

De Hunze

Bouwenvelop

Datum: 23 januari 2026

Status: Definitief

Locatie: Locatie naast de Hunze en de Tjonger

Inhoud

		Blz
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	
	Verkeer en parkeren	
	Klimaatadaptatie	
	Openbare ruimte	
	Beheer en onderhoud	
4.	Stedenbouwkundige kaders	8
	Richtlijnen bebouwing	
	Hoofdgebouwen	
	Bijgebouwen	
	Wateropgave	
5.	Richtlijnen voor de beeldkwaliteit	14
	Plaatsing	
	Hoofdvorm	
	Aanzicht	
	Overgang Openbaar - prive	
	Referentiebeelden	

1. Aanleiding en doel

Het programma de Ontwikkelstrategie is voor Smallingerland 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 zijn betrokken bij de totstandkoming van de bouwenvelop door middel van drie participatiebijeenkomsten.

Na de laatste participatiebijeenkomst wordt de bouwenvelop vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, en vormt het de basis voor de verdere planuitwerking en het wijzigen van het omgevingsplan van deze locatie. Hiermee wordt verzekerd dat de verdere ontwikkeling in lijn blijft met de vastgestelde ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders.

2. Bestaande situatie

Situering

De locatie de Hunze ligt in de wijk De Drait in Drachten. Momenteel is een brede groene parkzone aanwezig. In het verleden waren er hier twee onderwijsgebouwen gesitueerd. Die zijn jaren geleden apart van elkaar gesloopt. De groenzone waaraan de locatie ligt, loopt als een groene centrale as door de woonwijk heen en is via steegjes, paden en wegen verbonden met de omliggende woonstraten. In de parkzone zijn mooie groenstructuren aanwezig en staan stevige bomen. In deze zone zijn veel speelmogelijkheden voor kinderen aanwezig, en zijn er ook voldoende mogelijkheid om te recreëren en te sporten in het park.

Kadastrale situatie

De gronden binnen de projectgrenzen zijn in eigendom van de gemeente. Hierin zijn nu wegen, een fietspad, voetpaden, een speeltuin, twee voormalige schoolkavels en de groenzone gelegen.

Huidige Omgevingsplan

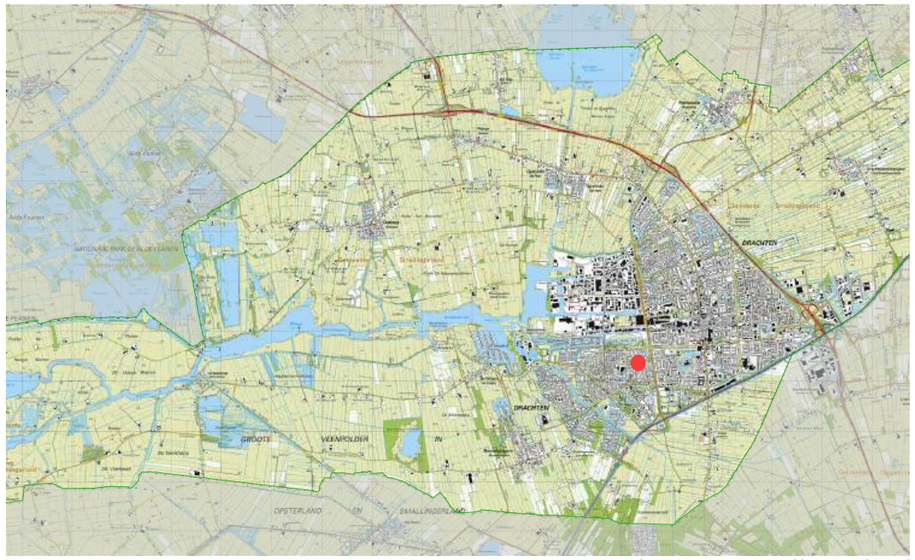
De locatie ligt in het (oude) bestemmingsplan De Drait - Morrapark. Het heeft een Maatschappelijke, Verkeer en een Groen bestemming. De bestemming is bedoeld voor bebouwing voor een maatschappelijke bestemming, groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, wegen en voet- en fietspaden. De kavel met maatschappelijke bestemming mag voor 60% bebouwd worden tot een hoogte van 10 meter.

Historie

Aan de Hunze in De Drait stonden twee basisschoolgebouwen uit de jaren zeventig. Eén daarvan was het voormalige hoofdgebouw van de Draitschool. Het andere gebouw fungeerde daarna vooral als extra onderdak toen de Brede School De Drait in 2004 openging. Beide gebouwen zijn inmiddels weg. De laatste sloop was in oktober 2016. De locatie komt hiermee beschikbaar voor herontwikkeling.

