

# Verslag participatiebijeenkomst De Landerijen

Datum: 4 juli 2024

Locatie: Brasserie Carré

---

## 1. Opening

Anke de Boer opent de vergadering en heet iedereen (circa 45 personen) hartelijk welkom. Anke is vandaag de onafhankelijke gespreksleider. Verder zijn vanuit de gemeente aanwezig: Marjan Hazebroek (projectleider), Frank Aikema (stedenbouwkundige) en Rudy Sikkes (adviseur wonen). Het doel van vandaag is om kennis te maken en de aanwezigen te informeren over het project de Landerijen, vragen te beantwoorden en input op te halen die de gemeente waar mogelijk kan meenemen bij de verdere uitwerking.

Marjan gaat in op de aanleiding, uitgangspunten en het proces en vraagt eerst aan de zaal wie de geplande ontwikkeling uit het verleden (kantoren en een mogelijk hotel/horecafunctie) kent. Een groot deel van de zaal geeft aan dat plan te kennen. Marjan licht kort toe dat deze ontwikkeling ondanks jarenlange pogingen niet tot stand is gekomen. Het terrein ligt daarom al geruime tijd braak. Op 20 juni 2023 heeft de gemeenteraad besloten om de samenwerking met de voormalige ontwikkelaar te beëindigen en de ontwikkeling van de locatie zelf ter hand te nemen met als doel een bijdrage te leveren aan de woningambities van de gemeente.

Het stedenbouwkundig plan dat er al lag dient hierbij als vertrekpunt. We zitten vandaag bij elkaar om voor de verdere planuitwerking ook input vanuit de omgeving/omwonenden op te halen.

## 2. Presentatie

Marjan geeft aan dat dit project onderdeel is van de gemeentelijke ontwikkelstrategie (vastgesteld door de raad op 9 maart 2021). Met deze ontwikkelstrategie wil de gemeente locaties van vrijkomende gebouwen en braakliggende terreinen herontwikkelen. De ontwikkelstrategie is gemaakt omdat Smallerland een grote uitdaging heeft op het gebied van woningbouw. De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om tot aan 2030 zo'n 1.500 nieuwe woningen op te leveren. De gemeenteraad heeft daarbij uitgesproken om deze woningen zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren.

In de omgevingsvisie (vastgesteld door de raad in 2022) is benoemd om aan de entrees van Drachten en bij nieuwbouw ook aandacht te besteden aan de kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte. Binnen het huidige omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) is de functie wonen op deze plek niet mogelijk. Het omgevingsplan moet daarom worden aangepast.

De planning wordt kort toegelicht: na deze 1<sup>e</sup> bijeenkomst vindt er in het najaar een 2<sup>e</sup> bijeenkomst plaats. Ondertussen loopt een aantal onderzoeken naar flora en fauna, geluid, bodem etc. De komende periode wordt ook gestart met het opstellen van een zgn. 'bouwenvolp'. Hierin zitten alle ruimtelijke uitgangspunten voor het plan.

De resultaten uit de onderzoeken en waar mogelijk inbreng uit deze eerste bijeenkomst krijgen in de ruimtelijke uitgangspunten een plek. In de 2<sup>e</sup> bijeenkomst wordt aan de buurt teruggekoppeld wat er met de inbreng uit de 1<sup>e</sup> bijeenkomst is gedaan. Daarna wordt de bouwenvolp ter vaststelling aan het college voorgelegd. Nadat het college de bouwenvolp heeft vastgesteld, wordt gestart met de RO-procedure. De start van de bouw zal naar verwachting niet eerder zijn dan 2026. Dit is ook mede afhankelijk van de planvorming, onderzoeken en te doorlopen (omgevingsplan)procedure.

Frank Aikema neemt de aanwezigen mee in de stedenbouwkundige analyse van de locatie. Hij gaat in op de historie van het gebied, de huidige situatie en de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het nieuwe plan.

### 3. Vragen vanuit de zaal

Naar aanleiding van de presentatie is er ruimte voor vragen, opmerkingen en suggesties vanuit de zaal. Hieronder hebben we deze samengevat per thema.

- **Planning**

Het schema met de **planning** roept vragen op. Wanneer neemt het college van B&W een besluit en hoe verhoudt dit zich tot de participatiebijekomsten?

