Participatieverslag Wetterwille

Inleiding en doel participatie
Het participatieproces rond de Wetterwille is vormgegeven volgens de uitgangspunten van de Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente Smallingerland: vroegtijdige betrokkenheid, transparantie en ruimte voor inbreng. Het doel van dit proces was om omwonenden en andere betrokkenen tijdig te informeren over de woningbouwontwikkeling en draagvlak hiervoor te creëren door hen de gelegenheid te geven wensen, zorgen, ideeën en anderszins kenbaar te maken.

In dit project is nauw samengewerkt met woningbouwcorporatie Accolade, daar een deel van de te bouwen woningen sociale huurwoningen betreft en Accolade grondeigenaar van het gehele perceel is.

Tot begin 2026 was Accolade initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar van dit project, met gemeente als betrokken partner. Onderdeel van het plan is echter ook het ontwikkelen van koopwoningen geweest, naast sociale huurwoningen. Gedurende het proces is besloten om de regie over de ontwikkeling van Accolade naar de gemeente te verschuiven. Belangrijkste reden is dat de gemeente meer ervaring en expertise heeft met gebiedsontwikkeling. Accolade kon hiermee de focus leggen op de ontwikkeling van de sociale huurwoningen het plan.
Hierdoor is een nieuwe wijze van samenwerking ontstaan.

Besluiten raad en college
- Vaststellen ontwikkelstrategie Smallingerland: in maart 2021 heeft de gemeenteraad de ontwikkelstrategie vastgesteld. Hierin is omschreven welke locaties binnen de gemeente ontwikkeld worden tot woningbouw. De locatie Wetterwille is hier één van.
- Vaststellen bouwenveloppe: op 3 maart 2026 is de bouwenveloppe voor Wetterwille door het college vastgesteld. Hierin zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling omschreven. De bouwenveloppe is een resultante van de participatieopbrengst, ambtelijke input en afstemming met Accolade.

Chronologisch overzicht participatiemomenten
- 26 januari 2023: de eerste brede participatiebijeenkomst, georganiseerd door de gemeente en Accolade. Er waren zo'n 80 aanwezigen. De avond had als doel om omwonenden te informeren over het proces en planning, een stedenbouwkundige analyse te geven, reacties, suggesties en ideeën op te halen en vragen te beantwoorden. Tijdens de bijeenkomst is het proces geschetst en een stedenbouwkundige analyse van het plangebied gegeven. Daarnaast is ingegaan op de reacties die Accolade heeft ontvangen op de door hen in 2021 rondgestuurde vragenlijst over de wensen m.b.t. de locatie. Tenslotte is afgesproken een klankbordgroep op te richten.
- 1 maart 2023: de eerste bijeenkomst van de klankbordgroep ging over de 'ideale' inrichting van het landje op basis van een aantal thema's. Alle aanwezigen konden hierin meedenken. Afgesproken is om op basis van deze input twee varianten op te leveren, om die in de volgende klankbordgroep te bespreken.
- 9 mei 2023: tijdens de tweede bijeenkomst van de klankbordgroep zijn de twee varianten nader besproken ("organisch" en "strak"). Men heeft aangegeven een voorkeur voor de variant "organisch" te hebben. In deze variant zijn de woningen wat losser en speelser gesitueerd in een meer diverse openbare ruimte met o.a. slingerende paden. Met de reacties op dit plan is deze variant verder uitgewerkt.

- 25 maart 2024: deze tweede en afsluitende brede participatiebijeenkomst (45 aanwezigen) stond in het teken van omwonenden informeren over wat er vanuit de eerdere sessies het afgelopen jaar is uitgewerkt. Er is een toelichting op het schetsontwerp gegeven, reacties opgehaald en vragen beantwoord. Na deze bijeenkomst zijn de hierop gegeven reacties meegenomen richting de uitwerking van de bouwenveloppe.

Van de genoemde bijeenkomsten zijn, met uitzondering van de eerste klankbordgroep, verslagen opgesteld. Deze zijn in de bijlage van dit participatieverslag toegevoegd.

Belangrijkste reacties en verwerking van de opmerkingen
Over het algemeen zijn de bijeenkomsten in goede sfeer verlopen en was men nieuwsgierig naar de plannen. Tijdens het participatietraject voor de woningbouwontwikkeling Wetterwille (Landje van Nicolai) zijn door omwonenden en andere belanghebbenden diverse reacties, zorgen en suggesties ingebracht. Deze zijn opgehaald tijdens een plenaire startbijeenkomst, twee bijeenkomsten met de klankbordgroep en een tweede plenaire bijeenkomst waarin het schetsontwerp is gepresenteerd. De gemeente Smallingerland en woningcorporatie Accolade hebben deze input betrokken bij de verdere planuitwerking en het opstellen van de bouwenveloppe.

