

<b>Project</b>	<b>Herontwikkeling locatie De Tuinen</b>
<b>Overleg</b>	<b>Participatiebijeenkomst omwonenden</b>
<b>Datum</b>	<b>Woensdag 16 februari 2022, locatie ROC Friese Poost 19.30 – 21.15 uur</b>

De gemeente Smallingerland en Accolade hielden een bijeenkomst over de ontwikkeling op de locatie aan De Tuinen en het Paradijske voor de omwonenden. In totaal waren ruim 25 omwonenden aanwezig. Bij het verslag zit de presentatie. Bij het verslag zit ook de eerdere nieuwsbrief over de Stationslocatie. Dit verslag geeft de samenvatting van de avond weer.

### **Programma**

1. Opening
2. Voorstelronde
3. Toelichting op het proces
4. Stedenbouwkundige verkenning
5. Vragen & ophalen voorkeuren
6. Vervolgstappen
7. Afsluiting

### **Ad. 1 – Opening (welkom, doel bijeenkomst en huishoudelijke mededelingen)**

Deze avond gaat over de invulling van de locatie De Tuinen met nieuwe betaalbare huurwoningen en de tijdelijke plek voor een huisartsenpraktijk op de locatie De Tuinen.

De avond heeft tot doel om:

- Omwonenden te informeren over:
  - De 1e verkenning van de stedenbouwkundige plannen voor de locatie;
  - De uitgangspunten die gelden voor dit gebied;
  - Het proces en de planning.
- Vragen te beantwoorden.
- Reacties, suggesties en ideeën bij de plannen op te halen. Waar dat kan, worden deze betrokken bij het verder uitwerken van het stedenbouwkundig plan. Als dat niet kan leggen we uit waarom niet.

### **Ad. 2 – Voorstelronde**

Namens de gemeente Smallingerland zijn de stedenbouwkundige ( ) en de coördinator Ontwikkelstrategie ( ) aanwezig. Namens woningcorporatie Accolade zijn aanwezig de projectleider ( ) en de stedenbouwkundig ontwerper ( ), van bureau HKB Stedenbouwkundigen).

### **Ad. 3 – Toelichting op het proces**

licht de aanleiding toe. De gemeenteraad heeft in oktober 2020 de Woonvisie 2020-2025 definitief gemaakt en vastgesteld. Hierin staat o.a. de ambitie van de gemeente om ca. 1.100 nieuwbouwwoningen te realiseren. Om deze ambitie te realiseren heeft de gemeente een Ontwikkelstrategie uitgewerkt. Dit is een aanpak om op of in diverse vrijkomende gebouwen, braakliggende gronden en particuliere locaties in Smallingerlandwoningen te realiseren. In maart 2021 is deze Ontwikkelstrategie vastgesteld door de gemeenteraad.

Dit geeft antwoord op een groot maatschappelijk probleem We hebben een woningnood. We hebben ook olopende wachttijden voor betaalbare huurwoningen.

In de Ontwikkelstrategie is de locatie De Tuinen opgenomen als een plek die geschikt is voor de ontwikkeling van woningbouw. Op deze plek wil de gemeente nieuwe betaalbare huurwoningen bouwen. De gemeente heeft de locatie daarvoor toegewezen aan woningcorporatie Accolade. Accolade kan de ontwikkeling van deze locatie combineren met de locatie Stationsweg. De locatie Stationsweg is al in bezit van Accolade.

Verder is de gemeente door huisartsenpraktijk Van Elselo benaderd. De huisartsenpraktijk wil in de toekomst op een plek elders in Drachten nieuwe huisvesting bouwen en heeft de gemeente gevraagd om een plek voor tijdelijke huisvesting. Het idee bestaat om dit tijdelijk op de locatie De Tuinen te realiseren.

### Proces

■ vertelt over het proces aan de hand van het schema. De gemeente en Accolade werken samen aan de planontwikkeling voor locatie De Tuinen.