Reactie gemeente: over de ruimtelijke uitgangspunten vindt eerst participatie met de omgeving plaats. Daarna gaan deze ruimtelijke uitgangspunten in een bouwenvelpe ter vaststelling naar het college van B&W.

- **Doelgroepen/programmering en aantal woningen**

De vraag wordt gesteld **welke doelgroepen** de gemeente in gedachten heeft voor deze locatie. Aangegeven wordt dat er al veel koopwoningen in de wijk zijn. Sociale huurwoningen (evt. rijwoningen) zouden een mooie toevoeging kunnen zijn. Een andere inwoner geeft juist aan geen sociale huur te willen. Ook wordt aangegeven dat het goed zou zijn om te bouwen voor starters/jongeren.

Reactie gemeente: er is nog geen keuze gemaakt voor wat betreft de doelgroepen. Hier wordt gaandeweg het proces over nagedacht. Wel is duidelijk dat het vertrekpunt een woontoren, 2-onder-1 kappers en vrijstaande woningen bevat. Verder geeft Frank aan dat, indien er voor een duurder segment wordt gebouwd, dit zorgt voor doorstroming in andere delen van Drachten. Dat wil zeggen dat mensen hier naartoe verhuizen en daarmee een goedkopere woning achterlaten voor een ander en zij op hun beurt ook weer.

Er wordt gevraagd **waarom op deze plek gebouwd** moet worden? Er zouden maar weinig woningen kunnen komen, is er geen geschiktere plek in Drachten te vinden?

Reactie gemeente: de gemeenteraad heeft besloten om ook binnenstedelijk te bouwen. De gemeente heeft daarom breed gezocht naar geschikte locaties. De Landerijen is er één van, juist ook omdat de gemeente de locatie in handen heeft.

Er wordt gevraagd of er bij dit project ook wordt nagedacht over **Tiny Houses**.

Reactie gemeente: in een ander deel van Drachten wordt hier over nagedacht. Niet bij dit project.

Er wordt gevraagd aan **hoeveel woningen** de gemeente zit te denken.

Reactie gemeente: 50 woningen is het vertrekpunt. Afhankelijk van de verdere uitwerking van het plan en gezien de grote vraag naar woningen, kan dit nog wijzigen. Frank geeft aan dat het huidige omgevingsplan ruimte geeft voor een toren van max. 40 meter hoog. Of dit ook zo gerealiseerd gaat worden, zal moeten blijken uit de planvorming.

Er wordt stevig gereageerd op de hoogte van de toren. De vergelijking met de Tjaarda-flats in Drachten wordt gemaakt. Deze zijn ook 40 meter hoog.

Reactie gemeente: de Tjaarda-flats zijn langgerekt, een toren zoals nu beoogd is veel compacter en geeft tevens meer ruimte voor water, groen en spelen.

Aangegeven wordt dat de woningen wel aan bepaalde **stedenbouwkundige/architectonische uitgangspunten** moeten voldoen. Kunnen ze bijvoorbeeld dezelfde uitstraling krijgen als de woningen die er nu staan?

Reactie gemeente: uiteraard wordt hier rekening mee gehouden. We willen een kwalitatief hoogwaardig plan maken. Uiteindelijk zal de welstandscommissie er ook wat van moeten vinden.

Er is een opmerking in het kader van de **Lelylijn**: dit levert meer woningvraag op; is het niet mogelijk om deze woningen te gaan bouwen aan het nieuwe spoor in plaats van hier?

Reactie gemeente: de woningnood, met name in Drachten, is enorm hoog. Met de komst van de Lelylijn wordt deze waarschijnlijk alleen maar hoger. Ontwikkeling van deze locatie is daarom nodig.

- **Verkeer**

Er wordt opgemerkt dat er nu overal en nergens in de wijk geparkeerd kan worden door iedereen. Met name busjes (van zorgvoorzieningen) doen dit. De gemeente wordt opgeroepen hier in het plan rekening mee te houden. Met name ook vanwege de veiligheid.

Reactie gemeente: verkeer en parkeren zijn onderdeel van het plan dat er gaat komen. Hier zal goed naar worden gekeken.

