

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Locatiestudie Onconventioneel Wonen Smallingerland

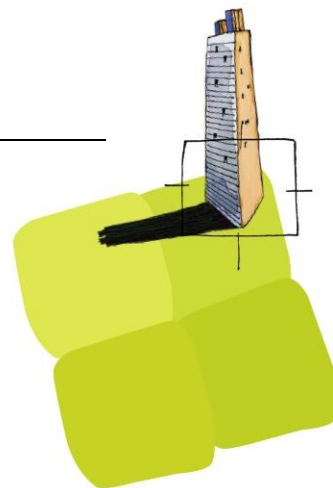
Opdrachtgever: Gemeente Smallingerland

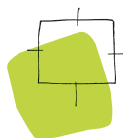
Projectnummer: 003237

Onderwerp: Locatiestudie OCW Smallingerland

Datum: 30 januari 2025

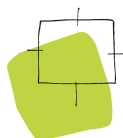
Auteur: Gysbert van der Heide



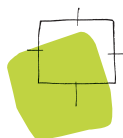


Inhoud

1	Samenvatting	4
2	Inleiding	5
2.1	Aanleiding.....	5
3	Scope.....	6
3.1	Doelgroep	6
3.2	Geografisch gebied.....	7
3.3	Tijdsperiode.....	7
3.4	Relevante eerdere projecten.....	7
3.5	Sociale veiligheid en zorgen voor omwonenden	8
3.6	Succesvolle realisatie	8
4	Onderzoeksopzet	9
4.1	Probleemstelling.....	9
4.2	Doelstelling.....	9
4.3	Onderzoeksvragen	9
4.3.1	Hoofdvraag.....	9
4.3.2	Deelvragen	9
4.4	Beoordelingscriteria	11
4.5	Dataverzameling.....	13
4.6	Betrouwbaarheid en validiteit.....	13
4.7	Voorselectie van locaties	14
5	Analyse per locatie	15
5.1	Noorderend locatie A, Drachten	15
5.1.1	Criteria beoordeling	16
5.1.2	Beantwoording deelvragen	18
5.2	Noorderend locatie B, Drachten.....	19
5.2.1	Criteria beoordeling	19
5.2.2	Beantwoording deelvragen	22



5.3	Ringweg/Noorderdwarsvaart, Drachten.....	23
5.3.1	Criteria beoordeling	23
5.3.2	Beantwoording deelvragen	25
5.4	Zuiderend, Drachten	26
5.4.1	Criteria beoordeling	27
5.4.2	Beantwoording deelvragen	29
5.5	Drachtster Heawei 16, de Veenhoop	30
5.5.1	Criteria beoordeling	30
5.5.2	Beantwoording deelvragen	32
6	Conclusie en antwoord op de hoofdvraag.....	34
7.1	Eindconclusie	37
8	Bronnen.....	38



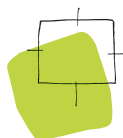
1 Samenvatting

Deze locatiestudie onderzoekt vijf voorgeselecteerde locaties binnen de gemeente Smallingerland voor de realisatie van onconventioneel wonen. Het doel is om een antwoord te formuleren op de hoofdvraag: **'Welke van de vijf voorgeselecteerde locaties binnen de gemeente Smallingerland is het meest geschikt voor de realisatie van onconventioneel wonen?'** Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van vooraf vastgestelde beoordelingscriteria, opgesteld in samenwerking met de gemeente Smallingerland. Hierbij zijn ruimtelijke, planologische, economische en sociale aspecten meegenomen. Per locatie is een analyse gemaakt op basis van deze criteria en een planologische quickscan. De bevindingen zijn samengebracht in een locatiematrix om een integrale vergelijking mogelijk te maken.

Uit de analyse blijkt dat Noorderend locatie A en Noorderend locatie B (Drachten) de meest geschikte locaties zijn voor de ontwikkeling van onconventioneel wonen. Beide locaties bieden voldoende perceelruimte, liggen op een realistische afstand van voorzieningen en zijn in eigendom van de gemeente, wat de ontwikkelbaarheid vergemakkelijkt. Noorderend A scoort sterk op privacy en ruimtelijke rust, maar de aanwezigheid van een scholierenfietsroute langs het perceel vraagt om extra aandacht. Noorderend B ligt dicht bij de N31, maar biedt goede mogelijkheden voor afscherming, waardoor een prettig woonklimaat gerealiseerd kan worden.

Zuiderend (Drachten) vormt een goed alternatief, al is de afstand tot voorzieningen groter en loopt de route naar de supermarkt langs een middelbare school. De locaties Drachtster Heawei 16 (De Veenhoop) en Ringweg/Noorderdwarsvaart (Drachten) zijn het minst geschikt. De eerste locatie ligt te ver van voorzieningen en is niet in gemeentelijk bezit, terwijl de tweede locatie kampt met ernstige bodemverontreiniging en ligt binnen een explosie- en brandaandachtsgebied, wat de planologische en economische haalbaarheid sterk beperkt.

Op basis van deze analyse worden Noorderend locatie A en Noorderend locatie B aanbevolen als de meest geschikte locaties voor de realisatie van onconventioneel wonen binnen de gemeente Smallingerland.



2 Inleiding

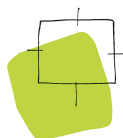
2.1 Aanleiding

In de gemeente Smallingerland is al enige tijd behoefte aan een alternatieve woonvorm voor mensen die, om uiteenlopende redenen, niet goed kunnen functioneren binnen de reguliere samenleving. De doelgroep bestaat uit individuen met complexe zorgbehoeften, zoals psychiatrische aandoeningen of verslavingsproblematiek, voor wie een veilige, stabiele en ondersteunende woonomgeving essentieel is om hun kwaliteit van leven te waarborgen.

Om aan deze behoefte tegemoet te komen, wil de gemeente het concept van Onconventioneel Wonen realiseren (ook wel Skaeve Huse genoemd). Dit concept beoogt een kleinschalige passende woonvorm te bieden die aansluit bij de zorgbehoeften van de bewoners en ook rekening houdt met de belangen van de omliggende gemeenschap. Het project in Smallingerland moet voorzien in de ontwikkeling van maximaal vijf woonunits. Hiervoor is een geschikte locatie binnen de gemeente benodigd.

Aanvankelijk heeft de gemeente zelfstandig een aantal beschikbare locaties gevonden en op basis hiervan een locatiematrix opgesteld. Er is echter behoefte aan een grondige onderbouwing van de redenering, zodat het onderzoek niet alleen robuust is, maar ook gebruikt kan worden in de participatieprocessen die zullen volgen.

In dit kader heeft de gemeente BügelHajema Adviseurs gevraagd een locatiestudie uit te voeren. Deze studie richt zich op het identificeren van een locatie voldoet aan de specifieke behoeften van de toekomstige bewoners, maar ook rekening houdt met de belangen van de omgeving en daarnaast voldoet, of in de toekomst kan voldoen, aan de geldende wettelijke eisen. De zoektocht naar de meest geschikte woonplek binnen de gemeente voor deze specifieke doelgroep vormt daarmee de kern van dit onderzoek.



3 Scope

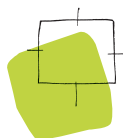
3.1 Doelgroep

De doelgroep waarvoor een woonplek moet worden gevonden bestaat voornamelijk uit alleenstaanden, veelal in de leeftijdscategorie van 30 tot 40 jaar en ouder, met een geschiedenis van ernstige woonoverlast. De doelgroep kenmerkt zich door een combinatie van verslavingsproblematiek en/of psychiatrische aandoeningen, waarbij zij desondanks in staat zijn om zelfstandig een huishouden te voeren, eventueel met ondersteuning op afstand.

De doelgroep kan te maken hebben met uitdagingen op het gebied van sociale interactie en aanpassing, wat zich in sommige gevallen uit in onaangepast gedrag, zoals sociale isolatie of moeite met het naleven van afspraken en regels. Dit kan leiden tot spanningen met burens of hulpverleners. Impulsiviteit, verslavingsgedrag en een terughoudendheid tegenover hulpverlening komen voor, evenals moeite met het handhaven van een stabiele leefomgeving. Onderliggende psychiatrische problemen, zoals stemmingswisselingen of angst, kunnen dit gedrag versterken. Daarnaast kan een gebrek aan toekomstperspectief bijdragen aan gevoelens van passiviteit en sociale uitsluiting.

Tegelijkertijd is het belangrijk te erkennen dat deze groep divers is. Er zijn ook mensen die negatieve ervaringen hebben opgedaan binnen de hulpverlening, waardoor zij het vertrouwen hierin zijn kwijtgeraakt. Dit maakt het voor nieuwe hulpverleners lastig om een connectie te maken en het vertrouwen te herstellen. Voor de buitenwereld kan hun gedrag soms moeilijk te begrijpen zijn, maar dat betekent niet dat het per definitie kwaadwillend is. In een prikkelarme omgeving, met de juiste ondersteuning, kan gewerkt worden aan herstel. Dit kan leiden tot nieuwe mogelijkheden en een hernieuwde motivatie om te leren of te veranderen.

Het is belangrijk te benadrukken dat het hier niet gaat om criminelen, maar om individuen bij wie randgedrag voorkomt dat vaak voortvloeit uit complexe problematiek, zoals verslavingen, psychiatrische aandoeningen en sociale ontwrichting. Dit randgedrag uit zich bijvoorbeeld in overlast, impulsiviteit of het niet naleven van regels, maar blijft doorgaans binnen de grenzen van de wet. De doelgroep heeft vaak moeite met sociale aanpassing en vermijdt hulpverlening, wat kan leiden tot situaties waarin zij zichzelf of hun omgeving hinderen, zonder dat er sprake is van ernstige criminaliteit. Het gedrag wordt eerder gekenmerkt door onbegrip en een gebrek aan aansluiting bij maatschappelijke normen dan door opzettelijke criminele intenties.



3.2 Geografisch gebied

De locatie voor onconventioneel wonen dient zich binnen de gemeente Smallerland te bevinden en moet voldoen aan specifieke randvoorwaarden om zowel de belangen van de doelgroep als de bredere maatschappelijke belangen te waarborgen. Een rustige omgeving is essentieel voor de bewoners, terwijl tegelijkertijd een redelijke afstand tot basisvoorzieningen gewaarborgd moet blijven.

Afstand tot omliggende woongebieden en bedrijven is eveneens van groot belang voor zowel een prikkelarme omgeving voor de doelgroep en minder kans op overlast voor de omgeving. Aangezien wordt uitgegaan van een zekere mate van zelfstandigheid binnen de woonunits, is het eveneens belangrijk dat bewoners in staat zijn om zelfstandig boodschappen en andere dagelijkse activiteiten uit te voeren. Daarnaast dient de locatie mogelijkheden te bieden voor afscherming, zodat rust en privacy gewaarborgd kunnen worden.

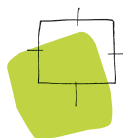
Ook is voldoende ruimte noodzakelijk om meerdere woonunits op gepaste afstand van elkaar te positioneren, zodat een leefbare en veilige woonomgeving ontstaat. Deze ruimtelijke en functionele eisen zijn uitgewerkt in de Beoordelingscriteria die worden gehanteerd bij de locatiestudie. De locatie mag zowel binnen als buiten stedelijk gelegen zijn mits aan de criteria kan worden voldaan. Om aan al deze (en nog andere niet geografische) eisen te kunnen voldoen is een lijst met beoordelingscriteria opgesteld.