Als eerste stap formuleerde de gemeente voor Accolade de randvoorwaarden voor deze locatie bestaande uit het woningbouwprogramma, de stedenbouwkundige kaders en de beeldkwaliteitseisen. Binnen deze kaders kon Accolade met ideeën komen. Dit was nodig omdat het bestemmingsplan nu een groot bouwblok kent voor maatschappelijke functies. Deze leggen we nu voor aan de omwonenden. We horen waarop graag uw mening, reacties en aanvullingen. Deze verwerken we waar mogelijk. We organiseren een nieuwe bijeenkomst in april/ mei. Daar geven we aan wat we met uw inbreng gedaan hebben. We geven dan ook toelichting op de bestemmingsplanprocedure en een globale doorkijk proces en planning.

De kaders en uw inbreng vatten we samen in de zogenaamde 'bouwenvelophe', die door het College wordt vastgesteld. Streven is dat dit in het 2e kwartaal van 2022 gebeurt. Voor de bouw van woningen is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Tijdens of kort na de vaststelling van de bouwenvelophe besluit B&W ook over ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Op het bestemmingsplan is inspraak mogelijk. Dit leggen we uit in de tweede bijeenkomst. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan het bouwplan verder worden ontwikkeld en gerealiseerd.

- 1) Vraag:  
Is de Ontwikkelstrategie al vastgesteld en wanneer? De Woonvisie kennen we, maar de Ontwikkelstrategie is bij ons niet bekend, hierin zijn wij niet meegenomen?

Antwoord: De Ontwikkelstrategie is een beschrijving van het proces hoe de gemeente braakliggende terreinen en vrijkomende gebouwen wil inzetten voor het realiseren van de doelstellingen van de Woonvisie 2020-2025. De Ontwikkelstrategie is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 maart 2021. Het document zelf is vertrouwelijk om speculatie met locaties te voorkomen.

(Zie [link vaststelling ontwikkelstrategie](#) door gemeenteraad)

De ontwikkelstrategie vormt een uitvoeringsprogramma voor ca 20 locaties waaronder De Tuinen. Omwonenden van de locaties worden bij de ontwikkeling van de individuele locaties betrokken.

- 2) Vraag:  
Staat er dan al vast wat er gebouwd gaat worden (vanuit Ontwikkelstrategie)? Er liggen nu ineens plannen op tafel. Waarom is er niet al in een eerder stadium met ons gesproken over de kaders voor deze locatie?

Antwoord: In de Ontwikkelstrategie is nog geen invulling gegeven aan specifieke locaties. Dat gebeurt per locatie. Voor elke locatie wordt een bouwveloppe uitgewerkt, waarin de kaders worden vastgelegd. Die komt tot stand nadat er ook participatiebijeenkoms(en) met de omwonenden zijn geweest.

Accolade is ook bij de naastgelegen locatie Stationsweg betrokken. In het verlengde daarvan ligt Accolade nu de ideeën voor de Locatie De Tuinen voor. De bijeenkomst is er juist voor bedoeld om reacties vanuit de omgeving op te halen en zo te komen tot een goede uitwerking van de bouwveloppe.

- 3) Vraag:  
Moet voor de tijdelijke huisvesting van de huisarts ook de bestemming gewijzigd en wat is de huidige bestemming van deze locatie? Wat komt er na de tijdelijke situatie?

Antwoord: Voor de tijdelijke situatie is geen bestemmingsplanwijziging nodig. De locatie heeft nu de bestemming 'maatschappelijk'; hierbinnen past een huisartsenpraktijk. Het is onduidelijk wat daarna gebeurt. Het huidige bestemmingsplan laat maatschappelijke functies toe. Het kan ook weer groen worden. Ook woningbouw behoort tot de mogelijkheden. Hiervoor moet het bestemmingsplan wel aangepast worden.

- 4) Vraag: Hoe zeker is de tijdelijkheid van de huisartsenpraktijk?

Antwoord: De praktijk wil elders nieuwbouw realiseren in Drachten. Met de praktijk zal een huurovereenkomst voor maximaal 4 jaar worden aangegaan. Praktijk wil zich niet definitief vestigen op deze locatie.

- 5) Vraag:  
Kunnen we alleen maar vanavond reageren op de plannen?