Ook wordt opgemerkt dat het voor **hulpdiensten** lastig is om de Landerijen te bereiken. Dit vanwege de enkele in- en uitrit in dit wijkdeel. Ook hier wordt de gemeente opgeroepen om hier goed rekening mee te houden in het plan.

Reactie gemeente: het plan zal ook worden voorgelegd aan de hulpdiensten. Die kunnen hun opmerkingen indienen. Het plan kan daarop worden aangepast indien nodig. Ook zal deze opmerking worden doorgegeven aan de verkeerskundige van de gemeente.

Tevens wordt de suggestie gedaan om **de inrit van de nieuwe wijk** te laten aantakken op de Zuiderhogeweg.

Reactie gemeente: De Zuiderhogeweg heeft een hoge intensiteit en verkeerssnelheid die niet past bij een woongebied. Vanwege deze intensiteit en snelheid kan hier niet zomaar een extra aansluiting van de buurt worden gemaakt.

Opgemerkt wordt dat **in -en uitrijden in de wijk gevaarlijk** is, vooral bij de fietsburg waar fietsers met een grote vaart naar beneden komen. Wordt hier ook naar gekeken?

Reactie gemeente: ja, ook dit wordt opgenomen met de verkeerskundige van de gemeente.

Een andere opmerking gaat over **de verkeersintensiteit:** bij een ontwikkeling met kantoren zou er met name s'ochtends veel inkomend verkeer zijn en s'avonds veel uitgaand verkeer. Bij een ontwikkeling met wonen is dat juist andersom. Hoe gaat de gemeente hier mee om?

Reactie gemeente: de verkeerscirculatie zal worden meegenomen bij het maken van een plan. Mogelijk zullen daarvoor tellingen/metingen worden gehouden.

In het begin van de wijk zit een uitvaartcentrum met dagelijkse activiteit. Het is een druk, en onveilig punt. Heeft de gemeente hier aandacht voor?

Reactie gemeente: ja, bij de uitwerking van het plan zal ook de verkeerskundige worden betrokken waarbij ook aandacht zal zijn voor een verkeersveilige afwikkeling bij het begin van de wijk.

Tenslotte wordt opgemerkt dat er nu minder verkeer is vanwege de sluiting van de Eikensingel. Ook zijn er werkzaamheden bij het nieuwe zwembad de Welle. Dit kan nu een onterecht positieve invloed hebben op de geluidsonderzoeken. Is de gemeente zich hiervan bewust?

Reactie gemeente: Terecht punt waar aandacht voor zal zijn.

- **Groen/klimaat/water/flora en fauna**

Opgemerkt wordt dat het terrein al lang braak ligt. Veel mensen zijn hieraan gewend geraakt en maken er ommetjes. Wordt dit allemaal tenietgedaan? Kan er wellicht **een park** terugkomen?

Reactie gemeente: we willen een plan maken waarbij mensen fijn kunnen wonen en leven. Een goede groenstructuur is hier onderdeel van. Hoe deze er precies uit komt te zien moet blijken uit de planvorming. Hetzelfde geldt voor gebieden waar **kinderen kunnen spelen**. Gegeven is dat er woningen bijkomen. Het vertrekpunt is de 50 nieuwe woningen, verdeeld over een toren en grondgebonden woningen. De plek gaat veranderen waarbij er geen ruimte is voor een park.

Opgemerkt wordt dat enkele woningen in het stedenbouwkundig plan een wel erg **grote kavel** hebben. met name de grondgebonden woningen aan de oostzijde. Kan dat niet anders?

Reactie gemeente: de gemeente ziet hier ook optimalisatiemogelijkheden voor het plan. Deze reactie zal mee worden genomen. Een en ander ligt ook aan de uitkomsten van lopende onderzoeken, bijvoorbeeld watercompensatie en flora en fauna.

Een inwoner merkt op dat dit gebied in het door de gemeenteraad vastgestelde klimaatadaptatieplan (26 maart 2024) wordt omschreven als **blauwgroene zone**. Hoe verhoudt dit zich tot woningbouw? Mag dit allemaal wel? Reactie gemeente: dit klopt. We zullen daarom goed kijken waar we woningen kunnen realiseren en wat de opgave is met betrekking tot watercompensatie en groen. Dit zal mede moeten blijken uit de nog lopende onderzoeken.

