

Verslag informatiebijeenkomst omwonenden Stationslocatie & De Tuinen – Drachten

Datum: 4 april 2022, locatie ROC Friese Poort 19.00 – 21.00 uur.

Programma:

1. Opening;
2. Voorstelronde;
3. Toelichting op de plannen;
4. Vragen & motivaties van keuzes;
5. Toelichting op bestemmingsplanproces;
6. Vervolgstappen;
7. Afsluiting.

1. Opening

Deze avond is het vervolg op de bijeenkomst van 16 februari 2022 'De Tuinen' en 13 oktober 2021 'Stationslocatie'. In de eerste bijeenkomsten zijn er suggesties, wensen en ideeën opgehaald. In deze bijeenkomst komen we hierop terug. Ook zijn er toen veel vragen beantwoord. We maakten hiervan verslag. Zie hiervoor de verslagen van deze eerdere bijeenkomsten.

Tijdens de avond viel de wiferverbinding telkens weg. Daarmee viel de presensatie vaak uit. Ook met een directe kabelverbinding lukte het niet. Onze excuses hiervoor, want het was vervelend voor u en voor ons. Ook dank voor uw geduld en begrip hiervoor.

2. Voorstelronde

Namens de gemeente zijn aanwezig:

[Redacted]

Namens Accolade zijn aanwezig:

[Redacted]

3. Toelichting op de plannen door [Redacted]

In het kort herhaalt Karin Peeters het waarom van deze ontwikkelingen:

Voor de uitgebreide informatie verwijzen we naar de verslagen van 16-02-2022 en 13-10-2021.

- De woonvisie voor 2020-2025: De gemeente moet 1100 nieuwbouwwoningen realiseren. Onder andere door de herontwikkeling van voormalige schoollocaties zoals De Tuinen. De locatie heeft nu een maatschappelijke functie waarbij het bouwblok 60% bebouwd mag worden en 10 meter hoog. Dit was vanwege de voormalige school. Deze school is al een tijd weg. De locatie is alweer enige tijd groen. Dus we begrijpen ook dat de bouwmogelijkheid op deze locatie niet als een herontwikkeling beleefd wordt, door u als omwonenden;
- Gemeente wil op deze locatie sociale huurwoningen bouwen en een tijdelijke huisvesting van een huisarts maken. De huisarts wil en gaat naar een andere plek in Drachten;
- De locatie is toegewezen aan Accolade;



- Gezien de bovenstaande bebouwingmogelijkheden gaf de gemeente aan Accolade uitgangspunten mee. Deze komen voort uit stedenbouwkundig onderzoek en visie op de hoofdlijnen: De cultuurhistorische lijnen, het landschappelijk casco en de wijkstructuren;
- Uitgangspunten Gemeente en Accolade:
 - Gemeente: zoveel mogelijk groen behouden, woningen straatgericht, parkeren uit het zicht, plek voor tijdelijke huisvesting huisarts;
 - Accolade: betaalbare huurwoningen, voor kleine gezinnen, woningen met een tuin en een berging.

4. Vragen & Motivatie van keuzes

We maakten hiervoor plannen en we beantwoordden uw vragen en namen uw suggesties en ideeën mee. Voor deze avond en in de presentatie hebben we de vragen en suggesties geclusterd naar:

- Verkeer en parkeren: ██████████ bespreekt dit hieronder;
- Herontwikkeling bedrijven aan De Tuinen:

De gemeente wil meewerken aan een herontwikkeling naar woningbouw als de eigenaren daarvoor het initiatief nemen. Uiteraard ook binnen kaders en randvoorwaarden;
- Verkaveling en afstand ten opzichte van de bestaande woningen: zie hieronder;
- Inrichting openbare ruimte: zie hieronder.

Allereerst kort de Stationsweg plannen door ██████████:

Er worden 8 rijwoningen gerealiseerd aan de Stationsweg, de tekeningen zijn op de vorige bijeenkomst van de stationslocatie besproken. Toen kwam de vraag, waarom niet meer kopgevels aan de straatkant. De huidige tekeningen zijn gewijzigd met drie kopgevels en 13 parkeerplekken achter de woningen in plaats van 8 parkeerplaatsen.

Tijdens de vorige bijeenkomst is ook gevraagd of de woningen iets meer naar achteren geplaatst kunnen worden. Dit is nu gewijzigd, aan de straatkant komt allereerst de stoep en daarna de groenstrook. Daarover meer bij De Tuinen.

