



OPEN
DRACHTEN.



Drachten Bloeit!

Naar een herkenbaar en
verbonden stadshart

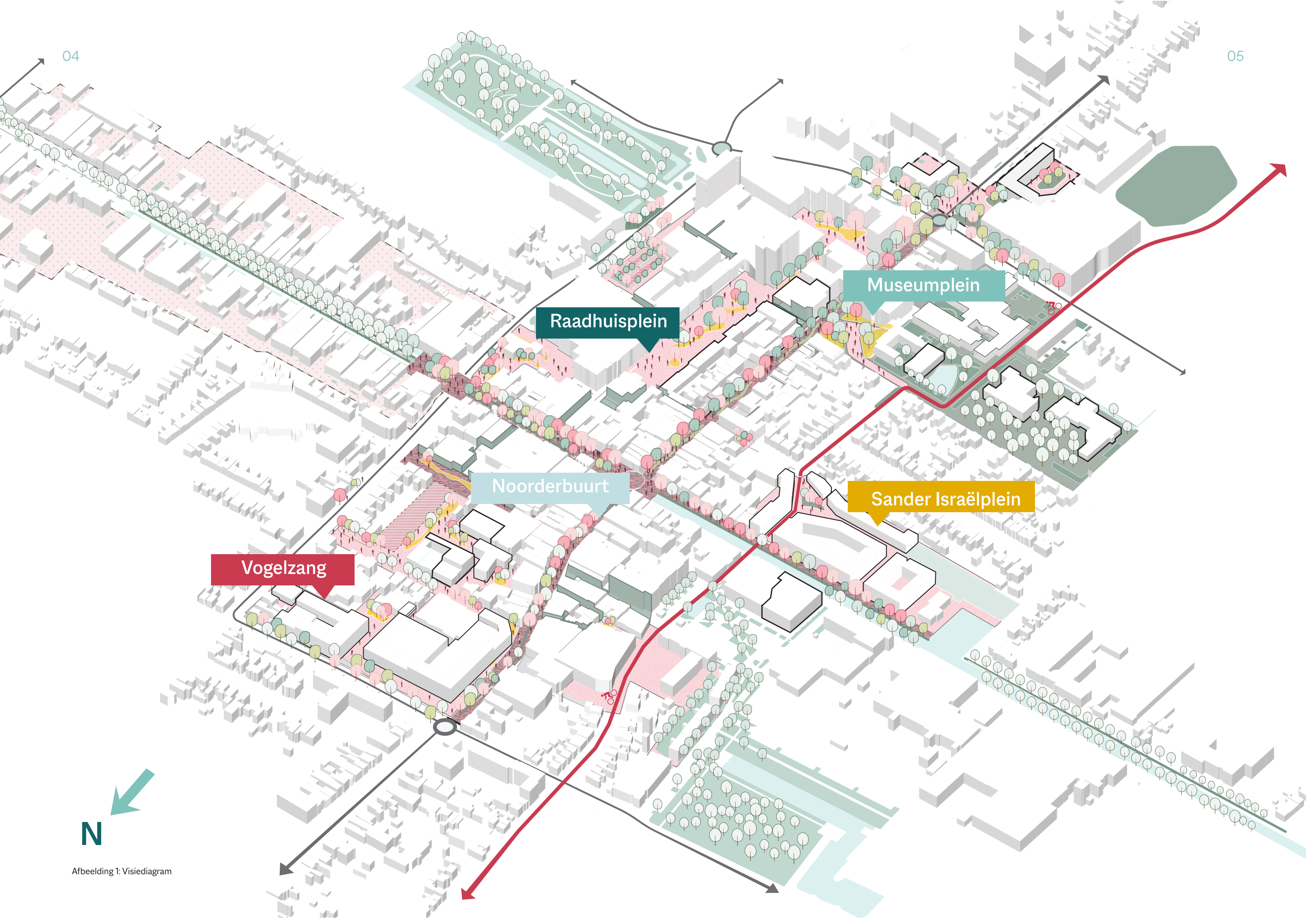
Deel I

Gebiedsprogramma Centrum Drachten

12-06-2024

Deel I





04

05

Raadhuisplein

Museumplein

Noorderbuurt

Sander Israëlplein

Vogelzang

N

Afbeelding 1: Visiediagram

Inleiding

1

WAAROM DOEN WE DIT?	11
VAN CENTRUMVISIE NAAR UITVOERING	
1.1 Centrumvisie	11
1.2 Van visie naar uitvoering	12
1.3 Gebiedsprogramma Centrum	13
1.4 We kijken 15 jaar vooruit	14
1.5 Integraal, zorgvuldig en duurzaam	14
1.6 Actieve rol gemeente	16
1.7 Opbouw in 4 delen	16

2

WAT IS DE AMBITIE?	21
--------------------	----

3

ANALYSE VAN DE HUIDIGE SITUATIE	35
3.1 Historie	35
3.2 Functioneel	38
3.3 Bebouwing	42
3.4 Mobiliteit	46
3.5 Openbare ruimte	51

4

WAT IS DE OPGAVE?	61
NAAR EEN HERKENBAAR, VERBONDEN STADSHART!	

5

OPGAVE PROGRAMMA EN BEBOUWING	65
VAN WINKELGEBIED NAAR STADSHART	
5.1 Visie op de doelstelling 'intensier en veelzijdiger'	65
5.2 De toegevoegde waarde en beschrijving van functiemix	66
5.3 Gebiedsprofielen	73
5.4 Visie op Bebouwing	74
5.5 De aanpak in 10 punten	79

6

OPGAVE MOBILITEIT	83
VAN VIER KWADRANTEN NAAR EEN VERBONDEN CENTRUM	
6.1 Mobiliteitsbeleid	83
6.2 Wandelen	84
6.3 Fietsen	86
6.4 Openbaar vervoer	89
6.5 Bereikbaarheid gemotoriseerd vervoer	89
6.6 Parkeren	90

7

OPGAVE OPENBARE RUIMTE	95
VAN EEN VERROMMELD CENTRUM NAAR EEN HERKENBAAR DRACHTEN	
7.1 Inspiratie en samenhang	95
7.2 Pleinen en plekken	96
7.3 Straten	98
7.4 Stegen	99
7.5 Groen en verblijf	101
7.6 Klimaataddeptatie	102
7.7 Materialisatie	103
7.8 Relatie met de ondergrond	104

8

INSTRUMENTARIUM STIMULEREN	
INITIATIEVEN VAN DERDEN	109
8.1 Procesmanagement	109
8.2 Subsidies	111

BIJLAGEN

Bijlage I Samenvatting aanvullende inzichten op Centrumvisie
Bijlage II Functionele analyse huidige situatie
Bijlage III Parkeren
Bijlage IV Warmtetransitie voor Gebiedsprogramma Centrum
Bijlage V Wonen in het Centrum

Waarom doen we dit?

Van Centrumvisie naar uitvoering

1. Waarom doen we dit? | Van Centrumvisie naar uitvoering

1.1 Centrumvisie

Stedelijke centrumgebieden zijn steeds in beweging en verschillende trends en ontwikkelingen vragen om een aanzienlijke transitie.

In heel Nederland denken gemeentes over hun centrumgebieden na door veranderend consumentengedrag dat leidt tot een andere oriëntatie op een centrum. Om te winkelen is een bezoek aan het centrum geen noodzaak meer. Het online verkoopkanaal is aan een stevige opmars bezig en de detailhandel staat hiermee onder druk, waardoor de vraag rijst hoe centrumgebieden economisch aantrekkelijk kunnen blijven. Daarnaast is er het effect van grote externe ontwikkelingen zoals de noodzaak tot verduurzaming en transitie in mobiliteit.

Voor de gemeente Smallingerland was dit aanleiding om een Centrumvisie op te stellen, die in augustus 2022 is vastgesteld. Het product is tot stand gekomen na zorgvuldige analyses en brede participatie onder inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en andere betrokkenen. In bijlage I is een samenvatting van de Centrumvisie opgenomen. De Centrumvisie is vooral gericht op de vraag aan welke knoppen gedraaid kan of moet worden om een aantrekkelijker centrum te bereiken. Het is niet primair een stedenbouwkundige visie. Er is voortgeborduurd op de principes die zijn vastgelegd in het Masterplan Centrum van bureau Mecanoo uit 2003.

We streven naar een centrum met andere kwaliteiten. We willen de positie van Drachten als regionaal verzorgingscentrum versterken. Voor het centrum betekent dit een transformatie naar een centrumgebied dat minder als 'dorp' en meer als 'stad' zal worden ervaren. Er komen meer mensen naar het centrum van Drachten.

Het centrum wordt **intensier bebouwd** en het wordt drukker op straat. Er komen meer woningen en andere functies waardoor mensen vaker naar het centrum komen en langer blijven. In het centrum vinden meer activiteiten en evenementen plaats voor een bredere doelgroep. Er is voor elke doelgroep altijd wat te doen en 'voor elk wat wils'. We maken het centrum **veelzijdiger**.

Naast detailhandel zetten we in op meer diversiteit in functies, meer wonen en meer werken. De **sociale functie** van het centrum versterken we. Het centrum wordt meer en meer de plek waar mensen elkaar **ontmoeten**. Betere pleinen en versterking van cultuur, leisure en daghoreca dragen hier aan bij. En bovenal wordt het centrum **aantrekkelijker** voor bezoekers, ondernemers en investeerders: **verblijf** en **beleving** staan centraal. Meer groen, meer verblijfsplekken, levendige gevels en aansprekende architectuur; mensen komen niet meer alleen voor een boodschap maar willen straks langer in het centrum blijven. Dit alles helpt het centrum van Drachten gezond en levendig te houden. Door de detailhandelstructuur compacter te maken, wint de detailhandel aan kracht en blijft de concurrentiepositie van Drachten op peil.

Het gebiedsprogramma inspireert!

De Centrumvisie staat niet op zichzelf. In de Omgevingsvisie staan de opgaven binnen de gemeente met een planhorizon voor het jaar 2040, waar ook het toekomstige centrum van Drachten beschreven staat. Het stadshart moet als versterkt regionaal verzorgingsgebied een voltooide transitie van een 'place to buy' naar een 'place to be/meet' hebben ondergaan en bijdragen aan de uitstraling van een hightech industriestad aan het water. Hiermee is het centrum bij uitstek de plek voor de kruisbestuiving tussen het economische, fysieke en sociale domein. Deze ambities voor het stadshart in 2040 zijn in lijn met de doelstellingen zoals hierboven omschreven.

1.2 Van visie naar uitvoering

Bij het vaststellen van de Centrumvisie was al duidelijk dat de transformatie naar een levendig, vitaal en toekomstbestendige centrum zich geleidelijk en stapsgewijs zal ontwikkelen. Veel partijen, vastgoedeigenaren, ondernemers en projectontwikkelaars zullen hier hun rol in hebben. Dat geldt ook voor de gemeente. Zonder een **aanjagende, stimulerende, ontwikkelende, ondersteunende en regisserende rol van de gemeente** zal de transformatie onvoldoende op gang komen.

Hoe ziet het proces er na het vaststellen van de visie uit? Zie hiervoor afbeelding 4. De Centrumvisie vertalen we nu in een Gebiedsprogramma met gebiedsplannen en concrete maatregelen. Besluitvorming over de inzet van middelen ligt bij de Raad. Tegelijkertijd moeten we handelen en zijn we gestart met het uitvoeren van voor de hand liggende maatregelen die geen langdurige voorbereiding vergen. Deze activiteiten noemen we in dit Gebiedsprogramma Centrum de 'quick wins'.

De Centrumvisie omvat een opsomming van gewenste resultaten rond acht hoofdthema's. Maar hóe gaan we aan realisatie werken? Daarvoor vindt in dit Gebiedsprogramma Centrum verdere economische, stedenbouwkundige en verkeerskundige uitwerking plaats en geven we thema's als duurzaamheid, verblijfskwaliteit en het beheer van de openbare ruimte een herkenbare plek. We vertalen hierbij de Centrumvisie en het programma van een thematische beschrijving naar een gebiedsgerichte aanpak met concrete en kwantificeerbare maatregelen en activiteiten. Daarnaast werken we aan een communicatiestrategie, een samenwerkingsstrategie, een financiële strategie en een faseringsstrategie.

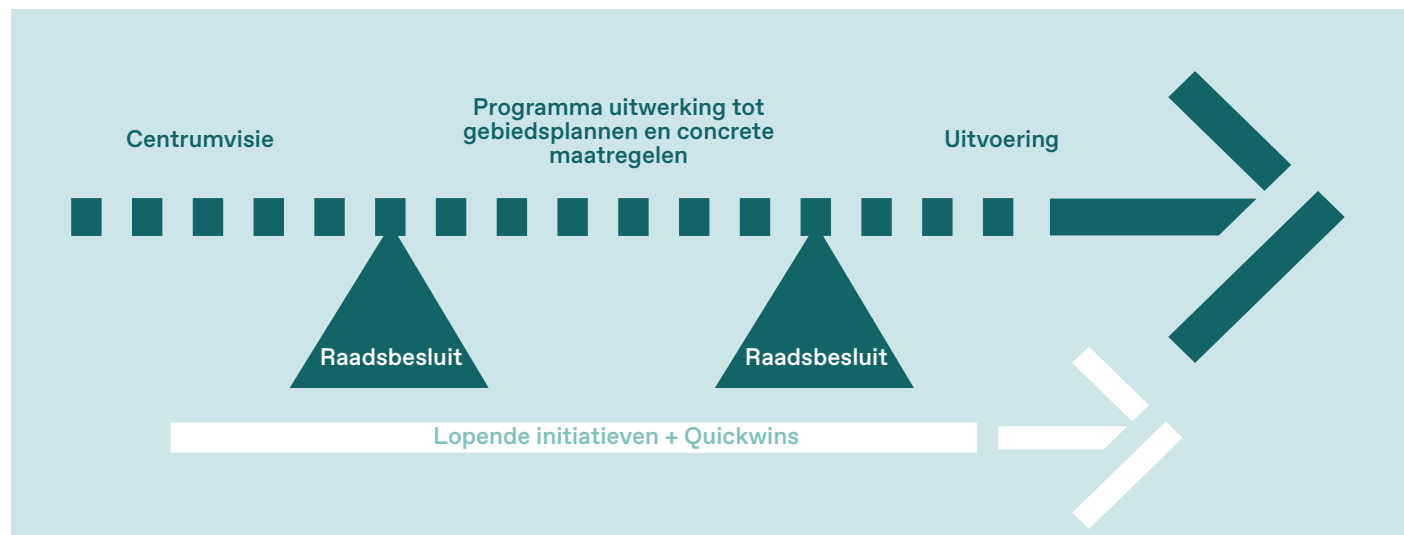
1.3 Gebiedsprogramma Centrum

Het Gebiedsprogramma Centrum bevat een vertaling van de Centrumvisie in projecten, activiteiten en strategieën in de komende 15 jaar. Daarmee maakt het Gebiedsprogramma de Centrumvisie specifiek en concreet.

Het Gebiedsprogramma werkt zowel intern als extern. Voor de gemeente zelf vormt dit een belangrijke richtlijn voor de stappen die we vanaf nu zetten. Tegelijkertijd willen we met dit Gebiedsprogramma ondernemers, eigenaren, projectontwikkelaars en betrokkenen inspireren om vooral samen de vervolgstappen te zetten.

Het Gebiedsprogramma is een programma in ontwikkeling. Gezocht is naar een niveau van uitwerking dat inspireert, maar juist ook ruimte en flexibiliteit geeft om deelontwikkelingen met eigenaren, projectontwikkelaars en andere betrokkenen verder op te pakken. In meerdere gevallen beschrijven we daarom een palet aan keuzemogelijkheden.

Het kaartmateriaal en de ontwerpideeën in het Gebiedsprogramma zijn aan de ene kant bedoeld om te verbeelden welke ingrepen we willen doen en aan de andere kant om te kunnen berekenen wat de kosten van de ingrepen zijn. Op een later moment worden de deelprojecten binnen deze richtinggevende inhoudelijke en financiële kaders daadwerkelijk uitgewerkt, natuurlijk ook met de bijhorende communicatie, participatie en samenwerkingen. Dit betekent ook dat het nodig zal zijn de uitwerking en voortgang van het Gebiedsprogramma te monitoren. Jaarlijks brengen we verslag uit van de voortgang, waarbij ook aangegeven wordt of er aanleiding is onderdelen aan te vullen of juist te schrappen.



Afbeelding 4: Komende fase vooral concretiseren van programma.

1.4 We kijken 15 jaar vooruit

De Centrumvisie heeft een scope van ongeveer 15 jaar. Daar sluiten we bij dit Gebiedsprogramma op aan. Maar in feite is het centrum nooit af. Ook na de looptijd van dit Gebiedsprogramma zullen er redenen zijn om verder te sleutelen aan het centrum. Het Gebiedsprogramma stelt zich tot doel een zo groot mogelijk deel van de visie en programma de komende 15 jaar te realiseren.

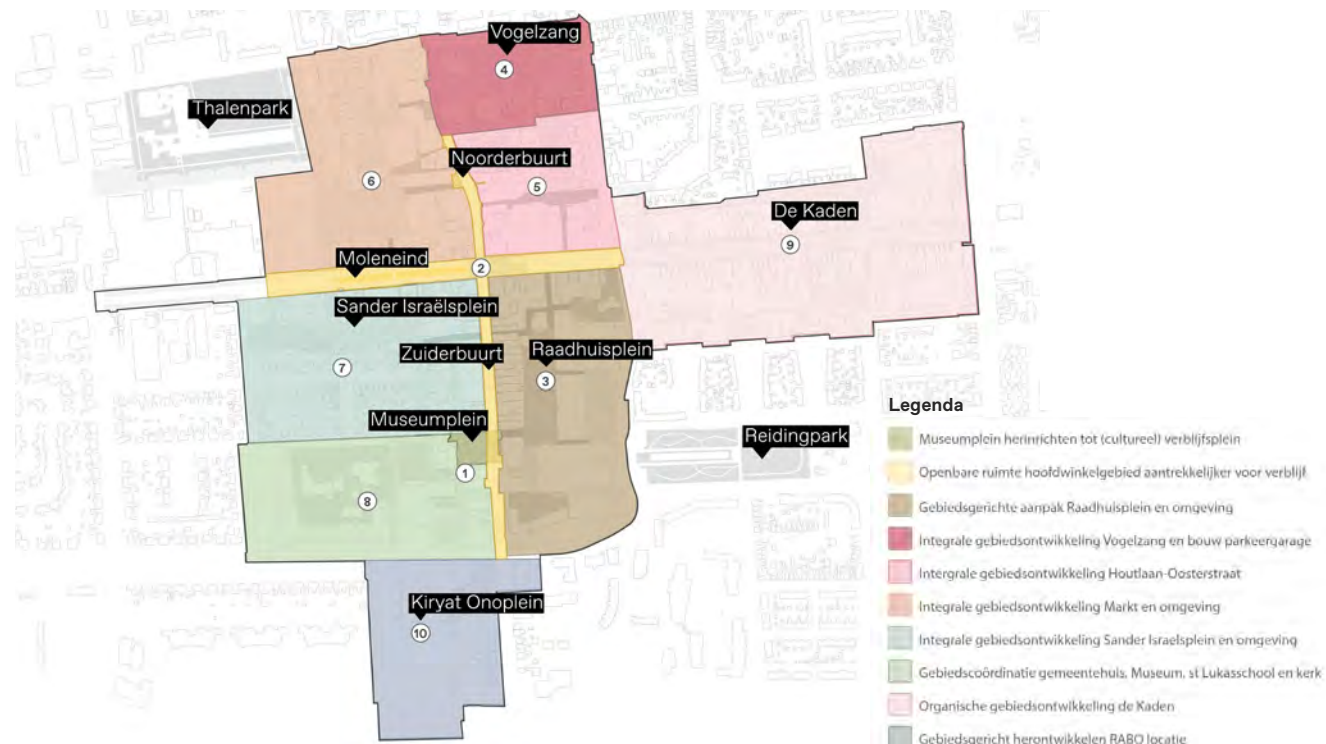
1.5 Integraal, zorgvuldig en duurzaam verantwoord

We gaan in de verdere aanpak van de centrumontwikkeling integraal te werk en streven daarbij naar duurzame oplossingen. Bij het opstellen van dit Gebiedsprogramma vond er ten opzichte van de visie rond bepaalde thema's een verdiepingsslag plaats. Deze verdiepingsslag is belangrijk om te voorkomen dat we de transitie van het centrum gefragmenteerd aanpakken en verschillende maatregelen elkaar tegenwerken of (nog erger) maatregelen na verloop van tijd moeten worden teruggedraaid.

Dit heeft ook te maken met de inzet van financiële middelen. We streven ernaar dat middelen effectief worden besteed en op lange termijn vruchten blijven afwerpen.

Hieronder vatten we kort enkele achterliggende opvattingen samen die een rol hebben gespeeld bij het vertalen en uitwerken van de Centrumvisie in het Gebiedsprogramma:

- **Gebiedsgerichte aanpak:** We hebben een thematische opbouw van de Centrumvisie vertaald naar een gebiedsgerichte aanpak. Thema's als programma, functioneel gebruik, architectuur, openbare ruimte en verkeer werken op gebiedsniveau integraal op elkaar in. Hoewel een gebiedsgerichte aanpak complexer oogt, laat de praktijk zien dat een gebiedsgerichte aanpak sneller tot resultaten leidt en zeker ook tot betere. We willen hiermee voorkomen dat we 'gefragmenteerd' aan het centrum sleutelen en tijd, geld en energie verliezen. Het centrum hebben we ingedeeld in tien deelgebieden. Deze staan aangegeven in de afbeelding 5.



Afbeelding 5: Verdeling 10 gebiedsgerichte ontwikkelingen

- **Lange termijn strategie:** We streven er naar dat de ingrepen een duurzame verbetering geven. We kijken 15 jaar vooruit en we zijn ons er van bewust dat het centrum zich daarna verder zal doorontwikkelen. We willen voorkomen dat we investeren in verbeteringen die na een paar jaar al weer worden opgeruimd. We investeren liever in blijvende structuurveranderingen dan 'tijdelijke cosmetische ingrepen'. Wat we doen, willen we goed en duurzaam verantwoord doen.
- **Korte termijn aanpakken:** We geven uitwerking aan maatregelen, ingrepen of activiteiten die al op korte termijn nodig zijn en resultaat geven. Denk aan de tijdelijke invulling van het Raadhuisplein en een aantal quick wins in de openbare ruimte. Hiermee maken we onze intenties snel zichtbaar en vergroten we het vertrouwen dat er ook daadwerkelijk in de centrumontwikkeling wordt geïnvesteerd.
- **Open planproces en samenwerken:** We streven naar gedeeld eigenaarschap met ondernemers, bewoners en andere gebruikers. Door hen bij de planvorming te betrekken creëren we meer logica in de plannen en vergroten we de impact. Het moet duidelijk en logisch zijn wat we doen en waarom we het doen, juist om gedeeld eigenaarschap te bereiken en er samen de schouders onder te zetten.
- **Kansen vergroten door inspirerende ontwikkelmogelijkheden te laten zien:** Door te verbeelden welke (ruimtelijke) ontwikkelmogelijkheden er zijn, willen we bereiken dat ontwikkelende partijen, vastgoedeigenaren en ondernemers kansen gaan zien en over deze kansen met de gemeente in gesprek willen gaan. Ook hebben we plannen nodig om subsidies te verwerven. Het Gebiedsprogramma dient dus ook als onderlegger voor gesprekken met provincie, Rijk en Europa.
- **Ontwikkelstrategieën op hoofdlijn:** Integrale gebiedsontwikkeling houdt ook in dat overheid en markt hun inspanningen op elkaar afstemmen. Door de ontwikkelstrategie van deelgebieden op hoofdlijnen in het Gebiedsprogramma op te nemen brengen we het gesprek hierover op gang. Daarbij leert de ervaring dat een gefixeerd eindbeeld voor de langere termijn geen recht doet aan de complexiteit van gebiedsontwikkelingen en de wendbaarheid die nodig is om ontwikkelingen daadwerkelijk van de grond te krijgen. Juist het denken vanuit projectdoelen in plaats van randvoorwaarden en oplossingen geeft perspectief en flexibiliteit. Gezocht is naar een niveau van uitwerking dat aan de ene kant voldoende inspireert en aan de andere kant ruimte en flexibiliteit geeft om deelontwikkelingen met de markt verder op te pakken. In meerdere gevallen beschrijven we een palet aan keuzemogelijkheden.
- **Versnellers toevoegen:** De praktijk leert dat gewenste ontwikkelingen soms onvoldoende door de markt worden opgepakt. We hebben voorstellen voor gemeentelijke investeringen in het Gebiedsprogramma opgenomen die tot een noodzakelijke versnelling van een ontwikkeling zullen leiden. De gemeente heeft ook een aanjagende functie. Soms kan een gemeente met een gerichte investering een grotere transitie versnellen.
- **Faseringsstrategie:** Niet alles kan tegelijk en de ene actie bouwt voort op de andere. Het Gebiedsprogramma bevat een eerste aanzet voor de volgorde waarin we de deelplannen tot uitvoering willen en kunnen brengen.

1.6 Actieve rol van de gemeente

Samenwerking tussen alle betrokken partijen vormt de basis van een succesvolle ontwikkeling. Samen bereik je immers veel meer dan alleen. We kunnen voortbouwen op een professioneel centrummanagement, een sterke ondernemersvereniging en een in opbouw zijnde samenwerking van vastgoedeigenaren. En we willen bewoners en gebruikers van het centrum nadrukkelijk bij de verdere uitwerking van de plannen betrekken. Iedereen heeft er baat bij dat het centrum van Drachten zich verder ontwikkelt. Dat vraagt om een gecoördineerde aanpak van overheid en private partijen.

Binnen deze samenwerking hebben we zelf veel verantwoordelijkheid. We zijn verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. We zijn als vastgoedeigenaar van panden en parkeergarages (privaatrechtelijk) verantwoordelijk voor onderhoud en veiligheid. Publiekrechtelijk zijn we verantwoordelijk voor onder andere bestemmingsplannen, vergunningen en handhaving. We willen als gemeente actief bijdragen. Afhankelijk van de vraag en de noodzaak kruipen we in een passende rol, bijvoorbeeld als aanjager, ondersteuner, partner of regisseur. In het vervolg van dit Gebiedsprogramma schetsen we welke rol(len) we als gemeente voor ons zien.

1.7 Opbouw in vier delen

Het Gebiedsprogramma hebben we in vier delen opgebouwd:

- **Algemeen:** vertaling van de thematisch opgebouwde Centrumvisie naar een gebiedsgerichte benadering.
- **Gebieden:** concretisering van de verschillende deelgebieden. Vanuit een beschrijving van de huidige situatie beschrijven we de ambities voor het betreffende gebied. Vervolgens laten we aan de hand van schetsen en beelden zien hoe we de ambities in een deelproject vorm willen geven.
- **Financieel:** we maken per deelgebied/ deelproject een inschatting van de kosten.
- **Strategie, fasering en prioritering:** we plaatsen het totale overzicht aan projecten (en kosten) in tijd en maken inzichtelijk in welke volgorde we het centrum van Drachten willen gaan aanpakken.

Medio 2024 presenteren we het eerste en tweede deel aan de Raad. We verwachten in het najaar het derde en vierde deel te kunnen aanbieden. Parallel werken we door aan verschillende deelprojecten, waar we versneld mee in uitvoering willen (Raadhuisplein en verschillende Quickwins).



Wat is de ambitie?





Inspiratiebeeld Noorderbuurt/Vogelzang:
Een herkenbaar, intens, veelzijdig, sociaal en
aantrekkelijk entreegebied voor het centrum

2. Wat is de ambitie?

Het Gebiedsprogramma Centrum heeft betrekking op het realiseren van de doelstellingen uit de Centrumvisie. De doelstellingen zijn in de Centrumvisie samengevat in 8 punten en 5 thema's:



Compact detail-
handelscentrum
& transformeren
winkelvastgoed



Vergroten functie-
mix, gebiedsprofie-
len en meer wonen



Optimaliseren bood-
schappenaanbod



Centrum goed
bereikbaar en een-
voudig parkeren



Verblijfskwaliteit
vergroten



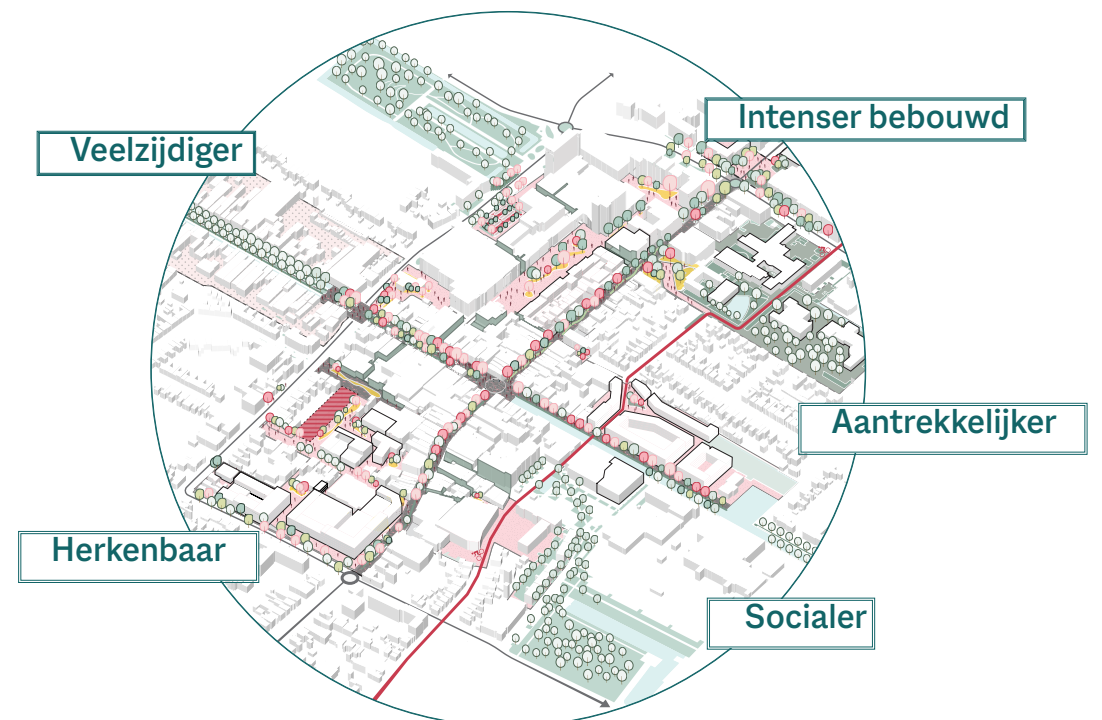
Vergroening en
klimaatadaptatie



Identiteit zichtbaar
maken



Samenwerking
vergroten





Afbeelding 7: MO* Town Amsterdam - DZH

In voorliggende Gebiedsprogramma zijn deze vijf thema's uit de Centrumvisie uitgewerkt:

Het centrum kent een **intensere** opbouw:

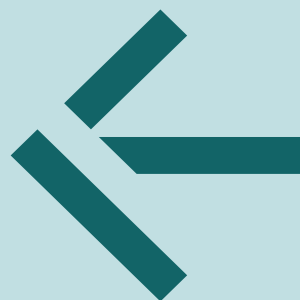
- Uitgangspunt is 'minder dorp en meer stad'. Er worden meer woningen toegevoegd aan het centrumgebied en hogere en intensievere bebouwing wordt toegestaan op verschillende plekken. Dit is globaal duidelijk gemaakt met volumekaarten (zie hoofdstuk 5).
 - Het Gebiedsprogramma kent verschillende locaties voor een gebiedsontwikkeling onder gemeentelijke regie. Onder andere in deze gebieden vindt verdichting plaats. Omdat de omvang van deze locaties samen te klein is om alle gewenste nieuwe functies (vooral woningen) een plek te geven, zal er ook op andere locaties gebouwd worden.
 - In de Centrumvisie wordt intensere bebouwing gekoppeld aan een compacter centrum voor detailhandel. Door een afbakening van functies (zie hoofdstuk 5) willen we richting geven aan
- functieverandering. Bij verplaatsing van functies geven we ruimte aan herontwikkeling (verandering functie) en in veel gevallen kunnen we ook ruimte maken voor een intensere bebouwing (meer bouwlagen). Dit stimuleert de herontwikkelingsmogelijkheden en de haalbaarheid van herontwikkeling (zoals van winkel naar kantoor of naar wonen).
- Als middel voor intensivering bieden we actieve ondersteuning bij herontwikkeling van particulier bezit door derden.

1



Het centrum wordt **socialer** (ontmoeten):

- Het centrum wordt meer dan nu een 'huiskamer' waar elkaar ontmoeten centraal staat.
- Een florerend stadscentrum wordt niet alleen gemaakt door de winkels of andere commerciële voorzieningen. Juist de sociale functies van verblijven en ontmoeten zijn van groot belang. In Drachten is daar nu nog onvoldoende ruimte voor: het centrum mist een hart en meerdere (centrale) verblijfsplekken. De gemeente realiseert daarom meer en betere verblijfsplekken in de openbare ruimte.
- Het investeren in de verblijfskwaliteit zal ertoe leiden dat ook de horecafunctie ondersteunend aan het winkelen een impuls krijgt. Daghoreca - en een spreiding van daghoreca naar plekken waar die nu niet of onvoldoende aanwezig is - willen we stimuleren. Op meerdere plekken willen we actief meewerken aan het vormen of verbeteren van de kwaliteit van terrassen voor horecaondernemingen.
- Er worden functies toegevoegd of versterkt waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, waarbij gedacht kan worden aan een bibliotheek, museum, leisure, bioscoop of een ondernemershuis.





Het centrum wordt **veelzijdiger** :

- In het centrum vinden meer dan nu allerlei activiteiten plaats. Je vindt er 'voor elk wat wils'. Er is altijd wat te doen.
- We stimuleren en sturen aan op een bredere mix aan functies, zodat er meer bezoekmotieven aan het centrum worden toegevoegd. Daarbij geven we met gebiedsprofielen richting aan plekken en gebieden waar we functies willen veranderen of mengen:
 - Wonen voor bijvoorbeeld starters en wonen voor 50+
 - Werken/ kantoor/ zakelijke dienstverlening
 - Versterking boodschappenfunctie
 - Concentratie publieksgerichte functies in het centrum: cultuur en leisure, brede bibliotheek, groter museum, bioscoop, fitness, evenementenplekken buiten
 - Onderwijsfuncties, meer voorzieningen voor jeugd, studentenhuysvesting
 - Zorgfuncties

Afbeelding 9: Bibliotheek en parkeergarage in Alphen aan de Rijn - Common Affairs

3

Het centrum wordt **aantrekkelijker** voor bezoekers, ondernemers en investeerders :

- Verblijf en beleving staan in de centrumplannen centraal. Er zijn meer voorzieningen aanwezig in de openbare ruimte en het is groener.
- Verbeteren circuitvorming voor voetgangers.
- De openbare ruimte krijgt een upgrading: meer verblijfskwaliteit en vergroening. De upgrading pakken we aan vanuit één concept (inspiratieboek), passend bij Drachten, waarmee de herkenbaarheid wordt vergroot.
- Parkeergemak en eenvoudig te bereiken:
 - Minder versnipperd parkeren, concentratie rond Raadhuisplein (zuidoost), Markt (west) en Vogelzang (noord) en Kiryat Onoplein (zuidwest).
 - Uitbreiding gebouwd parkeren – toekomstbestendige totaaloplossing ook voor toekomstige parkeervraag.
 - Overtollige maaiveldparkeerplaatsen worden getransformeerd naar aantrekkelijke openbare ruimte of bieden ruimte voor ontwikkeling.
- Verbetering oriëntatie voor autobezoekers:
 - Bebording en parkeersignalering.
 - Versterken herkenbaarheid kettingstructuur.
 - Voorkomen van zoekverkeer en stagnatie op drukke momenten.
 - Aantrekkelijke, veilige en duidelijke looproutes vanaf de parkeerplaatsen.
- Fietsen als gezonde en schone vorm van mobiliteit wordt aangemoedigd door verbeterde fietsverbindingen met uitnodigende routes tot in het centrum en verspreid liggende mogelijkheden voor fietsparkeren. Daarnaast wordt het autoluwe gebied stapsgewijs uitgebreid.
- Aanpak onaantrekkelijke gevels stimuleren met gevelsubsidies en vergroenen van gebouwen en blinde gevels met vergroeningssubsidies.
- Aandacht voor een heldere stedenbouwkundige structuur en uitstraling waar de bronpunten van het centrumgebied het autogebied de 'ketting' raken (Vogelzang, Torenlaan, de Drift, van Knobeldorffsplein, Laweiplein).
- Het voorkomen van nieuwe en het wegwerken van bestaande achterkantsituaties.

