



# DE BREKKEN

## Bouwenvelop

Datum: 4 september 2025

Status: Definitief

Locatie: Locatie aan De Brekken, naast de tennisvelden

# Inhoud

1.	Aanleiding en doel	3	4.	Stedenbouwkundige kaders	8
				Richtlijnen bebouwing	
				Hoofdgebouwen	
				Bijgebouwen	
				Wateropgave	
2.	Bestaande situatie	4	5.	Richtlijnen voor de beeldkwaliteit	11
	Situering in Smalingerland			Plaatsing	
	Kadastrale situatie			Hoofdvorm	
	Huidige omgevingsplan			Aanzicht	
	Historie			Welstandsnota De Swetten	
	Stedenbouwkundige context			Referentiebeelden	
3.	Opgave	6			
	Programma en volume				
	Programma – Ruimtelijk				
	Verkeer en parkeren				
	Klimaatadaptatie				
	Openbare ruimte				
	Beheer en onderhoud				

## 1. Aanleiding en doel

De ontwikkelstrategie voor Smallerland 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 bouwvelop, een document waarin de programmatische, ruimtelijke en stedenbouwkundige ambities en randvoorwaarden voor de locatie worden vastgelegd.

Het doel van de bouwvelop 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 bouwvelop vindt plaats in de initiatieffase van de planvorming. De bouwvelop is tevens een onderdeel van het participatieproces. Bewoners en andere belanghebbenden worden betrokken bij de totstandkoming van de bouwvelop.

Na participatie wordt de bouwvelop 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 De Brekken is gelegen in de wijk De Swetten, Drachten. Het perceel vormt een inbreidingslocatie in een overwegend woongebied en is momenteel in gebruik als sporthal. De functie vervalt zodra het nieuwe multifunctionele centrum (MFC) elders in de wijk in gebruik wordt genomen. De locatie licht tegen een zone van bedrijven aan.

### **Kadastrale situatie**

Het perceel grenst aan het Rak en ligt direct aan een wandelpad dat deel uitmaakt van de lokale langzaamverkeersstructuur. Aan de zuidzijde sluit het terrein aan op een open ruimte richting het tennisveld. De locatie is gemeentelijk eigendom en goed ontsloten.

### **Huidige Omgevingsplan**

De locatie ligt in het (oude) bestemmingsplan De Swetten.

Het heeft een Sport bestemming met een bouwvlak. Het terrein mag voor maximaal 40% bebouwd worden. De goot en bouwhoogte is 10 meter.

### **Historie**

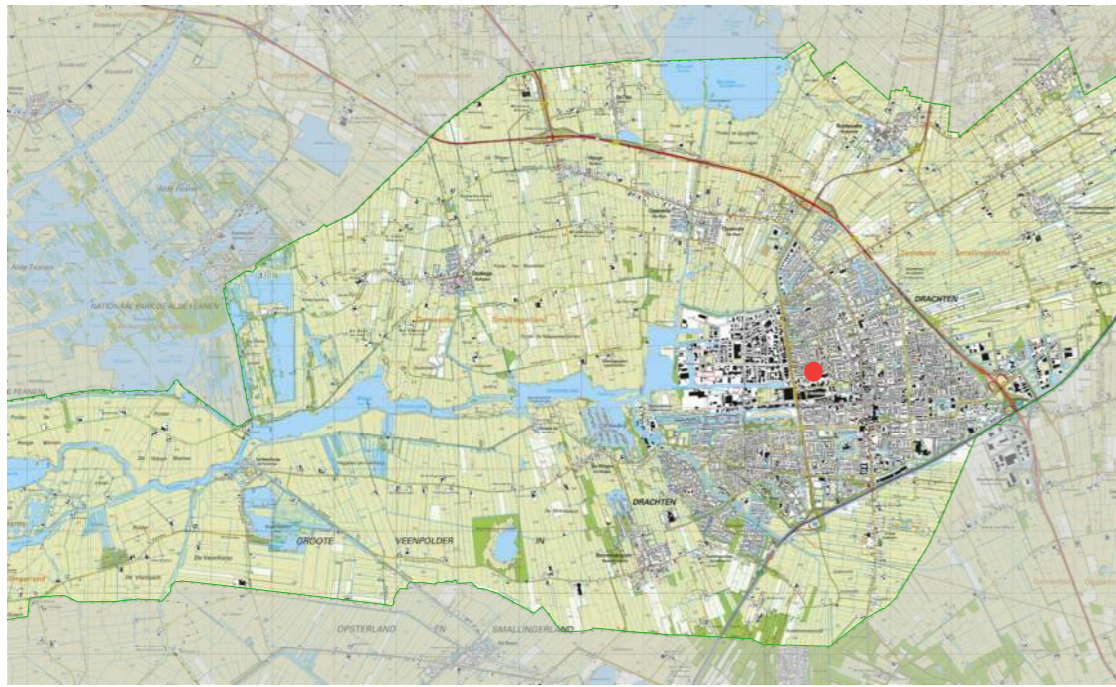
De locatie is in de jaren na de aanleg van De Swetten ingevuld als

sportvoorziening, passend bij het maatschappelijke karakter van het gebied rond De Tijen. De huidige bebouwing wordt gesloopt in het kader van de bredere herstructurering van voorzieningen in de wijk.