Antwoord: Nee, u kunt ook naderhand nog vragen en opmerkingen aan de gemeente doorgeven (zie contactgegevens aan het eind van het verslag). Ook zijn er binnen de bestemmingsplanprocedure nog momenten waarop wij u informeren en waarop u formeel ook kunt reageren op de plannen. We halen nu uw ideeën en opmerkingen op. We leggen in tweede bijeenkomst terug wat we met uw reacties gedaan hebben.

- 6) Vraag:  
Komt er dan 1 bestemmingsplanprocedure voor De Stationsweg en De Tuinen?

Antwoord: Ja, het is de bedoeling om beiden in 1 procedure op te nemen. In de volgende bijeenkomst willen we u graag meer vertellen over deze procedure, hoe dit verloopt en wat uw inspraakmogelijkheden zijn.

- 7) Vraag:  
Zijn er ook plannen om de industrie (bedrijven) te verkassen?

Antwoord: Nee, die plannen zijn er niet.

#### **Ad. 4 – Stedenbouwkundige verkenning**

■■■■■ trapt af met een toelichting op de stedenbouwkundige verkenning. Ze vertelt allereerst iets over de visie op hoofdlijnen en hoe vanuit stedenbouwkundig perspectief naar ontwikkelingslocaties wordt gekeken. Er wordt gekeken naar cultuurhistorische lijnen in gebieden, naar het landschappelijk casco en naar de wijkstructuren. De Tuinen maakt deel van uit van de wijkstructuren, waarin ruimtelijke uitgangspunten zijn geformuleerd voor de woonopgave (type woningen, type buitenruimte) en de inrichting van de openbare ruimte (gewenste omgang met o.a. parkeren, verkeer, groen, water).

Vervolgens zoomt [REDACTED] in op locatie De Tuinen. Na een korte schets van de historische ontwikkeling van de locatie, gaat [REDACTED] in op het omliggende bebouwingsbeeld en de groenkwaliteit van deze locatie.

#### Uitgangspunten gemeente

[REDACTED] eindigt met een samenvatting van de belangrijkste uitgangspunten die de gemeente vooralsnog heeft geformuleerd:

- Ruimtelijk aansluiten op de wijk
- Zoveel mogelijk groen voor de wijk behouden
- Grondgebonden woningen georiënteerd op de straat en op het groen
- Parkeren uit het zicht
- Plek voor tijdelijke huisvesting van de huisarts

De huisvesting van huisartsenpraktijk Van Elselo (nu gehuisvest aan de Geelgorsstraat 3) betreft een tijdelijke situatie. De praktijk wil toekomstig elders nieuwbouw realiseren, met de planontwikkeling is gestart. Tot die tijd is tijdelijke huisvesting nodig voor 1 huisarts en 2 assistenten; het gaat om ca. 300 m2 huisvesting.

[REDACTED] licht toe dat de verkeerskundige van de gemeente bij de planvorming heeft meegekeken naar de verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. Er is o.b.v. verkeerskundige kengetallen en metingen op locatie een inschatting gemaakt van de toekomstige situatie.

Ook is een bomeninventarisatie gedaan. Bij de grote kastanjeboom aan het Paradijske is helaas een schimmel geconstateerd en vanwege de veiligheid niet behouden kan blijven (schimmel verzwakt boom van binnenuit).

#### Uitgangspunten Accolade

[REDACTED] licht de rol en visie van woningcorporatie Accolade toe. De gemeente stelt randvoorwaarden aan Accolade. Het College vindt het belangrijk dat ook de omwonenden hun inbreng qua randvoorwaarden meegeven. Daarom vindt ook deze participatiebijeenkomst plaats

Heleen vertelt welke uitgangspunten vanuit Accolade van belang zijn voor deze locatie.

- Betaalbare huurwoningen
- Woningen met een tuin en berging
- Woningen voor 2 personen of kleine gezinnen
- Begane grond en 1e verdieping onder het dak (2 slaapkamers op de verdieping)

‘Houtskoolschetsen’ – een toelichting op de eerste modellen

Op basis van de uitgangspunten heeft [REDACTED] in samenspraak met Accolade en de gemeente, twee modellen uitgewerkt. De intentie is om aan de hand van deze modellen reacties en ideeën bij de omwonenden op te halen, zodat deze waar mogelijk bij de verdere uitwerking betrokken kunnen worden. [REDACTED] licht kort model A en B toe en benoemt ook afwegingen en aandachtspunten. Verschillen zitten o.a. in: de waterpartij en het speelveld, parkeervoorzieningen (positie en aantal) en het aantal woningen. [REDACTED] benadrukt dat het aantal woningen wel een belangrijk aandachtspunt in relatie tot de woningnood. Ook geeft hij aan dat bij de planuitwerking de gemeente graag zoveel mogelijk de bestaande kabels en leidingen wil hergebruiken.