3.3 Tijdsperiode

Gemeente Smallerland is sinds een aantal jaren zoekende naar een geschikte locatie voor dit project. Het doel is om begin 2026 te kunnen starten met de plaatsing van de units. Voor de plaatsing moet eerst een ruimtelijke procedure worden doorlopen nadat op basis van deze locatiestudie een definitieve locatie is gekozen. Voor motivering van de ruimtelijke procedure zijn, afhankelijk van de locatie, onderzoeken benodigd per omgevingsaspect. Het tijdsbestek van deze onderzoeken kan variëren van een aantal maanden tot 2 jaar (bij saneren of aanvullend archeologische of ecologische onderzoeken).

3.4 Relevante eerdere projecten

Inmiddels zijn door heel Nederland vergelijkbare vormen van Onconventioneel Wonen te vinden. Amsterdam, Arnhem, Kampen, Maastricht en Tilburg hebben positieve ervaringen opgedaan met projecten voor Onconventioneel Wonen. Dit blijkt uit onderzoek van de onafhankelijke organisatie SEV (Singelenberg, 2010). Uit dit onderzoek komen de volgende conclusies naar voren: bewoners van dit type woonvorm zijn tevreden over hun woonsituatie en laten vaak vooruitgang zien in hun persoonlijk functioneren. Daarnaast beschouwen hulpverleners, corporaties en gemeenten Onconventioneel



Wonen als een waardevolle aanvulling op het reguliere woonaanbod. Bewoners van deze woonvormen veroorzaken minder noemenswaardige overlast. Ook in Hilversum en Nijmegen zijn vergelijkbare projecten met positieve resultaten neergezet.

3.5 Sociale veiligheid en zorgen voor omwonenden

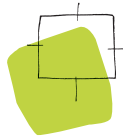
Bij onconventioneel wonen speelt sociale veiligheid een belangrijke rol, vooral vanwege de zorgen van omwonenden. Mensen zijn vaak bang voor overlast en hebben beelden van criminaliteit, onaantrekkelijke plekken en ongewenst gedrag. Omdat deze woonvormen onbekend zijn, voelen omwonenden zich soms ongemakkelijk en vermijden ze de omgeving. Dit benadrukt hoe belangrijk het is om goed uit te leggen wat onconventioneel wonen inhoudt en wat de daadwerkelijke impact is, zodat vooroordelen kunnen worden weggenomen.

In werkelijkheid blijkt de overlast meestal veel minder groot dan mensen verwachten. Dingen zoals rommel, geluid of verkeershinder komen af en toe voor, maar ernstige problemen zoals geweld of criminaliteit zijn zeldzaam. Toch blijft het belangrijk om maatregelen te nemen, zoals goed beheer en duidelijke afspraken, om eventuele problemen te voorkomen. Hierdoor wordt niet alleen de veiligheid verbeterd, maar ook het vertrouwen van de buurt in het project vergroot.

3.6 Succesvolle realisatie

Om het project voor Onconventioneel Wonen tot een succes te maken, zet de gemeente in op een doordachte aanpak die aan alle eisen en randvoorwaarden voldoet. Een cruciale stap is het realiseren van een oplossing op een goed gekozen locatie. De plek wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving en afgeschermd om zowel de privacy van de bewoners als die van omwonenden te waarborgen. Een minimale afstand van 150 meter tot nabijgelegen woningen en bedrijven helpt om eventuele spanningen te voorkomen en geeft ruimte voor een rustige leefomgeving.

Daarnaast speelt een ruime en overzichtelijke inrichting van het terrein een belangrijke rol. Dit omvat niet alleen voldoende afstand tussen de woonunits, maar ook veilige en goed bereikbare routes voor kwetsbare groepen, zoals bewoners en bezoekers. De kleinschalige opzet (van 5 woonunits) maakt het project beheersbaar en versterkt het gevoel van rust en veiligheid. Door deze maatregelen, in combinatie met goed beheer en duidelijke afspraken, wil de gemeente de juiste omstandigheden creëren om het project succesvol en duurzaam te laten functioneren.



4 Onderzoeksopzet

4.1 Probleemstelling

De huisvesting van personen met een zorg- en begeleidingsbehoefte vraagt om een zorgvuldig geselecteerde locatie die aansluit bij zowel de behoeften van de doelgroep als de ruimtelijke en maatschappelijke kaders van de gemeente Smallingerland. Het vinden van een geschikte locatie brengt diverse uitdagingen met zich mee, zoals het waarborgen van rust en privacy voor de doelgroep, het voorkomen van overlast voor omwonenden en het voldoen aan planologische en ruimtelijke randvoorwaarden. Daarnaast dient de locatie voldoende voorzieningen in de nabijheid te hebben, zodat bewoners een zekere mate van zelfstandigheid kunnen behouden. De gemeente Smallingerland wil een duurzame en maatschappelijk verantwoorde locatiekeuze maken, maar een afgewogen besluitvorming vraagt om een gestructureerde locatiestudie.

4.2 Doelstelling

Het doel van deze locatiestudie is om op basis van objectieve criteria een locatie te identificeren die geschikt is voor de realisatie van onconventioneel wonen binnen de gemeente Smallingerland. De studie beoogt een zorgvuldig afwegingskader op te stellen waarin zowel de behoeften van de doelgroep als de ruimtelijke, maatschappelijke en bestuurlijke randvoorwaarden worden meegenomen. Dit moet resulteren in een onderbouwde aanbeveling voor een of meerdere geschikte locaties.

4.3 Onderzoeksvragen

4.3.1 Hoofdvraag

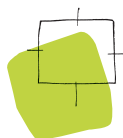
Om antwoord te kunnen geven op de vraag van opdrachtgever is de hoofdvraag van dit onderzoek als volgt geformuleerd:

Welke van de vijf voorgeselecteerde locaties binnen de gemeente Smallingerland is het meest geschikt voor de realisatie van onconventioneel wonen?

4.3.2 Deelvragen

Om de hoofdvraag te ondersteunen is een drietal deelvragen opgesteld.

1. Is de locatie conform de beoordelingscriteria geschikt voor de doelgroep?



Deze vraag is relevant omdat het woonconcept specifiek gericht is op een kwetsbare doelgroep die gebaat is bij een rustige en veilige leefomgeving. De locatie moet voldoende afstand bieden tot drukke of prikkelrijke gebieden en tegelijkertijd toegankelijk zijn voor basisvoorzieningen zoals een supermarkt en openbaar vervoer. Daarnaast moet er voldoende ruimte zijn voor een kleinschalige, ruim opgezette woonvorm waarin bewoners voldoende privacy ervaren.

Om deze vraag te beantwoorden zijn de volgende beoordelingscriteria relevant.

- Rustige omgeving zonder veel prikkels
- Bereikbaarheid en afstand tot voorzieningen
- Ruimtelijke inpassing: mogelijkheid tot afscherming en privacy
- Geschikte perceelgrootte

2. Is de locatie conform de beoordelingscriteria geschikt voor de omgeving?

De impact op de omgeving speelt een cruciale rol bij de locatiekeuze, aangezien de directe omgeving een project als dit moet accepteren. Een locatie die te dicht bij woonwijken of scholen ligt, kan gevoelig liggen bij omwonenden. Daarom moet worden beoordeeld of de locatie voldoende afstand biedt tot bestaande bebouwing en hoe eventuele overlast kan worden beperkt.

Om deze vraag te beantwoorden zijn de volgende beoordelingscriteria relevant.

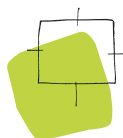
- Afstand tot bestaande woningen en bedrijven
- Prikkelarme route naar voorzieningen
- Ruimtelijke inpassing: mogelijkheid tot afscherming

3. Hoe haalbaar is de locatie op planologisch vlak (economisch en qua ontwikkelsnelheid)?

Een geschikte locatie moet niet alleen fysiek en sociaal passend zijn, maar ook binnen een realistisch tijdsbestek en binnen haalbare economische kaders kunnen worden ontwikkeld. Dit betekent dat er een inschatting van planologische belemmeringen benodigd is en eigendom van de gronden van belang is. Ook is het van belang dat de locatie financieel haalbaar is en niet leidt tot onvoorziene kosten die de ontwikkeling bemoeilijken.

Relevante beoordelingscriteria:

- Planologische en juridische haalbaarheid
- Eigendom gronden
- Nutsvoorzieningen
- Economische haalbaarheid
- Ontwikfelsnelheid



4.4 Beoordelingscriteria

Om tot één weloverwogen locatie te komen is voor deze locatiestudie een lijst van criteria opgesteld in samenwerking met de gemeente Smallingerland. Deze criteria zijn bedoeld om een helder kader te bieden voor het selecteren van geschikte locaties voor onconventioneel wonen. Ze zijn gebaseerd op een integrale benadering, waarbij ruimtelijke, sociale, milieukundige, economische en juridische aspecten aan bod komen evenals uitvoerbaarheid en snelheid. Zie onderstaande lijst.

Rustige omgeving

De locatie moet zich in een prikkelarme en veilige omgeving bevinden, met voldoende afstand tot scholen, drukke fiets- en wandelroutes, en andere bronnen van intensieve activiteit. Dit biedt bewoners de rust die zij nodig hebben en minimaliseert spanningen.

Afstand tot woongebieden en bedrijven

Een minimale afstand van 150 meter tot woongebieden en bedrijven is bepaald om overlast te voorkomen en privacy te waarborgen. Deze bufferzone creëert rust en veiligheid voor zowel de bewoners als de omgeving.

Geschikte perceelgrootte

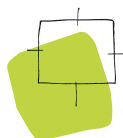
Locaties moeten minimaal 2.500 m² groot zijn om genoeg rust en ruimte te bieden voor de bewoners van de woonunits. Er moet plek zijn voor parkeren, eventueel een extra unit voor gespreksruimte en een natuurlijke afscheiding tussen de units.

Afstand tot voorzieningen

De afstand tot voorzieningen in de vorm van een winkelcentrum of supermarkt of zorginstelling is van belang voor de doelgroep. Loop- en fietsafstanden zijn gewenst aangezien er voor de doelgroep vaak geen toegang is tot andere vormen van mobiliteit.

Routes naar voorzieningen

De routes die de doelgroep aflegt naar de supermarkt of het winkelcentrum spelen een belangrijke rol in zowel het welzijn van de bewoners als de impact op de omgeving. Voor de doelgroep is een prikkelarme route wenselijk, zodat zij zonder onnodige stress of afleiding hun dagelijkse boodschappen kunnen doen. Drukke verkeerswegen, intensieve fietsroutes of gebieden met veel sociale interactie kunnen voor sommige bewoners een belemmering vormen. Een rustige, overzichtelijke en goed begaanbare route draagt bij aan de zelfredzaamheid en het dagelijks functioneren. Waar mogelijk is het wenselijk dat deze routes niet direct langs scholen en peuteropvangen lopen, om confrontaties met drukke situaties en kwetsbare groepen te minimaliseren.



