

Drachten - De Wetterwille

‘Landje van Nicolai’

2^e participatiebijeenkomst 25 maart 2024

Drachten | Smallingerland



Agenda

19.00 - 20.30

1. Opening
 - ▶ Welkom, doel bijeenkomst & huishoudelijke mededelingen
2. Voorstellen
3. Aanleiding, proces & planning
4. Terugblik en stand van zaken planvorming
 - ▶ 1e participatiebijeenkomst 26 januari '23
 - ▶ Klankbordgroepbijeenkomsten maart + mei '23
 - ▶ Stedenbouwkundige analyse + planuitwerking gemeente en Accolade
5. Hoe verder?
6. Reacties, vragen en opmerkingen
7. Afsluiting

2. Voorstellen

Gemeente Smallingerland

- ▶ Coördinator Ontwikkelstrategie - Marjolijn Helmich
- ▶ Stedenbouwkundige - Frank Aikema
- ▶ Gespreksleider - Anke de Boer (Okander)

Woningcorporatie Accolade

- ▶ Ontwikkelaar- Rachella de Haan
- ▶ Regisseur Wonen en Leefbaarheid- Judith Blom/ Jonathan Boers
- ▶ Stedenbouwkundig ontwerper en ruimtelijk adviseur- Willem van der Grinten (Rho adviseurs)

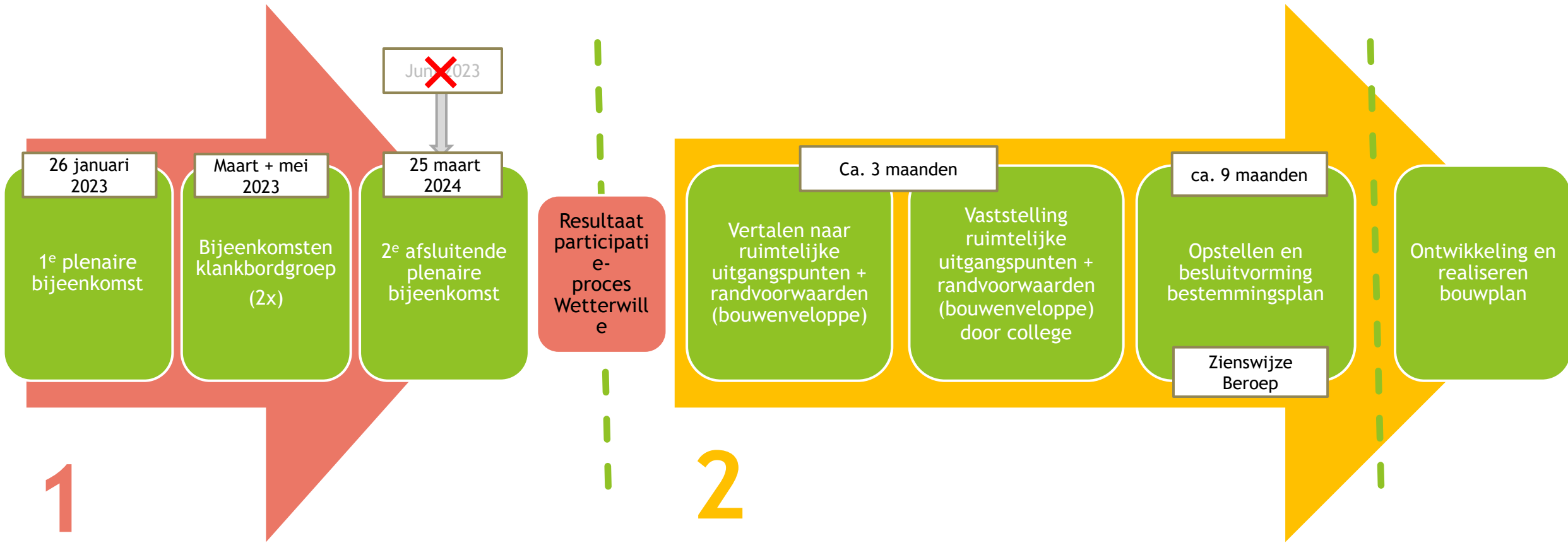


3. Aanleiding, proces & planning

- ▶ Woonvisie (2020-2025) + coalitieakkoord (2022-2026)
 - 1500 nieuwbouwwoningen
 - Door o.a. herontwikkelen locaties vrijkomende gebouwen en braakliggende terreinen (ontwikkelstrategie)
- ▶ Convenant corporaties + gemeente 2022
 - realisatie 300 sociale huurwoningen
- ▶ Locatie is eigendom van Accolade
- ▶ Accolade en gemeente willen op deze locatie realiseren:
 - Sociale huurwoningen
 - Vrij sector woningen



Participatieproces (1) & vervolgproces (2)