### **Stedenbouwkundige context**

De locatie De Brekken ligt in een wijk die wordt gekenmerkt door een rationele rasterstructuur met seriematige laagbouw. De verkaveling is orthogonaal, met duidelijke rooilijnen, ruime groenstroken en een rustige woonomgeving. De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen van één of twee bouwlagen. De locatie zelf wordt versterkt door de aanwezigheid van volwassen bomen en een bestaande wandelverbinding, die het gebied een groen en dorps karakter geeft.

De nieuwe ontwikkeling met zes grondgebonden rijwoningen sluit aan op deze structuur door zich evenwijdig aan de rooilijn van Het Rak te situeren, vergelijkbaar met de opzet van de woningen aan De Dobbe, en de oriëntatie op het wandelpad te behouden. Het parkeren wordt op de straat en aan de zijkant van het perceel opgelost, zodat de groene en autoluwe sfeer langs het wandelpad behouden blijft. In de verkaveling wordt rekening gehouden met een mogelijke toekomstige verbinding naar De Omloop, waarmee de dooradering van de wijk verder wordt versterkt.



Ligging locatie in Smallingerland



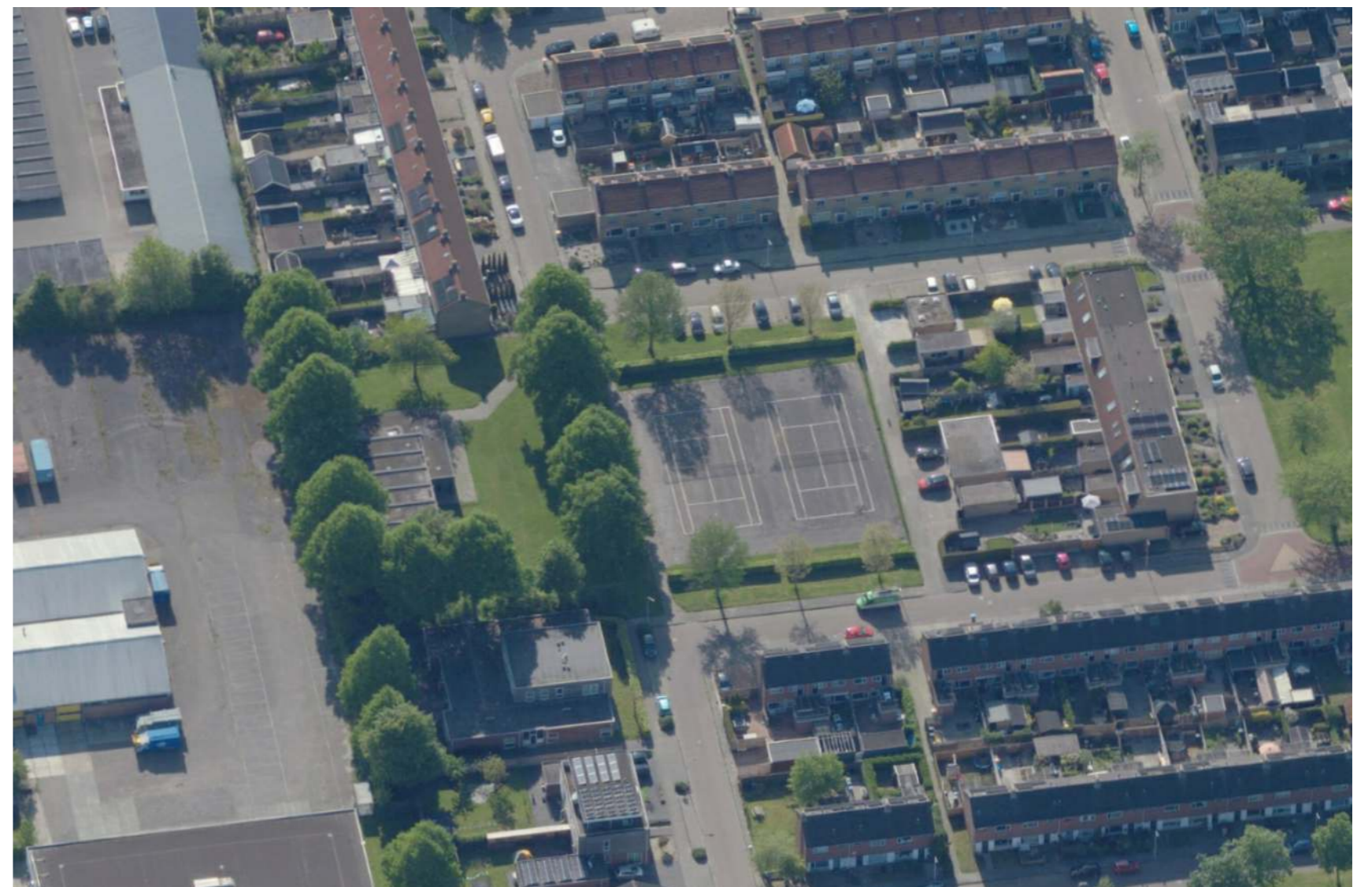
Kadastrale situatie locatie



Bestaande omgevingsplan locatie



1970 - De wijk De Swetten wordt gebouwd en de locatie is ingevuld met een wijkcentrum en een speelveld



Luchtfoto locatie

## 3. Opgave

### **Programma en volume**

- Koopwoningen: 6 betaalbare koop.
- Karakter: grondgebonden rijwoningen, deels levensloopgeschikt.
- Woningtypes: Rijwoningen, één bouwlaag met kap.
- Doelgroepen: Starters, senioren en kleine huishoudens.

### **Programma - Ruimtelijk**

- De woningen staan evenwijdig aan de bestaande rooilijn van Het Rak, gelijk aan de situering van de woningen aan De Dobbe.
- De voordeuren zijn gericht op het bestaande wandelpad, waardoor een levendig en sociaal straatbeeld ontstaat.
- Het bestaande wandelpad en de bomen blijven behouden en worden geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan.
- Parkeren wordt achter de rooilijn gerealiseerd in een parkeerkoffer aan de zijkant van het perceel.
- De verkaveling houdt rekening met een toekomstige verbinding richting De Omloop, ten behoeve van een betere dooradering van de wijk.

### **Verkeer en parkeren**

- Parkeren wordt op de straat en het eigen terrein opgelost in een parkeerkoffer.
- Aansluiting op de bestaande stratenstructuur wordt behouden.
- Parkeren vindt plaats buiten het zicht vanuit het wandelpad, zodat het groene karakter intact blijft.