Tegelijkertijd is het van belang dat de samenleving geen overmatige overlast ervaart. Het is echter niet met zekerheid te zeggen welke routes bewoners daadwerkelijk kiezen, aangezien mensen niet per definitie de kortste of meest voor de hand liggende weg nemen. Een goed gekozen locatie met logische en evenwichtige loop- en fietsroutes kan echter bijdragen aan een harmonieuze inpassing van het woonproject in de omgeving. Om toch een indicatie van de route te geven is daarom gekozen de kortste route in beeld te brengen per voorgeselecteerde locatie met de verschillende vormen van scholen in beeld.

Ruimtelijke inpassing

Een goede ruimtelijke inpassing is essentieel. Groene afscheidingen, zoals bomen of hagen, fungeren als natuurlijke buffers en helpen de locatie visueel en functioneel in de omgeving te integreren, maar bieden vooral rust en privacy aan de doelgroep. De afscheiding moet al aanwezig zijn of in te passen zijn op de locatie.

Eigendom

Bij voorkeur zijn de locaties eigendom van de gemeente of andere publieke partijen om complexe onderhandelingen te voorkomen.

Nutsvoorzieningen

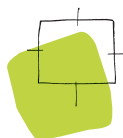
De locaties moeten beschikken over aansluitingen op elektriciteit, water en riolering om een functionele woonomgeving te garanderen. Bij afwezigheid van deze nutsvoorzieningen moet er een mogelijkheid zijn deze aan te leggen. Waar de aanwezigheid reeds is,

Planologische en juridische haalbaarheid

Voor de realisatie van onconventionele woonvormen is een ruimtelijke procedure nodig. Hierbij wordt binnen de Omgevingswet gewerkt volgens de principes van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL). Per locatie is beoordeeld of de functie passend is binnen het gemeentelijke omgevingsplan en of er hier een mogelijkheid toe is deze in te passen.

Voor elke potentiële locatie is een planologische quickscan uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar de huidige bestemming in het omgevingsplan, de mate waarin deze afwijkt van de gewenste functie, en de mogelijkheden om de functie in te passen. De quickscan heeft omgevingsaspecten beoordeeld zoals geluid, geur, milieuzonering, infrastructuur en eigendomsverhoudingen.

De resultaten van de quickscans hebben inzicht gegeven in de planologische haalbaarheid en bieden richting voor verdere ruimtelijke procedures. Met deze werkwijze zijn locaties geselecteerd die goed



inpasbaar zijn binnen het omgevingsplan of waar beperkte aanpassingen volstaan. Dit heeft bijgedragen aan een snelle en juridisch houdbare uitvoering.

Economische haalbaarheid

De kosten van een eventuele ontwikkeling worden per locatie ingeschat op basis van de omgevingsaspecten, eigendom, nutsvoorzieningen en andere relevante factoren.

Ontwikkelingsnelheid

Een cruciale overweging is de snelheid waarmee een locatie ontwikkeld kan worden. Dit omvat factoren zoals de beschikbaarheid van de grond, de mate van voorbereidende werkzaamheden en de tijd die nodig is voor vergunningprocedures. Een snelle ontwikkeling zorgt ervoor dat de woonvormen eerder gerealiseerd kunnen worden en voorziet sneller in de vraag naar huisvesting.

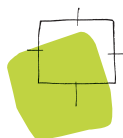
4.5 Dataverzameling

Om te voldoen aan bovenstaande criteria is relevante informatie benodigd. De dataverzameling voor deze locatiestudie is door middel van deskresearch uitgevoerd door een samenwerking tussen een planoloog en een ontwerper, waarbij zij gezamenlijk de voorgeselecteerde locaties hebben beoordeeld. Dit proces is gestart met een grondig bureauonderzoek, waarbij gebruik is gemaakt van de beschikbare data van de gemeente Smallingerland, evenals van reguliere, publiekelijk toegankelijke online informatiebronnen.

Hierbij zijn diverse omgevingsaspecten in kaart gebracht, zoals de ruimtelijke ordening, infrastructuur, milieukwaliteit en de sociale context van de locaties. De planoloog heeft hierbij primair de focus gelegd op de ruimtelijke en juridische geschiktheid van de locaties, terwijl de ontwerper zich richtte op de esthetische en functionele integratie van de woonunits binnen de bestaande omgeving, maar ook visuele. Deze gecombineerde benadering stelt het onderzoek in staat om zowel de praktische haalbaarheid als de sociale en ruimtelijke impact van de potentiële locaties te beoordelen.

4.6 Betrouwbaarheid en validiteit

Dit onderzoek is zorgvuldig opgezet om valide resultaten te garanderen. Door aan te sluiten bij methodieken die ook in andere gemeenten succesvol zijn toegepast wordt een stevig fundament gelegd. Met heldere criteria wordt een compleet en evenwichtig beeld gevormd. Het bureauonderzoek is transparant en herleidbaar doordat het gebaseerd is op betrouwbare bronnen zoals gemeentelijke data en publiek toegankelijke informatie.



4.7 Voorselectie van locaties

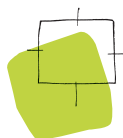
De combinatie van bovenstaande criteria heeft geleid tot een vijftal locaties. Deze komen voort uit een eerder, door gemeente Smallingerland, gemaakte voorselectie op basis van vergelijkbare criteria zoals de beoordelingscriteria van dit onderzoek. Met de tijd zijn meerdere van deze locaties inmiddels afgevallen. Dit komt door verschillende oorzaken zoals dat op de locaties inmiddels andere plannen zijn gerealiseerd of opgestart zijn.

Door BügelHajema is vervolgens gezocht naar aanvullende locaties om mee te nemen in dit onderzoek. Hieruit bleek één locatie aanvankelijk geschikt. Na overleg met de gemeente Smallingerland bleek echter dat de betreffende locatie niet wenselijk, omdat eerdere plannen in dit gebied op weerstand uit de buurt zijn gestuit. Gezien de gevoeligheid van de omgeving voor dergelijke ontwikkelingen, is de kans op voldoende draagvlak voor dit concept als onvoldoende ingeschat.

De vijf overgebleven locaties variëren van stedelijke tot landelijke setting. Vier van de locaties bevinden zich rondom Drachten terwijl de locatie nabij De Veenhoop landelijk is gelegen. Zie onderstaande tabel.

Nr.	Omschrijving	Perceel
1	Noorderend locatie A, Drachten	DTN02-B-6842
2	Noorderend locatie B, Drachten	DTN02-B-5853
3	Ringweg/Noorderdwarsvaart Drachten	DTN02-B-8664
4	Zuiderend, Drachten	DTN02-D-261
5	Drachtster Heawei 16, de Veenhoop	BBG03-F-3280

Tabel 1. Voorselectie locaties.

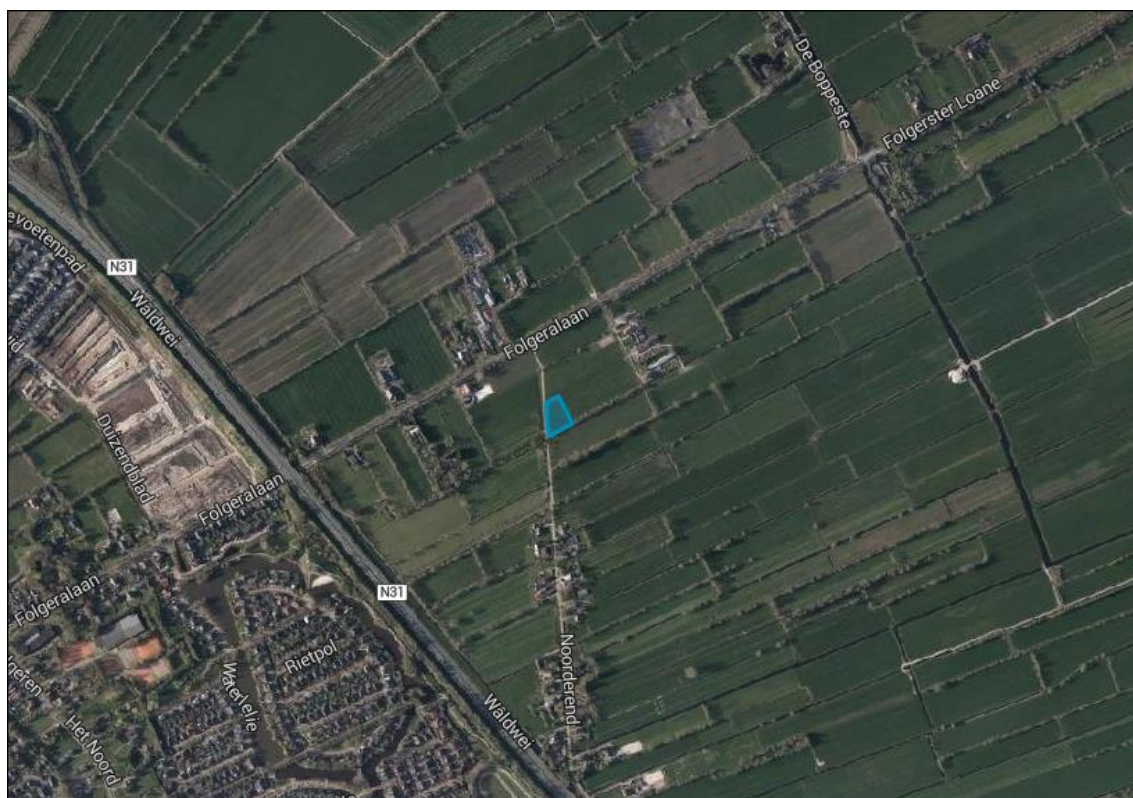


5 Analyse per locatie

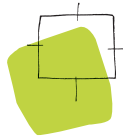
Om een weloverwogen keuze te maken, is het noodzakelijk om per locatie de relevante aspecten in detail te onderzoeken aan de gestelde criteria. Dit biedt inzicht in welke locatie het beste aansluit bij zowel de behoeften van de bewoners als de ambities van de gemeente Smallingerland.

Per locatie is voor de omgevingsaspecten een planologische quickscan uitgevoerd. Zie bijlagen 1 t/m 5. Deze aspecten geven een beeld van de planologische haalbaarheid per locatie. De overige criteria zijn eveneens onderzocht en gezamenlijk weergegeven in een matrix. Deze worden in dit hoofdstuk per locatie besproken. Om een overzicht van alle criteria per locatie te creëren is een locatiematrix opgesteld (zie bijlage 6).

5.1 Noorderend locatie A, Drachten



Figuur 1: Noorderend locatie A, Drachten (bron: Kadastralekaart.com)



5.1.1 Criteria beoordeling

Rustige omgeving

Noorderend is een straat in het buitengebied ten noordoosten van Drachten met aan de zuidzijde een aantal woningen, maar zonder bebouwing aan de noordzijde nabij de gekozen locatie. De aansluitende straat Folgeralaan is vrij dun bebouwd.

