

Blik op Bovensmilde

De uitwerking

In de “Blik op Bovensmilde” zijn drie locaties in Bovensmilde aangewezen die mogelijk voor herontwikkeling in aanmerking komen:

- De Witterhof;
- De voormalige volkstuinen aan de Seringenstraat en
- Locatie “De Wingerd” in combinatie met “het Kruispunt”.

In de “Blik op Bovensmilde” is een weergave van de locaties gedaan en is per locatie geschetst hoe deze mogelijk ingevuld kan worden.

Een en ander is op 17 maart 2016 aan de bevolking van Bovensmilde gepresenteerd. Aansluitend is aan de aanwezigen gevraagd om mee te denken en te praten. De gemaakte opmerkingen zijn samengevat en van reacties voorzien in de volgende tabel.

Op de reacties wordt in onderstaande tabel een korte reactie gegeven. Daarna wordt aangegeven op welke wijze wij per locatie om zullen gaan met de gemaakte opmerkingen voor wat betreft planvorming. We beginnen met een aantal opmerkingen die ‘algemeen’ zijn geplaatst en geen directe relatie hebben met één van de drie locaties. Door de manier waarop de opmerkingen zijn verzameld (op geeltjes), is de beschikbare informatie soms te beperkt. Hierdoor kan op een aantal opmerkingen die betrekking hebben op concrete situaties, nu geen actie worden ondernomen. We hebben wel kennis genomen van die opmerkingen, maar vragen mensen om een ‘melding openbare ruimte’ in te dienen via onze website. Waar dit aan de orde is, is dit aangegeven in de tabel.

Algemeen

	Opmerking	Reactie
1.	Meer bankjes en prullenbakken plaatsen	Deze opmerking of wens is erg algemeen, waarbij het niet precies duidelijk is welke locaties bedoeld worden en of het een individuele wens van een inwoner betreft of dat het breed draagvlak in het dorp heeft. Er wordt daarom op dit moment geen actie ondernomen op dit punt. De opmerking wordt meegenomen als het beleid over dit onderwerp tegen het licht wordt gehouden.
2.	Opheffen eenrichtings-verkeer Walstraat. Heeft geen nut meer nu de school weg is.	Deze vraag is afgelopen jaar al eerder gesteld bij de afdeling Openbare Werken. Verkeerskundig gezien is het eenrichtingsverkeer niet meer noodzakelijk. Op basis van overleg met een aantal omwonenden is toen besloten om het eenrichtingsverkeer in stand te houden.
3.	Voetbalveld draineren. Veld voor F-jes is slecht	Alle velden in Bovensmilde zijn gedraineerd. We nemen contact op met de voetbalvereniging om na te gaan of er noodzaak is tot het treffen van aanpassingen.
4.	Lantaarnpalen staan op veel plaatsen midden op de stoep	Het is niet duidelijk welke locaties worden bedoeld. Bij het plaatsen van lantaarnpalen wordt uiteraard geprobeerd om deze een zo goed mogelijke plek te geven. Als er toch sprake is van een hinderlijke lantaarnpaal, dan kan deze het beste worden gemeld via de website www.middendrenthe.nl , 'melding openbare ruimte'.
5.	Groenonderhoud langs voetpad achter Floralaan is zeer slecht	Deze opmerking wordt meegenomen als het beleid over onderhoud groen wordt herzien. Concrete meldingen of verzoeken tot onderhoud of herstel in de openbare ruimte kunnen ingediend worden via de website www.middendrenthe.nl , 'melding openbare ruimte'.
6.	Brinkbaru is aanfluiting. Zwerfvuilen bank is stuk. Inbreng vrijwilligers was goed.	Met Brink Baru is de afspraak gemaakt dat zij zelf de geplaatste prullenbakken legen. Incidenteel kan Alescon ingezet worden. Af en toe wordt er ook overlast door hangjongeren ervaren. Dit is bekend bij de wijkagent en de jongerenwerker van Welzijnswerk Midden-Drenthe. Zij proberen samen met de jongeren een oplossing te zoeken.
7.	Straten en voetpaden in slechte staat.	Deze opmerking wordt meegenomen als het beleid over onderhoud van wegen wordt herzien. Daarnaast kunnen concrete meldingen of verzoeken tot onderhoud of herstel in de openbare ruimte worden ingediend via de website www.middendrenthe.nl , 'melding openbare ruimte'.
8.	Goten liggen vol blad en onkruid.	In de gemeente Midden-Drenthe worden vijf keer per jaar veegrondes gereden. Dit zou voldoende moeten zijn om overlast te voorkomen. Mocht er toch sprake zijn van overmatig afval/troep op straat, dan kan het beste een 'melding openbare ruimte' ingediend worden.
9.	Verstopte putten	De exacte locatie van de verstopte putten is niet gegeven, waardoor we hier geen actie op kunnen ondernemen. Bij een verstopte put kunnen burgers het beste een 'melding openbare ruimte' indienen.

