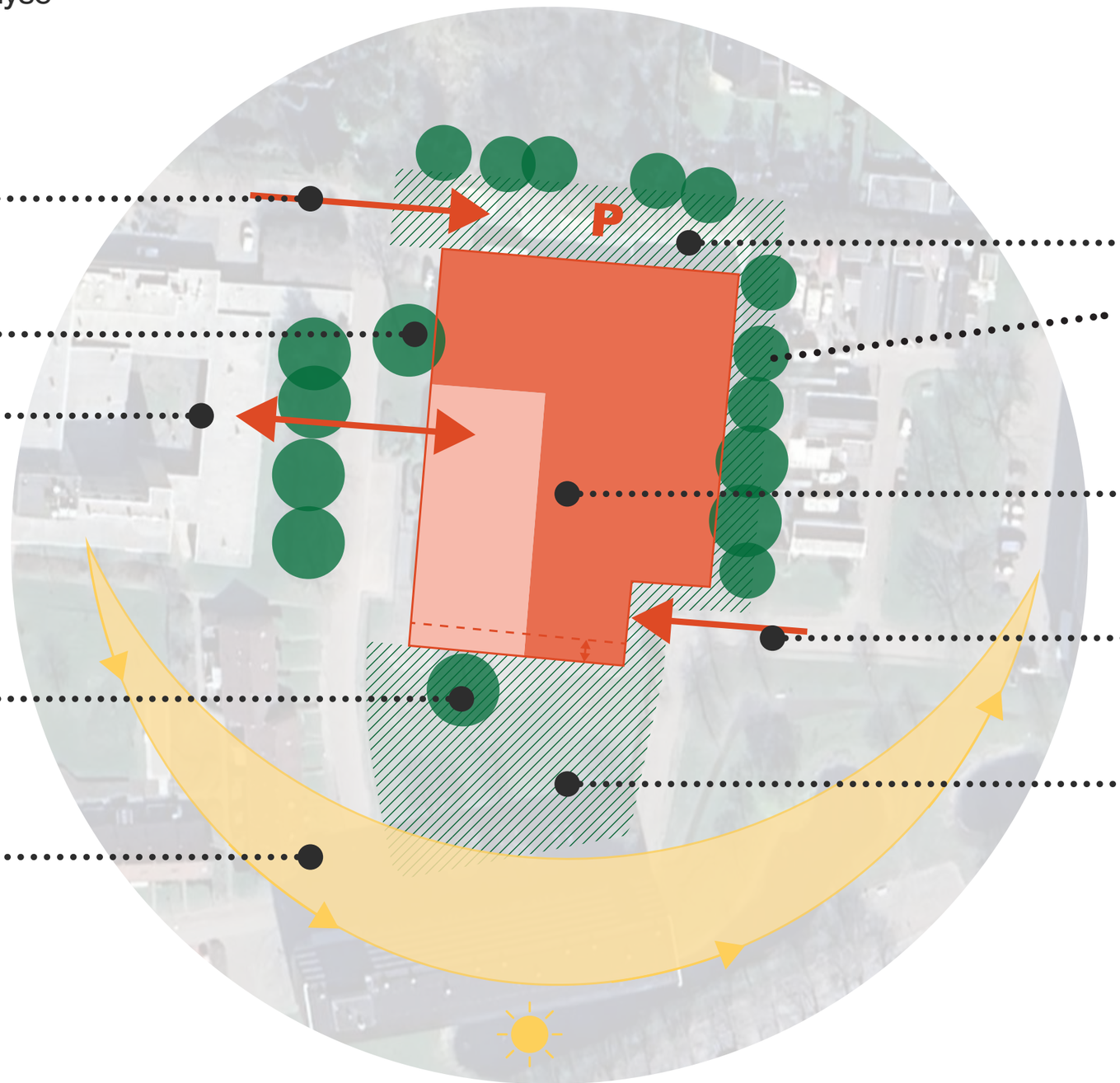
Bijgebouwen

Bergingen worden geïntegreerd en geclusterd in het plan, passend bij de hofopzet en het totaalbeeld. Elke woningen krijg in het plan een individuele berging.