Proces, transparantie en betrokkenheid
Omwonenden gaven aan het belangrijk te vinden om vroegtijdig en blijvend betrokken te worden bij de planvorming en om duidelijkheid te krijgen over het proces en de planning. Naar aanleiding hiervan is een klankbordgroep opgericht die tweemaal bijeen is gekomen en actief heeft meegedacht over de uitgangspunten en mogelijke inrichting van de locatie. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het schetsontwerp en gepresenteerd tijdens de tweede plenaire bijeenkomst. Daarnaast is toegezegd omwonenden ook in het vervolgproces te blijven informeren.

Programma en woningtypen
Er is begrip uitgesproken voor de woningbouwopgave en de noodzaak om sociale huur- en betaalbare woningen te realiseren. Tegelijkertijd is benadrukt dat de ontwikkeling moet passen bij de schaal en het karakter van de bestaande wijk. In het schetsontwerp is daarom gekozen voor een programma van circa 52 woningen, bestaande uit 30 sociale huurwoningen en 22 koopwoningen, met bouwhoogtes van één en twee lagen met kap. Massale bebouwing, zoals in eerdere plannen uit het verleden, is nadrukkelijk vermeden. Het eerder besproken woningtype ‘schuurwoningen’ is niet opgenomen, omdat dit type volgens de klankbordgroep en uit verdere afwegingen onvoldoende passend en financieel niet haalbaar bleek op deze locatie.

Inpassing, groen en water
Omwonenden benadrukten het belang van behoud en versterking van groen, water en het open karakter van de locatie, evenals respect voor de historie van het gebied. Deze punten zijn verwerkt door de bestaande houtwallen zoveel mogelijk te behouden en te versterken, de noordelijke watergang te verbreden met een natuurlijke oever en aandacht te besteden aan biodiversiteit. Waar bomen moeten verdwijnen ten behoeve van waterberging en inrichting, wordt zorgvuldig afgewogen welke bomen behouden kunnen blijven. De inrichting sluit aan op park De Folgeren en op bestaande wandel- en fietsroutes.

Privacy en woonkwaliteit

Aandacht is gevraagd voor de privacy van bestaande tuinen en woningen. In het schetsontwerp is hiermee rekening gehouden door de positionering van de woningen, het toepassen van groenbuffers en het situeren van woonpaden aan de voorzijde van de nieuwe woningen. Hoekwoningen krijgen extra aandacht in de verdere uitwerking vanwege hun beeldbepalende rol.

Verkeer, ontsluiting en parkeren
Een belangrijk aandachtspunt betreft de verkeersveiligheid, met name in relatie tot de nabijgelegen scholen, sporthal De Waring en bestaande routes in de wijk. Omwonenden uitten zorgen over de geschiktheid van de zuidelijke ontsluiting, de mogelijke toename van verkeer en de inrichting van de interne weg. Deze zorgen zijn door de gemeente en Accolade erkend en zijn nader besproken met de verkeerskundige. Suggesties zoals snelheidsremmende maatregelen, verspringingen in de weg, mogelijke aanpassingen in de ontsluiting en varianten zoals éénrichtingsverkeer zijn meegenomen in de verdere uitwerking, voor zover dit binnen de scope en randvoorwaarden van het project mogelijk is geweest.

Ten aanzien van parkeren is toegelicht dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Haaksparkeren is gekozen om voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Om het inschijnen van koplampen richting bestaande woningen te beperken, wordt de houtwal aan de zuidzijde verbreed en verdicht.

Uitvoering en bouwhinder
Er zijn vragen gesteld over bouwhinder, fundering en mogelijke schade aan omliggende woningen. Accolade heeft aangegeven boorpalen toe te passen om overlast te beperken en voorafgaand aan de bouw een nulmeting uit te voeren van omliggende woningen.

