

## Verslag tweede participatiebijeenkomst omwonenden “Landje van Nicolai” aan de Wetterwille in Drachten

Datum: 25 maart 2024, locatie De Brede School de Wiken 19.00-20.30 uur.

De Gemeente Smallingerland en Accolade hielden een bijeenkomst over het schetsontwerp voor het ‘Landje van Nicolai’ aan de Wetterwille in Drachten. In totaal waren hier ruim 45 omwonenden aanwezig. Bij het verslag zit de presentatie. Dit verslag is een samenvatting van de avond.

### Programma:

1. Opening
2. Voorstelronde
3. Terugblik aanleiding, proces & planning
4. Terugblik participatie
5. Planuitwerking
6. Reacties, vragen en opmerkingen
7. Afsluiting

### 1. Opening

Anke de Boer opent als gespreksleider de avond en heet iedereen welkom. De avond gaat over de ontwikkeling van de locatie aan de Wetterwille. De avond heeft als doel om:

- Omwonenden te informeren over wat er het afgelopen jaar is uitgewerkt;
- Een toelichting op het schetsontwerp te geven;
- De uitwerking van het participatieproces te presenteren;
- Reacties op te halen en vragen te beantwoorden.

### 2. Voorstelronde

Namens de gemeente Smallingerland zijn de coördinator Ontwikkelstrategie Marjolijn Helmich en stedenbouwkundige Frank Aikema aanwezig. Namens woningcorporatie Accolade zijn aanwezig: Rachella de Haan, projectleider, en Judith Blom, regisseur Wonen en Leefbaarheid. Daarnaast is stedenbouwkundige Willem van der Grinten van Rho Adviseurs aanwezig. Willem werkt in opdracht van Accolade.

### 3. Terugblik

Marjolijn licht het proces toe. De gemeenteraad heeft in 2020 de Woonvisie 2020-2025 vastgesteld. Hierin staat de ambitie om 1.000 nieuwbouwwoningen te bouwen. Deze ambitie is inmiddels verhoogd met 500 woningen extra in het Collegeakkoord. De nieuwbouwpoging in Drachten bedraagt 1.500 woningen voor 2030. Een groot deel hiervan wordt gerealiseerd in Drachten. In Drachten zijn veel locaties waar de bestaande gebouwen (zoals scholenlocaties) hun functie hebben verloren of gaan verliezen. Deze locaties zijn ondergebracht in de Ontwikkelstrategie, vastgesteld door de gemeenteraad in 2021. Voor 22 locaties uit de Ontwikkelstrategie heeft de gemeente een subsidie van het Rijk ontvangen om snel betaalbare woningen te bouwen (WoningBouw Impuls/WBI). In deze gebieden worden betaalbare koopwoningen (€355.000 v.o.n.) en sociale huurwoningen gerealiseerd.

We hebben een woningnood en de wachttijden voor betaalbare sociale huurwoningen lopen op. De corporaties en de gemeente hebben daarom een convenant ondertekend om 300 sociale huurwoningen te



realiseren. In het convenant en de Ontwikkelstrategie is locatie de Wetterwille (het Landje van Nicolai) opgenomen als plek die geschikt is voor de ontwikkeling van woningbouw. Hier willen de gemeente en Accolade sociale huurwoningen en vrije sector woningen bouwen. Omdat het gebied eigendom is van Accolade is Accolade de projectontwikkelaar.

#### Proces:

##### 1. Participatieproces

We organiseerden een plenaire bijeenkomst waar alle omwonenden en betrokkenen voor waren uitgenodigd. Er is vervolgens een klankbordgroep gevormd die twee keer bij elkaar kwam.

##### 2. Bouwenvelophe

De bouwenvelophe bevat de ruimtelijke uitgangspunten en kaders, waar de ontwikkeling (bouwplan) aan moet voldoen. De input van het participatieproces (dus ook de input van vanavond) nemen we hierin mee. Het College stelt de bouwenvelophe vast.

##### 3. Ruimtelijke ordeningsprocedure

Voor de bouw van de woningen is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit kent een eigen procedure. In deze fase zijn er mogelijkheden om zienswijzen in te dienen. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is, dan kan de bouw van de woningen starten.

*(NB. Per 1 januari 2024 heet het bestemmingsplan een Omgevingsplan. Voor het gemak houden we de term bestemmingsplan aan).*

##### 4. Terugblik

Rachella de Haan geeft een korte terugblik. Bijna een jaar geleden hadden we de eerste participatiebijeenkomst. Hierin zijn de uitslagen van de enquête en de uitgangspunten uit de stedenbouwkundige analyse besproken. Vervolgens is er een klankbordgroep opgericht. Deze is twee keer bij elkaar gekomen. In de eerste sessie organiseerden we een schetsatelier over de ideale inrichting op basis van een aantal thema's. In de tweede sessies bespraken we de schetsmodellen en prioriteiten. Met de resultaten van deze bijeenkomsten werkte Rho adviseurs een schetsplan uit dat tijdens de bijeenkomst werd gepresenteerd.

