

Participatieverslag ontwikkeling Jubbega

In de afgelopen twee jaar heeft initiatiefnemer het nodige aan participatie gedaan.

Al vanaf het prille begin is Plaatselijk Belang Jubbega en Hoornsterzwaag betrokken bij de mogelijke ontwikkeling en de te volgen route. Daaruit kwam mede naar voren dat er een sterke wens is voor 'bouwen voor het dorp'. Een wens die initiatiefnemer gedurende het proces steeds voor ogen heeft gehouden.

Vervolgens zijn de direct omwonenden uitgenodigd voor een bijeenkomst op 11 juli 2024.

Verslag eerste bijeenkomst 11 juli 2024

Tijdens deze avond zijn de direct omwonenden geïnformeerd over de plannen en zijn vragen beantwoord. Plaatselijk Belang Jubbega en Hoornsterzwaag was ook aanwezig.

Hoewel de boodschap voor de omwonenden minder prettig was, was de sfeer tijdens de avond goed. Een aantal zaken die op deze avond de revue zijn gepasseerd:

- Bredere participatie in en met het dorp start in het najaar van 2024, waarbij potentiële kopers de kans wordt geboden om zich vroegtijdig te melden.
- In het voorliggende plan zou het perceel van de gemeente niet met woningen worden bebouwd. Wel zou het benut kunnen worden voor (extra) groen, water(berging), spelen of infra.
- Achter het perceel van de omwonende, waarbij er geen opgaand groen is, is er bewust ruimte gecreëerd om te voorkomen dat er direct achter het perceel wordt gebouwd.

Vanuit de omwonenden zijn onder andere de volgende, ruimtelijk relevante, punten ingebracht. Om concreet te worden is daaronder, met schuingedrukte tekst, de uitwerking op het huidige plan meegenomen.

- Aan de noordzijde het liefst woningen '1-laags met kap'
In het plan zijn alle woningen aan de noord- en westzijde als 1 laags met kap meegenomen. Het betreft de woningen die het dichtst bij de omwonenden komen. In de maximale variant van het plan gaat het om 24 van de maximaal mogelijk te maken 37 woningen.
- Groene afscheidingen zijn veel mooier dan schuttingen.
De potentiële kopers zullen zich hier ook in moeten kunnen vinden en dit punt is lastig te handhaven. Rond de woningen van de omwonenden wordt sowieso groene afscherming aangebracht, voor zover niet aanwezig.
- Aandacht werd gevraagd voor waterafvoer/waterberging. Met name de sloten aan de westzijde zijn in dit kader belangrijk en moeten worden schoongehouden.
Er is aandacht voor bestaande watergangen en er is, vanuit de weging waterbelang, gekeken naar de mogelijkheid van het verbreden van bestaande sloten. Dit zal niet direct

achter de omwonenden worden gedaan in verband met bestaand groen, wel in de rest van het plangebied.

- De omwonenden willen de bestaande bosjes handhaven.
De bestaande bosjes zullen blijven en worden achter één omwonende nog aangebracht. Het bestaande pad wordt een pad voor langzaam verkeer, waar nooddiensten in uitzonderlijke gevallen langs moeten kunnen.
- De omwonenden hebben de wens uitgesproken om de totale ontwikkeling 'iets op te schuiven', richting het zuiden.
Dit is verkend maar vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet haalbaar. De ontwikkeling moet enigszins aansluiten bij het dorp. Door het verder opschuiven van het plan, zou dit een solitair wijkje worden.
- De bewoner van de meest zuidelijk gelegen woning zou graag zien dat de perceelsgrens iets opschuift zodat de nieuwe ontwikkeling niet direct aan het huidige perceel grenst.
Dit is verwerkt en in overleg met de omwonende wordt er ook groen aangeplant.

De omwonenden benadrukten dat ze niet blij worden van de voorgestelde ontwikkeling, maar geven ook aan te snappen dat er woningen nodig zijn in Jubbega.

Vervolgens heeft de initiatiefnemer een aantal onderzoeken uitgevoerd en de opmerkingen van de bijeenkomst op 11 juli 2024 verwerkt. Op 27 maart 2025 vond de tweede bijeenkomst met de omwonenden plaats.

Verslag tweede bijeenkomst 27 maart 2025

Op deze avond met omwonenden heeft initiatiefnemer, in het bijzijn van vertegenwoordigers van Plaatselijk Belang en de gemeente, een vijftal varianten gepresenteerd. Tijdens de avond hebben de omwonenden constructief meegedacht om te komen tot een ontwikkeling met draagvlak. Conclusie is dat variant 2 als basis voor de ontwikkeling dient en verder wordt uitgewerkt.

Deze uitwerking heeft plaatsgevonden en de uitkomsten zijn meegenomen naar de participatieavond op 14 mei 2025. Deze avond was voor het hele dorp.

