

Participatie verslag uitbreidingsplan woningen Eastermar



Bouwbedrijf Swart
Grote Hornstweg 19D
9261 VW Eastermar



De veelzijdige aannemer uit Eastermar

April 2023

Inhoudsopgave:

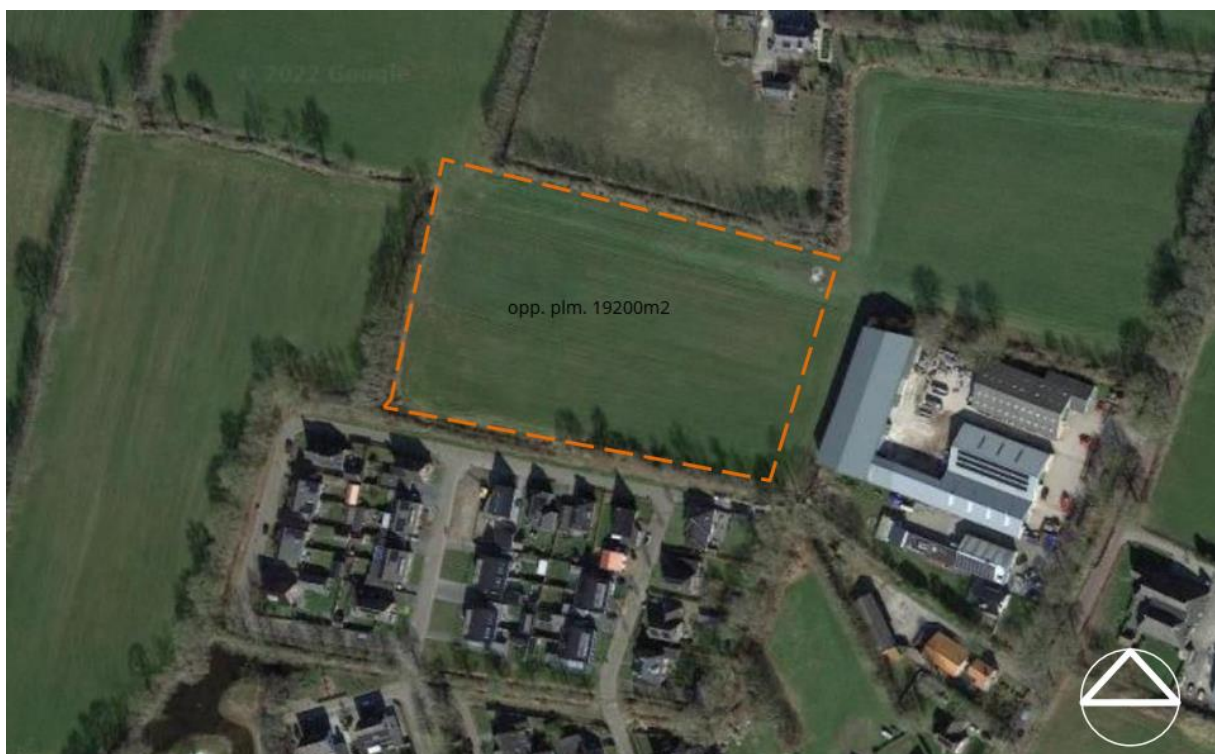
1. De locatie.....	3
2. Dorpsbelang.....	3
3. Samenwerking Wiermsa-Reitsma Stichting.....	4
4. Integratie plan Seadwei.....	4
5. Dorpspresentatie.....	4
6. Alternatieve locatie.....	5
7. Resultaat.....	6
8. Aanpassing plan aan wensen en behoefte.....	6
9. Bijlagen.....	8

1. De locatie

In opdracht van bouwbedrijf Swart is door Bètha is een breed onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke uitbreidinglocaties voor Eastermar. Eastermar is aan de zuid- en westkant voornamelijk gelegen tegen natuurgebieden wat mogelijke uitbreidingen van het dorp bemoeilijkt.

Logischerwijs ligt een uitbreiding van Eastermar aan de noord- of oostkant voor de hand. Gezien de historische structuur en bedrijvigheid aan de oostkant van Eastermar heeft het de ruimtelijke voorkeur om te kijken naar de mogelijkheden aan de noordzijde van Eastermar.

In dit gebied zijn meerdere opties mogelijk. De stedenbouwkundige voorkeur gaat uit naar de volgende locatie (zie ook de ruimtelijke verkenning van Bètha, bijlage 1).



2. Dorpsbelang

Na de ruimtelijke verkenning zijn er in het 1^e en 2^e kwartaal van 2022 gesprekken gevoerd met de werkgroep “wonen” van dorpsbelang Eastermar. De locatie is besproken en wordt als positief ervaren. Dorpsbelang vindt het belangrijk dat er woningen worden gebouwd voor de toekomst en leefbaarheid van het dorp Eastermar, dit conform de woonvisie van Dorpsbelang van Eastermar.