4. Terugblik & stand van zaken planvorming

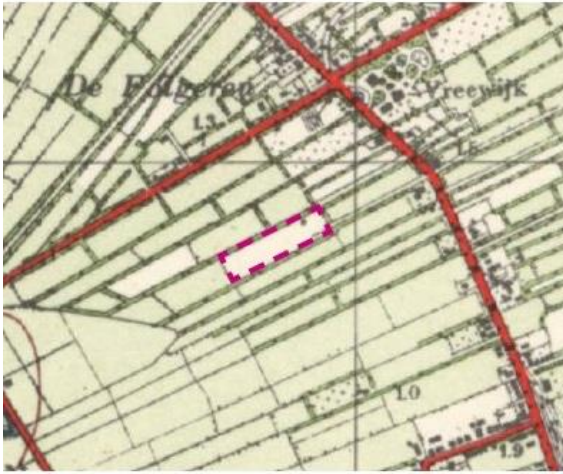
- ▶ **1^e participatiebijeenkomst jan. '23 → presentatie + verslag**
 - stedenbouwkundige analyse + uitgangspunten (historie, verkeer- en waterstructuur, groen, maaiveld hoogte, wijk/omgeving, etc.)
 - uitkomsten enquête '21 (kansen & bezwaren)
- ▶ **Klankbordgroep: deelnemers → 2 bijeenkomsten**
 - **KBG 1 maart '23:** 'schetsatelier' over 'ideale inrichting' o.b.v. thema's
 - Uitwerking 2 schetsmodellen door Rho
 - **KBG 2 mei '23:**
 - terugkoppeling KBG 1 wat belangrijk
 - bespreken schetsmodellen Rho en dilemma's
 - ophalen waar prioriteiten liggen (mentimeter)
 - Uitwerken schetsplan door Rho + doorrekenen → presentatie vandaag
- ▶ **Uitgangspunten**