Stedenbouwkundige context

De directe omgeving van de locatie bestaat uit een mix van woningtypologieën. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk twee-onder-een-kapwoningen van twee verdiepingen met kap en rijenwoningen van twee bouwlagen met een kap. De locatie heeft een groene, open uitstraling en neemt een centrale positie in binnen de wijkstructuur. De stedenbouwkundige opgave ligt in het versterken van deze kwaliteiten met passende woningbouw die zowel aansluiting vindt bij het stedelijk weefsel als bij het omliggende landschap en vergroten van de sociale veiligheid en zicht op het groen.



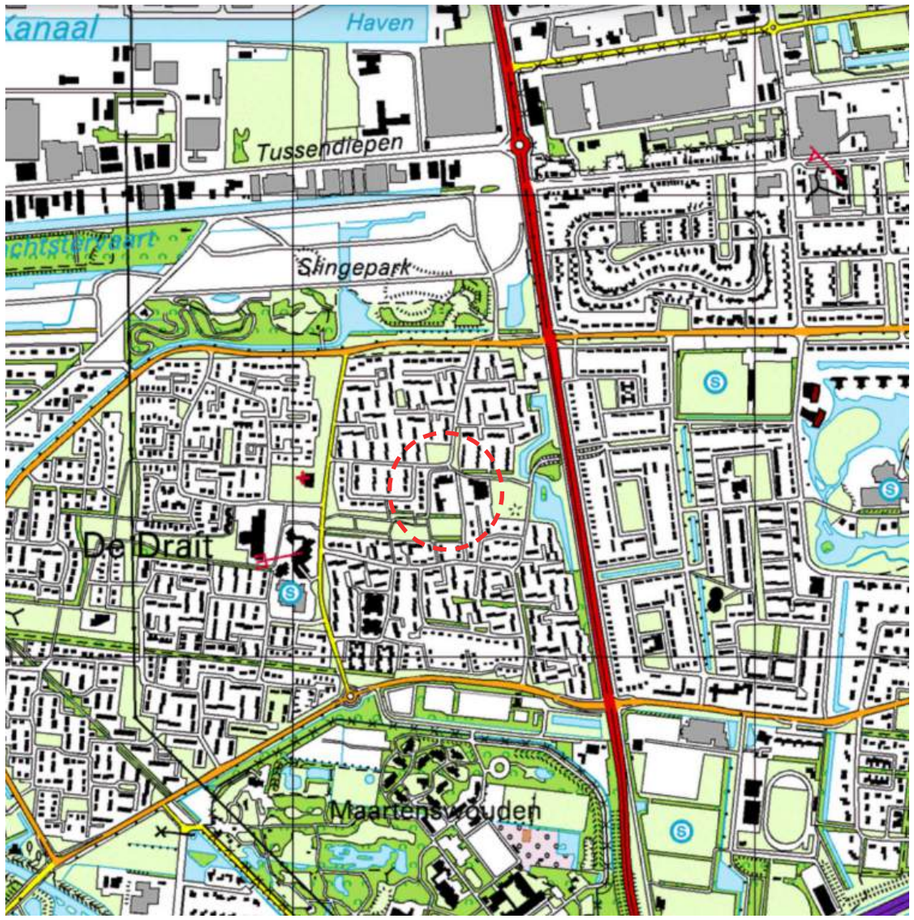
Ligging locatie in Smallingerland



Kadastrale situatie locatie



Bestaande omgevingsplan locatie scholen



2000 - De wijk De Drait is gebouwd en de locatie is ingevuld met twee scholen en een speelveld



Luchtfoto locatie met de oude school er nog op

3. Opgave

Programma en volume

De woningbouwopgave in De Hunze richt zich op het realiseren van 17-21 levensloopbestendige woningen die inspelen op de groeiende behoefte aan geschikte huisvesting voor ouderen. Daarbij ligt de nadruk op gelijkvloerse nultredenwoningen met alle functies op de begane grond. Deze woningen worden uitgevoerd als patiowoningen, die geschikt zijn voor de doelgroep: goede toegankelijkheid, gelijkvloers, kleine tuin en ruimte voor ontmoeting in het park. In de nabije omgeving zijn “zorg” voorziening gelegen en is het winkelcentrum van de Drait op loopafstand goed bereikbaar. Daarnaast wordt er gebouwd voor de doelgroep van het sociale huursegment voor 1- à 2-persoonshuishoudens. Hiervoor worden 15 grondgebonden sociale woningen van 1 bouwlaag met kap gemaakt.