##### 5. Planuitwerking

Willem van Rho Adviseurs blikt kort terug op de historie van het Landje van Nicolai, wat we tot nu toe hebben gedaan en presenteert het schetsontwerp. In het schetsplan zijn 30 sociale woningen en 22 koopwoningen opgenomen. Deze woningen variëren in één laag met kap en twee lagen met kap. De locatie wordt aan twee zijden ontsloten: via de zuidwestzijde en de oostzijde. Aan de noordzijde, bij de bestaande toegang van de locatie, wordt de locatie ontsloten met een wandel/fietspad. Langs de voorzijde van de woningen komen woonpaden.

De noordelijke watergang willen we verbreden van ca. 6 meter naar 10 meter, waarbij het beheer en waterkwaliteit meer aandacht verdient. Er komt een natuurlijk talud met riet en nieuwe houtwal; geen harde oeverbeschoeiing. We bekijken goed welke bomen behouden kunnen blijven en welke niet. De watergang moet worden verbreed en daar zullen bomen verdwijnen.

De zuidelijke watergang is nu zo'n 6 meter breed en willen we behouden. De bestaande houtwal willen we daar verbreden. Aan deze zijde zijn de parkeerplaatsen gesitueerd. Door het verbreden en verdichten van de houtwal willen we inschijnend licht door koplampen verminderen. Een bredere houtwal draagt ook bij aan verbetering van de biodiversiteit.



## 6. Hoe verder

- Er wordt een verslag van de bijeenkomst gemaakt. Deze wordt met de presentatie verstrekt aan de mensen die zich per e-mail voor deze bijeenkomst hebben aangemeld of na afloop hun e-mailadres achterlaten. Andere geïnteresseerden kunnen het verslag opvragen via [wetterwille@accolade.nl](mailto:wetterwille@accolade.nl). Zie voor informatie ook de projectpagina op [Weiland aan de Wetterwille \(accolade.nl\)](http://Weiland aan de Wetterwille (accolade.nl)).
- Na deze bijeenkomst bespreken de gemeente en Accolade de ontvangen reacties en kijken welke aanpassingen in het schetsontwerp daarvoor nog nodig en mogelijk zijn. Ook kijken we dan op welke wijze we dit communiceren met de omwonenden.

## Vragen en opmerkingen

### 1. Waarom is er gekozen voor haaksparkeren en niet langsparkeren. Nu schijnen de koplampen in de woningen grenzend aan de zuidzijde.

Bij de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen moeten wij ons houden aan gemeentelijke parkeernormen. Deze normen bepalen hoeveel parkeerplaatsen wij per woning moeten realiseren. Door haaksparkeren kunnen wij voldoen aan deze normen en voldoende parkeerplaatsen realiseren. Voor langsparkeren is meer ruimte nodig, we verwachten dat dit niet te realiseren is. Rho Adviseurs zal nog een berekening maken ter controle.

### 2. Waarom niet haaksparkeren aan de andere zijde van de straat, dus aan de kant van de nieuwe woningen?

In de gepresenteerde schets zit er een bocht in de toegangsweg, daar is ruimte voor nodig. In die situatie kunnen we parkeren niet aan de andere kant plaatsen, dan kunnen auto's niet de locatie op draaien.

### 3. Vanuit omwonenden worden grote zorgen geuit over de verkeerssituatie rondom de scholen Het Anker en De Bolder en Sporthal De Waring. De omwonenden geven aan de toegangsweg aan de zuidzijde geen geschikte plek te vinden. De situatie wordt door ouders, kinderen en omwonende als onveilig ervaren. Probeer te voorkomen dat er grotere problemen ontstaan. Ook als er straks bouwverkeer door de wijk moet.

De gemeente en Accolade horen de zorgen over de verkeersveiligheid in de huidige situatie en de zorgen over de consequenties van toevoeging van 52 woningen. Deze input is waardevol. De omwonenden en bewoners, zijn de ogen en oren in de wijk. De zorgen worden gedeeld met de verkeerskundige van de gemeente. Accolade en de gemeente zullen samen de toegangswegen nog eens bekijken.

Er worden nog enkele suggesties gedaan:

- *Bijvoorbeeld een extra ontsluiting vanuit de wijk. Dit heeft wel als risico dat men de auto nog makkelijker pakt, wat tot meer verkeersbewegingen leidt. Dit valt wel buiten de scope van de bebouwing op het Landje van Nicolai.*
- *Kan de ontsluiting ook aan de kant van de Frisia komen? Bijvoorbeeld in het midden van de locatie, zo kan er mogelijk meer ruimte bij de sporthal/parkeerplaatsen overblijven.*

De gemeente (en Accolade) hebben meerdere belangen te behartigen. Niet alles kan daarom een op een worden toegepast in het plan. We moeten kijken wat de optimale invulling is voor het gebied, met respect voor omwonenden. Wat is haalbaar en hoe kunnen we de druk op de woningmarkt af laten nemen?



