

Knarrenhof, Drachten

Datum
14 oktober 2025

13610
Knarrenhof, Drachten

INBO

Inhoud

1 Ontwerp
Principes
Knarrenhof

2 Bestaande
Situatie

3 Massastudies
Telmodellen

4 Architectuur
Visie

5 Basis
Plattegronden

Ontwerp Principes Knarrenhof

1



De ontwerpprincipes van een Knarrenhof

Knarrenhof® draait om zelfredzaamheid, levensloopbestendigheid en noaberschap. Aandacht van en voor elkaar met respect van ieders eigen privacy, elkaar helpen waar nodig, een ontwerp gemaakt rondom ontmoeting in een gemeenschappelijke tuin en met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimt, het Hofhuys. Bewoners hebben waar het kan invloed in het ontwerptraject zoals bij de keuze van de positie van het Hofhuys, architectuurstijl, steenkleuren, kleuren en zonwering etc. Het ontwerpteam bepaalt in overleg met gemeente/kwaliteitsteam wat de keuzemogelijkheden zijn voordat die worden voorgelegd aan de bewoners.

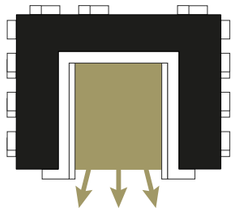
Het CPO-proces

Keuzevrijheid is voor onze mensen belangrijk. Binnen het CPO-proces zal Stichting Knarrenhof nog tijdens het ontwerp traject zoveel mogelijk ontwerpkeuzes aan de trekkersgroepen voorleggen middels enquêtes. Binnen dit proces is het belangrijk dat mensen zoveel mogelijk te kiezen hebben. Er zijn standaard opties maar daarnaast is het voor alle bewoners mogelijk de woning volledig naar eigen stijl in te richten mits de levensloopbestendige Knarrenhof-voorwaarden maar in stand gehouden worden.

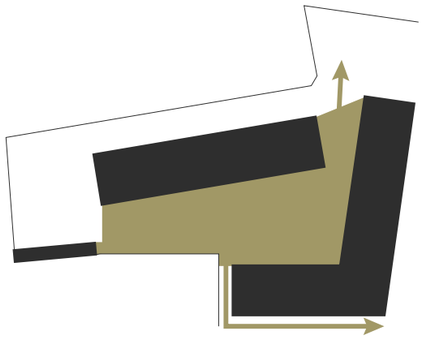
De ontwerpprincipes

Knarrenhof staat letterlijk voor het maken van hoven. Van oudsher werden al hoven in Nederland gerealiseerd met collectieve woonvormen. Uit onderzoek is gebleken dat ook mensen vroeger gezonder bleven en ouder werden in een hof. Dit gegeven maakt dat bij elke nieuwe locatie die Knarrenhof onder ogen krijgt onderzocht wordt of een hof te realiseren is. Dit kan zowel een volledig grondgebonden hof zijn, als gestapeld of een mix daarvan. Wij kijken hoe wij binnen de stedenbouwkundige setting tot een hof opzet kunnen komen en of de hof gesloten is qua opzet of juist deels geopend.

Omsloten hof



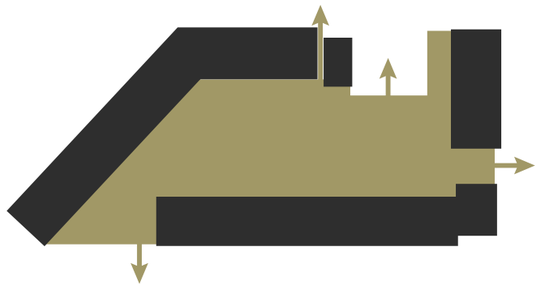
Knarrenhof® Gouda
U vormig hof, 1 zijde open



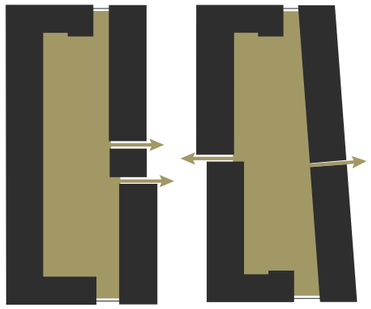
Knarrenhof® Hardenberg
1 geslotenhoek, 2 toegangen



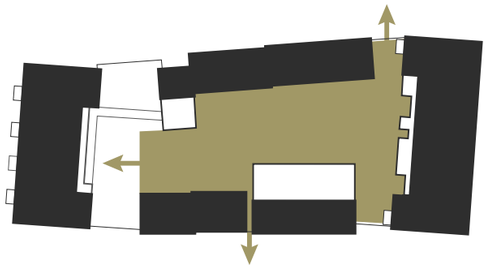
Knarrenhof® Ridderkerk
2 gesloten hoeken, 2 eindtuinen en 2 toegangen



Knarrenhof® Zeewolde
1 gesloten hoek, 3 toegangen

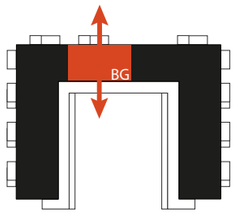


Knarrenhof® Zwolle
per hof 2 gesloten hoeken, 2 tuinmuren en 1 tot 2 toegangen



Knarrenhof® Zutphen
tuinmuren, 2 toegangen

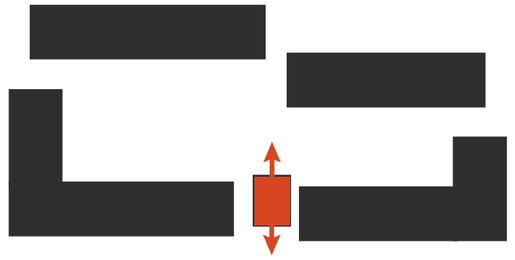
Positie hofhuis



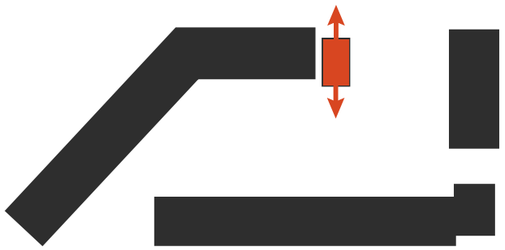
Knarrenhof® Gouda
centraal Hofhuys zowel contact met straat als hof



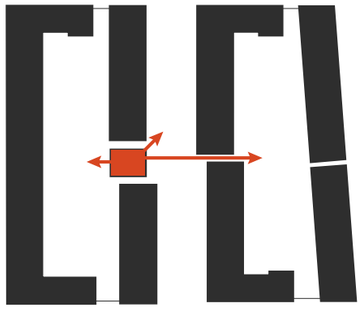
Knarrenhof® Hardenberg
Hofhuys op de hoek, contact met de straat



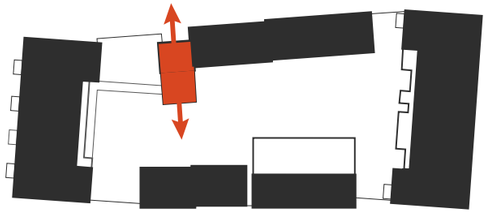
Knarrenhof® Ridderkerk
centraal Hofhuys zowel contact met straat als hof



Knarrenhof® Zeewolde
centraal Hofhuys zowel contact met straat als hof

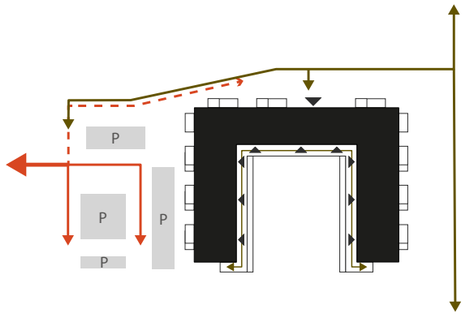


Knarrenhof® Zwolle
centraal Hofhuys zowel contact met straat als hof

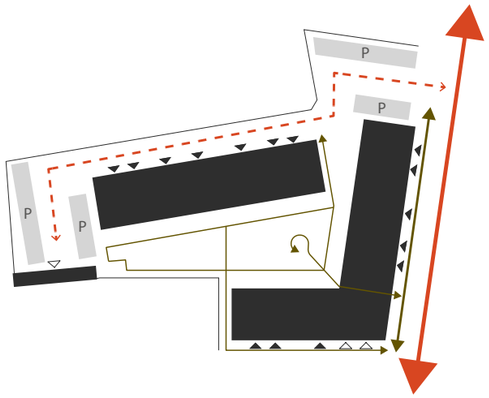


Knarrenhof® Zutphen
centraal Hofhuys zowel contact met straat als hof

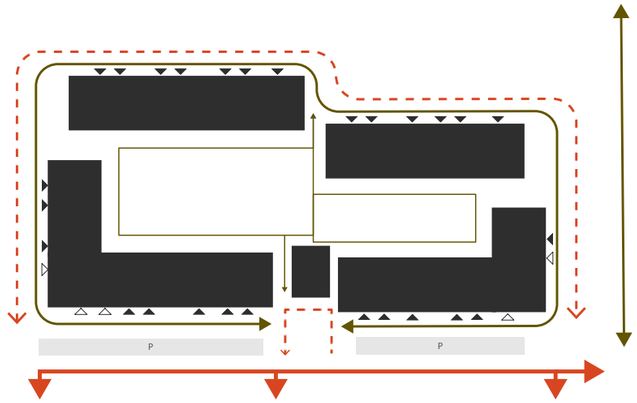
Ontsluiting



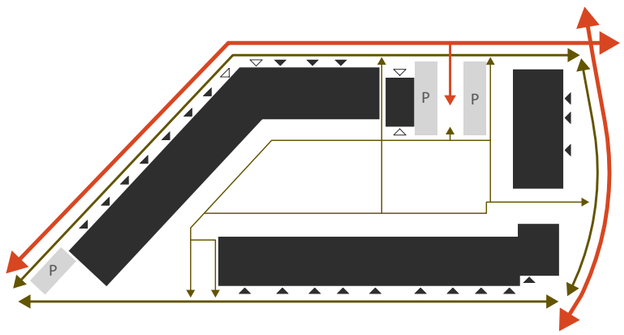
Knarrenhof® Gouda
parkeerkoffer aan linkerzijde, postbode pad naar entree, entrees vanuit de hof



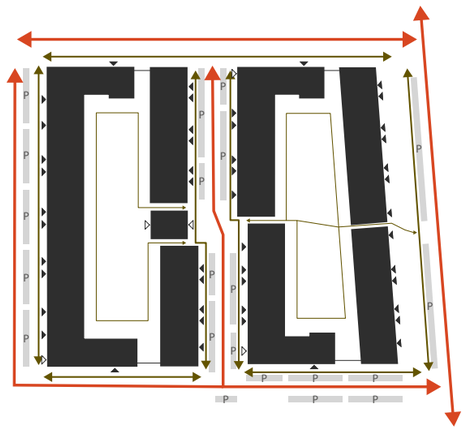
Knarrenhof® Hardenberg
doorgaande straat rechterzijde, bovenzijde parkeerstraat, entrees buitemom



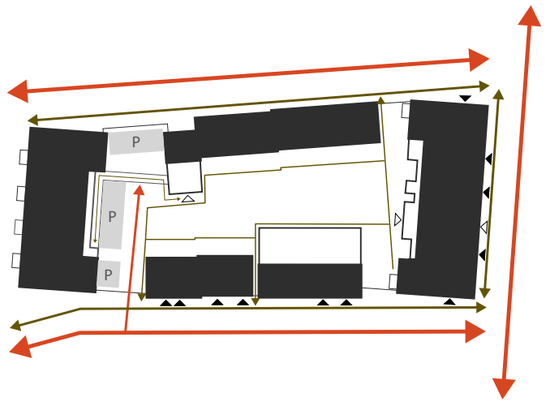
Knarrenhof® Ridderkerk
doorgaande straat onderzijde, postbode pad rondom, entrees buitenom



Knarrenhof® Zeewolde
entrees buitenom, gemotoriseerd verkeer aan drie zijden



Knarrenhof® Zwolle
entrees en ontsltuing buitenom



Knarrenhof® Zutphen
gemotoriseerd verkeer aan drie zijden, entrees buitenom

MENZelijke duurzaamheid

Ons concept en ontwikkelvisie gaat uit van de volhoudbaarheid ervan op de lange termijn. We hebben dit gedefinieerd als MENSZelijke duurzaamheid waarbij deze letters in de afkorting en als geheel ergens symbool voor staan: Materiaal en Mobiliteit, Energie, Natuurlijke, Sociale en Zorg duurzaamheid.