10.	Groen meer snoeien zodat het niet meer over de stoepen hangt	Inwoners zijn zelf verantwoordelijk voor het groen in hun tuin. Wanneer iemand overlast ondervindt spreekt men de ander erop aan. Indien men er niet uitkomt kan de gemeente in het geval er groen hinderlijk over de openbare weg hangt, de betreffende inwoner verzoeken om dit te verwijderen. Meldingen of verzoeken tot onderhoud of herstel in de openbare ruimte kunnen ingediend worden via de website www.middendrenthe.nl , 'melding openbare ruimte'.
11.	Wielerbaan	In Assen is recent een wielerbaan geopend. Bovensmilde valt binnen het verzorgingsgebied van deze baan.
12.	Skatebaan	Een skatebaan past niet binnen een woonomgeving zoals in Bovensmilde. Een skatebaan vraagt veel ruimte en de ruimte op de drie locaties is hiervoor niet voldoende. Wij achten een skatebaan daarom niet passend.
13.	Parkeergelegenheid realiseren ten behoeve van de Meester Weijerstraat op de plek van de te slopen woningen aan de Witterweg	We hebben geen zeggenschap over deze gronden. De gronden zijn in eigendom bij Actium. Bij de herinrichting van de Meester Weijerstraat zijn voldoende parkeerplaatsen aangelegd.
14.	Speeltuin	In Bovensmilde zijn volgens ons beleidsplan spelen voldoende speelvoorzieningen aanwezig.

	Opmerking	Reactie
1.	Rust behouden	Deze opmerking nemen we mee bij de herontwikkeling.
2.	Park aanleggen, meer verticaal groen	Dit is geen optie. De locatie is opgenomen in de bouwgrondexploitatie van de gemeente ter dekking van de kosten van de mfa en dient ingezet te worden voor het voorzien in de woningbehoefte.
3.	Festivalterrein	Deze opmerkingen zijn tegenstrijdig aan elkaar. Er is onvoldoende aanleiding om in Bovensmilde een festivalterrein aan te leggen.
4.	Geen festivalterrein	
5.	De straat opnieuw aanleggen. De bouwstraat ligt er nu 4 jaar in	Het opnieuw aanleggen van de bestrating wordt gedaan als alle kavels zijn verkocht en bebouwd. Als dit nu wordt gedaan, is de kans groot dat de bestrating er nogmaals ingelegd moet worden.
6.	Doorgaan met oorspronkelijke plan en een deel groen	Er is lange tijd geprobeerd om het oorspronkelijke plan te vermarkten. Hiervoor bleek onvoldoende markt. Het plan moet daarom worden aangepast. Simpelweg een deel groen maken is financieel niet haalbaar.
7.	Geen vrije kavels	Wij zien geen bezwaar tegen vrije kavels.
8.	Geen sociale woningbouw, kangoeroewoningen of seniorenwoningen → het is een jonge buurt	Het huidige plan is niet in het bijzonder gericht op jeugd. Wij zien geen bezwaar tegen een diversiteit aan bewoners.
9.	Goede straatverlichting	Bij het woonrijpmaken van de straat hoort ook de staatverlichting. Dit wordt dus gedaan nadat de kavels zijn verkocht
10.	Bestaande bewoners grond aan laten kopen	Deze wens wordt meegenomen. Bij bijstelling van het plan wordt gekeken of de bestaande bewoners een strook grond aan kunnen kopen.
11.	Zonnepark	Een zonnepark op deze locatie vinden wij in eerste instantie niet passend. De gronden zijn bedoeld om te voorzien in de behoefte aan woningen.
12.	Laagbouw, geen hoogbouw	Hoogbouw vinden wij niet passend op deze locatie. De opmerking nemen wij mee bij de herontwikkeling van de locatie.
13.	Betaalbare starterswoningen voor jeugd en jonge gezinnen van Bovensmilde, eventueel huur	Tijdens de bijeenkomst heeft wethouder Dolfing aangegeven open te staan voor initiatieven voor starterswoningen. Er heeft zich niemand gemeld. Bovensmilde kent een behoorlijk aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen. Er staan momenteel 10 woningen tot € 150.000 te koop en nog eens 2 tussen € 150.000 en € 160.000. Bovendien is het aandeel rijenwoningen in Bovensmilde relatief hoog. Het toevoegen van goedkope woningen geeft daardoor een relatief grote kans op het verstoren van de markt. Wij zien daarom geen reden om actief starterswoningen te gaan ontwikkelen in Bovensmilde. De wens voor goedkope woningen nemen we mee in de planvorming, waardoor partijen vrij zijn om zelf deze woningen te ontwikkelen.