Stedenbouwkundige analyse | *wijk de Folgeren + landje van Nicolai*



Stedenbouwkundige analyse | *wijk de Folgeren*



Historie



Ontsluiting



Groen - blauw

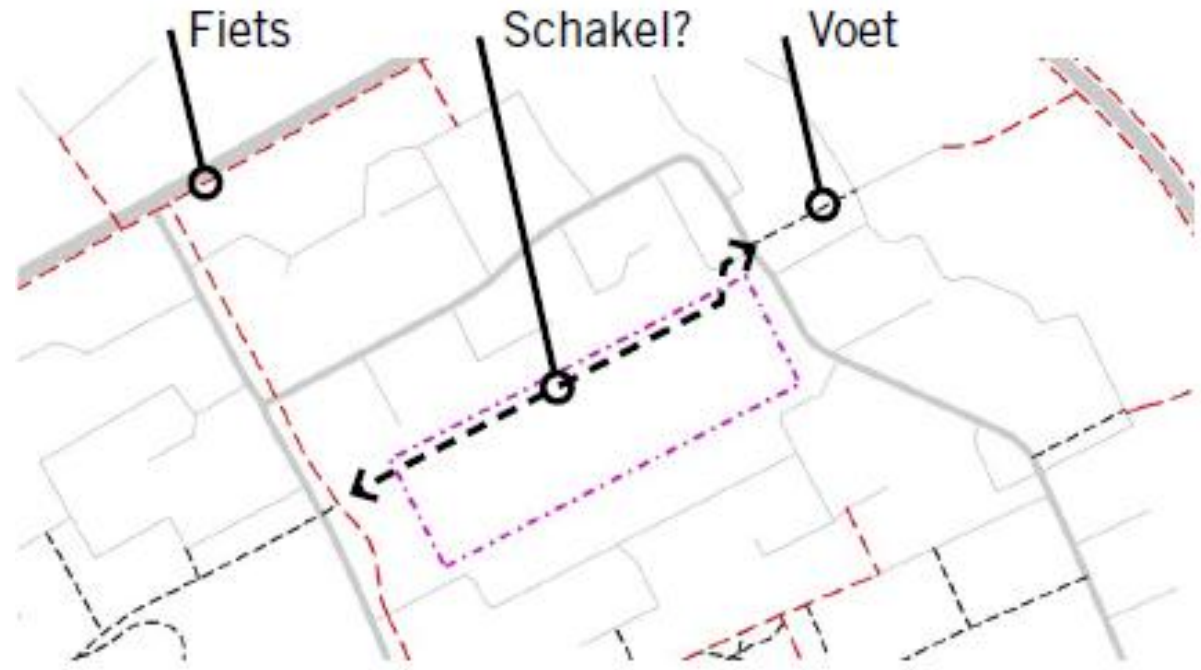


Stedenbouwkundige structuur

Stedenbouwkundige analyse | *de locatie*

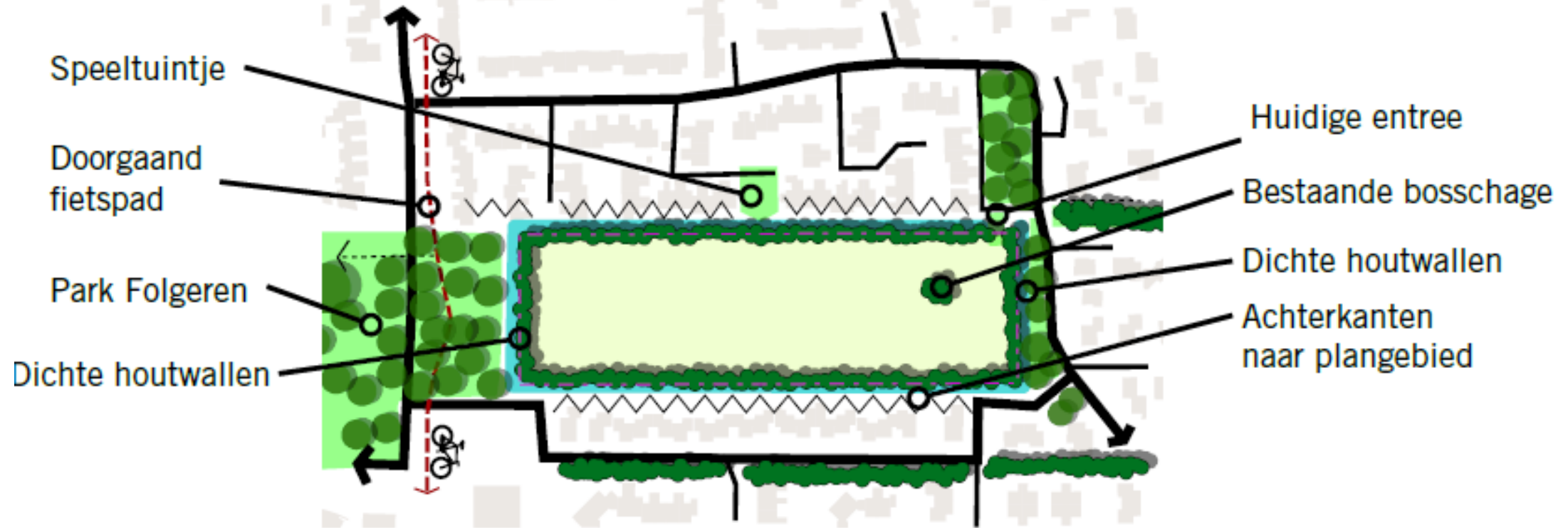


Historie



Ontsluiting, langzaam verkeer

Stedenbouwkundige analyse | *de locatie*



Uitkomst | *het stedenbouwkundig schetsontwerp*



Hoe zijn we tot
dit plan gekomen?



Klankbordgroep sessie 1 | gezamenlijk schetsen aan locatie



Thema's

- ▶ Openbare ruimte, biodiversiteit, water
- ▶ Mobiliteit, ontsluiting en parkeren
- ▶ Bebouwing, programma en typologie
- ▶ Totaalvisie

Aandachtspunten en wensen klankbordgroep

Groen + water

- Behoud van watergang en houtwallen (noord & zuid);
- Verbeteren biodiversiteit;
- Houtwallen benutten voor privacy;
- Kans: verbreden watergang
- Kans: verbreden/vernieuwen houtwallen
- Kans: nieuwe houtwallen op verhoogde wal
- Kans: water centraal toevoegen, noord-zuid verbinden

Infrastructuur

Mogelijke auto ontsluiting:

- Ontsluiting op midden van kopse kanten (oost-west);
- Kans: verkeersbelasting verdelen door gebied te splitsen;
- Kans: verkeersbelasting verdelen door eenrichtingsverkeer
- Kans voor het aansluiten voet/park/speelgroentje
> aandachtspunt: rust rondom bestaande speelplekken;
- Kans verbinding langzaam verkeer oost - west.

Parkeren:

- Parkeercoffers bij woningen vs. haaks langs de weg;
- Parkeren zo inrichten dat er geen last van koplampen is;
- Geen hangplekken creëren;
- Kans: Lagere parkeernorm voor rug-aan-rug typologie;

Voetgangers:

- Ommetje met schelpenpad langs rand - geen scooters.
- Kans: voetgangersbruggen met poortjes.