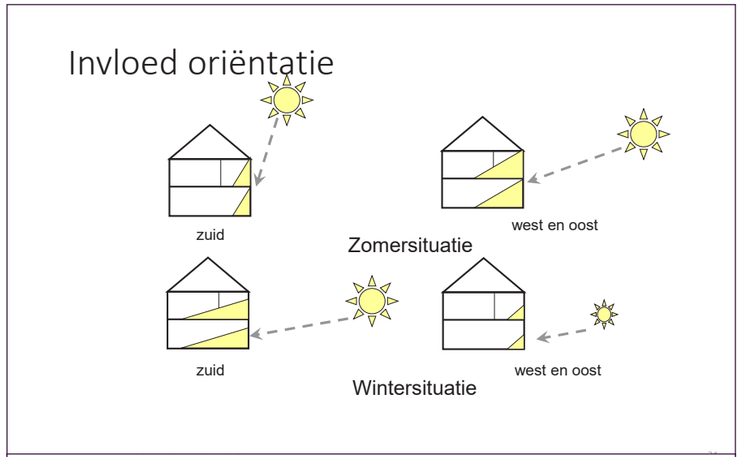
Duurzaamheid in Materiaal en Mobiliteit
Wij bouwen met onderhoudsarme materialen die een langere levensduur kennen en zoveel mogelijk onderhoudsvrij zijn. Dat verlengt de levensduur en dat bespaart reinigen of verven. Voorbeelden zijn dat we standaard werken met keramische dakpannen, metselwerk, zinken hemelwaterafvoer en een goede kwaliteit kunststof kozijnen. Voor het bouwsysteem hebben de ontwerpers de ambitie om te onderzoeken of we de CO2-belasting kunen reduceren, door ‘in hout te denken’. Daarnaast stimuleren wij duurzame mobiliteit in de vorm van elektrische deelauto’s. Standaard worden er enkele laadpalen aangelegd en/of voorzieningen om deze te kunnen aanleggen. Daarnaast spannen we ons in om een (elektrische) auto-deelconcept te organiseren. Dit beperkt het autobezit en kan de parkeernorm verlagen waardoor minder verharding en meer groen wordt aangelegd. De als groen ingerichte vakken zijn wel bestemd voor parkeren op het moment dat de parkeerdruk toch hoger blijkt. Interessant is dat daardoor er ook stimulans ontstaat om het groen ook groen te houden.

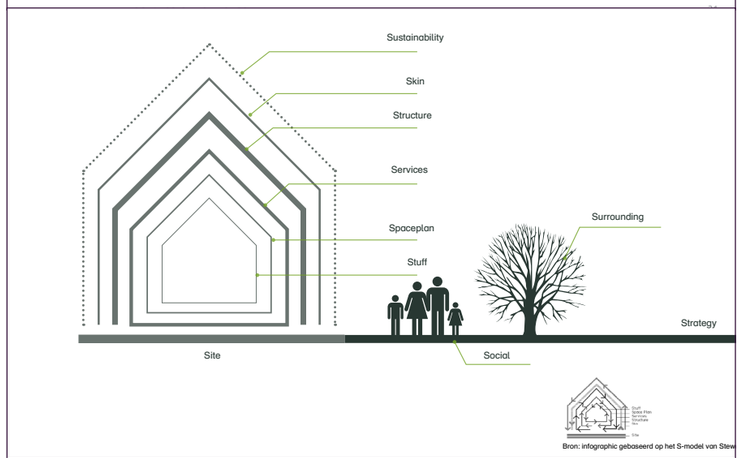
Energetische Duurzaamheid
Al voor 2018 toen gasloos bouwen verplicht werd ging Knarrenhof uit van bodemwarmte. Wij hebben een sterke voorkeur voor bodemwarmtepompen. Bodemwarmtepompen zijn meer duurzaam in levensduur, leiden tot minder geluidsoverlast maar bovenal kan hier ook mee gekoeld worden in de steeds warmere zomers. We zullen voor dit project in de uitwerking moeten onderzoeken welke warmtesysteem het beste is voor deze locatie. Voor de woningen van Woonborg gaan wij uit van NOM woningen en ook voor de andere woningen is dat het ambitieniveau. Deskundigen onderstrepen dat dit binnen ons getekende concept inpasbaar is. Uit Bijlage 3 bij dit document blijkt dat de locatie in ieder geval geschikt is voor bodemwarmte.

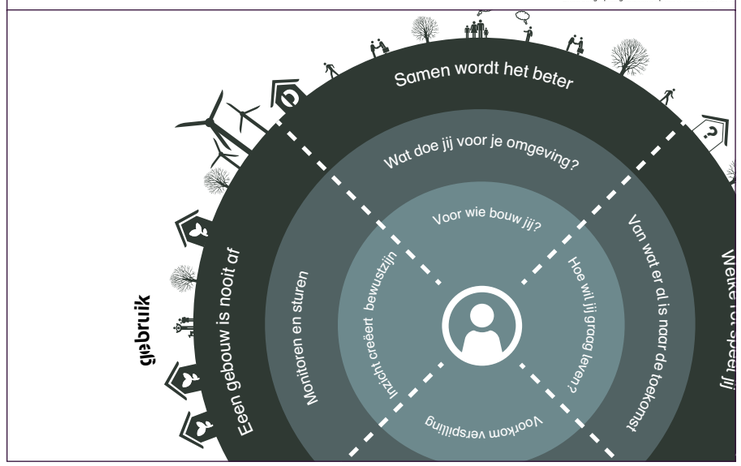
Natuurlijke Duurzaamheid
Wij bouwen natuurinclusief met natuurlijke erfafscheidingen in de vorm van dubbele gebiedseigen hagen. Daarnaast worden er vogelvides voor de huis- en ringmus, vleermuisstenen en nestkasten geïntegreerd in het ontwerp van de woningen. Er worden ook gierzwaluwkasten in de gevels opgenomen. Naast deze onderdelen wordt specifiek voor deze locatie bepaald of er nog meer ecologische onderdelen kunnen worden doorgevoerd.

Sociale Duurzaamheid
Sociale duurzaamheid krijgt vaak het minste aandacht maar is wellicht de allerbelangrijkste omdat dit leidt tot langer ergens kunnen blijven wonen, minder verhuizingen, minder eenzaamheid en meer levensgeluk. Wij creëren tijdens het ontwikkelproces kleine gemeenschappen in de vorm van gezamenlijke sociale activiteiten, maar ook door de gemeenschappelijke regels vast te leggen in een sociaal contract. Hierin staan naast praktische leefregels ook het stimuleren van het gebruik van elkaars talenten. Coöperatie Onz’Hof blijft na oplevering bij de hof betrokken om te zorgen dat het concept gehandhaafd blijft voor de toekomst. Het Hofhuis en de Hoftuin en de stedenbouwkundige opzet is gericht op informele ontmoeting.

Zorg Duurzaamheid
Alle woningen in de hof zijn zorg-voorbereid waarmee wordt ingespeeld op de mogelijke zorgbehoefte die voor bewoners ooit kan ontstaan. De woningen worden gerealiseerd conform Woonkeur+, zijn WMO en zorg-proof en maken post-operatieve zorg (hospritality@home) en verplegen aan huis mogelijk. Het Hofhuis biedt ruimte voor eventuele dagbesteding, bewoners worden begeleid in het omgaan met ouderdomsgebonden ziektes als dementie.