4



Abbeelding 10: Tweede winkelstraat van Alkmaar - B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur



Het toekomstige centrum wordt **herkenbaar** :

- Het centrum werkt aan een eigen identiteit door het lokale DNA zichtbaar te maken en daarnaast worden fysieke entrees en verbindingen versterkt.
- Moderne en eigentijdse architectuur en een goed verzorgde openbare ruimte die de volgende thema's verbeelden:
 - Innovatieve maakindustrie
 - Gezond en duurzaam woon-werkklimaat
 - Open samenleving, ontmoeten, transparant

5

Analyse van de huidige situatie

3

3 Analyse van de huidige situatie

In dit hoofdstuk analyseren we de huidige situatie van het centrum van Drachten op verschillende thema's: functioneel, bebouwing, mobiliteit en openbare ruimte. Hiermee is dit hoofdstuk een aanvulling op de Centrumvisie uit 2022, die voornamelijk vanuit thematisch perspectief geschreven is. In dit Gebiedsprogramma maken we de omslag naar een gebiedsgerichte benadering. Een uitgebreide analyse is nodig om scherp te krijgen waar we rekening mee moeten houden in de concrete uitvoeringsplannen die later in dit Gebiedsprogramma uitgebreid worden toegelicht.

3.1 Historie

Drachten kent een bijzondere ontwikkeling als relatief nieuwe stad zonder stadsrechten op de fundamenteën van twee oude dorpen. Het centrum is in allerlei opzichten onvergelijkbaar met de oude kernen van grotere steden als Groningen, Leeuwarden, maar ook kleinere plaatsen als Dokkum en Sneek. Drachten is daarmee een vreemde eend in de bijt. De historische context is bepalend voor het karakter van een stad en kan een aantal huidige kwaliteiten en zwaktes van het centrum verklaren. Om de huidige situatie in het centrum van Drachten beter te begrijpen, is het daarom van belang om de historie van deze stad nader toe te lichten.

De ontwikkeling van het centrum van Drachten is nauw verbonden met de historische ontwikkeling van het landschap en de economie. De groei van nederzettingen werd beïnvloed door bodem- en wateromstandigheden, waarbij moerasachtige gebieden ongeschikt waren voor bewoning. De vraag naar turf als brandstof stimuleerde de vervening en de vestiging van veenarbeiders. Ook in de van oorsprong middeleeuwse veenontginningsnederzettingen Noorder- en Zuiderdrachten vestigden zich de veenarbeiders, waarna beide nederzettingen tot één dorp uitgroeide.

Drachten heeft zijn ontstaan en sterke groei vooral te danken aan het graven van de vaart in 1641. Winkeliers, handelaren, ambachtelijke en vroeg-industriële bedrijven zagen kansen en kwamen op de bevolkingsimpuls af. Langs de vaarten ontstond een belangrijk handels- en nijverheidscentrum, zoals een bloeiende scheepvaart. Toch bleef de welvaart niet groeien. De turfwinning was zeer lucratief en transformeerde het landschap, maar toen de turfwinning op zijn retour ging in de 19e eeuw, ontstond er grote armoede.

Omstreeks 1900 nam de bedrijvigheid echt weer toe met de opkomst van nijverheid en industrie, met een toenemend aantal bedrijven en woningen. Aan het begin van de 20ste eeuw verzezen aan het Moleneind een zuivelfabriek en een betonfabriek. Na de Tweede Wereldoorlog versnelde de groei, mede dankzij de vestiging van grote bedrijven zoals Philips. Het betekende een sterke impuls voor het bedrijvige Drachten, waar jaar op jaar fabriekshallen bijkwamen. Al deze werknemers en die van toeleveringsbedrijven en andere bedrijven die op het dynamische Drachten afkwamen, moesten worden gehuisvest.

Het nieuwe Van Knobelsdorffplein als voorbeeld van een succesvolle kwaliteitsverbetering in de openbare ruimte!



Afbeelding 12: Historisch beeld van Drachten Centrum (bron: www.fotos.serc.nl)

De gemeente maakte uitbreidingsplan na uitbreidingsplan. Vooral de woningbouwcorporaties vulden de wijken met woningen. Zij deelden in de dynamiek van de 'boomtown' Drachten. Voor cultuur en ontspanning werd De Lawei voor Drachten en wijde omgeving een belangrijk centrum. Ook belangrijke infrastructuurontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van de A7 tussen 1958 en 1979, hebben de verdere groei van Drachten bevorderd.

De sterke economische groei van Drachten na de Tweede Wereldoorlog is vanuit stedenbouwkundig perspectief nog steeds duidelijk in het centrumgebied te herkennen. De ruimte voor uitbreiding werd in het tweede deel van de twintigste eeuw vooral in de tweede lijn achter het lint gezocht, in de zogenaamde kwadranten. Dit heeft geleid tot een diffuse zone tussen het oorspronkelijke lint en de achterliggende woonwijken bestaande uit expeditieterreinen, parkeervelden, toegangswegen en stegen. Bovendien heeft de wijze van uitbreiden ervoor gezorgd dat de wijken aan weerszijden van het lint vaak niet goed op elkaar aansluiten. Hierdoor ontbreekt het aan een logisch verloop van routes en laten de radiale verbindingen vaak te wensen over.

In afbeelding 13 en 14 zijn verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in de tweede helft van de twintigste eeuw geïllustreerd. Links onderin afbeelding 13 is laagbouw, een school en een grasveld te vinden in 1958 (de omgeving van het huidige Raadhuisplein), met aan de rechterkant de Hervormde kerk. Ook de eerste contouren van De Drift zijn hier te vinden. In afbeelding 14 uit 1971 is uiterst rechts alleen de kerk nog duidelijk te herkennen. De eerste contouren van het huidige Raadhuisplein, die direct achter de oude linten verzezen is, zijn hier te ontdekken

Een ander voorbeeld voor de tijdsgeest waarin Drachten haar grootste ontwikkeling doormaakte, kan verduidelijkt worden op mobiliteitsgebied. Na de komst van Philips is een groot deel van het centrumgebied ontstaan na de Tweede Wereldoorlog, in een tijd dat een auto voor meer mensen financieel bereikbaar werd. Het dorp Drachten ontwikkelde zich in sneltreinvahrt: het centrum breidde snel uit, de openbare ruimte werd rigoureuus heringericht en de auto eiste een prominente plek op. Afbeelding 15 en 16 geven hier een illustratie vanuit exact hetzelfde perspectief,

waardoor goed te zien is welke transitie het hart van het centrum (het gebied rond het huidige carillon) in iets meer dan een eeuw tijd heeft doorgemaakt. Waar rond 1900 de Drachtstercompagnonsvaart nog een duidelijke hoofdrol opeiste, was in de tweede helft van de jaren 60 daar geen sprake meer van; de vaart werd opgeheven ten behoeve van een knooppunt voor gemotoriseerd verkeer. Alleen sommige gevels maken duidelijk dat het dezelfde locatie betreft. In de jaren 70 werd het hart een voetgangersgebied, waarbij voor de eeuwwisseling het kenmerkende carillon werd geplaatst.



Afbeelding 13: Het centrum van Drachten in 1958



Afbeelding 14: Het centrum van Drachten in 1971



Afbeelding 15: Het Assenkruis in 1971



Afbeelding 16: Het Assenkruis in 2010

3.2 Functioneel

Om in deel 2 van dit Gebiedsprogramma maatwerk per deelgebied te kunnen leveren, is een functionele analyse van het centrumgebied essentieel.

Van oudsher zijn binnensteden multifunctioneel. Dat geldt ook voor Drachten, waar zich in het verleden allerlei bedrijven aan en rond de Drachtster Compagnonsvaart gevestigd hebben. In de loop van de tijd zijn in de binnensteden echter veel centrum-stedelijke functies vertrokken om zich op goedkopere en beter bereikbare locaties aan de stadsrand te vestigen. Tegelijkertijd heeft de detailhandel zich in de binnensteden versterkt. In Drachten vinden we dit beeld voornamelijk terug aan de Noorder- en Zuiderbuurt, waar veelal kledingwinkels zeer dominant en geconcentreerd zijn. Ook in andere steden en dorpskernen heeft zich een vergelijkbaar proces voorgedaan. Nu de winkelfunctie in toenemende mate onder druk staat, blijkt door de substantiële leegstand hoe kwetsbaar deze eenzijdige oriëntatie op winkels is. Onder invloed van de

aanhoudende druk op het winkelaanbod (internet en beperkte bedrijfsopvolging) is de verwachting dat de winkelfunctie verder zal inkrimpen.

De functie 'werken' is in het centrum ondervertegenwoordigd. Het centrum kent enkele werklocaties, voornamelijk in het zuiden van het centrum rond het Laweiplein. Daarnaast zijn er verspreid een aantal kleinschalige locaties die onder diensten en kantoren vallen. Dit betreft bijvoorbeeld vrijetijdsvoorzieningen, maatschappelijke en zorgvoorzieningen, (kleinschalige) kantoren en bedrijven die geen hinder veroorzaken voor bewoners.

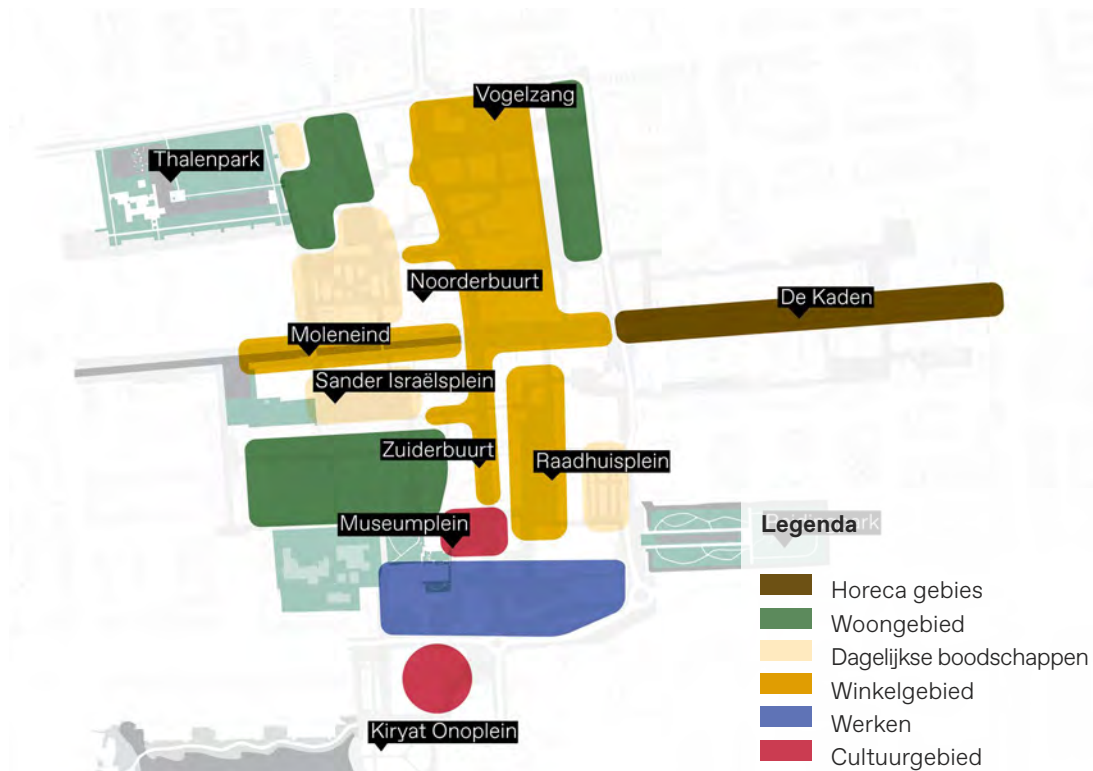
Er bevinden zich nu ongeveer 900 woningen binnen de plangrens van het project. Aan de randen van het centrumgebied wordt veel gewoond, zoals in de vooroorlogse woonwijk aan de zuidwestzijde en op de verdiepingen aan het Raadhuisplein en De Marke aan de zuid-oostzijde van het centrum. Ook in het assenkruis zijn op de verdieping her en der woningen te vinden. In het centrum van Drachten wonen diverse doelgroepen, van

jongeren tot ouderen. Door het ontbreken van een hogeschool of universiteit wonen er weinig studenten in de stad. Daarnaast is er een grote vraag naar sociale huurwoningen, zowel nu als in de toekomst.

De (dag-, avond- en nacht-) horeca is dominant en geconcentreerd in het buiten het directe centrum gelegen gebied De Kaden (oostelijk gebied van Noord- en Zuidkade). Hier bevindt zich het overgrote deel discotheken, bars en groot en kleinschalige horeca. In de analyse van Colliers komt naar voren dat drukke loopstromen zich daardoor 's avonds voornamelijk voordoen op De Kaden en niet meer rond het hart van het Assenkruis. Daarnaast is horeca op De Kaden ook vaak eenzijdig van aard (fastservice). Het aantal nachthorecazaken staat onder druk en neemt af. Deze ontwikkeling past in de landelijke trend, waarin het aantal discotheken sterk afneemt en ook traditionele cafés het moeilijk hebben.

Culturele instellingen concentreren zich in het zuidelijk deel van het centrum. Het cultuurcluster omvat het gebied tussen het

Museumplein en het Laweiplein, waar het Museum Dr8888, de bibliotheek en De Lawei hun plek gevonden hebben. Vooral De Lawei is een grote publiekstrekker, maar de excentrische ligging en de afstand tot ondersteunende dag-, avond- en nachthoreca leidt ertoe dat het assenkruis 's avonds desondanks stil is. Daarnaast is aan de rand aan de Oliemolenstraat Poppodium Iduna gevestigd. Naast horeca zijn in het deelgebied De Kaden verschillende functies voor leisure en ontspanning te vinden, zoals een bowling en een bioscoop.



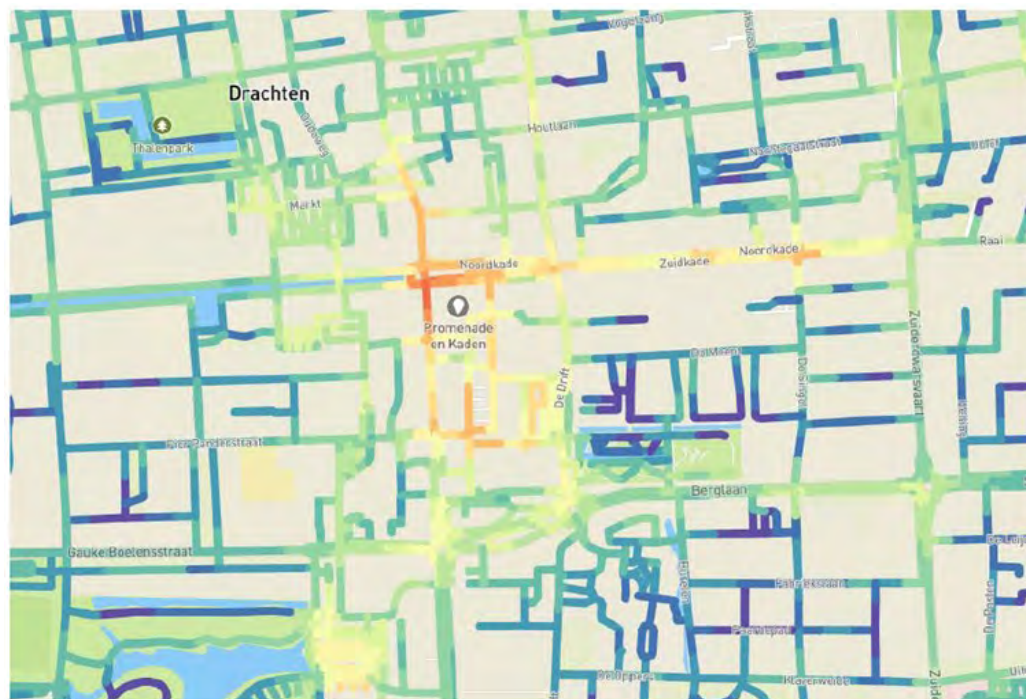
Afbeelding 17: Analyse functionele gebieden



Afbeelding 18: Horeca De Kaden

Bezoekersanalyse

Het aantal passanten in het centrum van Drachten is sinds mei 2019 gestegen, met fluctuaties als gevolg van coronamaatregelen en weersomstandigheden. Het grootste deel van de bezoekers komt uit de gemeente Smallerland zelf: 59 procent van het totaal. Bezoekers verblijven gemiddeld iets langer dan twee uur in het centrum, met een aanzienlijk deel dat maximaal een kwartier blijft. De meeste bezoekers komen maandelijks naar het centrum, vooral voor recreatieve doeleinden. De loopstromen in het centrum tonen een concentratie van passanten rond bepaalde gebieden, zoals de Noordkade en het Raadhuisplein.

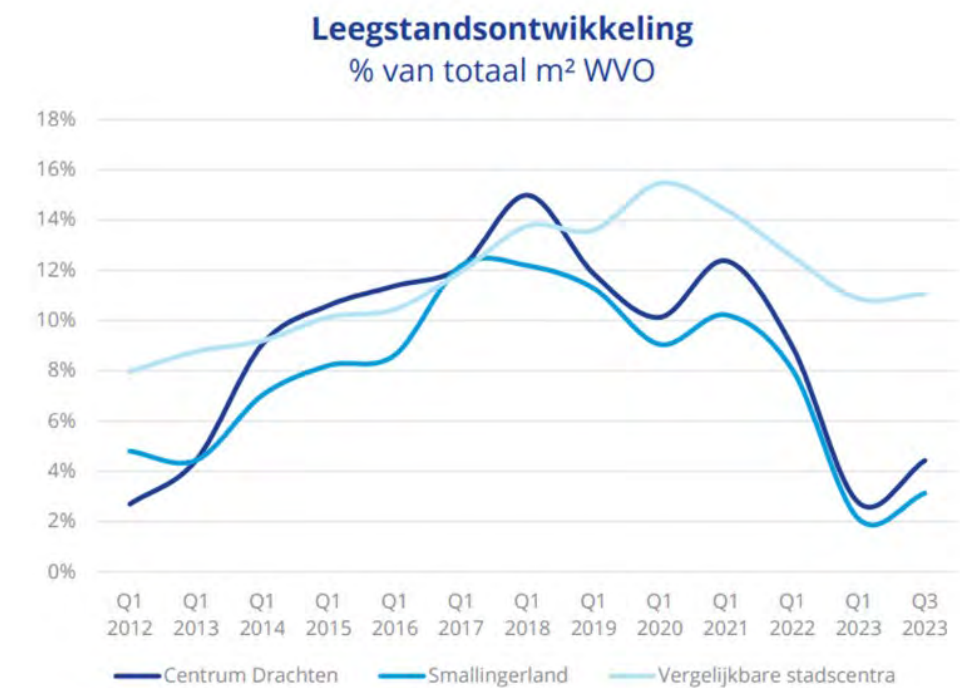


Afbeelding 19: Analyse loopstromen centrumgebied Colliers Research & Consultancy (sep. 2023)

Leegstandsontwikkeling

Leegstand is een veelgenoemd aandachtspunt geweest in de Centrumvisie. In afbeelding 20 is te zien dat het leegstandspercentage in het centrumgebied van Drachten momenteel relatief laag is, ongeveer vier procent in 2023, een positieve score vergeleken met soortgelijke stadscentra. Het leegstandspercentage schommelde in eerdere jaren tussen de tien en twaalf procent. Het lage leegstandspercentage kan deels worden verklaard door coronasteun voor veel detailhandelaren, hoewel velen nog een coronaschuld hebben bij de overheid. Een kentering lijkt aanstaande: Sinds begin 2023 zijn er echter meer faillissementen in de retail sector.

De leegstandsontwikkeling heeft zijn weerslag op het functioneren van bedrijven in het centrum. Het noordelijk gedeelte van het centrum functioneert wisselend. De Noorderbuurt is levendig, maar verderop richting Vogelzang domineren leegstand en modeketens uit het lagere segment. Het zuidelijk gedeelte functioneert overwegend goed met zeer lage leegstand, vooral in de Zuiderbuurt. Het oostelijk deel van het centrum heeft ondanks investeringen in de openbare ruimte nog niet het gewenste economische niveau bereikt, met substantiële leegstand aan onder andere de Markt. In het westelijke deel is er daarentegen een grote diversiteit aan functies, maar ook daar zijn relatief grote panden structureel leeg.



Afbeelding 20: onderzoek leegstandsontwikkeling Colliers Research & Consultancy (sep. 2023)

3.3 Bebouwing

De bebouwing in het centrum kent veel verschillende gezichten en oogt in het algemeen wat rommelig. Dit komt deels door de positionering ten opzichte van de openbare ruimte met veel achterkanten en door de soms sleetse gebouwen. We zien daarentegen ook heel waardevolle architectuur, zoals de Papegaaienbuurt en een herkenbaar assenkruis met gebouwen uit verschillende tijdslagen.

Achterkanten

Door de oorsprong van Drachten als lintdorp kent Drachten een sterke adressering van bebouwing aan het assenkruis. Aan de achterkant van deze bebouwing is in de loop van tijd echter een vage zone tussen het oorspronkelijke lint en de achterliggende woonwijken ontstaan bestaande uit expeditieterreinen, parkeervelden, toegangswegen en stegen, met een beperkte ruimtelijke kwaliteit. De ligging van de parkeerterreinen aan de achterzijde van het lint heeft er in sommige situaties voor gezorgd dat de voorzieningen in de plint ervoor hebben gekozen het assenkruis de rug toe te keren en hun entree aan de achterkant te situeren. Dit zorgt voor blinde gevels aan

het assenkruis, daar waar deze plek in potentie de sterkste identiteitsdrager van Drachten zou moeten zijn.

Ontsluitingsstegen

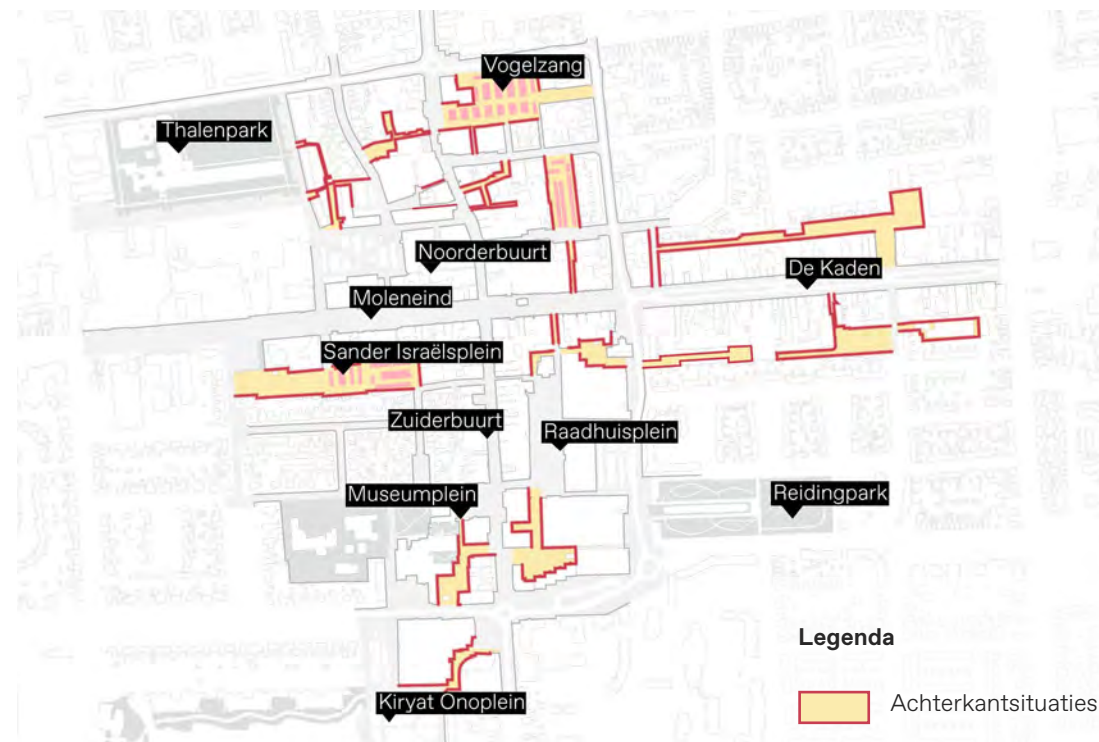
Tenslotte moet er kritisch gekeken worden naar het netwerk van logistieke ontsluitingsstegen. Dit zijn potentieel hoogwaardige routes die het centrum beter toegankelijk maken voor fietsers en voetgangers. Echter ontbreekt het aan enige verblijfskwaliteit en is er een gebrek aan sociale veiligheid.

Bouwhoogten

Het herkenbare assenkruis van Drachten kent van oudsher een relatief lage opbouw van 2 à 3 bouwlagen met eventueel een kap. Latere ontwikkelingen in de kwadranten zoals de bebouwing uit 2015 bij het Raadhuisplein hebben een meer stedelijk karakter met hoogtes aan de oostzijde van 5 lagen en zelfs een toren van 13 bouwlagen. De oudere bebouwing aan de westzijde van het plein is echter weer een stuk lager met slechts 2 verdiepingen.



Afbeelding 24: Analyse bouwhoogte



Afbeelding 21: Analyse achterkanten



Afbeelding 22: Situatie met achterkanten aan het Sander Israëlsplein



Afbeelding 23: Situatie met Noorderbuurt

Architectuur

Drachten heeft geen middeleeuwse binnenstad. Dit wil niet zeggen dat er geen monumenten en andere belangrijke beeldbepalende gebouwen zijn. De Papegaaienbuurt met de museumwoning van Doesburg-Rinsema en het Museum Dr8888 aan het Museumplein zijn hier goede voorbeelden van. Deze monumentale gebouwen zijn niet altijd even goed zichtbaar. Dit komt vooral door de aangrenzende openbare ruimte. In het geval van de museumwoning is de aangrenzende openbare ruimte (Oosterstraat) rommelig en duidt niets op een plek van belangrijke culturele waarde. Van oudsher werden belangrijke gebouwen in tweede lijn aan het historische lint gepositioneerd. Een voorbeeld hiervan is het voormalige klooster en huidige Museum Dr8888. Het plein is nu zo ingericht dat het juist het zicht op het museum wegneemt in plaats van dat het de architectuur versterkt en in de schijnwerpers zet.

Naast beeldbepalende gebouwen kent Drachten ook een aantal locaties met gebouwen in slechte staat of met weinig architectonische kwaliteit. Een voorbeeld hiervan is het pand op de hoek van de Noorderbuurt en Vogelzang. De slechte staat van dit pand doet afbreuk aan de directe omgeving.



Afbeelding 25: Papegaaienbuurt met de museumwoning van Doesburg-Rinsema.



Afbeelding 26: Bebouwing in slechte staat op de hoek van Vogelzang en de Noorderbuurt.



Open rondleidingen tentoonstelling
'Made in Fryslân'.

3.4 Mobiliteit

Mobiliteit gaat niet over een plek, maar heeft betrekking op een structuur. Door de ontwikkelingen in de vorige eeuw zoals besproken in paragraaf 3.1 bezit de auto haar vooraanstaande positie in het huidige Drachten nog steeds. Het centrum is uitstekend ontsloten en het parkeeraanbod is uitgebreid en relatief goedkoop.

Wandelen

Binnen de parkeerring is een groot gebied toegankelijk voor voetgangers en gedeeltelijk voor fietsers. Er is een fijnmazig netwerk aan wandelroutes (afbeelding 27) waarmee alle functies in het centrum voor voetgangers goed bereikbaar zijn. De beleving en ruimtelijke kwaliteit van deze routes zijn echter lang niet allemaal op orde.

Fietsen

Vrijwel alle inwoners van de plaats Drachten wonen binnen vijf kilometer van het centrum, oftewel binnen 15 minuten fietsen. Desondanks zien we dat de auto nog altijd het dominante vervoermiddel is van en naar het centrum: 50% van alle centrumbezoeken is met de auto (bron: Koopstromenonderzoek 2017).

Als gekeken wordt naar de fietsroutes en in het centrum (afbeelding 30):

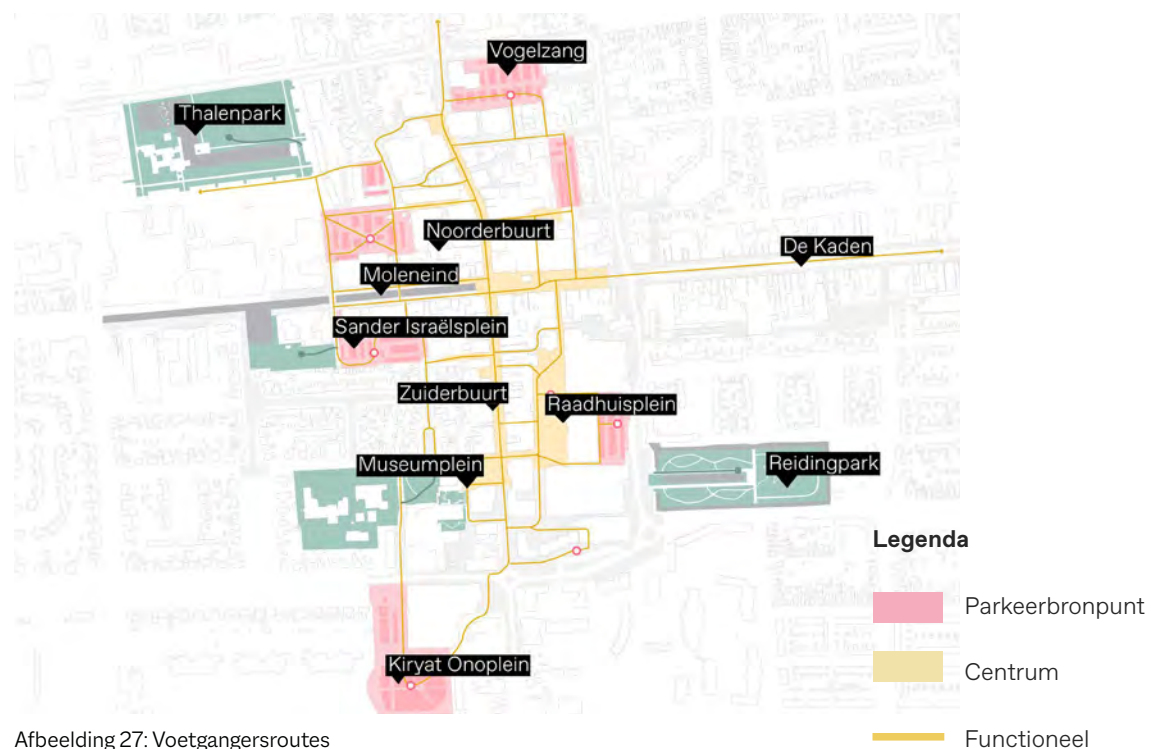
Fietsend van oost naar west zijn er drie hoofdroutes beschikbaar :

- Noord: De Lange West - Vogelzang
- Midden: Moleneind – de Kaden
- Zuid: Gauke Boelenstraat – Berglaan

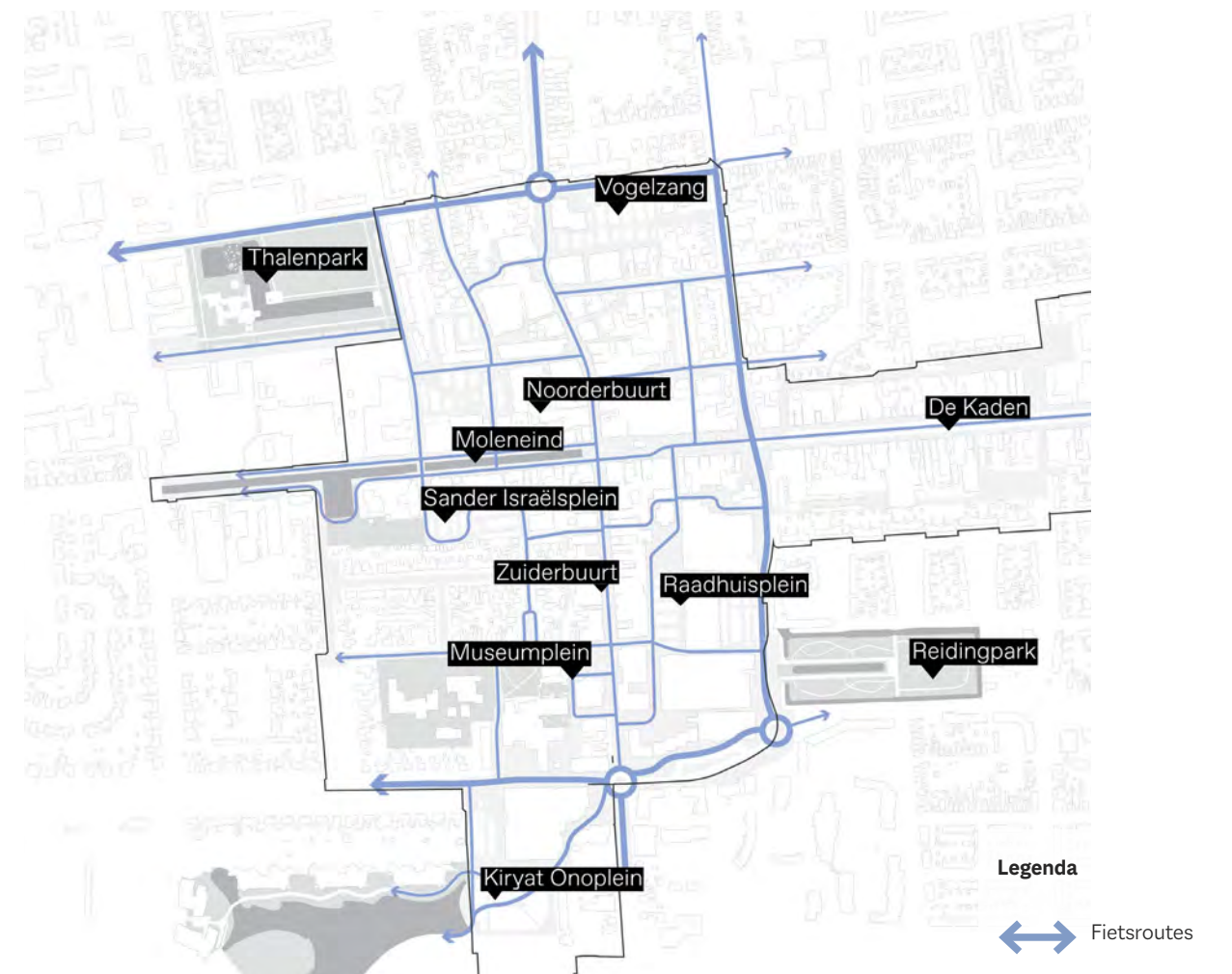
Fietsend van noord naar zuid:

- Oost: Torenstraat en Drift
- Midden: buiten openingstijden winkels is de Noorderbuurt en Zuiderbuurt beschikbaar als route.
- West: langs de westelijke zijde van het centrum is er geen eenduidige noordzuid verbinding

Voor fietsparkeren zijn op verschillende plekken fietsnietjes te vinden. Echter worden deze niet optimaal benut en wordt er vaak direct voor de winkel in de straat geparkeerd. Verder bevindt zich nog een gebouwde fietsstalling bij het busstation Van Knobelsdorffplein.