Omgeving / buurt

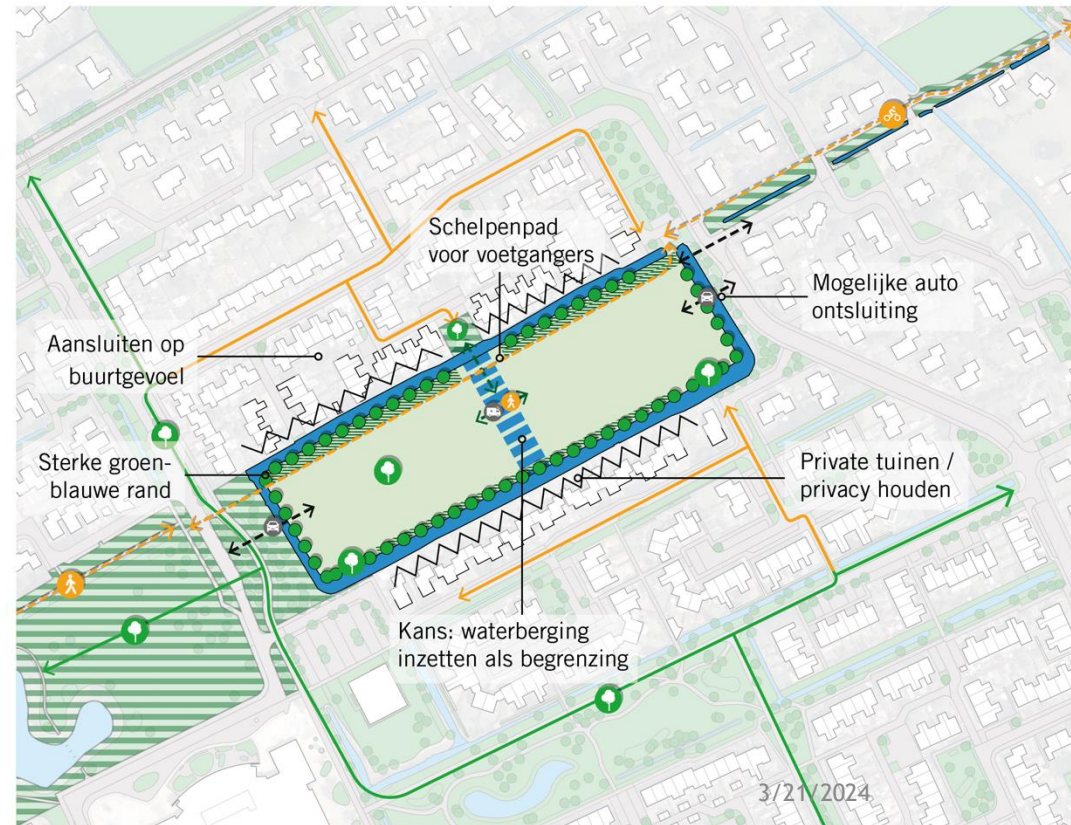
- Privacy in de achtertuinen langs het kavel;
- Zo ver en veel mogelijk op groen kunnen blijven kijken vanuit bestaande achtertuinen;
- Massa, overwegend 1 tot 2 lagen met kap; accent maximaal 3 lagen mits voldoende afstand t.o.v. omgeving;
- Korte rijtjes en/of hofjes.
- Liever uitkijken op achtertuinen dan op voortuinen.
- Lasten zoveel mogelijk eerlijk verdelen.

Typologie bebouwing

- Appartementen: maximaal 3 lagen, positioneren op plekken waar het minst omheen wordt gewoond
- Huis met tuin liever dan rug-aan-rug vanwege doelgroep;
- Liever één geheel dan rommelig gemengd.

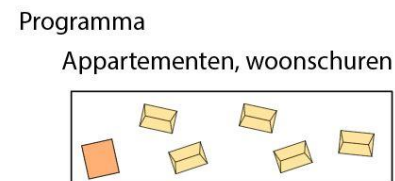
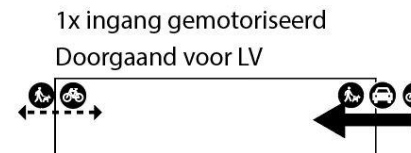
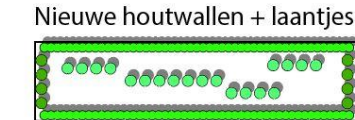
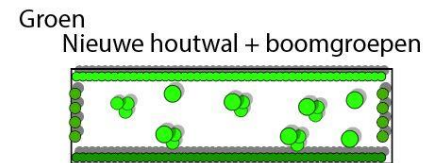
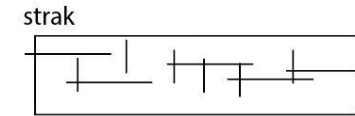
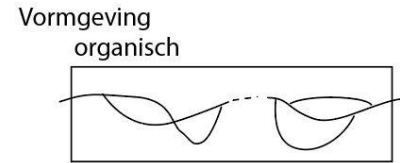
Sfeer/indeling

- Aansluiten bij stijl van de rest van de wijk;
- Aansluiten op cultuurhistorie: schuurwoningen;
- Juist niet bebouwen op oude plek Nicolai;
- Kans: appartementsindeling als hofje;
- Speelse of juist strakke indeling?