Duurzaamheid = Energie + Materiaal + Sociaal-zorg

Huidige situatie

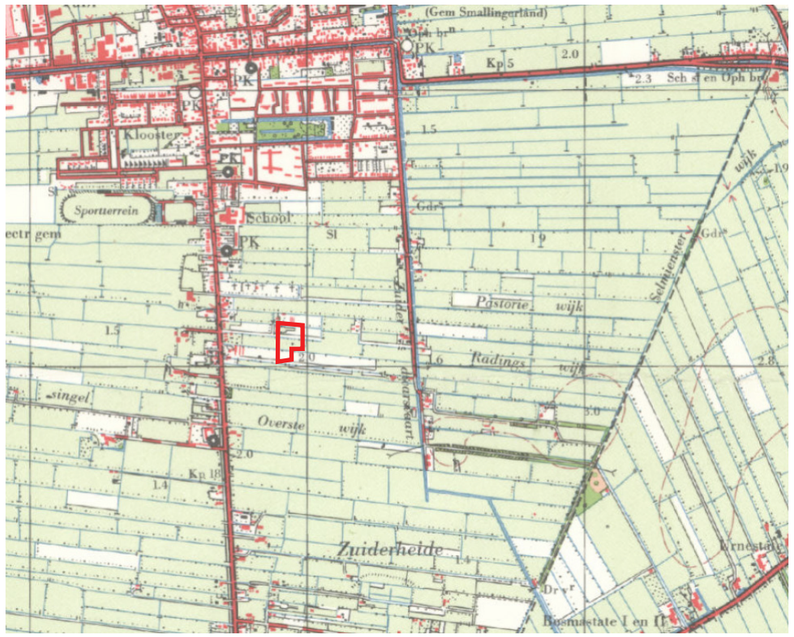
2

Locatie

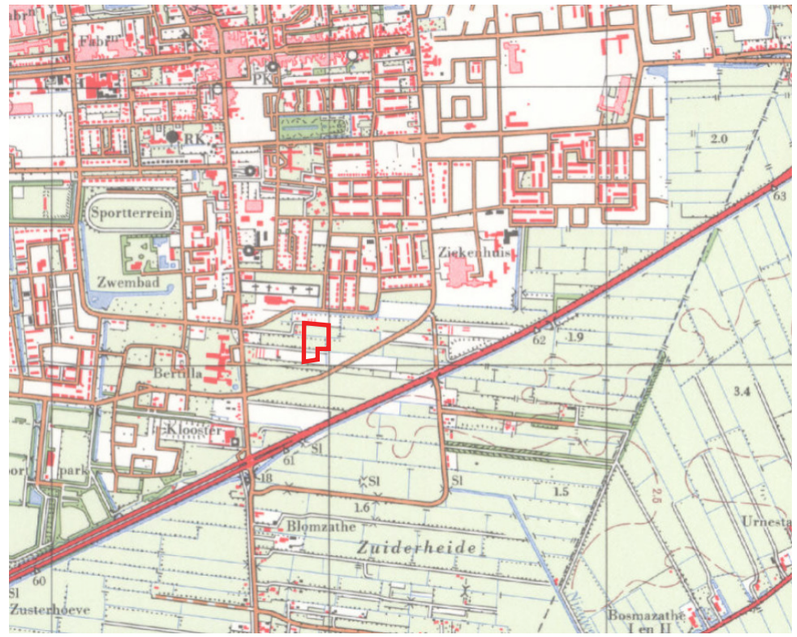
historische analyse



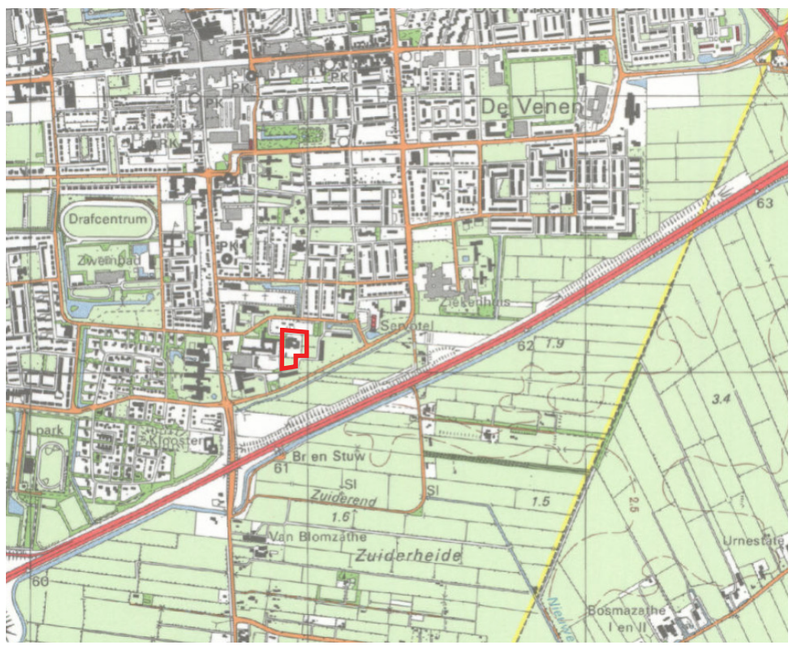
1900



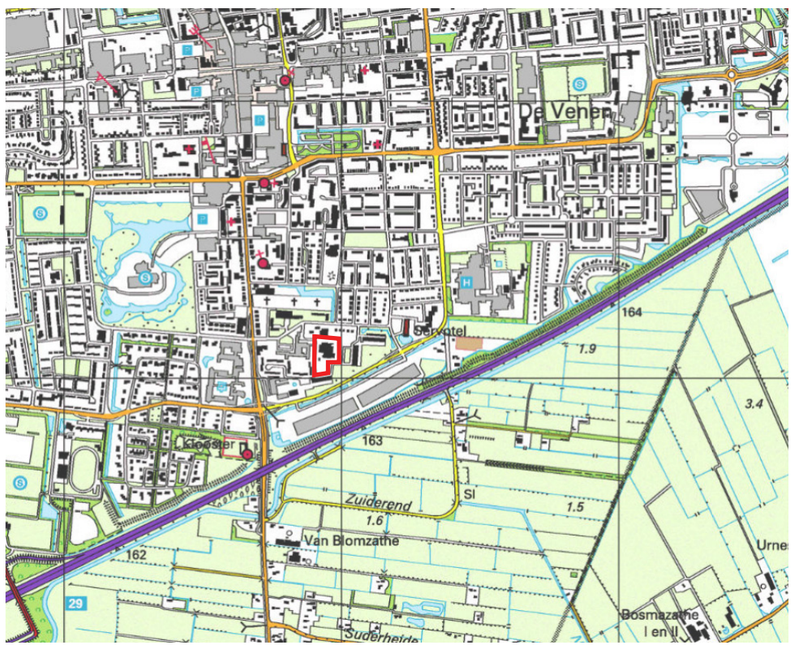
1965 dorp geclusterd rond Drachtster Compagnonsvaart



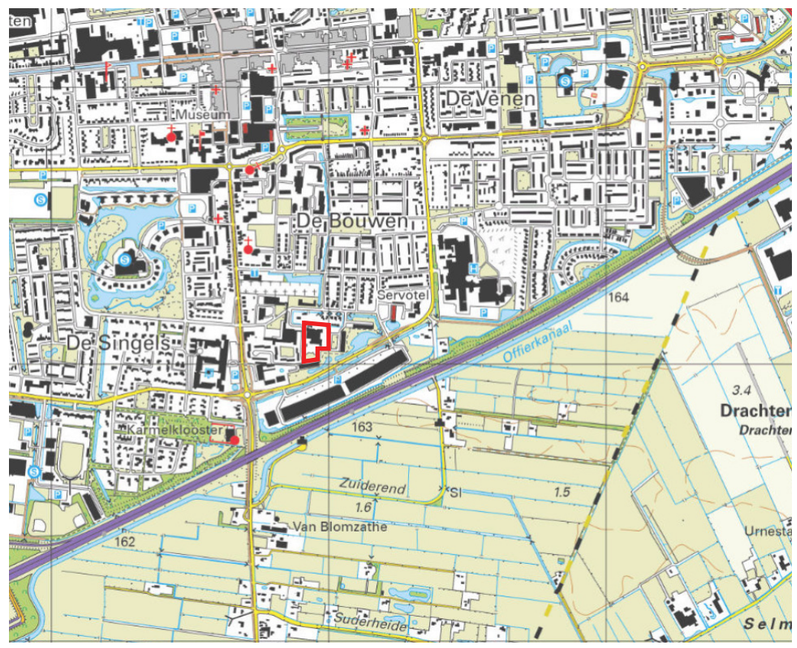
1970 ontwikkeling zuidzijde Drachten / aanleg A7



1985 bouw Sjalomschool



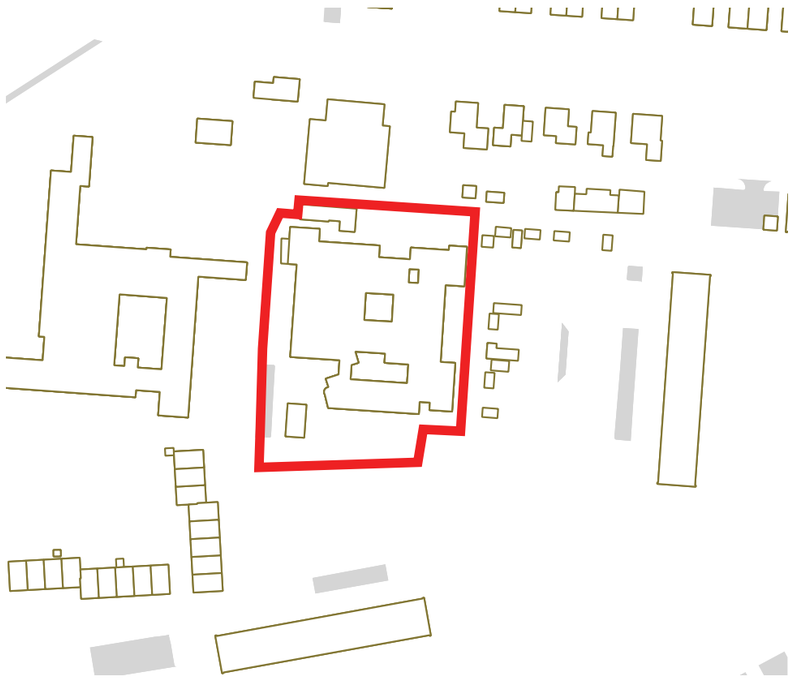
2000 eindfase ontwikkeling zuidzijde Drachten tot A7



2024: huidig situatie

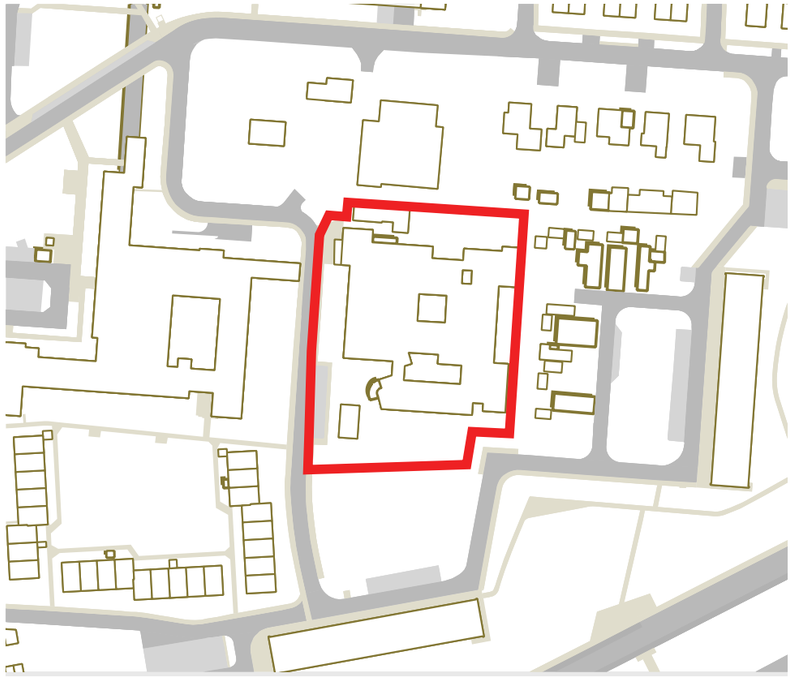
Locatie

Locatie analyse



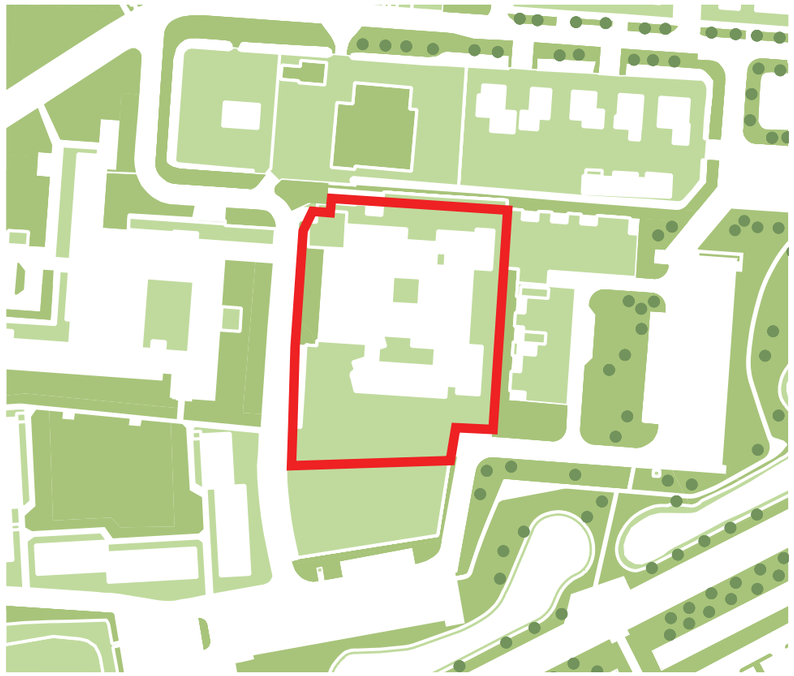
Bebouwing

De omgeving van de voormalige Sjalomschool kent een gemengd bebouwingsbeeld. Aan de noordoostzijde ligt een kleinschalige woonwijk met laagbouw eengezinswoningen in een fijnmazige opzet. In contrast daarmee staan aan de zuidzijde van het plangebied flatgebouwen uit de jaren 60, met grotere bouwvolumes en meer open ruimte rondom. Aan de zuidkant, ligt de snelweg A7. De locatie ligt op een overgangspunt tussen verschillende schaalniveaus.



Wegen kaart

De locatie is goed bereikbaar via de John F. Kennedylaan, een wijkontsluitingsweg met directe aansluiting op de A7, die Drachten verbindt met de regio. In de wijk is sprake van een hiërarchisch wegennet, met rustige woonstraten in de noordoostelijke woonwijk en bredere wegen rondom de flats en het winkelcomplex.