1. Vraag: Hoe zit het met de parkeernormering was dit niet 1.4?

Antwoord: We maken met 13 parkeerplaatsen op de Stationsweg meer dan de norm van 1.2 parkeerplaatsen per woning.

Meer uitleg door ██████████.

Verkeerskundige situatie door ██████████

A. Parkeren

De norm bij sociale woningbouw is 1.2 parkeerplaatsen per woning. Sociale woningbouw heeft een lagere normering dan koopwoningen. Uit recent onderzoek blijkt dat huishoudens in sociale woningbouw vaker 1 auto of geen auto hebben dan 2 auto's.

- Bij de Stationsweg komen 13 parkeerplaatsen in plaats van 8 parkeerplaatsen. 8 parkeerplaatsen is te weinig, de 13 parkeerplaatsen liggen boven de norm;
- Bij De Tuinen houden we rekening met $17 \times 1.2 = 21$ parkeerplaatsen. Voor de huisarts 3 parkeerplaatsen per behandelkamer is 9 parkeerplaatsen.

We kunnen echter uitgaan van dubbelgebruik. Immers als een deel van de bewoners overdag aan het werk is en daarvoor de auto gebruikt, kunnen deze parkeerplaatsen gebruikt worden door patiënten van de huisarts. Dit zien we terug in de parkeerbalans. Maximale bezetting komt dan uit

op 19 parkeerplaatsen. We maken bij De Tuinen 24 parkeerplaatsen. Dit is exclusief de parkeerplaatsen bij het appartementengebouw.

B. Verkeersafwikkeling

De woningen en de huisartsenpraktijk brengen meer verkeer met zich mee. Het betekent:

- 4,5 tot 5,3 ritten per woning: Er is gerekend met 5,3;
- Huisartspraktijk: 23,4 tot 27,8 ritten per behandelkamer: Er is gerekend met 27,8.

17 woningen betekent 90 ritten = 9 in een spitsuur

3 behandelkamers betekent 84 ritten = 12 in een spitsuur.

Dit betekent 174 extra ritten per dag.

Via een worst-casebenadering is de verkeersafwikkeling op de aansluiting Paradijske-Stationsweg beoordeeld, inclusief deze extra ritten. Hieruit komt naar voren dat de kruispuntafwikkeling ook in de toekomst acceptabel blijft.

Parkeren en verkeersafwikkeling heeft [REDACTED] ook in de praktijk meerdere keren nu opgenomen en gezien.

2. Vraag: Is er ook rekening gehouden met het thuiswerken?

Antwoord: Dit is meegenomen in de telling. Door het thuiswerken kan het autobezit ook weer afnemen.

3. Vraag: Waar komen de normen vandaan? Is dit wetgeving?

Antwoord: Deze normen zijn door de gemeenteraad vastgesteld. Basis voor deze normen zijnde kencijfers van het CROW en zijn algemeen erkend. CROW (oorspronkelijk de afkorting voor Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek) is een Nederlandse stichting en kennisinstituut voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer, en werk en veiligheid. Gemeenten nemen vaak deze richtlijnen als normen op in hun beleid.

4. Vraag: Is er ook rekening gehouden met extra drukte op de Stationsweg?

Antwoord: Ja daar is rekening mee gehouden en dit is acceptabel.

5. Vraag: wat is acceptabel?

De toegang van het Paradijske naar de Stationsweg is nu al moeizaam, volgens de bewoners.

In het stuk tussen rotonde en het Paradijske zijn heel veel op- en afritten, volgens de bewoners is dit niet acceptabel. De praktijk is volgens de bewoners veel slechter.

Antwoord: De berekening volgens methode Harders laat zien dat de wachttijd kleiner is dan 15 seconden. Dat is, na een wachttijd van 0 seconden de laagste categorie. Een gemiddelde wachttijd van 20 seconden tijdens het spitsuur wordt nog algemeen geaccepteerd.

Als dat vroeger rustiger was, dan kan dat nu tegenvallen maar dat zijn wel de normen voor het verkeer in de steden en in centra. De intensiteit blijft fors lager dan de maximaal op 30 km-wegen geaccepteerde verkeersintensiteit van 3500-4500 motorvoertuigen per etmaal.