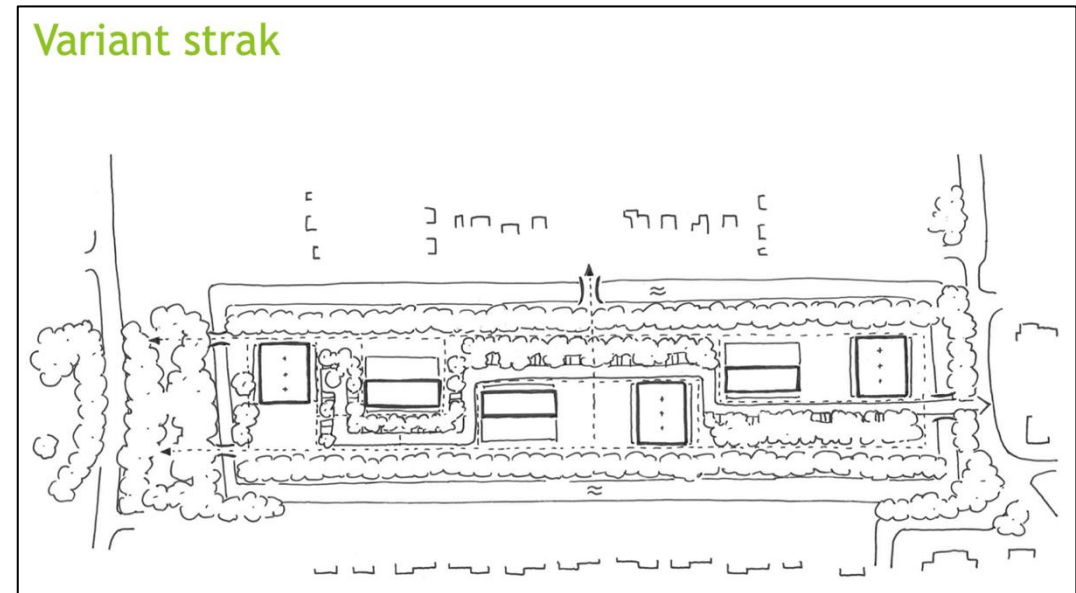
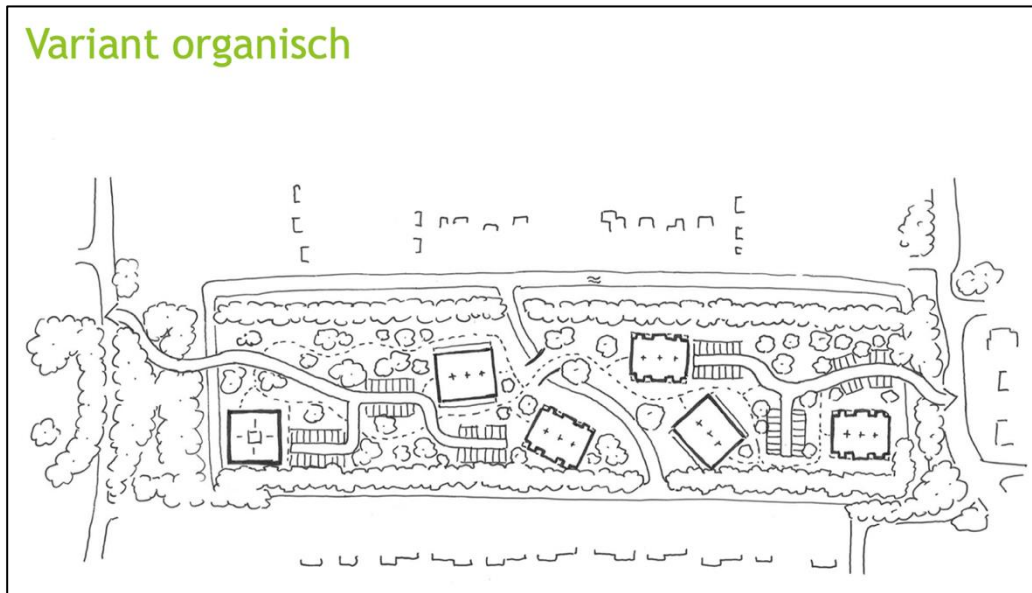
Klankbordgroepsessie 2 | *Bouwstenen*

- ▶ Planonderdelen voor de verschillende schetsmodellen
- ▶ De bouwstenen geven uitersten weer.
- ▶ We hebben zoveel mogelijk de wensen en opmerkingen uit de vorige klankbordgroep vertaald.
- ▶ Er moeten dus nog keuzes worden gemaakt.