- 4. De weg op de locatie is nu één lange rechte weg. Omwonenden verzoeken hier nog eens goed naar te kijken om te voorkomen dat dit een racebaan wordt. Bijvoorbeeld door het realiseren van drempels of verspringingen.**  
Dit nemen we samen met voorgenoemde punt nog eens mee.
- 5. Een van de suggesties is om een doorgaande weg te realiseren met éénrichtingsverkeer. Mogelijk kan zo de verkeerdrukke worden verdeeld.**  
We bekijken dit samen met het voorgenoemde punt nog een keer.
- 6. Tijdens de tweede klankbordgroep bijeenkomst waren schuurwoningen een optie. Waarom zijn deze niet terugkomen in het schetsontwerp?**  
Bij schuurwoningen zat in het midden een ontsluiting, met een voortuin aan de parkzijde. Dit is vergelijkbaar met rug-aan-rug woningen. In de klankbordgroep werden hier zorgen voor overlast over uitgesproken: mensen zitten dan in hun voortuin waarbij omwonenden zorgen hebben voor overlast. Een schuurwoning komt het beste tot zijn recht als het vrij staat in het groen. Dit soort woningen hebben dan meer ruimte nodig. Financieel zijn schuurwoningen daarom op deze locatie niet haalbaar.
- 7. Hoe komen de woningen eruit te zien?**  
Dit is nu nog niet bekend. De uitstraling en vormgeving moeten we nog uitwerken. Het is wel bekend dat de woningen variëren in één laag met kap en twee lagen met kap. Hoekwoningen geven we extra aandacht, omdat deze beeldbepalend zijn als je de locatie oprijdt.
- 8. Wat gebeurt er aan de oostzijde (korte zijde)?**  
Aan deze kant komt een toegangsweg. De rest van de watergang en bomen willen we behouden.
- 9. Wordt er geheid?**  
De woningen krijgen wel funderingspalen, er worden dan boorpalen toegepast. Daarmee hoopt Accolade de overlast te kunnen beperken.
- 10. Wordt er een nulmeting gedaan voor de omliggende woningen?**  
Ja. Vooraf aan de werkzaamheden wordt er een opname gemaakt van de huidige staat van de woningen. Ontstaat er tijdens de werkzaamheden schade? Dan kan dat met dit rapport worden vergeleken en bepaald.
- 11. Kan de weg i.v.m. geluidsoverlast ook in het midden van het plan worden aangelegd?**  
Als de weg in het midden van het plan wordt aangelegd, schuiven de nieuwe woningen dichterbij de randen van de locatie. De nieuwe woningen en achtertuinen komen dan veel dichterbij de houtwallen, bomen en de bestaande omliggende woningen te staan. Dit geeft mogelijk meer kans op overlast, door de aangrenzende tuinen. En aan de noordzijde van de locatie blijft dan weinig ruimte over om de houtwal en waterberging goed in te richten.
- 12. Kan het plan ook worden gespiegeld? Dus de (toegangs)weg aan de noordzijde van de locatie?**  
De noordzijde is de meest logische route om het wandelpad op het bestaande park De Folgeren aan te sluiten. De watergang aan de noordzijde is ook het meest geschikt om te verbreden.



**13. In hoeveel jaar moet dit project terug worden verdiend? In vorige sessies is hier wel over gesproken.**

Het afgelopen jaar zijn verschillende financiële doorrekeningen gemaakt. Er is eerder gesproken over een terugverdientijd van de aankoop van de locatie. Dat zit hier nu niet in verwerkt. We moeten de kosten en baten tegen elkaar opwegen.

Met het huidige schetsplan met 52 woningen is het een behoorlijke uitdaging om het plaatje financieel rond te krijgen. Accolade is daarom ook met de gemeente in gesprek over subsidie. De gemeente heeft een WoningBouw Impuls subsidie toegekend gekregen en kijkt kritisch naar de financiële onderbouwing van Accolade. Accolade verdient niet op sociale huurwoningen. De bouwkosten zijn relatief hoog en de huuropbrengsten zijn laag.

**14. Komen we nog een keer terug met aangepaste plannen voordat het in de bouwveloppe naar het college gaan?**

Na deze bijeenkomst bespreken de gemeente en Accolade de ontvangen reacties en kijken welke aanpassingen in het schetsontwerp daarvoor nog nodig en mogelijk zijn. Ook kijken we dan op welke wijze we dit gaan communiceren met de omwonenden.

**15. Hoe wordt de groenstrook tussen de parkeerplaatsen en de houtwal ingericht om inschijnende koplampen te voorkomen?**

De houtwal aan de zuidkant willen we verbreden en verdichten om daarmee het inschijnen van koplampen te verminderen.