Afbeelding 27: Voetgangersroutes



Afbeelding 30: Fietsroutes in en naar het centrum



Afbeelding 28: Huidige situatie voor fietsers bij Sander Israëlsplein



Afbeelding 29: Fietsparkeren Knobelsdorffplein

Openbaar vervoer

Ten zuiden en ten noorden van het centrum zijn bushaltes, waarbij vooral aan het busstation van het Van Knobelsdorffplein veel verschillende buslijnen samenkomen. Door de omliggende wijken liggen (regionale) buslijnen, maar wijken als De Trisken en Himsterhout verdienen aandacht. Bussen rijden gemiddeld met een frequentie van 10-15 minuten.

Bereikbaarheid gemotoriseerd vervoer

Het centrum is voor gemotoriseerd verkeer goed bereikbaar tot aan de ring/ ketting (zie afbeelding 32). Vanaf de ring rond het centrum worden voertuigen met bebording geleid naar de belangrijkste parkeerlocaties. De parkeerling (de 'ketting') rond het centrum (Gauke Boelensstraat/Berglaan, Drift/Torenstraat en de Vogelzang/Langewest) zorgt enerzijds voor een duidelijke afbakening van het centrum en het voetgangersgebied, anderzijds heeft het ook een verbindende functie tussen het centrum en de omringende buurten.

Bevoorrading en venstertijden

Het centrum is in de huidige situatie te eenvoudig en onbeperkt toegankelijk voor bevoorrading en pakketbezorging. De dynamische afsluiting functioneert niet en het systeem van ontheffingen verdient actualisatie.

Parkeren

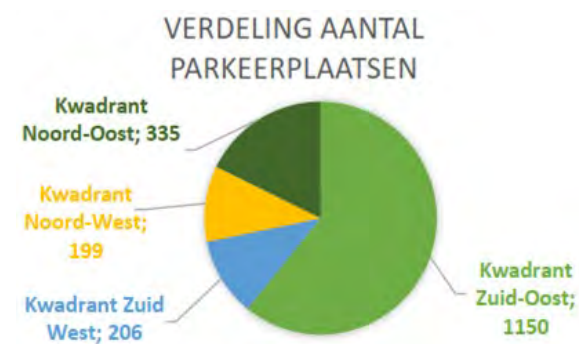
In totaal zijn er 1.890 parkeerplaatsen gesitueerd in het centrum van Drachten. Het centrumgebied is gedefinieerd als het gebied binnen de huidige centrumring: het gebied tussen de Gauke Boelensstraat, de Drift, Torenstraat, Vogelzang en ten westen langs het Thalenpark richting Gemeentehuis. Het parkeerregime in dit gebied is bijna overal betaald parkeren. Er zijn enkele vergunninghouders- en gehandicaptenparkeerplaatsen. In het centrum is ongeveer de helft van de parkeerplaatsen beschikbaar in een van de twee parkeergarages. Dit zijn er in totaal 927, namelijk 718 parkeerplaatsen in de Raadhuispleingarage en 209 parkeerplaatsen in de Knobelsdorffgarage. De andere helft betreft straatparkeren, verdeeld over het centrum. Beide garages bevinden zich

in kwadrant zuidoost. Mede hierdoor zijn de meeste parkeerplaatsen in het centrum in dit kwadrant terug te vinden. Dit is gevisualiseerd in de bijgevoegde grafiek.

De parkeertellingen zijn ten opzichte van de Centrumvisie geactualiseerd. In het centrum zijn in de binnenring ca. 1.900 parkeerplaatsen aanwezig die in de pieksituatie (zaterdagmiddag) voor 67% procent bezet zijn. Idealiter komt de bezettingsgraad in het centrum niet boven de 85% à 90% op het piekmoment. Een hogere bezettingsgraad zorgt voor exponentiële toename van zoekverkeer.

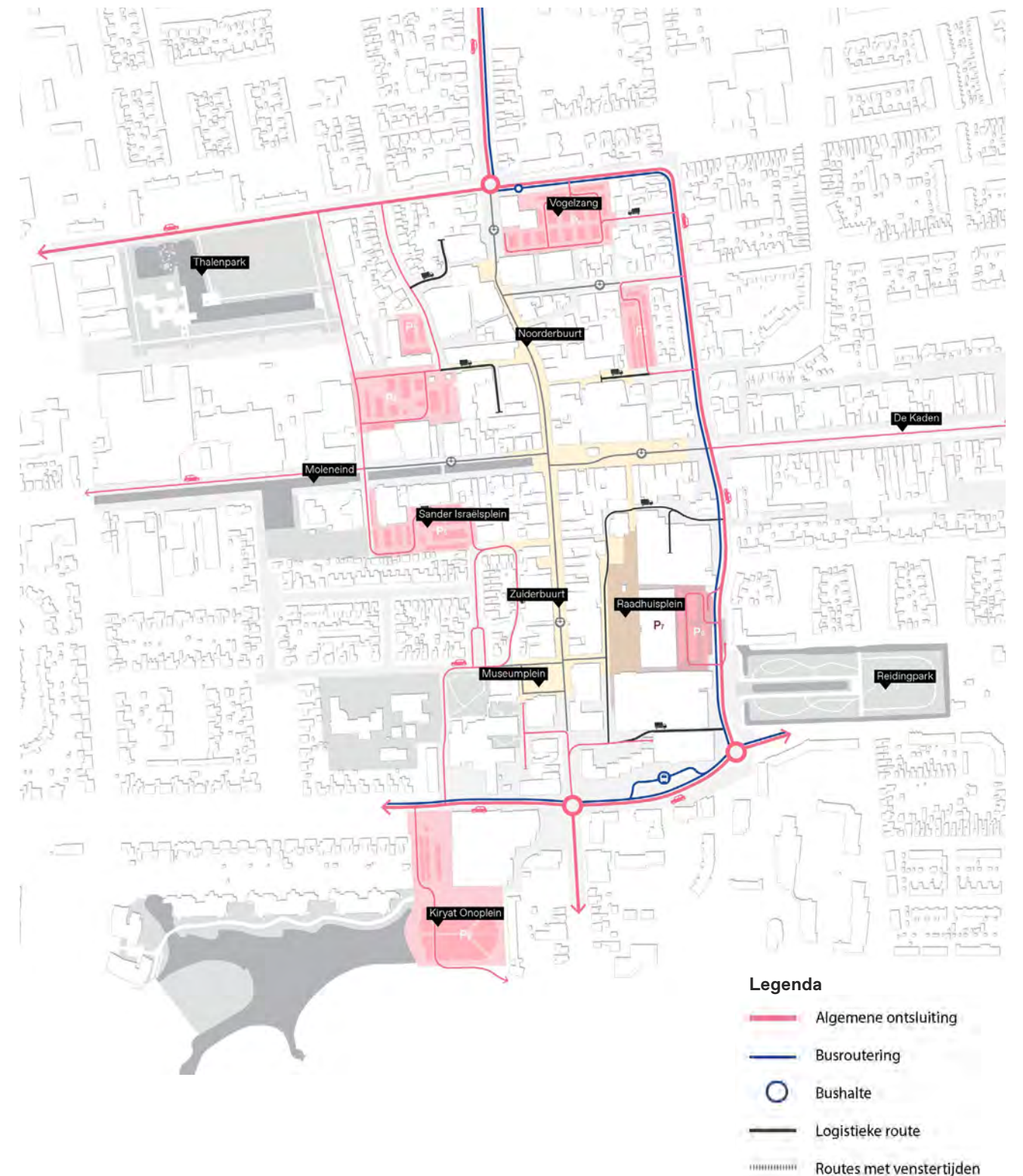
Dit is gebaseerd op een onderzoek uit 2022: inclusief ca. 100 parkeerplaatsen op het Raadhuisplein en exclusief het Kiryat Onplein. Deze restcapaciteit is scheef verdeeld over het centrum.

Uitgaande van een maximale bezettingsgraad van 85% is er op het piekmoment nog een restcapaciteit van ruim 300 parkeerplaatsen beschikbaar in het centrum.



Afbeelding 31: Verdeling aantal parkeerplaatsen

In de kwadranten noordoost en zuidwest is minder restcapaciteit beschikbaar dan in de kwadranten noordwest en zuidoost. Met name in de garages in het kwadrant zuidoost is absoluut gezien veel restcapaciteit beschikbaar.



Afbeelding 32: Ontsluiting gewenste situatie



Sfeervolle parken in en rond het centrum!

3.5 Openbare ruimte

In de Centrumvisie is het doel gesteld om de openbare ruimte sterk te vergroenen en verblijf te stimuleren. Deze paragraaf beschrijft het vertrekpunt vanuit de openbare ruimte.

Een groot deel van de openbare ruimte in het centrum nodigt niet uit tot verblijf. Er is weinig groen aanwezig en er zijn niet veel zitplekken of andere aanleidingen voor het verlengen van je bezoek aan het centrum. Met recente projecten in de openbare ruimte, zoals het vernieuwde busstation, is een andere weg ingeslagen en zien we een groener en aantrekkelijker centrum met meer mogelijkheden voor verblijf. Deze investeringen in de openbare ruimte hebben er echter niet voor gezorgd dat er ook door pandeigenaren en ontwikkelaars de gewenste investeringen in vastgoed zijn gedaan en functies zich ontwikkeld hebben. Bij dergelijke investeringen is een goede samenwerking tussen publiek en private partijen essentieel, want een gemeente kan het niet alleen.

Pleinen en plekken

Het centrum van Drachten heeft van oudsher niet veel pleinen. Dit komt door de lineaire lintstructuur van Drachten langs het assenkruis. De pleinen en plekken die er wel zijn functioneren daarom als belangrijke markeringen in het weefsel van het centrum. De diverse pleinen en plekken kennen hun oorsprong in verschillende tijdslagen en hebben verschillende functies. Maar de functie van verblijfs- en ontmoetingsplek ontbreekt. Vaker zijn ze functioneel ingericht zoals ook het redelijk recent aangelegde Raadhuisplein.

Straten

Naast het assenkruis heeft het centrum ook een aantal aanloopstraten. Een aantal van deze straten zijn onderdeel van het winkelcircuit, zoals de Kerkstraat, Oudeweg (tussen Noorderbuurt en Markt), een deel van de Oosterstraat en een deel van de Houtlaan. De herkenbare bestrating voor het centrumgebied ligt gedeeltelijk ook in deze aanloopstraten ter plaatse van de aanhechting op het assenkruis. In het geval van bijvoorbeeld de Oosterstraat en de Houtlaan stopt deze bestrating halverwege en wordt het vervolgens rommelig. Dit komt niet alleen door een ander type steen, maar ook door onduidelijke straatprofielen, met een overmaat aan auto's en veel losse parkeerplaatsen.



Afbeelding 35: Steeg tussen Sander Israëlsplein en Moleneind



Afbeelding 33: Huidige inrichting Museumplein



Afbeelding 34: Raadhuisplein (2022)

Stegen

Er zijn in het centrum van Drachten relatief veel stegen. Een groot deel van deze stegen wordt als onaantrekkelijk en onveilig ervaren door sleetse en dichte aangrenzende gevels. De stegen vormen wel belangrijke verbindingen tussen winkelgebieden zoals het Raadhuisplein en de Zuiderbuurt of De Kaden en de Oosterstraat.

Groen en verblijven

De openbare ruimte is bij uitstek de plek waar verschillende mensen elkaar ontmoeten en waar ruimte is om vrij te verblijven, te bewegen en te spelen. Rondom het centrum van Drachten is veel en kwalitatief groen te vinden. Het Reidingpark, Singelpark en het Thalenpark liggen op steenworpafstand van het centrum, waarbij het Thalenpark zelfs een rijksmonumentale status heeft. Ook de aangrenzende woongebieden worden gekenmerkt door veel en goed onderhouden voortuinen waardoor de straatprofielen groen en aantrekkelijk ogen.

In het centrum zelf is echter weinig groen op ooghoogte te vinden. Hierdoor wordt het centrum als kaal en stenig ervaren, mist het verblijfskwaliteit en doet het weinig op het vlak van klimaatadaptatie.

In een aantal recente projecten is een flinke vergroeningslag gemaakt met zowel aantrekkelijk groen op ooghoogte en diverse struiken en bomen. Denk aan het gebied rond het busstation aan het Van Knobelsdorffplein en de nieuwe inrichting van het parkeerterrein op de Markt. Het groen

in combinatie met geïntegreerde zitelementen verhoogt de verblijfskwaliteit en daarmee ook de verblijfsduur van bezoekers van het centrum. Ook is hier groen ingezet om routes te maken die voetgangers het centrum in begeleiden. Deze kwaliteit zet zich echter nog niet door, waardoor deze plekken nu voornamelijk als losstaande elementen functioneren en nog niet deel uitmaken van een groter geheel.

Bomen

Er zijn her en der bomen te vinden in het centrumgebied. In afbeelding 38 is de status van elke boom in het centrum aangeduid. Te zien is dat er in het centrumgebied veel bomen in goede staat zijn. Bomen zoals aan De Kaden en de oude plantaan op het Frans pleintje aan de Noorderbuurt worden door bezoekers als zeer waardevol beschouwd.

In het hoofdwinkelgebied bevinden zich bomen die in slechte staat zijn. We onderzoeken wat dit betekent voor de toekomstige inrichting van het profiel. Prioriteit ligt op dit moment bij de Zuider- en Noorderbuurt. Hier zijn de bomen in het verleden aangeplant met beperkte groeiruimte, zowel ondergronds als bovengronds. Doordat ze relatief dicht aan de gevel staan wordt de kroon jaarlijks gesnoeid waardoor ze over een relatief korte levensduur beschikken. Dit betekent dat we bij eventuele herinrichting ook moeten kijken naar een verplaatsing van het groevak naar een plek in de straat waar de boom meer ruimte heeft.

Verblijf en kwaliteit

We zien nu weinig plekken in de openbare ruimte van het centrum om te verblijven en andere mensen te ontmoeten. De enkele



Afbeelding 36: Bomen in slechte staat in de Zuiderbuurt



Afbeelding 37: Raadhuisplein, veel verharding en weinig verblijfskwaliteit

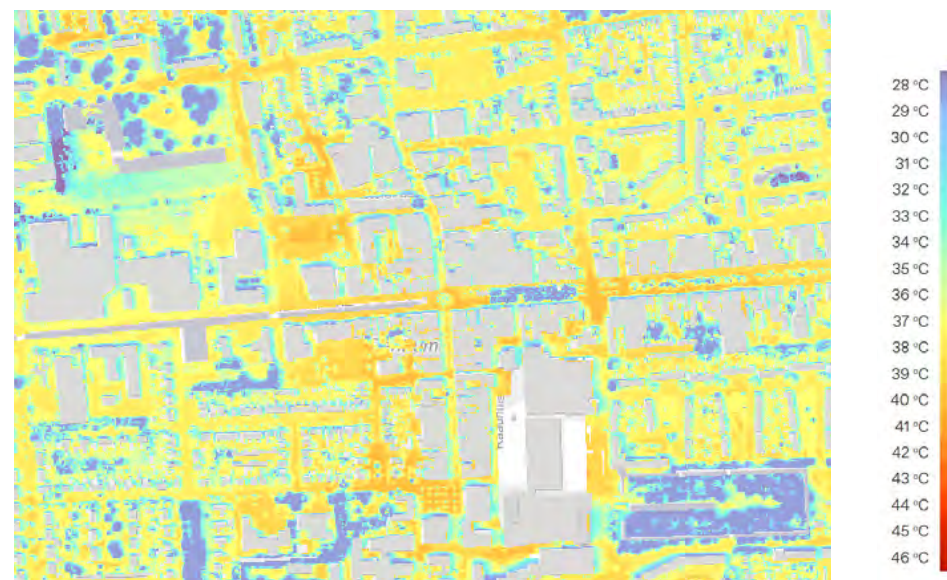


Afbeelding 38: Bomen huidige situatie

verblijfsplekken met bankjes die er wel zijn, zoals de stalen banken op het Museumplein en de houten bankjes rondom de markante boom in de Noorderbuurt hebben allemaal een verschillende uitstraling en dragen niet bij aan de herkenbaarheid van het centrum. Ook bij de opstelling van de bankjes zien we nog ruimte voor verbetering. Met name de bankjes op het Museumplein missen een duidelijke oriëntatie op een mooi en/of interessant uitzicht en staan ten opzichte van elkaar zo dat er weinig sociale interactie mogelijk is. Los van bankjes zijn er weinig andere aanleidingen om langer in de openbare ruimte te verblijven. Er zijn geen speelplekken voor kinderen of bijvoorbeeld interactieve kunstwerken en waterelementen die het verblijf aantrekkelijk maken en beweging stimuleren. Daarnaast oogt de openbare ruimte in het centrum rommelig door gebruik van verschillende materialen en straatmeubilair, de overmaat aan commerciële uitingen, zoals onder andere uitstalling op straat, grote hoeveelheid bebording (zowel commercieel als niet commercieel), paaltjes en bloembakken.

Klimaatadaptatie

Door de klimaatopwarming wordt het in Nederland steeds warmer. De belevingswaarde van binnensteden wordt op warme dagen mede bepaald door de gevoelstemperatuur.



Afbeelding 39: Gevoelstemperatuurtijdens hete zomermiddag 2021 (Bron: www.klimaat-effectenatlas.nl)

Op bijgaand kaartje is te zien dat de gevoelstemperatuur hoger wordt in een steenachtige omgeving en lager wordt daar waar zich bomen bevinden. Een herkenbaar beeld voor veel winkeleigenaren zijn de lege winkelstraten bij zomers weer. Door de veelal volledig verharde winkelstraten en het gebrek aan grote bomen is de verblijfskwaliteit met zomers weer in deze gebieden zeer minimaal en blijven mensen weg.

Een andere consequentie van klimaatverandering is extremer weer zoals stortregens of juist lange droge periodes. Dit kan in het centrum voor overbelasting van het riool zorgen of juist het uitdrogen van met name kleine plantvakken en bomen met minimale boomspiegels. De bodem in het centrum laat weinig water door en is daarmee niet geschikt voor watersystemen zoals wadi's.



De grote platanen aan de Noord- en Zuidkade zorgen voor een aangename verblijfskwaliteit in de warme zomermaanden



Herkenbare en aantrekkelijke inrichting
Markt

Bestrating

Binnen het centrumgebied maken we onderscheid tussen verschillende stijlen bestrating (zie afbeelding 40). Hierin zijn de volgende twee stijlen dominant:

- **De geel/oranje Engelse steen is een strengerpersteen in keiformaat.** Deze bevindt zich voornamelijk op de Noorder- en Zuiderbuurt en op het Moleneind en ligt er alweer bijna 30 jaar. Door de structuur en samenstelling wordt deze steen sneller glad. Ondanks dat de steen nog wel aan de stroefheidseisen voldoet wordt de steen vanwege de gladheid niet meer toegepast in nieuwe projecten en is het wenselijk dat deze op termijn wordt vervangen.
- **De gebakken rode klinker in met grijze natuurstenen band langs de gevels.** Deze steen is de afgelopen decennia gebruikt bij de aanleg van nieuwe profielen in Drachten. Hij is terug te vinden op de Ketting (ontsluitingsweg aan noord-, oost- en zuidzijde van het centrum) van Vogelzang, in de omgeving van het Raadhuisplein en rondom de omgeving van het Moleneind en De Markt.

Ten slotte is in het centrum nog een groot palet aan stenen in verschillende formaten te vinden wat een rommelig beeld geeft van de openbare ruimte.

Riolering

Het overgrote deel van de riolering in het centrum is aangelegd in de jaren 60 van de vorige eeuw. Rioleringsbuizen hebben een levensduur van zo'n 55 jaar en worden gemiddeld na 55 jaar vervangen. Veel riolering in het centrum is inmiddels 60 jaar oud. Het gaat dan onder andere om de Noorder- en Zuiderbuurt, rondom het Museumplein en het Carillon, Noord- en Zuidkade, Oosterstraat, Sander Israëlsplein en Houtlaan. In deze straten is er ook geen regenwaterriool (een gescheiden stelsel).

Geen gescheiden rioolstelsel

Al het regenwater van straten en gebouwen en al het (huishoudelijk)afvalwater komt in één riool. Dat is tegenwoordig niet meer wenselijk. Regenwater moet afgekoppeld worden en zoveel mogelijk geloosd worden op het oppervlaktewater of, waar dat kan, infiltreren in de bodem.

Een aantal straten en pleinen in het centrum is in de afgelopen 20 jaar wel voorzien van nieuwe riolering. In deze straten is het regenwater afgekoppeld door naast het vuilwater rioolstelsel een los hemelwater rioolstelsel aan te brengen. Dit geldt voor de omgeving parkeerterrein Vogelzang, Moleneind (langs de Drachtstervaart), Raadhuisplein, de steeg tussen de Oosterstraat en Noordkade, en de Drift.



Afbeelding 40: Bestaande situatie materialisering

Wat is de opgave?

Naar een herkenbaar, verbonden stadshart!

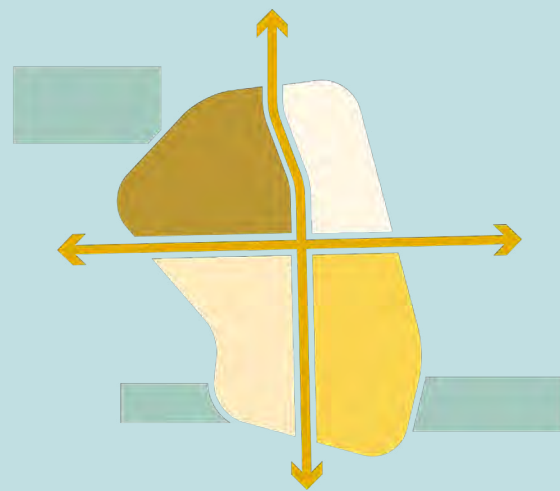
4



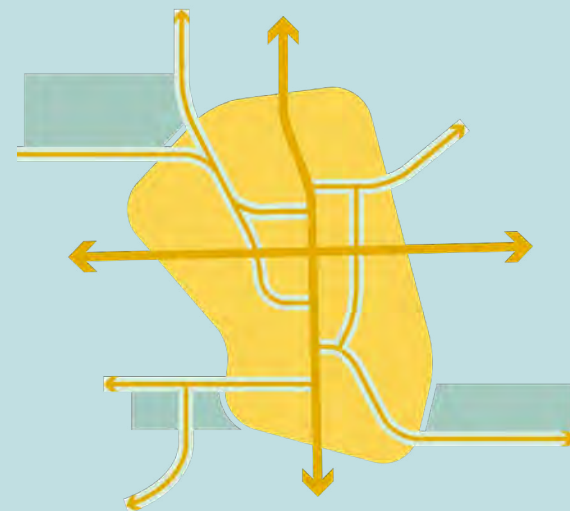
van winkelgebied



naar stadshart



van vier kwadranten



naar een verbonden centrum



van een verrommeld centrum



naar een herkenbaar Drachten

4 Wat is de opgave? | Naar een herkenbaar, verbonden stadshart!

Voortbordurend op de Centrumvisie en de ruimtelijke analyses hebben we thema's socialer, intenser, veelzijdiger, aantrekkelijker en herkenbaarder vertaald naar 3 ruimtelijke hoofdogaves. Deze opgaves lichten we verder toe in de hoofdstukken 5, 6 en 7. Hiermee vormen de aankomende hoofdstukken een brug tussen de Centrumvisie en de verschillende gebiedsgerichte projecten.

Van winkelgebied naar Stadshart. | Programma en bebouwing

Het huidige centrum heeft een monotoon, maar functioneel karakter. Door het toevoegen van een aanvullend divers programma, zoals wonen, werken en horeca werken we toe naar een **intenser aantrekkelijker** en **veelzijdig** stadshart. Het nieuwe stadshart biedt naast winkelen ruimte aan **sociale** interactie door ontmoeting en doet mensen langer verblijven. Hiermee zorgen we onder andere dat Drachten **herkenbaar** als tweede stad van Friesland op de kaart komt.

Van vier kwadranten naar een verbonden centrum | Mobiliteit

Oorspronkelijk bedoeld als verbinder splitst het assenkruis het centrum van Drachten op in vier kwadranten. We verbinden de kwadranten door het **aantrekkelijk** maken van onderlinge routes en stimuleren daarmee het lopen en fietsen in het centrum. Daarnaast zetten we in op een goede aanhechting van het centrum op zowel de directe omgeving zoals het Thalen- en Reidingpark en op het buitengebied.

Van een verrommeld centrum naar een herkenbaar Drachten | Openbare ruimte

Het centrum van Drachten kent vele gezichten. Het is een ratjetoe aan materialen en het ontbreekt aan een eenduidige beeldtaal. Wij bouwen voort op wat al goed gaat, zoeken nieuwe en versterken bestaande identiteitsdragers en geven daarmee het centrum een **herkenbare** en **aantrekkelijke** uitstraling.

Opgave programma en bebouwing

van winkelgebied naar stadshart



5 Wat is de opgave? | Programma en bebouwing

Functies zijn van essentieel belang in een moderne, dynamische en aantrekkelijke stad. Het creëert een reden om naar een plek toe te gaan en te verblijven. Een grote diversiteit aan programma's moet daarmee zorgen voor een intensiever en gevarieerder gebruik van het stadscentrum. Architectuur speelt een cruciale rol in het verhogen van de belevingswaarde en aantrekkelijkheid van het centrum. In dit hoofdstuk komt de opgave wat betreft de programma en bebouwing in het centrumgebied van Drachten aan de orde en overstijgt daarmee de gebiedsgerichte aanpak vanaf Deel II.

5.1 Visie op de doelstellingen 'intenser en veelzijdiger'

Voor een duurzame vernieuwing van het winkelgebied is afname van het totale winkelmetrage cruciaal. Dit kunnen we realiseren door een verkleining van het kernwinkelgebied in combinatie met een versterking van het multifunctionele karakter. Centrumstedelijke voorzieningen die nu verspreid zijn over het stedelijk gebied, dienen weer zo veel mogelijk gecentreerd te worden. Anderzijds is het versterken van de woonfunctie zeer gewenst. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en het draagvlak voor de zojuist genoemde voorzieningen, waardoor het centrumgebied aantrekkelijk, goed functionerend en multifunctioneel wordt. In feite keert het hierdoor weer terug naar de oorspronkelijke situatie.

Concreet betekent dit dat de kern van het centrum wordt gevormd door de Zuiderbuurt, het Raadhuisplein, De Marke, het eerste/oostelijke deel van De Kaden en de Noorderbuurt. Een commerciële functie van de begane grond is hierbij zeer gewenst. In de andere straten en straatdelen is een terugloop van de winkelfunctie te verwachten en wordt ruimte geboden voor verkleuring naar andere commerciële functies en wonen. Dit betekent in de praktijk dat op diverse locaties (met name buiten het centrum) de winkelfunctie moet inkrimpen.

Er moet meer ruimte komen voor horeca, cultuur, diensten en leisure. Het centrum loopt op deze ontwikkeling achter. Deze functies verbeteren het verblijfsklimaat van winkelgebieden. Investeerders voegen daarom vaker cultuur en leisure toe aan nieuwbouwprojecten. Ondanks de lagere huurprijs verbeteren deze voorzieningen de levendigheid van het gehele gebied.

Het intenser bebouwen van het centrum betekent ook dat we moeten zoeken naar plekken waar dit kan.

Om een meer bruisend centrum te creëren – passend bij de tweede stad van Friesland – kunnen we ons een toevoeging van 100.000 m² boven op het huidige bouwvolume goed voorstellen. Het is een forse ambitie – juist ook bedoeld om te prikkelen en inspireren – in de wetenschap dat leegstand op dit moment nog beperkt is en de ruimte op de

drie ontwikkellocaties onvoldoende is om de uitbreiding in volume een plaats te geven. Dat betekent dat we ook moeten zoeken naar uitbreiding van volume op andere locaties in de bestaande bebouwing. Zo is de gemiddelde bouwhoogte van het centrum nu laag in vergelijking met andere steden. Op enkele uitzonderingen na is een groot deel van de bebouwing twee of drie lagen. Uitbreiding van bouwvolume is altijd maatwerk vanuit de ambitie een echte stap in groei te zetten.

Dit streven achten we niet haalbaar in een periode van 15 jaar. Dergelijke transformaties kosten veel tijd en zijn afhankelijk van de bereidheid van de vastgoedeigenaar. Desondanks vinden wij het belangrijk over de ontwikkeling van het centrum te blijven nadenken, partijen te inspireren en uit te dagen en ook voor de verdere toekomst ruimte te blijven bieden voor ontwikkelingen (dus ook na de eerstkomende 15 jaar).

Een doelstelling van een toename met 100.000 m² kan bijvoorbeeld bestaan uit de volgende functiemix:

- Woningen 40.000 m² (400 woningen)
- Werken en diensten 20.000 m²
- Cultuur en leisure 10.000 m²
- Zorg 5.000 m²
- Onderwijs 5.000 m²
- Parkeergebouwen 15.000 m²
- Overig 5.000 m²

Een intenser en veelzijdig centrum,
met leven op straat!

5.2 De toegevoegde waarde en beschrijving van functiemix

Winkelvloeroppervlak en compact detailhandelscentrum

De Centrumvisie geeft aan dat er mogelijk 10.000 tot 15.000 m2 winkeloppervlak op termijn gaat verdwijnen. Een belangrijk uitgangspunt van de Centrumvisie is dat we blijven streven naar een compact detailhandelscentrum. Dit betekent dat verlies aan winkeloppervlak bij voorkeur aan de randen van het centrum plaats heeft. In de Centrumvisie worden hiervoor ook keuzes gemaakt. Op deze plekken is transformatie naar werken, diensten, horeca en wonen mogelijk. We volgen daarbij de initiatieven van eigenaren en gaan uit van een organische ontwikkeling waarbij de gemeente verplaatsing en transformatie mogelijk maakt.

Detailhandelsvisie

De belangrijkste uitgangspunten uit de detailhandelsvisie zijn het streven naar vitale centra door de concentratie van het winkelaanbod, het zorgvuldig omgaan met nieuwe winkelmeters en het bevorderen van samenwerking tussen verschillende partijen.

Het doel van de detailhandelsvisie is de juiste winkel op de juiste plek, voor behoud van de leefbaarheid en vitale centra. We zetten in op de concentratie van winkels in de verschillende dorpscentra en overige type winkelgebieden zoals buurtwinkelcentra en woonboulevards om onderlinge versterking te stimuleren en leegstand tegen te gaan.

De visie dient als toetsingskader bij initiatieven en is de onderlegger voor nieuwe ruimtelijke plannen. De gemeente wil daarmee duidelijkheid bieden aan winkeliers en investeerders waar zij een winkel kunnen starten of juist niet.

Boodschappenfunctie Noordzijde

In tegenstelling tot een reductie van het winkelvloeroppervlak in de niet-dagelijkse artikelensector, is modernisering van het dagelijkse boodschappenaanbod (primair: de supermarkten) noodzakelijk. De Centrumvisie neemt als uitgangspunt om binnen enkele jaren het boodschappenaanbod in het centrum te optimaliseren. Uitbreiding van supermarktmeters betekent een versterking van het boodschappenaanbod dat ten goede komt aan de vitaliteit en het voorzieningenniveau. Met een nieuwe of verplaatste supermarkt op de locatie van Vogelzang kan er

een krachtig bronpunt ontstaan. Wel dient er rekening gehouden te worden met de nabijheid van een aantal andere supermarkten in dichtbijgelegen wijkcentra De Wiken (met Poiesz en Albert Heijn) en Noorderpoort (Jumbo Supermarkten), die beiden binnen 1,5 kilometer van Vogelzang liggen.

Werken, dienstverlening en zorgfuncties in het centrum

Zoals in de analyse geconstateerd is de functie 'werken' in het centrum ondervertegenwoordigd. Het centrum kent enkele werklocaties, voornamelijk in het zuiden van het centrum rond het Laweiplein. Daarnaast zijn er verspreid een aantal kleinschalige locaties die onder diensten en kantoren vallen. Dit betreft bijvoorbeeld vrijetijdsvoorzieningen, maatschappelijke en zorgvoorzieningen, (kleinschalige) kantoren en bedrijven die geen hinder veroorzaken voor bewoners.

In de Visie werklocaties Smallerland 2022 -2030 staat dat kantoorgebruikers steeds meer om een dynamisch en aantrekkelijk verblijfsklimaat vragen, in combinatie met modern vastgoed en een mix van functies in het gebouw. Tegelijk met een afnemende vraag naar kantoorruimte op de schaal van Smallerland als geheel, zien we een verschuiving van de vraag ontstaan naar specifieke segmenten.

Specifiek voor het centrumgebied verwachten we de komende jaren namelijk juist een groeiende vraag. Hier dient dus in de komende jaren aanbod te worden toegevoegd. Aandacht wordt gevraagd voor de bestaande voorraad door herstructurering.

We zien onder meer een snelgroeiende vraag naar kleinschalige kantooruimtes ontstaan waarin het huidige aanbod (veelal grootschalige kantooruimten) niet kan voorzien. Nu er veel meer thuis wordt gewerkt dan voor de coronapandemie is er meer behoefte aan kleinschalige en flexibele werkplekken. Niet iedereen heeft een werkplek thuis tot zijn beschikking, waardoor plekken op loop- of fietsafstand een aantrekkelijk alternatief kunnen zijn.

Ditzelfde geldt ook voor de groeiende vraag naar bedrijfsruimte met daarin een mix van kantoorfunctie en productiefunctie. De (stedelijke) mix van kantoren, wonen en voorzieningen in het centrum van Drachten in combinatie met de goede bereikbaarheid maakt deze kantorenlocatie kwalitatief gezien aantrekkelijk voor toekomstige kantoorgebruikers.

We zien ook behoefte aan ruimte voor huisartsen, apotheken, tandartsen, jeugdzorg, ouderenzorg, kinderopvang, psychologen et cetera. De menging van deze functies leidt tot economische synergie (win-win situatie). Het bezoek aan de huisarts wordt bijvoorbeeld gecombineerd met het nuttigen van een lunch of de aankoop van een bos bloemen. Een compleet pakket aan voorzieningen versterkt de verzorgende functie van het stadscentrum voor de bewoners van omliggende wijken. Daarnaast is het vergroten van verschillende andere functies dan winkels in het kerngebied een manier om de afname van diezelfde winkels op te vangen en daarmee leegstand tegen te gaan.

Wonen in het centrum

We combineren een uitgebreide mix aan voorzieningen met een substantiële concentratie woningen in het centrumgebied. Dit versterkt de levendigheid en de ontmoetingsfunctie, maar ook het draagvlak voor de voorzieningen. Er bevinden zich nu ongeveer 900 woningen binnen de plangrens van het project. We streven in de komende 15 jaar naar een uitbreiding van het aantal woningen in het centrum met ca. 400. In het centrum zullen in de meeste gevallen woningen (appartementen) boven andere functies worden gebouwd. We stimuleren dat er voor meerdere doelgroepen wordt gebouwd. Op gebiedsniveau is onze ambitie om twee derde van de nieuw te bouwen woningen betaalbare huur- of koopwoningen te laten zijn, waar sociale huur met 30 procent een belangrijk onderdeel uitmaakt. Huurwoningen komen er voor ouderen, jongeren, studenten en starters. Ook vrijesectorkoopwoningen willen we toevoegen aan het centrum. In bijlage V is een notitie hierover toegevoegd vanuit het Programma Wonen.