Klankbordgroepsessie 2 | presentatie 2 modellen

Terugkoppeling belangrijkste punten KBG 1 + presentatie 2 modellen



- ▶ Groot verschil in gekozen woningbouwopzetten binnen de klankbordgroep
- ▶ Veel gemeenschappelijke thema's, belangen en zorgen als rode draad (bv verkeer, water, groen-privacy)
- ▶ Conclusie gemeente + Accolade: beide financieel niet haalbaar

Klankbordgroep sessie 2 | *enquête (mentimeter) prioriteiten*

Uitkomsten enquête (mentimeter)

- ▶ Losse planopzet, 'organisch'.
- ▶ Liever geen appartementen, voorkeur voor laagbouw
- ▶ Water en groen als kwaliteit
- ▶ Zorgen om uitzicht en privacy
- ▶ Verbreden watergang biedt kansen voor o.a.: privacy, uitzicht, biodiversiteit
- ▶ Verbreden houtwal biedt kansen voor: mooier aanzicht, biodiversiteit en privacy
- ▶ Geen voorkeur voor oost - west fietsroute
- ▶ Ontsluiting: lichte voorkeur Frisia (west)
- ▶ Liever meer laagbouwwoningen dan appartementen

Het stedenbouwkundig schetsontwerp



Hoe zit het plan
in elkaar?



Schetsontwerp | *ontsluiting*



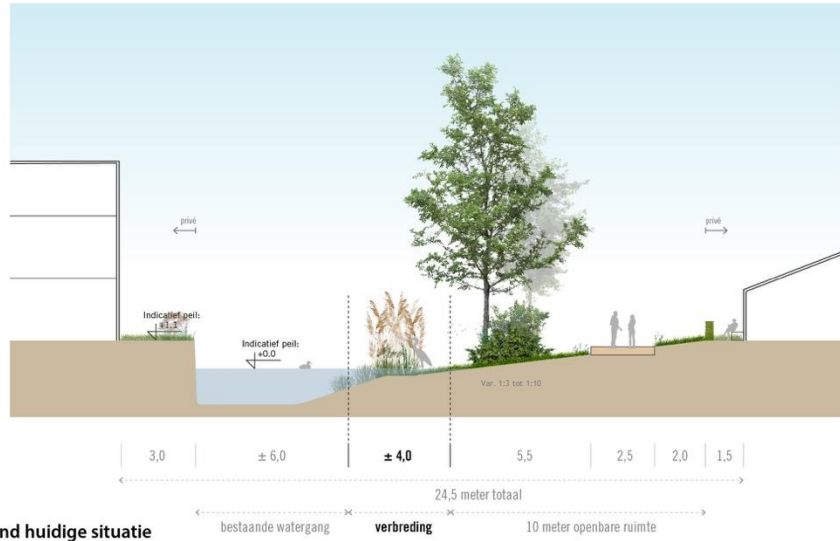
Schetsontwerp | *bebouwing en programma*