Verslag derde bijeenkomst (inloopavond) 14 mei 2025

In deze open bijeenkomst in het multifunctioneel centrum is de door de omwonenden gekozen voorkeursvariant, na aanpassingen, getoond. De bezoekers konden in gesprek gaan met vertegenwoordigers van de gemeente en initiatiefnemer. Daarnaast is er een enquête gehouden onder de aanwezigen. Daarin was aandacht voor een aantal onderwerpen:

Geschiktheid locatie voor woningbouw

Hier is grotendeels heel positief op gereageerd. De plek spreekt aan door de ligging in het groen en ook het belang van het behouden van het dorpse karakter wordt benadrukt. Mensen die aangrenzend wonen zien het plan echter liever op een andere plek, maar snappen ook de noodzaak voor woningbouw.

Inrichting toekomstige straat

De vraag voor wie de toekomstige straat het meest ingericht zou moeten worden, is divers beantwoord. Groen kreeg de meeste stemmen, maar ook voetgangers, fietsers, parkeerplaatsen, auto's en spelende kinderen kregen veel stemmen.

Ook zijn in de enquête een aantal stellingen voorgelegd. Het aantal stemmen is hieronder vermeld zodat het beeld helder is

- Op één na hebben alle stemmers liever een goede sfeer en gezellig verblijf, dan ruim baan voor de automobilist.
- 13 stemmers hebben liever meer verharding voor de toegankelijkheid en parkeren, dan ruimte voor een groenere inrichting, 20 stemmers zijn het hier mee oneens.
- 23 stemmers hebben liever meer bomen en planten dan parkeren voor de deur, 14 stemmers zijn het hier mee oneens.
- 11 stemmers hebben liever meer speelvoorzieningen en gemeenschappelijk groen, dan grote tuinen. 24 stemmers zijn het hier mee oneens.

De inrichting van een relatief klein gebied vergt de nodige aandacht. Dit omdat er wensen zijn voor diepere tuinen, voldoende groen maar ook parkeergelegenheid. Dat gecombineerd met inrichtingseisen van de gemeente en nutspartijen, leidt tot een uitdagende puzzel. De auto krijgt de benodigde ruimte, maar zal het straatbeeld niet domineren en zal ook haar snelheid moeten aanpassen. Er is een groenstrook waarin de nutsvoorzieningen een plek krijgen. Het parkeren wordt door bewoners deels op eigen terrein gerealiseerd en deels geclusterd. Er is hierdoor dus geen sprake van auto's die overal langs de weg staan. In overleg met de omwonenden zijn geen speelvoorzieningen opgenomen, wel hebben we aan de noordzijde een gemeenschappelijke groene ruimte opgenomen.

Woningtypes

Van de types die tijdens de inloopavond getoond zijn, spreekt de eenlaags met kap het meest aan, gevolgd door de halfvrijstaande woning, de tweelaags met kap en als laatste de vrijstaande woning. De meeste bezoekers geven aan een levensloopbestendige woning te zoeken.

Dat veel mensen aangeven gecharmeerd te zijn van de eenlaagse woning met kap kan wellicht te maken hebben met de wens om levensloopbestendig te wonen, de betaalbaarheid en de vraag naar huurwoningen.

Aanvullend was de vraag gesteld welke woningtype men in het plan mist.

Hierbij is de vraag naar levensloopgeschikte woningen veel naar voren gekomen. Er waren in totaal liefst 26 stemmen voor een levensloopgeschikte halfvrijstaande en/of levensloopgeschikte rijwoning. Ook werden de huurwoningen gemist, alsmede starterswoningen.

Het programma is aangepast op basis van de uitkomsten van de inloopbijeenkomst in Jubbega. Mede vanwege de vraag naar huurwoningen, zijn meer woningen toegevoegd in het betaalbare segment. Daarnaast zijn er levensloop bestendige woningen toegevoegd. Hier was veel vraag naar. Dit is voornamelijk ten koste gegaan van kavels voor vrijstaande woningen. Dit leidt tot een groter aantal woningen dan tijdens de eerdere bijeenkomsten zijn gepresenteerd.

Dit alles leidt tot een aangepast plan, waarbij de hoofdstructuur vergelijkbaar is met de opzet die tijdens de inloopavond voor het dorp gepresenteerd is. Omdat het de vraag is of de uitkomsten van de inloopbijeenkomst representatief zijn (met name jongeren laten vaak verstek gaan), is het bestemmingsplan zo ingericht dat er ook een andere invulling zou kunnen komen. Zo kunnen op in het gebied aan de westzijde van het plan ook reguliere 2-onder-1 kap of vrijstaande woningen komen en kan de locatie bij de entree bijvoorbeeld ook bebouwd worden met 3-onder-1 kap woningen. Dit past bij de gedachte om te bouwen op basis van de daadwerkelijke vraag vanuit het dorp.