Een te benoemen risicofactor is de fietsroute voor scholieren vanuit Drachtstercompagnie en Rottevalle die langs het perceel loopt. Hoewel de woonunits kunnen worden afgeschermd kan dit leiden tot zorgen of weerstand vanuit de omgeving.

Afstand tot woongebieden en bedrijven.

De locatie ligt op voldoende afstand van woonwijken, bedrijven. Het dichtstbijzijnde erf van een woning of bedrijf ligt op een afstand van 125 meter. Woongebieden zijn afgeschermd door de Wâldwei.

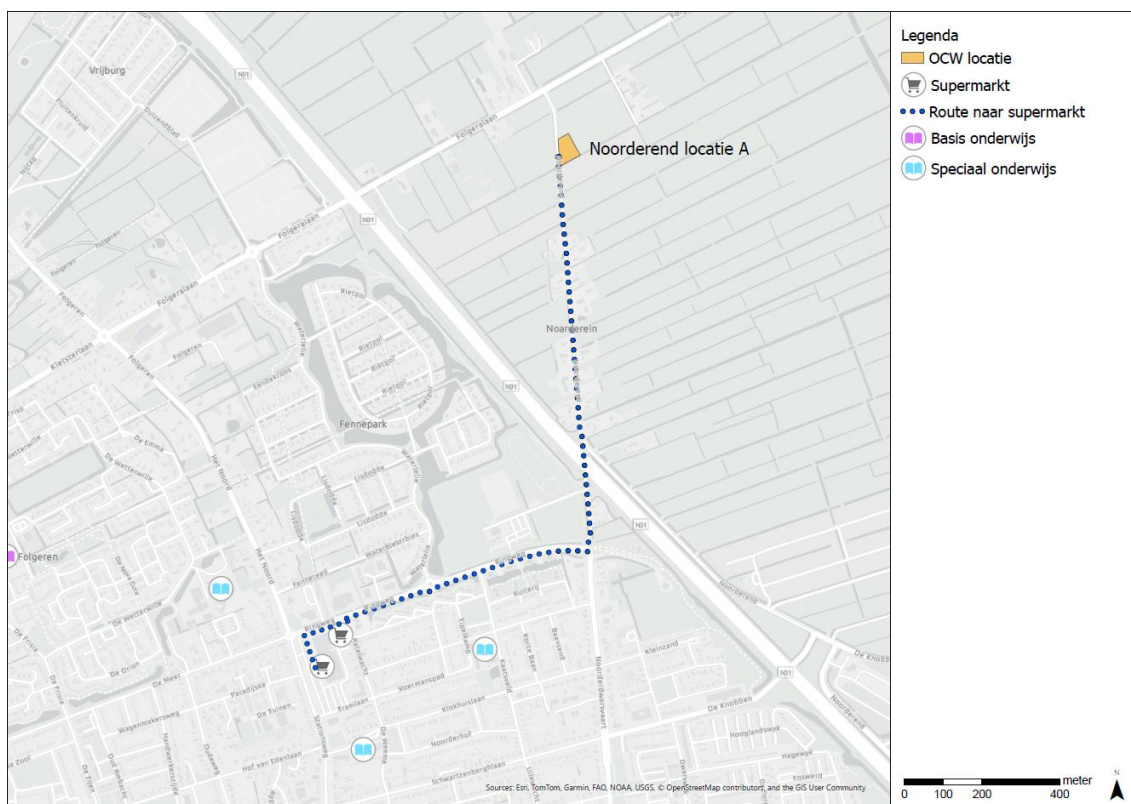
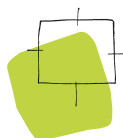
Geschikte perceelgrootte

Het perceel is met 2.922 m² boven de gestelde norm van 2.500 m².

Afstand tot voorzieningen

De (fiets)afstand tot het dichtstbijzijnde winkelcentrum (Noorderpoort) en supermarkt is 1,8 km. Dat is een realistische afstand voor de doelgroep om dagelijks te kunnen af leggen.

Route naar voorzieningen



De te verwachten (kortste) route naar het dichtstbijzijnde winkelcentrum passeert niet direct risicovolle locaties in de vorm van scholen.

Ruimtelijke inpassing

Er moet rekening gehouden worden met de bestaande Wiken structuur. Er is reeds sprake van houtwallen / bomenrijen aan de zuid- en noordzijde van deze locatie. Deze kunnen eventueel worden verdicht. En uitgebreid met een oostelijke en westelijke bomenrij.

Eigendom

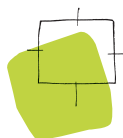
De gemeente is eigenaar van deze gronden.

Nutsvoorzieningen

Elektriciteitskabel, Waterleiding, Aardgasleiding, Rioolleiding, Telecommunicatie zijn redelijk eenvoudig toegankelijk te maken op deze locatie.

Planologische en juridische haalbaarheid

Deze locatie heeft enkele te verwachten beperkingen: De ligging in het buitengebied maakt de ecologische quickscan extra relevant, er kunnen beschermde soorten worden gevonden op deze locatie. Er



zijn misschien aanvullende onderzoeken en/ of mitigerende maatregelen benodigd. De aanwezige erfverharding met puin en/of bouw sloopafval kan (ernstig) vervuild zijn. Er is daarom verhoogde kans op aanvullend onderzoek en misschien zelfs saneren. De omliggende gronden zijn agrarisch, er is een spuitzone van 50 meter benodigd. Er moeten afspraken gemaakt worden met lokale agrariërs of een andere oplossing gevonden worden.

Economische haalbaarheid

De verwachte kosten voor deze locatie zijn afhankelijk van factoren zoals sanering, ecologisch onderzoek en infrastructuur en benodigde aanpassingen. Exacte kosten moeten nader worden bepaald. Als sanering benodigd is gaan de kosten aanzienlijk omhoog, in geval van geen sanering is dit een relatief goedkope locatie.

Ontwikkelingsnelheid

De snelheid waarmee deze locatie ontwikkeld kan worden, hangt af van factoren zoals, bodemgesteldheid, ecologisch onderzoek, maar ook de vergunningen en uiteraard de uitvoeringscapaciteit. Een globale indicatie geeft aan dat deze locatie tot de vlot beschikbare opties behoort. Mits er geen sanering benodigd is en het op het gebied van ecologisch onderzoeken niet tegenvalt. In geval van aanvullende ecologische onderzoeken kan het soms tot meer dan een jaar duren voordat de locatie definitief geschikt kan worden bevonden.

5.1.2 Beantwoording deelvragen

Is de locatie conform de beoordelingscriteria geschikt voor de doelgroep?

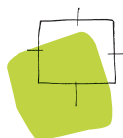
Ja, Noorderend locatie A scoort op veel beoordelingscriteria voor deze deelvraag positief. De locatie is groot genoeg en ligt in een voldoende rustige omgeving, niet te ver van de voorzieningen. Ruimtelijke inpassing blijkt mogelijk en er is voldoende privacy mogelijk.

Is de locatie conform de beoordelingscriteria geschikt voor de omgeving?

Deels, de locatie ligt op voldoende afstand van woningen, bedrijven en woongebieden, er is mogelijkheid tot inpassing en afscherming. De route (voor de doelgroep) naar voorzieningen is prikkelarm. De fietsroute van schoolkinderen vanuit Drachtstercompagnie en Rottevalle loopt echter langs het perceel, dat is een risicofactor en kan het draagvlak vanuit de omgeving voor deze locatie beïnvloeden.

Hoe haalbaar is de locatie op planologisch vlak (economisch en qua ontwikkelingsnelheid)?

De planologische en juridische haalbaarheid van deze locatie kent enkele aandachtspunten. Door de ligging in het buitengebied is een ecologische quickscan vereist, met mogelijke aanvullende



maatregelen bij beschermde soorten. Daarnaast kan bodemverontreiniging een risico vormen, wat sanering noodzakelijk kan maken. De agrarische omligging vraagt om een spuitzone van 50 meter en mogelijk afspraken met agrariërs.

Economisch gezien is de locatie relatief goedkoop, tenzij sanering nodig is, wat de kosten aanzienlijk verhoogt. De ontwikkelsnelheid is gunstig, mits bodem- en ecologisch onderzoek geen vertraging op-leveren. Indien extra ecologische maatregelen nodig zijn, kan de ontwikkeling meer dan een jaar duren.

5.2 Noorderend locatie B, Drachten

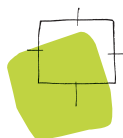


Figuur 2: Noorderend locatie B, Drachten (bron: Kadastralekaart.com)

5.2.1 Criteria beoordeling

Rustige omgeving

Rondom Noorderend locatie B staan niet veel woningen maar wat opvalt is dat de locatie naast de N31/Wâldwei is gelegen, het wegverkeerslawaaï kan een onrustige setting voor de doelgroep creëren.



Eventueel kunnen de woonunits naar achteren op het perceel worden geplaatst om de overlast te verminderen.

Afstand tot woongebieden en bedrijven

De locatie ligt op voldoende afstand van woningen, woongebieden en bedrijven. Op 160 meter is het erf van de dichtstbijzijnde woning te vinden. Woongebieden worden ook hier afgeschermd door de Wâldwei.

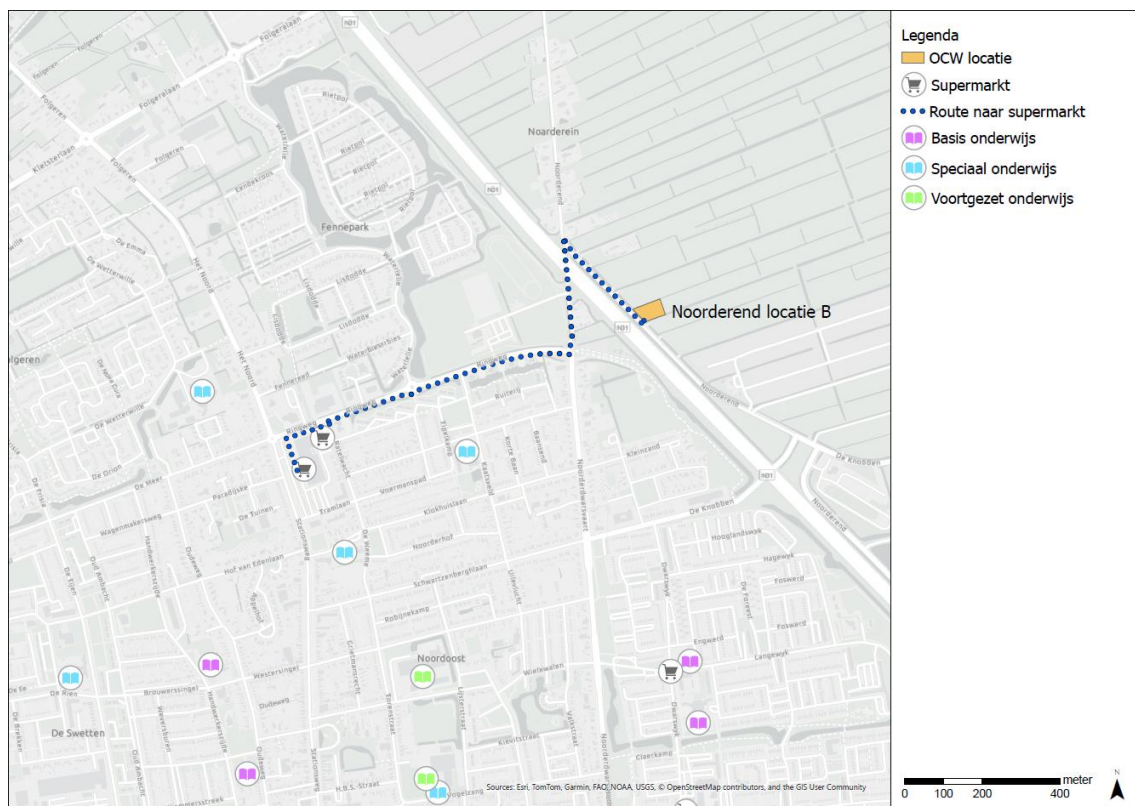
Geschiede perceelgrootte

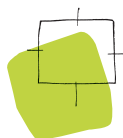
Het perceel is met een oppervlakte van 2.860 m² groter dan de gestelde norm van 2.500 m² en dus groot genoeg.