Aanvullend laat [REDACTED] een aantal 3D-beelden zien van het huidige straatbeeld en van het mogelijke straatbeeld van het Paradijske en De Tuinen. Dit geeft een eerste indruk van hoe het eruit zou kunnen zien.

**VRAGEN, OPMERKINGEN & SUGGESTIES**

VRAGEN, OPMERKINGEN & SUGGESTIES

- 8) Vraag:  
Heeft de gemeente wel goed nagedacht over het verkeer? Over het parkeren aan De Tuinen. Het is een vrij smalle straat en hier moeten ook vrachtwagens laden & lossen, draaien en keren. Dat is nu al een uitdaging. Op de bedrijventerreinen staan aan de straatkant ook materialen opgeslagen waardoor wendmogelijkheden al beperkt zijn. Een aantal omwonenden heeft hun vraagtekens bij de kengetallen en metingen. Voor hun gevoel is de dagelijkse praktijk anders. Ook zal de komst van de huisartsenpraktijk veel extra verkeer met zich meebrengen.

Antwoord: Voor parkeren is nu 1,4 parkeerplaats per woning toegekend (norm). Er wordt ook rekening gehouden met dubbel parkeren (niet alle plaatsen zijn altijd bezet, situatie onder werktijd is bv. anders). Er zijn 3 extra parkeerplekken voor de huisarts en beide assistenten opgenomen. Onderzoek wijst ook uit dat bij sociale huurwoningen minder bewoners over een eigen auto beschikken en de parkeerbehoefte minder groot is. De aanleg van extra parkeerplaatsen gaat ten koste van groen. Bij de verdere uitwerking zullen de opmerkingen aan de verkeerskundige van het project worden voorgelegd.

- 9) Vraag:  
Kunnen er niet extra parkeerplekken bij de huisarts op het grasveld? Dat neemt de druk weg uit de straten.

Antwoord: Zie ook bovenstaande vraag. We verwachten dat we voldoende parkeerplaatsen maken... We willen ook ruimte voor groen en water houden.

- 10) Vraag:  
Wat gebeurt er met het speeltuintje?

Antwoord: er zijn nu 2 scenario's in de modellen weergegeven. De ene met een waterpartij, de ander met een groenpartij. In alle gevallen zal de huidige speeltuin (groenstrook) kleiner worden en er anders uit komen te zien. Als er een toename van verharding is (bouw woningen), moet dit gecompenseerd worden (eisen Wetterskip watercompensatie). Dat kan bv. met een waterpartij, sloot of wadi. Over hoe het speelveld eruit kan komen te zien willen we graag wat u belangrijk vindt.

- 11) Opmerking:  
Een waterpartij (vijver) lijkt ons niet veilig met spelende kinderen in de wijk.

Antwoord: Dit was ook een van onze vraagtekens. Een alternatieve vorm voor watercompensatie is wellicht een betere oplossing, waarbij het speelveld in de vorm van een veld blijft.

- 12) Vraag:  
Hoeveel afstand zit er tussen de woningen (i.v.m. uitzicht vanuit bestaande woningen)?

Antwoord: Afstand is ca. 14 m.

- 13) Vraag:  
Houden jullie wel rekening met de scouting (in gebouw de Tuinen 7)? Die gebruikt nu het speelveld voor diverse activiteiten.

Antwoord: Scouting kan inderdaad niet meer op het veld terecht wanneer er woningen komen. Zij zullen een nieuwe plek moeten krijgen. Hiertoe zal t.z.t. in samenspraak naar worden gezocht

- 14) Vraag:  
Zijn de woningen ook geschikt voor ouderen? En hebben jullie ook nagedacht over iets dergelijks als woningen in de Appelhof (4 in 1 blok), want die zijn erg gewild.

