

RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSADVIES DE SWETTEN

Eindadvies Werkgroep Ruimtelijke verkenning

Pd
peetersdaan
Landschap · stedenbouw · sociologie

Bureau van waarde



Drachten | Smallingerland

M.O.S.

WoonFriesland

accolade
helemaal
je eigen plek

ADENIUM
GROEIKRACHT

BEWONERS
dagelijks gebruiker aan tafel

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|----|---|---------|
| | Woord vooraf | 05 |
| 1. | Samenvatting en leeswijzer | 07 |
| 2. | Proces en inhoudelijke stappen | 13 |
| 3. | De Kansenskaart | 17 |
| 4. | Het voorkeursscenario | 21 |
| | 4a. Ruimte voor ontmoeten/beleven/spelen | 23 |
| | 4b. Ruimte voor parkeren | 25 |
| | 4c. Ruimte voor nieuwe woningen en een MFC | 26 - 35 |
| 5. | Kritiek op de plannen en afgevalen scenario's | 36 - 43 |
| 6. | Betaalbaarheid van het voorkeursscenario | 45 |
| | Bronnen | |

WOORD VOORAF

In januari 2023 startte een intensief participatieproces rondom de ruimtelijke ontwikkeling van de wijk De Swetten. Het doel van het participatieproces was vooraf als volgt omschreven:

1. Het uitvoeren van een ruimtelijke verkenning van de voor ontwikkeling beschikbare locaties in de wijk De Swetten.
2. Het breed ophalen van input hiervoor bij professionele belanghebbenden en bij inwoners en middenstanders in de wijk.
3. Komen tot een door een werkgroep op te stellen advies aan het college van Burgemeester en Wethouders over:
 - a. Welke locatie(s) geschikt is/zijn voor realisering van een multifunctioneel gebouw.
 - b. Welke locaties geschikt zijn voor woningbouw door de woningcorporaties.
 - c. Overige noodzakelijk fysieke maatregelen die kunnen bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk.

Dit rapport behelst het advies aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Smallingerland. Het is een visie op hoofdlijnen. Het is nadrukkelijk geen ontwerp, maar levert input voor de bouwveloppen. Die bouwveloppen worden vooraf aan de ontwerpfase van de afzonderlijke locaties nog door de gemeente geschreven. Het beeldmateriaal dat in dit advies gebruikt is, is indicatief. Hoe de exacte invulling van de locaties er straks uit zal gaan zien, is de uitkomst van concrete plannen voor de afzonderlijke locaties. De concrete plannen worden door ontwikkelende partijen (corporaties of anderen) en gemeente samen met direct omwonenden verder gemaakt.



1. SAMENVATTING EN LEESWIJZER

Voor u ligt het eindrapport van de werkgroep Ruimtelijke Verkenning De Swetten. Een rapport met een advies over de richting van de transformatie van de ontwikkellocaties in de wijk. Door de ontstaansgeschiedenis van de wijk kent De Swetten in verhouding tot andere wijken van Drachten veel meer van die locaties die in één keer aangepakt moeten gaan worden. Want conform vastgesteld Accommodatiebeleid wordt ook voor De Swetten een Multifunctioneel Centrum (MFC) ontwikkeld. En conform vastgestelde Woonvisie en Ontwikkelstrategie worden de daarbij vrijkomende locaties ingevuld door woningbouw, in het goedkope en betaalbare segment. In totaal gaat het in De Swetten om 9 locaties (incl. De Tuinen waar Accolade bijna klaar is met de ontwikkeling van 17 nieuwe woningen).

Een integrale visie op basis van een ruimtelijke analyse

De ontevredenheid van een deel van de inwoners, over gebrek aan betrokkenheid bij de keuze van de locatie van het MFC, heeft ruimte gemaakt voor een integrale visie op die ontwikkeling. Het College heeft zich de kritiek uit de wijk in 2022 aangetrokken en ruimte geboden voor een nieuw proces:

- breder en integraler, gebaseerd op een ruimtelijke analyse van de wijk;
- met bredere participatie in een vroeger stadium;
- onder begeleiding van een onafhankelijk procesbegeleider.

Annemarieke Aarts (Bureau van waarde) is aangetrokken voor het vormgeven en begeleiden van het proces. Het stedenbouwkundig en landschappelijk onderzoeksbureau PeetersenDaan is voor de ruimtelijke analyse en uitwerking van de ontwikkelscenario's gevraagd.

Breed participatieproces

In dit participatieproces zijn alle belanghebbenden bij de transformatie nauw betrokken geweest. Zij hebben niet alleen inhoudelijke input geleverd die richting heeft gegeven aan de ontwikkelscenario's voor de 8 locaties. Maar maakten ook deel uit van de werkgroep waarin voorliggend advies is uitgewerkt. Belanghebbenden zijn:

- Inwoners van de wijk
- Schoolbestuur Adenium
- Welzijnsorganisatie M.O.S.
- Woningcorporaties WoonFriesland en Accolade
- Gemeente Smallerland

Voor het ophalen van input bij inwoners en wijkondernemers zijn 6 activiteiten georganiseerd in de maanden juni en juli. Naast Adenium, M.O.S. en gemeente zaten er ook 8 bewoners in de werkgroep. Over het proces en de inhoudelijke stappen leest u meer in hoofdstuk 2. Over de opgehaalde input leest u meer in hoofdstuk 3.

Verdeling van schaarste

Met het participatieproces hebben we geborgd dat alle invalshoeken bij gesprekken over de ontwikkelmogelijkheden op de verschillende locaties en het maken van keuzes aan tafel zaten. Waarbij we ons realiseren dat de woningzoekende niet direct aan tafel zat, maar bij monde van de woningcorporaties en de gemeente is vertegenwoordigd.

Eigenlijk zijn wij in de werkgroep Ruimtelijke Verkenning met elkaar in gesprek geweest over de toedeling van de ruimte in de wijk. In De Swetten is ruimte nodig voor wonen, voor ondernemen, voor onderwijs en wijkvoorzieningen, voor parkeren, voor spelen, voor wandelen en fietsen. Maar ook om de wijk gezond en klimaatadaptief te maken. Om te zorgen dat het niet veel te heet wordt in de zomer en veel te nat in de herfst en winter. Dat is best een hele zoektocht geweest. Het proces heeft niet voor niets wat langer geduurd. De tegengestelde belangen waren best groot. Vooral die tussen de zittende bewoners en de ruimte voor nieuwe bewoners van de wijk. Die zittende bewoner ziet veel

gaan veranderen, waarbij met name de grotere speelruimten voor de kinderen onder invloed van woningbouw in aantal en in omvang worden teruggebracht. Een spanningsveld in ruimtegebruik: waar je woningen bouwt kun je niet spelen, waar je speelt kan je niet parkeren en waar je parkeert kan je niet wonen. Dat de gemeente gaandeweg het proces met nieuwe informatie kwam over benodigde realisatie van het aantal toe te voegen woningen, heeft dat gesprek er niet gemakkelijker op gemaakt.

Kansenkaart

PeetersenDaan heeft een analyse gemaakt van het ontstaan en het ruimtelijke functioneren van de wijk. Die analyse is aangevuld met input die in het participatieproces is opgehaald. Zowel in gesprekken met professionele partijen als in de verschillende activiteiten in de wijk. PeetersenDaan heeft gekeken waar de wijk ruimtelijk goed functioneert en waar het beter kan. Om vervolgens te adviseren hoe de ontwikkelingen op de vrijkomende locaties eraan kunnen bijdragen om geconstateerde problemen op te lossen.

Dit heeft geresulteerd in een toekomstvisie, de Kansenkaart, met de locatie van It Heechhōf als locatie voor het MFC en een grote rol voor ontmoeting, spelen en beleven in een robuuste structuur van groen en blauw. De Kansenkaart is op 19 september 2023 unaniem door de werkgroep als uitgangspunt voor de uitwerking van scenario's gekozen. Waarbij er door de gemeente wel kanttekeningen over de betaalbaarheid gemaakt zijn (hierover meer in hoofdstuk 6).

We zijn dan ook blij dat een zorgvuldige ruimtelijke analyse de mogelijkheid voor de realisatie van een MFC in De Swetten heeft laten zien. De bundeling van wijkvoorzieningen in het MFC zal een belangrijke impuls aan de wijk geven. Over de Kansenkaart was weinig discussie. Alle partijen in de werkgroep herkenden zich in de vertaling van de opgehaalde input door PeetersenDaan, waarmee de Kansenkaart kon worden vastgesteld. Meer over de Kansenkaart leest u in hoofdstuk 3.

Inpassing woningbouw

Met de Kansenkaart als uitgangspunt, gingen de discussies in de werkgroep voornamelijk over de inpassing van het woningbouwprogramma. Een programma van sociale huur en goedkope koop, gericht op 1 en 2 persoonshuishoudens, geschikt voor starters en ouderen. Welke type woningen past daarbij en welke woningtypologieën zijn een aanvulling op het bestaande woningbouwprogramma in de wijk? Gaan we gestapeld bouwen of niet? Het aantal woningen dat gerealiseerd moest worden was daarbij een belangrijk discussiepunt. Uitgangspunt van de gemeente bleek minimaal 150 woningen (144 conform WBI + wat locatie De Brekken aan kan). Terwijl zij bij aanvang van het participatieproces nog van een toevoeging van 100-120 woningen sprak. PeetersenDaan heeft verschillende scenario's voor de transformatie van de ontwikkellocaties uitgewerkt (zie ook hoofdstuk 5). De Woningbouwimpuls (WBI) geeft niet alleen een impuls aan het bouwen van betaalbare woningen, maar heeft ook tot doel daar een versnelling in aan te brengen. Ondanks de frustraties van de bewoners in

de werkgroep over die 150 nieuwe woningen, is er op 26 februari consent bereikt over een voorkeursscenario. Er waren geen zwaarwegende bezwaren meer om dat scenario te kiezen als uitgangspunt voor de bouwveloppen. En de toevoeging van 150 woningen geeft een antwoord op de grote en urgente tekorten aan betaalbare woningen.