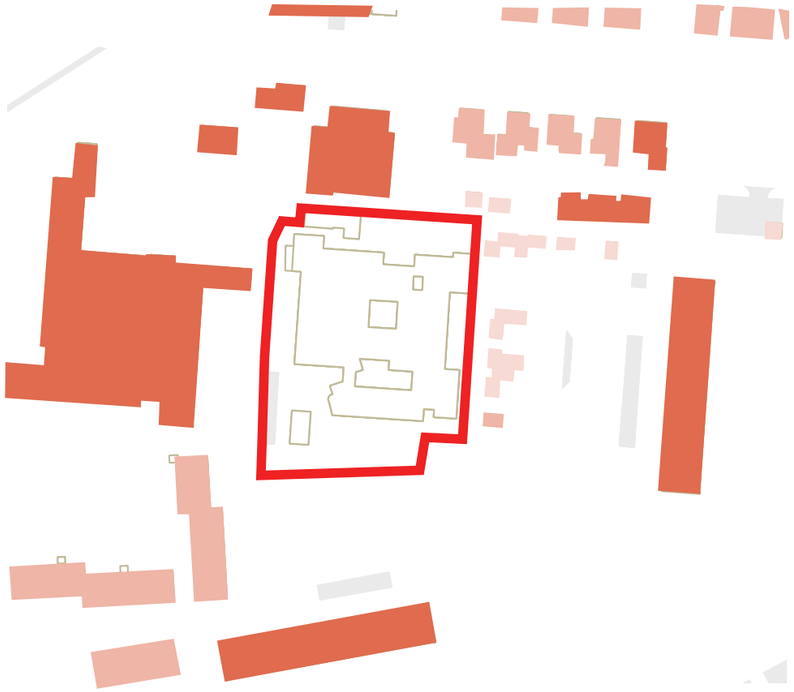
Groenkaart

De groenstructuur in de omgeving is functioneel en wijkgericht. Tussen de flats aan de zuidzijde bevinden zich ruime grasvelden met enkele bomen, welke dienen als visuele en ruimtelijke buffer. Er lopen een aantal wandelpaden door het groen, maar de doorgaande verbinding mist. In de kleinschalige woonwijk aan de noordoostzijde zijn kleinere groenzones en tuinen aanwezig, wat bijdraagt aan een groen straatbeeld.

Er zijn echter weinig kwalitatieve verblijfsplekken of speelvoorzieningen in de directe nabijheid. De locatie biedt kansen om het groen beter te benutten als verbindend element tussen de verschillende buurten en functies.

Locatie

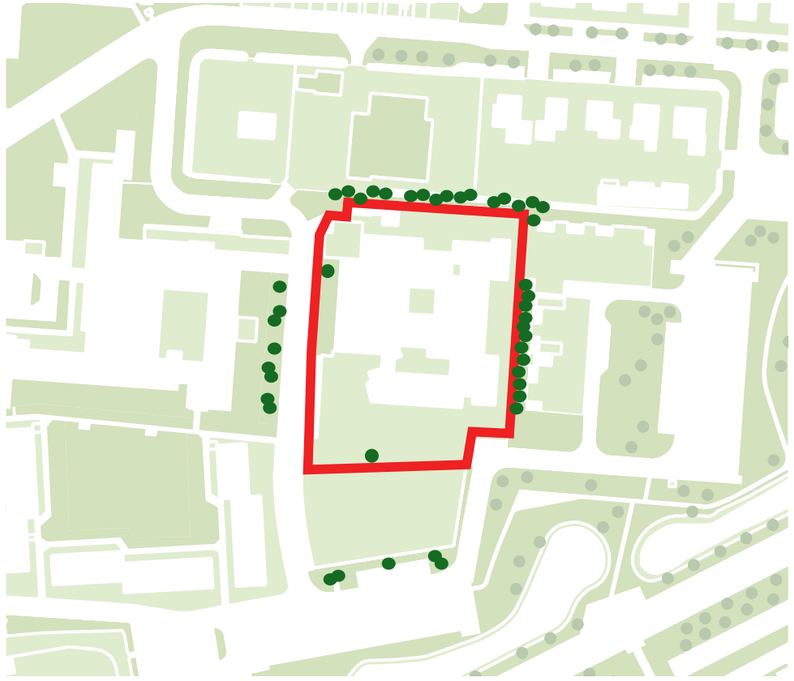
Locatie analyse



Hoogte omliggende bebouwing

- 1 bouwlaag
- 2 bouwlagen
- 5 bouwlagen of hoger

In de directe omgeving van de projectlocatie is sprake van een grote variatie in bouwhoogtes, met enerzijds enkele bouwblokken van vijf lagen of meer, en anderzijds blokken van 1 of 2 lagen met een kap.



Bestaande bomen

- bomen projectlocatie
- bomen openbaar groen

Rondom de projectlocatie bevinden zich een aantal kwalitatief goede groenpartijen, die bijdragen aan een groene en aangename sfeer. Naast het omliggende groen staan er ook op het perceel zelf enkele grote bomen.

Locatie

directe omgeving



Noordwest zijde projectlocatie, vanaf John F. Kennedylaan



John F. Kennedylaan vanaf zuidwest zijde



Zuid zijde projectlocatie



Zuidoost zijde bestaande schoolgebouw



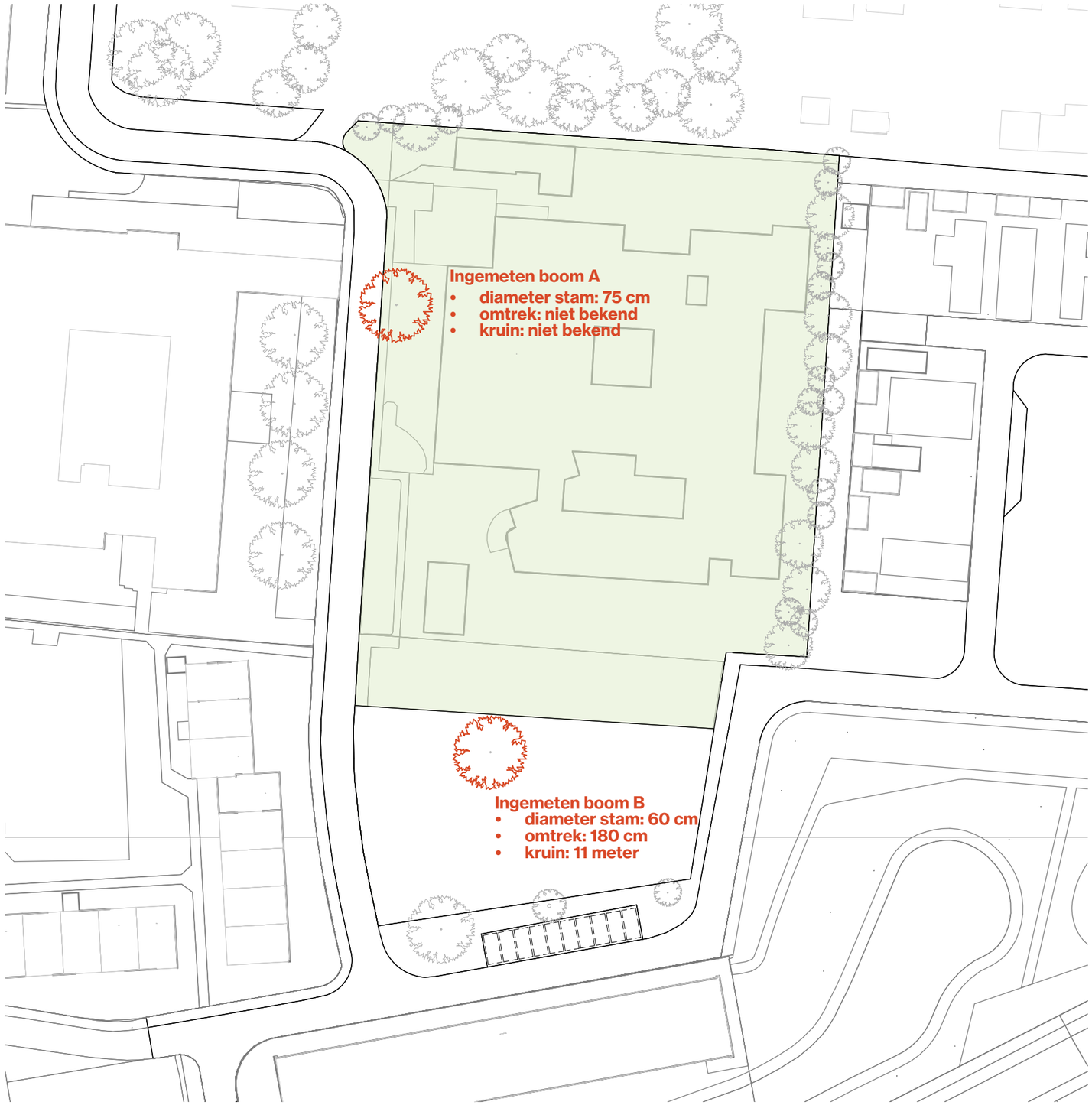
Projectlocatie vanaf zuidoost zijde, John F. Kennedylaan



West zijde projectlocatie

Situatie verkaveling

Bestaande situatie



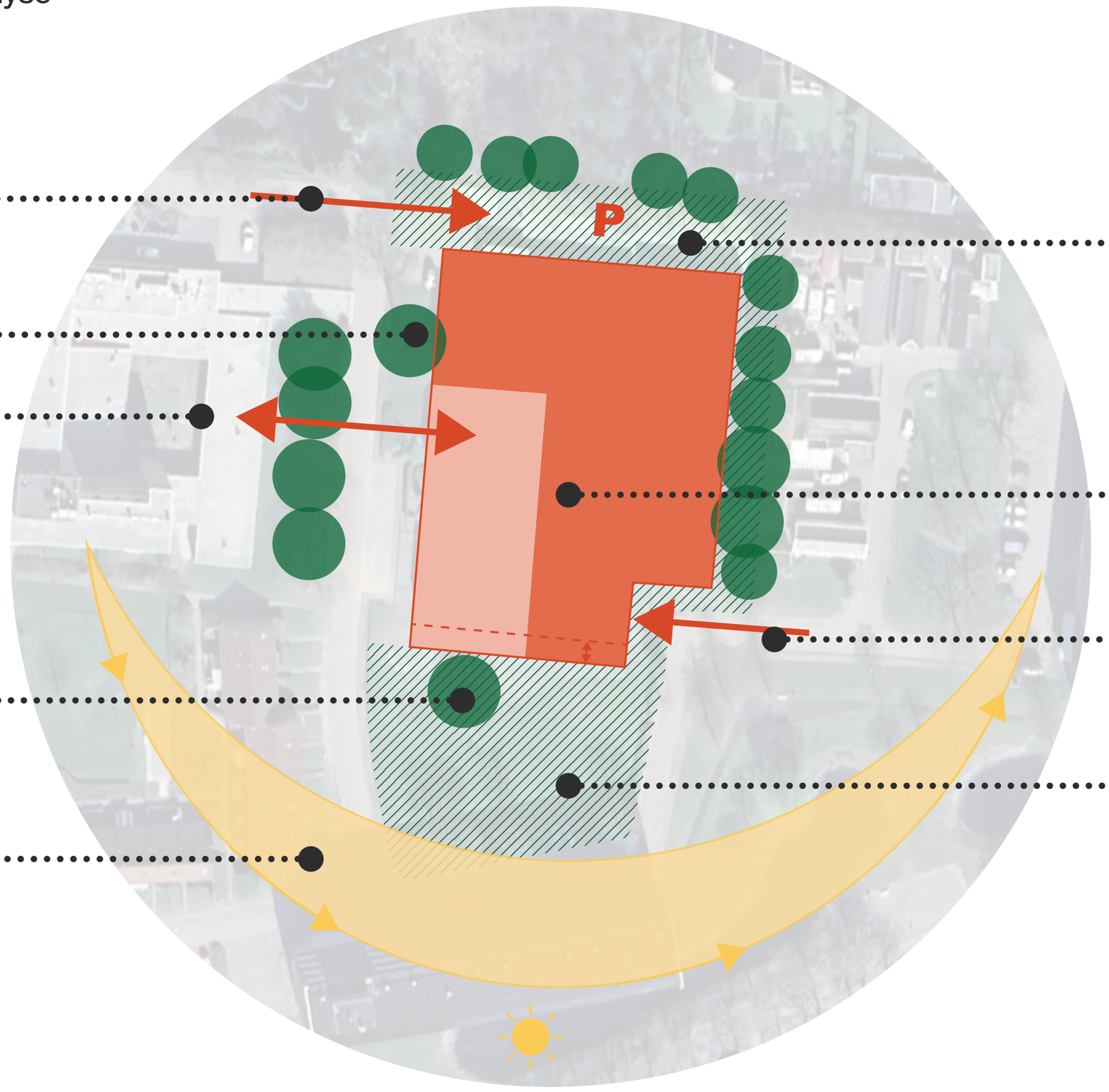
Uitgangspunt is om de bestaande bomen op de locatie zoveel mogleijk te behouden. De Knarrenhof wordt zoveel mogelijk op de bestaande footprint van de bestaande school ingepast.