Afstand tot voorzieningen

De afstand tot het dichtstbijzijnde winkelcentrum Noorderpoort is ongeveer 1,7 km. Dat is een realistische loop- en of fietsafstand voor de doelgroep.

Route naar voorzieningen





De te verwachten (kortste) route naar het dichtstbijzijnde winkelcentrum passeert niet direct risicovolle locaties in de vorm van scholen.

Ruimtelijke inpassing

Er moet rekening gehouden worden met de bestaande Wijken en schipsloten structuur. Er is geen sprake van houtwallen en of bomenrijen op deze locatie.

Eigendom

De gronden zijn in eigendom van de gemeente Smallingerland.

Nutsvoorzieningen

De KLIC-melding geeft weer dat er alleen een waterleiding nabijgelegen is.

Planologische en juridische haalbaarheid

Wat opvalt is dat de bestemming erg dicht op de N31 ligt (zie bijgevoegde Matrix). Er is geluidsonderzoek benodigd en er is kans dat er geluidwerende voorzieningen benodigd zijn. Ook ligt de locatie binnen het explosieaandachtsgebied van de N31. Hoewel er ruimte is om de woonunits naar achteren te plaatsen op het perceel.

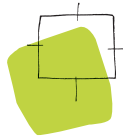
Ook is er erfverharding met puin en bouw/sloopafval op locatie waarvan de ernst niet bepaald is. Er is kans op vervuiling van deze gronden. Er zijn niet veel nutsvoorzieningen beschikbaar op deze locatie. Ook hier geldt dat de omliggende gronden agrarisch zijn, voor de spuitzonering is overleg met omliggende agrariërs benodigd.

Economische haalbaarheid

De verwachte kosten voor deze locatie zijn afhankelijk van factoren zoals sanering, infrastructuur en benodigde aanpassingen. Exacte kosten moeten nader worden bepaald. Er is een kans dat geluidwerende middelen benodigd zijn. De nutsvoorzieningen behalve een waterleiding moeten van verder komen dan op andere locaties, dit brengt extra kosten met zich mee. Deze locatie is qua kosten een van de duurdere opties.

Ontwikkelingsnelheid

De snelheid waarmee deze locatie ontwikkeld kan worden, hangt af van factoren zoals ecologisch onderzoek en sanering. Geluidswerende voorzieningen en de aanleg van nutsvoorzieningen kunnen ook extra tijd kosten. Een globale indicatie geeft aan dat deze locatie tot de langzamere opties behoort.



5.2.2 Beantwoording deelvragen

Is de locatie conform de beoordelingscriteria geschikt voor de doelgroep?

Locatie Noorderend B biedt diverse voordelen voor de doelgroep. Hoewel het geluid van de Wâldwei merkbaar kan zijn, biedt de locatie voldoende mogelijkheden voor afscherming, bijvoorbeeld door de plaatsing van units aan de achterzijde van het perceel. Dit vergroot de afstand tot de weg en draagt bij aan een rustigere woonomgeving. Daarnaast biedt de locatie veel privacy, doordat deze op ruime afstand van andere woningen ligt. De nabijheid van voorzieningen, zoals het winkelcentrum, maakt de locatie geschikt voor de doelgroep en draagt bij aan een goede leefbaarheid.

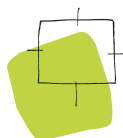
Is de locatie conform de beoordelingscriteria geschikt voor de omgeving?

Ja, deze locatie is goed inpasbaar binnen de omgeving. De afstand tot bestaande woningen, bedrijven en woongebieden is ruim voldoende, waardoor er weinig tot geen overlast zal ontstaan. Er zijn mogelijkheden voor landschappelijke inpassing en extra afscherming indien gewenst. De route naar de voorzieningen is prikkelarm, wat een belangrijk voordeel is voor de doelgroep.

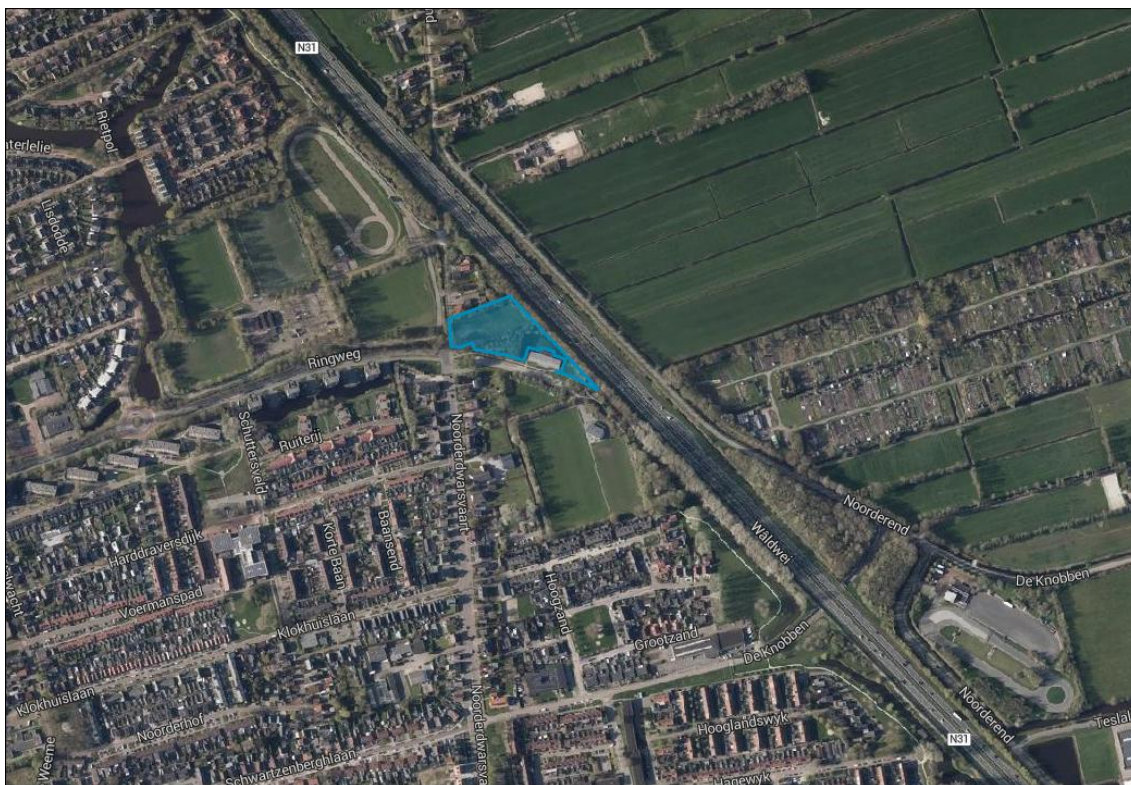
Hoe haalbaar is de locatie op planologisch vlak (economisch en qua ontwikkelsnelheid)?

De locatie biedt mogelijkheden voor ontwikkeling, al vraagt de nabijheid van de N31 om een nader geluidsonderzoek en, indien nodig, passende maatregelen om een prettig woonklimaat te waarborgen. De ligging binnen een explosieaandachtsgebied vereist aanvullend overleg, maar vormt geen onoverkomelijke belemmering. Eventuele bodemverontreiniging door erfverharding met puin en bouw-/sloopafval is te verwerken.

Hoewel er agrarische gronden in de omgeving liggen, biedt overleg over spuitzonering perspectief voor een werkbare oplossing. Economisch gezien vraagt de locatie mogelijk extra investeringen voor sanering en infrastructuur, maar daar staat tegenover dat de ligging en voorzieningen de locatie aantrekkelijk maken op lange termijn. Door een strategische fasering in de ontwikkeling kunnen eventuele vertragingen worden beperkt, waardoor de locatie zich goed leent voor verdere uitwerking.



5.3 Ringweg/Noorderdwarsvaart, Drachten



Figuur 3: Ringweg/Noorderdwarsvaart, Drachten (bron: Kadastralekaart.com)

5.3.1 Criteria beoordeling

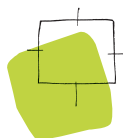
Rustige omgeving

De locatie ligt nabij een woonwijk in het noordoosten van Drachten en vrijwel direct aan de snelweg N31 of Wâldwei. Ook hier is sprake van de fietsroute (Noorderdwarsvaart) voor scholieren vanuit Drachtstercompagnie en Rottevalle langs het perceel.

Geschikte perceelgrootte

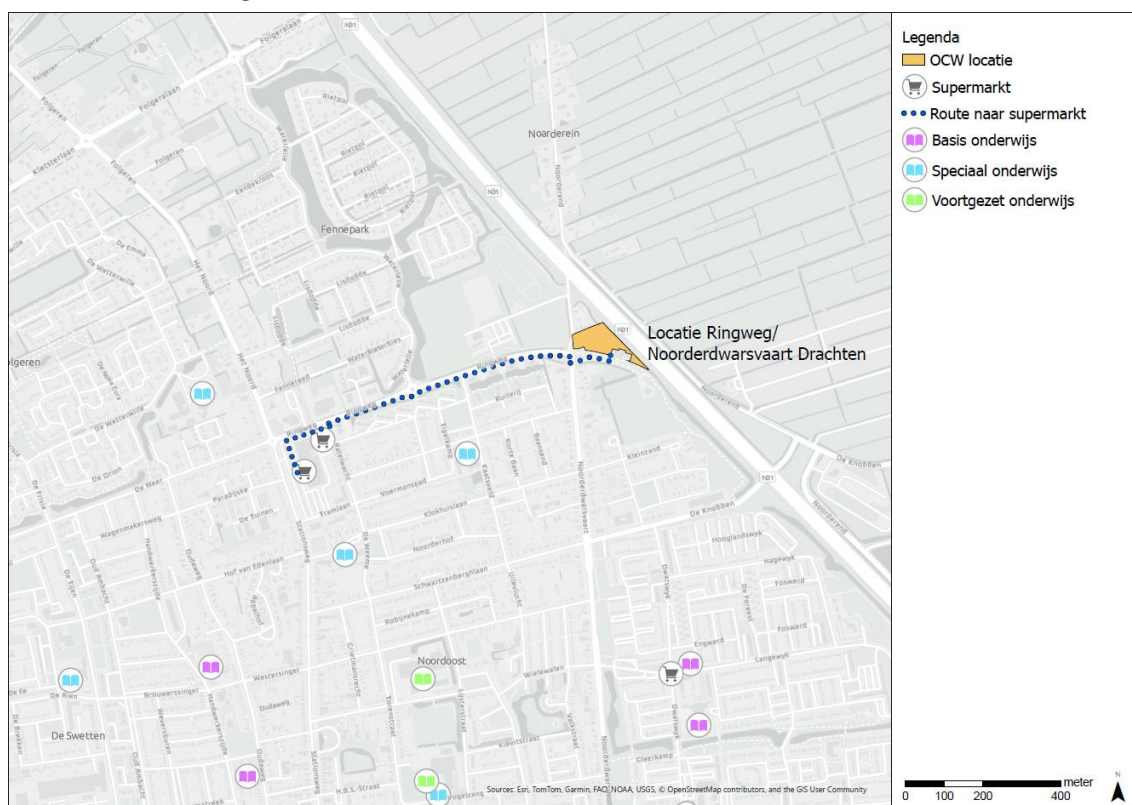
Het perceel is met een oppervlakte van 7.455 m² groter dan de gestelde norm van 2.500 m², hier kan realistisch gezien maar een deel van worden gebruikt. Dit deel beslaat ongeveer 2.500 m² en is dus groot genoeg.