Vervolg en besluitvorming
Na de tweede plenaire bijeenkomst hebben de gemeente en Accolade de ontvangen reacties beoordeeld welke aanpassingen in het schetsontwerp mogelijk en wenselijk zijn. Deze input is betrokken bij het opstellen van de bouwenveloppe, die ter vaststelling aan het college is voorgelegd. In de daaropvolgende ruimtelijke procedure bestaat voor belanghebbenden opnieuw de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Conclusie
Het participatieproces is zorgvuldig doorlopen met meerdere participatiemomenten. Van de bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt en verspreid onder aanwezigen en andere geïnteresseerden. Reacties zijn, voor zover dat kon, meegenomen in het ontwerptraject en in de totstandkoming van de bouwenveloppe.
Het participatieproces voldoet hiermee aan de eisen van de Omgevingswet en het gemeentelijk participatiebeleid Omgevingswet 1.0 .

Bijlagen
- Resultaten enquête Wetterwille door Accolade (2021)
- Eerste Participatiebijeenkomst: 26 januari 2023
- Eerste bijeenkomst klankbordgroep: 21 maart 2023 (geen verslag beschikbaar)
- Tweede bijeenkomst klankbordgroep: 9 mei 2023
- Tweede participatiebijeenkomst: 25 maart 2024

Verslag bijeenkomst omwonenden “Landje van Nicolai” aan de Wetterwille in Drachten

Datum: 26 januari 2023, locatie De Brede School De Wiken 19.00 -21.00 uur.

De gemeente Smallingerland en Accolade hielden een bijeenkomst over de ontwikkeling op het ‘Landje van Nicolai’ aan de Wetterwille in Drachten. In totaal waren hier ruim 80 omwonenden aanwezig. Bij het verslag zit de presentatie. Dit verslag is een samenvatting van de avond.

Programma:

1. **Opening**
2. **Voorstelronde**
3. **Toelichting op het proces**
4. **Stedenbouwkundige analyse**
5. **Proces en vervolgstappen**
6. **Interactief/ vragen**
7. **Afsluiting**

1. Opening

[redacted] opent als gespreksleider de avond en heet iedereen welkom. De avond gaat over de ontwikkeling van de locatie aan de Wetterwille, ook wel Landje van Nicolai genoemd. De avond heeft als doel om:

- omwonenden te informeren over het proces en planning;
- een stedenbouwkundige analyse te geven;
- reacties, suggesties en ideeën op te halen. Deze punten worden input voor het verder participatieproces;
- vragen te beantwoorden.

2. Voorstelronde

Namens de gemeente Smallingerland is de coördinator ontwikkelstrategie ([redacted]) aanwezig. Namens woningcorporatie Accolade zijn aanwezig: [redacted], beide regisseurs Wonen en Leefbaarheid en [redacted], projectleider. Daarnaast is stedenbouwkundige [redacted] aanwezig van Rho Adviseurs.

3. Toelichting op het proces

[redacted] licht het proces toe. De gemeenteraad heeft in oktober 2020 de Woonvisie 2020-2025 vastgesteld. Hierin staat onder andere de ambitie om 1.100 nieuwbouwwoningen te bouwen. Om deze ambitie te realiseren is een ontwikkelstrategie gemaakt. Daarin staat het plan om op diverse braakliggende terreinen, vrijkomende scholenlocaties of kantoorlocaties woningen te realiseren. In maart 2021 is deze ontwikkelstrategie vastgesteld.



Samen met de corporaties heeft de gemeente Smallingerland de situatie geanalyseerd. 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 de locatie de Wetterwille opgenomen als plek die geschikt is voor de ontwikkeling van woningbouw. Hier willen de gemeente en Accolade sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen realiseren. De locatie is al lange tijd in bezit van Accolade.

Proces

Het proces bestaat uit twee delen: het participatieproces en vervolgproces.

1 **Participatieproces (t/m juni 2023): Hoe verwerken we de uitgangspunten in een plan voor dit project?**
We organiseren twee bijeenkomsten met de klankbordgroep en aansluitend nog één plenaire sessie. Tijdens deze plenaire sessie presenteren we het resultaat uit de twee bijeenkomsten met de klankbordgroep en kan daarop nog worden gereageerd. Dan start het volgende deelproces.

2 **Bouwenveloppe (september/oktober 2023): Welke randvoorwaarden stellen we?**
De randvoorwaarden voor de locatie stellen we vast in een bouwenveloppe. Dit is een stedenbouwkundig kader waarin staat onder welke voorwaarden wat en waar gebouwd mag worden. Dit is de basis voor het bestemmingsplan. Zitten hier nog discussiepunten in? Dan kan het zijn dat we nog een keer een bijeenkomst plannen. Het college stelt de Bouwenveloppe vast. Als er discussiepunten blijven bestaan, wordt het college daarover door Henk geïnformeerd voorafgaande aan de vaststelling van de bouwenveloppe.