Verkeer en parkeren

- Het parkeren voor de nieuwe woningen wordt ingevuld binnen de projectgrenzen, 1 parkeerplaats in openbaar gebied zal voorzien worden van een laadpaal
- De parkeernorm voor de grondgebonden sociale huurwoningen is 1,1 parkeerplaatsen per woning.
- De parkeernorm voor de patiowoningen is 1,7 per woning.
- Het bezoekersparkeren is 0,15 plaatsen per woning, die plaatsen moeten in de openbare ruimte worden gemaakt.

Klimaatadaptatie/circulair bouwen

- De inrichting van de openbare ruimte en de realisatie van de woningen zijn afgestemd op klimaatadaptieve uitgangspunten.
- De benodigde watercompensatie als gevolg van extra verharding wordt binnen het projectgebied gerealiseerd.
- De patiowoningen worden duurzaam en deels circulair gebouwd, met aandacht voor herbruikbare materialen en energie-efficiëntie.

Doorlopende groenzone

- Versterken van de groenzone met nieuwe bomen, bosschages, opgaand groen en bloemrijk gras stroken.
- Het realiseren van een doorlopende recreatieve nieuwe groen – blauwe zone waarin water wordt toegevoegd en die doorloopt tot in de huidige woonwijk (aan de Hunze).
- Het speelveld Ravotti verbeteren, herinrichten en uitbreiden met waterspelen en integraal onderdeel uitmaken van groenzone.
- Het voetbalveld wordt verbeterd.
- Het fietspad wordt door de groenzone aangelegd.

Overgang park-wonen

Erfafscheidingen worden integraal meegenomen in het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp en sluiten aan op het groene beeld van het omliggende park. Bij de patiowoningen maken de erfafscheidingen onderdeel uit van het totaalbeeld en worden ze zorgvuldig ontworpen en afgestemd op de architectuur. Hier wordt gedacht aan lage groene hagen, gemetselde (eventueel gecombineerd met ondergeschikte houten delen) muurtjes of halfopen erfafscheidingen die privacy bieden zonder het open en groene karakter van de openbare ruimte te verstoren. De erfafscheidingen van de patiowoningen aan de achterkant zijn afgestemd op het water-parkbeeld en mogen niet hoger worden dan 1 meter. De waterkerende constructie naar het openbare water maakt hiervan ook onderdeel uit. Deze constructie wordt integraal meegenomen in het architectonische totaalbeeld en dient onderhoudsarm en een passende levensduur te hebben.

Beheer en onderhoud

- Het inrichtings- en beheerniveau van de openbare ruimte is basis, wat betekent dat de inrichting sober en doelmatig is. Uitgangspunt hierin is het Parkontwerp dat gemaakt is waarin de invloed van inwoners via de participatie is opgenomen.
- Bij het ontwerp dient rekening te worden gehouden met het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).

4. Stedenbouwkundige kaders

Stedenbouwkundige context

De Hunze ligt in het hart van de wijk De Drait, direct aan een groene, landschappelijke zone die een belangrijke fiets- en wandelverbinding vormt tussen het centrum van Drachten en het buitengebied. Deze route is onderdeel van het hoofdfietsnetwerk en wordt intensief gebruikt door bewoners als alternatief voor de auto. De zone is landschappelijk aantrekkelijk en biedt volop mogelijkheden voor spel, ontmoeting en verblijf, mede dankzij de aanwezige speelplekken en groene inrichting.

De structuur is goed verweven met de omliggende woonbuurten en heeft daarmee een belangrijke verbindende functie in de wijk. Tegelijkertijd ontbreekt op sommige delen sociale controle. Door de voormalige schoollocatie zijn er restruimten ontstaan zonder actieve randen. Oude hagen, smalle doorgangen en de oorspronkelijke ontsluitingen versterken het gevoel van afzondering op bepaalde plekken in het park. In de huidige situatie vormt dit een knelpunt voor de sociale veiligheid en beleefbaarheid van de parkzone.

De stedenbouwkundige opgave ligt naast het bouwen van nieuwe woningen in het versterken van de levendigheid en de veiligheid van deze centrale groenzone, door deze woningen toe te voegen die gericht zijn op het openbaar gebied. De nieuwe bebouwing draagt bij aan sociale controle, zonder het open en groene karakter van de zone onevenredig aan te tasten. Door woningentrees, ramen en privébuitenruimten te oriënteren op het collectieve groen ontstaat een duidelijke overgang tussen openbaar en privé domein. Daarmee wordt de parkzone niet alleen een groene verbinding, maar ook een sociaal verbonden plek in de wijk.