Antwoord: De woningen zijn geschikt voor ouderen. Er komt een 'luie trap' in, zodat de verdieping beter (en langer) bereikbaar is voor ouderen. Het overgrote deel van de ouderen kunnen tot op oude leeftijd in een woning met een trap wonen, bijvoorbeeld ook met een traplift. Voor ouderen die dat niet kunnen heeft Accolade voldoende woningen zonder trap.

- 15) Vraag:  
Wat is Accolade van plan met de 24 tijdelijke woningen op locatie Stationsweg?

Antwoord: Het is de bedoeling dat deze nog langer blijven staan. Ze staan er sinds 2016/2017 en zouden ca. 10 jaar blijven staan. Het is de verwachting dat deze nog 10 tot 15 jaar langer blijven staan en dat daarna een invulling met permanente rijwoningen komt. Voor de direct omwonende rondom de stationslocatie is en aparte informatiebijeenkomst al georganiseerd en een nieuwsbrief verzonden. Deze nieuwsbrief treft u ook aan.

16) Opmerking:

Door meerdere mensen wordt aangegeven dat zij weinig vertrouwen hebben in de gemeente als het gaat om de 'tijdelijkheid'. Eerder heeft de wethouder bij de tijdelijke woningen op de locatie Stationsweg aangegeven dat dit voor maximaal 10 jaar zou zijn. De woningen zouden bouwtechnisch ook niet geschikt zijn om langer te blijven staan. Nu blijkt dat dit waarschijnlijk weer voor ca. 10 jaar wordt verlengd. De gemeente komt zijn afspraken niet na.

Antwoord: De gemeente is haar belofte in zoverre nagekomen dat er een tijdelijke vergunning is afgegeven voor 10 jaar tot augustus 2026. Gezien de grote woningnood onder jongeren in Drachten heeft Accolade aan de gemeente gevraagd het gebouw langer te laten staan. Het gebouw is nog in goede conditie. Zie hiervoor ook de nieuwsbrief van de Stationslocatie.

17) Vraag:

Hoe gaat het straks bij de bouw? Wordt er ook geheid? En hoe gaat dat met bouwverkeer?

Antwoord: Als het eenmaal zover is, wordt hier met de aannemer een plan voor gemaakt (bouwperiode, beperking overlast, bouwverkeer, werktijden). Dit wordt ook met de buurt en omwonenden afgestemd.

### **Ad. 5 – Vragen & ophalen voorkeuren (interactief – groepen)**

Hieronder treft u de samenvatting van alle vragen, suggesties en aanvullingen van de 4 groepen per onderwerp aan. We nemen dit mee. Waar mogelijk verwerken we het in de plannen. Als dit niet mogelijk is leggen we uit waarom niet. Dit doen we in de eerstvolgende bijeenkomst. Hiervan wordt ook verslag gemaakt.

Sommigen hadden vragen en opmerkingen over hun persoonlijke woonomstandigheden. Gezien de persoonlijke informatie hebben we deze informatie uit dit algemene verslag gelaten.

#### **Onderwerpen**

##### **Woningbouw**

- Liever geen woningbouw op deze groene locatie. Zorg over hoeveelheid sociale woningbouw in de buurt.
- Algemeen: Moeten het op deze locatie per se sociale huurwoningen worden? Dat zouden we liever niet willen (zorgen over bewoning/overlast, verpaupering van woningen, daling waarde eigen woning).
- Een omwonende haalt ook de woonvisie aan. Daarin staat aangegeven dat woningbouw wordt mogelijk gemaakt met in achtname van de groene omgeving en ruimtelijke waarden. Het is dan jammer dat juist deze groene locatie wordt opgeofferd aan woningbouw. Ook is het verzoek om niet nu al het maximale aantal woningen op de locatie vast te leggen.