Voorkeursscenario

In het voorkeursscenario komt het MFC op de locatie van It Heechhōf en worden in totaal 150 woningen aan De Swetten toegevoegd (incl. de 17 van De Tuinen). Er worden nagenoeg overal grondgebonden woningen gebouwd, met uitzondering van een blok gestapelde woningen op de locatie van de Utwyk, tegenover de winkelstrip aan de Handwerkerszijde. Meer over het voorkeursscenario leest u in hoofdstuk 4.

Afgevallen scenario's

In de zoektocht naar verschillende ontwikkelscenario's zijn alternatieven voorbijgekomen met varianten in woningtypen en woningaantallen van 107 (maximaal groen) tot 170 (maximaal bebouwd). Zoals eerder gezegd was er over

de Kansenkaart geen verschil van mening in de werkgroep. Vandaar dat er voor het MFC geen alternatieve locaties zijn gezocht.

Het keuzeprocess van het voorkeursscenario's laat een verschil van zeggenschap bij de belanghebbenden in de werkgroep zien. Minder dan 144 woningen leverde zwaarwegende bezwaren op bij de gemeente en gestapeld bouwen leverde op de meeste locaties zwaarwegende bezwaren op bij de woningcorporaties en bewoners. Bezwaren van bewoners dat er, in ieder geval aan de oostkant van De Tijen, te veel grote speelplekken verloren gaan zijn niet als zwaarwegend bestempeld.

Mede omdat PeetersenDaan heeft laten zien dat er ook aan die kant van de wijk voldoende speelruimte over blijft. Ontegenzeggelijk minder, maar genoeg en met meer toezicht bovendien. Voldoende ruimte voor spel heeft er bovendien toe geleid dat er in het voorkeursscenario op de Utwyk locatie deels gekozen is voor een gestapeld programma. Meer over de scenario's die het niet geworden zijn leest u in hoofdstuk 5.

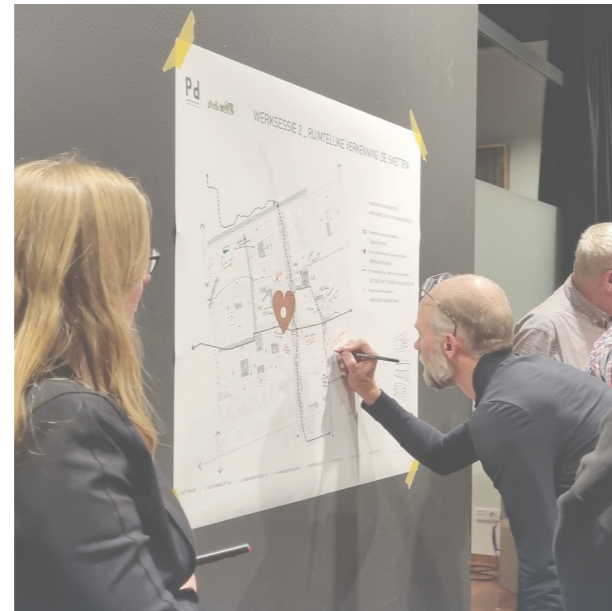


Advies aan het college van B&W

1. De werkgroep Ruimtelijke Verkenning adviseert het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Smallerland de ruimtelijke ontwikkeling van de 8 te transformeren locaties in De Swetten vorm te laten geven binnen de kaders van het voorkeursscenario. Dat impliceert ook dat zij de randvoorwaarden zoals geformuleerd in hoofdstuk 4 daarbij in acht nemen. Die zijn onlosmakelijk verbonden met het advies van de werkgroep.
2. In aanvulling daarop vraagt de werkgroep aandacht voor het parkeerbeleid. Het parkeerprobleem in De Swetten heeft ook met gastparkeerders te maken. Mensen die naar het centrum gaan, mensen die net buiten De Swetten werken, of mensen die naar de diensten in De Fonteinkerk en in de Koninkrijkszaal gaan. De parkeeroplossingen die straks onderdeel zijn van de plannen voor de ontwikkellocaties zullen die problemen niet oplossen. Daarvoor is een integrale aanpak van het parkeerbeleid nodig die onze opdracht overstijgt.
3. Aandacht voor groen is een belangrijk onderdeel van dit uitgewerkte advies. We hebben het daarbij ook over toevoegen van groen en over passend beheer daarbij.
4. Tot slot vragen wij de gemeente te komen tot een integrale uitwerking van de voorgestelde groenstructuur in De Swetten. Een integraal programmatisch groenplan, voor een goede verdeling van spelen, beleven en ontmoeten over de wijk.



^ Wijkwandeling 13 juni



^ Werksessie 19 september



^ avond met ondernemers uit de wijk



^ Wijkwandeling cultuurhistorie



^ Wijkwandeling 8 juni



^ droomschoolsessie 13 juni

2. PROCES EN INHOUDELIJKE STAPPEN

Plan van Aanpak uitgewerkt

Een werkgroep van 8 bewoners, een lid van M.O.S., een lid van Schoolbestuur Adenium en een ambtenaar van gemeente Smallingerland hebben vanaf januari 2023 onder begeleiding van de procesbegeleider samengewerkt aan een Plan van Aanpak voor het participatieproces voor De Swetten. Woningcorporaties Accolade en WoonFriesland zagen af van deelname aan deze werkgroep. Ze hadden er alle vertrouwen in dat er een goed proces zou worden uitgewerkt, waar zij t.z.t. op aan zouden haken. Op 26 april 2023 heeft het college van B&W dit Plan van Aanpak zonder wijzigingen vastgesteld. Waarna de wijk op 30 mei 2023 hierover is ingelicht op een grote Startbijeenkomst in De Fonteintkerk in de wijk. Met een persbericht is dit besluit van het college breed door de gemeente gecommuniceerd en er is een projectenpagina over de aanpak op de website van de gemeente ingericht.

Werkgroep Ruimtelijke Verkenning

Op de oproep deel te nemen aan de werkgroep Ruimtelijke Verkenning meldden zich twee nieuwe bewoners uit de wijk, waarna conform afspraken uit het Plan van Aanpak twee andere bewoners hier plaats voor maakten. Zo vormde zich de werkgroep Ruimtelijke Verkenning met 8 bewoners, een lid van het bestuur van schoolbestuur Adenium, een lid van het management van M.O.S., drie leden van de woningcorporaties en 3 ambtenaren van de gemeente Smallingerland. Waarbij de bewoners expliciet niet namens alle bewoners hebben gesproken, maar met de bril op van dagelijks gebruiker van de wijk in de werkgroep aan tafel zaten. Om de hele wijk in de gelegenheid te stellen zich uit te spreken over hun wijk en hun wensen kenbaar te maken, zijn 6 activiteiten voor de wijk georganiseerd en is de procesbegeleider naar de BBQ-avond van Kinderspul gegaan.

Welke wijkactiviteiten zijn er geweest

- 8 juni: wijkwandeling met bewoners (23 bewoners + 3 bewoners uit de werkgroep)
- 13 juni: droomschoolsessie met leerlingenraden (12 kinderen van It Ambyld en de Swetten)
- 13 juni: wijkwandeling met kinderen (6 kinderen/5 ouders + 1 bewoner uit de werkgroep)
- 22 juni: ateliersessie cultuurhistorie (5 bewoners + 3 bewoners uit de werkgroep)
- 27 juni: avond met ondernemers (2 ondernemers)
- 13 juli: werksessie groen (22 bewoners + 5 bewoners uit de werkgroep)
- 31 augustus: bezoek aan Kinderspul (sfeer proeven en mensen aanspreken)

In het bijlagenboek is een serie beeldverslagen opgenomen, met de belangrijkste input uit deze activiteiten.

Input van professionals

De procesbegeleider en de stedenbouwkundige hebben met de professionele partijen afzonderlijk diverse gesprekken gevoerd om hun wensen en eisen ten aanzien van de ontwikkelingen op te halen. Er heeft een werksessie met de twee schoolteams samen plaatsgevonden, een gesprek met de corporaties en een werksessie met de verschillende beleidsafdelingen van de gemeente gezamenlijk. Ook is er gesproken met de GGD die speciaal voor dit participatieproces een wijkanalyse heeft gemaakt (juli 2023). En M.O.S. heeft als extra input haar wijkanalyse “De mate van invloed” uit september 2019 ingebracht. Tevens is gekeken naar het functioneren van De Swetten in de leefbaarheidsmonitor en het CBS. In het bijlagenboek vindt u een samenvatting van de input die in deze gesprekken is opgehaald en later meegenomen in de uitwerking van toekomstperspectief en van scenario's door PeetersenDaan.

Analyse van PeetersenDaan

Voorafgaand aan de gesprekken met professionals en aan de wijkactiviteiten heeft PeetersenDaan een ruimtelijke analyse van de wijk gemaakt. Hoe is de wijk ontstaan, hoe zien de belangrijkste stedenbouwkundige structuren eruit, wat is het ruimtelijke DNA van de verschillende deelbuurten en hoe klimaatadaptief is de wijk. Voor hen een opmaat voor hun advies over het functioneren van de wijk: waar functioneert de wijk ruimtelijke goed en waar kan het beter? De analyse vindt u in het bijlagenboek.

Belangrijkste signalen uit de opgehaalde input

De Swetten toont zich als een wijk met een dorps karakter, waar mensen naar elkaar omzien. Een wijk met veel openbare ontmoetingsplekken, zoals de visvijver bij De Rien, de verschillende schoolpleinen, de visboer en de moestuinen. Er zijn meerdere plekken (grootschalig en kleinschalig) waar kinderen kunnen spelen. Daar wordt dan ook veel gebruik van gemaakt. De schoolpleinen van it Ambyld en de Swetten

spelen daar een belangrijke rol in, evenals het veld achter de Utwyk en tussen de twee locaties van de Swetten in. Wat opvalt zijn de vele uitlaters van honden in de wijk, maar weinig hondendrollen in het openbaar groen.

Vanuit onze contacten bij de wijkactiviteiten zien we een grote betrokkenheid en veel mensen die elkaar kennen. Met name rond de verschillende deelbuurtjes is dat het geval. Maar ook de organisatie van Kinderspul brengt dat teweeg. Het bestuur en de grote groep vrijwilligers van die speelweek wonen verspreid door de wijk heen. M.O.S. ziet de sociale samenhang wel minder worden. De grote sociale samenhang uit het Philipsverleden is veel kleiner geworden, zoals de individualisering in de hele maatschappij de samenhang onder druk heeft gezet. De analyse van M.O.S. vindt u in het bijlagenboek.

