

Notulen Participatiebijeenkomst De Oude Welle

Datum: 03 juli 2025, 19.00-21.00 uur

1. Opening & welkom

a. Doel, programma en huishoudelijke mededelingen

Anke de Boer opent de participatiebijeenkomst en heet iedereen van harte welkom. Daarna stelt ze de aanwezigen namens de Gemeente voor en geeft uitleg over het programma van de avond. Het eerste deel van de avond zal plenair worden gehouden, dus indien gewenst kan men na het eerste deel naar huis. Vragen kunnen tijdens het tweede deel aan thematafels worden gesteld.

Van zowel het eerste als het tweede deel zal een verslag worden gemaakt. Dit verslag wordt gestuurd naar iedereen die een (mail)adres heeft opgegeven. Na de bijeenkomst is het (binnen een week) ook nog mogelijk te reageren. Na de zomer wordt een vervolgbijeenkomst georganiseerd

2. Aanleiding, opgave, proces & planning

a. Aanleiding

Marjan Hazebroek, projectontwikkelaar Gemeente Smallerland, legt uit dat het huidige zwembad inmiddels leeg staat. Het gebouw zal vanaf september 2025 tot begin 2027 in gebruik worden genomen door de gemeente als tijdelijke huisvesting in verband met verbouw van het gemeentehuis. Daarna krijgt deze locatie een nieuwe bestemming, namelijk woningbouw.

Deze plannen sluiten aan bij de woonvisie en het coalitieakkoord, waarin is vastgelegd dat er meer woningen bijgebouwd moeten worden. In 2021 is hiervoor de ontwikkelstrategie opgesteld, waarin ook deze locatie is opgenomen als mogelijke bouwplek.

b. Opgave

We hebben op deze locatie de opgave om circa 60 woningen te realiseren waarbij gedacht wordt aan appartementen en grondgebonden woningen, met aandacht voor differentiatie in doelgroep en woningtype en met de nadruk op het duurdere segment. De locatie ligt in een landschappelijke structuur. Dit biedt kansen om middels deze opgave deze structuur te versterken. De stedenbouwkundige, Frank Aikema zal hierop een toelichting geven.

c. Proces & planning

Marjan Hazebroek geeft een toelichting op het proces.

Er zijn twee stappen in het participatieproces en het eerste deel van het proces start vandaag. Tijdens deze aftrap bespreken we de uitgangspunten en ambities en er is ruimte om verder met elkaar in gesprek te gaan en vragen te stellen. Doel van vanavond is vanuit de omgeving wensen, belangen en zorgen op te halen die we waar mogelijk verder meenemen richting de planuitwerking. Daarom wordt iedereen van harte uitgenodigd om actief mee te denken.

Na deze avond volgt na de zomer een wandeling in de buurt waarin we graag verder met elkaar praten over wat u belangrijk vindt voor deze plek. Opgave voor de wandeling, kan in het 2^e deel worden gedaan. Terugkoppeling van de uitkomsten via een bijeenkomst zoals vanavond, zal naar verwachting in het najaar 2025 plaatsvinden.

Stap 2 (het vervolgproces) volgt waarschijnlijk in november. Dan worden de ruimtelijke uitgangspunten vastgesteld met besluitvorming door college en de gemeenteraad. Tijdens de behandeling in de gemeenteraad kan dan, indien gewenst, ingesproken worden bij de zogenoemde Ronde Tafel. Daarna start het formele proces om het omgevingsplan te wijzigen, want de huidige bestemming moet aangepast worden. Die wijziging wordt naar verwachting afgerond in 2026. In deze formele fase kan er dus zienswijze en beroep worden ingediend. Ook vindt in die periode de selectie van een ontwikkelaar plaats. In die fase is er maar beperkt ruimte voor inbreng en aanpassing van de plannen. Daarom gaan we graag in de eerste fase met elkaar in gesprek over de wensen en zorgen die leven. Naar verwachting wordt in 2027 het huidige pand gesloopt en start de bouw. De realisatie van de plannen duurt naar verwachting circa anderhalf jaar.

3. Stedenbouwkundig analyse

a. Historie

De geschiedenis van deze plek wordt toegelicht aan de hand van vier beelden.

1930 – Drachten is nog klein, op de locatie is een sportterrein gemaakt.

1970 – de wijk rondom is in ontwikkeling, het zwembad, met binnen- en buitenbaden wordt gebouwd.

2000 – het voormalige drafbaanterrein is omgevormd tot een park met woningen.

2005 – de woningbouw aan het park wordt gerealiseerd.

b. Huidige situatie

Er is besloten dat het zwembad wordt verplaatst. De vraag is nu: wat komt er op deze locatie terug? En wat voor soort woningbouw is hier mogelijk?

Het huidige bestemmingsplan, heet inmiddels het omgevingsplan, zal moet worden aangepast. De locatie heeft nu nog de bestemming 'sport'. Binnen die bestemming mag maximaal 75% worden bebouwd tot een hoogte van 10 meter.

Daarnaast zijn er ook percelen met de bestemming 'groen' en 'verkeer' en de gebieden met de bestemming 'wonen' hebben verschillende maximale bouwhoogtes.

4. Ruimtelijke ambities

Op dit moment is er een eerste verkenning gedaan van ambities en ruimtelijke randvoorwaarden voor de locatie, passende bij de opgave om ca 60 woningen te bouwen en de landschappelijke structuur te verbeteren. Deze ambities zijn:

- a. Wonen in een verbonden buurt
- b. Een circulaire en CO2 bewuste leefomgeving
- c. Energiezuinige en netbewuste woningen
- d. Een groene en gezonde omgeving.