3 **Opstellen en besluitvorming Bestemmingsplan (ca. 9 maanden)**
Voor de bouw van de woningen is een wijziging van het bestemmingplan nodig. Dit kent een eigen procedure. In de volgende plenaire bijeenkomst vertellen we hier meer over.

4 **Bouw woningen**
Is het bestemmingsplan vastgesteld? Dan kunnen we het bouwplan verder ontwikkelen en realiseren. De bouw start op zijn vroegst in het derde of vierde kwartaal van 2024.

4. Stedenbouwkundige analyse

De locatie is in 2002 door Accolade aangekocht. Tot nu toe is het nog niet gelukt om hier een plan te realiseren. In 2008 is er een prijsvraag geweest, voor een groot appartementencomplex. Deze plannen zijn niet ten uitgevoerd gebracht. De plannen waren te massaal voor de locatie en de wijk. Deze plannen laten we allemaal achter ons. Dit proces is een nieuw startpunt.

In 2021 heeft Accolade een enquête gehouden onder de omwonenden. Wij vroegen wat het landje voor meerwaarde heeft. De resultaten namen we mee in de analyse van de locatie. Bij de analyse wordt ook de historie, het groen en het verkeer meegenomen.

Enquête

Accolade ontving 147 reacties op de vragenlijst. We vroegen daarin naar de meerwaarde van de locatie, hoe het meer kan bijdragen en wat omwonenden niet willen en waarom niet. Wat zijn de kansen en de bezwaren?

De aanwezigen gaven aan meer informatie over resultaten te willen zien. Dit hebben we toegevoegd als bijlage.

In de stedenbouwkundige analyse gaat [redacted] verder in op de historie van de locatie, de hoofdstructuur van de wijk, het groen, water en verkeer.

Samenvatting

De locatie lijkt een uitzondering in het geheel. Lange tijd heeft hier een boerderij gestaan. De meeste andere boerderijen zaten aan het lint, deze stond verder naar achteren. In de wijk kun je terugzien dat dit een jaren `70 wijk is. Een afzetting tegen het modernisme, met aandacht voor de menselijke maat door veel hoekverdraaiingen van de wegen. Deze stedenbouwkundige opzet wordt ook wel een bloemkoolwijk genoemd. De hoofdstructuur zie je ook in het klein terug in de wijk. Denk aan de kleine rondje hofjes. De wijk is veelal met achterkanten naar de randen gesitueerd.

De locatie bevind zich midden in de wijk, afgezet door een watergang en een mooie houtwal. Net als de oude locatie van de boerderij zijn dit overblijfselen vanuit het oude agrarische gebruik. Achtertuinen van grondgebonden woningen grenzen aan het groen. Op de locatie zelf is nog een kleine bosschage aanwezig.

Wat verder opvalt aan deze locatie is het hoogteverschil van het maaiveld.

Uitgangspunten

Uit de stedenbouwkundige analyse komen een aantal uitgangspunten. Hier is met een stedenbouwkundige blik naar gekeken. De kaart is een concept.

Op basis van deze analyse is een aantal voorlopige ontwerpelementen, die als uitgangspunten kunnen dienen, gedestilleerd:

- aansluiten op het buurtgevoel;
- aansluiten op het park De Folgeren;
- verbinding van de locatie / fietslijnen;
- hoogte van het maaiveld;
- mogelijkheden voor het betreden van de locatie;
- een groter gebouw als knipoog naar het verleden;
- privacy van de tuinen.

De uitgangspunten willen we graag in het participatieproces verder met elkaar uitwerken en scherper maken.

Oprichten Klankbordgroep

Samen met omwonenden willen we een klankbordgroep vormen om gezamenlijk de inrichting van het landje te bespreken. Hoe zouden we hier kunnen wonen? Wat voor soort woningen kunnen er komen? Hoeveel woningen moeten er komen? En hoe verdelen we de woningen op de kavel.