Afstand tot voorzieningen



De afstand tot het dichtstbijzijnde winkelcentrum Noorderpoort is ongeveer 800 m, hier is ook een supermarkt gevestigd. Dit is een ideale afstand voor de doelgroep.

Route naar voorzieningen



De te verwachten (kortste) route naar het dichtstbijzijnde winkelcentrum passeert niet direct risicovolle locaties in de vorm van scholen.

Afstand tot woongebieden, bedrijven, scholen.

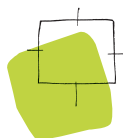
Dit is een stedelijke locatie en ligt dus vrij dicht op andere woonwijken en ligt zelfs naast een woning. De locatie voldoet niet aan de gestelde criteria van een afstand van 150m tot de volgende woning.

Ruimtelijke inpassing

Er moet rekening gehouden worden met de bestaande Wijken en schipsloten structuur. Aan noord-, oost- en zuidzijde is al sprake van houtwallen en of bomenrijen op deze locatie.

Eigendom

De gronden zijn in eigendom van de gemeente Smallingerland.



Nutsvoorzieningen

Alle benodigde voorzieningen zijn relatief eenvoudig te betrekken op deze locatie.

Planologische en juridische haalbaarheid

Het Bodemloket geeft aan dat de gronden hier ernstig verontreinigd zijn. Er is onderzoek benodigd. De kans op sanering is groot. Mocht dit het geval zijn dan zorgt dit voor (aanzienlijke) extra kosten en geeft het druk op de tijdsplanning. De locatie is vlakbij andere woningen gelegen en voldoet hiermee niet aan de criteria. Qua externe veiligheid valt op dat het gebied binnen het explosieaandachtsgebied en deels ook binnen het brandaandachtsgebied van de N31 ligt.

Economische haalbaarheid

De verwachte kosten voor deze locatie zijn afhankelijk van factoren zoals sanering en ecologisch onderzoek. Gezien de te verwachten sanering is dit waarschijnlijk een relatief dure locatie. In geval van niet saneren is het daarentegen één van de goedkopere locaties. Exacte kosten moeten nader worden bepaald.

Ontwikkelingsnelheid

De snelheid waarmee deze locatie ontwikkeld kan worden, hangt wederom af of er gesaneerd moet worden of niet. Een globale indicatie geeft aan dat deze locatie vanwege de kans op saneren tot de langzamere opties behoort.

5.3.2 Beantwoording deelvragen

Is de locatie conform de beoordelingscriteria geschikt voor de doelgroep?

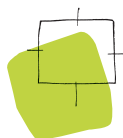
Ringweg/Noorderdwarsvaart kan niet alle beoordelingscriteria positief beantwoorden. Er is geen sprake van een rustige omgeving. De locatie is ruim groot genoeg. Maar is direct aan de Wâldwei een woonperceel en zelfs woonwijk gelegen. Inpassing voor privacy is te realiseren en de afstand naar voorzieningen is voor de doelgroep ideaal.

Is de locatie conform de beoordelingscriteria geschikt voor de omgeving?

De route naar voorzieningen is prikkelarm en er is mogelijkheid tot afscherming. Echter ligt deze locatie nabij woningen en een woonwijk. Ook hier is sprake van een fietsroute voor scholieren.

Hoe haalbaar is de locatie op planologisch vlak (economisch en qua ontwikkelingsnelheid)?

De planologische en juridische haalbaarheid van deze locatie is beperkt door ernstige bodemverontreiniging, zoals aangegeven door het Bodemloket. Er is aanvullend onderzoek nodig, en de kans op



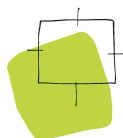
sanering is groot. Dit kan leiden tot aanzienlijke extra kosten en vertragingen in de planning. Daarnaast ligt de locatie binnen zowel het explosieaandachtsgebied als deels binnen het brandaandachtsgebied van de N31. Bovendien bevindt de locatie zich dicht bij bestaande woningen, waardoor deze niet voldoet aan de criteria voor een rustige en afgeschermdere omgeving.

Economisch gezien is deze locatie waarschijnlijk een van de duurdere opties vanwege de verwachte saneringskosten en mogelijke ecologische onderzoeken. Mocht sanering niet nodig zijn, dan kan het een van de goedkopere locaties zijn. De ontwikkelsnelheid is sterk afhankelijk van de uitkomst van bodemonderzoek en mogelijke sanering, waardoor deze locatie waarschijnlijk tot de minst snelle opties behoort.

5.4 Zuiderend, Drachten



Figuur 4: Zuiderend, Drachten (bron: Kadastralekaart.com)



5.4.1 Criteria beoordeling

Rustige omgeving

Zuiderend is gevestigd in het buitengebied en ligt nog net in het geluidsaandachtgebied van de snelweg E22/A7. De locatie ligt op voldoende afstand van andere woningen.

Afstand tot woongebieden en bedrijven.

Deze locatie ligt op ruime afstand van woongebieden en bedrijven.

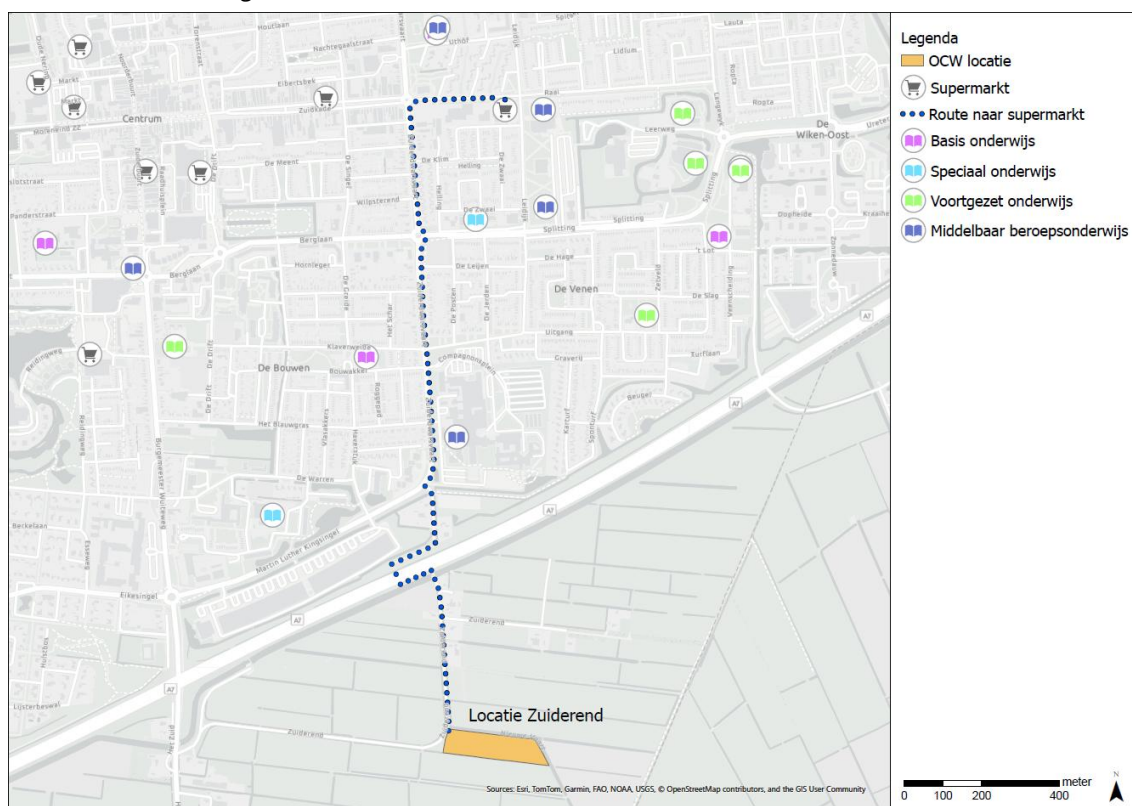
Geschikte perceelgrootte

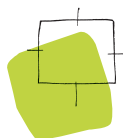
Het perceel is met een oppervlakte van 15.720 m² ruim groter dan de gestelde norm van 2.500 m² en dus ruim groot genoeg.

Afstand tot voorzieningen

De (fiets of loop) afstand tot het dichtstbijzijnde winkelcentrum Raadhuisplein is ongeveer 2 km.

Route naar voorzieningen





De te verwachten (kortste) loop- en fietsroute naar de dichtstbijzijnde supermarkt loopt direct langs een middelbare school. Overige risicolocaties worden niet direct gepasseerd.

Ruimtelijke inpassing

Er moet rekening gehouden worden met de bestaande Wijken en schipsloten structuur. Er is geen sprake van houtwallen en of bomenrijen op deze locatie.

Eigendom

De gronden zijn in eigendom van de gemeente Smallingerland.

Nutsvoorzieningen

Aardgasleiding, N.V. Kabeltelevisie N.O. Friesland, en rioolleiding aanwezig.

Planologische en juridische haalbaarheid

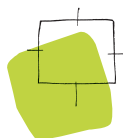
Voor de locatie Zuiderend is er een (kleine) kans dat archeologisch onderzoek benodigd is. De locatie ligt in het buitengebied maar nog net binnen het geluidsaandachtgebied van de E22. Ecologisch onderzoek is van belang. Het stikstofgevoelige Wijnjeterper Schar ligt op 3,5 km, wat eventueel invloed kan hebben op de AERIUS-berekening. De ligging is te midden van agrarische gronden en er moeten dus afspraken worden gemaakt over spuitzonering. Niet alle nutsvoorzieningen zijn al beschikbaar (water en elektriciteit missen).