Wel staan een tweetal zaken voorop:

- *De te realiseren woningen zijn passend binnen de afspraken op het gebied van betaalbaarheid tussen initiatiefnemer en gemeente;*
- *De met omwonenden gemaakte afspraken over de locatie van de woningen en de verschijningsvorm rondom de bestaande woningen (maximaal één laags met kap) blijven van kracht.*

Verslag vierde bijeenkomst 15 oktober 2025

Op 15 oktober 2025 zijn de omwonenden door de ontwikkelaar geïnformeerd over de stand van zaken rond onze ontwikkeling aan de 1e Wijk te Jubbega. Hierbij waren ook vertegenwoordigers van Plaatselijk Belang, de gemeente en woningcorporatie Accolade aanwezig.

De omwonenden zijn eerst meegenomen in de ontwikkelingen sinds de vorige bijeenkomst met de omwonenden en de participatiebijeenkomst voor het hele dorp. Hierbij is ingegaan op de resultaten van de participatiebijeenkomst, onder andere over de vraag naar levensloopbestendige woningen maar ook huurwoningen. Deze beide opties zaten nog niet in de plannen, maar zijn naar aanleiding van de participatiebijeenkomst ingepast. De ontwikkelaar wil “bouwen voor het dorp” en daar past bij dat het plan wordt aangepast op basis van de vraag uit het dorp, zoals deze tijdens participatie duidelijk is geworden. Het plangebied is niet vergroot, de ruimte is gevonden door o.a. een aantal kavels voor vrijstaande woningen te laten vervallen.

De ontwikkelaar heeft aan de hand van de situatietekening ook benadrukt dat het plan qua bebouwingshoogte past bij de gevoerde gesprekken met de omwonenden. Hierbij is afgesproken dat achter de bestaande woningen, enkel éénlaags met kap komt. Alle woningen aan de noordkant van het plan worden niet hoger dan 1 bouwlaag met een kap. Dit betreft iets meer dan de helft van het aantal woningen in het plan. Toegezegd is dat dit ook als zodanig in de regels van het omgevingsplan wordt vastgelegd.

Andermaal was er sprake van een constructieve houding van de omwonenden. Er was geen wanklank en de bewoners hebben nog een aantal tips meegegeven. Op basis hiervan is de conclusie dat de participatie met de direct omwonenden goed verlopen is.

Dit betekent ook dat het met de omwonenden besproken plan, voldoende draagvlak kent zodat dit op 28 oktober 2025 aan het dorp gepresenteerd kon worden.

Verslag vijfde bijeenkomst 28 oktober 2025

In deze open bijeenkomst in het multifunctioneel centrum te Jubbega heeft de ontwikkelaar de circa 70 aanwezigen tijdens een presentatie meegenomen in het proces en de wijzigingen in het plan die tijdens het proces zijn doorgevoerd. Daarbij is ook aangegeven wat er met de input vanuit de gesprekken met de direct omwonenden en tijdens de vorige participatiebijeenkomst is gedaan. Hierbij een aantal ingebrachte zaken die zijn verwerkt in het nieuwe plan:

- Er zijn sociale huurwoningen toegevoegd;
- Er zijn zogenaamde tijdloze woningen (badkamer en slaapkamer op de begane grond) toegevoegd
- Het plan bevat zoveel mogelijk groen in de straten, minder blik. Parkeren is op eigen terrein of in zogenaamde parkeerkoffers;
- In het ontwerp wordt een poging gedaan om de snelheid van auto's remmen, de auto is te gast.

De plenaire vragen na afloop van de presentatie hadden vooral betrekking op de huurwoningen. Denk hierbij aan de huurprijs en de mogelijkheid om de huurwoningen enkel aan bewoners van Jubbega toe te kennen. De aanwezige vertegenwoordigers van de woningcorporatie hebben hier een antwoord op gegeven.

Na de presentatie en korte vragenronde hebben de aanwezigen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om met vertegenwoordigers van de ontwikkelaar, de corporatie en gemeente in gesprek te gaan. Hierbij ging het met name om de huurmogelijkheden, het woningtype van de koopwoningen, de eventuele opties bij de koopwoningen en ook werd er nog een suggestie voor een naam van de wijk gedaan. Ook hebben een aantal aanwezigen kenbaar gemaakt zeer content te zijn met het feit dat er serieus naar de input vanuit het dorp is gekeken en dat dit waar mogelijk ook verwerkt is.

Conclusie

Op basis van de constructieve gesprekken met de direct omwonenden, alsmede het feit dat tijdens de laatste participatiebijeenkomst een aantal aanwezigen heeft aangegeven content te zijn met het feit dat de input vanuit het dorp serieus genomen is, en het feit dat tot op heden niemand kenbaar heeft gemaakt tegen deze ontwikkeling te zijn, wordt geconcludeerd dat de participatie goed is doorlopen. Hiermee is de participatiefase met goed resultaat afgerond.