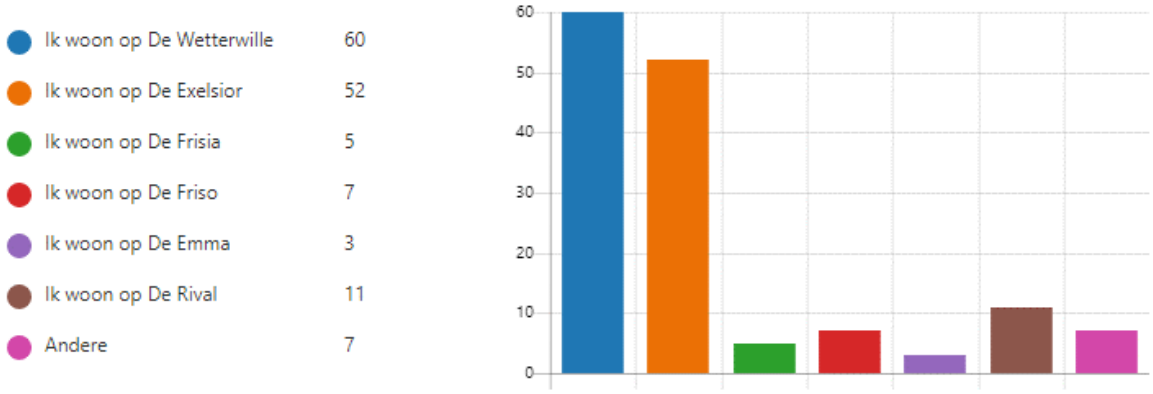
Er komen twee bijeenkomsten met de klankbordgroep in de periode april-mei. In juni organiseren we weer een plenaire bijeenkomst. Dan presenteren we de plannen en resultaten aan de buurt en is er ook weer de mogelijkheid om hierop te reageren met vragen, opmerkingen en suggesties.

Hoe verder

- Er wordt een verslag van de bijeenkomst gemaakt. Deze wordt met de presentatie sowieso verstrekt aan de mensen die zich per email voor deze bijeenkomst hebben aangemeld of na afloop hun emailadres achterlaten. Andere geïnteresseerden kunnen ook altijd het verslag opvragen bij de gemeente: via ontwikkelstrategie@smallingerland.nl of via tel 0512-581234 bij [redacted] of [redacted].
- Wie naderhand nog vragen/opmerkingen heeft, kan deze mailen naar ontwikkelstrategie@smallingerland.nl of telefonisch contact opnemen met [redacted] of [redacted] via tel. [redacted].
- Wie interesse heeft voor deelname in de klankbordgroep kan zich na afloop op de aanmeldlijst inschrijven óf vóór 9 februari 2023 opgeven via wetterwille@accolade.nl.
- Als we zicht hebben op de deelnemers plannen we zo spoedig mogelijk de volgende bijeenkomsten.
- Na de bijeenkomsten wordt de bouwenveloppe afgerond. In het geval er nog belangrijke discussiepunten bestaan, zal de bouwenveloppe alsnog in een bijeenkomst worden besproken.

Vragen en opmerkingen

1. **Hoeveel mensen, die de enquête hebben ontvangen, wonen er daadwerkelijk aan het landje van Nicolai? Mensen die niet aan het landje wonen kunnen een andere mening hebben dan de direct omwonenden. Hoe liggen de verhoudingen?**
   Accolade heeft bij ca. 300 adressen de uitgezet. Dit gaat om woningen aan de Wetterwille, De Excelsior, De Emma, een deel van De Rival en De Friso. Niet de hele Wetterwille is meegenomen. Daar waar het grenst aan De Nova Cura is niet meegenomen. We voegen een samenvatting van de enquête toe aan dit verslag.



Figuur 1 Spreiding deelnemers enquête naar woonstraat n.a.v. gestelde vraag

2. **Is het aantal te realiseren woningen bekend?**
   Nee, dit is afhankelijk van wat er uit de resultaten van de klankbordgroep komt. Er ligt vanuit de Woonvisie en Ontwikkelstrategie wel een doelstelling voor Smallingerland. Voor deze locatie ligt het nog open en gaan we zonder vooraf bepaald aantal woningen het participatietraject in. We hebben daarom nu geen vastgesteld aantal woningen voor deze locatie. Het worden geen hele grote dichtheden zoals in eerdere plannen.

3. **Wat als er 100 aanmeldingen zijn voor de klankbordgroep?**
   De insteek is om vijf groepen van vijf à zes personen te vormen. Elke tafel heeft zijn eigen begeleider. Zijn het veel meer deelnemers? Dan kijken we naar een passende vorm.