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. De inrit komt in het verlengde van de John F. Kennedylaan, aan de noordzijde van de projectlocatie, aangevuld met haaks parkeren langs de straatzijde. Uitgegaan van een parkeernorm van 1,3 (knarrenhof standaard).

Het bouwvolume wordt afgestemd op de omliggende bebouwing en op de uitgangspunten van Knarrenhof (o.a. de afmeting van de hoftuin).

Uitgangspunten

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.

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.

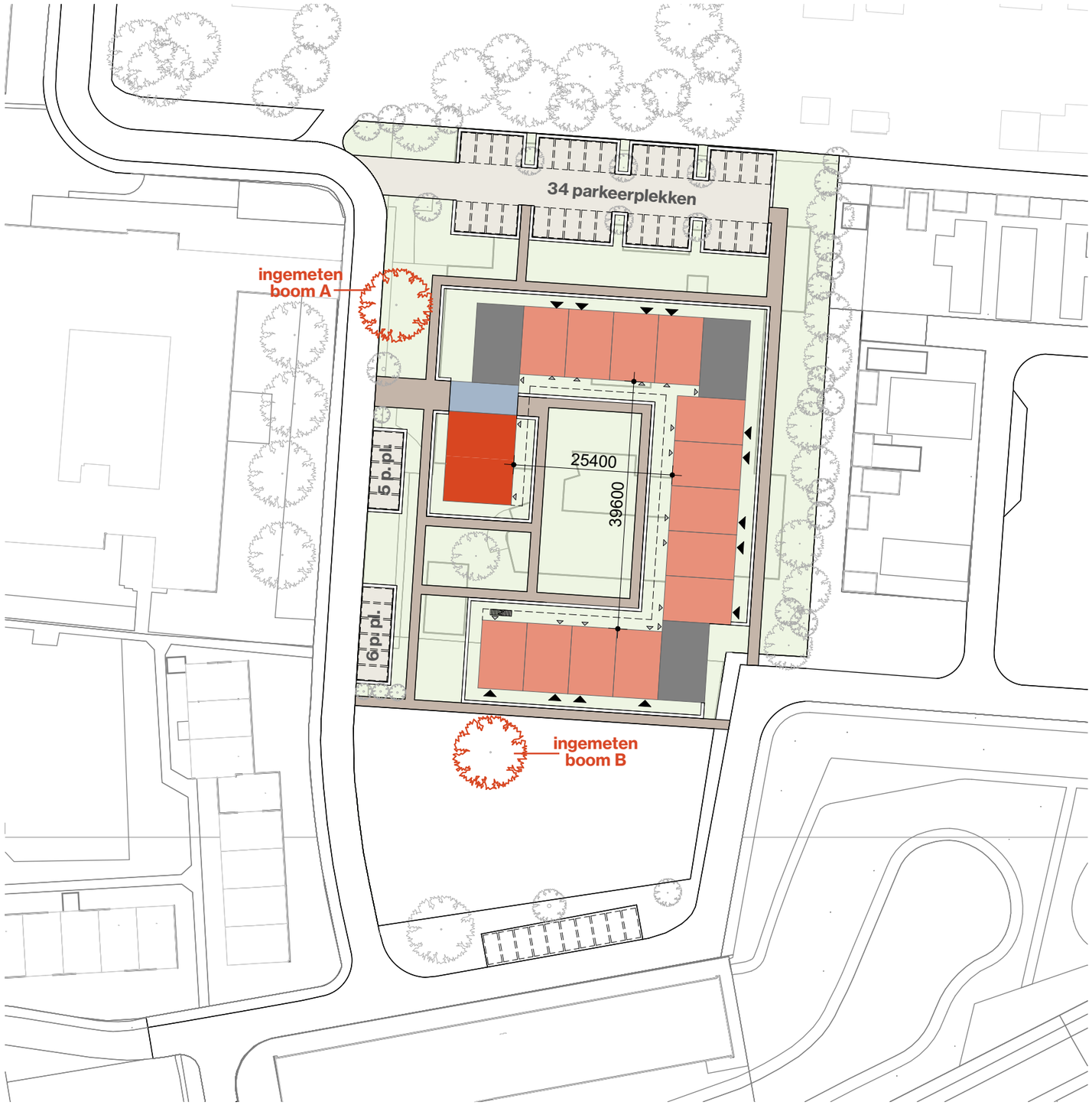
N

Massastudies Telmodellen

3

Situatie verkaveling

Variant 1



- Entree met lift en trappenhuis en hofhuys aan westzijde van de projectlocatie
- Gebouw in een U-vorm welke zich opent richting het westen
- Hoogte accent (3 laagse appartementen) aan noordzijde van het hof, waarbij de meeste zonlicht toetreding tot het hof mogelijk is .
- Parkeercluster aan noordzijde van de projectlocatie omgeven door groen.

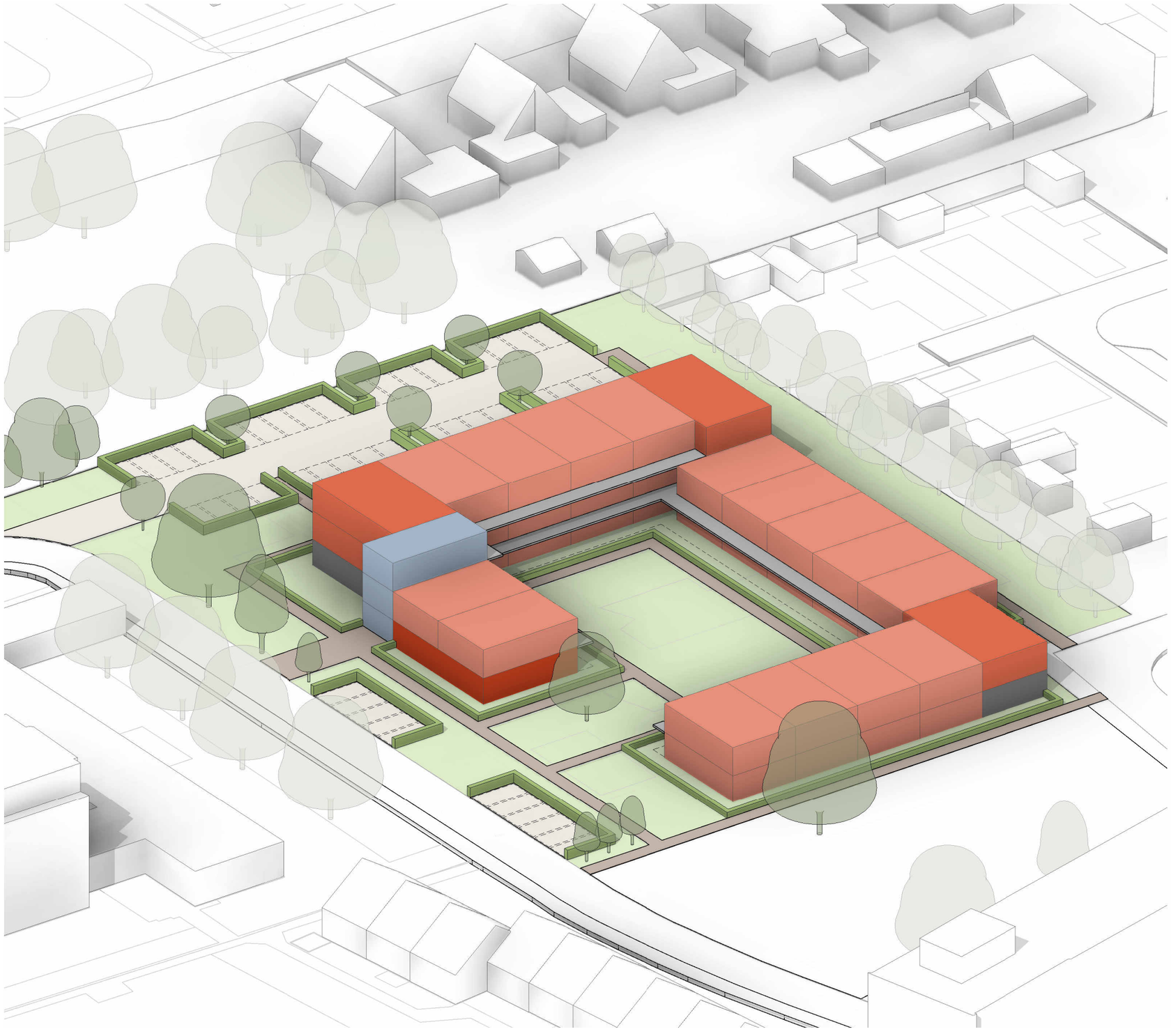
Totaal

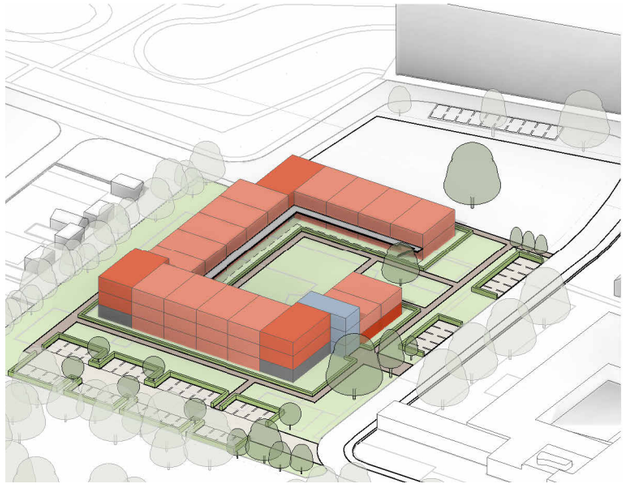
34	woningen	
29	appartement	basis
5	appartement	hoek
3	bergingblokken	
1	hofhuis	
	kavel	
45	parkeerplaatsen	