Versterking van horecavoorzieningen

Horeca heeft een belangrijke functie voor winkelgebieden. Van alle functies is de synergetische waarde van horeca het hoogst. Het verlengt de verblijfsduur en genereert combinatiebezoeken waardoor de bestedingen toenemen. Daarnaast heeft horeca een belangrijke functie voor de beleving, de gebruikswaarde en de ontmoetingsfunctie van een centrum. Een aantrekkelijk horeca-aanbod in een binnenstad bindt de bewoners en trekt bezoekers aan. In de avonden versterkt het in belangrijke mate de sfeer en levendigheid. Bovendien vergroot avond- en nachthoreca de bestedingen. Leegstaande winkelpanden zijn vaak geschikt (te maken) voor cafés of restaurants.



Afbeelding 46: Een plek voor Co-working



Afbeelding 44: Versterken horecavoorzieningen



Afbeelding 45: Wonen in het centrum

In Drachten is de (dag-, avond- en nacht-) horeca dominant en geconcentreerd in het excentrisch gelegen gebied De Kaden (oostelijk gebied van Noord- en Zuidkade). In de analyse van Colliers komt naar voren dat drukke loopstromen zich daardoor 's avonds voornamelijk voordoen op De Kaden en niet (meer) rond het hart van het assenkruis. Er liggen kansen voor het toevoegen van extra dag- en avondhoreca aan het oostelijk deel van het Moleneind, het westelijk deel van de Noord- en Zuidkade en het Raadhuisplein.

- **Moleneind**

De openbare ruimte aan het Moleneind heeft in de afgelopen 10 jaar een transformatie ondergaan. De Vaart met een open verbinding naar de Friese Meren is hierbij teruggebracht naar het centrum van Drachten, zoals dat tot de jaren 70 ook het geval was. Een structuur die van oudsher is gevormd door een oost-west lopende waterweg met haaks hierop een oude landweg. Het assenkruis is nog altijd dé drager van het centrum, maar heeft in de tweede helft van de vorige eeuw wel aan kracht verloren, toen een deel van de Drachtstervaart is gedempt. Later is de vaart weer gedeeltelijk geopend maar er is nu nog een gebrek aan reuring. Hier liggen kansen voor horeca, met name aan Moleneind Noordzijde vanwege de goede ligging op het zuiden. Met een relatief eenvoudige ingreep kan de ruimtelijke kwaliteit hier sterker worden.

- **Westelijk gedeelte Noord- en Zuidkade**

Het westelijk gedeelte van de Noord- en Zuidkade is gelegen tussen het carillon en het Moleneind in het oosten en de kruising met de Torenstraat en De Drift in het westen. Dit gebied biedt ook een aantal kwaliteiten waarop horeca zou kunnen aansluiten. De bestrating, die dateert van 1997, is toe aan een opwaardering om de ruimtelijke kwaliteit van een extra impuls te voorzien. De inmiddels grote platanen leveren een behoorlijke schaduw op en daarmee prettige verblijfsplekken op warme dagen in de zomer. Hiermee biedt deze omgeving kansen en quick-wins voor (dag- en avond-) horeca met terras.

- **Raadhuisplein**

In de Centrumvisie wordt aangegeven dat het centrum van Drachten een centrale verblijfsplek mist en dat het Raadhuisplein de uitgelezen plek is om uit te groeien

tot de 'huiskamer' van het centrum. Meer horeca rond het plein zal aan deze doelstelling aanzienlijk kunnen bijdragen.

Toegevoegde waarde van cultuur en leisure

Cultuur en leisure versterken niet alleen de veelzijdigheid maar ook de identiteit. Ze dragen bij aan het verhogen van de verblijfskwaliteit en aan versterken van het imago van Drachten als woon- en vestigingsplaats. Drie functies willen we de komende jaren in het centrum van Drachten in ieder geval versterken:

- **Renovatie en uitbreiding Museum Drachten**

Het Museum Dr8888 gaat uitbreiden. Onderliggend doel is Drachten meer op de kaart te zetten. Omdat het huidige gebouw technisch niet voldoet en te klein is, wordt gewerkt aan een renovatie en uitbreiding op de huidige locatie aan het Museumplein. Onderdeel van de uitbreiding vormt een Museumtuin waar beelden worden tentoongesteld. Het Museum trekt mensen van buiten Drachten en helpt zo het bezoek aan het centrum te bevorderen. In het Museum is ook het VVV gevestigd wat tot de nodige kruisbestuiving gaat leiden. Ook zal het Museum zich meer richten op de bevolking van Smallingerland zelf. Daarbij wordt meer aandacht besteedt aan de historie en identiteit van Drachten. Het museum werkt samen met veel partners, onder andere uit het onderwijs en de historische vereniging Smelne's Erfskip.

- **Uitbreiding en renovatie Bibliotheek Drachten**

De functie van bibliotheken verandert. Een bibliotheek is tegenwoordig veel meer dan het uitlenen van boeken. De bibliotheek van Drachten wil zich ook doorontwikkelen naar een zogenaamde 'brede bibliotheek' waarin naast boeken uitlenen ook ontmoeten, educatie en het verstrekken van informatie voor een brede doelgroep centraal staat. Zo zal de bibliotheek een steeds belangrijker plek innemen in de sociale cohesie van Drachten. Een brede bibliotheek vraagt aanpassingen aan het huidige gebouw of een nieuw gebouw. In het Gebiedsprogramma Centrum wordt actief meegedacht over verbeterde huisvesting voor de bibliotheek.

- **Leisure**

Leisure is in het centrum ondervertegenwoordigd. Er zijn nog geen concrete plannen voor het toevoegen van leisure. Wel willen we onderzoeken of het mogelijk is een bioscoop naar het centrum te halen/verplaatsen, bijvoorbeeld op Vogelzang.

Kansen onderwijsfuncties

Onderwijs en scholing gaan een steeds grotere rol spelen in de maatschappelijke en economische ontwikkeling van stad en land. Dat gaat allang niet meer alleen over jongeren; permanente educatie en een steeds hechtere samenwerking tussen overheid, onderwijs en ondernemers (de zgn. 'triple helix,') staan aan de basis van verdere lokale en regionale ontwikkeling. We willen onderzoeken of we daarvoor in het centrum ruimte kunnen bieden, waarmee het mes aan twee kanten kan snijden: het centrum biedt een omgeving waarin meer te beleven is dan onderwijs alleen, terwijl tegelijkertijd onderwijs (mbo/hbo/wo) een bijdrage kan leveren aan functieversterking van het centrum.

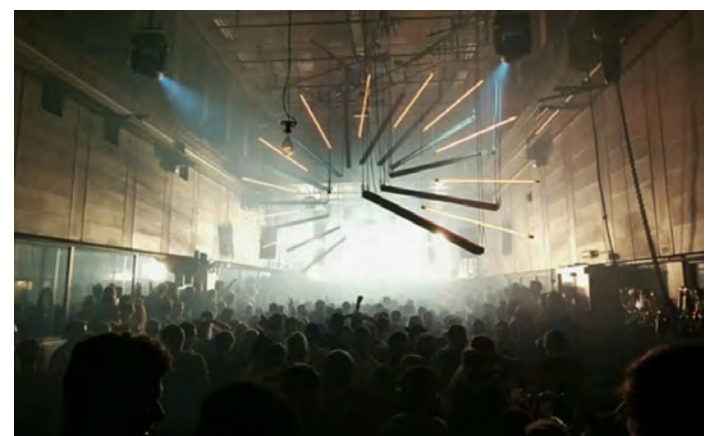
Daarbij willen we ook expliciet nagaan of de verbinding met het bedrijfsleven versterkt kan worden. In tal van steden zijn goede voorbeelden van plekken waar onderwijs en bedrijfsleven elkaar versterken en waar ruimte wordt geboden voor ontmoeting, onderzoek, begeleiding, startende ondernemingen, et cetera. We gaan in overleg met onderwijs en ondernemers na welke kansen en mogelijkheden het centrum van Drachten hiervoor biedt, bijvoorbeeld op Vogelzang.



Afbeelding 49: Open en toegankelijk Kunstinstituut Melly in centrum Rotterdam



Afbeelding 47: Onderwijs | mbo onderwijs op de torenallee, Strijp S Eindhoven



Afbeelding 48: Nachthoreca

Functies voor jongeren en jongvolwassenen

Ook voor jongeren zal een centrum levendig en leefbaar moeten zijn. In algemene zin dragen wij daaraan bij door het centrum een veilige omgeving te laten zijn voor voetgangers en fietsers.

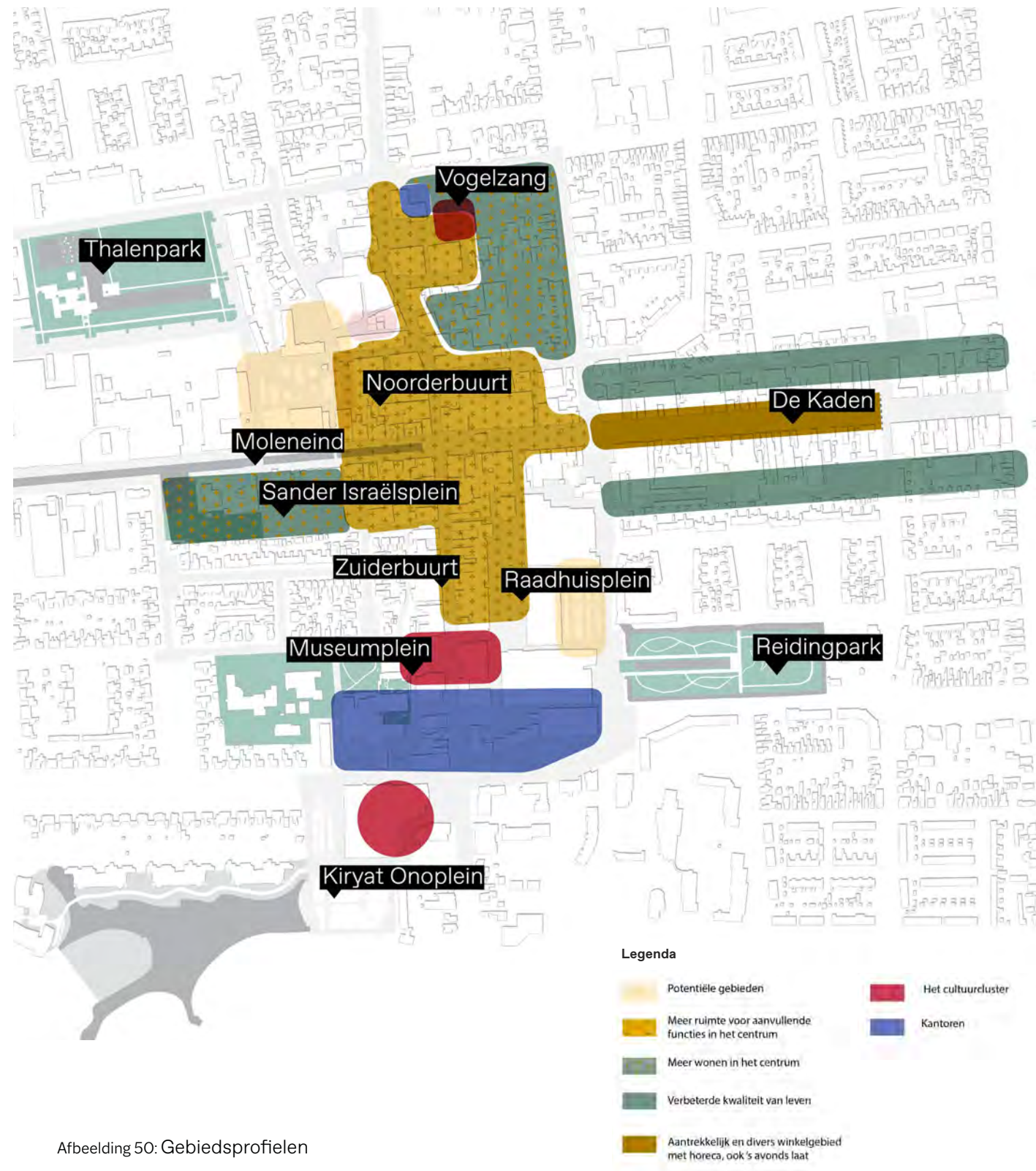
Voor de jongsten zijn veilige speelplekken en speelaanleidingen nodig, waarbij de volwassen begeleiders een oogje in het zeil kunnen houden. Wij gaan beoordelen op welke plekken (pleinen, straten, markante locaties) de toevoeging van speelplekken/-aanleidingen kunnen bijdragen aan een levendiger centrum.

Voor de oudere jongeren zijn ontmoetingsplekken belangrijk. Voor een groot deel laat zich dat niet reguleren (en is regulering juist in strijd met de wensen van de jongeren), maar we zullen in overleg met jongeren en deskundigen nagaan op welke wijze de gemeente aan geschikte plekken kan bijdragen. Daarnaast kan aanvulling in het winkel- en met name het horeca-aanbod ertoe leiden dat het centrum aantrekkelijker wordt als bestemmingsgebied voor jongeren. Bij een stad die graag jongeren aan zich bindt hoort ook nachthoreca: die functie staat op dit moment in Drachten onder druk. Met de aankomende sluiting van Club Champino en de Skihut aan de Zuidkade moeten we zoeken naar locaties waar deze nachthoreca wél mogelijk blijft. Het risico op het verliezen van nachthoreca en daarmee een plek waar jongeren, maar ook jongvolwassenen vrienden en mooie herinneringen kunnen maken, is op dit moment reëel.

Voor jongeren die de woningmarkt willen betreden is voldoende geschikte huisvesting belangrijk. Wij zullen meewerken aan woningbouwplannen die voorzien in aanbod voor jongeren en starters.



Onderwijs transparant en zichtbaar in de stad!



Afbeelding 50: Gebiedsprofilen

5.3 Gebiedsprofilen

In de Centrumvisie staat dat het voor het centrumgebied van Drachten van cruciaal belang is om duidelijk in te spelen op bezoekdoelen, en het aanbod, de branches en het gebied daarnaar te vormen. Het definiëren van verschillende sfeergebieden is een belangrijke stap voor het centrumgebied van Drachten. Goed functionerende centra hebben meerdere deelmilieus, ieder met een eigen profiel, en bieden daardoor ruimte aan verschillende typen winkels en voorzieningen en daarmee een onderscheidende mix aan functies. Voor de consument is het namelijk zeer bepalend of het profiel van het winkelgebied voldoende duidelijk is en aansluit bij hun winkelmotieven van dat moment. Dit kan ofwel door duidelijk te profileren en een keuze te maken voor een specifiek bezoekdoel of door juist in te zetten op verschillende sfeergebieden waarin beantwoord wordt aan de behoeften van verschillende doelgroepen. Voor ondernemers, vastgoedeigenaren en ontwikkelaars kan een kaart met gebiedsprofilen helpen om gezamenlijk in te spelen op de keuzemogelijkheden en te zoeken naar economische synergie.

De Noorderbuurt en Zuiderbuurt vormen de noordzuid-as met een verzameling van bekende (winkel)ketens in het straatbeeld. Het filiaalbedrijf is dominant in de Noorderbuurt, met een accent in de modebranches. De gemiddelde omvang van een winkel is hier duidelijk groter dan in de Zuiderbuurt. Parkeerterrein De Vogelzang en parkeerterrein de Markt zijn de belangrijkste bronpunten voor de aanvoer van bezoekers. Een commercieel lint van bronpunt tot bronpunt is het streven. De uitstraling van het straatbeeld kenmerkt zich als rustig met minder uitstallingen dan nu het geval is, waar de voetganger centraal staat en de fiets aan de rand wordt opgevangen/gestald. Het vastgoed heeft transparante en moderne gevels. Vervolgen we de noordzuid-as dan kent het profiel van de Zuiderbuurt duidelijk verschillen met de Noorderbuurt. De sfeer is anders, het vastgoed heeft een andere uitstraling

(kleinschaliger en met meer karakter/historie) en het aanbod is lokaler van aard. Winkels in modebranche zijn er dominant, net als in de Noorderbuurt. De Zuiderbuurt is een gebied waaraan het centrum van Drachten een groot deel van haar identiteit ontleent. Parkeergarage Raadhuisplein en Van Knobelsdorffplein en het Kiryat Onoplein zijn belangrijke bronpunten van dit gedeelte van het centrum.

De Noorder- en Zuiderbuurt worden gesplitst door het carillon; een schakelpunt in het centrum. Op de oost-westas van dit schakelpunt bevindt zich aan het Moleneind horeca met terras aan het water in combinatie met dienstverlenende functies. De andere kant - richting De Kaden - laat zich het beste omschrijven als een gemengde zone van winkels, horeca, dienstverlening en wonen. Horeca heeft een sterkere positie verworven in dit gebied. Het tweede deel van De Kaden heeft een accent op de dagelijkse winkelfunctie, horeca/uitgaan, wonen en werken. Het Raadhuisplein en Museumplein zijn mooie verblijfsplekken waar men van zowel horeca als cultuur kan genieten, maar ook zonder te consumeren langer kan verblijven.

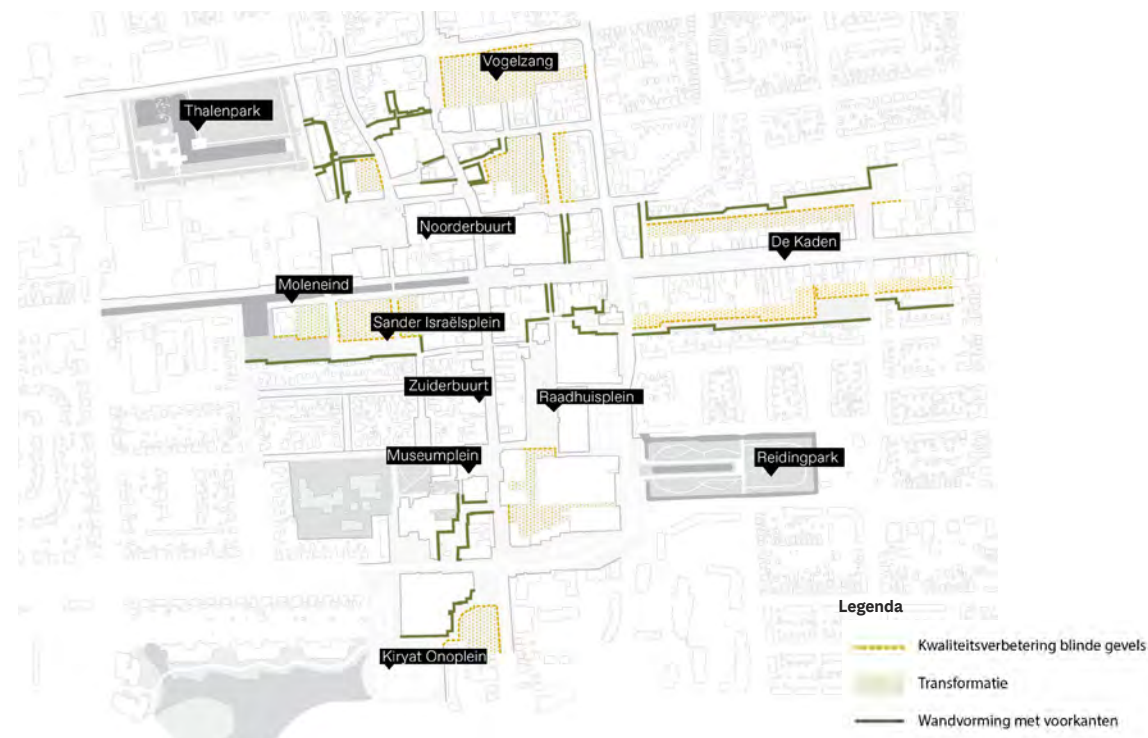
5.4 Visie op Bebouwing

In het algemeen zien we kansen voor het centrum om te verdichten en meer bebouwing toe te voegen. Dit is niet alleen functioneel van toegevoegde waarde, maar helpt ook de aantrekkelijkheid van het centrum te verhogen door bijvoorbeeld achterkantsituaties op te lossen en met herkenbare architectuur de identiteit van Drachten te versterken.

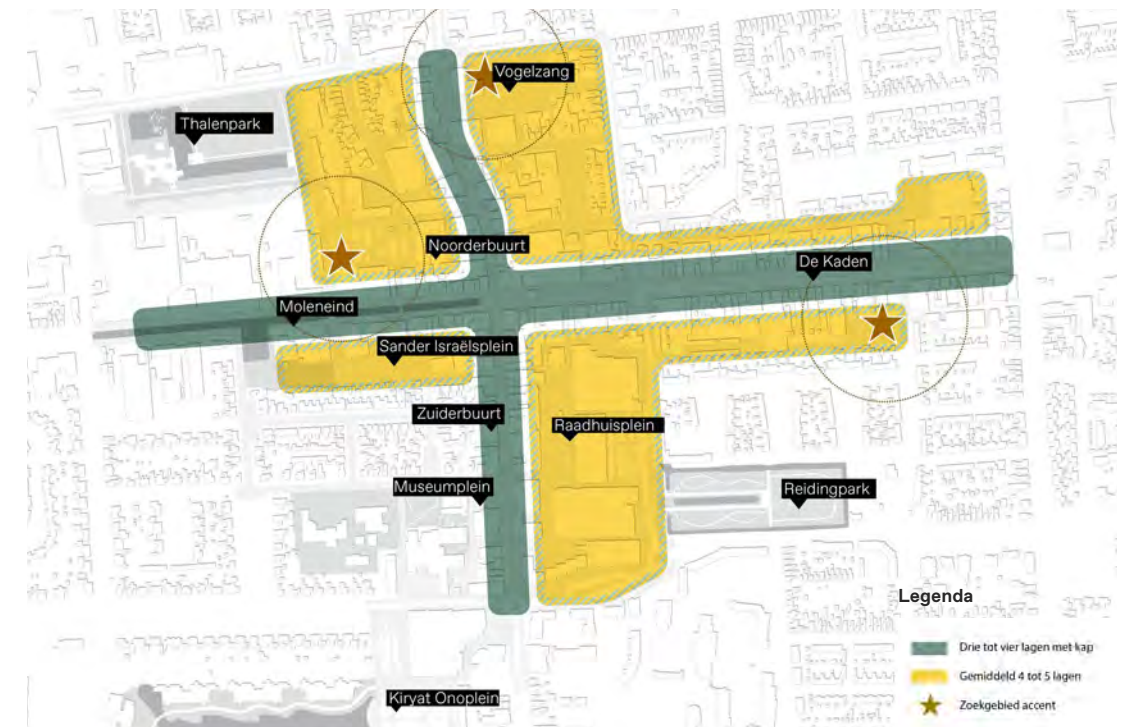
Achterkanten

Locaties met veel achterkantsituaties zoals Vogelzang, Sander Israëlsplein en De Kaden zijn opgenomen als ontwikkellocaties in dit Gebiedsprogramma. Wie zien een grote kans om met de ontwikkeling van deze locaties niet alleen nieuw programma toe te voegen, maar ook het stedelijk weefsel aan te helen en daarmee achterkantsituaties op te lossen (zie afbeelding 51).

Niet alle achterkanten zijn onderdeel van deze ontwikkellocaties. Er is ook een netwerk van stegen en expeditiestraten voor laden en lossen met veel blinde/rommelige gevels. Voordat de openbare ruimte in een gebied aangepakt wordt, zal er eerst met pandeigenaren gekeken worden naar het openen en opknappen van deze gevels. We onderzoeken de mogelijkheid of hiervoor het instrument 'Gevelsubsidie' ingezet kan worden. Daarnaast zien wij ook kansen om deze onaantrekkelijke gebieden te verbeteren met het vergroenen van gevels of het aanpassen van de openbare ruimte. Ook kunnen met nieuwe ontwikkelingen bestaande achterkantsituaties aangepakt worden.



Afbeelding 51: Achterkanten



Afbeelding 52: Bouwhoogte



Afbeelding 53: Analyse staat van de bebouwing



Impressie Vogelzang vanaf Stationsstraat.
Herkenbare en uitnodigende noordelijke entree

Bouwhoogte

Om van het centrum in de toekomst een levendige en bruisende plek te maken kijken we naar meer bezoekmotieven en daarmee ook naar een intensere opbouw met onder andere een opgave voor ca. 400 woningen.

Het centrum kent een aantal ontwikkellocaties in de kwadranten zoals Vogelzang en het Sander Israëlsplein die bij uitstek kunnen bijdragen aan de verdichtingsopgave met nieuwbouw van vier à vijf lagen hoog (zie uitwerking ontwikkellocaties).

Daarnaast zien wij ook kansen voor de Zuider- en Noorderbuurt. Door de maximale bouwhoogte naar drie tot vier lagen met kap te brengen biedt dit kansen om ook appartementen in het hoofdwinkelgebied te krijgen en daarmee de levendigheid ook buiten winkeltijden te verhogen (zie afbeelding 52). Daarnaast kan het verhogen van de maximale bouwhoogte zorgen voor een impuls in kwaliteitsverbetering van de bestaande architectuur. Belangrijk hierbij is wel een goede en passende aansluiting op aangrenzende bebouwing en het in stand houden van de kenmerkende korrelgrootte van de Zuider- en Noorderbuurt.

Architectuur

Met het toestaan van een hogere maximale bouwhoogte stimuleren we het opknappen en vernieuwen van sleetse gebouwen. Met een geactualiseerd Beeld Kwaliteits Plan (BKP) voor het centrum en een begeleidingsteam dat al in een vroeg stadium met ontwikkelingen meekijkt verhogen we de kwaliteit van de bebouwde omgeving. Belangrijke monumentale gebouwen komen meer tot hun recht in een passende openbare ruimte. Hiervoor staan bijvoorbeeld verbeteringen van het Museumplein en een kwaliteitsslag in de openbare ruimte rondom de museumwoningen in het Gebiedsprogramma (zie uitwerkingen in Deel II).



Afbeelding 56: Transparant en levendig



Afbeelding 54: Publieke ruimtes als woonkamer van de stad



Afbeelding 55: Aandacht voor schaal en detail

5.5 De aanpak in 10 punten

Een groter en diverser aanbod van functies met onder andere meer wonen, werken, dienstverlening en cultuur maakt het centrum van Drachten aantrekkelijker. Er is daardoor meer te zien en meer te beleven, ook buiten winkeltijden, en er zijn ook meer mensen op straat. Er ontstaat meer reuring.

Het toevoegen van functies is doorslaggevend in de doorgroei naar een volwassen eigentijdse en sprankelende stad. Door op een goed doordachte manier functies en bebouwing toe te voegen bouwen we aan een intenser en veelzijdiger gebruik van de binnenstad. Door dit op een architectonisch bewuste manier te doen kan het imago (de identiteit) van het centrum worden opgekrikt.

Belangrijke opdrachten voor een succesvolle realisatie van de Centrumvisie zijn:

- Functies toevoegen die bijdragen aan aantrekkelijker, veelzijdiger, intenser, socialer centrum van Drachten, gekenmerkt door een duidelijke identiteit om tot een functionele versterking van het centrum te komen.
- Architectuur laten bijdragen aan aantrekkelijkheid, hogere belevingswaarde en identiteit.
- Kansen identificeren en creëren voor eigenaren, ondernemers, beleggers, ontwikkelaars en corporaties.
- Maatregelen nemen om gewenste vastgoedontwikkelingen te stimuleren of te versnellen.

Hoe we dat denken te doen is samengevat in een 10-puntenplan:



1. Meer volume toevoegen om wonen, werken en dienstverlening uit te breiden

We willen meer wonen, werken en dienstverlening in het centrum. Om extra bouwvolume voor deze functies te kunnen realiseren zijn stedenbouwkundige keuzes nodig. Na deze 15 jaar gaat de verdere verstedelijking door, waar in de plannen nu al rekening mee wordt gehouden. Drachten krijgt door deze verstedelijking een meer stedelijke uitstraling. Het versterkt het imago van Drachten als tweede stad van Friesland.



2) Sturen op compacte detailhandel structuur

Het is de verwachting dat detailhandel in omvang gaat afnemen (voornamelijk door internetverkoop). De Centrumvisie en Detailhandelsvisie voorzien een afname van ca. 10.000 m². Detailhandel is een functie die gebaat is bij compact clusteren en het creëren van economische synergie. Daarom zijn winkerverplaatsingen nodig. Door dit proces te sturen voorkomen we leegstand op de verkeerde plekken en behoudt Drachten haar concurrentiepositie ten opzichte van andere winkelcentra.



3. Boodschappenfunctie noordzijde versterken

Supermarkten trekken veruit de meeste bezoekers en zijn ook belangrijk voor een aantrekkelijk woonklimaat. Uit de Centrumvisie volgt dat het met name aan de noordzijde van het centrum ontbreekt aan een goed functionerende supermarkt met een goede verbinding naar het centrum. Voor locatie Vogelzang onderzoeken we een mogelijke komst van een supermarkt (toevoeging dan wel verplaatsing van een bestaande supermarkt).



4. Betere spreiding en uitbreiding daghoreca

Voor andere functies is een spreiding over het centrum juist aantrekkelijk voor het centrum. De wens om meer te spreiden geldt met name voor de daghoreca. Een goed gespreide daghoreca kan bezoekers langer in de binnenstad vasthouden. Het versterkt het centrum als plek om elkaar te ontmoeten. Het is goed voor de verblijfskwaliteit.



5. Sociaal cultureel programma toevoegen

Kunst en cultuur doen een stad sprankelen. Een deel van het toe te voegen programma heeft direct impact op de meer sociale doelstellingen uit de Centrumvisie (elkaar ontmoeten). Dit geldt met name voor uitbreiding van culturele functies (museum en bibliotheek) en leisure. Deze functies voegen extra bezoekmotieven toe.



6. Toevoegen voorzieningen jeugd en onderwijs

Het centrum van Drachten biedt nu te weinig voor de jeugd. Meer voorzieningen voor de jeugd kunnen bestaan uit studentenhuisvesting, leisure, fitnesscentra of onderwijsfuncties. Een mogelijkheid daarnaast is het realiseren van een bijeenkomstgebouw waar onderwijs en bedrijfsleven elkaar ontmoeten. Meer jeugd op straat en betere zichtbaarheid van deze functies helpt het imago van Drachten als sociale en creatieve stad te vergroten.



7. Architectuurbeleid

Het sturen op architectuur passend bij de ambities van Drachten kan het imago en identiteit van Drachten als creatieve en sprankelende groeistad versterken. Verloederde achterkanten en stegen dienen daarbij te worden weggewerkt. Een uitgewerkt architectuurbeleid dat tevens bouwmogelijkheden stimuleert zal bijdragen aan de doelstellingen van de Centrumvisie.



8. Uitnodigend en verruimend planologisch kader

De centrumontwikkeling is gebaat bij een stedenbouwkundig en planologisch kader gericht op het creëren van kansen. Het communiceren van een kansenkaart naar eigenaren en ontwikkelaars vormt hier een onderdeel van. Het centrum kent een versnipperd eigendom. Om individuele eigenaren te stimuleren te herinvesteren in hun vastgoed is het verruimen

van het planologisch kader (o.a. maximale bouwhoogte) een belangrijk middel. Het geeft duidelijkheid aan ondernemers. En verruiming stimuleert de haalbaarheid van initiatieven.

P

9. Ondersteunende mobiliteit en openbare ruimte

Aandacht is ook nodig voor een ondersteunend mobiliteitsbeleid, met een openbare ruimte die daarop is afgestemd. Bereikbaarheid en parkeergemak zijn nu twee sterke punten van Drachten en ook voor de toekomst van belang. Ook voor kleine herontwikkelingen en toevoegen van woningbouw is parkeergelegenheid nodig. Lang niet elk initiatief kan parkeren op eigen terrein oplossen. De regie en de verantwoordelijkheid voor een lange termijnvisie ligt hier bij de gemeente. Een overkoepelend en toekomstbestendig gemeentelijk plan voor parkeren vormt een voorwaarde voor toekomstige groei van het centrum en toekomstige vastgoedontwikkelingen. Dat geldt ook voor de herinrichting van de openbare ruimte, die in hoofdstuk 7 aan de orde komt



10. Gemeentelijke regie en gemeentelijke inzet op de vastgoedontwikkeling

Bij de (her)ontwikkeling van vastgoed gaan we op verschillende manieren met de markt samenwerken. Dit varieert van zelf opdrachtgever zijn (museum, gemeentehuis) en regie voeren over gebiedsontwikkelingen (Vogelzang, De Kaden, Sander Israëlsplein) tot een meewerkende houding bij initiatieven uit de markt. Een belangrijk doel binnen het centrumprogramma Drachten is dat we onze ambities kenbaar maken en de markt verleiden mee te doen. Marktontwikkelingen zoals ontwikkelingen op de woningmarkt en de bouwmarkt zullen de komende jaren hun invloed hebben op de haalbaarheid en de snelheid waarmee gewenste ontwikkelingen zich daadwerkelijk gaan voltrekken. Als marktpartijen met initiatieven komen is het heel belangrijk dat we we goed voorbereid zijn op mogelijke ontwikkelingen. Zo kunnen we snel en adequaat inspelen op initiatieven uit de markt. Dit hoofdstuk vormt daartoe een eerste aanzet. Om succesvol te zijn in het centrumproject is gemeentelijke inzet nodig ook wanneer wij de vastgoedontwikkeling zo veel mogelijk aan de markt overlaten.

Opgave mobiliteit

Van vier kwadranten naar een verbonden centrum



6 Opgave mobiliteit | Van vier kwadranten naar een verbonden centrum

In dit hoofdstuk komt de opgave wat betreft de mobiliteit in en rond het centrumgebied van Drachten aan de orde. Verblijven, lopen en fietsen (slow mobility) vormen de leidende ontwerpprincipes bij de herinrichting van het centrumgebied waarin wordt gewoond, gewerkt, gewinkeld en gerecreëerd. Door in te zetten op slow mobility versterken we ook sociale interactie, doordat mensen lopend of op de fiets makkelijker een praatje met elkaar maken. Slow Mobility zorgt ook voor meer uitgave in het centrum in zowel winkels en horeca en is dus positief voor de economie. In het huidige centrum is de goede bereikbaarheid een belangrijke en gewaardeerde kwaliteit en dit willen we verder versterken. Op dit moment geldt die kwaliteit vooral voor gemotoriseerd verkeer, onder andere met de ruime autoparkeergelegenheid op meerdere plekken. Deze kwaliteit willen we uitbreiden met het verbeteren van de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen voor fietsers. Dit doen we onder meer door de aanwezige aantrekkelijke fietsroutes het centrum in te trekken en op diverse plekken in het centrum stallingsmogelijkheden te realiseren die voldoen aan de eisen van deze tijd. Ook gaan we de verblijfsgebieden voor de voetganger verbeteren. Meer hierover in het volgende hoofdstuk over onze opgave wat betreft de openbare ruimte.

Parkeren en bereikbaarheid zijn belangrijke onderscheidende waarden voor ons detailhandelscentrum. Deze waarden geven het centrum van Drachten een concurrentievoordeel ten opzichte van steden als Leeuwarden en Groningen. Het zijn belangrijke waarden die maken dat het winkelcentrum van Drachten een relatief groot achterland heeft en bezoekers uit de regio trekt, waar in het vorige hoofdstuk ook op is ingegaan. Vanwege deze sterke regionale functie van Drachten, is dit een kwaliteit waar we veel waarde aan hechten en die we verder willen versterken, met behoud of versterking van de kwaliteit van de openbare ruimte.