De wijk kent veel blijvers: mensen die er hun hele leven blijven wonen, of er weer naar terugkeren na een tijdje weggeweest te zijn. Maar we horen ook dat er voor jongeren te

weinig woningen zijn om in de eigen wijk op zichzelf te gaan wonen. En dat ouderen niet door kunnen stromen in de wijk naar voor hen geschikte woningen.

Met de woningcorporaties is door de gemeente in mei 2022 een convenant gesloten voor toevoeging van sociale huurwoningen op meerdere locaties in de gemeente, waaronder 130 op een deel van de vrijkomende locaties in De Swetten. Zij hebben daarvoor een woningbouwprogramma van kleine grondgebonden woningen voor ogen. In een uitvoering van één bouwlaag met kap, of twee bouwlagen met een plat dak. In een flexibel programma dat zowel geschikt is voor starters als voor ouderen. Voor Accolade was dit uitgangspunt een randvoorwaarde om deel te nemen aan de werkgroep Ruimtelijke Verkenning. Beide corporaties zien vooral een grote vraag naar grondgebonden woningen. Onlangs is aan de Stationsweg een rijtje van 8 woningen opgeleverd door Accolade. Er hadden maar liefst 700 woningzoekenden op die woningen gereageerd.

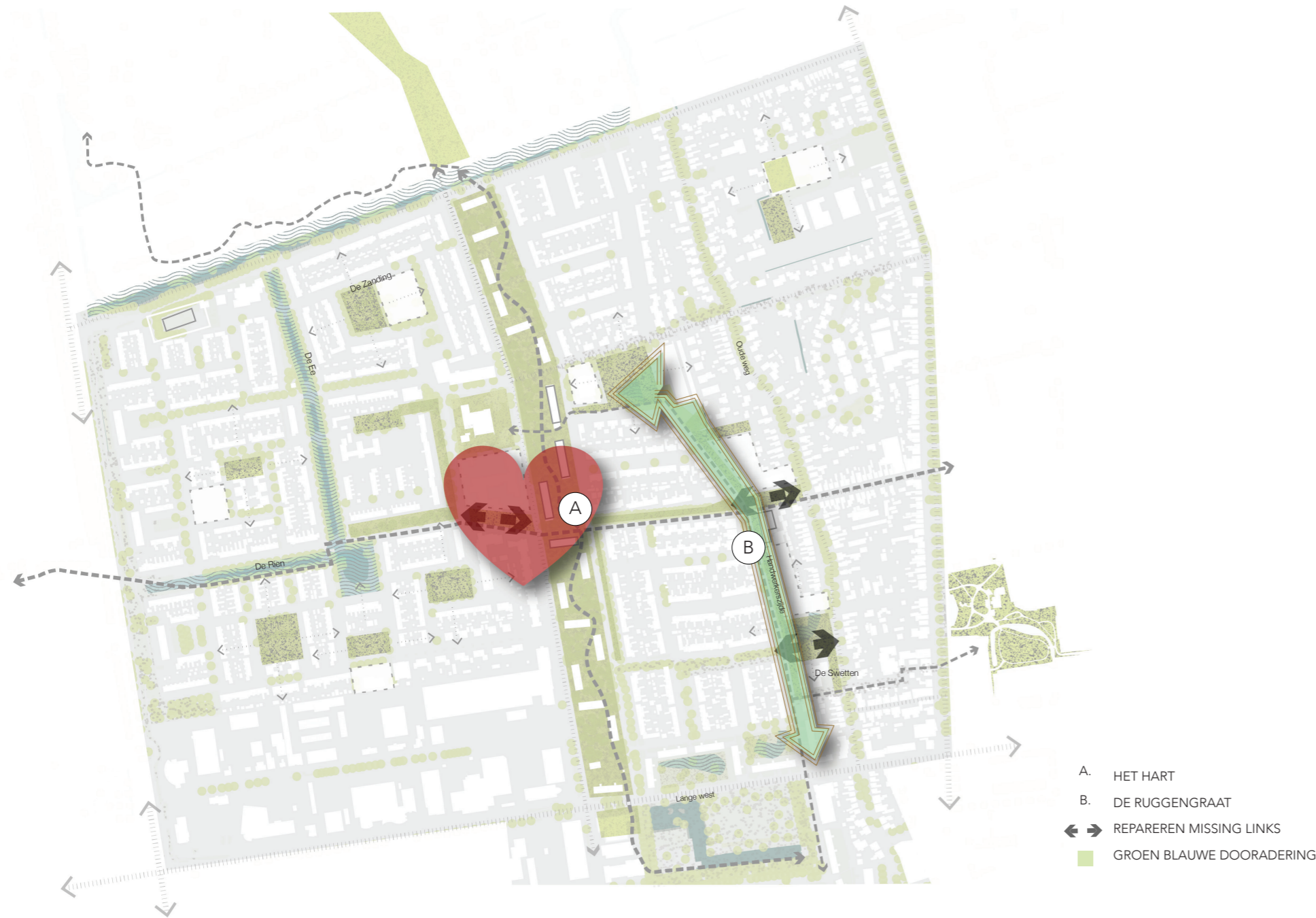
De Swetten komt op geen enkel lijstje als probleemwijk naar boven. Dat betekent dat de wijk beleidsmatig eigenlijk geen prioriteit heeft. We zien het dan ook als onze opgave er met de toekomstvisie en de ontwikkelingsscenario's voor te zorgen dat dit naar de toekomst toe zo blijft. Wat klimaatadaptatie betreft ziet de gemeente wel een aantal uitdagingen voor de wijk. En de GGD ziet De Swetten er in een aantal onderzoeken slechter uitkomen ten opzichte van een aantal andere wijken in Drachten. Zij laten in hun analyse zien dat de wijk meer armoede en gezondheidsproblemen kent. En raden dan ook aan om de wijk met de aanstaande ingrepen aantrekkelijker te maken voor wandelen, voor spelen en voor ontmoeten. De analyse van de GGD vindt u in het bijlagenboek.

Kijkend naar de inrichting van wijken, dan zien we een verandering van uitgangspunt bij de gemeente Smallingerland ten opzichte van afgelopen decennia. Drachten, dat vooroploopt in shared space inrichting, gaat in navolging van veel andere gemeenten verder met de toepassing van het STOMP

principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteitsdiensten, Privéauto) in de herinrichting van openbaar gebied en verkeersstructuren. Dat betekent dat wijken niet meer primair rond automobilitéit vorm krijgen, maar dat juist langzaam verkeer op nummer 1 komt te staan. De inrichting faciliteert eerst de voetgangers, dan fietsers, dan OV, dan deelmobiliteit en pas op de laatste plaats de privéauto.

Voor het MFC loopt separaat aan dit participatieproces rond de ruimtelijke verkenning een proces om te komen tot een uitgewerkt programma van eisen. Voor ons traject is meegegeven dat er een gebouw nodig is met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 3.500 m² en een ruime buitenruimte van minimaal 700 m² waar een deel van de wijkactiviteiten op plaats kan vinden. Dat kan heel goed gecombineerd gebruik zijn. In de sessie met de schoolteams en directie is dat verder uitgewerkt.

3. DE KANSENKAART



Identiteit

Uit de analyse van PeetersenDaan blijkt dat de wijk zowel cultuurhistorisch waardevolle structuren bevat (zoals de Oudeweg, Stationsweg en Hof van Eden) als kenmerkende planmatige verstedelijkingsstructuren. Deze ruimtelijke structuur maakt dat de wijk verschillende deelgebieden en ruimtelijke karakteristieken kent. Daar zijn de verschillende groenruimten en bomenstructuren, verspreid over de wijk, een belangrijk onderdeel van. Maar ook de kenmerkende repetitieve blokverkaveling van de Philipsbuurtjes, de voorzieningen strips waaromheen flatjes en de juist meer individuele bebouwing langs de historische linten met grondgebonden woningen. Dit ruimtelijk DNA maakt dat de wijk aantrekkelijk is voor een grote diversiteit aan doelgroepen. Door de schaal van bebouwing (maximaal 4 lagen hoog) en de evenwichtige verdeling van groen, doet de wijk - ondanks de nabijheid van het centrum - dorps aan.

Knelpunten richting de toekomst

De klimaatatlas laat zien dat richting de toekomst de wijk echter nog wel opgaven heeft om toenemende temperaturen en/of regenwater op te vangen. Met name rondom de schoolpleinen en het bedrijventerrein is weinig schaduw te vinden en ook ondervindt de wijk op sommige plekken wateroverlast. Binnen het recent door de gemeenteraad vastgestelde Klimaatadaptatieplan zijn drie urgentieniveaus onderscheiden: zeer urgent, urgent en niet urgent. De Swetten valt onder de midden categorie, waardoor aanpak pas na 2028 zal plaatsvinden. Wel worden in het beleidsstuk initiatieven die nu spelen uitgedaagd bij te dragen aan oplossing van klimaatopgaven. Daarom wordt bij de ontwikkeling van vrijkomende locaties in De Swetten hierop voorgesorteerd.

Ondanks de bijzondere groenstructuren in de wijk, zijn hierlangs weinig aantrekkelijke wandel- en of fietsroutes: wegen zijn (in combinatie met auto en parkeren) vaak te smal en groenstructuren zijn versnipperd. Daarbij valt op dat de Tijen als infrastructurele as de wijk in tweeën splitst.

KANSENKAART IN HET KORT

- Er is een goede plek gevonden voor het MFC, wat de wijk sociaal een flinke impuls zal geven
- Het doorgaand karakter van de Tijen wordt ter hoogte van het MFC verminderd, wat de bereikbaarheid van het nieuwe wijkhart vergroot
- De fiets- en wandelroutes van en naar het wijkhart krijgen een kwaliteitsimpuls waardoor de wijk een impuls krijgt voor bewegen, beleving en ontmoeting
- De visie stimuleert compact bouwen en alternatieve en aanvullende woonvormen om doorstroming in de wijk te stimuleren
- Het groen-blauw netwerk wordt versterkt wat bijdraagt aan klimaatadaptie



Kansen voor een klimaatadaptieve wijk

Om als wijk richting de toekomst hierop te anticiperen, reserveren we - in de gebieden die nu transformeren - extra ruimte.