In het verlengde hiervan wordt gevraagd of het ook mogelijk is om **vaarwater in de wijk** te krijgen. Reactie gemeente: dit zit niet in de planvorming en is financieel een brug te ver.

Een inwoner doet de **suggestie** om een deel van de woningen dichtbij de Zuiderhogeweg te realiseren, daartussen een mooi stuk groen en een weg, en daarnaast weer een rij woningen. Reactie gemeente: dit zou een optie kunnen zijn, maar is mogelijk wel duurder onder andere vanwege de aanleg van een weg. Hier wordt naar gekeken in de planvorming.

Een andere suggestie van een inwoner is om woningen te bouwen aan de Zuiderhogeweg die als **geluidswal** functioneren.

Reactie gemeente: dit is creatief, nog niet eerder over nagedacht. Vraag is wel of dit woonkwaliteit oplevert.

Gevraagd wordt of **de uitkomsten van lopende onderzoeken** naar o.a. flora en fauna, geluid etc. ook bekend worden gemaakt.

Reactie gemeente: in de volgende bijeenkomst zullen we ingaan op de belangrijkste resultaten. Deze onderzoeken zijn (als onderdeel van de procedure voor aanpassing van het Omgevingsplan) openbaar en zullen t.z.t. ook ter inzage liggen.

- **Vervolgplanning**

De gemeente schetst het **vervolgproces**. Een inwoner vindt het wel erg snel dat er na de zomer al een compleet plan ligt.

Reactie gemeente: dit zal niet het eindplan (gedetailleerd ontwerp bouwplan) zijn, maar een plan op hoofdlijnen. Hierin zijn waar mogelijk ook de reacties vanuit de informatiebijeenkomsten verwerkt. Het uiteindelijke omgevingsplan moet door de gemeenteraad worden vastgesteld, dat moment zal in de eerste helft van 2025 vallen. Verschillende manieren van inspraak zijn dan ook mogelijk binnen de omgevingsplanprocedure.

Een andere inwoner denkt dat alles al vaststaat en dat er **geen ruimte meer** is om iets in te brengen.

Reactie gemeente: in het plan ligt nog niets vast, behalve dat het bestaande plan als vertrekpunt door het college/raad is meegeven. De opbrengsten uit deze avond worden waar mogelijk meegenomen. Niet alles zal meegenomen kunnen worden, maar we kijken bij de planvorming wat er mogelijk is. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad over het plan.

Gevraagd wordt of de gemeente al **varianten/uitwerkingen van het plan** heeft gemaakt.

Reactie gemeente: nee, nog niet. De gemeente heeft wel over mogelijkheden qua inpassing nagedacht, maar wilde eerst ook de input van deze avond ophalen alvorens verder te werken. We verwachten in de 2<sup>e</sup> bijeenkomst wel een aantal verder uitgewerkte varianten te hebben waar we het over kunnen hebben.

Een aantal inwoners geeft nadrukkelijk aan om **bij de bouwwerkzaamheden** goed rekening te houden met de buurt. Reactie gemeente: in het vervolgtraject worden afspraken gemaakt met aannemers over hoe het bouwverkeer gaat rijden. Hier zullen we goed invulling aan geven.

- **Klankbordgroep**

Een inwoner merkt op dat er in de zaal veel kennis en kunde zit. Mogen zij ook zelf komen met een **eigen plan**?

Reactie gemeente: Een eigen plan bedenken behoort niet tot de mogelijkheden. De gemeente stelt voor om een klankbordgroep vanuit de wijk op te richten, waarbij een klein aantal mensen samen met de gemeente meedenkt richting de planuitwerking. De voorkeur is hierbij een diverse delegatie vanuit de wijk. De aanwezigen reageren hier positief op. Geïnteresseerden voor deelname kunnen zich na

de bijeenkomst melden of binnen 2 weken een mail sturen naar [ontwikkelstrategie@smallingerland.nl](mailto:ontwikkelstrategie@smallingerland.nl). De gemeente pakt de organisatie vervolgens verder op.

#### **4. Tot slot**

Het verslag en de presentatie zijn binnen twee weken terug te vinden op de [projectpagina De Landerijen \(De Landerijen - Smallingerland\)](#).