6.1 Mobiliteitsbeleid

In de Omgevingsvisie is als uitgangspunt genomen dat ingezet wordt op goede fysieke en digitale verbindingen. We richten ons op het stimuleren van het langzaam verkeer en slimme, duurzame vormen van vervoer.

Bij het opstellen van de gemeentelijke Mobiliteitsvisie kijken we op welke wijze mobiliteit in en rond het centrum in de toekomst gaat veranderen en te beïnvloeden is. De manier waarop wij ons verplaatsen zal de komende jaren (noodgedwongen) anders worden. De infrastructuur en het parkeerareaal zal meer ingericht moeten worden voor duurzame verplaatsingen met de fiets, het ov plus deelmobiliteit en minder voor de fossiel aangedreven auto. Desalniettemin blijft voor nu de bereikbaarheid van het centrum van Drachten met de (elektrische) auto van belang voor de vitaliteit van het centrum.

Om uiteindelijk daadwerkelijk een gedragsverandering in Drachten voor elkaar te krijgen en minder mensen met de auto naar het centrum te laten rijden, moeten eerst alternatieven goed op orde zijn:

- Voor mensen uit Drachten zelf is fietsen een alternatief. Speerpunt op korte termijn is daarom het verbeteren van de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen voor fietsers (zie afbeelding 62).
- Voor veel bezoekers uit de regio is openbaar vervoer op dit moment geen alternatief. De zuidelijke en noordelijke entree zijn niet op orde. Juist ten zuiden en ten noorden van het centrum zijn bushaltes, waarbij vooral aan het busstation van het Van Knobelsdorffplein veel verschillende buslijnen samenkomen. Het verbeteren van de kwaliteit van de entree en de looproute van het busstation naar het centrum zal bijdragen aan het gebruik van het openbaar vervoer (zie afbeelding 58).

Aantrekkelijk busstation als startpunt voor een centrumbezoek!

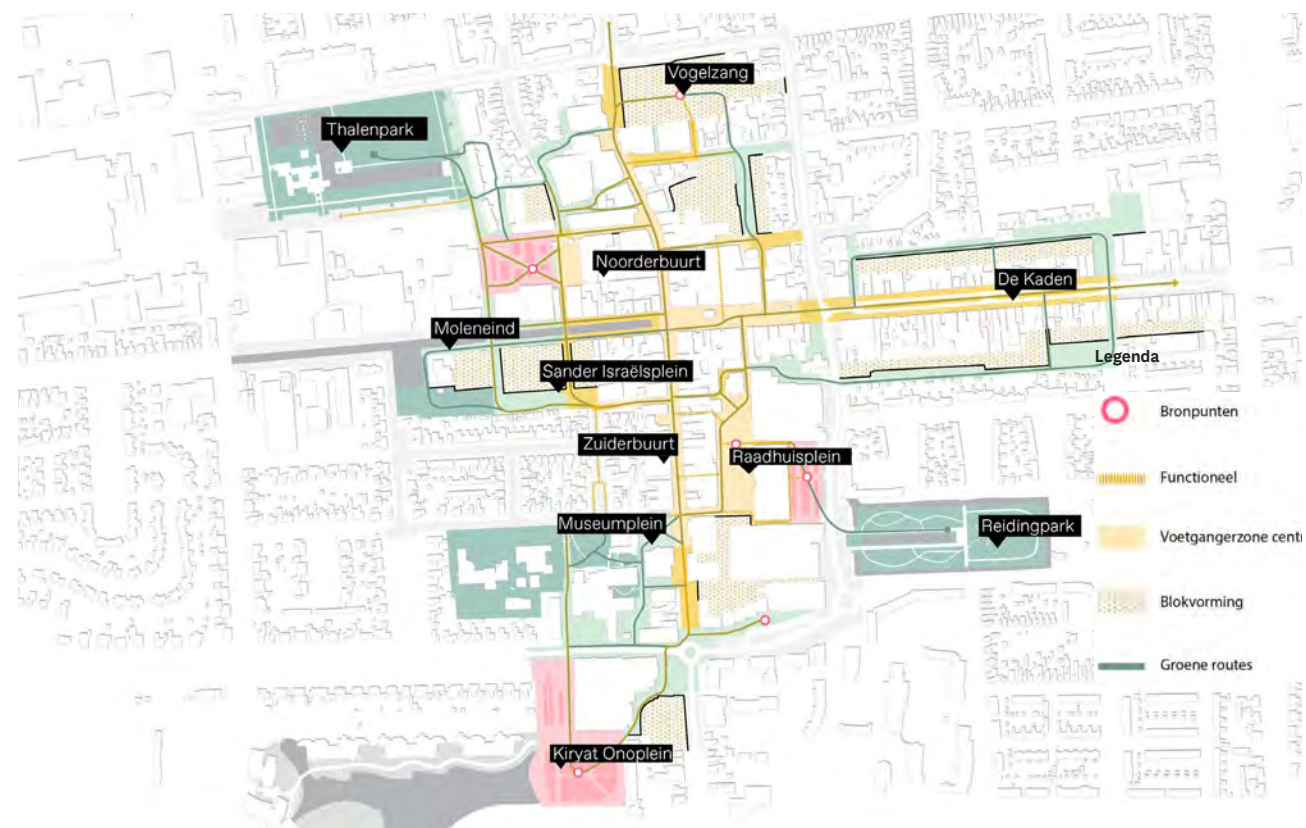
Actie: opname in uitvoeringsagenda 2024 - 2028, als onderdeel van het Beleidskader mobiliteit io.

6.2 Wandelen

Er worden geen structurele ingrepen in de structuur van wandelwegen voorzien, behalve in de route van busstation Van Knobelsdorffplein en de Lawei naar het centrum en in verschillende ontwikkellocaties (o.a. Vogelzang/Oosterstraat, Kade en Sander Israëlsplein). Daarnaast zetten we in op een verbetering van het verblijfsklimaat in het wandelgebied wat ontmoeten, spelen en ontdekken bevordert (zie Deel II) en het optimaliseren van de bevoorrading van het centrum (zie paragraaf 6.5).

Vanaf de parkeerlocaties en de twee ov-knooppunten kunnen bezoekers hun route goed vervolgen via verschillende voetgangersverbindingen. Ook de inrichting en (verblijfs)

kwaliteit van deze verbindingen zal verbeterd moeten worden. Het verbeteren van het voetgangersnetwerk is opgenomen in afbeelding 58. Hierin is te zien dat ook de connectie met de twee parken wordt verbeterd wat zorgt voor meer mogelijkheden om te bewegen en bijvoorbeeld een rondje te hardlopen. Daarnaast zetten we in op het verbeteren van de circuitvorming in het centrum. Dit betekent dat je een rondje of een acht kan lopen door een aantrekkelijk wandelgebied en niet slechts het Assenkruis op en neer. Dit zorgt wederom voor meer beweging en een langere verblijfsduur in het centrum.



Afbeelding 58: Visie langzaam verkeer routes

Actie: verbeteren en vergroten aantrekkelijkheid van looproutes naar het busstation aan de zuidzijde en de halteplaats (noordzijde) en de grote parkeerplaatsen.



Aantrekkelijke looproutes in en naar het centrum

Afbeelding 59: Centrum Bromley UK - Studio Egret West

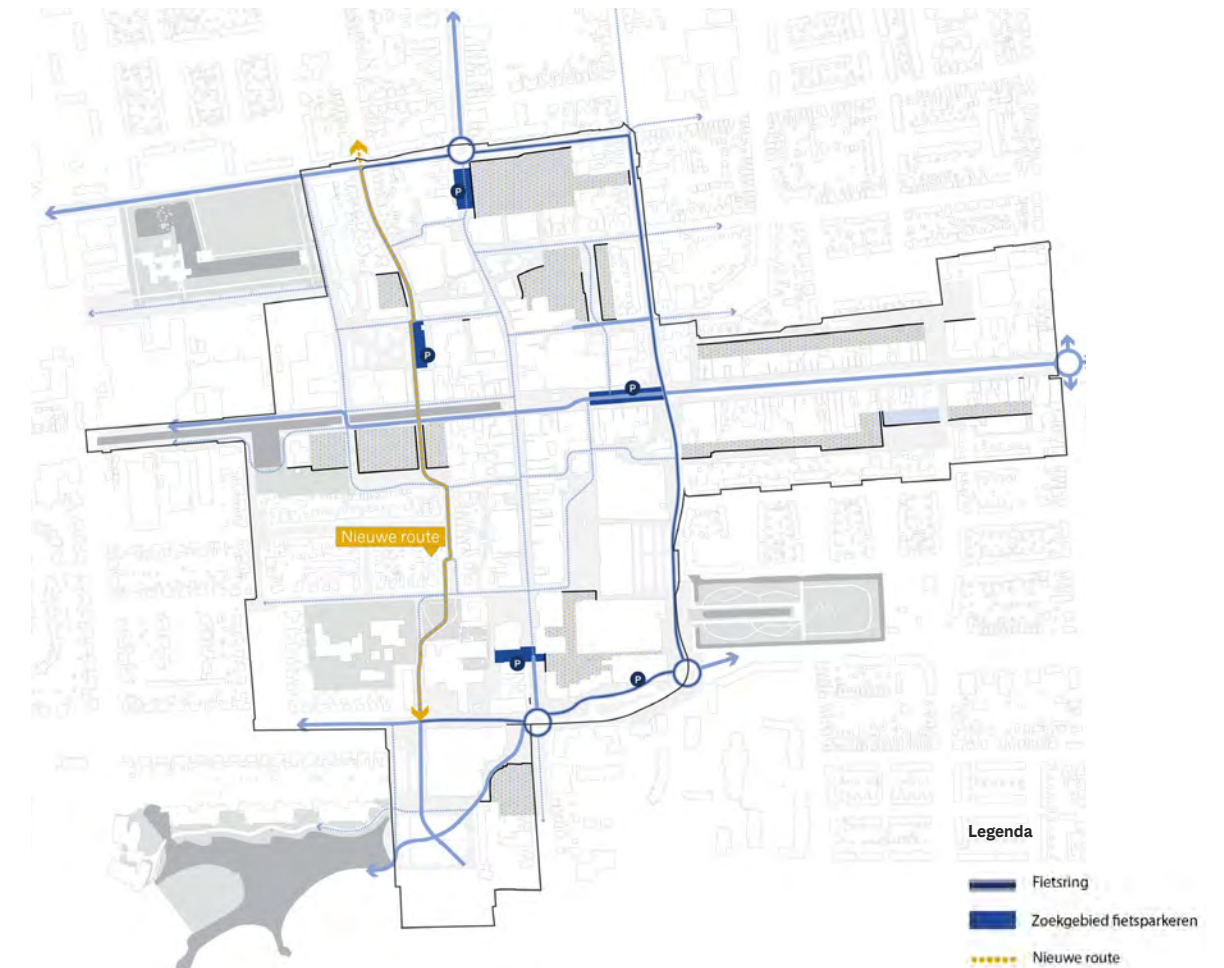
6.3 Fietsen

Met name de (deel)fiets en het fietsgebruik kan in de toekomst van nog grotere betekenis worden. Het is van belang dat de fietser gemakkelijk en dichtbij de centrumbestemming kan komen. Dat vergt een betere ontsluiting, goed ingerichte routes en stallingslocaties (naast de inmiddels aangepaste stalling nabij het busstation). Een overzicht van het fietsnetwerk in de gemeente en specifiek in Drachten is weergegeven in afbeelding 60. Met name de (deel)fiets en het fietsgebruik kan in de toekomst van nog grotere betekenis worden. Het is van belang dat de fietser gemakkelijk en dichtbij de centrumbestemming kan komen. Dat vergt een betere ontsluiting, goed ingerichte routes en stallingslocaties (naast de inmiddels aangepaste stalling nabij het busstation).

Binnen het centrum is er een fijnmazig netwerk van fietsroutes waarmee het centrum voor de fiets goed bereikbaar is. Een aantal routes in het centrum is tijdens openingstijden van winkels niet voor de fiets beschikbaar. Voor bijvoorbeeld het Raadhuisplein kan overwogen worden om dit ook door te voeren. We gaan dit nader onderzoeken. Voorstel is hier nader onderzoek naar te doen.

Op gerichte plekken willen we de mogelijkheden voor fietsparkeren vergroten door het toevoegen van extra fietsnietjes. Het is de bedoeling in 2024 de huidige mogelijkheden voor fietsparkeren scherper in beeld te krijgen en de strategie nog beter te richten. De locaties voor het fietsparkeren zijn in afbeelding 62 indicatief aangegeven. We zoeken naar geschikte locaties aan de randen van het centrum aansluitend op de primaire fietsroutes.

Als de fietsparkeerdruk in het centrum verder toeneemt, is het denkbaar dat we op termijn het fietsparkeren verder gaan concentreren en gebouwd gaan oplossen. Het verbeteren van het fietsnetwerk en het toevoegen van fietsparkeren is opgenomen in afbeelding 62.



Afbeelding 62: Opgave Fietsroutes

Acties:

- Verbeteren noordzuid-route aan westzijde van centrum (t.p.v. de Markt, Moleneind en S. Israëlsplein).
- Verduidelijken centrale oost-westroute door noordzijde Moleneind fietsluw te maken en de route aan zuidzijde Moleneind te stimuleren.
- Mee op te nemen in het Beleidskader mobiliteit, uitvoeringsprogramma 2024 -2028.

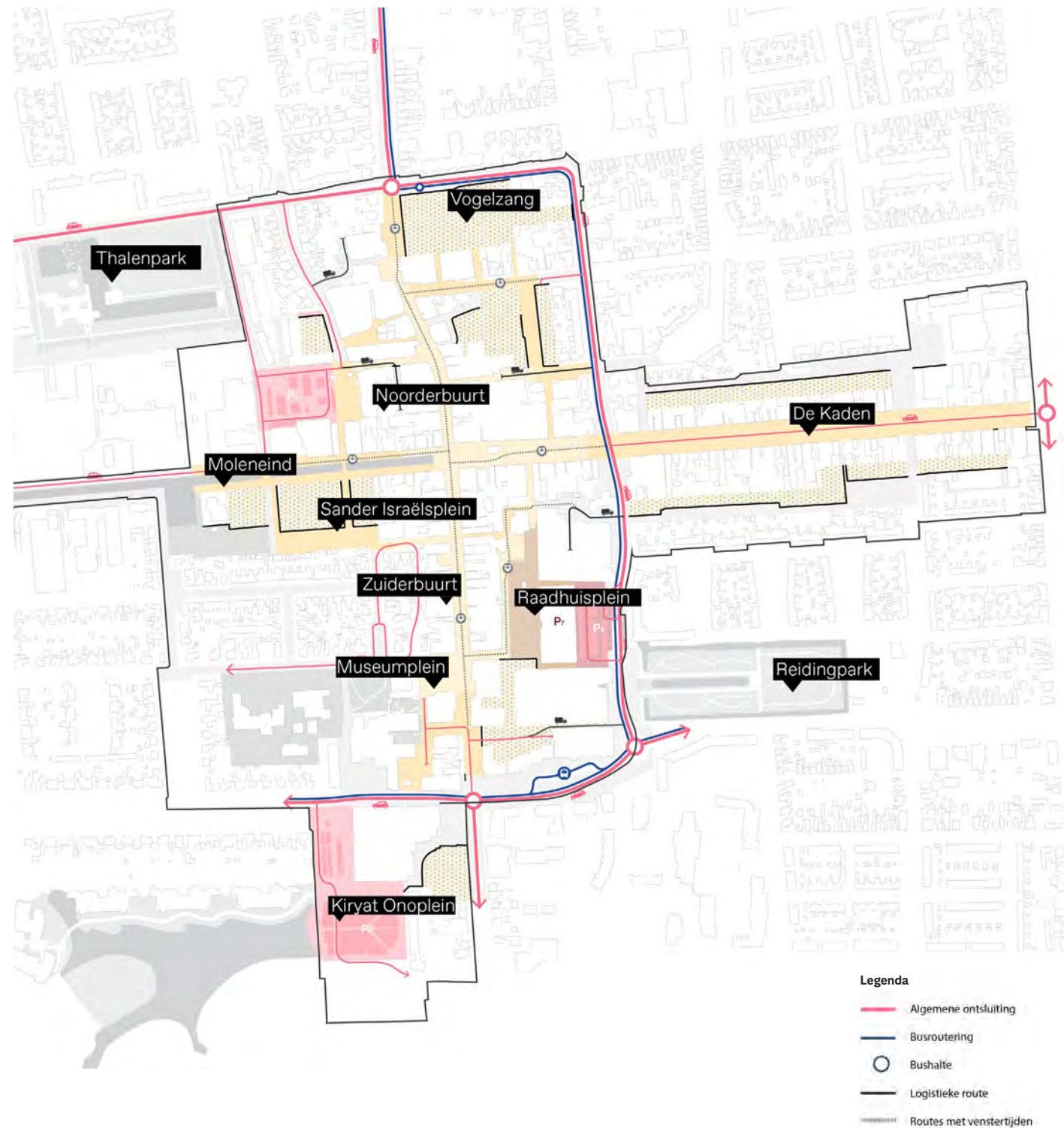
Toegankelijkheid voetgangersgebied voor fietsers buiten openingstijden detailhandel, onderzoek naar afbakening. Meer fietsparkeren in het centrum op basis van onderzoek naar huidige ruimtelijke inpassingsmogelijkheden.



Afbeelding 60: Hoofdnetwerk fiets, bron Gemeentelijk verkeer en vervoerplan Smallerland



Afbeelding 61: Toevoegen fietsnietjes



Afbeelding 63: Visie ontsluiting kaart

6.4 Openbaar vervoer

Het verbeteren van de kwaliteit van de entree en de looproute van het busstation naar het centrum verdient aandacht. Juist ook omdat in de Centrumvisie is geconstateerd dat zowel de zuidelijke als noordelijke entree niet op orde zijn en onvoldoende aantrekkingskracht hebben.

6.5 Bereikbaarheid gemotoriseerd vervoer

In de Centrumvisie is als uitgangspunt genomen dat het centrum voor gemotoriseerd verkeer goed bereikbaar moet zijn (parkeervoorzieningen). Dat betekent dat bezoekers die hun auto willen parkeren via een duidelijke route het centrum moeten benaderen en op goede bronpunten kunnen parkeren op loopafstand van het kernwinkelgebied. Het is de bedoeling in het parkeerbeleid (2024) hierin meer maatwerk aan te brengen en voorstellen te doen ten aanzien van een passende regulering (tijd en tarief).

Met duidelijke aanrijroutes naar het centrum en bewegwijzering naar de parkeergarages is er nu geen aanleiding ingrepen te doen ten aanzien van de autobereikbaarheid van het centrum. Wel zal de verkeersstructuur rond de ontwikkellocaties veranderen (o.a. Vogelzang/ Oosterstraat, Kade en Sander Israëlsplein).

In het kader van de mobiliteitsvisie kijken we of de autodruk rond het centrum te verlichten is door met gerichte ingrepen doorgaand verkeer – dus niet bestemmingsverkeer – via andere routes te leiden. Te denken valt aan het gebied De Kaden en de zuidkant van het centrum.

Bevoorrading en venstertijden

Het invoeren en het handhaven van venstertijden is nodig om ongewenst verkeer in het kernwinkelgebied tijdens winkelopeningstijden zoveel mogelijk te voorkomen. Dit vergroot de veiligheid voor fietser en voetganger. De bevoorrading van het centrum heeft daarom een strategische aanpak nodig in afstemming met de verschillende stakeholders.

Planaanpak:

- Procesmatig: gesprekken met betrokken partijen om bestaande behoefte, ontwikkeling en stromen in beeld te brengen, eventueel door middel van cameraonderzoek.
- Daarna varianten ontwikkelen en afwegen voor het inperken van mogelijkheden voor het bevoorraden en van de toegankelijkheid van het centrum.
- Afweging, besluitvorming en juridische verankering en implementatie in de organisatie en op straat (uitvoeringsplan).

Actie: wijziging verkeersstructuur bij ontwikkellocaties als onderdeel van planontwikkeling (en onderdeel uitvoeringsagenda 2024-2028 binnen het Beleidskader mobiliteit)

Actie: ontwikkelen strategie bevoorrading; invoering venstertijden en onderdeel van de uitvoeringsagenda Beleidskader mobiliteit.

6.6 Parkeren

Het parkeren zelf moet aan de basisvoorwaarden voldoen: veilig, schoon en aantrekkelijk. Met name het parkeren bij het Sander Israëlsplein verdient vanuit dit perspectief aandacht, als onderdeel van de gebiedsontwikkeling op deze locatie. Locaties als de Markt en Vogelzang zijn heringericht en vergroend. Het parkeercluster rond het Raadhuisplein is voor het grootste deel (ondergronds) gebouwd. Verspreid in het centrum wordt langs wegen geparkeerd. Het concentreren van parkeren op de drie belangrijkste parkeerlocaties (cluster rond Raadhuisplein, Vogelzang en de Markt) en het opheffen van parkeerplaatsen langs wegen biedt kans om deze ruimtes aantrekkelijker te maken door ze te vergroenen.

Om tot gerichte investeringen te komen in de verblijfskwaliteit van het centrum, om de klimaatadaptatie te versterken en om gerichte gebiedsontwikkelingen mogelijk te maken, is in de Centrumvisie het voorstel om versnipperde, kleine parkeervoorzieningen op maaiveld af te bouwen. Parkeertellingen tonen aan dat er voor het huidige voorzieningenniveau in het centrum een overmaat aan parkeren aanwezig is. Deze overcapaciteit kan vanuit het perspectief van loopafstanden maar beperkt worden benut ten behoeve van de (toekomstige) parkeervraag aan de noordzijde. Meer informatie hierover is opgenomen in bijlage III.

De eerste stappen zijn in 2023 gezet:

- Geen parkeerfunctie op het Raadhuisplein
- Aanpassing parkeerregime Kiryat Onoplein

Metingen parkeerbehoefte

Van belang is het effect van deze ingrepen te monitoren door de parkeertellingen jaarlijks te herhalen en te beschouwen in de context van de ontwikkeling van het hele centrum:

- Hoe ontwikkelt het centrum zich in bezoekersaantallen en verblijfsduur? Te denken valt aan kwantitatief onderzoek (tellingen en parkeerkaartjes) en kwalitatief onderzoek (enquêtes).
- Wat is de impact van onder meer de ontwikkellocaties waar sprake is van functieverandering en verdichting op de parkeerbalans? In dat kader is een herijking van het parkeerbeleid en de parkeernormen eind 2023 van belang. De meest complexe centrumlocatie is het gebied Vogelzang/Oosterstraat die in de Centrumvisie benoemd is als bronpunt en ontwikkellocatie. De parkeerbalans kent in dit gebied minder overmaat. Het toevoegen of wijzigen van functies in dit gebied vraagt veel maatwerk.
- In hoeverre is het effect zichtbaar van veranderd mobiliteitsgedrag (alternatieven fiets en ov)?
- In hoeverre is met aanvullende regulerende parkeermaatregelen, zoals parkeerduur en tariefstelling, de parkeerdruk beter te richten/ spreiden?

Actie:
actualisatie parkeerbeleid en parkeernormen en opnemen binnen het nieuwe algemene parkeerbeleidskader

Actie:
jaarlijkse monitoring en analyse parkeerbezetting. Bepalen effect van ingrepen op parkeerbalans (verwijderen parkeerplaatsen, toevoegen functies, etc.)



Een goed geïntegreerde parkeervoorziening in combinatie met publieke functie!

Opgave openbare ruimte

Van een verrommeld centrum naar een herkenbaar Drachten



7 Opgave openbare ruimte | Van een verrommeld centrum naar een herkenbaar Drachten

De openbare ruimte kan een belangrijke bijdrage leveren om een aantrekkelijk, sociaal en herkenbaar centrum te realiseren. De openbare ruimte in het centrum van Drachten is bij uitstek de plek voor iedereen om elkaar te ontmoeten en ongedwongen te verblijven. Door pleinen, straten en stegen te vergroenen, meer verblijfsmogelijkheden en redenen tot verblijf toe te voegen en de al herkenbare ingrediënten van Drachten te gebruiken maken we een herkenbaar en aantrekkelijk stadshart!

We gaan van een rommelige openbare ruimte met verschillende bestratingstypes en een scala aan straatmeubilair naar een aantrekkelijk en eenduidig beeld met de herkenbare rode steen als basis. Voor bankjes, plantvakken en verlichting zetten we in op een zo integraal mogelijke ontwerplossing waarbij zitplekken en verlichting bijvoorbeeld onderdeel van verhoogde plantvakken zijn. De vormtaal sluit aan bij het eerder succesvol getransformeerde busstation aan het Van Knobeldorffsplein en versterkt hiermee de identiteit van Drachten. Door deze eenduidige vormtaal en dit materiaalgebruik zorgen we voor een herkenbaar centrum.

7.1 Inspiratie en samenhang

Het kaartmateriaal en ontwerpvoorstellen in dit hoofdstuk zijn bedoeld om te verbeelden welke ingrepen we kunnen treffen (om te inspireren) en om in hoofdlijnen te kunnen calculeren wat de kosten van de ingrepen zijn. Het zijn ideeën en schetsen, geen uitgewerkte ontwerpen. Op een later moment worden de deelprojecten binnen deze richtinggevende inhoudelijke en financiële kaders daadwerkelijk ontworpen uitgewerkt, natuurlijk ook met de bijhorende communicatie, participatie en samenwerkingen.

Voor de 'openbare ruimte-projecten' benadrukken we in algemene zin dat een opgave nooit alleen om openbare ruimte gaat. Ingrepen zijn bedoeld om het centrum (functioneel) te versterken. We willen daarom voordat een locatie concreet uitgewerkt wordt, in gesprek gaan met eigenaren en gebruikers om te onderzoeken of omliggende gebouwen functioneel of kwalitatief te versterken zijn. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het openen van dichte of dichtgeplakte gevels of aan het verbouwen of vernieuwen van bestaand vastgoed (toevoegen woningbouw, verduurzaming, etc.). De uitwerking van de openbare ruimte kan daar vervolgens op aangepast worden.

Impressie van de Kerkstraat als een aantrekkelijke en groene entree voor het Raadhuisplein!

Afbeelding 66: Visualisatie Kerkstraat



Afbeelding 67: Een groenere Kerkstraat

7.2 Pleinen en plekken

Om de pleinen en plekken in Drachten weer volop te benutten, is het belangrijk dat deze als integrale ontwerpogaves worden benaderd. We zetten in op een grote diversiteit aan pleinen en plekken. Dit betekent dat er in elke ontwerpogave de uitdaging ligt om de karakteristieke kwaliteiten van de plek te versterken. Toch gelden er algemene ambities die in elk geval gerealiseerd moeten worden. Het gaat hierbij om de volgende ingrepen:

- Vergroenen van de openbare ruimte.
- Verhogen van de verblijfskwaliteit en kansen bieden voor ontmoeting.
- Optimaliseren van interactie tussen plein/plek en aangrenzende voorzieningen door middel van goed ontworpen uitstal- en terraszones.

- Optimaliseren van loopstromen over het plein/plek en het maken van aantrekkelijke routes voor fietsers en voetgangers.
- Opwaarderen van de architectonische kwaliteit van aangrenzende gebouwen en het verbeteren van zichtrelaties op waardevolle bebouwing.

Om uiting te geven aan deze ambities zijn er voor het Museumplein (zie afbeelding 68), het Laweplein en het carillon spelregels gemaakt die als uitgangspunten kunnen worden gezien voor een toekomstig ontwerp.



- Legenda**
- Doorgaande fietsroute →
 - Verblijfsruimte/terraszone [hatched box]
 - Indicatie groen [dashed box]
 - Bestaande bomen [light green circle]
 - Nieuwe bomen [dark green circle]
 - Entrees ▼



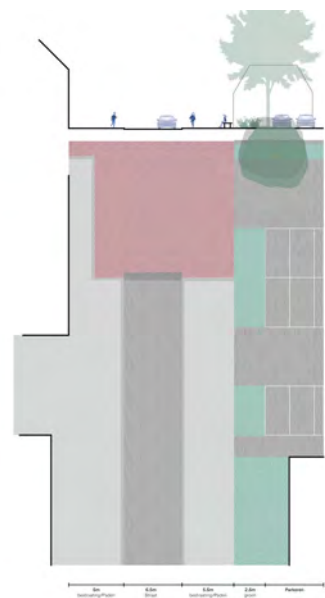
Impressie van het Museumplein als cultureel verblijfsplein.

Afbeelding 68: Museumplein

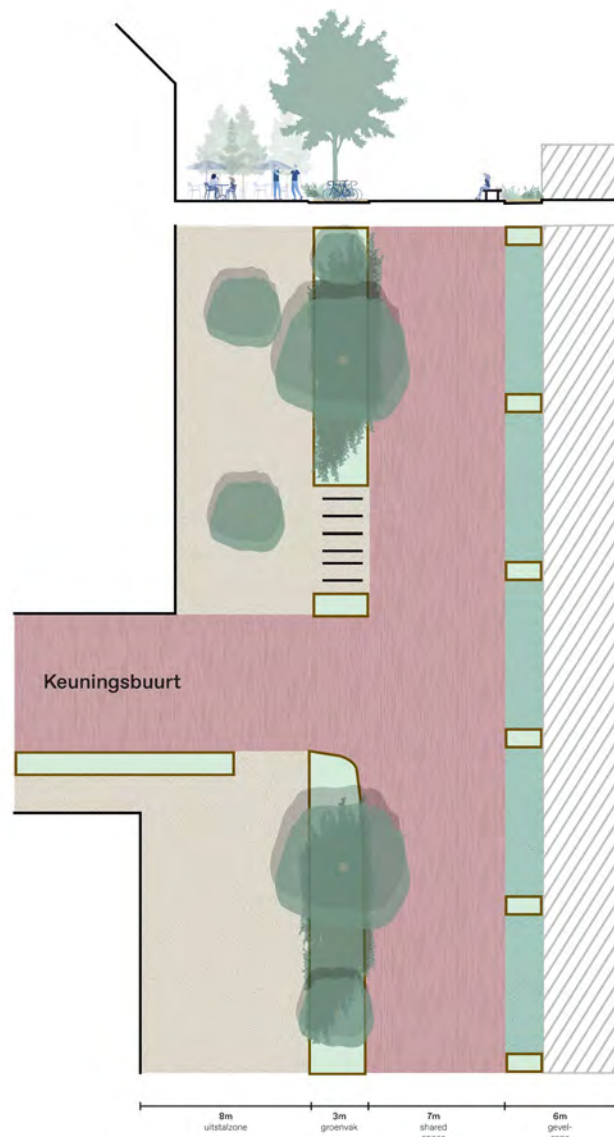
7.3 Straten

We gaan in het centrum de circuitvorming voor voetgangers verbeteren en de routes naar de aangrenzende parken aantrekkelijk en herkenbaar maken. Voor de aanloopstraten betekent dit dat we de nieuwe rode klinker op termijn overal gaan inzetten tot aan de Ketting (Torenstraat en Drift). Ook gaan we de profielen substantieel vergroenen, met zowel bomen als groen op maaiveld.

Daarnaast passen we een aantal straatprofielen aan, door ruimte voor gemotoriseerd vervoer tot een minimum te beperken en meer ruimte voor verblijf, voetgangers en fietsers in te ruimen. Dit betekent ook dat we in deze straten het parkeren waar mogelijk gaan afbouwen en dit clusteren op de aangewezen parkeergebieden. Een voorbeeld hiervan is te zien in het profiel voor de Oosterstraat in afbeelding 69.



Aan de westzijde van het centrum passen we waar nodig straatprofielen aan om de nieuwe westelijke fietsverbinding tot stand te brengen.

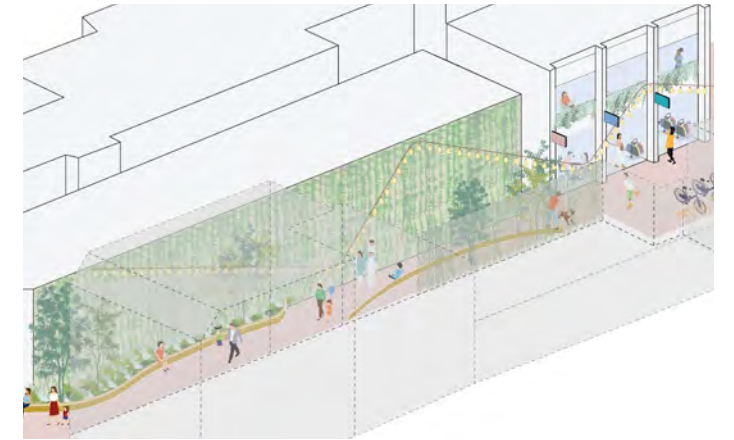


Afbeelding 69: Oosterstraat

7.4 Stegen

Waar mogelijk voegen we structurele verbeteringen toe door het verbreden van de steeg, het verbeteren van sleetse gevels en het openen van gevels door middel van gevelsubsidie of de mogelijkheid voor het vergroten van het volume met extra bouwlagen in ruil voor gevelverbetering. Waar het kan passen we vergroening van stegen toe door plantvakken en klimplanten, al dan niet overhangend in combinatie met aantrekkelijke, hangende verlichtingsarmaturen.

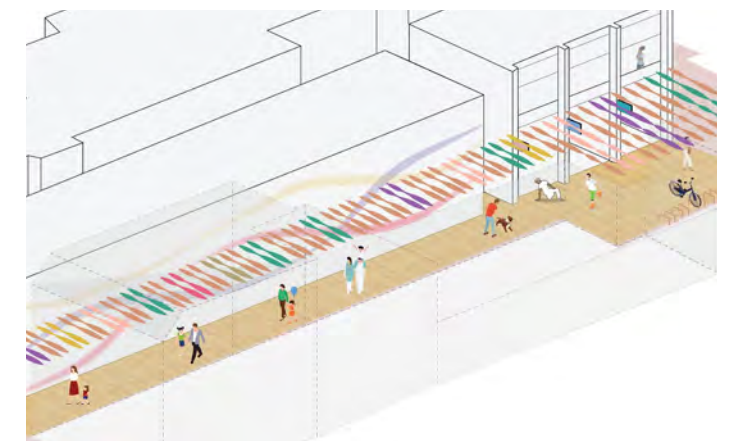
Als bovengenoemde opties (nog) niet mogelijk zijn kunnen de steeg aantrekkelijk maken door kunst. Denk hierbij aan muurschilderingen of lichtkunstwerken (zie voorbeelden).



Afbeelding 70: Vergroening



Afbeelding 71: Sport en spel



Afbeelding 72: Kunst en verlichting



Impressie van de Noorderbuurt als een aantrekkelijk en groen verblijfsgebied!

Afbeelding 73: Visuele weergave van noorderbuurt door DZH

7.5 Groen en verblijf

Groen is één van de identiteitsdragers van Drachten. Het centrum weerspiegelt dit kenmerk echter niet. Om ervoor te zorgen dat het centrum van een stenige binnenwereld naar een groene aantrekkelijke omgeving verandert hebben we de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Vergroenen centrum door verwijderen van verharding om hittestress tegen te gaan en water vertraagd af te voeren.
- Aantrekkelijke recreatieve routes die parken meer onderdeel maken van het centrum, waardoor de bestaande kwaliteiten beter benut kunnen worden.
- Bomen krijgen volop de ruimte. Er wordt ingezet op een grote diversiteit aan boomsoorten. De kwaliteit en grootte van de bomen is bovengeschikt aan de kwantiteit.
- Naast volwaardige bomen zorgen we ook voor meer groen op ooghoogte in stegen, straten en pleinen, groen op maaiveld, verhoogde plantvakken en groene gevels.