5. Ruimtelijke uitgangspunten

a. Ambitie en ruimtelijke opgave

De locatie ligt direct naast het centrum en biedt daarmee de kans om een aantrekkelijke woonbuurt te realiseren in een groene omgeving. Het gebied is goed bereikbaar en ligt centraal ten opzichte van winkels en andere voorzieningen. De parkzone bevat veel beschutte plekken en biedt op verschillende punten uitzicht op groen. We gaan onderzoeken hoe we dit in de hele zone zorgvuldig kunnen invullen. Er zijn twee belangrijke opgaven voor dit gebied: het realiseren van woningbouw én het versterken van de groene kwaliteit.

b. Landschappelijke inpassing

De locatie is nu gesloten en versteend. We vinden het belangrijk dat de locatie naar de toekomst toe goed bereikbaar en toegankelijk wordt. Daarbij streven we naar een open en groene inrichting, met smalle bouwvolumes (smalle footprints), zodat je erlangs kunt kijken. Zo blijft het landschap zichtbaar en beleefbaar. We willen het bestaande landschap versterken. Er zijn nu al veel wandelpaden in het gebied, en die willen we goed verbinden met het wandelnetwerk – vooral rondom de vijver. Een parkachtige setting is een belangrijk uitgangspunt. We streven naar zo veel mogelijk vergroening: minder verharding en waar mogelijk juist terug naar natuurlijke, onverharde paden.

c. Programma en differentiatie

Hoogbouw van bijvoorbeeld meer dan 10 à 12 lagen past niet goed in de bestaande omgeving. Daarom wordt uitgegaan van een mix: grondgebonden woningen gecombineerd met appartementen in gebouwen van 6 à 8 lagen. Deze combinatie is op een zorgvuldige manier in te passen en sluit goed aan op de omgeving.

d. Verkeerstructuur en parkeren

De ontsluiting willen we plaats laten vinden aan de westzijde. Met een goede fiets- en wandelverbinding naar het centrum. Het parkeren wordt binnen het plan opgelost, zodat het geen extra druk op de omgeving legt.

6. Vervolg

De presentatie en het verslag worden gedeeld per mail/post en via de website. Daarbij proberen we zoveel mogelijk de opmerkingen, die gemaakt zijn, mee te nemen in de plannen en komen hier later op terug. Daarnaast is opgave voor de wandeling mogelijk. Het voorstel voor de wandeling wordt verzonden met het verslag.

7. Uitleg deel 2

Anke de Boer geeft uitleg over het tweede deel van de avond. Verspreid over zeven tafels gaan we in gesprek met de aanwezigen op basis van de luchtfoto van het gebied. Graag halen we op deze wijze wensen en belangen op. De opbrengst is opgenomen in een apart bestand (bijlage 1).

De vragen die tijdens het eerste deel van de avond zijn gesteld, staan op de volgende pagina's.

VRAGEN EN ANTWOORDEN 1^e DEEL VAN DE AVOND

- Wat is het doel van het participatieproces?

We willen zoveel mogelijk wensen en aandachtspunten van de buurt ophalen. Dat is ook het doel van deze avond en dit participatieproces. Nu is het moment om met elkaar in gesprek te gaan over wat de omwonenden belangrijk vinden en in deze fase is daarvoor de meeste ruimte. Samen willen we een goed gesprek voeren om vervolgens tot goede keuzes komen.

- Zijn twee participatiebijeenkomsten voldoende? Dit wordt niet gezien als echte participatie (Bij een eerder project (de school) kon een groep bewoners meekeek tijdens het hele traject).

Meestal zijn twee bijeenkomsten voldoende, maar als het nodig blijkt, plannen we extra bijeenkomsten. En ook met het organiseren van de wandeling, naast de twee bijeenkomsten, proberen we als gemeente de buurt zoveel mogelijk te betrekken in de plannen.

- Waarom is als uitgangspunt 60 woningen genomen?

We hebben een analyse gemaakt over wat er mogelijk is op deze plek en waarbij we rekening houden met de schaarse ruimte om te bouwen en de verschillende belangen.

- Wordt er een extern stedenbouwkundig bureau wordt ingeschakeld?

Dit gebeurt in de tenderfase (de selectiefase voor een ontwikkelaar). Wij huren als gemeente nu geen stedenbouwkundig bureau in omdat de stedenbouwkundige van de gemeente is betrokken.

- Het stedenbouwkundig bureau werkt dan in opdracht van de ontwikkelaar en heeft dus ook een commercieel belang?

Het is gebruikelijk om in de tenderfase een extern stedenbouwkundig bureau in te schakelen die werkt voor de ontwikkelaar of de architect. Onder andere de gemeentelijke stedenbouwkundige gaan het plan dan beoordelen.

- Het gebied is niet echt duidelijk. Hoe groot is het gebied?

Frank Aikema laat het gebied zien en geeft uitleg. Het gebied is rond het zwembad en de grens ligt in het water en ook de parkeerplaatsen vallen in het gebied.

- Is het niet vreemd dat er in het beeldkwaliteitsplan van de omgeving staat dat wij niet mogen recreëren in het water, maar dat er nu wel in het water gebouwd mag worden?

Omdat de vragen steeds specifieker worden en omdat iedereen in de gelegenheid moet zijn om vragen te stellen en zorgen te delen geeft Anke de Boer aan om deze vraag mee te nemen naar het tweede deel van de avond.

- Het gaat over woningbouw, parkeren, et cetera. Er wordt aandacht gevraagd voor een gezonde leefomgeving en het verzoek is breder, meer integraal te kijken. Er zijn bijvoorbeeld zorgen over de overstort van het riool: graag ook hierover nadenken en meenemen in de plannen.

Deze vraag kent veel deelvragen en ook hiervoor doet Anke de Boer het voorstel om deze vraag mee te nemen naar het tweede deel van de avond.