Ruimte die we NIET willen inzetten voor de woningvraag, maar voor de publieke opgave in de openbare ruimte. In deze extra openbare ruimte zetten we in op:

- aanplant van extra bomen, waardoor de nu versnipperde groenstructuren worden gerepareerd
- ruimte voor waterberging/ klimaatadaptatie in de groene ruggengraat
- aantrekkelijke wandelroutes die bewegen en ontmoeten in de wijk stimuleren

Dat betekent dat op de ontwikkellocaties de uitgeefbare gronden flink zijn teruggebracht, dat de moestuinen behouden blijven en dat compact bouwen een randvoorwaarde voor de ontwikkelende partijen wordt. Tegelijkertijd geeft deze groene omgeving een stimulans om nieuwe en voor de wijk aanvullende woonvormen te ontwikkelen.

Een bereikbaar MFC

De uitdaging van compact bouwen geldt ook voor het MFC. Deze nieuwe multifunctionele wijkfunctie zal zowel binnen als buiten voldoende ruimte en aanleiding voor ontmoeting moeten bieden. Dat maakt dat ook hier compact bouwen nodig is. We kijken hierbij ook naar gestapeld bouwen, want hoe meer gestapeld, hoe meer ruimte overblijft voor spel en ontmoeten.

Naast de noodzaak van compact bouwen is ook de bereikbaarheid van deze functie cruciaal. Waar in de historische opbouw van de wijk de voorzieningen verdeeld waren, zal met de komst van een MFC dat nu geclusterd worden. Dat vraagt om een locatie die vanuit alle hoeken uit de wijk goed bereikbaar is, met name te voet en per fiets.

In de Kansencarta is de meest centrale locatie - de huidige Heechhōf locatie - als hart van de wijk gekozen. Met de komst van het MFC krijgt De Swetten op die centrale plek een sociaal nieuw hart voor de hele wijk. Een modern en duurzaam gebouw,

waar functies gecombineerd zijn en een samenhangend programma voor inwoners van 0-100 jaar aangeboden zal gaan worden. Om het hart voor heel de wijk te laten functioneren, zal de snelheid van de Tijen en de oversteekbaarheid van deze weg ter hoogte van het MFC randvoorwaardelijk worden aangepakt. Daarmee worden de kindroutes in oost-west en noord-zuid richting door de wijk een stuk aantrekkelijk en wordt het MFC vanuit alle hoeken van de wijk goed bereikbaar.



LEGENDA

- HOOFDGOENSTRUCTUUR
- BOMEN
- BUURTPARKJES
- SPEELFUNCTIE
- IMPULS VOOR SPELEN
- 15 METER GROENE RUGGENGRAAT
- OPPERVLAKTEWATER
- WATERBERGING
- NIEUWE WIJKWANDELROUTE
- WONINGBOUWONTWIKKELING
- MFC ONTWIKKELING

^ voorkeursscenario

4. HET VOORKEURSSCENARIO

Uitwerking groene ruggengraat

De Kansencarta vormde een belangrijke basis voor gesprekken in de werkgroep om te komen tot het voorkeursscenario. In de uitwerking hiervan hebben we gezocht hoeveel m² we nodig hebben om doelstellingen in groen te waarborgen. Hierbij is op de ontwikkellocatie van It Heechhōf en Handwerkerszijde ruimte gemaakt om de dubbele bomenrijen op de kavel te laten doorlopen en is langs de Handwerkerszijde een zone van 15 meter gereserveerd voor een groene invulling met extra bomen en ruimte voor waterberging. Langs deze zone is gekozen niet de stoep langs de weg te laten lopen, maar te laten meanderen langs de nieuwe bomen, wat de routes veel aantrekkelijker maakt en daarmee beweging stimuleert.

Scenario's

Aan de hand van scenario's (zie hoofdstuk 5) zijn verschillende mogelijke invullingen van de ontwikkellocaties onderzocht. Van hele groene scenario's met weinig woningen, tot meer stedelijke ontwikkeling met gestapelde woningbouw. Binnen de Kansencarta bleek veel te kunnen, passend binnen de ruimtelijke kenmerken van de wijk.

In het voorkeursscenario is uiteindelijk gekozen voor nagenoeg overal grondgebonden woningen. Uitzondering hierop is de Utwyk locatie. Hier is - om recht te doen aan de behoefte aan grotere speelvelden - gekozen voor deels gestapelde woningbouw.



^ wonen aan groene ruggengraat (1laag met kap)



^ comfortabele wijk fiets-wandelroutes in het groep



^ ontmoetingsplekken in het groen



^ ruimte om een balletje te trappen



^ natuurlijk spelen



^ spelelementen en waterberging gecombineert



^ aanleiding voor spelen/ontmoeten



^ nieuw openbaar groen van ruggengraat + bestaande (verkleinde) speelvelden

4a. RUIMTE VOOR ONTMOETEN/BELEVEN/SPELEN

Extra woningbouw zorgt voor meer druk op de openbare ruimte. Niet alleen neemt de parkeerdruk toe, ook willen meer mensen gebruik maken van de ruimte. In de uitwerking van de groene ruggengraat langs de Handwerkerszijde is om deze reden gekozen niet de stoep langs de weg te laten lopen, maar te laten meanderen langs de nieuwe bomen. Dat maakt de routes veel aantrekkelijker.

Door hier op regelmatige afstand ontmoetingsplekken of speelplekken te realiseren, wordt deze route aantrekkelijker als wijkcometje. Wat ook van meerwaarde is voor de nieuwe woningen voor eenpersoons huishoudens die aan deze route ontsloten worden. Een praatje is snel gemaakt. Deze woningen krijgen daarom geen grote voortuin, maar een aantrekkelijk stoepje of tuintje direct aan de groene ruggengraat

Hoe de robuuste groene ruggengraat er precies uit komt te zien weten we nog niet, maar ons advies is om de groenruimten integraal te ontwerpen zodat het nieuwe groen bijdraagt aan de beleving, beweging en ruimte biedt voor klimaatadaptatie, spel en waar nodig parkeren.

Met de keuze voor het voorkeursscenario blijft op de Utwyk locatie een speelveld over van 1.350m² (ten opzichte van 2.300m² nu) en aan de Kuiperssingel een veld van 1.600 m² (ten opzichte van 3.500 m² nu). Het aantal grote speelvelden in de wijk neemt daardoor af. Maar de totale hoeveelheid openbare ruimte zal toenemen. De huidige schoolpleinen (ca. 3.500 m²) worden getransformeerd naar groene openbare ruimte voor jong en oud van ca. 4.500 m².

Door te kiezen voor een doorgaande groenstructuur kan langs deze route een diversiteit aan speel- en ontmoetingsmogelijkheden een plek krijgen. En rondom het nieuw MFC wordt openbare ruimte toegevoegd, waar de schoolpleinen van It Heechhōf nu niet toegankelijk zijn voor de wijk. Voor een goede verdeling van de totale openbare ruimte naar doelgroep, is een programmatische uitwerking van dit voorstel naar een integraal groenplan belangrijk.

Daarbij zien we als aanvulling op het voorkeursscenario een kans om de Kuiperssingel ter hoogte van het speelveld te versmallen danwel te verwijderen, om zo het voormalige schoolgebouw van de Swetten te betrekken bij het groen en het speelveld te vergroten. Dit vraagt een extra investering en een verkeerstechnische beoordeling. Het zou mooi zijn als de gemeente dit als aanvulling wil onderzoeken.



^ nieuwe doorsnede Handwerkerszijde met wandelpad in het groen

4b. RUIMTE VOOR PARKEREN

Door toevoeging van woningbouw zal de parkeerdruk in de wijk toenemen. Hoeveel parkeerplekken er bij moeten komen, is nu nog niet precies te zeggen. Bij de huidige schoollocaties komen parkeerplekken van de scholen vrij die aan de woningbouw toegerekend kunnen worden. Bij het nieuwe MFC zal in de verdere uitwerking gekeken moeten worden naar mogelijkheden voor dubbelgebruik van parkeerplekken. Ook hebben de woningcorporaties de ervaring dat de parkeervraag van hun huurders lager ligt dan de parkeernorm die de gemeente momenteel hanteert. In het voorkeursscenario is het parkeren met de door de gemeente gehanteerde parkeernorm globaal doorgerekend. De conclusie is dat het parkeren in deze visie inpasbaar is. Pas in de fase van de bouwveloppen vindt een locatie specifieke doorrekening plaats.

Om de (nieuwe en bestaande) groen-kwaliteiten niet teniet te doen, willen we zo min mogelijk blik op straat. We adviseren dus te kijken naar plekken waar het achter de rooilijn kan worden opgelost of langs bestaande straten. Wanneer er toch

geparkeerd met worden in het groen, dan alleen met goede landschappelijke inpassing (omzoomd groen) en op een wijze uitgevoerd die past in een groene klimaatadaptieve openbare ruimte. Maar bovenal adviseren we vooraf wijkbreed te kijken naar de huidige parkeerdruk: de wijk kent (vanwege de nabijheid van het centrum en werklocaties) namelijk nu al parkeerproblemen.

Wij kunnen in de transformatie niet al die parkeerproblemen oplossen. Met de komst van een MFC en 150 extra woningen, is er noodzaak om wijkbreed naar het parkeerbeleid te kijken. Daarbij is het zaak te kijken in hoeverre het STOMP principe gefaciliteerd wordt en in hoeverre bestaande trekkers in de wijk (zoals de Fonteinkerk en de Koninkrijkszaal van de Jehova's getuigen) gebruik kunnen maken van parkeervoorzieningen in de omgeving.