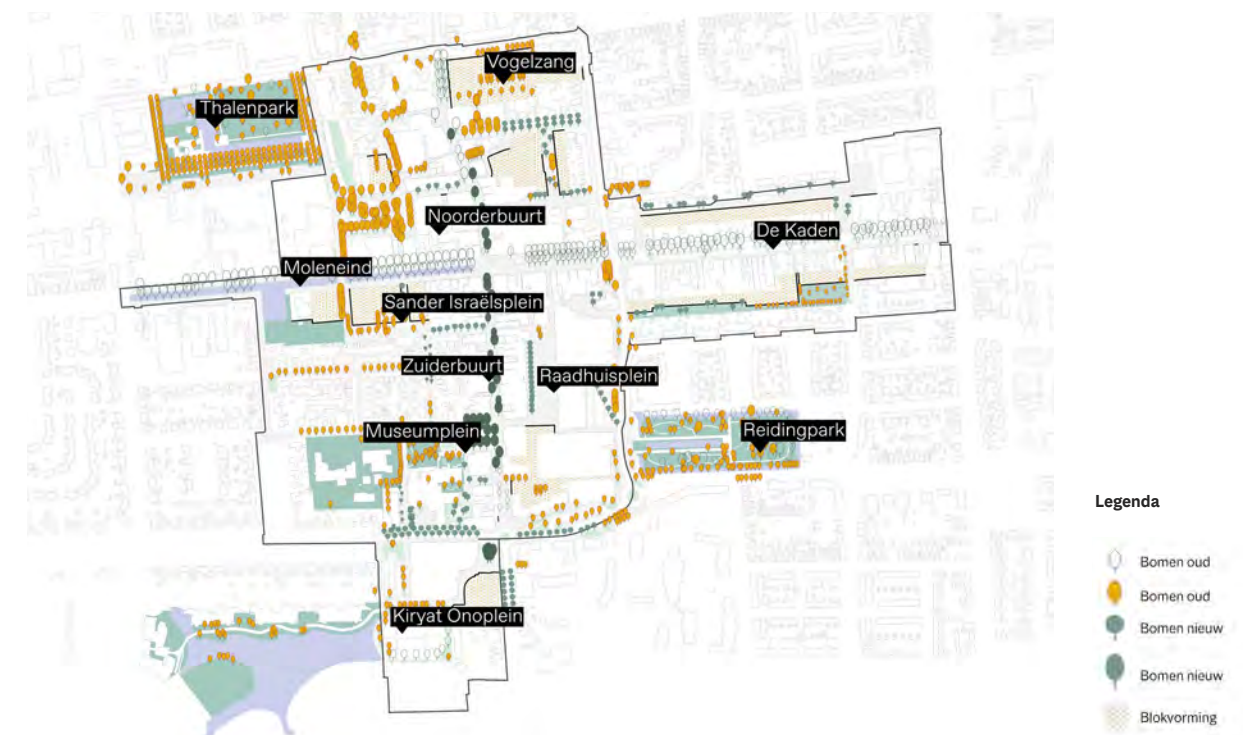
Verblijf

We zetten in op meer verblijfskwaliteit in het centrum van Drachten en daardoor ook meer sociale interactie. Dit doen

we door het vergroenen van straten en pleinen, maar ook door het toevoegen van zitmogelijkheden en meer plekken om te spelen en te bewegen voor kinderen en volwassenen.

We zorgen voor een ruime hoeveelheid aantrekkelijke en eenduidige zitelementen door het hele centrum van Drachten, op zowel pleinen als in belangrijke straten zoals de Noorder- en Zuiderbuurt. Hiermee borduren we voort op al reeds uitgevoerde succesvolle projecten, zoals het vernieuwde Van Knobeldorffsplein. Belangrijk hierbij is een integrale benadering waarbij zitelementen niet op zichzelf staan maar onderdeel zijn van bijvoorbeeld verhoogde plantvakken. Dit geldt ook voor ander straatmeubilair zoals afvalbakken, bewegwijzering en verlichting. Hierdoor gaan we de verrommeling van het centrum tegen. Overbodig straatmeubilair wordt gesaneerd.

Samen met ondernemers en vastgoedeigenaren zetten we een actieplan op voor regulering van zowel gevelreclame en bebording, als uitstallingen en terrassen. Een en ander leggen we vervolgens vast in een te actualiseren reclame- en terrassen/uitstallingenbeleid in het centrumgebied.



Afbeelding 74: Opgave bomen

7.6 Klimaatadaptatie

Toevoegen meer bomen met een grote kroon

Om in het centrum de gevoelstemperatuur in de hete zomermaanden substantieel te verlagen zetten we in op meer bomen met een grote kroon en daardoor veel schaduwwerking. Deze bomen hebben voldoende groeiruimte en water nodig. Dit betekent aanpassingen in de ondergrond en ruime boomspiegels. De grote boomkronen hebben als bijkomend voordeel dat ze regenwater vertraagd afvoeren doordat er een substantiële hoeveelheid regen op de bladeren terecht komt en pas later vertraagd op de ondergrond.

Vervangen verharding voor ruimte plantvakken en groenstroken

Naast grote bomen zetten we ook in op ruime plantvakken en groenstroken ter vervanging van de overmaat aan verharding in het centrum. Deze plantvakken en stroken zorgen ervoor dat er bij buien minder water op het riool afgevoerd wordt. Door de ruime afmetingen kunnen ze ook bij droogte zichzelf langer in stand houden zonder kostbare periodieke bewatering.



Afbeelding 75: Groterstraat, Nijverdal

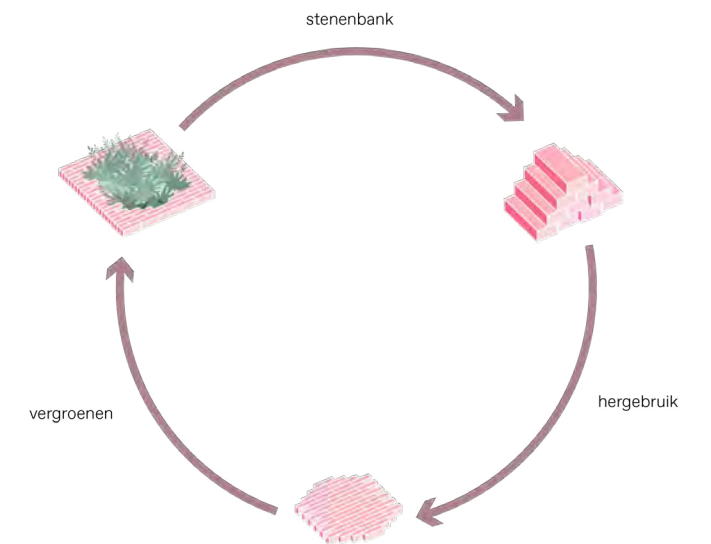


Afbeelding 76: centrum Hengelo - Okra

7.7 Materialisering

Om verdere verrommeling te voorkomen en het hergebruik van materialen te bevorderen stellen we de volgende uitgangspunten voor:

- Uitbreiden van rode klinker naar alle profielen in het centrumgebied en uitfasering van de Engelse steen.
- Inzetten op 1 type klinker van gevel tot gevel en bij voorkeur aanduiden van zones met verschillende klinkerverbanden in plaats van dure grijze natuursteen.



Afbeelding 77: Visiekaart materiaal, met de gebakken rode klinker als herkenbaar tapijt door het hele centrum

7.8 Relatie met de ondergrond

Werzaamheden combineren

In dit plan van het centrum doen we voorstellen om straten, pleinen en stegen opnieuw in te richten, te verfraaien met meer groen en zitgelegenheden. Het centrum moet daarmee meer aantrekkelijk worden met meer aandacht voor vergroening en klimaat.

In de uitwerking van alle voorstellen is beoordeeld of we tegelijkertijd het riool moeten vervangen voor een gescheiden stelsel (grijs en hemelwater apart). De kosten voor het vervangen van het huidige riool waarvan de levensduur is verstreken worden meegenomen in de rioolvervangingsplan in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Daarnaast wordt geadviseerd om gelijk ook de nog aanwezige "engelse stenen" te vervangen door gebakken straatstenen, net zoals op het raadhuisplein of langs de Drachtstervaart.

Overlast in het centrum wegens werkzaamheden kan worden beperkt door "werk met werk" te maken. Wanneer er in herinrichtingen nieuwe bestratingselementen, rioolwerkzaamheden en wellicht ander kabel- en leidingenwerk worden opgenomen wordt voorkomen dat straten en pleinen in de komende jaren meer dan éénmaal moeten worden opgehaald. Een groot bijkomend voordeel is dat uitvoeringskosten ook lager zijn. Per uitwerking is aangegeven of de bestrating en riool wel of niet vervangen moeten worden en wat de kosten voor die rioolvervangingsplan globaal zijn. Er zijn namelijk wel een paar complexe riolsituaties in het centrum die te zijner tijd nader berekend en uitgewerkt moeten worden.

Werzaamheden in tijd

We stellen een plan op waaruit duidelijk wordt hoe de komende jaren de vervanging van het riool aangepakt kan worden. Daarbij kijken we naar mogelijkheden om de werkzaamheden te faseren, afhankelijk van de ligging in het centrum (o.a. volgorde in tijd en locatie). De vervangingsopgave voor de riolering zal invloed hebben op de gewenste fasering voor het opwaarderen van de openbare ruimte. We nemen (vooralsnog) als uitgangspunt dat deelprojecten waarin ook het riool aangepakt gaat worden eerst gekoppeld worden aan het nieuwe rioleringsplan voor het centrum. Deze aanpak geeft ook tijd om deze opgave - die veel impact zal hebben op het centrum - goed voor te bereiden en af te stemmen met eigenaren, ondernemers en bewoners.



Impressie van Moleneind met Quick win aan zuidzijde

Instrumentarium stimuleren initiatieven derden





Impressie van westwand Raadhuisplein als inspiratie voor mogelijke gevelverbetering

8 Instrumentarium stimuleren initiatieven derden

Alle acties uit de Centrumvisie hebben als doel het centrum van Drachten sterker te maken. Met een groot pakket aan acties gaan we het ondernemerschap bevorderen en initiatieven van derden begeleiden en stimuleren. Het doel is de ontwikkelingen die in het kader van de Centrumvisie gewenst zijn werkelijkheid te laten worden. Met een gebiedsgerichte aanpak krijgen we per deelgebied scherp hoe de verschillende thema's uit de Centrumvisie op een specifieke plek een plaats krijgen. Dit hebben we in Deel 2 van dit Gebiedsprogramma verder uitgewerkt.

In dit hoofdstuk omschrijven we het instrumentarium die we in al deze deelgebieden gaan inzetten om initiatieven van derden daadwerkelijk te stimuleren. We helpen hen als gemeente door onder andere denk- en mankracht in te zetten, met subsidies veranderingen te stimuleren en door zelf te investeren in bijvoorbeeld de openbare ruimte.

8.1 Procesmanagement

Maatregel 1

De gemeente inspireert en geeft het goede voorbeeld

Dit Gebiedsprogramma inspireert en daagt uit. Dat doen we door te laten zien hoe we de ambities uit de Centrumvisie daadwerkelijk handen en voeten geven, door het initiatief te nemen in de ontwikkellocaties en door te laten zien dat wij in ons centrum willen investeren, bijvoorbeeld in de openbare ruimte.

In hoofdstuk 1.6 schetsen we hoe we willen komen tot een integrale, zorgvuldige en duurzaam verantwoorde aanpak. Met een gebiedsgerichte aanpak voorkomen we dat we te gefragmenteerd aan het centrum sleutelen. Met een open planproces en door samen te werken willen we gedeeld eigenaarschap bereiken en er samen de schouders onder zetten. We vergroten kansen voor verandering door inspirerende ontwikkelmogelijkheden te laten zien.

Maatregel 2

De gemeente bereidt zich voor om snel te kunnen acteren bij initiatieven

De markt (bijvoorbeeld woningmarkt en winkelmarkt) verandert snel. Dit betekent dat ook de haalbaarheid van vastgoedontwikkeling snel kan veranderen. Als er zich de komende jaren kansen in de markt voordoen, willen wij snel kunnen handelen. Dit betekent dat we een duidelijk beeld willen hebben en uitdragen welke ontwikkelingen in het centrum gewenst en mogelijk zijn en welke niet. Met het verruimen van functionele en bouw mogelijkheden geven wij de (financiële) kansrijkheid van herstructurering van bestaand vastgoed een belangrijke impuls. De ervaringen van de afgelopen jaren laten namelijk zien dat zelfs in 'goede' tijden nieuwe vastgoedontwikkelingen in het centrum niet van de grond gekomen zijn.

Het planologische kader voor het centrum is nu opgenomen in verschillende bestemmingsplannen. Het grootste deel van het centrum staat in het Bestemmingsplan Centrum Drachten uit 2011. Daarin hebben de meeste percelen veel flexibiliteit in gebruik. De plek van gebouwen en de hoogte

van gebouwen is wel preciezer gedefinieerd. Zo hebben de meeste percelen een bouwhoogte van maximaal 9 meter en is op sommige plekken een hoogte van 12-15 meter toegestaan. Initiatieven met ruimere bouw mogelijkheden vragen dus om een aanpassing van het planologische kader. We ontwikkelen een strategie waarmee we gewenste ontwikkelingen planologisch kunnen ondersteunen.

Maatregel 3

Begeleiding van initiatieven derden

Initiatieven van derden komen op dit moment op verschillende manieren bij de gemeente binnen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 wordt wel getracht hier meer sturing aan te geven. Hiervoor is het Omgevingsloket ingesteld en kan een particulier via een te doorlopen (vergunningen)checklist bepalen wat voor hem of haar de meest geëigende route is. Het blijft voor de ontwikkeling van het centrumgebied van Drachten lastig om het overzicht van initiatieven te hebben en te en dus ook de status er van bij te houden. Momenteel wordt een en ander getracht binnen het samenspel van de vergunningverleners en de beleidsmedewerker ruimtelijke ordening.

Daarom wordt sterk gepleit voor het installeren van een casemanager centrum Drachten, die alle planvoornemens en de status er van bijhoudt tot en met de feitelijke realisatie. Hiermee willen we bereiken dat er meer met de initiatiefnemer meegedacht wordt, energie in het plan blijft zitten om daarmee uiteindelijk de kans op een daadwerkelijke realisatie van initiatieven te vergroten.

Maatregel 4**Centrummanagement detailhandel**

Wanneer er bij ons via de accountmanager Economische Zaken of centrummanager aanvragen van ondernemers binnenkomen om zich in Drachten te vestigen, kijken we gezamenlijk naar een gepaste locatie en brengen we hen in contact met de makelaar. Wanneer er niet meteen een geschikte locatie is, noteren we de contactgegevens en wensen van de ondernemer voor het geval er in de toekomst alsnog een geschikte locatie is.

Maatregel 5**Funcitiemanagement bij leegstand**

Om leegstand in zicht te krijgen en de mogelijkheden in de gaten te houden voor een functiewijziging stellen we het volgende proces voor:

Registratie van leegstand

Regelmatig is er een ronde door het centrum om nieuwgekomen leegstand waar te nemen. Daarnaast houden we de websites van de bedrijfsmakelaars in de gaten voor panden die binnenkort leeg komen te staan. In een overzicht noteren we o.a. de waargenomen leegstanddatum, locatie, winkeloppervlakte, betrokken makelaar en eventuele bijzonderheden aan het pand (horeca bestemming).

6 maanden leegstand actie

De lijst met leegstaande panden raadplegen we regelmatig om in de gaten te houden hoe lang een pand al leeg staat. Uiteraard wordt de lijst met initiatiefnemers geraadpleegd om te kijken of er een geschikt pand voor een initiatiefnemer is. Over het algemeen wordt dankzij marktwerking een pand binnen 1-6 maanden na leegstand alweer verhuurd/verkocht. Vanwege opzegtermijn of bouwwerkzaamheden kan het wat langer duren. Wanneer een pand 6 maanden leegstaat nemen we met de makelaar/eigenaar contact op om meer te horen over de getoonde interesse tot nu toe en beredenering waarom men afzag van huur/verkoop. Daarnaast gaat het centrummanagement in gesprek met de eigenaar om de mogelijkheden te verkennen voor tijdelijke invulling. Met contacten bij het onderwijs, cultuur en maatschappelijke instellingen kijken we naar een gepaste invulling.

12 maanden leegstand-actie

De accountmanager houdt bij welke leegstand er al langer dan 1 jaar is. Bij leegstand langer dan 1 jaar kijken we naar de Centrumvisie en de Detailhandelsvisie of de huidige bestemming nog wel past of aangepast dient te worden.

Wanneer een pand na 12 maanden nog niet is verhuurd/verkocht wordt het pand ingebracht bij het Kernteam Centrum om te kijken naar een mogelijke functiewijziging. Pas als allerlaatste maatregel zetten we in op een functiewijziging van een plint (begane grond) naar wonen. Als er eenmaal een woonfunctie zit, leert de praktijk dat deze niet meer wijzigt naar een andere functie.

Wanneer het past in de plannen van de Centrumvisie nemen we contact op met de makelaar/eigenaar om de mogelijkheid voor functiewijziging te bespreken. Het pand kan dan aangepast worden naar de nieuwe bestemming waardoor het sneller verhuurd/verkocht zal worden en leegstand gereduceerd wordt.

Maatregel 6**Procesmanagement**

We onderzoeken op welke manier we een verplaatsingscoach kunnen inzetten. Een verplaatsingscoach heeft tot doel om de kleine winkeliers te verplaatsen naar het kernwinkelgebied. Gezien de ambitie om tot een compacter centrumgebied te komen is het nodig dat functies buiten dit compacte gebied mogelijk de overstap kunnen maken. De verplaatsingscoach motiveert de winkeliers om zich in het kernwinkelgebied te vestigen en begeleidt het verplaatsingsproces. Meer bezoekers in het centrum, waardoor een hogere omzet en uiteindelijk winst behaald kunnen worden, kan verleidelijk zijn om te verplaatsen. Hogere huren werken aan de andere kant weer belemmerend. Hiervoor worden elders in Nederland tijdelijk lagere huren of een verplaatsingsubsidie aangeboden.

Maatregel 7**Verhuissubsidie en transformatiesubsidie**

De Centrumvisie benoemt de verhuissubsidie en de transformatiesubsidie als mogelijke maatregelen om verkleuring van winkelvastgoed naar andere functies

(voornamelijk op de oostwest-as) tot stand te laten komen. Dit moet leiden tot zelfstandige verblijfsmilieus die het winkelen op de noordzuid-as aanvullen. Centrumstedelijke voorzieningen die nu verspreid zijn over het stedelijk gebied, dienen weer zo veel mogelijk gecentreerd te worden. Anderzijds is het versterken van de woonfunctie zeer gewenst. Dit zal bijdragen aan de leefbaarheid en het draagvlak voor de zojuist genoemde voorzieningen, waardoor het centrumgebied aantrekkelijk, goed functionerend en multifunctioneel wordt. Wij willen de ervaringen met de inzet van deze maatregel elders in het land verder onderzoeken en nagaan of deze ook effectief kan zijn in het centrumgebied van Drachten.

Maatregel 8**Stimuleringsregeling gevels**

Drachten kent een centrum waar panden uit verschillende bouwperiodes en diverse stijlen naast elkaar staan.

8.2 Subsidies

Sommige panden dateren uit de 19de eeuw of zijn nog ouder. In de loop der tijd is er veel gesloopt, vervangen en aangepast en hierbij is niet altijd rekening gehouden met de oorspronkelijke (historische) architectuur of een goede kwaliteit. Relatief nieuwere gebouwen kunnen gedateerd aanvoelen of zijn door omstandigheden slecht onderhouden waardoor er een armoedig beeld dreigt te ontstaan. Om ondernemers en eigenaren een steuntje in de rug te geven bij het opknappen van de gevel onderzoeken we of een subsidie of andere stimuleringsregeling op specifieke plekken kan bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en daardoor sfeer, beleving en aantrekkelijkheid. Verschillende gemeenten werken met subsidies om het aanzicht van gevels te verbeteren, bijvoorbeeld in een tijdelijke situatie bij leegstand of om structureel het aanzicht van een winkelwand te verbeteren. Dit wordt in andere gemeentes met succes uitgevoerd, vaak niet alleen door het aanbieden van een (substantiële) subsidie, maar vooral in combinatie met een expertpool van architecten en stedenbouwkundigen. Hierdoor is (maximale) sturing op de uitstraling van de gevels mogelijk.

Maatregel 9**Strategisch verwerven**

In situaties waar de markt de uitdagingen van de centrumvisie onvoldoende oppakt, is de gemeente voornemens zich actief op te stellen. Met het oog op het realiseren van de ambities voor het centrumgebied zal de gemeente gebruik maken van de wettelijke instrumenten zoals die ook door de raad zijn vastgesteld in de Nota Grond en Vastgoed beleid. Dat betekent concreet dat de gemeente een actieve rol heeft bij strategische verwervingen. Directe en vrijwillige onderhandelingen met eigenaren zijn daarvoor een goede mogelijkheid. In aanvulling op zulke onderhandelingen kan de gemeente op aan te wijzen locaties of deelgebieden gebruik maken van het wettelijk toegestane voorkeursrecht. De toepassing van de instrumenten uit het grondbeleid en het bepalen van het juiste instrument wordt afgestemd met college en/of raad en is onderdeel van zelfstandige besluitvorming. Daarnaast kan de gemeente een actieve rol aannemen om met behulp van eventuele ruilobjecten ontwikkelingen te bevorderen. Bij de afweging van de inzet van grondbeleidsinstrumenten zal nadrukkelijk getoetst worden aan het geldende provincie brede Bibob beleid.

Maatregel 10

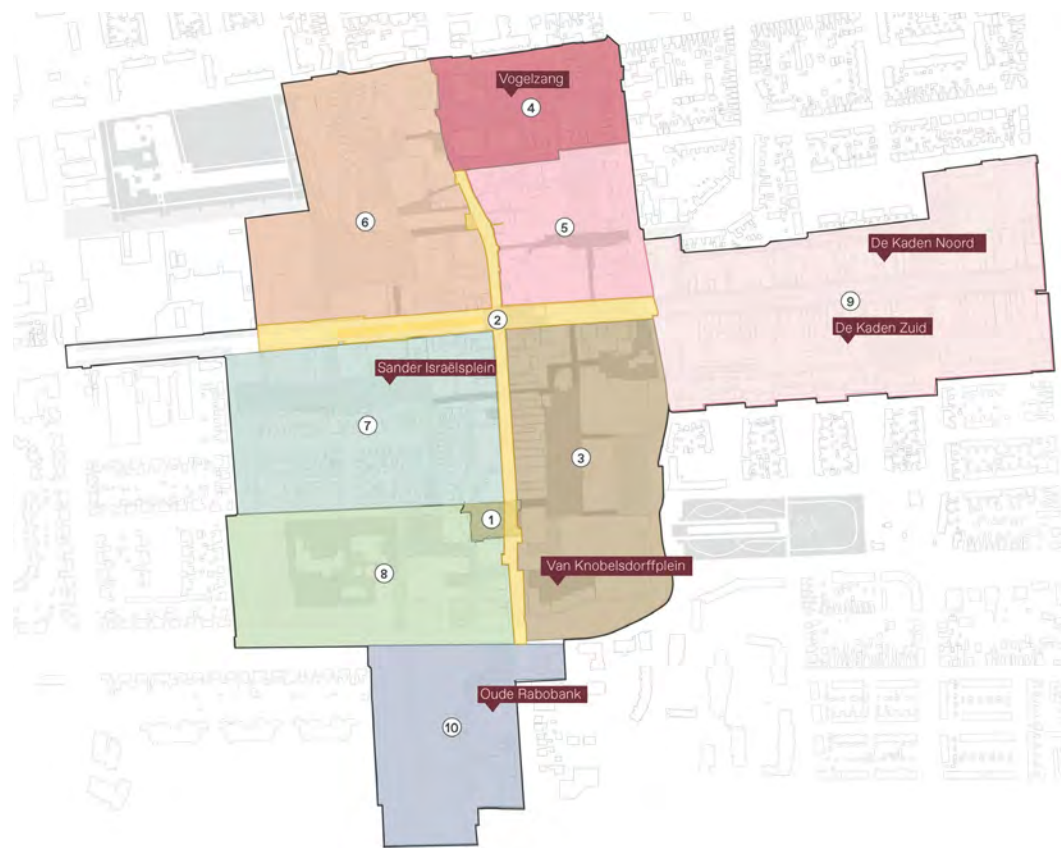
Koppelkansen warmtetransitie

In de Transitievisie Warmte (TVW, vastgesteld door de raad in 2021) staat dat de centrumopgaven een koppelkansen vormen met het aardgasvrij maken. Destijds is ervoor gekozen het centrum als een van de vier startwijken te benoemen waar we inzetten op het aardgasvrij maken van woningen en gebouwen voor 2030 (warmtetransitie). Het is de bedoeling dat we samen met stakeholders bepalen wanneer en hoe een wijk van het gas af gaat. Voordat een keuze gemaakt kan worden voor een warmte-alternatief, stellen we samen met betrokken partijen in het centrum een wijkuitvoeringsplan (WUP) op. De ambitie is om in 2024 te starten met een WUP voor het centrum. We zien verschillende koppelkansen tussen de uitvoering van de Centrumvisie en de verduurzaming van Drachten, bijvoorbeeld bij verbouw of nieuwbouw van vastgoed. Zie voor een uitgebreide omschrijving Bijlage IV.

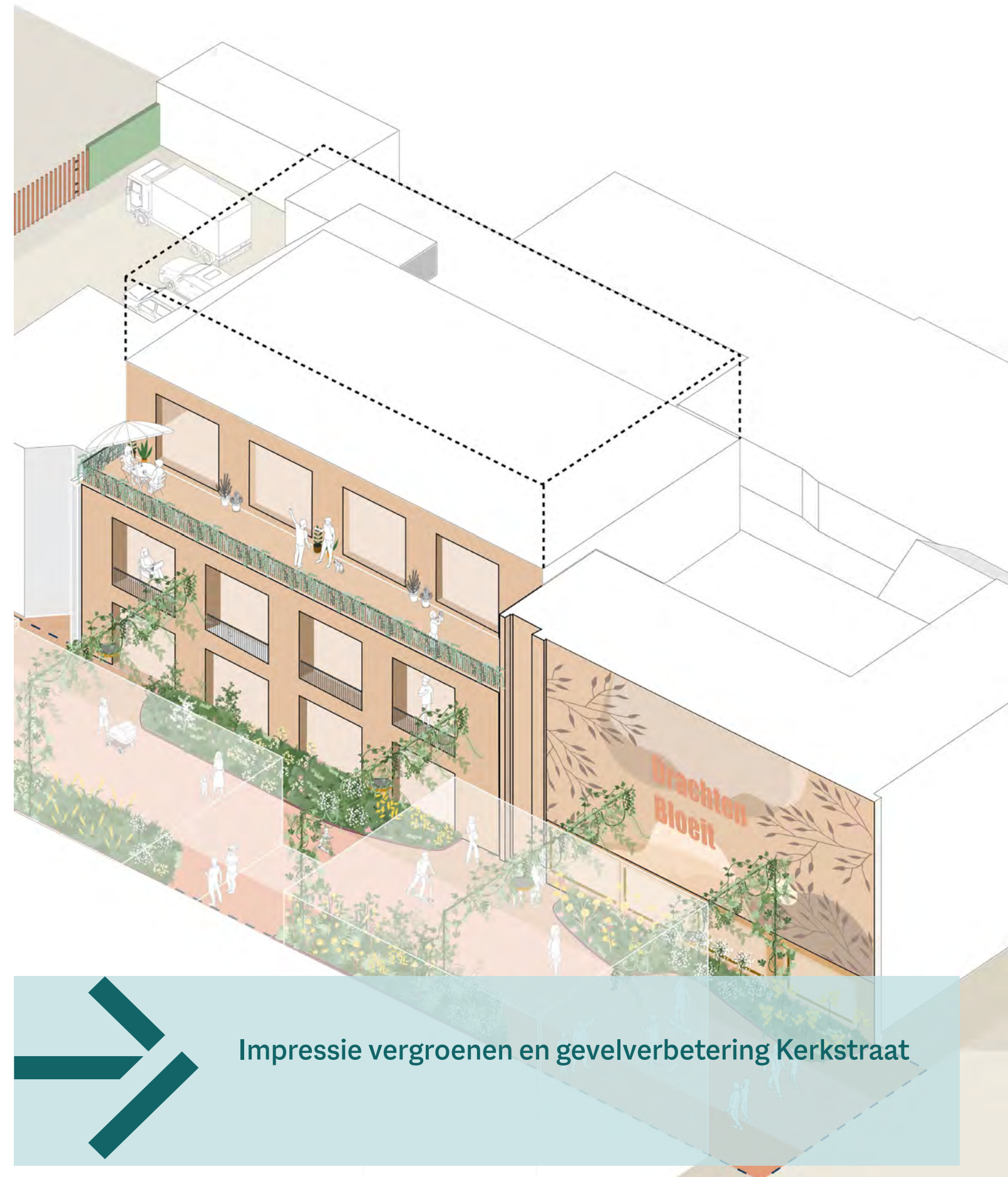
Maatregel 11

Spelregels parkeervoorzieningen

Bij het toevoegen van functies moet bij de vergunningverlening aangetoond worden dat een bouwplan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. In de praktijk betekent dit vooral voor veel kleine herontwikkelingen naar bijvoorbeeld woningbouw dat het moeilijk of niet mogelijk is te voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. De gemeente ontwerpt spelregels voor parkeernormen en mogelijkheden om te parkeren in openbare garages. Zie ook hoofdstuk 6 over mobiliteit.



Afbeelding 79: Verdeling 10 gebiedsgerichte ontwikkelingen



Impressie vergroenen en gevelverbetering Kerkstraat



Colofon

Project:

Gebiedsprogramma Centrum Drachten
Deel I

Gebiedsprogramma:

De Zwarte Hond i.s.m. gemeente Smallingerland en Bureau
Pau

Copyright:

De inhoud van dit boekwerk en de hierin opgenomen gegevens, afbeeldingen, teksten en combinaties daarvan zijn beschermd door auteurs-, en databankrechten.

We hebben ons uiterste best gedaan om bronnen en rechthebbenden van het beeldmateriaal te achterhalen. Wanneer desondanks beeldmateriaal wordt getoond waarvan je (mede-)rechthebbende bent en voor het gebruik waarvan je geen toestemming hebt verleend, verzoeken we je een mail te sturen aan bd@dezwartehond.nl.

BIJLAGEN

I-V

Bijlage I | Samenvatting aanvullende inzichten op Centrumvisie

Samenvatting van aanvullende inzichten ten opzichte van de Centrumvisie die bepalend zijn voor het Gebiedsprogramma:

Doelen Centrumvisie	Streefthema's Centrumvisie	Aangescherpte inzichten programmafase t.o.v. inzichten Centrumvisie
1: compact detailhandelscentrum & transformeren winkelvastgoed	aantrekkelijker	<ul style="list-style-type: none"> op dit moment is het leegstandscijfer niet hoog (3%) en daardoor niet storend – huidige urgentie minder groot dan jaar geleden ingeschat. blijft belangrijk aandachtsgebied omdat leegstand snel kan toenemen bijvoorbeeld als grote functies verdwijnen. plint bijna overal op te vullen met andere functies. Zie doel 2 (functiemix). Voorzichtig zijn met woonfunctie op begane grond toe te staan. Bij nieuwbouw plinthoogte (onderste laag) dusdanig hoog maken dat toekomstige functiewisseling mogelijk is.
2: vergroten functiemix, gebiedsprofielen en meer wonen	Intenser bebouwd, socialer (ontmoeten), veelzijdiger, aantrekkelijker, herkenbare identiteit	<ul style="list-style-type: none"> Op gebied van functiemix onderscheid Drachten zich van veel andere binnensteden. Relatief weinig wonen, dienstverlening, werken, en leisure in centrum Drachten. Andere vaak meer historische binnensteden kennen van oudsher een grotere functiemix. Hierdoor is het na sluitingstijd en op zondag stil en levenloos in Drachten. Er is momenteel weinig synergiën tussen winkels en andere functies als cultuur, wonen, dienstverlening. Bezoekers van het centrum blijven maar kort. Na sluitingstijd geen mensen op straat (veiligheid). Centrum Drachten 'sprankelt' onvoldoende. Het huidige centrum voelt niet als stedelijk centrum maar als boodschappen-winkelgebied. Toevoegen van functies is key factor om doelstellingen Centrumvisie te bereiken en centrum Drachten een meer sprankelend imago te geven. Toevoegen functiemix een zeer belangrijk en tot nu onderschat winstpunt voor het centrum, omdat het alle streefthema's tegelijk raakt. Dit doel vormt stedenbouwkundig en procesmatig samen met punt 7 vanuit de meest complexe uitdaging. Het vraagt o.a. een 'visie op transformatie en uitbreiding' met een scope van 40 of 50 jaar. Functiemix als doel zal duidelijker in beleidsnota's naar voren moeten worden gebracht en de ambitie zal duidelijker (dan alleen de Centrumvisie) moeten worden gecommuniceerd. Planologisch kader dient verruimt te worden waardoor ontwikkelaars en de markt worden uitgedaagd. Dit zo opzetten en communiceren dat eigenaren en de markt wordt uitgedaagd. Doorgroei naar meer functiemix zal dan nog niet vanzelf gaan. De gemeente zal zelf ook moeten blijven acteren als aanjager en procesmanager om functies naar binnenstad te krijgen. Deels wordt gemeente zelf opdrachtgever. Daarnaast gemeentelijke regie op gebiedsontwikkelingen waar functiemix het uitgangspunt is. Daghoreca meer spreiden over het centrum. Fast food, hotel, etc. Onderwijs in combinatie met bedrijfsleven (collegezalen, ontmoetingsruimte). Cultuurfuncties Museum en bibliotheek uitbreiden en vernieuwen.