6. Vraag/opmerking: Gemeente gaat uit van 17 woningen bij De Tuinen. Maar niet van de extra 8 woningen bij de Stationsweg deze moeten ook meegenomen worden.

Antwoord: Dat klopt. Tabel en berekeningen passen we daarop aan. Het is wel de verwachting dat we binnen de normen blijven gezien het feit dat we van het slechtste scenario uitgaan. We dus bovenkant aantal ritten per woning en bovenkant verkeersintensiteiten meenemen.

7. Vraag: hoe komt het met het vrachtverkeer, deze moet lossen bij de bedrijfspanden.

Volgens de ondernemers zou het vrachtverkeer de ingang van de dokterspraktijk kunnen blokkeren.

Antwoord: Het vrachtverkeer is meegenomen in de berekeningen.

De weg de Tuinen is 6 meter breed. In goed onderling overleg moet laden en lossen en vrije toegang naar de dokterspraktijk en het parkeren prima kunnen.

8. Vraag/opmerking: Oplossing voor de extra verkeersdruk zou kunnen zijn, dat er net als vroeger een éénrichtingsweg tussen De Tuinen en Oudeweg van gemaakt wordt.

Antwoord: We kijken naar deze suggestie. We begrijpen deze gedachtegang, dank hiervoor. We zien wel meteen het nadeel dat het meer verkeer in de buurt oplevert. Ook rijden automobilisten zonder tegenverkeer veelal harder door de straten en de buurt. Dit willen we voorkomen.

9. Vraag/opmerking: Komt er een fietspad? Fietsen met het autoverkeer wordt als onrustig en onveilig ervaren.

Antwoord: Er komt wel een voetpad maar geen fietspad. De buurt kent 30 km wegen. Deze zijn hiervoor zo ingericht. Idee daarbij is dat de rijbaan wordt gedeeld door fietsers en automobilisten. Dit zorgt er ook voor dat er minder hard gereden kan worden. Als auto's harder gaan rijden in de buurt is dat ook erg onveilig.

10. Vraag/Opmerking: omwonenden zijn bang dat er meer voor de woningen geparkeerd gaat worden dan erachter. Men vraagt om een verbod op parkeren voor de woningen. De hele buurt is het hier mee eens volgens de spreker.

Antwoord: Gemeente neemt dit en de vraag over het éénrichtingsverkeer mee.

Het zou zo kunnen zijn dat de hele wijk hier dan in mee moet. Maar dat wordt uitgezocht.

Om te voorkomen dat er voor de deur geparkeerd wordt, zochten we ook naar een oplossing in de inrichting van het groen en de stoep. Dit komt hierna aan de orde bij de veranderingen in het stedenbouwkundig plan.

Inrichting stedenbouwkundige uitgangspunten van de huidige situatie door [REDACTED]

- Verkaveling en afstand tot de bestaande woningen;
- Inrichting openbare Ruimte.

Hier neemt [REDACTED] ons in mee

Hij onderzocht de mogelijkheid om de rooilijn (grens voor de voorgevel) terug te leggen ten opzichte van het eerder gepresenteerde model. Daarnaast is er gedacht over het draaien van de woningen. Hierdoor staan de blokjes verticaal op de weg. Dit laatste levert uitzicht op tegen zijgevels en in achtertuinen. Dat is een minder mooi beeld. Zie ook situaties in de buurt. Beter is om ritme te behouden en de voorgevel te maken richting het Paradijske. In beide varianten blijft het aantal woningen in het blok hetzelfde namelijk 12 stuks.

Rooilijn naar achteren plaatsen is een goed idee. We kunnen echter niet te ver naar achteren vanwege de zonering van de bedrijven bij De Tuinen. We leggen de rooilijn dan ook bij de Stationsweg naar achteren. Dit biedt de mogelijkheid voor een groenstrook voor de woningen. Woningen gaat dus verder naar

achteren. Dit geeft ook de mogelijkheid 1 woning bij de rij toe te voegen. Dit gezien de oplossing voor het water. Dit is hieronder beschreven.

We maken eerst een stoep en dan de groenstrook. Zo voorkomen we dat er standaard in de groenstrook geparkeerd gaat worden. Parkeren kan alleen op de parkeerplekken bij De Tuinen. We verbeterden de achterpaden naar de parkeerplaatsen toe zodat bewoners sneller bij hun achtertuinen, berging en achterdeur zijn.