4. **Er is beperkte info over de ontwikkelstrategie van de gemeente, waar is dit te vinden?**
   Op 9 maart 2021 is deze vastgesteld in de Gemeenteraad.

5. **Er gaan woningen komen. Stel dat bestaande woningen minder waard worden, wordt er dan rekening gehouden met planschade?**
   Bij het opstellen van het bestemmingsplan maakt een externe, onafhankelijke adviseur vooraf een planschade-analyse.
   "Rijksoverheid: Planschade ontstaat als een huis of een stuk grond minder waard wordt door een

bestemmingsplan. Bijvoorbeeld als een gemeente vlak bij een woonwijk een snelweg laat aanleggen. U kunt schadevergoeding aanvragen bij uw gemeente."

6. **Wordt er geheid?**
   Ja. De woningen hebben een fundering nodig. Daarom moeten we heien. We kijken dan naar manieren om de overlast te beperken. Bijvoorbeeld door het toepassen van mortelschroefpalen. Dan boren we een buis de grond in en storten we daar beton in.

7. **Wordt er sowieso gebouwd?**
   Ja, er is behoefte aan woningen. We gaan dus sowieso op deze plek woningen bouwen.

8. **Wanneer wordt gebouwd?**
   Eerst moet het bestemmingsplan aangepast worden. Daarna is een bouwvergunning nodig. Op zijn vroegst verwachten we pas eind 2024 te kunnen starten met bouwrijp maken.

9. **Blijft de sloot die om het landje heen loopt bestaan?**
   De sloot is heel kenmerkend voor de locatie en past bij de cultuurhistorische structuur van de wijk. Dit nemen we dus mee in het uitwerken van de uitgangspunten. Daarnaast is het belangrijk voor de afwatering van de locatie.

10. **Leer uit het verleden. Eerst is de school gebouwd daarna pas het verkeersplan. Dit had andersom gemoeten. Ook is de waterafvoer slecht. Kunnen jullie hier rekening mee houden?**
    Ja. Het klimaat verandert. We hebben vaker veel water in één keer en lange droge periodes. We houden hier dus zeker rekening mee. Daarnaast heeft het Waterschap regels voor nieuwbouwplannen. Zo geven ze aan hoeveel wateroppervlakte wij moeten compenseren als we verhardingen toevoegen. Met de klankbordgroep gaan we dit verder uitwerken.

11. **Is sloot zuidkant een officiële watergang?**
    Dit wordt uitgezocht voor dat de klankbordbijeenkomst plaats vindt.

12. **Wie komen er in de sociale huurwoningen?**
    Dat is nu nog niet bekend. Accolade bouwt woningen voor haar doelgroep. Mensen die passen binnen de gestelde inkomensgrenzen mogen reageren op deze woningen.

13. **Er bestaat de kans dat mijn woning minder waard wordt? Hoe gaan jullie daarmee om?**
    Hiervoor kunt u planschade indienen.

14. **Wat maakt dat het plan in het verleden is mislukt?**
    Destijds was het plan om het landje volledig vol te bouwen. Hier was geen draagvlak voor. Daarom zijn deze plannen geschrapt.

15. **Mag er hoogbouw komen in de wijk de Folgeren?**
    Het huidige bestemmingsplan benoemd de locatie als agrarisch. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Eén van de zaken die daarin wordt

vastgelegd is de maximale bouwhoogte. Op deze locatie liggen hier nu geen eisen voor vast. We nemen dit mee in de uitwerking van de uitgangspunten. Ook kijken we dan naar de hele omgeving.

16. **Er schijnt een clausule opgenomen te zijn in de koopovereenkomst van Accolade waarin staat dat er niet gebouwd mag worden?**
    Dit is niet het geval. Er staat in dat er woningen mogen worden gebouwd.

17. **Is er een minimumaantal woningen dat gerealiseerd moet worden? Zijn er kaders?**
    Er ligt nu geen minimum aantal woningen dat hier gebouwd moet worden. Wel moet het plan uiteindelijk financieel uitkunnen. Samen met de uitkomsten van de klankbordgroep, het kostenplaatje voor het aanleggen van wegen/riolering en de bouw komt tot stand hoeveel woningen er gebouwd gaan worden.

18. **Hoeveel draagvlak is er voor nieuwbouw op deze plek?**
    De meningen van omwonenden zijn hierover zijn verdeeld. De antwoorden uit de enquête bevatte zowel kansen als bedreigingen voor de ontwikkeling van de locatie. De meerwaarde, kansen, belemmeringen en zorgen nemen we mee als input. Daar gaan we graag mee verder in de klankbordsessies.