		<ul style="list-style-type: none"> Woningen met 300-400 uitbreiden. Overige toe te voegen functies hoeven niet perse in een 'gebiedsprofiel' te passen. Mix is juist prima. Kansen benutten en gebiedsontwikkelingen niet onnodig te compliceren door te veel te sturen op gebiedsprofielen.
3: optimaliseren boodschappenaanbod (versterking supermarkt Noordzijde)	aantrekkelijker	<ul style="list-style-type: none"> Supermarkt op Vogelzang doorslaggevend voor het definitief zekerstellen gezonde Noorderbuurt voor toekomst (lange termijn effect). Interesse markt voor supermarkt is pas te peilen als aantrekkelijk plan voor Vogelzang wordt gepresenteerd (eerst perspectief creëren). Een super op Vogelzang heeft de voorkeur omdat het ook aantrekkingskracht op andere functies zal hebben die we naar Vogelzang willen halen.
4: centrum goed bereikbaar en eenvoudig parkeren	aantrekkelijker	<ul style="list-style-type: none"> Verbeteren circuitvorming in het centrumgebied en routes naar parke(re)n Fietsroute westzijde verbeteren en meer plekken om de fiets te parkeren Drachten nog relatief veel maaiveld parkeren (aantal 1890 pp's in totaal waarvan 927 aantal gebouwd; excl KO-plein). Drachten loopt achter op vergelijkbare steden, waar inmiddels groter deel parkeren is ondergebracht in gebouwd parkeren. Noordzijde is strategische lange termijn investering gebouwd parkeren nodig. Mogelijk ook op De Kaden. Parkeergarages moeten toekomstige gewenste groei van functiemix kunnen opvangen. Parkeerberekening nog niet te maken, want afhankelijk van programmatische ontwikkelingen.
5: verblijfskwaliteit vergroten	Aantrekkelijker en socialer	<ul style="list-style-type: none"> Quick win en effectief: 5 plekken in het centrumgebied opwaarderen met meer groen, bankjes en daghoreca. Quick win is reclame-uitingen op straat reguleren en handhaven en invoering venstertijden om bevoorrading te reguleren. In gebiedsontwikkelingen ook verblijfskwaliteit n.t.b. Overig maaiveldinrichting (bestrating) ligt er redelijk goed bij. Urgentie om te vervangen is relatief laag, hoewel er verschillende plekken verrommeld zijn. Duurzaamheid: Bestrating ouder dan 30 jaar (Engelse staan) komt niet meer terug bij aanpassingen. De steen van laatste 10 jaar blijft gehandhaafd in nieuwe plannen.
6: vergroening en klimaatadaptatie	Aantrekkelijker	<ul style="list-style-type: none"> Laag groen vooral daar waar effectiviteit op belevingswaarde het grootst is (daar waar veel mensen zijn). Zie 5 plekken punt 5. Quick win: 5 plekken in centrumgebied opwaarderen met meer groen. Daarnaast nadere studie aanloopgebieden. Hier is urgentie minder hoog. Enkele gebieden vragen op termijn herinvestering (rond gemeentehuis e.a.). Verduurzaming en energietransitie van bestaande gebouwen is een uitdaging waar we zonder financiële middelen geen grip op zullen krijgen. Vanuit Duurzaamheid zal een WUP opgesteld worden.
7: identiteit zichtbaar maken	identiteit	<ul style="list-style-type: none"> Huidige identiteit (imago) van centrum Drachten onvoldoende. Kern van het probleem zit in de van oorsprong alleen op het Assenkruis georiënteerde bebouwing en een rommelige invulling van de kwadranten daar achter. Omdat dit ook de bronpunten zijn voor bezoekers (parkeerplaatsen) is dit vaak ook de eerste kennismaking met het centrum. Daarnaast is een deel van de bebouwing gedateerd en is de functiemix beperkt:

		<ul style="list-style-type: none"> o Imago sluit niet aan bij een gewenst imago van 2^e stad van Friesland dat zich richt op innovatieve maakindustrie. o De bebouwing doet gemiddeld dorps aan en kent te weinig stedelijkheid (veel maaiveld parkeren, gemiddeld lage bouwhoogte) en veelvuldige achterkantensituaties (soms verloederd). o Vanwege ontbreken historische bebouwing weinig aantrekkelijke gebouwen die een 'verhaal' vertellen. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbeteren imago samen met punt 2 grootste uitdaging uit de Centrumvisie ▪ Lange termijn visie en architectuurbeleid nodig. Zorgvuldige eigentijdse transformatiearchitectuur is enig alternatief voor huidige bebouwing. Kansen ontstaan als dit samen wordt opgepakt met punt 2 (uitbreiding voor functiemix). ▪ Stimuleren cultuurfuncties in binnenstad en kunst op straat met impact op binnenstad
8: samenwerken		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Samenwerking blijft basis

			Het centrum straalt niet uit een stad te zijn voor 'innovatieve maakindustrie'	
	7	Enkele verloederde deelgebieden	Negatief imago	Integrale Gebiedsgerichte aanpak nodig

		Oorzaak	Gevolg	Maatregel
Uitdagingen alle binnen steden:	1	Door o.a. internetverkoop minder winkelopervlak nodig	Leegstand winkels schadelijk voor imago	Met ondernemers streven naar compacter detailhandelscentrum en waar nodig transformeren winkelvastgoed
	5	Weinig verblijfskwaliteit	Na boodschap gaan mensen direct naar huis	Verblijfskwaliteit toevoegen en aantrekkelijkheid routes verbeteren: bankjes, groen, dag horeca, groene gevels, etc. Ook zichtlijnen, verrassing, afwisseling in vorm en afmetingen.
Typisch Drachten:	2	Weinig wonen, dienstverlening, werken, en leisure in centrum	Centrum Drachten 'sprankelt' onvoldoende. Eenzijdige doelgroep op straat. Geen win-win tussen functies. Na sluitingstijd geen mensen op straat (veiligheid)	Verruimend planologische kader (0.a. bouwhoogte) voor meer functiemix en meer wonen voor komende 30 jaar. Zo opzetten en communiceren dat eigenaren en de markt wordt uitgedaagd. Gemeente zelf ook acteren als aanjager.
	4	Gemiddelde bouwhoogte is laag	Voelt meer als dorp dan als 2 ^e stad van Friesland (imago).	Idem: verruimend planologisch kader voor meer stedelijkheid.
	5	Weinig belevingswaarde door ontbreken historische bebouwing Verwaarloosde 'achterkanten' geven negatief imago		Stedenbouwkundig beleid: verbeteren structuren, oplossen achterkantsituaties Architectuurbeleid Zorgvuldige eigentijdse architectuur
	6	Cultuur en kunst weinig 'zichtbaar' in binnenstad	Relatief weinig win-win tussen cultuur en binnenstad-beleving. Centrum Drachten straalt nu weinig 'creativiteit' uit.	Stimuleren cultuurfuncties in binnenstad en kunst op straat met impact op binnenstad

Bijlage II | Functionele analyse huidige situatie

Bijlage 3 – Functionele analyse huidige situatie

Algemene trends en ontwikkelingen in winkelgebieden

Het hoge leegstandspercentage in vele binnensteden in West-Europa zijn het resultaat geweest van structurele ontwikkelingen op het gebied van vraag en aanbod. Aan winkelvastgoed kon relatief veel verdiend worden, waardoor het aantal vierkante meters ongefundeerd uitgebreid werd. Door de lange ontwikkeltermijn van vastgoed kwam na de financieel-economische crisis ook nog veel winkelvastgoed op de markt, terwijl op dat moment de vraag al sterk afnam.

De afname van de vraag kwam voort uit een combinatie van factoren. De belangrijkste factor was een sterke stijging van aankopen via internet, met name voor goederen in de niet-dagelijkse sector. Door de coronapandemie is deze ontwikkeling versterkt: 97% van de Nederlanders raakten bekend met het bestellen van maaltijden of goederen via internet. De omzetgroei van webwinkels, die in de jaren '10 sterk steeg, daalde weliswaar in 2022, maar de verwachting is dat de omzet definitief bij de online-kanalen terecht gekomen is. Het online aandeel in de omzet van supermarkten is op dit moment nog beperkt, maar neemt snel toe.

In heel West-Europa doen zich op demografisch gebied ook veranderingen voor. Het aandeel ouderen neemt sterk toe, waarvan bekend is dat zij relatief minder in de detailhandel besteden.

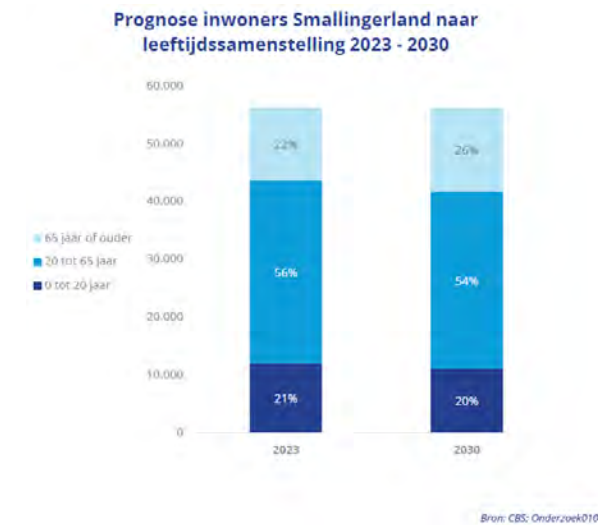
De vraag van consumenten is ook veranderd. Zij zijn veeleisender geworden: Men wil graag een ruime keuze. E-commerce biedt dat, net als de grotere winkelgebieden. Ook gezelligheid en gemak zijn pré's.

De toename van welvaart heeft ervoor gezorgd dat het aantal horecagelegenheden in binnensteden flink toegenomen is. Vooral grote steden hebben hiervan geprofiteerd, waar een grotendeels jonge en hoogopgeleide bevolking zich identificeert met zijn eetgedrag (food is the new fashion).

Demografie en leefstijlen

Verschillende demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing, huishoudensamenstelling, culturele diversiteit en verstedelijking hebben hun weerslag op het koopgedrag van de consument en het functioneren van winkels en winkelgebieden. De vraag vanuit ouderen is door beperking in mobiliteit nu eenmaal anders dan de vraag vanuit jongeren met of zonder kinderen. Ook de huishoudensamenstelling heeft als consequentie dat kleinere huishoudens (bijvoorbeeld alleenstaanden en eenoudergezinnen) een ander bestedingspatroon hebben dan grotere huishoudens met tweeverdieners. Verwacht wordt dat de ontwikkeling van het aantal huishoudens en vooral de samenstelling zijn weerslag zal hebben op de detailhandel. Daarbij zal het aantal huishoudens blijven toenemen, met enerzijds als aanleiding de toename van alleenstaande ouderen en anderzijds doordat jongeren op een latere leeftijd gaan samenwonen. De toename van meer kleinere huishoudens betekent ook meer kleinere woningen, met effecten de detailhandel. Winkelgebieden en retailers moeten op dit soort verschuivingen weten te anticiperen. Een ontwikkeling die steeds meer zichtbaar wordt in Nederland is de verstedelijking. Steeds meer mensen trekken richting de stad. Dit zal zijn weerslag krijgen op de detailhandel. Enerzijds zijn er gebieden waar de druk toeneemt en waar aan consumentvraag beantwoord moet gaan worden, anderzijds zullen er gebieden zijn waar bewoners en dus consumenten wegtrekken.

Om specifiek de huidige functionele opbouw van het centrum van Drachten (aanbod) te kunnen omschrijven, is het van belang om allereerst de eindgebruikers, hun behoeften en de daarbij horende koopkracht (vraag) in kaart te brengen. Om meer inzicht in de detailhandelfunctie te krijgen heeft Colliers Research & Consultancy, (september 2023) in opdracht van de gemeente Smallingerland een rapportage opgesteld. Verderop in dit hoofdstuk komt naar voren dat het winkelgebied met name bezoekers uit de gemeente zelf ontvangt (59%), waardoor het winkelaanbod voor een belangrijk deel op deze doelgroep ingericht is.



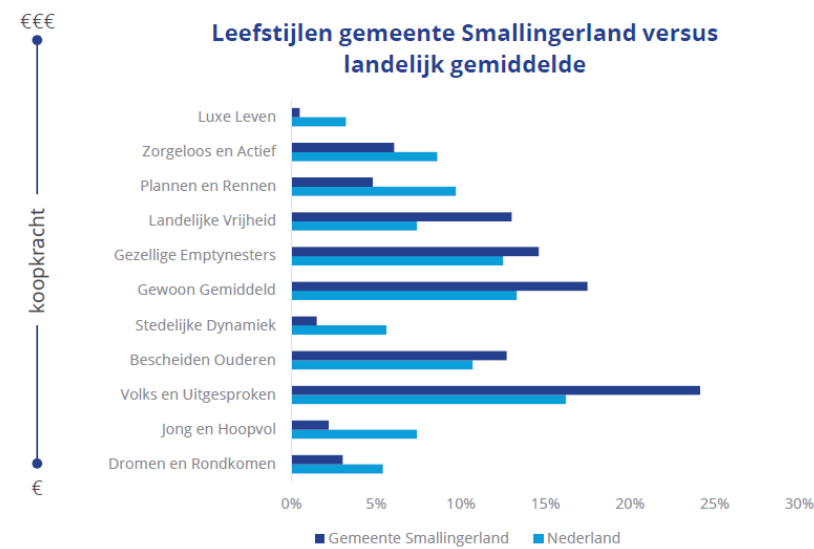
Figuur 1: Prognose inwoners Smallingerland naar leeftijdssamenstelling 2023-2030. Bron: CBS en Onderzoek010

In Smallingerland wonen 56.300 inwoners verdeeld over 25.500 huishoudens. Op dit moment is 37% van de huishoudens een eenpersoonshuishouden, 30% zijn paren en 33% gezinnen. De meest recente prognose van het CBS geeft aan dat het aantal inwoners ongeveer gelijk blijft tot 2030. Het aantal huishoudens neemt wel toe met 2,4%. Dit verschilt van de landelijke trend. In Nederland neemt het aantal inwoners namelijk met 4% toe tot 2030 en het aantal huishoudens met 5%.

De toename in het aantal huishoudens in Smallingerland komt door vergrijzing. In 2023 is 22% 65 jaar of ouder, wat iets hoger is dan het landelijk gemiddelde. In 2030 wordt dit 26%. Ouderen bezoeken graag de supermarkt, maar geven minder uit aan bijvoorbeeld kleding. De vraag naar niet-dagelijkse winkels (retail) vermindert dus.

Het gemiddelde inkomen per inwoner is €24.300 per jaar, wat 12,6% lager is dan het landelijk gemiddelde. Inwoners met een lagere koopkracht geven relatief minder uit aan kleding, horecabezoeken en andere niet-dagelijkse retail. Ook bezoeken ze vaker budgetwinkels.

Uit de demografische opbouw vloeien verschillende leefstijlen voort. In de bijlage is een beschrijving opgenomen van de verschillende leefstijlen, die per huishouden van Whooz Whize via de NVM zijn verkregen. In de onderstaande grafiek zijn de verschillende leefstijlen in de gemeente Smallingerland te zien, afgezet tegen het landelijk gemiddelde en op volgorde van koopkracht. De dominantst aanwezige leefstijlen in Smallingerland zijn 'Volks en Uitgesproken', 'Gewoon Gemiddeld' en 'Gezellige Emptynesters'. Gezamenlijk vormen deze doelgroepen ongeveer 56% van de leefstijlen van alle huishoudens in het primaire verzorgingsgebied. De minst en meest koopkrachtige leefstijlen zijn nauwelijks aanwezig in het verzorgingsgebied. Veel huishoudens vallen dus in de middenklasse.

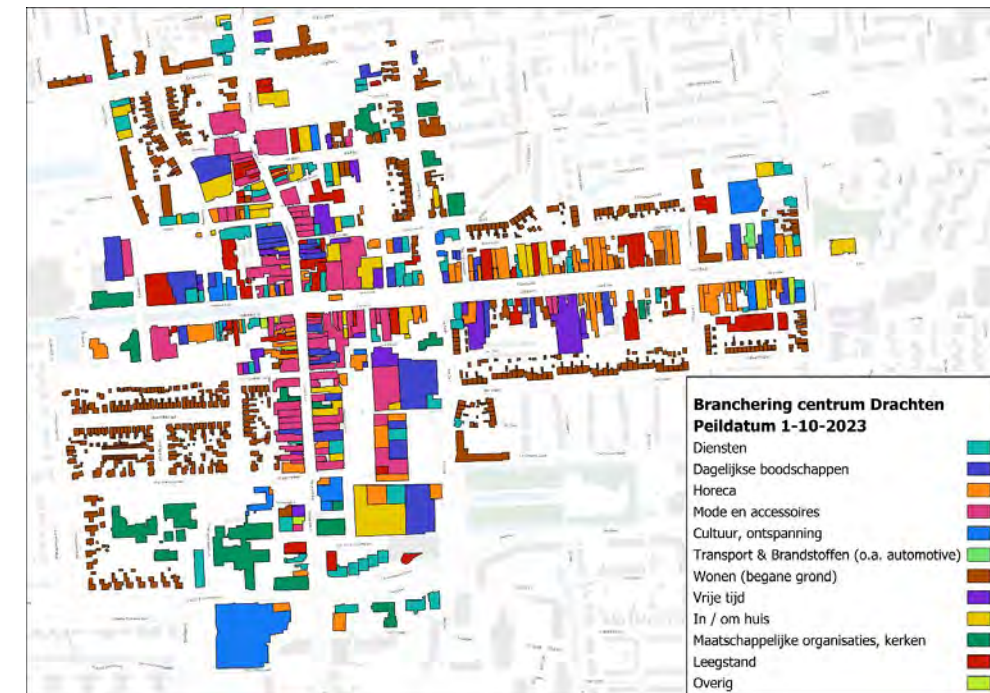


Figuur 2: Leefstijlen gemeente Smallingerland versus landelijk gemiddelde. Bron: NVM en CBS

Kenmerkend voor deze leefstijlen is de lage-tot gemiddelde koopkracht en oudere leeftijd. 'Gewoon Gemiddeld' en 'Volks en Uitgesproken' zijn meestal gezinnen, terwijl 'Gezellige Emptynesters' ouderen zijn waarvan de kinderen uit huis zijn. Vanwege de vergrijzing nemen de leefstijlen 'Bescheiden Ouderen', 'Gezellige Emptynesters' en 'Zorgeloos en Actief' naar verwachting verder toe, zowel in Smallingerland als in Nederland.

De leefstijlen in de gemeente Smallingerland behoren tot de middenklasse en kenmerken zich door een lage-tot gemiddelde koopkracht. Vergrijzing zal tot een toename van oudere leefstijlen leiden.

Huidige branchering



Figuur 3: Kaart branchering centrum Drachten. Bron: Locatus en eigen waarneming.

In de bovenstaande kaart is onderscheid gemaakt tussen de verschillende functies op de begane grond, zoals verschillende vormen van detailhandel, horeca en wonen.

Noordelijk gedeelte

Het noordelijk gedeelte van het centrum kent een verscheidenheid aan verschillende functies en sferen. Zo kan men in de Noorderbuurt tot de kruising met Westerstraat en Kleine Beurs voornamelijk functies in de branche "Mode en Accessoires" vinden, aangevuld met winkels voor de dagelijkse boodschap en in de sector "vrije tijd" en "in/om huis". Vanaf het 'Franse plein' (kruising Oudeweg en Noorderbuurt) tot en met Markt zijn voornamelijk diensten en relatief grote vestingen voor een dagelijkse boodschap te vinden. Het einde van de Noorderbuurt tot aan de rotonde met Vogelzang, De Lange West en Stationsweg spelen twee facetten de hoofdrol: De branche "Mode en Accessoires" en (structurele) leegstand. Vanaf de Houtlaan gaat het winkelgebied langzaam over in een woongebied vanaf de kruising met de Torenstraat. Niet-dagelijkse winkels vinden hier hun plek. Aan de andere kant van en parallel aan de Noorderbuurt is een supermarkt gevestigd, waarna de functie verandert naar wonen.

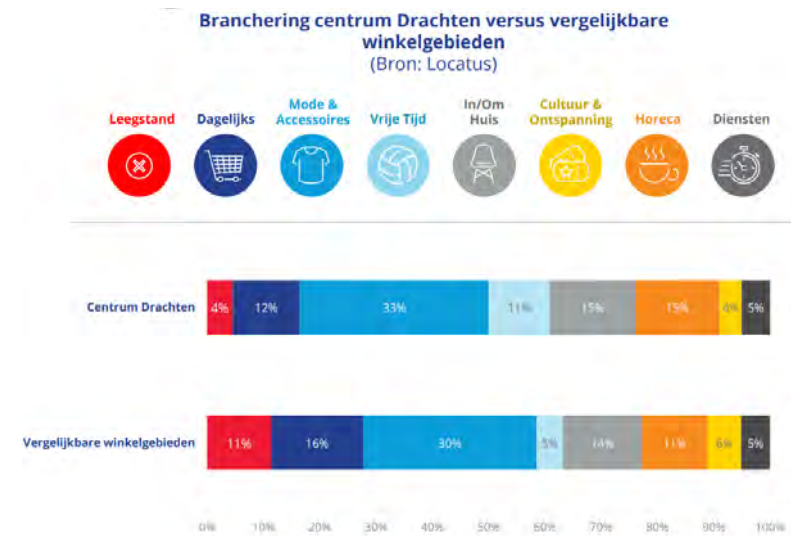
Zuidelijk gedeelte

In het zuidelijk gedeelte van het centrum, met name rond het Raadhuisplein en in de Zuiderbuurt, zijn op enkele uitzonderingen na winkels in de branche "Mode en Accessoires" zeer dominant in het straatbeeld. Vanaf het Museumplein verandert dat beeld met een aantal horecazaken, een bibliotheek en een museum. Aan en in de nabijheid van het Laweiplein zijn voornamelijk culturele en maatschappelijke instellingen zoals de Lawei, het gemeentehuis en daarnaast verschillende soorten diensten, van kapperszaken tot financiële intermediairs, gevestigd. Aan de oostkant van het zuiden zijn rond De Marke detailhandel voor dagelijkse boodschappen gesitueerd, waarna verder naar het oosten woonfuncties op de begane grond begint.

West-oostas

De west-oostas van het centrum loopt vanaf de passantenhaven aan het Moleneind tot de rotonde met Noorder- en Zuiderdwaarsvaart en Raai en geeft een wisselend beeld. Het gebied kenmerkt zich vanaf de passantenhaven met overwegend diensten, leegstand en functies die de rug naar de vaart gekeerd hebben. Nabij het carillon, het hart van het assenkruis, is aan de Noordzijde horeca te vinden, terwijl het zuiden verschillende soorten branches te vinden zijn. Vanaf het carillon is voornamelijk "Mode en Accessoires" dominant. Dat beeld verandert vanaf de kruising met De

Kaden, De Drift en Torenstraat. Horeca is hier toonaangevend, maar er zijn ook diensten, vrijetijdswinkels en plekken waar de dagelijkse boodschap gehaald kan worden.



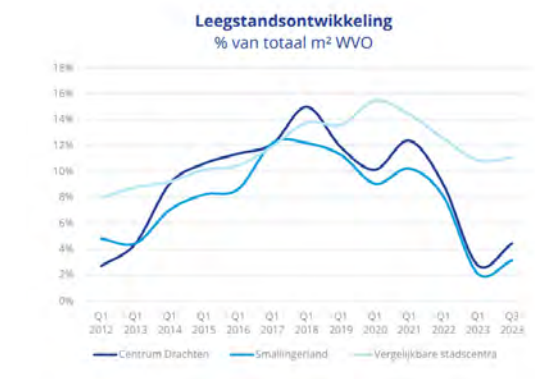
Figuur 4: Branchering centrum Drachten versus vergelijkbare centra. Bron: Locatus

Uit de brancheringsanalyse (figuur QQ) blijkt dat het aandeel horeca in Drachten relatief hoog is. Dat geldt ook voor de branche "Mode & Accessoires. Het aandeel "Dagelijks" is daarentegen laag, wat kansen biedt voor het centrum. Deze branche is toekomstbestendiger dan Mode & Accessoires en past bij de demografische ontwikkelingen. Op dit moment bestaat ongeveer vier procent van de branchering in het centrum uit Cultuur & Ontspanning. Dat is minder dan het aandeel in vergelijkbare winkelgebieden.

Leegstandsontwikkeling



Figuur 5: Kaart leegstand centrumgebied. Bron: Locatus en eigen waarneming.



Figuur 6: Leegstandsontwikkeling. Bron: Locatus

In de bovenstaande kaart (zie figuur 5) zijn verschillende categorieën leegstand te zien. Binnen de vastgoedliteratuur wordt onderscheid gemaakt in aanvangs- en frictieleegstand (leegstand minder dan één jaar, kleur: Oranje), langdurige leegstand (leegstand tussen één en drie jaar, rood) en structurele leegstand (leegstand meer dan drie jaar, donkerblauw). Dit betreft de huidige leegstand en betreft dus een momentopname, gemeten door Locatus (2023) en vervolgens in het veld gecontroleerd. Daarnaast geeft de kleur lichtgroen aan welke panden in de afgelopen vijf jaar (sinds 2018) minimaal langdurig of structureel leeg hebben gestaan. Door het toevoegen van de laatste categorie wordt niet alleen de huidige leegstand zichtbaar, maar geeft deze kaart ook een beeld van locaties in het centrum waar vaker leegstand langer voorkomt.

In zijn algemeenheid kan over de leegstand in het centrumgebied worden gezegd dat de leegstand op dit moment (vier procent in 2023) in relatieve en absolute zin laag is. Vergeleken met vergelijkbare stadscentra (zie figuur 6), scoort het centrum van Drachten in het recente verleden goed en ligt het leegstandspercentage sinds het eerste kwartaal van 2019 onder het gemiddelde. Kanttekening daarbij is dat het leegstandspercentage relatief gezien weliswaar meeviel, maar in absolute termen schommelde tussen de tien en twaalf procent, een hoog percentage gekeken naar waar de stad 10 jaar geleden vandaan komt (destijds rond de drie procent). Daarnaast kent leegstand een grillig verloop, dat sterk beïnvloed kan worden door de komst dan wel vertrek van grote formules. Het lage leegstandspercentage is mogelijk ook te verklaren doordat veel detailhandel dat overeind is gebleven door coronasteun de afgelopen jaren. Een groot deel van de retailers hebben nog een coronaschuld openstaan bij de overheid. Dat zet druk op de liquiditeit. Sinds begin 2023 stijgen de faillissementen in de retail. Score, Scotch & Soda, Shoeby en Doek Retail (Vera Moda, Vila en Pieces) zijn recente voorbeelden. Een aantal retailers maken ook een doorstart of voorkomen een faillissement via de Wet Homologatie Onderhands Akkoord (WHOA). De verwachting is dat het aantal faillissementen zal oplopen.

Het noordelijk gedeelte van het centrum functioneert wisselend. Tot de eerste kruising met de Oudeweg biedt de Noorderbuurt levendigheid met verschillende soorten winkels en terrassen, maar verderop verandert dat in een eentonig beeld met leegstand en modeketens in het lagere segment. De situatie aan Markt ziet er eveneens niet rooskleurig uit met forse leegstand en structureel braakliggend terrein, wat de sfeer op het recent vernieuwde plein geen goed doet.

Het zuidelijk gedeelte van het centrum draait overwegend goed. De leegstand is op het moment van schrijven zeer laag, waarbij voornamelijk de Zuiderbuurt positief opvalt. Na jarenlange structurele leegstand aan het in 2014 vernieuwde Raadhuisplein, is ook dat gedeelte van het stadscentrum in trek als huisvesting voor winkeliers.

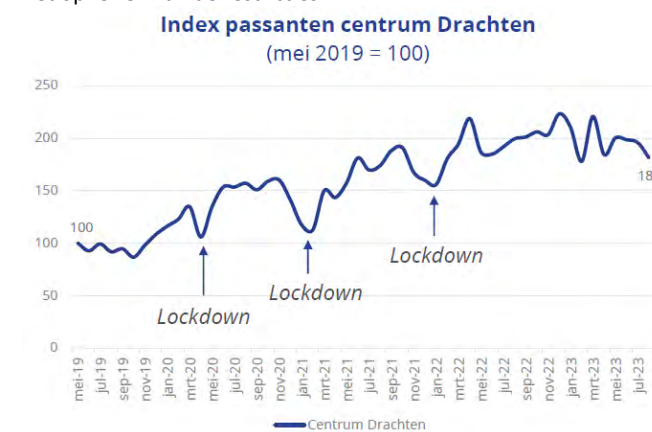
Ondanks forse investeringen in de openbare ruimte aan het Moleneind, heeft de oostelijke vleugel van de as zich nog niet tot het gewenste functionele/economische niveau ontwikkeld en zijn beoogde investeringen in het vastgoed door derden achtergebleven. Er is leegstand en het braakliggend terrein aan Markt raakt ook. Het westelijk deel biedt daarentegen een grote verscheidenheid aan functies en daarmee een kwaliteit, maar ook daar staan wel een aantal relatief grote panden structureel leeg.

Koopstromen

Het in 2017 uitgevoerde koopstromenonderzoek in de provincie Friesland (bron: Broekhuis Rijs Advisering) geeft ons inzicht in de herkomst en waardering van de bezoekers de verschillende winkelcentra in Smallerland. De koopkrachtbinding (de mate waarin inwoners van Drachten hun inkopen in Drachten doen) ligt zowel in de dagelijkse als in de niet-dagelijkse sector op een hoog niveau, respectievelijk 96% en 83%. Wanneer de inwoners van Drachten elders hun aankopen doen gaan ze vooral naar Leeuwarden, en in minder sterke mate naar de stad Groningen. Wanneer gekeken wordt naar de totale omzet in Drachten, kan gesteld worden dat deze voor het grootste deel voortkomt uit bestedingen van inwoners van de plaats zelf of uit de rest van de gemeente; dit betrof 79% respectievelijk 61% voor de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Ook deze percentages liggen op een hoog niveau in vergelijking met andere steden in Friesland.

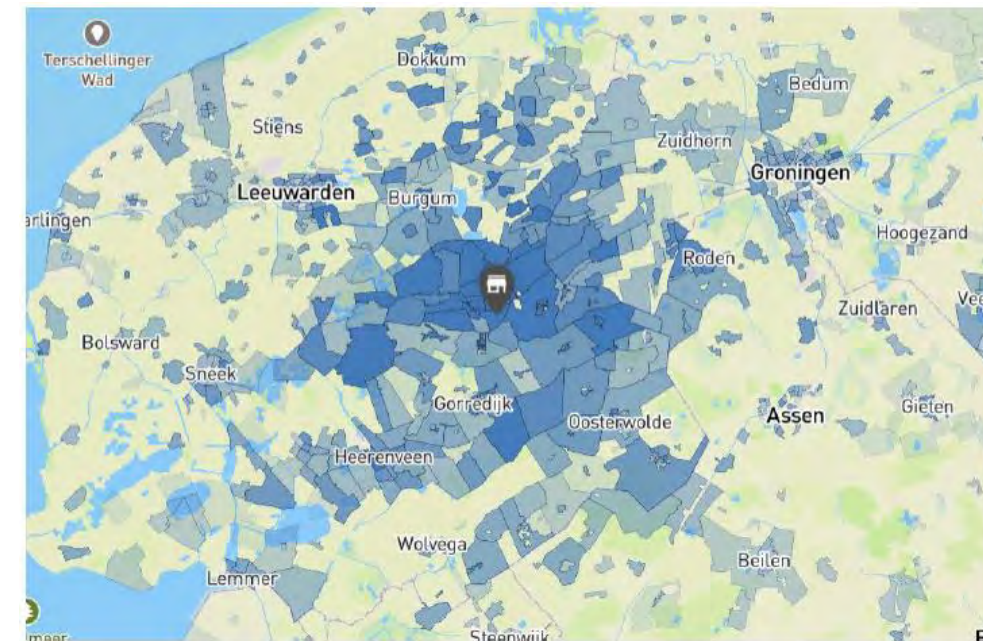
Bezoekers huidige situatie

In de onderstaande grafiek laat een index zien van het aantal passanten in het centrumgebied van Drachten van mei 2019 tot de zomer van 2023. Sinds mei 2019 nemen de maandelijkse bezoekersaantallen in het centrum van Drachten toe. Tijdens periodes met coronarestricties daalden de bezoekersaantallen duidelijk, welke snel weer toenamen na het opheffen van de restricties.



Figuur 7: Index passanten centrum Drachten. Bron: Fetch Analytics (2023)

Het jaar 2023 is qua bezoekersaantallen vergelijkbaar met 2022, maar met meer fluctuaties per maand. Het weer en het afschaffen van coronarestricties in 2022 hebben hierbij zeer waarschijnlijk een rol gespeeld. Het jaar 2022 was namelijk het droogste én zonnigste jaar ooit gemeten door het KNMI.



Figuur 8: Verzorgingsgebied centrum Drachten. Bron: Fetch Analytics (2023)

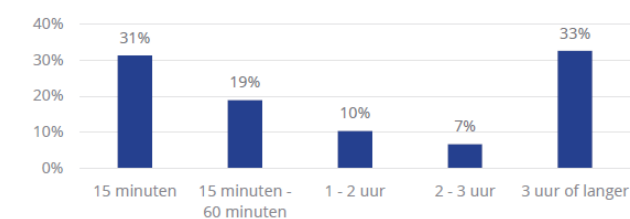
Het beeld hierboven laat de kaart het verzorgingsgebied van het centrumgebied zien. Uit de bezoekersanalyse van Colliers blijkt dat het grootste deel van de bezoekers uit de gemeente zelf komt, rond de 59 procent. Daarnaast komen relatief veel bezoekers uit de omliggende gemeentes. Deze gemeentes hebben geen grote hoofdplaatsen, dus trekt Drachten ze aan voor een dagje shoppen of een bezoek aan de horeca. De volledige lijst van gemeenten is in de bijlagen opgenomen.

Daarnaast is door Colliers getracht op basis van geanonimiseerde data meer te weten te komen over de verblijfsduur van bezoekers aan het centrum, zoals in de grafieken in de figuur 9 en 10 hieronder is weergegeven. Hieruit blijkt dat een groot deel van de bezoekers het centrum van Drachten slechts passeert en er niet lang blijft. Ongeveer één derde (31 procent) verblijft er maximaal een kwartier. Daarnaast verblijft een andere 33% van de bezoekers langer dan drie uur in het centrum. Dit is exclusief werknemers van bedrijven die in dit gebied werken. De mediane verblijfsduur is iets langer dan twee uur (144 minuten).

De meeste bezoekers komen maandelijks naar het centrum (31%) of elk kwartaal (29%). Deze groep bezoekt het centrum meestal met een recreatief motief. Dit komt overeen met het type winkels in het centrum, zoals retail in de categorie "Mode en Accessoires". Centra met een hoger aandeel van dagelijkse winkels hebben vaak meer wekelijkse bezoekers.

Aandeel bezoekers van het centrum van Drachten naar verblijfsduur

Periode juli 2022 – juli 2023

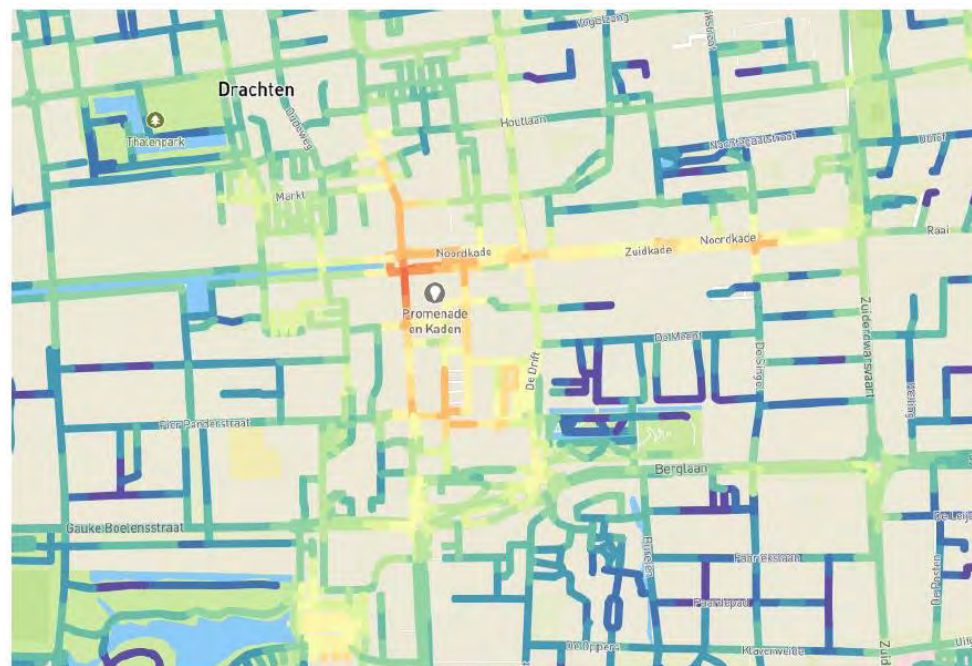


Figuur 9: Aandeel bezoekers van het centrum van Drachten naar verblijfsduur. Bron: Fetch Analytics (2023)



Figuur 10: Bezoekfrequentie aan centrum Drachten. Bron: Fetch Analytics (2023)

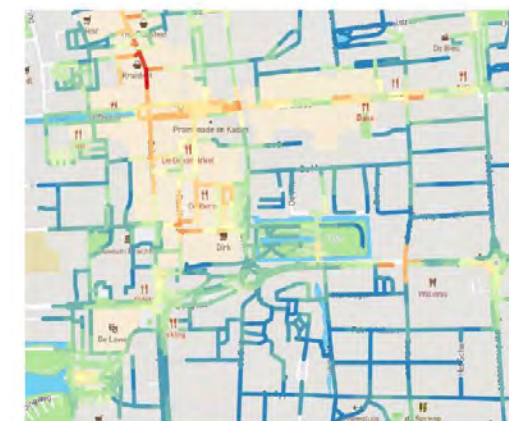
In de kaart hieronder is weergegeven waar zich de loopstromen in het centrumgebied bevinden, in dit geval in juli 2023. Hierin vallen een aantal zaken op. De meeste passanten bewegen rond de Noordkade, dat kruist met de Noorderbuurt en Zuiderbuurt, conform de verwachting van het centrale punt in het centrum. Daarnaast is het gebied rond het Raadhuisplein en De Marke in het zuidoostelijke kwadrant ook goed bezocht, net als het oostelijk gedeelte van de Noord- en Zuidkade. Voornamelijk het laatste is een opvallend gegeven, gezien de excentrische ligging van dat deel van het centrum, maar laat zich verklaren door de hoge concentratie van horeca in het gebied. In het westelijk deel van het Moleneind valt het lage aantal passanten op, ondanks de ligging vlakbij het drukke hart van het centrum. Wat opvalt is dat het Sander Israëlsplein een geïsoleerde status kent, aangezien er geen loopstroom van die locatie naar het dichtbijgelegen gebied rond het carillon aanwezig is. Datzelfde geldt ook voor het Kiryat Onoplein en in iets mindere mate Markt. De noordkant van het centrum is overduidelijk minder bezocht dan het zuidelijk gedeelte. Halverwege de Noorderbuurt bevindt zich een knip in de passantenstroom. Qua passanten houdt hier het drukke centrumgebied op, ondanks de aanwezigheid van grotere winkelruimtes.