### **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**

- Groen en wandelroutes krijgen prioriteit; bestaande bomen en wandelpad blijven behouden.
- Erfafscheidingen richting het wandelpad zijn groen en transparant; harde schuttingen zijn niet toegestaan.

### **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 De Brekken bestaat uit zes aaneengeschakelde grondgebonden rijwoningen, elk met één bouwlaag en een kap. De opzet is compact en kleinschalig, passend bij de maat en schaal van de omliggende wijk.

De woningen worden evenwijdig geplaatst aan de bestaande rooilijn van Het Rak, parallel aan het wandelpad. De hoofdentrees zijn gericht op het wandelpad, waarmee een actieve en levendige straatwand ontstaat. De situering van de woningen versterkt het groene karakter van de omgeving en zorgt voor een natuurlijke overgang tussen bebouwing en openbaar groen.

### **Hoofdgebouwen**

De hoofdvolumes bestaan uit eenvoudige, herkenbare woningtypes met een kapvorm die aansluit bij het dorps-stedelijke beeld van De Swetten. De rij vormt een rustig en samenhangend geheel, met kleine variaties in gevelbeeld om een menselijke maat te creëren.

Hoekwoningen worden extra gearticuleerd door toevoeging van ramen in de zijgevels en indien mogelijk een tweede entree of veranda-achtige overgang naar het wandelpad. Hierdoor ontstaan visuele verbindingen en wordt de sociale veiligheid verhoogd.

### **Bijgebouwen**

Elke woning wordt voorzien van een eigen (fietsen)berging, gelegen aan de achterzijde van de woning of geïntegreerd in de bouwmassa. De bergingen worden zorgvuldig vormgegeven in materiaalgebruik en architectuur, zodat ze als vanzelfsprekend onderdeel van het totaalbeeld functioneren.

### **Wateropgave**

De wateropgave voor het toevoegen van programma en verharding aan de locatie wordt centraal binnen het plangebied van de hele wijk De Swetten opgelost.



**Legenda**

- Plangebied
  - Bouwvlak
  - Contour bestaand gebouw
  - Bergingen
  - Parkeren
  - Weg
  - Groen
  - Paden
  - Tuinen
  - ▶ Entree
  - Bomen
  - Hagen
- 
- maximale goothoogte (m)
  - 5 60° maximale hellingshoek dak
  - 8 30° minimale hellingshoek dak
  - maximale bouwhoogte (m)

Bouwenvelop



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. Subtiële 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, waardebeoordeling 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



Sprekende zijgevels met interactie



Voorfronten stimuleren interactie



# Drachten | Smallerland

Frank Aikema Stedenbouw

Borgstee 3B

9403 TS Assen

06 1902 2835

[www.frankaikema.nl](http://www.frankaikema.nl)