Economische haalbaarheid

De verwachte kosten voor deze locatie zijn afhankelijk van factoren zoals ecologisch onderzoek, infrastructuur en benodigde aanpassingen. Er zullen extra kosten worden gemaakt om de nutsvoorzieningen op locatie te verkrijgen. Mocht er archeologisch onderzoek benodigd zijn dan brengt dat extra kosten met zich mee. Exacte kosten moeten nader worden bepaald.

Ontwikkelingsnelheid

De snelheid waarmee deze locatie ontwikkeld kan worden, hangt af van factoren zoals benodigde onderzoeken op het gebied van ecologie en archeologie. Er moeten nutsvoorzieningen worden aangelegd. Een globale indicatie geeft aan dat deze locatie tot de snellere opties behoort.



5.4.2 Beantwoording deelvragen

Is de locatie conform de beoordelingscriteria geschikt voor de doelgroep?

Ja, Zuiderend is een geschikte locatie voor de doelgroep conform de beoordelingscriteria. Er is sprake van een rustige omgeving, met een af te schermen locatie op een perceel met voldoende grootte. De afstand tot voorzieningen is 2 km en hoewel dit misschien niet de kortste afstand is, is dit realistisch.

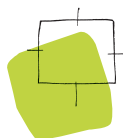
Is de locatie conform de beoordelingscriteria geschikt voor de omgeving?

De afstanden tot woongebieden zijn voldoende voor deze locatie ook is er de mogelijkheid tot afscherming van het perceel. De kortste route naar voorzieningen gaat langs een school wat mogelijk een risico kan zijn. Niet alle beoordelingscriteria zijn daarmee positief voor deze locatie.

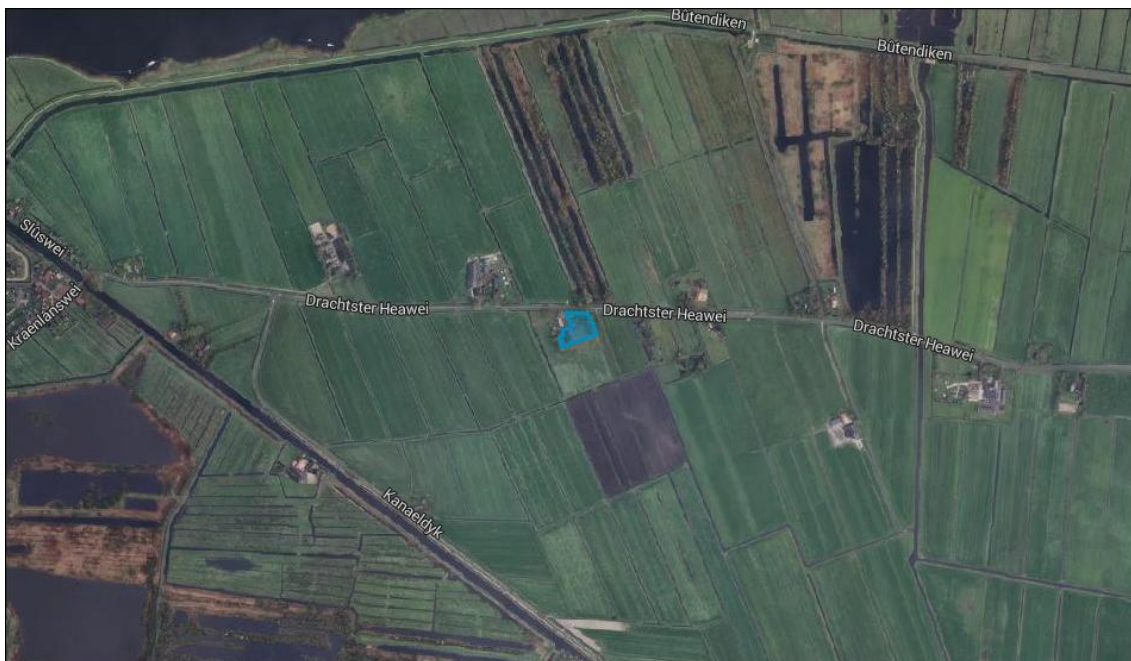
Hoe haalbaar is de locatie op planologisch vlak (economisch en qua ontwikkelsnelheid)?

De planologische en juridische haalbaarheid van deze locatie wordt beïnvloed door de mogelijke noodzaak van archeologisch onderzoek en de ligging binnen het geluidsachtgebied van de E22. Daarnaast is ecologisch onderzoek relevant vanwege de nabijheid van het stikstofgevoelige natuurgebied Wijnjeterper Schar. De locatie ligt te midden van agrarische gronden, wat afspraken over spuitzonering noodzakelijk maakt. Niet alle nutsvoorzieningen zijn direct beschikbaar; water en elektriciteit moeten nog worden aangelegd.

Economisch gezien brengt deze locatie extra kosten met zich mee door de benodigde infrastructuur, nutsvoorzieningen en mogelijk archeologisch onderzoek. De exacte kosten moeten nog worden bepaald. De ontwikkelsnelheid is afhankelijk van de resultaten van ecologisch en archeologisch onderzoek en de aanleg van nutsvoorzieningen. Over het algemeen wordt verwacht dat deze locatie tot de snellere opties behoort.



5.5 Drachtster Heawei 16, de Veenhoop



Figuur 5: Drachtster Heawei 16, de Veenhoop (bron: Kadastralekaart.com)

5.5.1 Criteria beoordeling

Rustige omgeving

Drachtster Heawei 16 heeft een rustige omgeving in het buitengebied van de Veenhoop. Op 20 meter is echter wel een woning gelegen, dit is nadelig voor de ontwikkeling op deze plek.

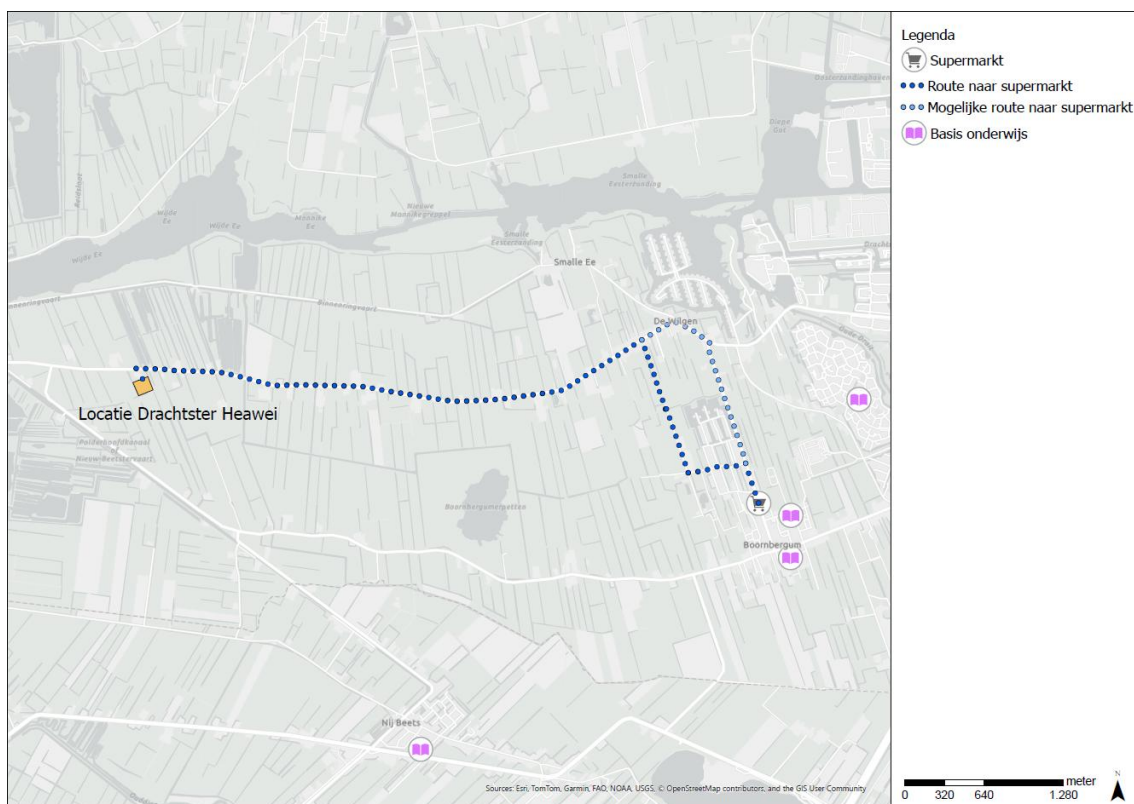
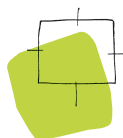
Geschikte perceelgrootte

Het perceel is met een oppervlakte van 5.694 m² groter dan de gestelde norm van 2.500 m² en dus ruim voldoende.

Afstand tot voorzieningen

De afstand tot het dichtstbijzijnde winkelcentrum De Drait is ongeveer 7,2 km. Dat is een grotere afstand dan gewenst.

Route naar voorzieningen



Afstand tot woongebieden, bedrijven, scholen.

Ondanks dat er een woning dichtbij deze locatie is gelegen is het verder een afgezonderde en prikkelarmer locatie in het buitengebied.

Ruimtelijke inpassing

In het noorden en oosten zijn al bomenrijen gesitueerd, dit kan de ruimtelijke inpassing vergroten. Er moet overleg met de provincie plaatsvinden over de geschiktheid van deze locatie.

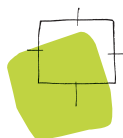
Eigendom

De gronden zijn in eigendom van een zorgboerderij.

Nutsvoorzieningen

De KLIC-melding geeft weer dat er alleen elektriciteitskabel, waterleiding en telecommunicatie nabijgelegen is. De kans is groot dat de nabij liggende boerderij de overige nutsvoorzieningen wel beschikbaar heeft.

Planologische en juridische haalbaarheid



Zie bijgevoegde Matrix

Het eigendom van de gronden kan een belemmerende factor zijn voor deze locatie. Ook hier geldt dat er rekening gehouden moet worden met spuitzonering. De grond ligt op een diepte van circa -1,50 NAP, dit hoeft geen probleem te zijn maar moet wel worden meegenomen. De korte afstand tot het stikstofgevoelige natura2000 gebied 'Alde Feanen' kan op het gebied van een AERIUS-berekening voor een belemmering zorgen.

Economische haalbaarheid

De verwachte kosten voor deze locatie zijn afhankelijk van factoren zoals het eigendom en nutsvoorzieningen. Exacte kosten moeten nader worden bepaald, maar dit kan vanwege het niet in bezit zijn van de gronden één van de duurdere locaties worden.

Ontwikkelingsnelheid

De snelheid waarmee deze locatie ontwikkeld kan worden, hangt af van de mogelijkheden rondom het eigendom van de gronden. Mogelijk kan de AERIUS-berekening een vertragende factor worden voor deze locatie. Een globale indicatie geeft aan dat deze locatie verder tot de snellere opties behoort.

5.5.2 Beantwoording deelvragen

Is de locatie conform de beoordelingscriteria geschikt voor de doelgroep?

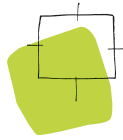
Voor de Drachtster Heawei 16a zijn niet alle beoordelingscriteria positief. De afstand tot voorzieningen (in de vorm van een supermarkt) is fors (circa 7,2 km). Ook ligt er op korte afstand een woning, hoewel de plek verder in het rustige buitengebied is gelegen. De perceelgrootte is ruim voldoende en inpassing en privacy is mogelijk.