Richtlijnen bebouwing

De stedenbouwkundige opzet van De Hunze bestaat uit een gemengd woonprogramma met patiowoningen en grondgebonden sociale huurwoningen. Deze opzet sluit aan op de woningbehoefte van met name ouderen en kleine huishoudens. De patiowoningen worden uitgevoerd als nultredenwoningen met alle functies op de begane grond. Ze zijn geschakeld gesitueerd aan de groene zone waar ruimte is voor ontmoeting en contact. De sociale huurwoningen liggen aan de westzijde van het plangebied, in de vorm van drie blokken rijwoningen van één laag met kap, passend in de bestaande gebouwde omgeving.

Hoofdgebouwen

De woningen in het plangebied bestaan uit twee woningtypen: patiowoningen en rijwoningen. De patiowoningen zijn éénlaagse

woningen met optioneel een extra verdieping, geschikt voor extra bergruimte of een extra kamer. De patiowoningen zijn geclusterd langs de groene ruimte, en vormen daarmee een belangrijk stedenbouwkundig element in de versterking van sociale veiligheid langs deze parkzone.

Patio-woningen

Door hun oriëntatie op het openbaar gebied, met achtertuin en ramen gericht op de groene structuur, dragen zij actief bij aan sociale controle en levendigheid in de wijk. De kleine tuinen met patio aan de achterzijde biedt tegelijkertijd ook voldoende privacy. De gevels zijn verspringend geplaatst, wat een informele, kleinschalige structuur oplevert en bijdraagt aan een prettig straatbeeld. en beeld vanuit het park op de woningen.



Voorbeeld van een patiowoning

De patiowoningen krijgen de mogelijkheid van een tweede bouwlaag. Deze extra laag wordt in het verlengde van de woning gesitueerd en mag niet direct aansluiten op de tweede bouwlaag van de naastgelegen woning. Hierdoor ontstaat een open en gevarieerd dakbeeld. De tweede bouwlaag beslaat maximaal 60% van het oppervlak van de eerste bouwlaag; een eventueel dakterras telt hierbij niet mee.

Elke patiowoning beschikt over twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De berging of garage is inpandig opgenomen, toegankelijk vanaf de parkeerlocatie (op eigen terrein) en logisch verbonden met de entree. Door de positionering ontstaat een rustige, opgeruimde woonomgeving zonder versnippering van parkeren in de openbare ruimte. Hierbij is ook aandacht voor de inpassing van drie rolcontainers voor huishoudelijk afval. Speciale aandacht is er voor de uitstraling van de overhoeksegevels en de kopgevels.

Zowel hoofdvolumes als bijgebouwen worden uitgevoerd in natuurlijke materialen zoals baksteen en hout. De kleurstelling is warm en ingetogen, met zachte aardetinten en eventueel vergrijsd hout, passend bij het groene karakter van de locatie. De materialisering zorgt voor samenhang en een vriendelijke, tijdloze uitstraling in de wijk.

Rijwoningen

De sociale huurwoningen zijn rijwoningen van één laag met een kap. De woningen zijn aan de westzijde van het plangebied gesitueerd en sluiten aan op de bestaande bebouwing in de omliggende straten. Hoekwoningen naar de openbare ruimte krijgen extra aandacht in de uitwerking van de zijgevels, om ook hier de interactie met de openbare ruimte te versterken. Samen vormen de hoofdgebouwen een samenhangend geheel dat zorgvuldig is ingebed in de bestaande stedenbouwkundige structuur van De Drait.

Bijgebouwen

Bergingen worden op een vanzelfsprekende manier opgenomen in het ontwerp. Bij de patiowoningen zijn deze inpandig in de woning. In de achtertuinen van de rijwoningen zijn de bergingen gesitueerd die architectonisch zijn afgestemd op de rijwoningen. Het betreft zorgvuldig vormgegeven, standaard houten bergingen, die in vormgeving aansluiten bij het totaalbeeld en bijdragen aan een rustig straatbeeld