14.	Skatebaan / geen skatebaan	Zie eerdere opmerkingen over een skatebaan
15.	Geen parkeergelegenheid op “kop” Witterhof. Dit is niet veilig i.v.m. school.	We nemen deze opmerking mee bij de bijstelling van het plan.
16.	Voorzieningen aanleggen	Het is niet duidelijk om welke voorzieningen wordt bedoeld.
17.	Bewoners Witterweg een boom in de tuin voor de zichtlijn (zoals eerder afgesproken)	Het is niet duidelijk wat hiermee wordt bedoeld. De betreffende bewoners kunnen zich het beste zelf melden bij de gemeente als er afspraken moeten worden nagekomen.
18.	Afval verwijderen (kerstbomen)	Dit is inmiddels opgeruimd.

Waterstaatskerk / moestuinen

	Opmerking	Reactie
1.	Flexibele woningbouw t.b.v. senioren i.v.m. nabijheid voorzieningen	Deze opmerking nemen wij mee bij de planontwikkeling.
2.	Alleen 2 woningen aan Seringenstraat, rest park	Deze opmerkingen nemen wij mee. De locatie is echter al lange tijd aangeduid als woningbouwlocatie en bij de ontwikkeling van achterliggende wijk is het ook altijd de bedoeling geweest hier woningen te bouwen. We zijn op dit moment bezig om de woningbehoefte voor de langere termijn in kaart te brengen. Uit de eerste bevindingen blijkt dat er voor Bovensmilde tot 2025 behoefte is aan ongeveer 35 woningen. Bij de ontwikkeling houden we ook rekening met de aanleg van groen.
3.	Geen woningbouw	
4.	Park	
5.	Geen aan- en afvoer door Vuurdoornstraat	Als er een ontsluiting aan de achterzijde van de kerk komt, is het inderdaad niet de bedoeling dat dit door de Vuurdoornstraat gaat. We nemen dit mee bij de planontwikkeling.
6.	Niet te vol bouwen, voldoende groen houden	Deze opmerking nemen wij mee bij de planontwikkeling
7.	Starterswoningen voor de jeugd en jonge gezinnen	Zie eerdere opmerking over starterswoningen.
8.	Goedkope huurwoningen	Voor het bouwen van (sociale) huurwoningen zijn wij afhankelijk van de woningcorporatie. Deze heeft aangegeven geen aanleiding te zien om in Bovensmilde extra huurwoningen te realiseren.
9.	Mengen van verschillende woonvormen: starters, kangoeroe, senioren, gezinnen	Deze opmerking nemen wij mee bij de planvorming.
10.	Eenrichtingsverkeer van parkeerplaats achter kerk naar Seringenstraat	Als er een ontsluiting aan de achterzijde van de kerk komt, zal bekeken worden hoe deze feitelijk wordt ingericht. Deze opmerking nemen we daarbij mee.
11.	Museum Steampunk (Jos de Vink)	Dit initiatief is ons niet bekend. Als dit een serieus initiatief is, zijn wij altijd bereid om te kijken of hier mogelijkheden voor zijn.
12.	Appartementen	Vanuit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij appartementen op deze plek niet passend.