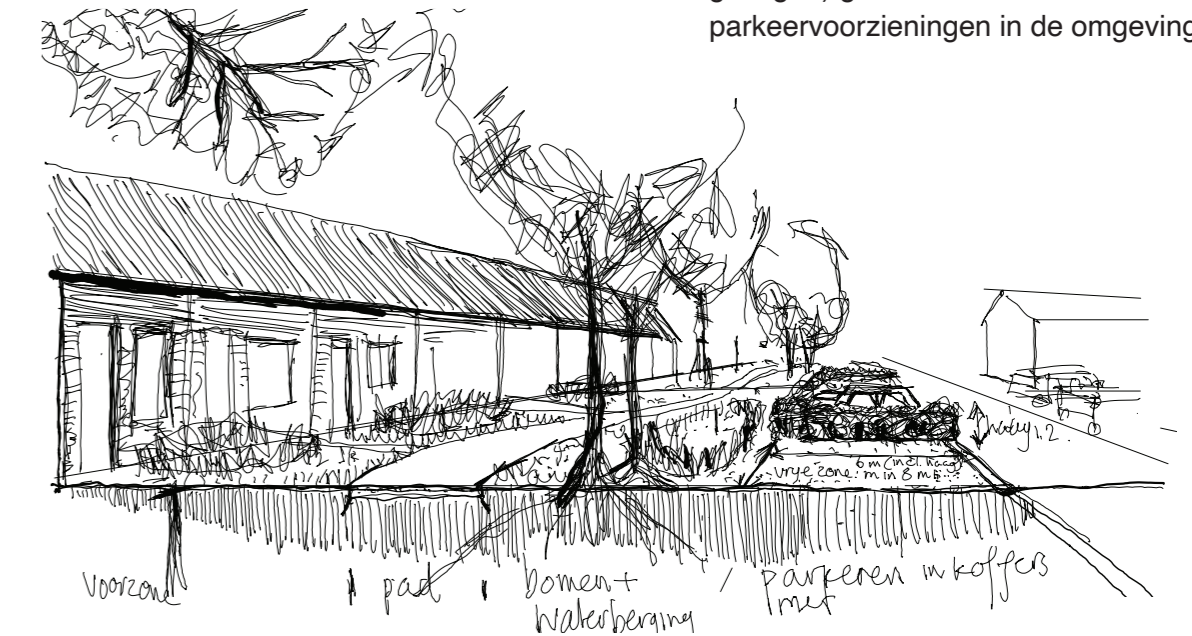
^ parkeren in open verharding



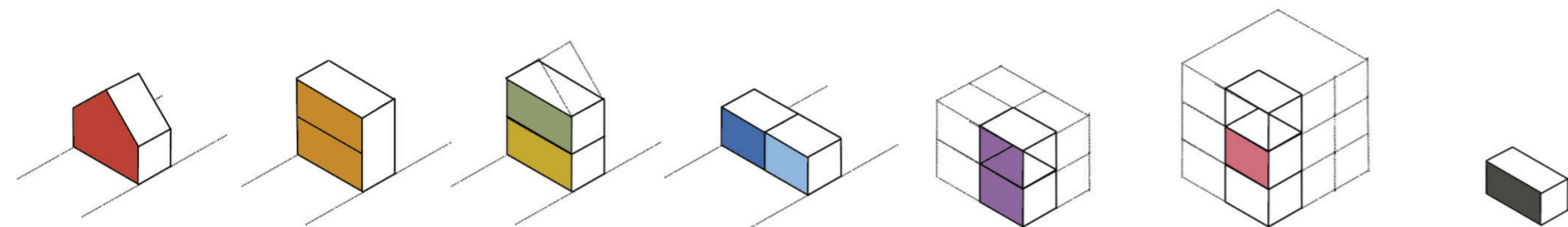
^ parkeren met groene inpassing



^ parkeren achter heesters



^ schets mogelijk inrichting van groene ruggengraat



rijwoningen 1 laag kap rijwoningen 2 laag plat boven onder woningen (2 laag evt met kap) rug aan rug woningen (1 of 2 laags) quadrantwoningen (2 laags) appartementen 3 lagen tiny houses

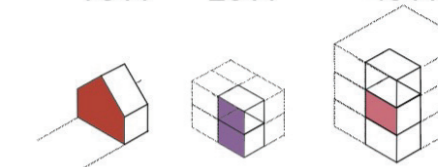
^ onderzochte woningtypologiën, passend in de ruimtelijke opbouw van wijk

4c. RUIIMTE VOOR NIEUWE WONINGEN EN EEN MFC



De locaties in het voorkeursscenario bieden tezamen ruimte voor een toevoeging van in totaal 150 woningen (incl. 17 die reeds aan De Tuinen gerealiseerd zijn), een MFC op de locatie van It Heechhōf en nieuwe openbare ruimte.

90 X 20 X 40 X



In het voorkeursscenario worden nagenoeg overal grondgebonden woningen toegevoegd, met uitzondering van een blok gestapelde woningen op de locatie van de Utwyk. Per locatie worden de keuzes van elke locatie toegelicht:

1. De Zanding (braakliggend)
2. De Geeuw (braakliggend)
3. De Brekken (gymzaal)
4. Het Swin (It Heechhōf)
5. Handwerkerszijde 44 (It Ambyld)
6. Handwerkerszijde 46 (de Swetten - kleutergebouw)
7. Kuiperssingel 1 (de Swetten)
8. Oud Ambacht 116 (De Utwyk)

^ per scenario is gekeken hoeveel woningen (van welk type) inpasbaar zijn en welk % percentage groen er (ten opzichte van de huidige situatie) overblijft. Zie ook blz. 38 t/m 42

4c - 1 DE ZANDING



Op de Zanding heeft voorheen een kleuterschool gestaan. Het braakliggende deel wordt momenteel als groenvoorziening gebruikt voor de buurt en is ook tijdelijk door de buurt ingericht en beheerd. Op deze locatie zetten we in het voorkeursscenario in op zoveel mogelijk behoud van de groene kwaliteiten van de locatie en een alzijdige oriëntatie van de woningen.

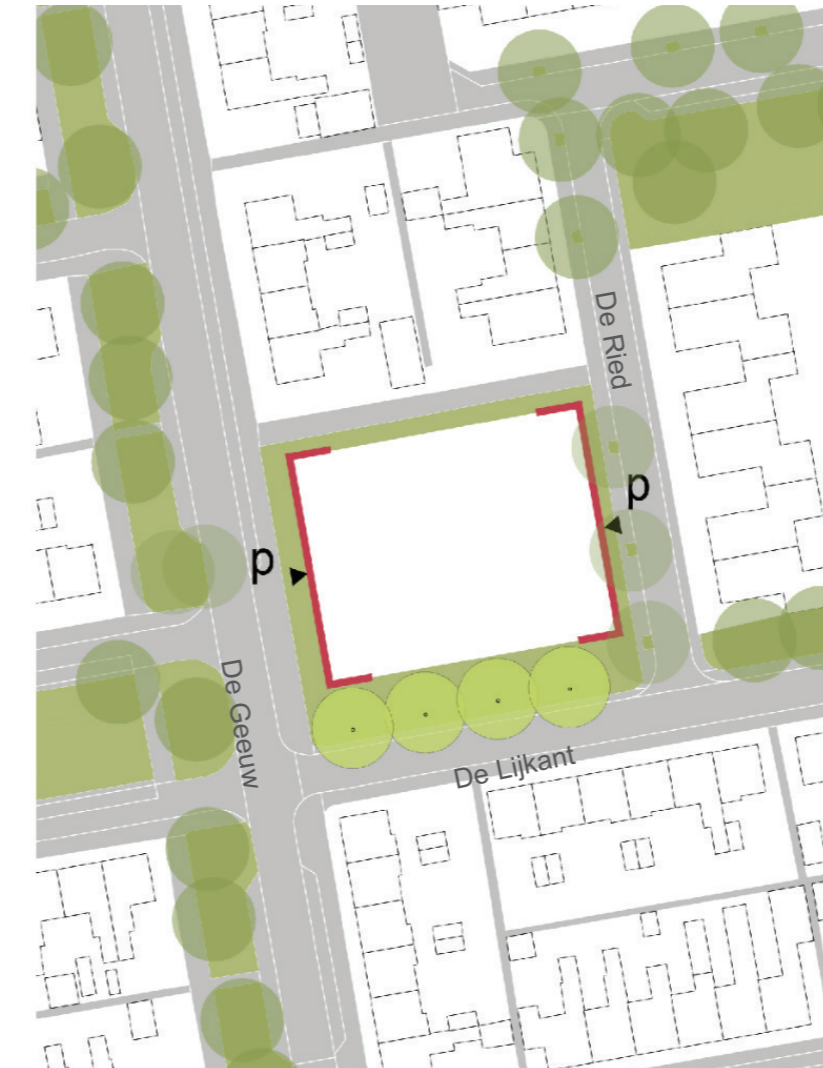
Input bouwenvelophe

Om deze reden hebben we gekozen voor een woningtype waarbij het groen tussen de woningen door toegankelijk blijft en het groene karakter van de plek zo open mogelijk blijft. Daartoe hebben we gekozen voor 20 kwadrantwoningen. Deze woningen hebben twee bouwlagen waarbij op elke zijde een woning wordt ontsloten. De woningen hebben een kleine buitenruimte langs de gevel, welke met een haag wordt afgescheiden van het openbare groen. De plaatsing van deze 5 bouwblokjes houdt zoveel mogelijk rekening met behoud van de bestaande bomen en hagen. Het parkeren van deze woningen wordt opgelost langs de bestaande straten. Hiervoor moet nog een verkeersonderzoek gedaan worden, om de parkeercapaciteit in de straat te toetsen en te kijken of evt. aanpassingen in het straatprofiel nodig zijn.



^ referentiebeeld quadrantwoningen in het groen

4c - 2 DE GEEUW



Op deze locatie heeft voorheen het Groene Kruisgebouw gestaan. Het braakliggende deel wordt momenteel niet gebruikt. Op deze locatie zetten we in op het afmaken van de rooilijn van de Geeuw en de Ried, met 10 rijwoningen.

Input bouwenvelophe

Om qua bebouwingsbeeld aan te sluiten op de omgeving hebben we gekozen voor grondgebonden rijwoningen van 1 laag met kap, georiënteerd op De Geeuw en de Ried. Aan de zijkant richting de Lijkant wordt ruimte gemaakt voor een groenstrook met bomen. Parkeren vindt plaats langs de straat.



^ referentiebeeld rijwoningen

4c - 3 DE BREKKEN



Op de locatie van De Brekken is momenteel een gymzaal gehuisvest. Deze functie komt na het realiseren van het MFC te vervallen. Op deze locatie zetten we in het voorkeursscenario in op de ontwikkeling van zes grondgebonden rijwoningen.