##### **Parkeren**

- Niet aan het Paradijske
- Parkeren wel aan De Tuinen
- Maken van voldoende parkeerplaatsen
- Parkeren zoveel mogelijk uit zicht, maar dat is bij De Tuinen niet zo
- Parkeren niet in de voortuinen van de woningen van Accolade
- Bewoners van de grote rijwoningen gaan echt niet omlopen naar de getekende parkeerplaatsen aan de Tuinen. Dit is een zorg.
- Handhaving is nodig ...in ieder geval het 1e jaar (dat dit alleen op de daarvoor bestemde plekken mag, om 'wildparkeren' op onveilige en ongewenste plekken te voorkomen).
- Er ontbreken een aantal bestaande parkeerplaatsen in de modellen (o.a. bij Paradijske nabij Oudeweg + aan het Paradijske voor de tijdelijke woningen).
- Opmerking huisarts: idee voor extra parkeerplaatsen bij de huisarts (kan desnoods wel op gras of met groene/open tegel)

##### **Verkeer**

- Zorg over hoeveelheid verkeer over het Paradijske en aansluiting op de Stationsweg
- Zorg over verkeer over De Tuinen, laden en lossen, parkeren en verkeer richting huisarts
- Zorg over kruispunt Stationsweg-Paradijske. Dat is nu al druk. Als ingang naar woningen vlak na de bocht is, lijkt ons dat geen veilige situatie.
- Opgang van Paradijske naar stationsweg (linksaf) is een probleem
- Door Noorderpoort is het al drukker geworden op Stationsweg. Mensen steken ook over vanuit De Swetten. Hier rekening mee houden.

##### **Indeling van de locatie**

- Aantal woningen juist neerzetten op de tekening
- Zorg over weinig ruimte tussen voorgevel van bestaande woningen aan het Paradijske
- Suggestie gedaan waarbij 6 nieuwe woningen aan Paradijske van die plek verdwijnen en aan de kant van De Tuinen en het speelveld worden toegevoegd (zie schets/scan). Eventueel meer bomen aan kant Paradijske

(ter plaatse waar nu 6 woningen getekend staan). De rijwoningen komen dan haaks op het Paradijske te staan. Het verzoek is om dit ook op tekening uit te werken.

- Vorm van bedrijfspand De Tuinen 7 klopt niet juist neerzetten
- Waarom kan dit tijdelijke pand van de huisarts wel over de perceelgrens heen (bedrijven mogen daar niet overheen)? Kan dat gebouw überhaupt niet wat verder naar achteren?

**Speelveld:**

- Combinatie 'water-kinderen' beter van niet
- Speelveld moet behouden blijven (zien spelen van kinderen, plek voor kinderen, plek voor scouting)

**Omgeving**

Opmerking beide modellen - bedrijventerrein: Eerder zijn al gesprekken geweest met de eigenaren. De suggestie wordt gedaan deze gesprekken te herstarten met de gemeente om de mogelijkheden te verkennen of de panden/terreinen ook te herontwikkelen zijn. Mogelijk transformeren tot woningen?

**Ad. 6 – Vervolgstappen (toelichting gemeente en Accolade)**

Vervolg

licht toe wat de vervolgstappen zijn.

- Eerste stap is een bijeenkomst over 6 à 8 weken. We houden rekening met de vakantieperioden
- In deze bijeenkomst leggen we uit wat we met de reacties gedaan hebben
- Daarnaast leggen we de bestemmingsplanprocedure uit.
- Van beide bijeenkomsten maken we verslag

Opmerking: Graag de eigenaren van de percelen/gebouwen van de het bedrijventerrein (naast de huurders) ook betrekken en uitnodigen. Omwonenden en huurders zijn uitgenodigd, maar mogelijk niet alle eigenaren van de grond/gebouwen. Verzoek om deze ook uit te nodigen.

Reactie: De gemeente pakt dit op.

Vragen

Als er nog naderhand nog vragen en/of opmerkingen zijn, dan kan contact worden opgenomen met : telefonisch op of per mail via @smallingerland.nl.

**Ad. 7 – Afsluiting**

Om 21.15 uur sluiten we af. bedankt, mede namens de gemeente en Accolade, iedereen voor de komst en inbreng. vult aan dat hij blij is met de kritische opmerkingen van de omwonenden, de uitgebreide inbreng en het gesprek dat vanavond is gevoerd.

Graag zien we eenieder weer bij de 2e participatiebijeenkomst.