19. **We willen graag de vele soorten vogels behouden. Hoe doen jullie dit?**
    Biodiversiteit vinden we erg belangrijk. Vanuit de Wet Natuurbescherming hebben we al een quickscan naar flora en fauna gedaan. Tijdens het traject laten we vaker onderzoek doen door een ecologisch bureau. We bespreken dit onderwerp ook met de klankbordgroep.

20. **Kan de huidige boomwal blijven?**
    De waarde van het landje zit in het volwassen groen. Dit moeten we koesteren. Wel kunnen we kappen van bomen kunnen niet helemaal voorkomen. We moeten namelijk in- en uitgangen naar de woonplek maken. We gaan hier graag over in gesprek.

21. **Waarom niet bouwen op een andere plek en dit laten zoals het is?**
    Uit onderzoek van de gemeente Smallingerland kwam deze plek als één van de 23 locaties om te bouwen naar voren. Er is erg veel vraag naar betaalbare, sociale huurwoningen. Daarom is dit een geschikte plek.

22. **Is het nu mogelijk om bezwaar in te dienen?**
    Nee, dit is een bijeenkomst om een participatietraject op te starten. We geven u zo de kans mee te denken en inspraak in de plannen te hebben. Bij het indienen van het ontwerp bestemmingsplan kunt u een zienswijze indienen, nadat het bestemmingsplan is ingediend kan formeel bezwaar worden aangetekend.

23. **Worden de omwonenden ook begeleid?**
    De gemeente en Accolade trekken in het participatieproces (o.a. klankbordsessies) samen op met de omwonenden. Rho Adviseurs begeleidt de bijeenkomsten van de klankbordgroep.

24. Waarom werd de bijeenkomst niet in de wijk gehouden?

We verwachtten een grote opkomst. Daarom hebben we gekeken naar een geschikte locatie waarin we met een grote groep terecht kunnen. We moesten daarvoor helaas uitwijken naar een ruimte buiten de wijk.

De bijeenkomsten voor de klankbordgroep zullen we in de wijk organiseren.

25. We maken ons zorgen over de rust die mogelijk verdwijnt, als er bijvoorbeeld een fietspad achter onze woningen langs gaat. Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

Hierover gaan we graag in gesprek tijdens de bijeenkomsten voor de klankbordgroep.

Verslag bijeenkomst klankbordgroep ‘’Landje van Nicolai’’ aan de Wetterwille in Drachten

Datum: 9 mei 2023, locatie OBS de Bolder, De Frisia 152, 19.00 – 21.00 uur

Accolade organiseerde op dinsdag 9 mei de tweede klankbordgroep sessie. In dit verslag geven we een samenvatting van deze avond. Ook voegen we de presentatie met de schetsen en de uitkomsten van de enquête toe.

Opening

[redacted] van Rho Adviseurs opent de avond en heet iedereen welkom. [redacted] begint met een korte terugblik op de vorige klankbordgroep sessie. Tijdens deze sessie gingen we in vier groepjes aan de slag met het inrichten van het landje. Hier kwamen vier verschillende inrichtingen van het landje uit. Ook haalden we veel aandachtspunten en wensen op. Aan de hand van deze informatie heeft Rho Adviseurs bouwstenen en planonderdelen benoemd. Vanavond bespreken we de twee schetsmodellen en vullen we gezamenlijk een vragenlijst in. Zo krijgen we beter inzicht in de voorkeuren en belangen. De plenaire bijeenkomst die gepland stond in juni, verplaatsen we naar na de zomer. We hebben meer tijd nodig om alles goed op een rij te zetten en met een goed plan te komen.

De twee schetsmodellen

We hebben veel aandachtspunten en wensen opgehaald. Deze lopen ver uiteen. Er zijn meerdere smaken en in de twee schetsen laten we twee uitersten zien: organisch en strak. Het is niet zo dat één van deze twee schetsen het uiteindelijke plan wordt. Veel aandachtspunten hebben twee kanten, bijvoorbeeld het maken van een waterdoorgang. Dit is misschien mooi en daarmee voldoen we gelijk aan het maken van een waterberging, maar dit kan wel de kwaliteit van het water zelf verminderen. Er zijn veel verschillende meningen en dit moeten we vertalen naar één schets.