Input bouwveloppe

De woningen volgen de rooilijn van Het Rak en hebben hun voordeur aan het wandelpad. De bomen en het wandelpad blijven bestaan. Aan de zijkant van het perceel wordt achter de rooilijn geparkeerd in een parkeercoffer.

Wanneer op termijn de Omloop transformeert naar wonen (in de Omgevingsvisie wordt hier ruimte voor geboden) is hierlangs een verbinding mogelijk, wat de dooradering van de wijk ten goede komt.

Met de nieuwbouw georiënteerd op het tennisveld, liggen er kansen om deze op termijn groener in te richten, zodat er naast sport ook ruimte is voor ecologie en groenbeleving.



^ referentiebeeld rijwoningen

4c - 4 HET SWIN



Op de locatie van Het Swin is momenteel It Heechhōf gehuisvest. Deze functie wordt verplaatst naar de Noorderhogeweg, waardoor deze ruimte vrijkomt voor de MFC ontwikkeling. De ontwikkeling van dit multifunctioneel gebouw wordt door Adenium, M.O.S. en gemeente opgepakt. Naar verwachting is hier ca. 3.500m² bruto vloeroppervlakte nodig, met ruimte voor schoolpleinen. Omdat de locatie ook belangrijk is als ontmoetings- en speel functie voor de wijk, zal zoveel mogelijk gezocht worden naar dubbelgebruik en zoveel mogelijk openbare ruimte (minimaal 700 m²). Het stapelen van functies helpt daarbij. Bij de optimalisatie van afwikkeling verkeer en parkeren kan daarnaast gekeken worden naar aansluiting op omliggende gronden, welke in eigendom zijn van de gemeente.

Input bouwveloppe

Op deze locatie zetten we in op het aanplanten van bomen aan de zuidzijde van het perceel, waardoor de dubbele bomenrij van het Rien kan doorlopen naar de Brouwersingel. We zien kansen voor een autoluw schoolgebied, dat gezondheid bevordert. Verkeersmaatregelen om de Tijen veiliger te maken, zijn essentieel onderdeel van deze opgave, en in samenwerking met de gemeente te bepalen. Parkeren van auto's zo veel mogelijk op afstand hoort daarbij.

De nieuwbouw mag tot 5 lagen hoog zijn en dient zich zowel aan de Rien, als aan de Tijen en het Swin te oriënteren. Voldoende afstand ten opzichte van de weg is nodig om het groene karakter van de plek te waarborgen.

^ bestaande kavel met een silhouet van een MFC met soortgelijke afmetingen (MFA De Kruidentuin te Barendrecht - 2 laags, architect de Zwarte Hond)

4c - 5 HANDWERKERSZIJDE 46



Op de Handwerkerszijde 46 staat momenteel basisschool It Ambyld met ten noorden daarvan een moestuin. Op deze locatie zetten we in op behoud van die moestuin, het maken van een groene ruggengraat en het aanplanten van bomen aan de zuidzijde van het perceel. Op de locatie worden 22 kleine grondgebonden woningen ontwikkeld.

Input bouwenvelophe

De woningen zijn 1 laag met kap, waarbij de rooilijn de groene ruggengraat van 15 meter volgt. De voortuinen zijn minimaal en hebben een groene invulling die aansluit op het groen. Erfafscheidingen op de grens openbaar-privé zijn met groen vormgegeven.

De aansluiting op de cultuurhistorisch waardevolle straat van de Oudeweg vraagt levendigheid en een heldere oriëntatie. Hier zijn geen zijkanten gewenst. Een voordeur aan de straat is noodzakelijk. Ook de aansluiting qua dakvorm vraagt aandacht, in aard aansluitend op de bestaande bebouwing aan de Oudeweg. Parkeren achter de rooilijn.



^ referentiebeeld rijwoningen

4c - 6 HANDWERKERSZIJDE 44



Op de Handwerkerszijde 44 staat momenteel de kleuterschool van de Swetten en het tussenliggende speelveld. Op deze locatie zetten we in op het maken van een groene ruggengraat aan de westzijde en het optimaliseren van het speelveld. Hierbij worden 24 kleine grondgebonden woningen ontwikkeld.

Input bouwenvelophe

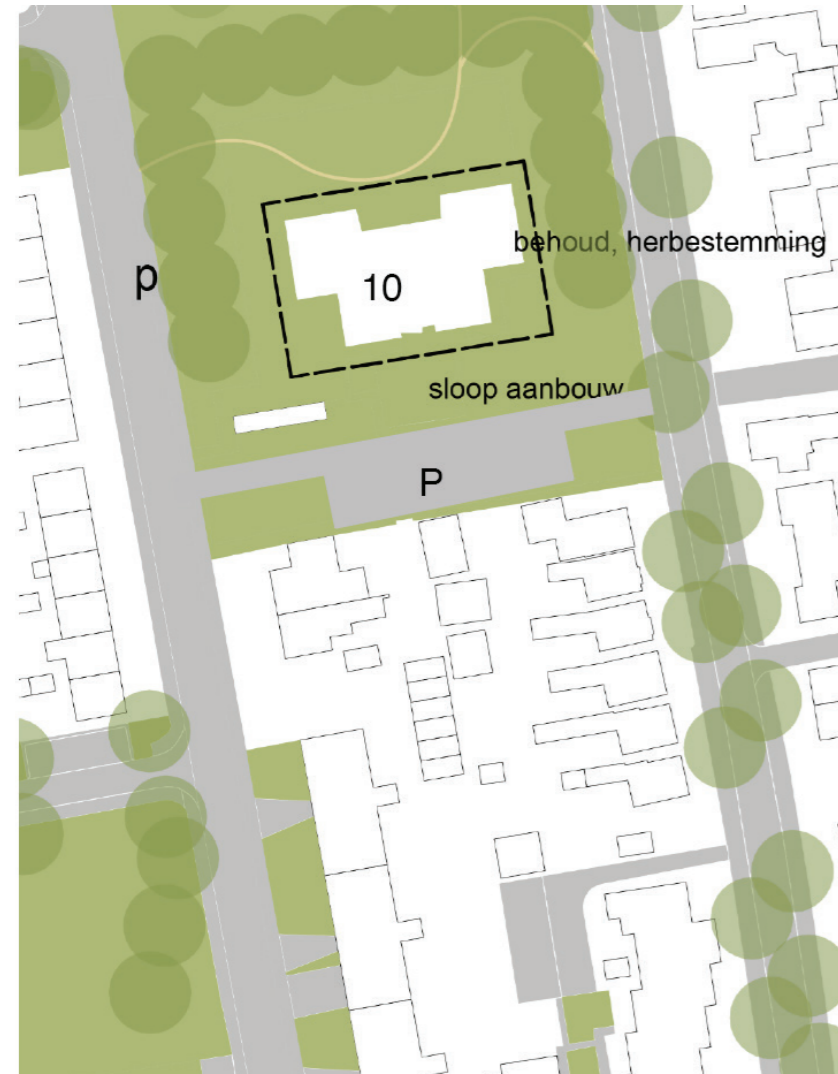
De woningen zijn 1 laag met kap, waarbij de rooilijn aan Handwerkerszijde de groene ruggengraat van 15 meter volgt. De voortuinen zijn minimaal en hebben een groene invulling die aansluit op het groen. Erfafscheidingen op de grens openbaar-privé zijn met groen vormgegeven.

De aansluiting op de cultuurhistorisch waardevolle straat van de Oudeweg vraagt levendigheid en een heldere oriëntatie. Hier zijn geen zijkanten gewenst. Een voordeur aan de straat is noodzakelijk. Ook de aansluiting qua dakvorm vraagt aandacht in aard aansluitend op de bestaande bebouwing aan de Oudeweg. Parkeren wordt opgelost aan de overzijde van de Handwerkerszijde, langs de Kuiperssingel, of in de groene ruggengraat. Bij die laatste dient het minimaal te blijven.



^ referentiebeeld rijwoningen

4c - 7 KUIPERSINGEL



Het schoolgebouw van de Swetten is cultuurhistorisch zeer waardevol. Op deze locatie zetten we daarom in op behoud van het gebouw door herbestemming. Het omliggende groen en de kenmerkende kastanjabomen blijven bestaan en kunnen door het wegvallen van de schoolpleinen bij het groen worden getrokken. Binnen het gebouw kunnen ca. 10 appartementen ontwikkeld worden.

Input bouwenvelophe

Met de transformatie dienen de noodlokalen aan de achterzijde te worden gesloopt en de oorspronkelijke hoofdentree aan de noordzijde worden versterkt. Inpandige aanpassingen en in de gevel vragen bouwhistorisch onderzoek en relevante toetsing.

Parkeren vindt geclusterd plaats aan de zuidzijde, achter de rooilijn. Deze ontsluiting kan worden doorgetrokken richting het oosten (evt. aansluiting richting van Haersmaparkje mogelijk). Het groen rondom het gebouw blijft groen (en bij voorkeur publiekstoegankelijk), waarbij de nu verharde schoolpleinen kunnen plaatsmaken voor groen en/of waterberging. De karakteristieke rij kastanjes zijn onderdeel van de gehele ruimtelijke compositie.



^ bestaande school de Swetten, transformeren tot appartementen

4c - 8 OUD AMBACHT



^ referentiebeeld achterzijde rijwoningen groene erfafscheiding



^ appartementengebouw

Op Oud Ambacht 116 staat momenteel het wijkcentrum de Utwyk. Deze functie wordt straks in het MFC ondergebracht. Op deze locatie zetten we in op het verbinden van de groene ruggengraat langs Handwerkerszijde richting het MFC en het behoud van de speelvoorziening. Hierbij worden 11 kleine grondgebonden woningen ontwikkeld en 30 appartementen. Deze zijn maximaal 4 lagen hoog, net als de appartementen boven de voorzieningenstrip.

Input bouwenvelophe

De grondgebonden woningen zijn 1 laag met kap of 2 lagen met een plat dak, waarbij de woningen aan de Schuitmakerswal of aan Oud Ambacht georiënteerd zijn. De woningen zijn aan de achterzijde georiënteerd op het speelveld. Bij deze tuinen is aandacht nodig voor een integraal ontworpen groene afscheiding/haag met een heldere overgang tussen openbaar en privé. Schuttingen zijn aan deze kant niet toegestaan.