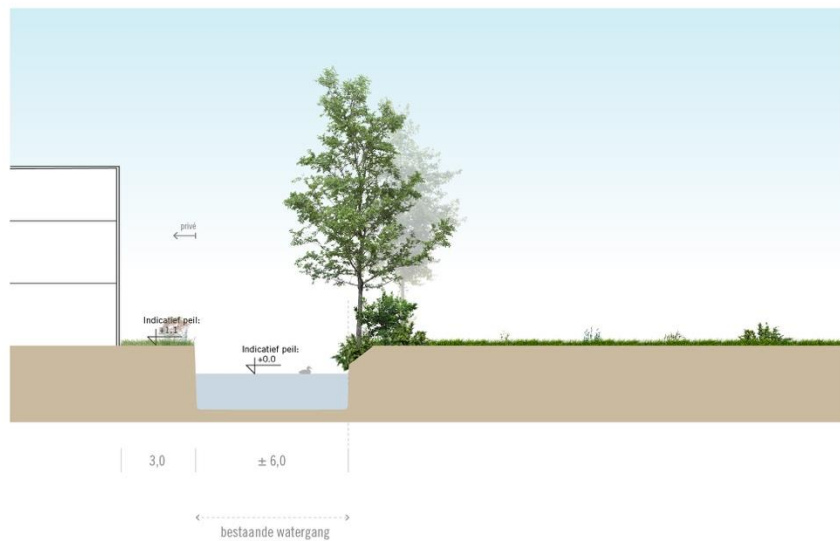
Schetsontwerp | *de randen, noordwest*



Doorsnede noordwest rand



Doorsnede noordwest rand huidige situatie

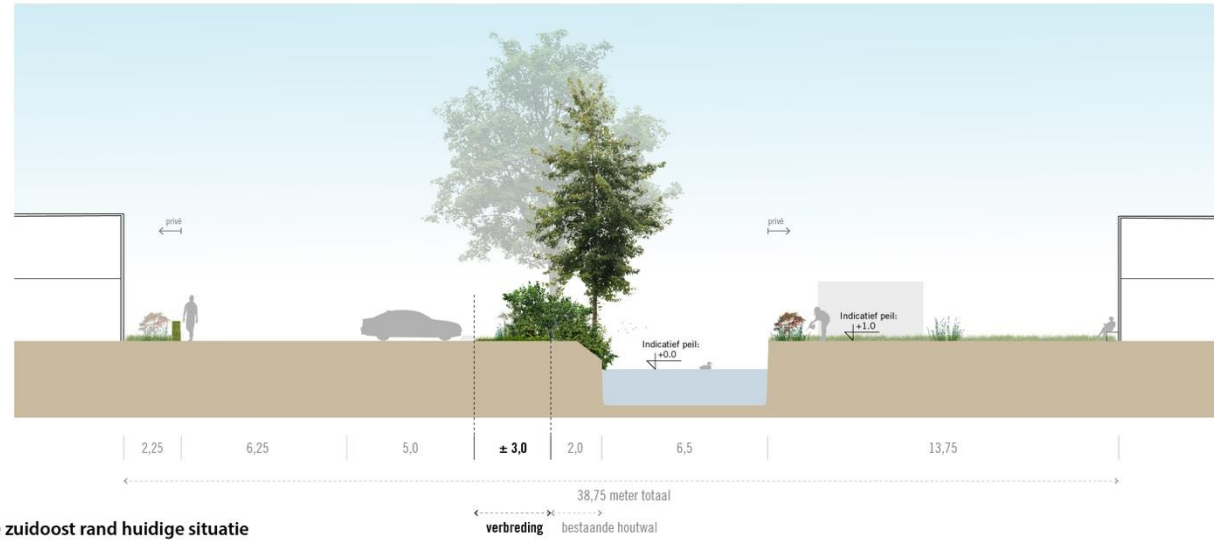


Schetsontwerp | *de randen, noordwest*

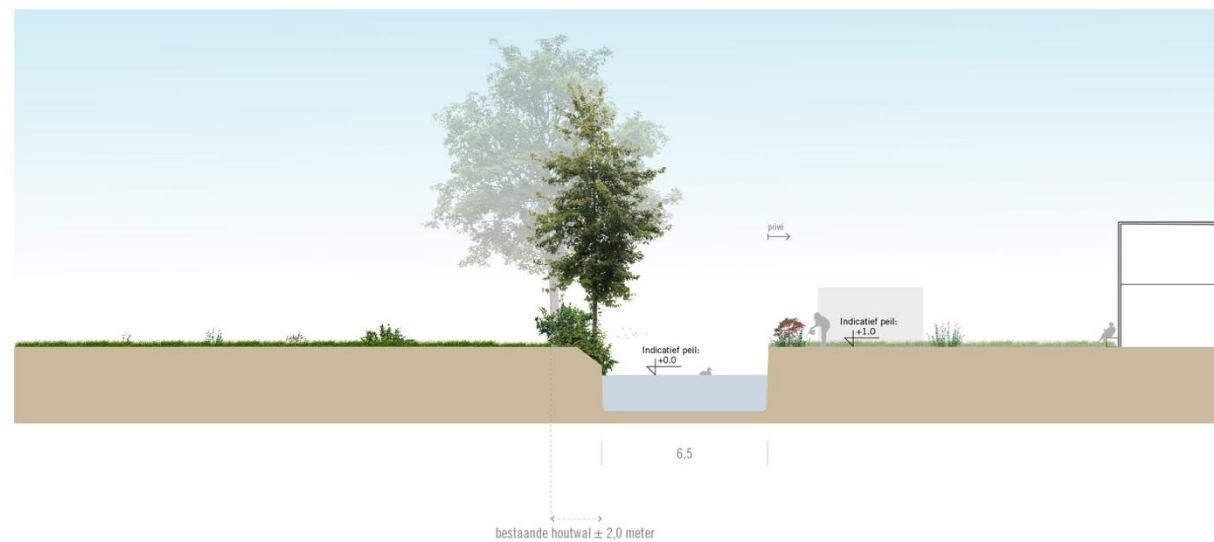


Schetsontwerp | de randen, zuidoost

Doorsnede zuidoost rand



Doorsnede zuidoost rand huidige situatie



Schetsontwerp | *de centrale groene ruimte*

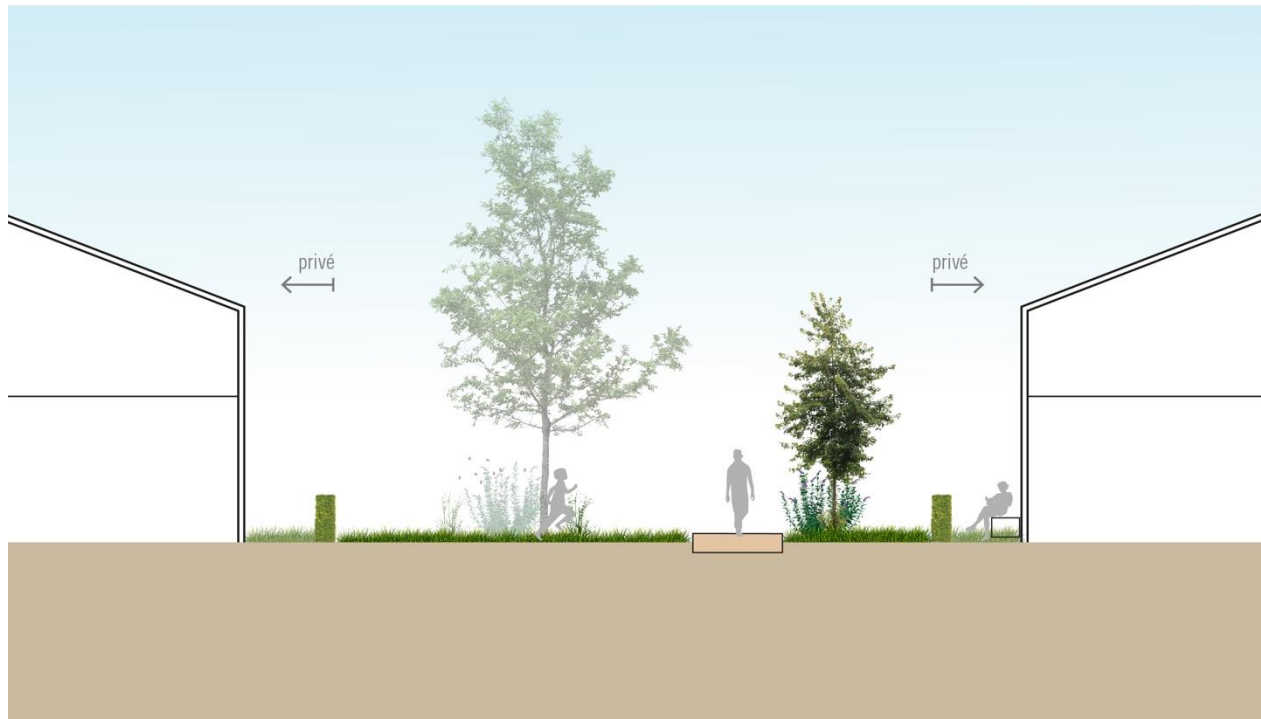


Schetsontwerp | *de centrale groene ruimte*



Referentiebeeld

Schetsontwerp | *de compacte groene ruimte*



Schetsontwerp | *de compacte groene ruimte*



Referentiebeeld

Wat hebben we met uw input gedaan?

Overgenomen elementen

- ▶ Houtwallen verbreden t.b.v. privacy en biodiversiteit
- ▶ Verbreden watergang noordzijde
- ▶ Geen appartementen
- ▶ Korte rijtjes woningen met achtertuinen, 1 tot 2 lagen met kap
- ▶ Ontsluiting auto verdelen over twee kanten
- ▶ Fietsroute oost- west: wandelroute

Niet opgenomen in plan

- ▶ Geen watergang (doosteek noord- zuid) in midden gebied
- ▶ Ontsluiting via beide kapse kanten (kruisen doorgaande fietsroute, bomen)
- ▶ Geen parkeren direct bij woning, maar langs ontsluiting



Het stedenbouwkundig schetsontwerp



5. Hoe verder?

- ▶ Presentatie + verslag bijeenkomst beschikbaar
 - Per email aan mensen die zich voor deze bijeenkomst hebben aangemeld c.q. al op de emaillijst staan
 - Ook op te vragen via wetterwille@accolade.nl
- ▶ Naderhand nog vragen/opmerkingen? via wetterwille@accolade.nl

Eerstvolgende stappen

- ▶ Definitieve doorrekening plan + akkoord Accolade en gemeente
- ▶ Bouwenvelop → besluit college op bouwenvelop
- ▶ Overeenkomst Accolade en Gemeente Smallingerland
- ▶ RO procedure
- ▶ Bestuurlijke besluitvorming gemeente over overeenkomst en RO-procedure

6. Reacties

Heeft u vragen, opmerkingen en/of aandachtspunten?



7. Afsluiting

Bedankt voor uw komst en inbreng!

Drachten | Smallingerland