Wateropgave

De wateropgave wordt binnen het plangebied opgelost. De groene inrichting van de hof en de buitenruimte biedt ruimte voor infiltratie en buffering van hemelwater en sluit aan bij de klimaatadaptieve opzet van het plan.

Stedenbouwkundige analyse



Logische plek voor de inrit

Behouden van de bestaande boom

Verbinding maken met de omliggende zorggebouwen.

Behouden van de bestaande boom

Optimaliseren hof voor maximale zon intreding

Parkeren op een plek, uit het zicht, in een groene zone.

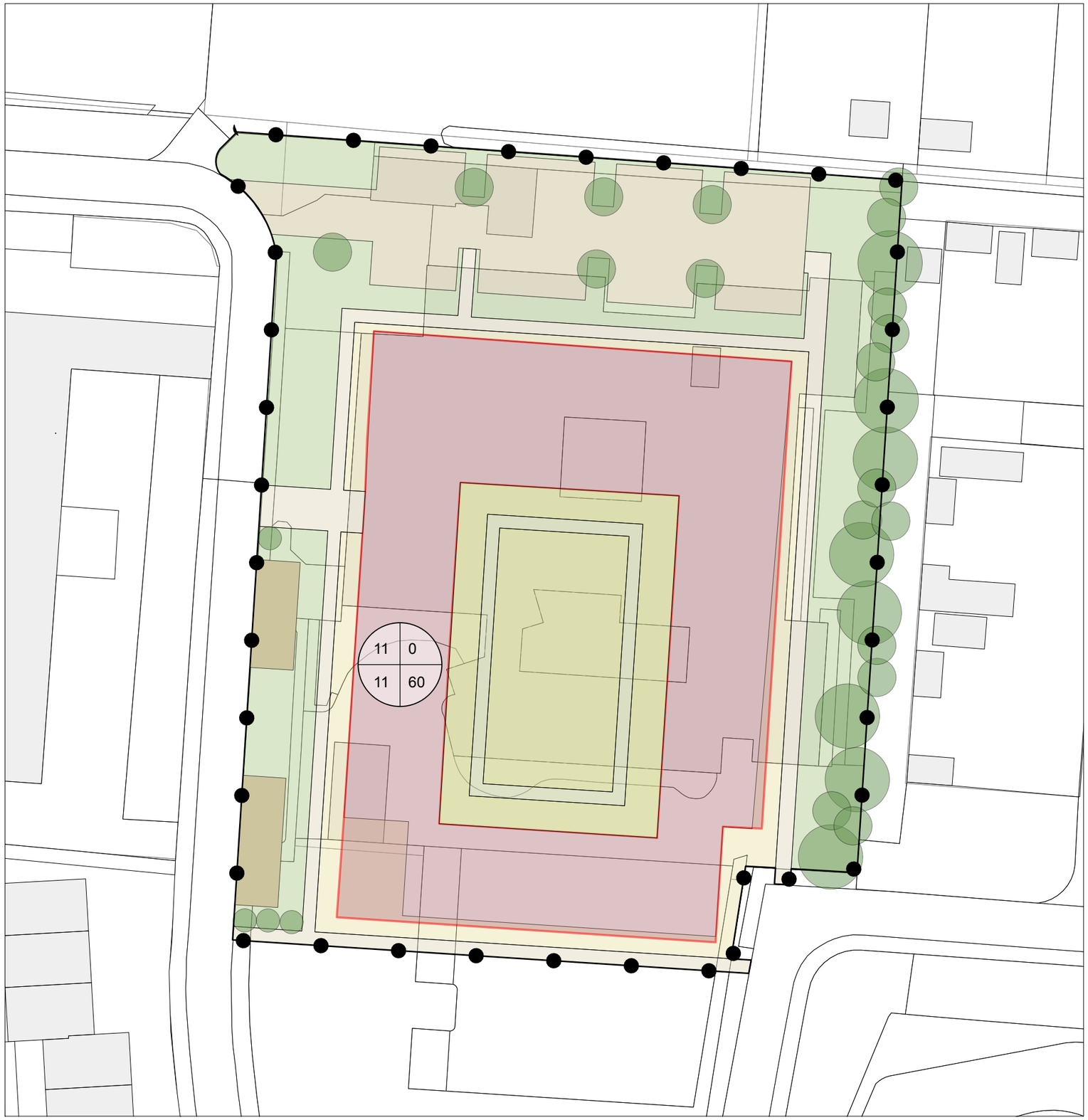
Behouden van bestaande bomenrij

Hoogte volume afgestemd op omliggende bebouwing en de zon waarbij de hoek aan de zuidoost zijde lager wordt uitgevoerd om aansluiting te maken met de naastgelegen grondgebonden woningen.

Creeëren van aantrekkelijke hoeken

Creeëren / behouden van een groene “buffer” zone t.o.v. omliggende bebouwing.

N



Bebouwingsenvelop

Legenda

- Plangebied
- Bouwvlak
- Contour bestaand gebouw
- Perceel
- Parkeren
- Groen
- Paden
- Bomen
- Maximale goothoogte (m)
- Minimale hellingshoek dak
- Maximale hellingshoek dak
- Maximale bouwhoogte (m)

5. Richtlijnen beeldkwaliteit

Plaatsing

De woningen zijn georiënteerd op de centrale hof en op de omliggende openbare ruimte en straten. Gevels aan deze zijden zijn voorzien van entrees, ramen en doorzichten en dragen bij aan levendigheid, sociale veiligheid en interactie. De situering van de bebouwing versterkt de ruimtelijke structuur en zorgt voor een duidelijke begrenzing van zowel de hof als de randen van het plangebied.

Hoofdvorm