De appartementen (een corridor appartementencomplex) zijn op enige afstand op de Handwerkerszijde via de oostzijde ontsloten met een gezamenlijke ontmoetingsruimte op het maaiveld, zodat er interactie met de straat en/of het speelveld mogelijk is. De woningen hebben een buitenruimte waarbij variatie is van balkons en inpandige ruimten. Parkeren wordt gebundeld opgelost parallel aan de bestaande parkeerplaats, waardoor dubbelgebruik mogelijk is. De parkeerplaats zoals in de schets hiernaast is een rekenmodel. We verwachten ook hier in de uitwerking een vergroening met aanvullende boompartijen.

Schuitmakerswal kent relatief veel vrachtverkeer, zowel van bevoorrading van de winkelstrip aan Handwerkerszijde als van hoveniersbedrijf boomkwekerij De Haan aan de Oudeweg. Een verkeerstechnische beoordeling van de situatie i.r.t. de nieuwe woningen is gewenst.

5. KRITIEK OP DE PLANNEN & AFGEVALLEN SCENARIO'S

We vinden het belangrijk niet alleen het voorkeursscenario aan u voor te leggen, maar ook de scenario's die het niet gehaald hebben. We kunnen ons voorstellen dat onder invloed van reacties op het voorstel uit de wijk, rond de besluitvorming discussies gevoerd gaan worden over mogelijke aanpassing van het advies op onderdelen. Dan is het goed te weten wat voor alternatieven onderzocht zijn en waarom die het niet gehaald hebben.

Op 20 maart hebben we de wijk opnieuw uitgenodigd om aan alle inwoners het voorkeursscenario te presenteren. Er zaten ruim 200 mensen in de zaal. Naast mondelinge reacties bij de presentatie, zijn er ook schriftelijke reacties binnengekomen. Op de avond zelf zijn er 18 formulieren ingeleverd. En naderhand zijn er nog 14 emails met reacties opgestuurd. Voor een overzicht van alle reacties: zie bijlagenboek. In het artikel in de Leeuwarder Courant 3 dagen na de slotbijeenkomst worden de grootste discussiepunten ook goed weergegeven. Ook dat artikel is in het bijlageboek opgenomen.

Kritiek van bewoners

Er zijn twee hoofdpunten die zowel op de avond als in de schriftelijke reacties de meeste opmerkingen oproepen.

1. Men maakt zich zorgen over toename van parkeerdruk en dat dit ten koste zal gaan van de voorgestelde groenstructuur. De randvoorwaarden voor parkeeroplossingen en de gevraagde aandacht voor de bestaande parkeerproblemen zijn daar een antwoord op.

2. Men is er niet van overtuigd dat er voldoende grotere speelruimte over blijft voor de kinderen in de wijk. Met name aan de oostkant van de Tijen, waar alle vrij toegankelijke schoolpleinen komen te vervallen en het grote grasveld bij de Swetten en bij de Utwyk een stuk kleiner worden. De hoeveelheid speelruimte blijft echter voldoende groot om een balletje te kunnen trappen. Daarbij ontstaat er - door nieuwe woningen geïntegreerd aan deze veldjes - meer toezicht, wat de huidige overlast in de wijk kan verminderen. Je zou kunnen zeggen dat men in de wijk gewend is aan

een overmaat aan speelgelegenheid. Daarop inleveren valt niet in goede aarde en dat is begrijpelijk.

Ook zijn er opmerkingen gemaakt over overlast van jongeren in de wijk. Is er wel voldoende gekeken naar wat zij nodig hebben? In de MFC-vorming is het belangrijk dat hier aandacht voor is. Naast meer toezicht zijn gesprekken met de jongeren nodig over wat voor hen een passende plek is.

Aan de kritiek ten aanzien van het speelveld van de Swetten zou gehoor gegeven kunnen worden door de Kuiperssingel te laten vervallen of te versmallen en in een halfverharding uit te voeren. Daarmee kan een verbinding gemaakt worden met het openbaar groen aan de voorkant van het cultuurhistorisch waardevolle gebouw en kan de speelplek aanzienlijk vergroot worden.

Verplaatsing van speeltuin De Draaikolk meer centraal in de wijk en die locatie voor gestapelde woningbouw gebruiken is ruimtelijk onderzocht. PeetersenDaan

hebben er niet voor gekozen dit in een van de scenario's uit te werken, omdat de bereikbaarheid van deze locatie lastig is en de kavel te klein is om parkeren goed in te passen.

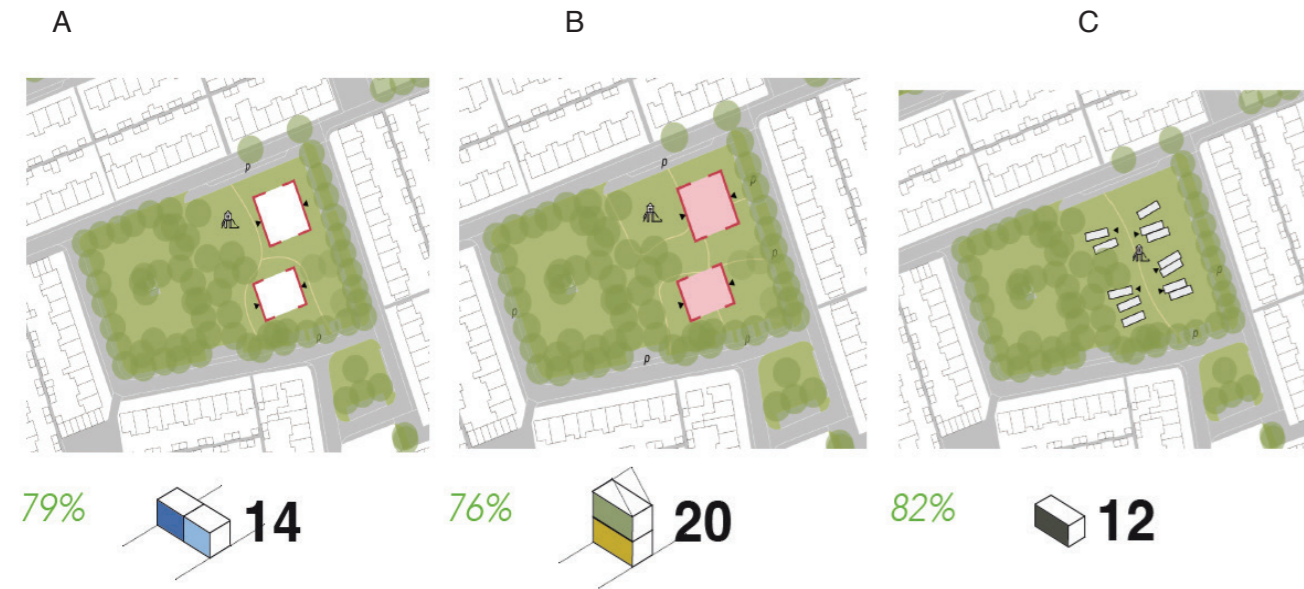
Minder woningen bouwen wordt ook genoemd. Maar er zijn WBI gelden beschikbaar gesteld voor versneld bouwen van betaalbare woningen in Drachten. Voor De Swetten in totaal voor 144, gebonden aan specifieke locaties. En voor elke woning die in de wijk niet wordt gebouwd zal elders in Drachten een plek gevonden moeten worden. Want de woningvraag is enorm. Deze oplossing creëert mogelijk een financieel probleem en verschuift de opgave naar andere wijken waar ook mensen wonen die de huidige situatie gewend zijn. Het doorschuiven van woningen naar andere wijken levert bovendien geen enkele extra woning op.

3. Naast aantallen is er ook veel kritiek gekomen op de doelgroep waarvoor gebouwd wordt. Deels komt dit voort uit de zorg dat door toename van het percentage sociale woningbouw de sociale problematiek in

de wijk toeneemt. Wij betreuren het dat sociale woningbouw gelijkgesteld wordt aan problematisch woongedrag en distantiëren ons van dat stigma. Anderzijds komt dit punt van kritiek voort uit het feit dat wijkbewoners ook kleinere koopwoningen in het middeldure of duurdere segment in de wijk zoeken om naar door te kunnen stromen.

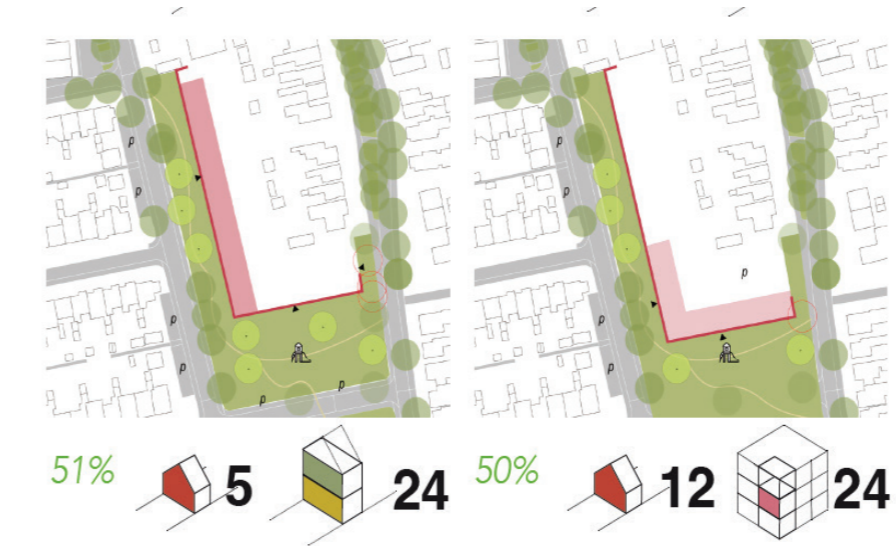
4. Dan zijn er nog locatiegebonden opmerkingen. Maar die hebben meer te maken met eigenbelang van direct omwonenden. Een aantal bewoners van de koopwoningen aan de Oudeweg ageert tegen de woningbouw die ook adres krijgt aan de Oudeweg zelf. Er wordt in combinatie met de opmerkingen over groen en spelen geopperd de woningen alleen in een lange rij langs de Handwerkerszijde te bouwen en de ruimte erachter voor spelen te behouden. Ruimtelijk gezien is dat geen goed idee. Het creëert een grote hoeveelheid achterkanten voor spelende jeugd, met alle problemen rond toezicht van dien. Bovendien wordt het groen daardoor verstoep, waardoor het idee van een doorlopende groenstructuur teniet wordt gedaan.