We kiezen ervoor om door middel van een interactie vragenlijst de deelnemers te vragen welke keuze zij zouden maken. Eerst werden de deelnemers gevraagd een reactie te geven, daarna gingen we met elkaar in gesprek over de keuzes.

Vragenlijst en de resultaten

Uit de vragenlijst komt naar voren dat het organische model de voorkeur heeft. Qua type woningen krijgt de schuurwoning de voorkeur. Deze woningen hebben een aantrekkelijke en landelijke uitstraling. En het is geen hoogbouw.
Tijdens het invullen van de vragenlijst bespreken we dat we in een driehoek van belangen zitten: omwonenden, gemeente en Accolade. De zorgen over de ontwikkeling zijn groot. We horen daarom graag per onderwerp waarom voor het een of het ander wordt gekozen. We willen graag inzicht krijgen in wat het belangrijkste is als het gaat om de wensen en aandachtspunten.
Verder komen er vragen aan bod over de openbare ruimte. Zoals welke kwaliteiten in de openbare ruimte zijn belangrijk? Wat betekent het als de watergang en/ of de houtwal wordt verbreed? Is het belangrijk dat je door het gebied heen kunt wandelen of fietsen?

Belangrijke punten die we hebben opgehaald:



- Liever geen appartementenblok. Dit vinden we minder mooi, geeft meer inkijk en minder privacy (twee lagen plat dak is echt maximaal).
- De schuurwoningen spraken aan door de aantrekkelijke en landelijke uitstraling.
- We verwachten veel nadelen van het plan. Als voordeel werd gebruiksgroen aangemerkt.
- Meer privacy, mooier uitzicht en meer biodiversiteit als de watergang wordt verbreed.
- Meer privacy en mooier uitzicht als de houtwal wordt verbreed.
- De houtwal heeft een prima dikte nu. Meer bomen in het veld kan bijdragen aan het uitzicht.
- Er is geen behoefte aan schooltuintjes (huidige tuin is geen succes bij de school) of volkstuintjes. De kans bestaat dat dit niet onderhouden wordt en dit doet afbreuk aan de uitstraling.
- Verschillende meningen over het toevoegen van een speeltuintje aan het gebied. Ook over de ingang in het midden van het gebied zijn de meningen verdeeld.
- Biodiversiteit en groen is belangrijk.
- Vooral voor de mensen die aan de oost- en westkant wonen kan het interessant zijn om door het plan te lopen, toegevoegde waarde lijkt beperkt.
- Fietsverbinding liever niet van oost naar west kunnen fietsen. Dan is het ook toegankelijk voor de brommer (overlast). Fietsroute loopt om de wijk heen en wordt al als goed ervaren.
- Toegang: vanaf de Frisia. Eenrichtingsverkeer is nog een optie: Frisia in, Wetterwille eruit. Daarmee zou je de stroming kunnen handhaven. Bestaande toegang aan de Noord kant is niet wenselijk/zorgelijk. Daarmee komt de veiligheid in het gedrang.

De resultaten uit de vragenlijst staan als bijlage in de mail.

Afsluiting
Rho Adviseurs maakt met de uitkomsten uit de vragenlijst één schetsplan. De gemeente en Accolade gaan rekenen en Rho Adviseurs weer tekenen, meestal zijn dit een aantal rondjes rekenen en tekenen. De gemeente vraagt aan het Rijk een woningbouwsubsidie aan, we moeten afwachten of dit toegekend wordt. Na de zomer volgt de plenaire bijeenkomst. Dan laten we het schetsplan zien aan alle omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst halen we reacties, vragen en suggesties op. Hierna werken we het plan uit tot een verkavelingsplan voor het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden de spelregels opgesteld en de beeldkwaliteit bepaald.

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

[redacted] 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 [redacted] en stedenbouwkundige [redacted] aanwezig. Namens woningcorporatie Accolade zijn aanwezig: [redacted], projectleider, en [redacted], regisseur Wonen en Leefbaarheid. Daarnaast is stedenbouwkundige [redacted] van Rho Adviseurs aanwezig. [redacted] werkt in opdracht van Accolade.

3. Terugblik

[redacted] 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 nieuwbouwopgave 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. **Bouwenveloppe**
   De bouwenveloppe 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 bouwenveloppe 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

[redacted] 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

[redacted] 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. Zie voor informatie ook de projectpagina op 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 verkeerdrukte 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 dichter naar de randen van de locatie. De nieuwe woningen en achtertuinen komen dan veel dichter op 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 bouwenveloppe 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.