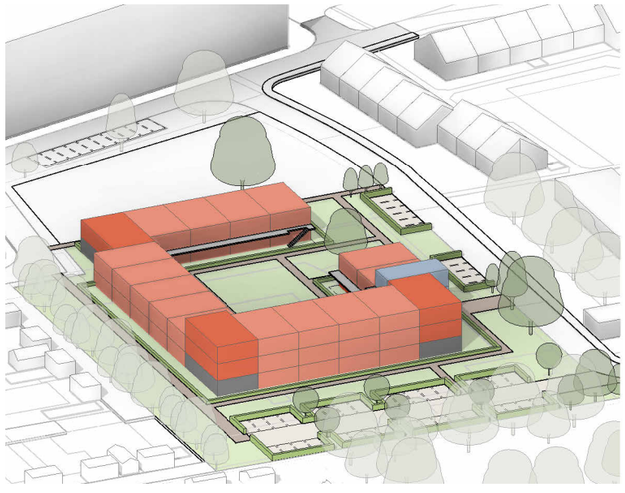
1,3 parkeerplaatsen per woning

Verkaveling massastudie

Variant 1





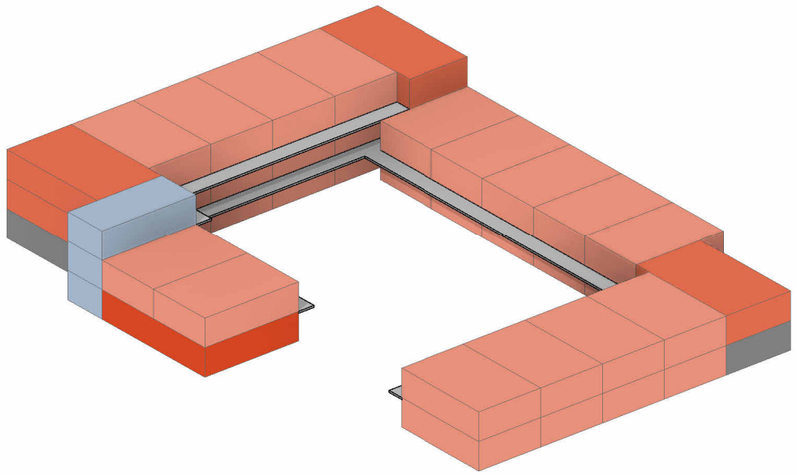


Totaal

	34	woningen
	29	appartement basis
	5	appartement hoek
	3	bergingblokken
	1	hofhuis
		kavel
	45	parkeerplaatsen *1,3 parkeerplaatsen per woning*

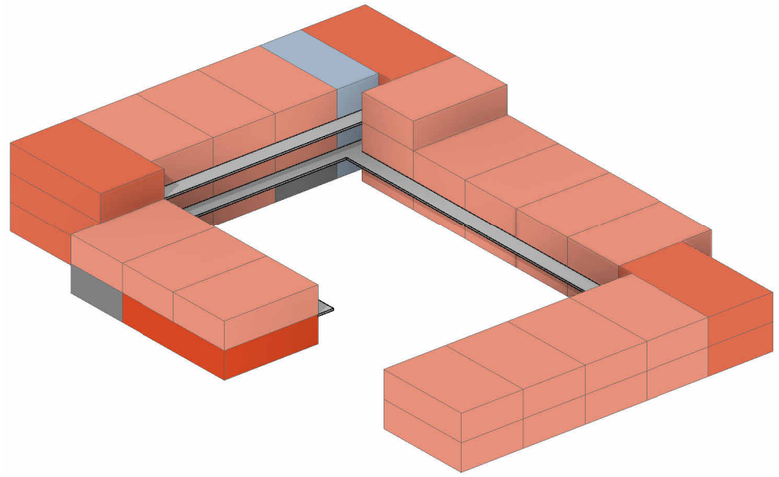
Positie entree massa

Variant 1



Positie entree massa 1

In de basismassa is de entree gericht op de straatzijde en het hoogte accent op de noordzijde zodat de zontoetreding in het hof optimaal is.

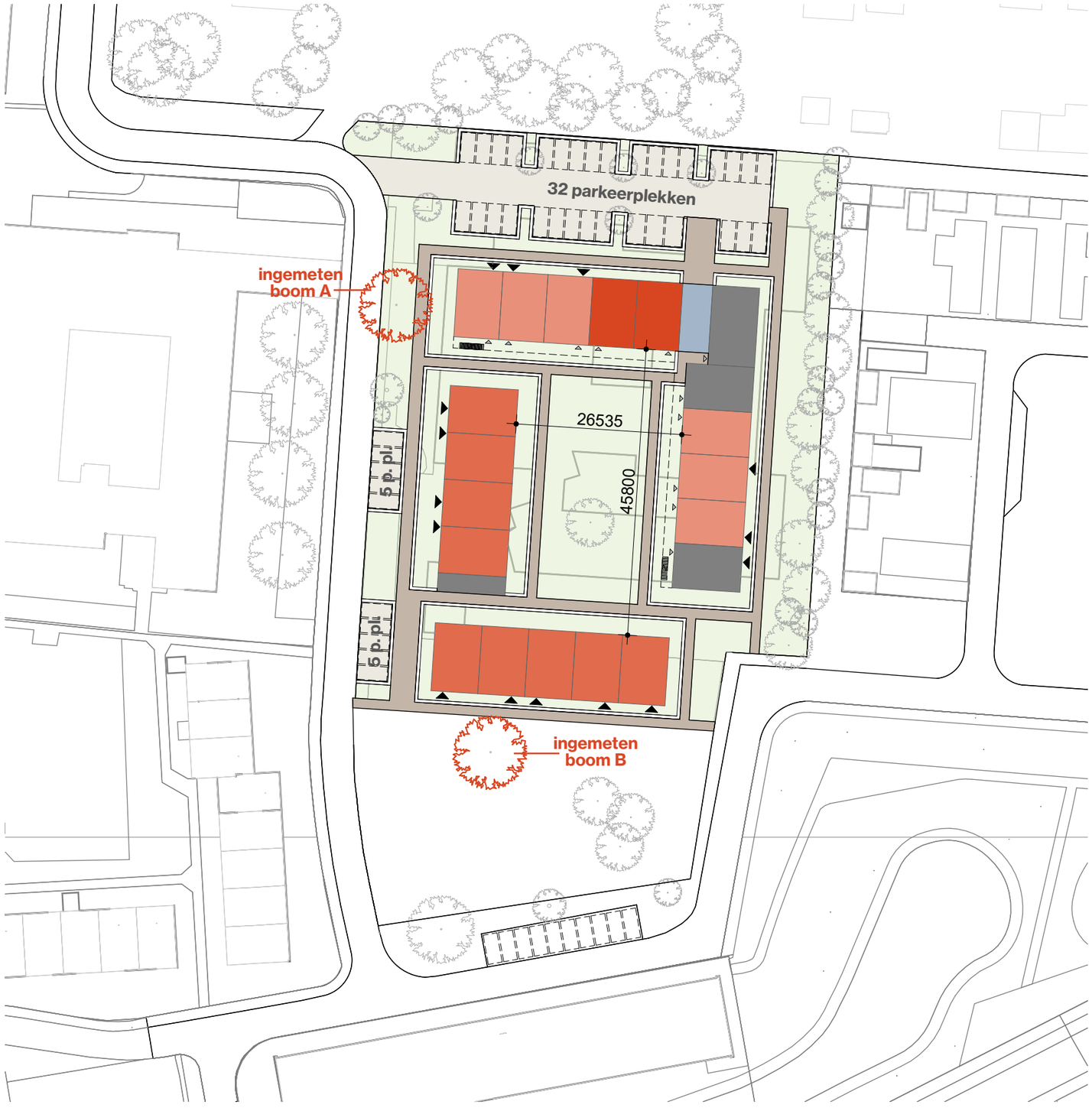


Positie entree massa 1a

In massa 1a is de entree geplaatst op de noordoosthoek, waardoor de looplijnen naar de woningen op de verdiepingen worden verkort.

Situatie verkaveling

Variant 2



- Entree met lift en trappenhuis en hofhuys in het blok aan de noordoostzijde van de projectlocatie
- Bouwblokken in een hofvorm welke door vier zijden te bereiken zijn.
- Hoogte accent (3 laagse appartementen) aan noordzijde van het hof, waarbij de meeste zonlicht toetreding tot het hof mogelijk is .
- Parkeercluster aan noordzijde en de west zijde van de projectlocatie omgeven door groen.

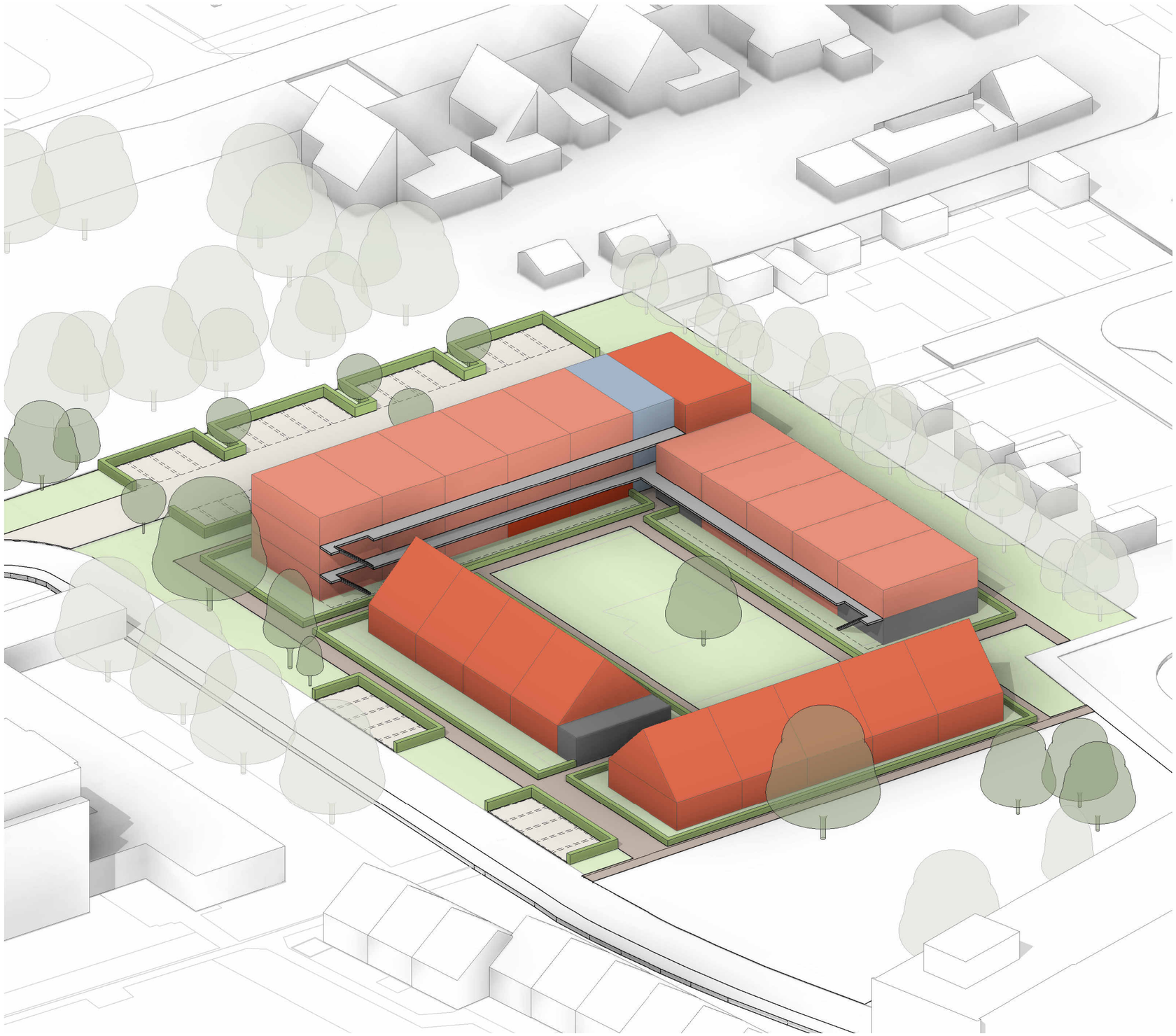
Totaal

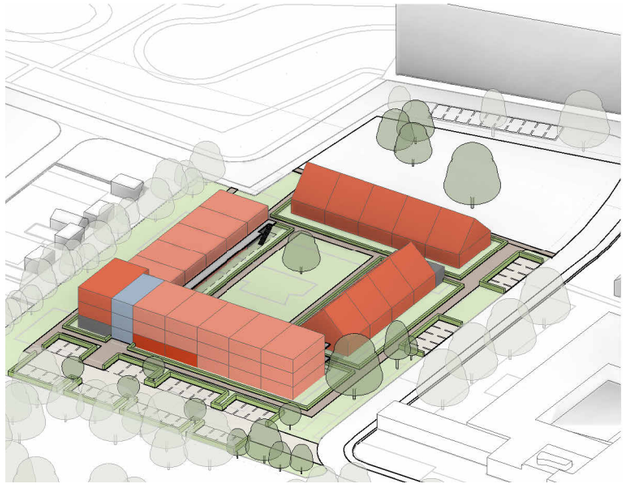
32	woningen	
23	appartementen	basis
9	grondgebonden	basis
4	bergingblokken	
1	hofhuis	
	kavel	
42	parkeerplaatsen	