Het bezoek aan het centrum is door de week heen natuurlijk niet op alle dagen hetzelfde. Hieronder is daarom een 'gemiddelde' dinsdag (doordeweeks) en een 'gemiddelde' zaterdag (weekend) te zien. Over het algemeen kent het centrum uiteraard meer bezoekers op een zaterdag dan op een dinsdag. Een straat of gebied dat minder of juist meer bezoekers trekt op een doordeweekse dag, wordt ook in het weekend naar verhouding weinig respectievelijk veel bezocht. Er zijn daarnaast ook verschillen op te merken: Zo is het verschil in bezoek aan De Kaden groot te noemen,

iets wat zich andermaal laat verklaren door de hoge concentratie horeca. Ook de supermarkt aan het Kiryat Onoplein in het zuiden van het centrumgebied licht op de zaterdag zeer sterk op en doordeweeks niet noemenswaardig.

Dinsdag



Zaterdag



Bijlage III | Parkeren

BIJLAGE 4 - Parkeren

Een belangrijke kwaliteit van het centrum is de goede bereikbaarheid, zowel per auto, per openbaar vervoer als per fiets en de ruime autoparkeergelegenheid op meerdere plekken. Parkeren en bereikbaarheid zijn belangrijke onderscheidende waarden in relatie tot de steden Leeuwarden en Groningen. Het centrum is goed bereikbaar en er is veel parkeergelegenheid.

Parkeertellingen tonen aan dat er voor het huidige voorzieningenniveau in het centrum een overmaat van parkeren aanwezig is. Om tot gerichte investeringen te komen in de verblijfskwaliteit van het centrum, om de klimaatadaptatie te versterken en om gerichte gebiedsontwikkelingen mogelijk te maken, wordt het aantal parkeervoorzieningen op maaiveld afgebouwd.

Om de effecten van de verschillende ontwikkelingen in en ambities ten aanzien van het centrum in te kunnen schatten is een verkenning van vraag en aanbod naar parkeerplaatsen uitgevoerd. De verkenning bestaat uit 2 onderdelen. In de eerste plaats een 0-meting: wat is de bestaande parkeercapaciteit en hoe wordt deze gebruikt? In de tweede plaats is een vertaling gemaakt van Centrumvisie naar de impact op de parkeerbalans.

Parkeeronderzoek (0-meting)

In september 2022 is in en rond het centrum van Drachten een parkeeronderzoek uitgevoerd. De totale parkeercapaciteit is in beeld gebracht en daarnaast is op verschillende momenten de parkeerdruk gemeten.

De belangrijkste conclusies:

- Van de bijna 1900 pp in het centrum (binnen de ring) is maximaal 67% bezet op de zaterdagmiddag. Op de andere momenten is de druk veel lager.
- De maximale bezetting (op zaterdag) per kwadrant is: Noordwest 63% van 199 pp, Noordoost 74% van 335 pp, Zuidoost 65% van 1150 pp, Zuidwest 74% van 206 pp (ex KO-Plein).

Idealiter komt de bezettingsgraad in het centrum niet boven de 85% a 90% op het piekmoment. Een hogere bezettingsgraad zorgt voor exponentiele toename van zoekverkeer en enige marge is nodig om excessen en fluctuaties op te vangen.

Uitgaande van een maximale bezettingsgraad van 85% is er op het piekmoment nog een restcapaciteit van bijna 350 pp beschikbaar in het centrum. Dat is exclusief het KO-plein en de omliggende schil. Per kwadrant is de restcapaciteit op het piekmoment als volgt:

- Noordwest: 44 parkeerplaatsen
- Noordoost: 37 parkeerplaatsen
- Zuidoost: 230 parkeerplaatsen
- Zuidwest: 23 parkeerplaatsen (restcapaciteit in deze hoek is groter als het KO-plein wordt meegerekend).

Het onderzoek maakt de duidelijk dat het totaal meer dan voldoende is en dat er nog voldoende restcapaciteit aanwezig is. De restcapaciteit is echter scheef verdeeld over het centrum. Ter illustratie, de acceptabele loopafstanden tussen parkeerplaats en bestemming is afhankelijk van het motief. Het CROW geeft aan voor wonen maximaal 100 meter. Voor winkelen 200-600 meter. De loopafstand tussen de parkeergarage Raadhuisplein en de noordkant van het centrum bedraagt als snel 600 meter. Een overcapaciteit aan de zuidkant van het centrum kan vanuit dit perspectief dus maar beperkt worden benut ten behoeve van de (toekomstige) vraag aan de noordzijde. Dit nog afgezien van de aanrijdroutes en wens om zowel aan de noord- als aan de zuidzijde een functionerend bronpunt te hebben qua parkeren.

Doorkijk effect ontwikkeling en ambities centrum

De ambities ten aanzien van de leefbaarheid en het functioneren van het centrum brengen een verdichting van woningbouw, uitbreiding/verplaatsing winkelfuncties en het opheffen van straatparkeren met zich mee. Deels betreft het ideeën of wensdenken en deels zijn de plannen al concreter. Een concreet voorbeeld is het opheffen van het

parkeren op het Raadhuisplein. Hiermee komen 100 parkeerplaatsen te vervallen. Dit is op te vangen binnen de restcapaciteit (in de garages) in dit gebied, deze is hier immers circa 230 parkeerplaatsen.

Ook binnen de andere kwadranten is zoals aangegeven nog enige restcapaciteit beschikbaar om ontwikkelingen mogelijk te maken. Hetzij voor het vervangen van parkeerplaatsen door groen en verblijfsruimte, hetzij door toevoegen van functies. Hierbij moet in acht worden genomen dat het opruimen van straatparkeerplaatsen ten gunste van winkelruimte wel dubbelop gaat. Het aanbod neemt af en de vraag neemt toe. Het toevoegen van woningen drukt minder zwaar op de balans omdat dit eerder zorgt voor een verschuiving van de druk (naar de avond en nacht) dan een verhoging van de druk op het piekmoment op zaterdagmiddag.

Het benutten van de openbare restcapaciteit ten behoeve van de ontwikkeling van winkel- of woonruimte moet altijd bekeken en afgewogen worden in het kader van het bestemmingsplan en de hieraan gekoppelde regels en parkeernormen. Primair wordt de parkeervraag van een ontwikkeling opgelost op eigen terrein, tenzij dit op overwegende bezwaren vanuit het oogpunt van exploitatie, veiligheid of kwaliteit stuit. Benutting van de restcapaciteit is dus geen vanzelfsprekendheid maar moet worden onderbouwd.

Impact actualisatie parkeernormen

De door de gemeente gehanteerde parkeernormen zijn gebaseerd op richtlijnen van een aantal jaar geleden. De wereld is in beweging en de vraag naar parkeerplaatsen verandert. Zowel maatschappelijke ontwikkelingen (online winkelen, thuiswerken) als technische mogelijkheden en beschikbaarheid van bijvoorbeeld deelmobiliteit dragen hieraan bij. De parkeernormen worden momenteel geactualiseerd en meer in lijn gebracht met de daadwerkelijke behoefte. Voor de ontwikkelingen in het centrum betekent dit dat de te faciliteren parkeervraag / de parkeeropgave lager zal zijn. Dit schept op korte termijn al meer ontwikkelruimte.

Impact actualisatie mobiliteits- en parkeerbeleid

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben een direct effect op de vraag en het aanbod van parkeerplaatsen in het centrum. Daarnaast kan met het parkeer- en mobiliteitsbeleid sturing worden gegeven aan de manier waarop vraag en aanbod zich ontwikkelen. Meer inzetten op verplaatsingen met de fiets en het OV en de inzet van deelmobiliteit kan ervoor zorgen dat de parkeervraag op termijn afneemt of minder snel toeneemt. Doormiddel van parkeerregulering kan daarnaast op kortere termijn worden gestuurd op het gebruik van de parkeerplaatsen en de verdeling van de parkeerdruk over het centrum.



Figuur 1 Overzichtskaart Gereguleerd parkeren

Voorbeelden van parkeer- en mobiliteitsmaatregelen zijn:

- Differentiatie in parkeerduur en in parkeertarieven kan ervoor zorgen dat de juiste doelgroep op de juiste plek komt te staan en de beschikbare parkeer ruimte beter of anders wordt benut.
- Het benutten van de restcapaciteit van de schil rondom het centrum (op piekmomenten) beperkt de noodzaak om het parkeeraanbod af te stemmen op het piekmoment.
- Het beperken en verder beprijzen van het aanbod van parkeerplaatsen kan ervoor zorgen dat alternatieve vervoerwijzen interessanter worden.
- Betere fietsroutes en voorzieningen in het centrum kunnen het fietsgebruik stimuleren (ten koste van het autogebruik)

Met parkeerregulering kan op korte tot middellange termijn al een betere benutting van de ruimte en daarmee meer ontwikkelruimte op specifiek plekken worden gecreëerd. Mobiliteitsmaatregelen om de modalsplit te beïnvloeden hebben in de regel een langere aanloop nodig. De effecten hiervan op de ontwikkelruimte zullen op middellange tot lange termijn zichtbaar worden.

Conclusie

Korte termijn

Er is vanuit het oogpunt van parkeren op korte termijn nog ruimte beschikbaar om winkel- en woonruimte te ontwikkelen in het centrum en om de verblijfskwaliteit een impuls te geven. Zonder lineair parkeren bij te bouwen en zonder afbreuk te doen aan de bereikbaarheid en toegankelijkheid. Afhankelijk van locatie en type ontwikkeling kan de parkeervraag van de beoogde ontwikkeling (deels) worden opgevangen binnen de bestaande restcapaciteit. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de verhouding van vraag en aanbod aan de noord- en zuidzijde van het centrum (brongpunten). De zuidkant biedt wat dit betreft meer ontwikkelruimte.

Met de actualisatie van de parkeernormen en aanvullende regulerende parkeermaatregelen kan daarnaast op korte termijn respectievelijk meer juridische en praktische ontwikkelruimte worden gecreëerd.

Middellange en lange termijn

Met effectief mobiliteits- en parkeerbeleid kan de ontwikkelruimte op middellange en langere termijn nog verder worden opgerekt. De impact van beleid en van bredere maatschappelijke ontwikkelingen zijn echter nog nauwelijks

te voorspellen. Wel kan worden aangenomen dat de opgaven op het gebied van duurzaamheid en circulariteit leiden tot een beleidslijn waarmee de parkeervraag in het centrum verder zal worden beperkt.

Bijlage IV | Warmtetransitie voor Gebiedsprogramma Centrum

Bijlage 5 - Warmtetransitie voor Gebiedsprogramma Centrum

De huidige situatie in het centrum

In het centrum staan ongeveer 900 woningen en er is circa 170.000 m² aan utiliteit. Het grootste deel van de woningen (83%) is particulier eigendom. Het overige deel (17%) bestaat uit woningen van de woningcorporaties. De woningvoorraad bestaat vooral uit appartementen (79%). Het aandeel vrijstaande woningen is 10%. Rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen vormen respectievelijk 6% en 5%. Tweederde van de bewoners is ouder dan 53 jaar. Er wonen veel een- en tweepersoonshuishoudens in het centrum (87%).

De afbeelding hiernaast geeft inzicht in de hoofdverwarmingsinstallaties van woningen in het centrum. Het laat zien welk deel van de woningen een individuele warmtepomp heeft, op een warmtenet is aangesloten of op een andere manier wordt verwarmd.



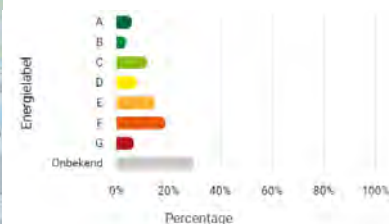
Figuur 1 Bron: wijkpaspoort VNG

In het centrum zijn in totaal 1051 gasaansluitingen. Het jaarlijks gebruik van gas is 741.715m³ (woningen) en 905.817m³ (utiliteit). Het verbruik per pand bij de utiliteitsbouw ligt relatief hoog waardoor de warmtevraag in het centrum overeenkomt met circa 55 TJ of 2000 weq.

Een andere opgave voor het centrum vanuit de energietransitie is de verzwarening van het elektriciteitsnet. Indien wordt gekozen voor all-electric warmteoplossingen zullen in het centrum naar verwachting 10 nieuwe middenspanningsruimtes moeten worden gerealiseerd. Indien gebruik gemaakt gaat worden van een Hoog Temperatuur-warmtenet kan dit aantal waarschijnlijk worden beperkt tot maximaal 6.



Figuur 2: Afbakening van het projectgebied (bron: buurtanalyse tool Liander)



Stappen zetten naar een aardgasvrij centrum

In de Transitievisie Warmte (TVW, vastgesteld door de raad in 2021) staat dat de centrumopgave een koppelkans vormt met het aardgasvrij maken van wijken in de gemeente Smallerland. Daarom is het centrum in de TVW gekozen als een van de vier startwijken waar we inzetten op het aardgasvrij maken van woningen en gebouwen voor 2030 (warmtetransitie). Daarnaast zet de gemeente zich in voor het verbeteren van de energetische kwaliteit van bestaande woningen.

In de TVW is geen keuze gemaakt voor het centrum voor een specifiek warmte-alternatief. Er kunnen zowel collectieve als individuele oplossingen ontwikkeld worden voor woningen en gebouwen:

- o Individueel: hybride warmtepompen als tussenstap en uiteindelijk all-electric warmtepompen
- o Collectief: diverse mogelijkheden waaronder aardwarmte

Voor veel woningen en gebouwen is verbetering van isolatie nodig als voorbereiding op aardgasvrije verwarming (na-isolatie).

In Smallerland wordt door een consortium onderzoek gedaan naar de kansen voor geothermie. Mogelijk is dit een warmte-alternatief voor (een deel van) het centrum. In dat geval is de aanleg van een warmtenet nodig.

We maken een uitvoeringsplan en benutten koppelkansen

In het klimaatakkoord is vastgelegd dat de gemeente samen met stakeholders bepaalt wanneer en hoe een wijk van het gas af gaat. Daarom zal er, voordat een keuze kan worden gemaakt voor een warmte alternatief, samen met betrokken partijen in het centrum een wijkuitvoeringsplan (WUP) moeten worden opgesteld. De ambitie is om in 2024 te starten met een WUP voor het centrum. In het algemeen wordt rekening gehouden met een tijdsduur van ongeveer twee jaar voor het opstellen van een WUP. Het gaat vooral om een proces waarbij inwoners, gebouweigenaren, VVE's, ondernemers etc. worden betrokken.

Het is van belang om te zorgen voor een goede afstemming tussen centrumplannen en WUP. Dat is wenselijk om overlast voor bewoners te beperken, kostenefficiënt te werken en gezamenlijk kansen te benutten om in één keer klaar te zijn. Afstemming is ook van belang bij de communicatie richting inwoners en ondernemers. Met een integrale aanpak kunnen er toekomstbestendige keuzes worden gemaakt en is met dezelfde middelen meer mogelijk.

De prioriteiten en voortgang voor verduurzaming hangen daarmee nauw samen met de ontwikkelingen binnen het centrum. De uitdaging bij het opstellen van het WUP en de centrumplannen is het zo optimaal mogelijk benutten van de koppelkansen. Van belang is om de fasering van het WUP en de andere plannen in het centrum zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Bij de uitvoering gaat het dan om het open maken van straten voor bijvoorbeeld riolering en/of de herinrichting voor openbaar groen en de eventuele aanleg van een warmtenet.

Er liggen ook koppelkansen bij de natuurlijke momenten tot verduurzaming, dit zijn:

- De verkoop van woningen en gebouwen naar een nieuwe eigenaar. De bestaande woning of gebouw staat leeg en de nieuwe eigenaren kunnen duurzaamheidsmaatregelen vaak meefinancieren via een hypotheek.
- De transformatie van gebouwen naar een nieuwe functie.

Door nieuwbouw van woningen komen er vaak verhuisbewegingen op gang. De bewoner die naar een nieuwe woning verhuist, laat meestal een bestaande woning achter. De realisatie van nieuwbouw, bijvoorbeeld door de Ontwikkelstrategie, is daarmee een geschikt moment om de verduurzaming van bestaande woningen extra onder de aandacht te brengen.

Mogelijke koppelkansen

In de tabel hieronder staan enkele voorbeelden van koppelkansen tussen WUP en centrumplannen.

Onderdeel	Toelichting / Actie
Doelgroepen aanpak voor warmtetransitie centrum. Relatie met ontwikkelingen vastgoed en woningen	Faciliteren en stimuleren van woning- en gebouweigenaren, VvE's etc. voor verduurzaming van woningen en panden (voorlichting, subsidies/leningen)

Kansen benutten in gezamenlijke communicatie	Informatie verstrekken over centrumopgaven en warmtetransitie (website/nieuwsbrieven, inloopbijeenkomsten)
Verplichting hybride warmtepomp vanaf 2026. Relatie met geothermie – warmtenet	Bij vervanging van de cv-installatie geldt vanaf 2026 de verplichting om over te stappen op een installatie die minder of geen aardgas gebruikt. Uitzondering voor monumenten, appartementen en woningen die binnen 10 jaar op een warmtenet worden aangesloten
Regiodeal Zuidoost Fryslân - duurzaamheid	Er is budget beschikbaar vanuit regiodeal. Mogelijke inzet voor onderzoek centrum
Liander – extra trafo's Relatie met herinrichting openbare ruimte	Voor verzwaring van het elektriciteitsnetwerk zijn extra trafo's nodig. Plekken vinden in de openbare ruimte; rekening mee houden bij de planvorming en uitvoering
Nieuwbouw of transformatie	Verhuisbewegingen of transformatie (functiewijziging) zijn vaak een 'natuurlijk moment' om te verduurzamen. Dat biedt kansen om verbetering energetische kwaliteit en aardgasvrij extra onder de aandacht te brengen

Bijlage V | Wonen in het Centrum

Samenvatting

De gemeente Smalingerland heeft een forse ambitie als het gaat om het toevoegen van woningen in het centrum van Drachten. Er dient met name gebouwd te worden voor jongeren/starters en ouderen (gelet op de doorstroming die dit kan bewerkstelligen). Het gaat hierbij over het algemeen over kleinere woningen die betaalbaar (en in het geval van ouderen zoveel mogelijk levensloopbestendig) moeten zijn. Ook het iets luxere segment is interessant, zowel voor hoogopgeleiden als iets draagkrachtigere ouderen.

De gemeente en ook de corporaties hebben echter weinig grondbezit in het centrum. Daarom is er gekeken naar welke instrumenten en randvoorwaarden er kunnen worden ingezet om de ambitie te behalen.

Als het gaat om het toevoegen van betaalbare nieuwbouwwoningen zijn er een aantal tools die de gemeente Smalingerland kan hanteren. Ten eerste is dat het hebben van een actief grondbeleid. De gemeenteraad heeft hier eerder al mee ingestemd. Dit opent de weg om o.a. de WVG in te zetten. Hiermee kan de gemeente strategische locaties in handen krijgen. Vervolgens zijn er een aantal manieren om op die plekken een betaalbaar aanbod voor de gewenste doelgroepen te realiseren.

Ten eerste kan dit door op basis van de woonvisie specifiek aan te geven waar welke aantallen en doelgroepen dienen te landen. Als het gaat om ontwikkelingen met marktpartijen kan de gemeente een sturende rol pakken door anterieure afspraken te maken met ontwikkelaars of het maken van kavel -en blokpaspoorten. Laatstgenoemde is vergelijkbaar met onze bouwveloppes. Ook kan de gemeente fondsen instellen voor de onrendabele top of voor het realiseren van sociale woningbouw op andere, gemakkelijker te realiseren plekken.

Ook kan de gemeente via een doelgroepenverordening heel specifiek aangeven welke doelgroep waar moet landen bij een ontwikkeling. Deze verordening dient wel eerst te zijn aangekondigd in een ander gemeentelijk besluit (omgevingsvisie -of plan). De gemeente kan bovendien corporaties en ontwikkelaars betrekken in het proces van plannenmakerij. Daarbij is het wel gewenst dat de gemeente zelf het uiteindelijke doel bepaalt. Tenslotte zijn er tools om ervoor te zorgen dat, zodra er betaalbare nieuwbouw is, deze ook daadwerkelijk in het betaalbare segment blijft.

Concluderend kan worden gesteld dat de gemeente een veelvoud aan instrumenten heeft. De kunst is om deze instrumenten en randvoorwaarden zoveel mogelijk gezamenlijk in te zetten zodat het één het ander versterkt.

1.1 Achtergrond en aanleiding

Op 6 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van Smalingerland de Woonvisie 2020-2025 vastgesteld (met een addendum op 7 maart 2023). In augustus 2022 stelde diezelfde gemeenteraad de Centrumvisie Drachten vast. Beide visies vinden elkaar als het gaat om het toevoegen van woningen in het centrum van Drachten:

"We gaan de komende jaren extra woningen realiseren die nodig zijn voor het toenemende aantal kleine huishoudens. Deze extra woningen worden deels in het centrum gerealiseerd. Een goed functionerend centrum voor Drachten vraagt om minder winkelmeters en biedt ruimte voor herontwikkeling en transformatie. Daarmee kunnen we tegemoet komen aan de wens van bewoners om in het centrum te wonen. Daarom programmeren we appartementen en levensloopgeschikte woningen zoveel mogelijk nabij voorzieningen en bij voorkeur in het centrum van Drachten". (Woonvisie, 2020)

In de Centrumvisie wordt toegelicht dat de extra woningen in het centrum vooral gerealiseerd dienen te worden door het transformeren van bestaand (en toekomstig mogelijk leegstaand) winkelareaal. Echter:

"Met enkel het transformeren van verdiepingen boven woningen gaat dit aantal niet worden gehaald. Daarom moet een gerichte ontwikkeling van strategisch gelegen locaties een onderdeel zijn van de aanpak". (Centrumvisie, 2022)

1.2 Doelstelling

In dit document zetten wij uiteen wat onze ambities zijn als het gaat om het realiseren van woningen in het centrum van Drachten, de gewenste doelgroepen die we willen huisvesten en met welke instrumenten hier invulling aan kan worden gegeven.

1.3 Inhoud

In dit document wordt ingegaan op onderstaande onderwerpen:

- Nut en noodzaak strategiedocument;
- Welke doelgroepen kunnen er in het centrum worden gehuisvest;
- Welke sturingsinstrumenten heeft een gemeente om dit te bewerkstelligen;
- Welke instrumenten kan de gemeente Smalingerland inzetten.

2.1 Waarom een strategiedocument?

In de Woonvisie geeft de gemeente Smalingerland aan tot en met 2025 1000 nieuwe woningen te willen realiseren. In het coalitieakkoord is de ambitie geformuleerd om daar tot en met 2030 500 extra woningen aan toe te voegen. Een groot gedeelte van deze woningen dient te landen in het centrum van Drachten.

Het gaat hier met name om betaalbare woningen voor kleine huishoudens: jongeren, senioren en de doelgroep van de corporaties. Zoals beschreven in de Centrumvisie zal de transformatie met name door herbestemming -en ontwikkeling van bestaand (veelal commercieel) vastgoed plaats moeten vinden.

De gemeente heeft zelf weinig grondbezit in het centrum van Drachten. De mogelijkheden om zelf te gaan ontwikkelen zijn derhalve beperkt. Als het gaat om sociale huur hebben de corporaties eveneens geen bezit in het centrum en zijn marktpartijen over het algemeen weinig geneigd om te gaan bouwen voor de sociale huur. Ondanks lopende projecten, zoals die uit de ontwikkelstrategie, blijft de noodzaak om ook daarna door te blijven bouwen groot. Om de gewenste aantallen te behalen en doelgroepen te bedienen is het daarom nodig dat de gemeente sturend optreedt.

2.2 Trends en prognoses

Om deze reden is het allereerst van belang dat de doelgroepen die in het centrum kunnen worden gehuisvest, in kaart worden gebracht. Om hier een goed beeld van te krijgen, kunnen de meest recente bevolkingsprognoses er bij gepakt worden.

Uit de meest recente monitor door de provincie blijkt dat er momenteel bijna 56 duizend mensen wonen in de gemeente Smalingerland. Rond 2030 zal dit nagenoeg hetzelfde zijn. De eventuele komst van de Lelylijn is hierin niet meegenomen. Naar verwachting zal de komst van de Lelylijn zorgen voor een toename in het aantal inwoners in Drachten (en wellicht ook in de omliggende dorpen).

Het aantal huishoudens bedraagt momenteel iets meer dan 25.000. In 2030 zal dit echter iets gestegen zijn, zo blijkt uit de prognose. Kortom, een gelijkblijvend aantal inwoners maar meer huishoudens. Dit vraagt om extra woonruimte. Verder zien we landelijk de trend dat het aantal seniorenhuishoudens en kleine huishoudens toeneemt, zo ook in Smalingerland. Bovendien zien we zowel landelijk als in Smalingerland dat starters in de huidige woningmarkt moeilijk aan een eerste (koop)woning komen. Al te meer een reden om in het centrum van Drachten gericht te gaan programmeren.

3 Doelgroepen

In zowel de centrum -als de woonvisie worden doelgroepen benoemd voor wie wonen in het centrum interessant kan zijn. Hieronder wordt daar kort op ingegaan.

3.1 Jongeren / starters

Zoals geschetst is het voor jongeren/starters momenteel erg lastig om een eerste woning te kopen. Koopwoningen zijn veelal te duur (vooral voor alleenstaanden of stellen met lagere inkomens), voor sociale huurwoningen geldt dat er vaak een zeer lange wachtrij is. Jaren wachten is eerder regel dan uitzondering. Ook huurwoningen in de vrije sector zijn schaars (ook in het centrum van Drachten) en daarom prijzig. Niet iedere starter is echter even kapitaalkrachtig. Zoals uit de Woonvisie is gebleken, zal een groot gedeelte van deze doelgroep aangewezen zijn op sociale huurwoningen.

In het geval van jongeren/starters gaat het vaak over 1 à 2 persoonshuishoudens die waarde hechten aan voorzieningen als openbaar vervoer, ontmoetingsplekken, horeca en leisure en/of sportfaciliteiten dichtbij. Het centrum van Drachten voorziet hier voor een groot gedeelte in. Om deze redenen zijn jongeren/starters een voorname doelgroep om te huisvesten in het centrum van Drachten. Ook gelet op de wens vanuit de Centrumvisie om ervoor te zorgen dat er reuring in het centrum is.

3.2 Hoogopgeleiden

De gemeente Smalingerland profileert zich als aantrekkelijke woongemeente met een goede ligging in het noorden. Voor hoogopgeleiden kan Drachten een goede uitvalbasis zijn om te wonen, en te werken in de omliggende regio. Voor deze doelgroep kan een aantrekkelijk woonmilieu worden geboden met een iets luxere woning in het centrum dichtbij de faciliteiten.

3.3 Ouderen

Ouderen zijn de snelst groeiende doelgroep in gemeente Smalingerland. Over het algemeen zijn dit ook kleinere huishoudens (1 tot 2 personen) die steeds langer zelfstandig willen blijven wonen. Voor deze doelgroep zijn met name zorg -en welzijnsvoorzieningen in de nabijheid van belang. Ook ontmoeting, openbaar vervoer en het kunnen doen van boodschappen om de hoek zijn voor deze doelgroep belangrijk.

Om deze redenen zijn ouderen een doelgroep die bij uitstek in het centrum van Drachten kunnen worden geprogrammeerd. Bij de (her)ontwikkeling van woningen voor ouderen is het tenslotte van belang dat de woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig gerealiseerd worden. Ook kan geclusterd wonen, met bijvoorbeeld een gemeenschappelijke buitenruimte of dakterrassen voor deze doelgroep een aantrekkelijke woonvorm zijn.

Tenslotte is het ook interessant om te kijken of er iets grotere, luxere woningen voor ouderen in het centrum kunnen worden toegevoegd. Woningen zonder tuin, maar met bijvoorbeeld een extra slaap of werkkamer. Hiervan is het aanbod in het centrum momenteel zeer beperkt. Een dergelijke ontwikkeling kan bovendien zorgen voor doorstroom op de woningmarkt, waardoor er op andere plekken weer ruimte ontstaat voor starters of doorstromers.

3.4 Studenten

Bedrijven die zijn aangesloten bij het ICD bieden zo'n 250 stages per jaar aan, maar ondervinden dat het steeds lastiger wordt om huisvesting te vinden. Ook zijn er momenteel 2 MBO en 1 academische opleiding in Drachten in ontwikkeling waarvan de eerste klas in september 2024 zal starten. Bovendien worden er momenteel gesprekken gevoerd over het realiseren van een mogelijke kenniscampus in Drachten. De omvang hiervan is momenteel nog onbekend, maar het is niet ondenkbaar dat hieruit een huisvestingsvraag vloeit.

3.5 Concluderend

Al met al kan worden gesteld dat het centrum van Drachten een geschikte woonplek kan zijn voor met name kleinere woningen voor jongeren, ouderen en studenten/stagiaires. Deze woningen zullen vooral betaalbaar moeten zijn. Een groot gedeelte zal zich dus in het sociale huursegment moeten vinden en/of levensloopbestendig zijn. Ook kunnen woningen in het iets luxere segment voor ouderen en hoogopgeleiden die werken in de regio interessant zijn.

4. Sturingselementen

Zoals gesteld heeft de gemeente een forse ambitie om woningen in het centrum van Drachten te realiseren. Voornamelijk voor kleinere huishoudens zoals jongeren, ouderen en studenten is dit een kansrijke ontwikkeling. De gemeente en corporaties hebben echter weinig grondpositie in het centrum om dit te bewerkstelligen. Om deze redenen dient er te worden gekeken welke instrumenten een gemeente zoal heeft om ontwikkeling toch mogelijk te maken.

Platform31 heeft in 2023 een verkenning gedaan naar deze instrumenten. Grofweg hebben gemeenten twee mogelijkheden om te sturen: sturen op het woningbouwprogramma (dat wil zeggen vóór de bouw) en door voorwaarden te stellen aan nieuwbouw (na de bouw) zodat ze in het betaalbare segment blijven. Hieronder gaan we in op eerstgenoemde.

4.1 Instrumenten voor gemeentelijke locaties

In het geval van eigen gronden in het centrum, kan de gemeente ervoor kiezen om het woningbouwprogramma vast te leggen in de **woonvisie** (huisvestingsverordening na invoering van de omgevingswet). Hierin kan gericht worden aangegeven welke aantallen en percentages er op welke locaties dienen te landen. De eigen gronden kunnen dan ingezet worden voor deze woningbouw. Ook kunnen dezen worden ingezet voor **erfpacht**. Echter, aangezien de gemeente Smalingerland weinig eigen grond heeft in het centrum van Drachten, zijn deze mogelijkheden beperkt. Om deze reden is de **WVG** een aantrekkelijk middel. Het gegeven dat de raad eerder heeft ingestemd met **actief grondbeleid** is hierin een belangrijk gegeven.

4.2 Sturing op locaties van corporaties

Ook de corporaties hebben weinig bezit in het centrum. Om toch zoveel mogelijk te voldoen aan de wens van de doelgroep, is het van belang dat gemeente Smalingerland en corporaties zoveel mogelijk samen optrekken en kansen inzichtelijk maken. Dit kan door **prestatieafspraken** te maken. Ook kunnen **corporaties gronden aankopen** om zodoende zelf sturing te hebben op het soort woningbouw. In het geval van Smalingerland is dit echter niet erg waarschijnlijk. Realistischer is dat de gemeente iets verwerft en dat er in gezamenlijkheid met de corporaties wordt ontwikkeld.

4.3 Sturing op locaties van marktpartijen

De gemeente kan ook sturend optreden op locaties van marktpartijen. Daar zijn een aantal tools voor. Ten eerste kan de gemeente **anterieure afspraken** maken met ontwikkelaars bij concrete projecten. Ook kunnen er afspraken worden gemaakt over de zogenaamde **blok -en kavelpaspoorten**. Dit is vergelijkbaar met onze bouwveloppes. Ook liggen er kansen als het gaat om het inzetten van fondsen. Met het **fonds sociale woningbouw** stelt de gemeente geld beschikbaar voor de onrendabele top van nieuwbouw van sociale huurwoningen door corporaties. Het **vereveningsfonds** is een fonds waarbij een ontwikkelaar een afdracht doet in dat fonds indien het op een bepaalde plek niet mogelijk is om sociale huur te bouwen. Van dat geld kan dan elders sociale huur worden gebouwd.

4.4 Sturing via planologie

De gemeente kan planologisch sturen op betaalbare nieuwbouw. Dit kan met een combinatie van het **bestemmingsplan** ende **doelgroepenverordening**. In het bestemmingsplan worden percentages vastgelegd, bijvoorbeeld over het aandeel sociale huur of middenhuur. In de doelgroepenverordening worden vervolgens de definities en voorwaarden vastgelegd. De gemeente Súdwest-Fryslân hanteert deze tool ook.

5. Sturingsinstrumenten na de bouw (behoud betaalbaarheid)

Tevens zijn er nog een aantal manieren om ervoor te zorgen dat, zodra er betaalbare nieuwbouwwoningen zijn/worden gebouwd, deze ook daadwerkelijk in het betaalbare segment te houden.

Deze verkenning gaat echter vooral in op de middelen die de gemeente heeft om nieuwe woningen te realiseren, en minder op de mogelijkheden om betaalbaarheid in stand te houden na de bouw. De gemeente heeft hier wel degelijk instrumenten voor en zet deze momenteel ook al in, bijvoorbeeld via prestatieafspraken met de corporaties. Deze voegen voor de lange termijn betaalbare woningen toe. Via de prestatieafspraken heeft de gemeente hier grip op door bijvoorbeeld af te spreken dat corporaties niet zomaar hun woningen verkopen of omzetten naar dure huur. Bij middenhuur kunnen er in anterieure overeenkomsten afspraken worden gemaakt over onder andere exploitatietermijnen. In het stuk van Platform31 worden de verschillende tools echter uitvoerig beschreven.