We kijken naar de inrichting van het groen en de waterpartijen. Het water is nodig als waterbuffer. Dit is een wettelijke eis van het Wetterskip. Gezien het grondwaterpeil kunnen we geen wadi's maken. Deze zouden altijd vol staan met water. Water in west-oostelijke richting betekende dat de woningen minder naar achteren konden zakken als we ook de groenstrook zoveel als mogelijk daar willen behouden. Water in de noord-zuid positie betekende dat nauwelijks groene verblijf- en speelruimte was. We kiezen daarom nu voor het water in twee waterpartijen.

11. Vraag: kan de waterpartij in deze groenstrook zo gerealiseerd worden?

Antwoord: Ja, de huidige bestemming is maatschappelijk, ook de waterpartijen zijn maatschappelijk.

12. Opmerking: in vogelvlucht beeld zijn nog 8 parkeerplaatsen bij stationsweg getekend.

Antwoord: dit moet dus 13 parkeerplaatsen zijn. In de vergelijking oude en nieuwe plannen is het wel goed aangegeven.

5. Toelichting op bestemmingsplanprocedure door ██████████

Voor woningbouw aan de Stationsweg: is momenteel detailhandel-2.

Voor woningbouw aan de Tuinen: is momenteel een maatschappelijke bestemming.

In het huidige bestemmingsplan is woningbouw op de beide locaties niet toegestaan. Hier moet een nieuw bestemmingsplan voor komen.

Ontwerp bestemmingsplan wordt na goedkeuring B&W gepubliceerd. Hierop zijn zienswijzen mogelijk. Daarna wordt het bestemmingsplan opnieuw gepubliceerd. Degene die zienswijzen hebben ingediend kunnen dan eventueel bezwaar maken en daarna nog in beroep. De procedure willen we dit jaar starten en afhandelen.

Hogere waarden procedure

Op basis van het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai blijkt dat de grenswaarde van 48 dB op de gevels van de Stationsweg wordt overschreden. De gemeente kan besluit hogere grenswaarde nemen. Daarmee is een hogere belasting op de gevel toegestaan. Accolade moet wel extra geluidsisolatiemaatregelen nemen zodat het geluid in de nieuwe woningen voldoet aan de normen van het binnen niveau. Dat is 33 dB.

13. Vraag: Houden jullie ook rekening met het lawaai van eventuele koelvrachtwagens en geluid van de bedrijven?

Antwoord: Ja dat zit in de bedrijvonzonering en is onder andere de reden waarom we met de woningen niet dichterbij de bedrijven komen. Daarom kon ook de rooilijn van de woningen niet verder naar achteren bij het Paradijske.

Planschade

Er is geen bezwaar of beroep nodig om een planschade-aanvraag in te dienen.

6. Vervolgstappen door [REDACTED]

- We maken een verslag van deze bijeenkomst
- Hierin verwerken we uw vragen en inbreng.
- B&W neemt een besluit over de plannen.
- We maken een nieuw bestemmingsplan.

14. Vraag: wat is de planning en hoe verder?

Antwoord: Daar gaan de volgende sheets over.

In mei willen we bestuurlijk randvoorwaarden en ontwerp bestemmingsplan vaststellen.

Daarna publiceren we het ontwerp bestemmingsplan waarop zienswijze, bezwaar en beroep mogelijk zijn.

We verwachten bestemmingsplanprocedure eind dit jaar af te ronden.

15. Vraag: Is Hûs en Hiem al op de hoogte van de plannen en zo ja wat vinden zij van het plan?

Antwoord: Voor De Tuinen hebben we nog geen gevelbeelden. Daar is de aannemer nog niet bekend. We kennen alleen de stedenbouwkundige verkaveling. Voor de 8 woningen aan de Stationsweg. Die gaat VDM bouwen. Hûs en Hiem is akkoord met deze laatste plannen.

16. Vraag/ opmerking: Dat verbaast de spreker. Meneer vindt het erg lelijk en doet de suggestie Smelne's Erfskip in te schakelen. De verkaveling aan de Stationsweg zijn kleine vrijstaande woningen.

Antwoord: Er stond een groot detailhandelsgebouw. We willen graag grondgebonden woningen met 1 laag met kap terugbouwen. Accolade bouwt geen vrijstaande woningen als sociale huur. Dat is onbetaalbaar voor zowel de huurder als Accolade. De gemeente is akkoord met de rij van 8 woningen. Welstand met het gevelbeeld.