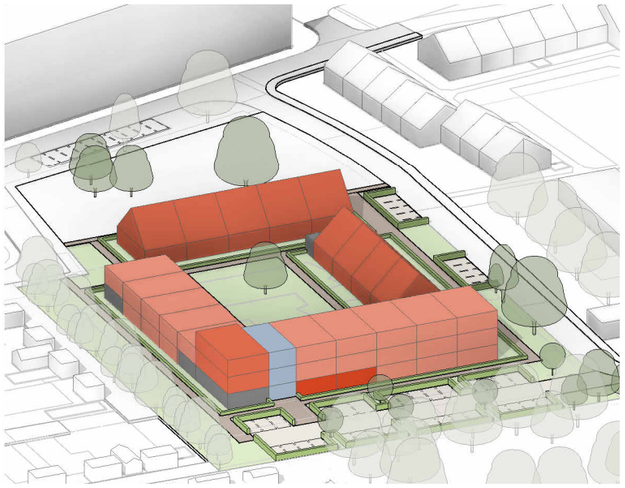
1,3 parkeerplaatsen per woning

Verkaveling massastudie

Variant 2







Totaal

32	woningen	
23	appartementen	basis
9	grondgebonden	basis
4	bergingblokken	
1	hofhuis	
	kavel	
42	parkeerplaatsen *1,3 parkeerplaatsen per woning*	

Architectuur
Visie
Referenties

4



Het ontwerpen van een Knarrenhof

Onze mensen zijn niet allemaal gelijk, onze woningen daarmee ook niet. Als Knarrenhof® hanteren we daarom de volgende uitgangspunten:

- Doordachte variatie aanbieden en laten zien. We wijken hiermee bewust af van standaard beleggers-, socialehuur- en koopprojecten.

- Het gros van onze deelnemers verwacht bij een hof een ‘herkenbare woning’ met vertrouwde elementen. Wat natuurlijk niet weg neemt dat het ook een moderne variant kan zijn.

- Kleurrijk met warme expressie en vol geborgenheid, zo willen we ook leven, zo mag de Knarrenhof architectuur dus ook zijn.

- Breng reliëf aan in de gevel en voordeur. Zaken die iets uitsteken en iets terugvallen geven levendigheid aan de gevel. Hoeft niet veel te zijn.

- Keuze voor verschillende kleuren voordeuren en zo mogelijk daarmee corresponderende steun kleuren kozijnen.