Is de locatie conform de beoordelingscriteria geschikt voor de omgeving?

Hoewel er een woning dichtbij gelegen is, is het verder een rustige plek in het buitengebied. De route naar voorzieningen is prikkelarm en er zijn mogelijkheden om de plek af te schermen.

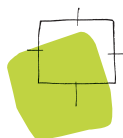
Hoe haalbaar is de locatie op planologisch vlak (economisch en qua ontwikkelingsnelheid)?

De planologische en juridische haalbaarheid van deze locatie wordt beïnvloed door het eigendom van de gronden, wat een potentiële belemmering kan vormen. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de spuitzonering en de ligging op een diepte van circa -1,50 NAP, wat geen direct probleem hoeft te zijn, maar wel aandacht vereist. De nabijheid van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Alde Feanen' kan in de AERIUS-berekening mogelijk tot beperkingen leiden.



Economisch gezien zijn de verwachte kosten afhankelijk van factoren zoals het eigendom van de grond en de beschikbaarheid van nutsvoorzieningen. Omdat de gronden niet in bezit zijn, kan deze locatie tot de duurdere opties behoren. De exacte kosten moeten nog worden bepaald.

De ontwikkelsnelheid wordt beïnvloed door de mogelijkheden rondom het eigendom van de gronden. Daarnaast kan de AERIUS-berekening een vertragende factor vormen. Een globale indicatie geeft echter aan dat deze locatie verder tot de snellere opties behoort.



6 Conclusie en antwoord op de hoofdvraag

Nu alle beoordelingscriteria aan bod zijn gekomen en alle deelvragen per locatie zijn beantwoord aan de hand van deze criteria is er voldoende informatie om antwoord op de hoofdvraag van dit onderzoek te geven.

Welke van de vijf voorgeselecteerde locaties binnen de gemeente Smallingerland is het meest geschikt voor de realisatie van onconventioneel wonen?

7 Conclusie

Op basis van de gestelde beoordelingscriteria zijn zowel Noorderend A als Noorderend B kansrijke locaties voor de realisatie van onconventioneel wonen binnen de gemeente Smallingerland. Beide locaties voldoen aan belangrijke randvoorwaarden, zoals voldoende perceelgrootte, de aanwezigheid van mogelijkheden voor ruimtelijke inpassing en een redelijke afstand tot voorzieningen. Daarnaast bevinden beide locaties zich in gemeentelijk eigendom, wat een positief effect heeft op de ontwikkelbaarheid en procesbeheersing.

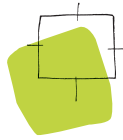
Toch zijn er duidelijke verschillen tussen beide locaties, waarbij specifieke aandachtspunten en afwegingen een rol spelen in de uiteindelijke keuze.

Noorderend A

Noorderend A scoort goed op ruimtelijke rust en privacy, doordat de locatie in het buitengebied ligt zonder directe bebouwing aan de noordzijde. Dit maakt de locatie geschikt voor onconventioneel wonen met een groene en rustige uitstraling. Bovendien zorgen bestaande houtwallen en bomenrijen voor een natuurlijke inpassing en extra afscherming.

Toch is er een belangrijk aandachtspunt dat invloed kan hebben op de geschiktheid van deze locatie: de aanwezigheid van een drukke fietsroute voor scholieren langs het perceel. Dit kan niet alleen leiden tot zorgen of weerstand vanuit de omgeving, maar ook de privacy en rust op de locatie beïnvloeden. De interactie tussen bewoners en passerende scholieren is een factor die zorgvuldig overwogen moet worden, zeker gezien de doelgroep en het beoogde woonconcept.

Daarnaast zijn er planologische en milieukundige aandachtspunten. De ligging in het buitengebied vereist een ecologische quickscan, waarbij beschermde soorten niet kunnen worden uitgesloten. Dit kan leiden tot extra onderzoeken en mitigerende maatregelen, wat de ontwikkelsnelheid kan vertragen. Ook is er een verhoogd risico op bodemverontreiniging door aanwezige erfverharding met puin en



bouw- of sloopafval. Indien sanering nodig is, kan dit de kosten aanzienlijk verhogen. Daarnaast is de locatie omringd door agrarische gronden, wat een verplichte spuitzone van 50 meter met zich meebrengt en overleg met lokale agrariërs noodzakelijk maakt.

Ondanks deze aandachtspunten blijft Noorderend A een potentieel geschikte locatie, mits er voldoende maatregelen worden genomen om de impact van de fietsroute te beperken en de milieukundige en juridische haalbaarheid gewaarborgd kan worden.

Noorderend B

Noorderend B biedt eveneens sterke potentie als locatie voor onconventioneel wonen. De ligging nabij de N31/Wâldwei brengt weliswaar verkeersgeluid met zich mee, maar er zijn voldoende mogelijkheden om dit te beperken door afscherming en een strategische plaatsing van de woonunits aan de achterzijde van het perceel. Hierdoor kan alsnog een rustige woonomgeving worden gecreëerd. Bovendien is de locatie ruimtelijk goed inpasbaar en ligt deze op een voldoende afstand van omliggende woningen en bedrijven, wat zorgt voor extra privacy en een minimale kans op overlast voor de omgeving.

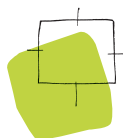
Een ander belangrijk voordeel is de goede bereikbaarheid en de relatief korte afstand tot voorzieningen. De fietsafstand tot het winkelcentrum Noorderpoort bedraagt 1,7 km, wat goed haalbaar is voor de doelgroep. Bovendien ligt de route naar deze voorzieningen prikkelarm en passeert deze geen risicovolle locaties zoals scholen.

Wel zijn er enkele planologische en milieukundige aandachtspunten. De locatie ligt binnen het explosieaandachtsgebied van de N31, wat extra onderzoek en afstemming vereist. Daarnaast is bodemonderzoek nodig vanwege erfverharding met puin en bouw-/sloopafval, al vormt dit geen onoverkomelijk obstakel. Ook hier geldt dat de omliggende agrarische gronden een spuitzone van 50 meter vereisen, waardoor overleg met agrariërs noodzakelijk is.

Economisch gezien vraagt Noorderend B mogelijk om extra investeringen, met name door de aanleg van nutsvoorzieningen, die grotendeels nog gerealiseerd moeten worden. Dit kan hogere kosten met zich meebrengen in vergelijking met andere locaties. Desondanks biedt de locatie een solide basis voor verdere ontwikkeling, zeker als geluidwerende maatregelen en infrastructuur goed worden meegenomen in het plan.

Afweging en keuze

Beide locaties bieden serieuze mogelijkheden voor de realisatie van onconventioneel wonen, maar kennen ook specifieke uitdagingen die meegewogen moeten worden in de uiteindelijke keuze.



- **Noorderend A** blinkt uit in ruimtelijke rust en privacy, maar de aanwezigheid van een scholierenfietsroute kan een belemmering vormen voor de geschiktheid. Daarnaast zijn de ecologische en milieukundige vraagstukken zwaarder dan bij Noorderend B, wat de ontwikkelsnelheid mogelijk vertraagt en de kosten kan verhogen.
- **Noorderend B** ligt dicht bij de N31 en heeft mogelijk aanvullende maatregelen nodig tegen verkeersgeluid, maar biedt daarentegen meer flexibiliteit in ruimtelijke inpassing en een prikkelarme route naar voorzieningen. De locatie is goed af te schermen en biedt veel privacy, terwijl de planologische en milieukundige aandachtspunten beheersbaar lijken met de juiste maatregelen.

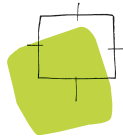
Gezien de verschillende factoren hangt de uiteindelijke keuze af van de prioritering van bepaalde criteria, zoals de behoefte aan een stille omgeving versus de impact van een schoolfietsroute. Mits de juiste maatregelen worden genomen, vormen zowel Noorderend A als Noorderend B kansrijke en haalbare opties voor de realisatie van onconventioneel wonen binnen de gemeente Smallingerland.

Alternatieven

Zuiderend (Drachten) komt naar voren als een goed alternatief. De locatie biedt voldoende ruimte, is eigendom van de gemeente en ligt in een rustige omgeving. De afstand tot voorzieningen is iets groter en de route naar de supermarkt passeert een middelbare school, wat een aandachtspunt kan zijn voor de omgeving. Daarnaast ontbreken enkele nutsvoorzieningen, waardoor extra investeringen nodig zijn.

Drachtster Heawei 16 (De Veenhoop) wordt als minder geschikt beoordeeld. Hoewel de locatie in een rustige landelijke omgeving ligt en een ruime perceelgrootte heeft, vormt de afstand tot voorzieningen een groot nadeel. Met een afstand van 7,2 km tot de dichtstbijzijnde supermarkt is de locatie minder praktisch voor de doelgroep. Daarnaast is de locatie niet in gemeentelijk bezit en kan de nabijheid van een Natura 2000-gebied planologische belemmeringen opleveren.

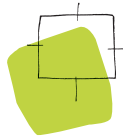
Ringweg/Noorderdwarsvaart (Drachten) wordt als de minst geschikte locatie beoordeeld. Hoewel de nabijheid van voorzieningen en de beschikbaarheid van nutsvoorzieningen positief zijn, wegen de nadelen zwaarder. De locatie ligt te dicht bij een woonwijk, kent ernstige bodemverontreiniging en ligt binnen zowel een explosie- als brandaandachtsgebied. Hierdoor zijn de planologische en economische haalbaarheid aanzienlijk beperkter dan bij de andere locaties.



7.1 Eindconclusie

Op basis van een integrale afweging komen zowel Noorderend locatie A als Noorderend locatie B naar voren als de meest geschikte locaties voor de realisatie van onconventioneel wonen. Beide locaties bieden voldoende ruimte, goede mogelijkheden voor ruimtelijke inpassing en een realistische afstand tot voorzieningen. Noorderend A scoort sterk op privacy en een groene, rustige omgeving, al vereist de aanwezigheid van een scholierenfietsroute extra aandacht. Noorderend B heeft als voordeel dat de locatie goed af te schermen is en een prikkelarme route naar voorzieningen biedt, maar aanvullende maatregelen nodig kan hebben vanwege de nabijheid van de N31.

Indien de ecologische en bodemtechnische aspecten geen onoverkomelijke belemmeringen vormen, zijn beide locaties haalbaar en toekomstbestendig. Zuiderend (Drachten) vormt een redelijk alternatief, terwijl Drachtster Heawei 16 (De Veenhoop) en vooral Ringweg/Noorderdwarsvaart (Drachten) minder geschikt zijn door respectievelijk de grotere afstand tot voorzieningen en de aanzienlijke planologische beperkingen.



Ruimte voor de leefomgeving

8 Bronnen

Singelenberg, J. (2010, februari). *Skaeve huse*. Rotterdam: SEV

<https://www.valente.nl/nieuws/een-veilige-haven-voor-kwetsbare-bewoners-skaeve-huse-hilversum>

(bezocht op 22-01-2025)