5a - 1 DE ZANDING



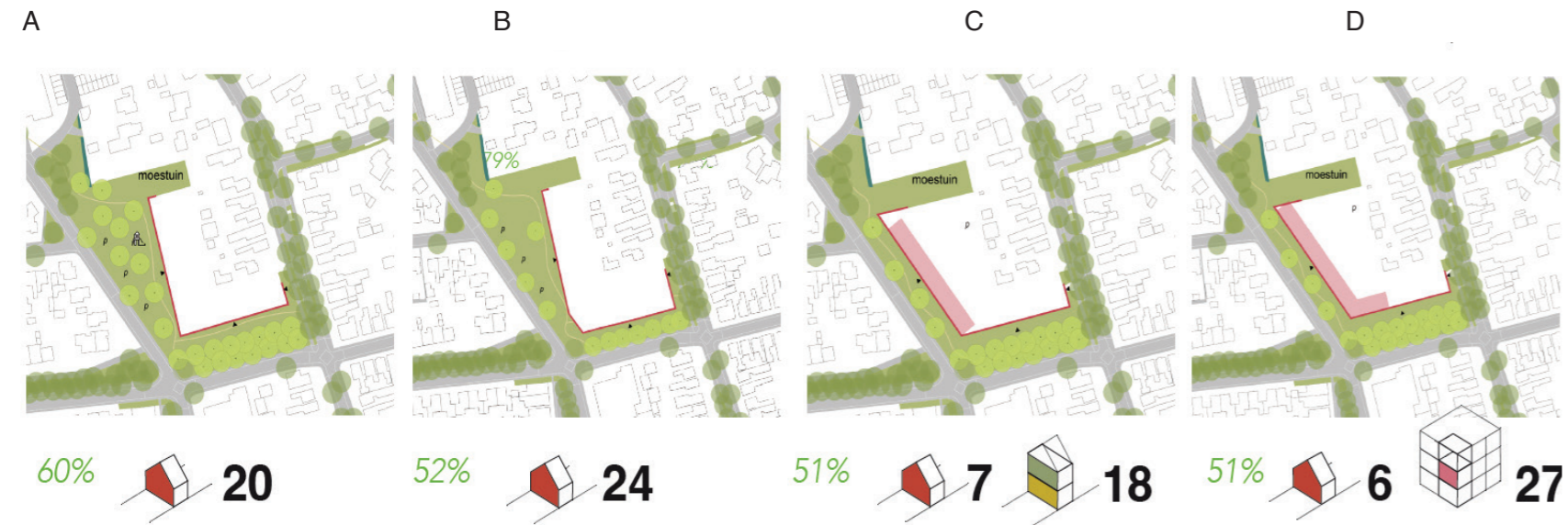
Voor de Zanding is gekeken naar andere typologieën: rug aan rugwoningen (optie a), boven/benedenwoningen (optie b) en tiny houses (optie c). Alleen bij de tiny houses zou het groen nog meer als groen ervaren worden. Bij de andere twee modellen werd de dooradering van het groen minder. WoonFriesland heeft daarop voorgesteld op deze locatie van de grondgeboden rijwoningen af te zien en kwadrantwoningen te ontwikkelen. Tiny houses was voor hen geen optie.

5a - 5 HANDWERKERSZIJDE 44



We hebben ook nog scenario's besproken waarbij een deel van de woningen aan de Handwerkerszijde 44 gestapeld uitgevoerd zouden worden (beneden-bovenwoningen langs Handwerkerszijde of een appartementgebouw aan de zuidzijde van maximaal 3 lagen). Hoewel dit een eerlijkere verdeling van lusten en lasten in de wijk zou hebben opgeleverd, was gestapeld bouwen voor de corporaties en bewoners op deze plek onbespreekbaar.

5a - 6 HANDWERKERSZIJDE 46



We hebben ook nog scenario's besproken waarbij een deel van de woningen aan de Handwerkerszijde 46 gestapeld (beneden- bovenwoningen of appartementgebouwen van maximaal 3 lagen) uitgevoerd zouden worden. Hoewel dit een eerlijkere verdeling van lusten en lasten in de wijk zou hebben opgeleverd, was gestapeld bouwen voor de corporaties en bewoners op deze plek onbespreekbaar. Wel is er uitvoerig gesproken over de groene kwaliteit aan Handwerkerszijde. Hieruit komt voort dat men liever een smalle ruggengraat wil en het parkeren achter de rooilijn.

5a - 8 OUD AMBACHT



Voor de mogelijke ontwikkeling op de Utwyklocatie zijn de meeste varianten besproken. Waarbij deze locatie het totaal aantal toe te voegen woningen op 150 moest brengen (vanwege de WBI van 144 + de ontwikkeling van De Brekken). Gekeken is of alle 41 woningen die daarvoor op deze locatie gerealiseerd moeten worden in 1 blok konden worden ondergebracht, maar dat werd een vrij hoog blok en er bleef niet veel grote speelruimte over. Bij de varianten met alleen maar grondgeboden rijwoningen bleef er nauwelijks speelruimte over, net als bij de variant met grondgebonden langs de Schuitmakerswal en gestapeld langs de Goudsmidstraat. Er bleven twee opties over met een combinatie van gestapeld aan de Handwerkerszijde. We hebben deze laten vallen omdat de speelruimte in een besloten binnentuin ligt. Dat leent zich minder voor een grotere openbare speelplek.

5b - SCENARIO MET MEESTE GROEN



We hebben in het proces verschillende scenario's besproken. Deze scenario's ontstaan door de uitgewerkte woningtypologieën anders te mixen en de optelsom daarvan in samenhang te bekijken.

Zo hadden we een scenario waarin we per locatie de meest groene variant combineerden. Dit levert weliswaar een zeer groene wijk op, maar tegelijkertijd te weinig woningen. De 107 woningen die in dit scenario gebouwd kunnen worden, bleken onvoldoende aan te sluiten op de 150 die gerealiseerd moeten worden. Maar het scenario bood wel een goede kapstok voor het gesprek waar groene ruimten het meest van belang zijn voor de leefbaarheid van de wijk en waarom dat zo is.

5b - SCENARIO MET MEESTE BEBOUWING



En we hadden een scenario waarin we per locatie het hoogst aantal woningen combineerden. Hierbij hebben we gekeken naar gestapeld wonen. Dit levert een mogelijkheid voor toevoeging van nog meer nieuwe woningen op (174 woningen in totaal). Maar tegelijkertijd komt, met name door de parkeerdruk, de groen kwaliteit van de wijk daarmee onder druk te staan. Het scenario bood wel een goede kapstok voor het gesprek waar gestapeld wonen het meest passend zou zijn.

6 BETAALBAARHEID VAN HET VOORKEURSSCENARIO

De wijk De Swetten komt op geen enkel lijstje als probleemwijk naar boven. Dat betekent dat de wijk beleidsmatig eigenlijk geen prioriteit heeft. In het recente verleden zijn werkzaamheden aan de openbare ruimte uitgevoerd en ook de riolering is op orde gebracht. Voor klimaatadaptieve maatregelen is de wijk pas na 2028 aan de beurt.

Voor de maatregelen die verder gaan dan het aanhechten van de invullocaties uit de Ontwikkelstrategie is geen extra geld gebudgetteerd. In de lopende beleidsprogramma's en/of begrotingen is op dit moment geen geld te vinden voor aanvullende investeringen. Het gaat om investeringen t.b.v. het verbeteren van de oost-west en noord-zuid routes voor voetgangers (nieuwe comfortroutes) en de invulling van de groene ruggengraat voor ontmoeten, spelen en beleven.

Er gaat hoe dan ook ingegrepen worden in De Swetten, dat is met vaststelling van de Ontwikkelstrategie eerder al bepaald. Anders dan in andere wijken van Drachten gebeurt er in De Swetten met de uitvoering van die Ontwikkelstrategie straks veel op verschillende plekken tegelijkertijd. In deze wijk is de transformatie door inbreiding dan ook omvangrijker dan elders in de stad. Dat vraagt om een andere aanpak dan in andere wijken. Dankzij de bewonersactie in oktober 2022 zijn de ontwikkeling van het MFC en de woningbouw nu met alle belanghebbenden en in samenhang met elkaar opgepakt en is er in gezamenlijkheid een mooi toekomstperspectief ontstaan.

Omwille van betaalbaarheid de Kansenskaart als toekomstperspectief niet te omarmen vinden we dan ook niet passend. Vandaar dat het proces van de ruimtelijke verkenning langer geduurd heeft dan waar we in het Plan van Aanpak vanuit waren gegaan. Niet alleen om gesprekken met de corporaties te voeren over het woningbouwprogramma, maar ook om bij de gemeente op zoek te gaan naar gelden

voor de extra investeringen in de openbare ruimte als onderdeel van de Kansenskaart. Met de toekomstvisie en het voorkeursscenario doen we er alles aan om, ondanks de flinke transformatieopgave in De Swetten, ervoor te zorgen dat de wijk laag op de prioriteitenlijstjes blijft staan. Vandaar dat voor de extra investeringen in de Kadernota aan de Raad geld gevraagd gaat worden. En voor een deel van de investeringen rond bijvoorbeeld groene erfafscheidingen wordt ook een extra investering van de corporaties verwacht.

Bronnen:

p 06/18 dronefotos Jilmer Postma

p 11 Luchtfoto PDOK

p 21 / 22 / 24 referenties <https://www.flickr.com/photos/nandasluijsmans/albums/72157666332030252/> of uitgevoerde projecten van PeetersenDaan

CONTACT

Bureau van waarde



Annemarieke Aarts
annemarieke@bureauvanwaarde.nu
t Lage Eind 13
9998 XA Rottum · Nederland
www.bureauvanwaarde.nu

PeetersenDaan
Cornelis Trooststraat 48 · studio 307
8932 BR · Leeuwarden · Nederland
www.peetersendaan.eu

Karin Peeters
k.peeters@peetersendaan.eu
06 204 25 238

Berte Daan
b.daan@peetersendaan.eu
06 17 533 206

Copyright ligt bij PeetersenDaan

Pd

peetersendaan

landschap · stedenbouw · sociologie