Knarrenhof® Zwolle







Knarrenhof® Gouda









Knarrenhof® Surhuisterveen









Knarrenhof® tuinen





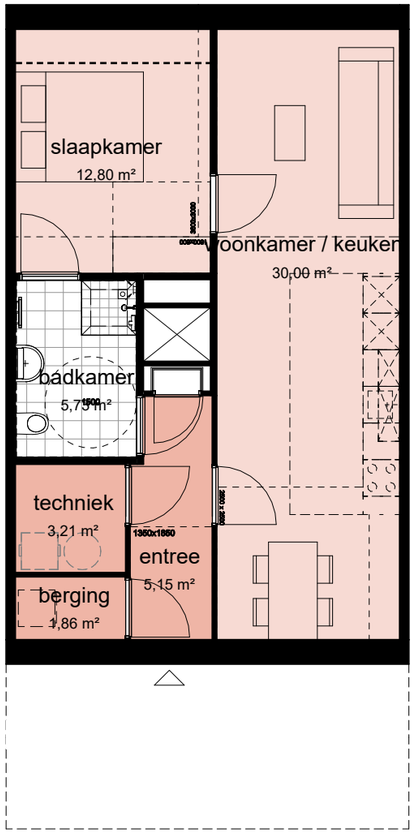




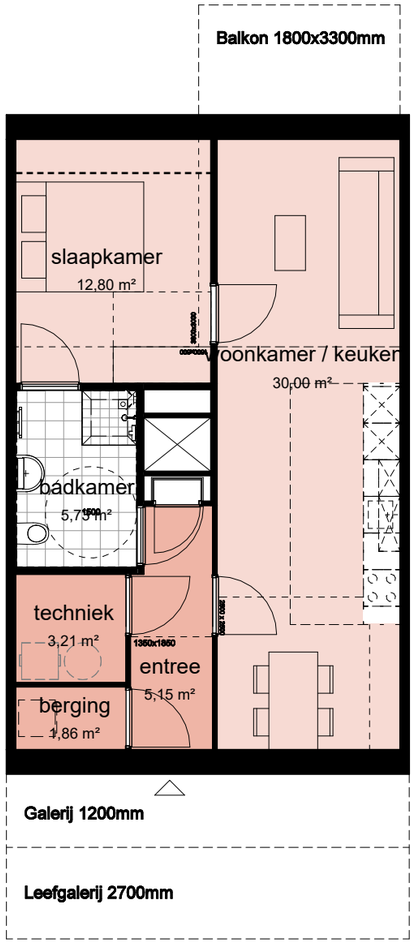
Basis plattegronden

Ontwerp

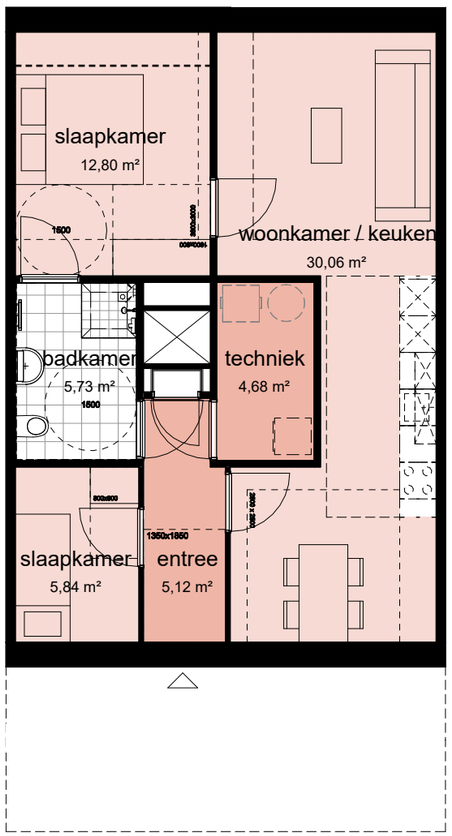
Basisplattegronden appartementen



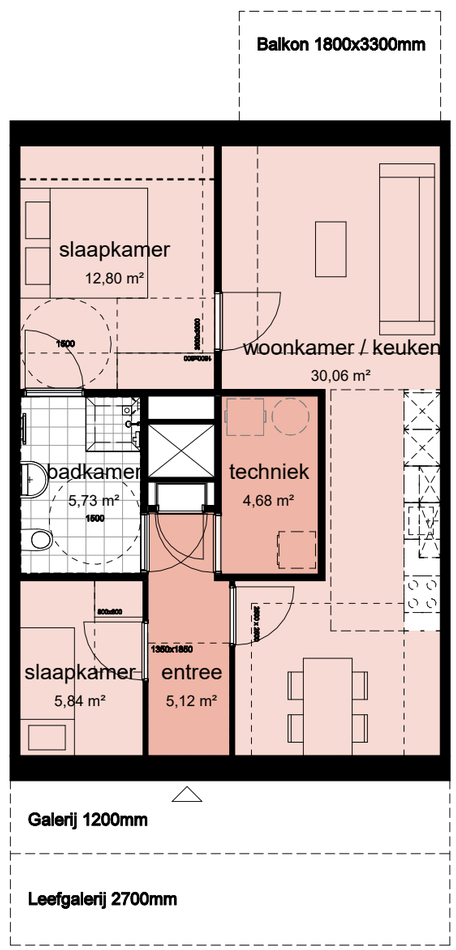
Appartement BG A660



Appartement verd. A660



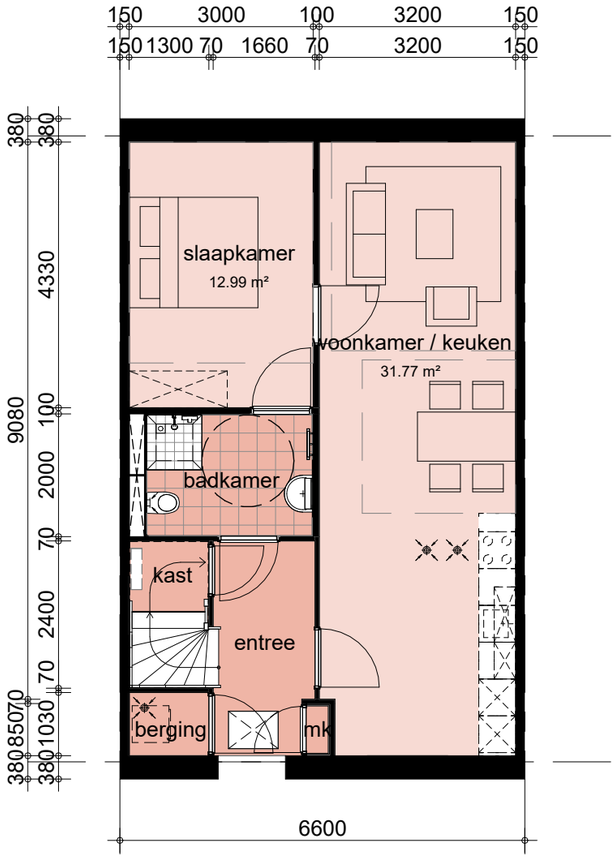
Appartement BG A720 / A780

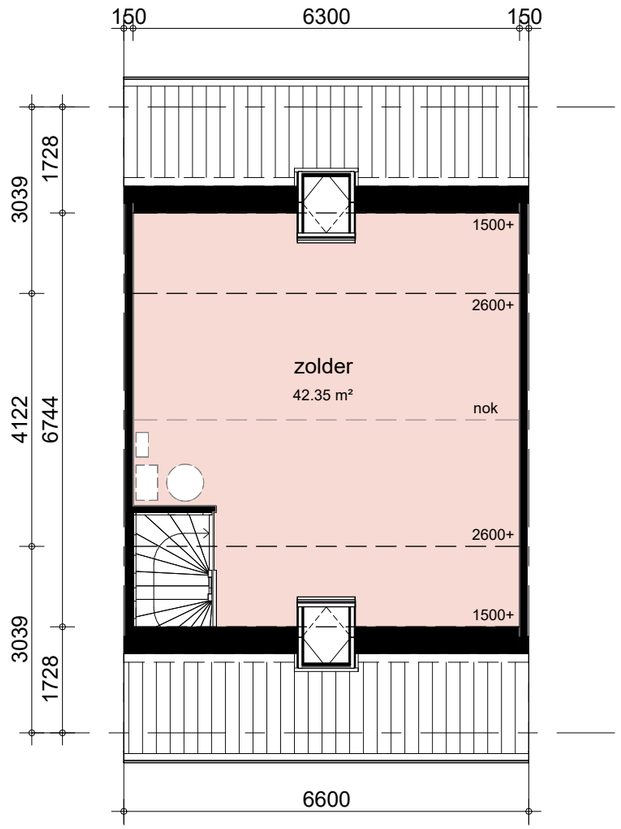


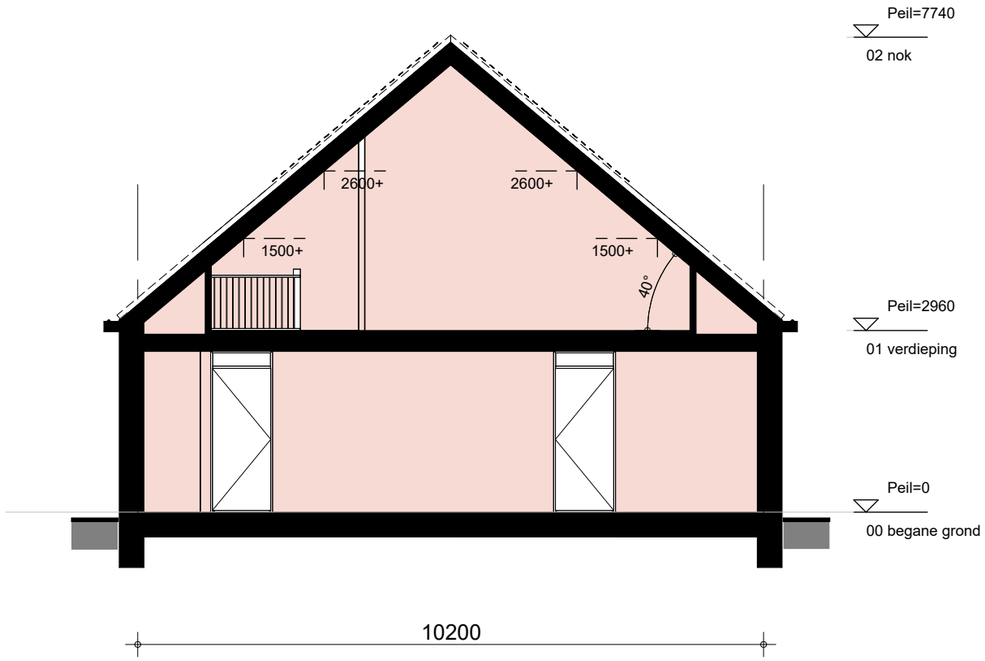
Appartement verd. A720 / A780

Ontwerp

Basisplattegronden grondgebonden woningen



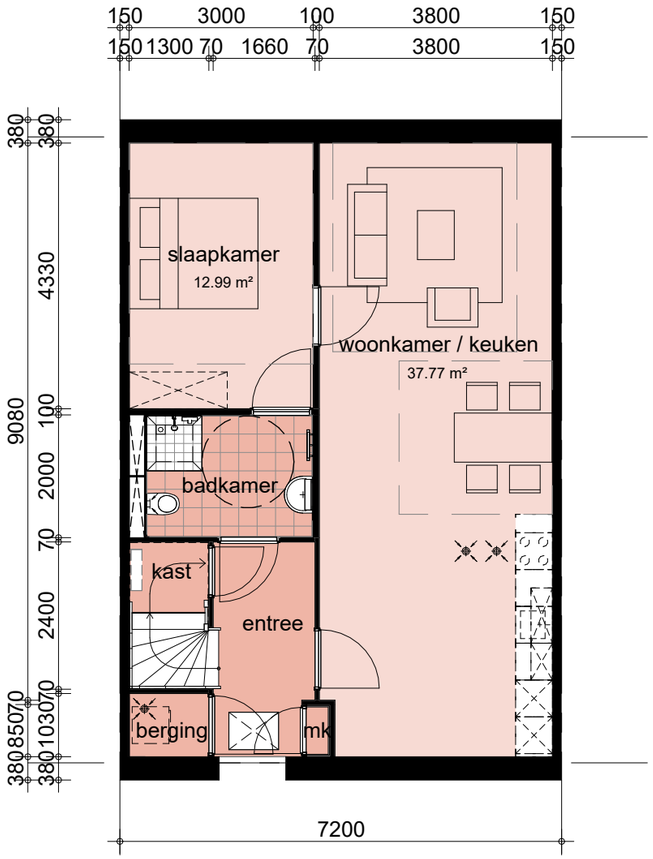


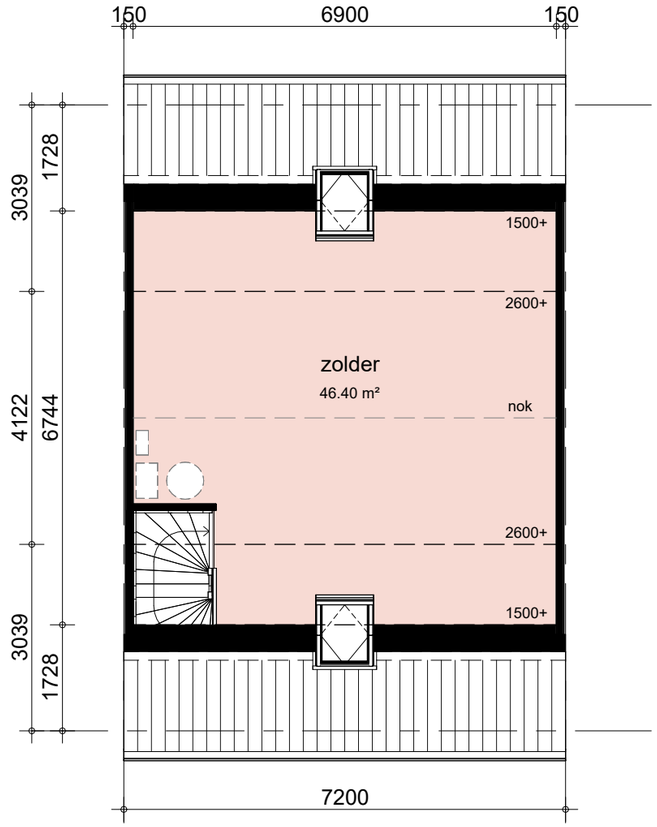


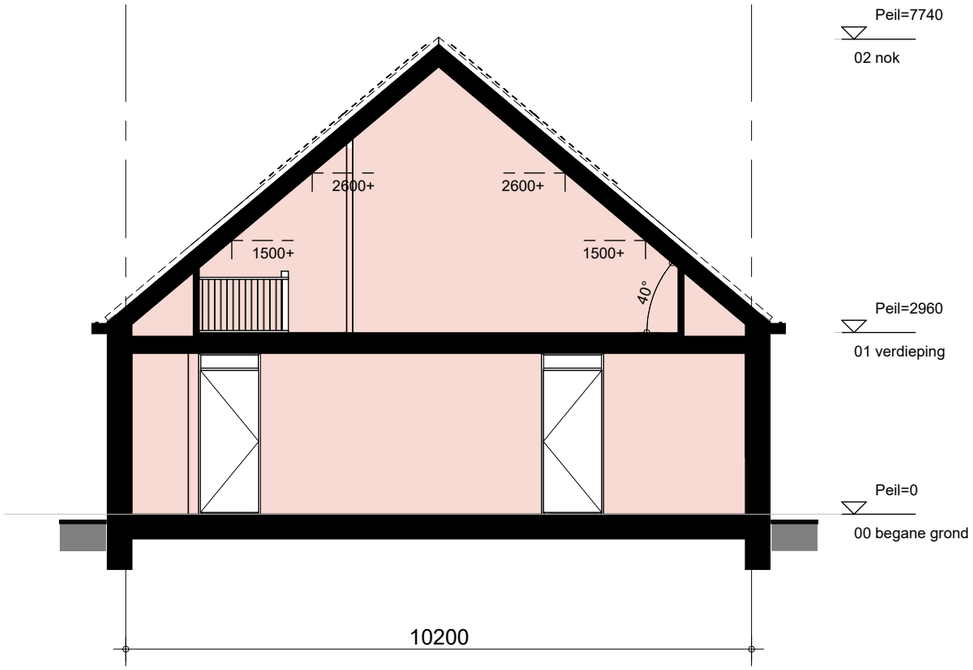
Grondgebonden woning G660

Ontwerp

Basisplattegronden grondgebonden woningen





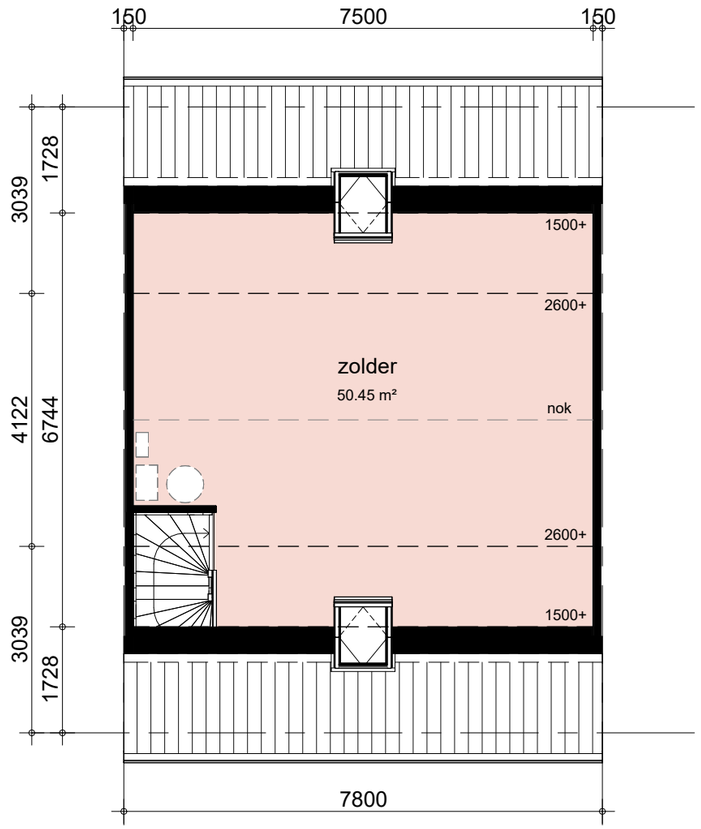


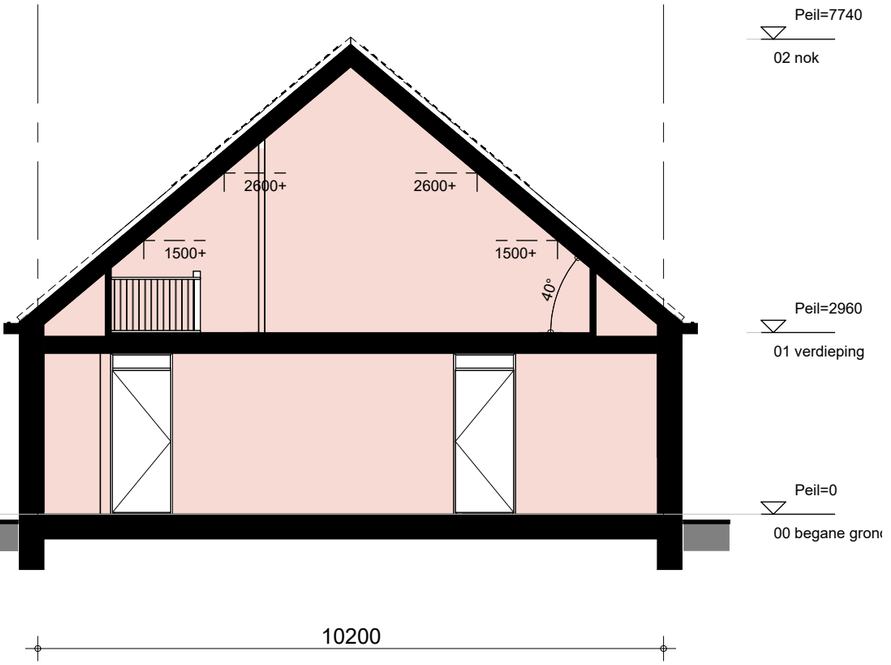
Grondgebonden woning G720

Ontwerp

Basisplattegronden grondgebonden woningen







Grondgebonden woning G780

KNARRENHOF®

INBO

Contact

[redacted]

[redacted]