Wateropgave

De watercompensatieopgave als gevolg van extra verhard oppervlak wordt binnen het plangebied opgelost in de groene parkzone en grenzend aan de patiowoningen. De waterstructuur uit de parkzone wordt op natuurlijke wijze doorgetrokken langs de Fivelwoningen richting het groene veldje aan de straat De Hunze. Hiermee ontstaat niet alleen een robuuste wateroplossing, maar ook een landschappelijke verbinding tussen oud en nieuw. De zichtbare waterstructuur versterkt de bestaande groenstructuur van de wijk, zorgt voor een zachte overgang naar de omliggende bebouwing en draagt bij aan een herkenbare, samenhangende inrichting van de openbare ruimte. Dit verhoogt de ruimtelijke kwaliteit van zowel het nieuwe woongebied als de bestaande wijkdelen en biedt ruimte voor biodiversiteit, klimaatadaptatie en een aantrekkelijke woonomgeving.



Legenda

- Plangebied
- Bouwvlak Wonen
- Bouwkavels Patiowoningen
- Bouwkavels Sociale huurwoningen
- Bergingen
- Rooilijn
- Nokrichting
- Stedenbouwkundig accent
- Parkeren
- Weg
- Groen
- Water
- Paden
- Fietspad
- Entreezijde
- Bomen bestaand
- Bomen
- Hagen
- maximale goothoogte (m)
- maximaal aantal bouwlagen
- maximale hellingshoek dak
- maximale bouwhoogte (m)

7 2
7 10

Bebouwingsenvelop



Indicatieve inrichting locatie

N

21-01-2026 TB

Bestaande woningen aan de Fivel

Nieuwe sociale huurwoningen

Nieuwe patio woningen



Doorsnede nieuwe woningen

5. Richtlijnen beeldkwaliteit

Plaatsing

De woningen zijn gericht op de groene, openbare ruimtes die door het plan lopen. De gevels aan deze zijde zijn voorzien van entrees, ramen en doorzichten, waarmee ze bijdragen aan levendigheid, sociale veiligheid en interactie met het collectieve groen. De gevels die grenzen aan de openbare ruimte dragen bij aan een levendig en aantrekkelijk straatbeeld.

Hoofdvorm

De architectuur van de woningen is gebaseerd op eenvoudige, herkenbare volumes. De patiowoningen bestaan uit één laag met optioneel een tweede bouwlaag. Door het verspringend plaatsen van deze extra bouwlaag ontstaat een gevarieerd dakbeeld. De rijwoningen bestaan uit één lagen met kap. Subtiele variaties in massa en gevelopbouw zorgen voor differentiatie en dragen bij aan de menselijke maat in het plan.

Aanzicht

De woningen worden uitgevoerd in natuurlijke, duurzame materialen zoals baksteen en hout. De kleurstelling is ingetogen en sluit aan bij het groene karakter van de locatie. Gevels zijn zorgvuldig opgebouwd met aandacht voor ritme en detaillering. Ramen, deuren en overige openingen zijn afgestemd op de architectonische hoofdstructuur en dragen bij aan een samenhangend straatbeeld.

Overgang Openbaar-Privé

Erfafscheidingen zijn onderdeel van het totaalontwerp en sluiten aan op het groene karakter van de parkzone. Bij de patiowoningen zijn ze zorgvuldig afgestemd op de architectuur en materialisering. Ook bij de rijwoningen versterken voortuinen de overgang naar de openbare ruimte en stimuleren ze ontmoeting.

Toetsingskader

De beoordeling van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van de bouwplannen vindt plaats op basis van de Nota Omgevingskwaliteit Smallingerland. Deze nota vervangt eerdere welstandsnota’s en vormt het formele toetsingskader voor omgevingsvergunningen. De richtlijnen op deze pagina bieden richting voor de planontwikkeling en geven aan hoe plannen kunnen aansluiten op de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor deze locatie. Ontwerpers en ontwikkelaars worden geacht deze richtlijnen als vertrekpunt te nemen bij het vormgeven van de bebouwing en de openbare ruimte.



Gevarieerde dakbeeld door verspringende volumes



Patiowoningen sluiten aan op de parkzone en zorgen voor interactie



Integratie van berging/garage in de woning



Parkzone met ruimte voor spelen en ontmoeting



Parkeren aan de voorzijde van de patio woningen



Sociale huurwoningen, één laag met een kap

Drachten | Smallingerland

In samenwerking opgesteld door:

Gemeente Smallingerland
[redacted]

Frank Aikema Stedenbouw
Frank Aikema

Frank Aikema Stedenbouw

Borgstee 3B

9403 TS Assen

[redacted]

www.frankaikema.nl

FRANK AIKEMA
STEDENBOUW