De architectuur bestaat uit heldere, herkenbare volumes, passend binnen de hofopzet. Variatie in massaopbouw, kapvorm en geleding zorgt voor differentiatie binnen het geheel, terwijl de samenhang behouden blijft. Dit draagt bij aan een menselijke maat en een rustig maar levendig beeld.

Aanzicht

De woningen worden uitgevoerd in duurzame, natuurlijke materialen zoals baksteen en hout, passend bij het karakter van de omgeving en met ruimte voor een eigentijdse, onderscheidende uitstraling. De kleurstelling is overwegend ingetogen, met subtiele accenten die zorgen voor variatie en identiteit binnen het geheel. Gevels zijn zorgvuldig vormgegeven met aandacht voor ritme, detaillering en geleding. Openingen en entrees zijn afgestemd op de hoofdopzet en versterken de relatie tussen woning, hof en openbare ruimte.

Overgang Openbaar-Privé

De overgang tussen openbaar, collectief (hof) en privé wordt zorgvuldig vormgegeven en is onderdeel van het totaalontwerp. Erfafscheidingen bestaan uit hagen en groene elementen die aansluiten op het groene karakter van de ontwikkeling.
De randen van het plan krijgen een zachte, groene overgang naar de omgeving, terwijl binnen het hof ruimte is voor ontmoeting en verblijf. Deze opzet stimuleert sociale interactie en draagt bij aan een herkenbare en samenhangende woonomgeving.

Toetsingskader

De beoordeling van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit vindt plaats op basis van de Nota Omgevingskwaliteit. De bovenstaande richtlijnen vormen het kader voor de verdere planuitwerking en waarborgen dat de ontwikkeling aansluit op de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de specifieke context van de locatie.

Drachten | Smallingerland

Frank Aikema Stedenbouw

Borgstee 3B

9403 TS Assen

[redacted]

www.frankaikema.nl

FRANK AIKEMA
STEDENBOUW