Kruispunt / De Wingerd

	Opmerking	Reactie
1.	Starterswoningen tot € 150.000.	Zie eerdere opmerking over starterswoningen
2.	Geen woningbouw. Er is genoeg te koop	We zijn op dit moment bezig om de woningbehoefte in kaart te brengen. Uit de eerste bevindingen blijkt dat er in Bovensmilde tot 2025 behoefte is aan ongeveer 35 woningen.
3.	Kangoeroewoningen die ook beschikbaar zijn voor niet-ingezetenen	Deze opmerking nemen wij mee bij de planontwikkeling
4.	Appartementen (voor senioren)	Appartementen lijken in eerste instantie in stedenbouwkundig opzicht niet passend op deze locatie, maar misschien is een plan denkbaar waarbij dit wel mogelijk is. We nemen deze opmerking mee bij de planontwikkeling
5.	Betaalbare huurwoningen (geen € 700)	Voor het bouwen van (sociale) huurwoningen zijn wij afhankelijk van de woningcorporatie. Deze heeft aangegeven geen aanleiding te zien om in Bovensmilde extra huurwoningen te realiseren. De bestaande huurwoningen van Actium vallen overwegend in het betaalbare segment met een huurprijs tot € 629.
6.	Supermarkt	In Bovensmilde is een supermarkt. Wij zien geen ruimte voor een tweede supermarkt.
7.	Veel groen	Deze opmerking nemen we mee in de planontwikkeling
8.	Woningen met 0-op-de-meter	Deze opmerking nemen we mee in de planontwikkeling
9.	Flexibele woningbouw, zowel qua kavels als qua woningen	Deze opmerking nemen we mee in de planontwikkeling
10.	Terrein voor free-running	In Bovensmilde zijn volgens ons beleidsplan spelen voldoende speelvoorzieningen aanwezig.
11.	2-onder-1-kap-woningen met veel groen	Deze opmerking nemen we mee in de planontwikkeling
12.	Skatebaan	Zie eerdere opmerking over een skatebaan.
13.	Winkelcentrum (poiesz, bakker, slager)	Zie eerdere opmerking over een supermarkt. De kans dat een bakker of een slager zich in Bovensmilde nieuwvestigt achten wij klein.
14.	Geen noodwoningen voor asielzoekers	Hiertoe is op dit moment geen aanleiding.
15.	Bijzondere woonvormen, bijvoorbeeld woongemeenschap	Deze opmerking nemen wij mee in de planvorming
16.	Hondenspeelplaats	Een hondenspeelplaats veroorzaakt behoorlijk veel lawaai en vinden we daarom niet passend op deze locatie.
17.	Zwembad	Het is al lastig om de bestaande zwembaden in de gemeente te exploiteren, laat staan dat er ruimte is voor een extra zwembad.

Keuzes

Witterhof

De locatie “Witterhof” is al in ontwikkeling genomen en de bestaande bewoners wonen al geruime tijd in een bouwstraat in afwachting van verdere woningbouw. Dit is geen wenselijke situatie. Bovendien is deze locatie momenteel opgenomen in de bouwgrondexploitatie van de gemeente en de opbrengsten worden gebruikt om de kosten van de mfa in Bovensmilde te dekken. Wij zijn daarom van mening dat deze locatie de eerste prioriteit moet krijgen om een aangepaste ontwikkeling mogelijk te maken.