17. Vraag: Wanneer start de bouw?

Antwoord: Dat is op dit moment nog niet bekend. De verwachting is in 2024. Zodra alle plannen rond zijn komt er weer een bijeenkomst. De bouwer is voor het gedeelte aan de Stationsweg wel bekend. Voor het gedeelte aan De Tuinen nog niet.

18. Vraag: Eén van de ondernemers vraagt, als er een belegger komt die de bedrijfspanden opkoopt. Kunnen dan op die plek ook woningen gebouwd worden?

Antwoord: De eventuele belegger kan dan eerst in gesprek met de gemeente gaan.

19. Vraag: Deze ontwikkelingen en bijvoorbeeld verkeer houdt hier nog geen rekening mee

Antwoord: Nee dat klopt. De Tuinen en Stationsweg zijn nu concrete initiatieven. Dat is bij de herontwikkeling van het bedrijventerrein niet het geval. We bezien op het moment van herontwikkeling van het bedrijventerrein opnieuw de mogelijkheden.

20. Vraag: Worden de nieuwe woningen gasloos?

Antwoord: Ja, alle nieuw te bouwen woningen zijn gasloos. Bij de nieuwbouw is dat nu wettelijk verplicht. Gezien de noodzakelijk verduurzaming wil Accolade dat overigens ook.

21. Vraag: Waarom zijn er twee bomen weggehaald?

Antwoord: Deze bomen waren ziek en moesten gekapt worden. Het rapport is met de mensen die hun email adres hadden opgegeven gedeeld. Als er meer bomen gekapt moeten worden zal dit eerst met omwonenden gedeeld worden.

22. Vraag: krijgen we sowieso alle achterliggende onderzoeken en rapporten te zien?

Antwoord: Het bestemmingsplan is inclusief alle onderzoeken en rapporten. Het bestemmingsplan leggen we ter inzage via ruimtelijkeplannen.nl. Het ligt ook in hard copy ter inzage op het gemeentehuis welke op afspraak ingezien kan worden. (Eventueel ook zonder afspraak in te zien op gemeentehuis maar kan zijn dat de behandelend ambtenaar dan niet aanwezig is om vragen te beantwoorden).

23. Vraag: Wordt de riolering in de straat ook weer vervangen? Dit gaf veel overlast.

Antwoord: Dit hoeft nu niet weer voor deze extra woningen.

24. Vraag: Kunnen we het plan van tevoren inzien?

Antwoord: Het bestemmingsplan komt ter inzage bij de gemeente te liggen. En is ook via ruimtelijkeplannen.nl dan te bekijken. Voor de herinrichting openbare ruimte komt de gemeente bij u terug. Accolade presenteert aan u de definitieve woningen aan De Tuinen en de Stationsweg, de aannemer(s) die de woningen gaan bouwen en ook de verwachte werkzaamheden daaromheen. We proberen de overlast te beperken.

25. Vraag: Accolade gaf aan met boorpalen te werken. Hoe gaat Accolade dit waarmaken?

Antwoord: Accolade geeft dit mee in technisch programma van eisen al bij de aannemersselectie. De aannemer houdt daar in zijn aanbieding rekening mee. We leggen dit vast in de aannemersovereenkomst. We houden toezicht op de gemaakte afspraken. Sowieso komt er een aanspreekpunt vanuit Accolade bij de bouw maar ook bij het beheer van de woningen. Bij overlast en dergelijke kunt u contact opnemen met Accolade.

7. Sluiting

Dank u wel voor uw komst. Heeft u vragen of opmerkingen op het verslag dan kunt u terecht bij

Accolade: [REDACTED], telefoon (06) [REDACTED] of [REDACTED]@accolade.nl.

Gemeente Smallingerland: [REDACTED]: telefoon (06) [REDACTED] of [REDACTED]@smallingerland.nl.

Het verslag en de presentatie wordt zo spoedig mogelijk met u gedeeld. Gezien enkele vrije dagen duurt dit mogelijk even wat langer. De aangedragen verkeerskundige oplossingen zoals parkeerverbod en eenrichtingsverkeer en de nieuwe tabellen en berekening met 25 woningen (17 + 8) worden u nagezonden.