Voor de Witterhof lijkt er weinig draagvlak voor een grote aanpassing in het plan. De ideeën die er waren om de gehele opzet van het gebied te veranderen, laten we daarom los. Wij zien geen aanleiding om actief vanuit de gemeente starterswoningen te gaan ontwikkelen in Bovensmilde. Voor deze doelgroep is voldoende aanbod op de huidige woningmarkt. Wel zijn wij van mening dat er meer flexibiliteit moet worden geboden. Op dit moment is het plan aan de Witterhof weinig flexibel. De diepte en breedte van de kavels ligt vast, evenals het type woning (2¹-kap). Wij zien kansen in het bieden van meer flexibiliteit, door de kavelbreedte vrij te laten en de toekomstige bewoners zelf te laten kiezen welk type woning (vrijstaand, 2¹-kap of rijenwoning) ze hier willen bouwen. De weg blijft dan wel op dezelfde plek liggen. Hiermee wordt het mogelijk om voor diverse doelgroepen woningen te bouwen, bijvoorbeeld via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, starters, senioren, combinatie van wonen en (mantel)zorg, etc. De kavels zijn momenteel in eigendom bij de gemeente en een potentiële koper kan individueel of in projectverband kavels afnemen. Ook ontstaat er ruimte voor sociale woningbouw, mocht de woningstichting toch nog willen bouwen. Op deze wijze kunnen ook de bestaande bewoners een strook grond kopen. De reguliere bouwvoorschriften en redelijke eisen van welstand blijven wel van toepassing voor dit plan.

Waterstaatskerk / moestuinen

Voor deze locatie zijn al meerdere keren bouwplannen op tafel geweest en de locatie is al langere tijd aangewezen als woningbouwlocatie. Bovendien is de locatie goed geschikt voor het kantoor van Combivé, dat momenteel voor vijf jaar in de oude Pastorie is gevestigd. Het is van belang om binnen deze vijf jaar een nieuwe locatie voor dit kantoor te vinden. Deze locatie heeft daarom de tweede prioriteit om ontwikkeld te worden. Ontwikkeling kan worden opgestart als het onderzoek naar woningbehoefte in de hele gemeente is afgerond. Op dat moment is bekend aan hoeveel woningen er behoefte is en van welk type deze woningen moeten zijn. De eerste uitkomsten van het onderzoek laten zien dat er in Bovensmilde tot 2025 behoefte is aan 35 nieuwe woningen.

Gezien de gemaakte opmerkingen hebben wij het idee dat de door ons geschetste voorbeeldinvulling goed gerealiseerd kan worden op deze locatie. Daarbij ontstaat een kantoorlocatie aan de Seringenstraat met daarachter woningen en een mogelijke ontsluiting van de parkeerplaats achter de kerk. Wij stellen voor om deze kavels op dezelfde wijze flexibel in te vullen als de Witterhof, waardoor diverse woonvormen hier mogelijk zijn. In een later stadium van de planontwikkeling zal gekeken worden welke bouwvoorschriften gehanteerd moeten worden, zodat bijvoorbeeld ook patiowoningen en woningen met platte afdekking mogelijk zijn.

Kruispunt / De wingerd

De locaties aan de Witterhof en Waterstaatskerk / moestuinen worden als eerste twee locaties ontwikkeld. Wij zijn van mening dat de behoefte aan woningen in Bovensmilde op dit moment niet van dien aard is dat gelijktijdige ontwikkeling van drie locaties gerechtvaardigd is. De ontwikkeling van deze locatie is wat ons betreft dan ook pas op middellange termijn aan de orde, maar een invulling met woningbouw is dan denkbaar. Wellicht doen zich nog andere kansen voor, voor het gebouw Het Kruispunt. Of een dergelijk functie passend is, zal dan afgewogen moeten worden. Het gebied van De Wingerd is in dat geval ook prima zelfstandig in te vullen. Tot die tijd wordt de locatie van De Wingerd groen ingericht en naar behoren onderhouden. Op deze manier wordt (tijdelijk) meer ruimte geboden voor groen en eventueel sport en spelen.