Dorpsbelang hecht er waarde aan dat er woningen worden gerealiseerd voor de juiste doelgroepen. Wanneer de plannen concreter worden en het financiële plaatje helder wordt kunnen we gaan kijken naar de gewenste invulling en de haalbaarheid daarvan.

Voor de invulling van de 2^e 1 kap woningen wordt gekeken naar de mogelijkheden van sociale huur waarbij de voorkeur uitgaat naar WoonFriesland.

3. Samenwerking Wiersma-Reitsma Stichting

Uit de ruimtelijke verkenning komt met een voorkeurslocatie welke in eigendom is van de Wiersma-Reitsma Stichting. In het 3^e kwartaal van 2021 zijn verkennende gesprekken gevoerd met de Stichting. Deze stichting erkent de noodzaak van woningbouw huisvesting van met name jongeren en ouderen. Vanuit de stichting is er dan ook een positieve grondhouding ten aanzien van deze locatie. De stichting heeft echter nog een andere woningbouwontwikkeling op een andere locatie in Eastermar (Seadwei) welke niet tot uitvoering kan komen. De stichting zou heel graag zien dat die woningbouwontwikkeling (twee woningen) kan worden geïntegreerd in deze locatie.

In het 4^e kwartaal van 2021 zijn over de beoogde locatie afspraken gemaakt tussen bouwbedrijf Swart en Wiersma-Reitsma Stichting welke zijn vastgelegd in een intentie overeenkomst (bijlage 3). Deze intentie overeenkomst is de basis geweest om de gesprekken met oa dorpsbelang te gaan voeren over de invulling van de locatie.

4. Integratie plan Seadwei

Door het aangaan van een intentie overeenkomst tussen Bouwbedrijf Swart en de Wiersma-Reitsma stichting is er uitzicht op een oplossing voor de gegadigde van de locatie Seadwei. De realisatie van twee woningen aan de Seadwei is niet tot een bestemmingsplanwijziging gekomen.

Door de overeenstemming tussen de Wiersma-Reitsma stichting en bouwbedrijf Swart is er nu een oplossing mogelijk. Bijkomend ruimtelijk voordeel is dat er nu geen versnipperde plannen ontstaan maar één integraal plan voor Eastermar.

5. Dorpspresentatie

Voorafgaand aan de dorpspresentatie zijn er persoonlijke gesprekken gevoerd met dorpsbelang en een aantal direct omwonenden. Doel hiervan was om de mensen persoonlijk op de hoogte te stellen van de ontwikkelingen maar zeker zo belangrijk om te horen hoe de mensen tegen een dergelijke uitbreiding aankijken. Deze meningen lopen uiteen van grote voorstanders tot tegenstanders waarbij het overgrote merendeel voor een dergelijke ontwikkeling is.

Opmerkingen vanuit de direct omwonenden:

- De uitbreiding zoveel mogelijk afschermen van de bestaande bebouwing door het laten staan van boomsingels. → In het plan zijn de bestaande boomsingels behouden en daar waar nodig willen we die versterken.
- De uitbreiding ten gunste laten komen voor eigen inwoners. → In de verkoop/verhuur zal er daar waar het mogelijk is gestuurd worden op het bedienen van de lokale bevolking.

- De uitbreiding moet elders plaatsvinden in Eastermar. → Dit is onderzocht en de reactie vindt u in bijlagen 6 en 7

Opmerkingen vanuit de werkgroep Wonen van dorpsbelang:

- Zoveel mogelijk verschillende doelgroep bedienen. → het plan is uitwerkt met vrijstaande woningen, twee onder één kap (sociale)verhuur en verkoop. Hiermee wordt ingezet om een brede doelgroep van Eastermar te bedienen.
- Betaalbare woningen. → Door de realisatie van twee onder één kap woningen voor zowel de verkoop al (sociale)verhuur wordt getracht de goedkope segmenten aan te bieden passend bij Eastermar.

Op 12 mei 2022 tijdens de algemene ledenvergadering is een presentatie gegeven over de mogelijke uitbreidingsplannen voor Eastermar voor iedere belangstellende. Het voorgestelde plan is overwegend positief ontvangen (zie notulen bijlage 4). Vanuit de vergadering werd nog een alternatieve locatie aangedragen om mee te nemen in de overwegingen.

Tijdens deze vergadering werden de volgende onderwerpen behandeld:

- Uitbreiding elders in het dorp. → de voorgestelde locatie is onderzocht, zie reactie bijlagen 6 en 7.
- Jongeren bedienen. → In het plan zijn de allergeedkoopste segmenten niet meegenomen (rijwoningen) voor sociale huur en/of sociale koop.
- Boomsingels laten staan. → In het plan blijven de bestaande singels gehandhaafd en daar waar nodig aangevuld. Dit zal in overleg met de gemeente plaatsvinden.
- Het nemen van verkeersmaatregelen. → In overleg met de gemeente zal gekeken worden naar de invulling van de verkeersmaatregelen.
- Parkeren in de wijk. → Vanuit de gemeente moet de ontwikkelende partij voldoen aan de CROW normen. Dit wordt meegenomen in de uitwerking van het plan.

6. Alternatieve locatie

Vanuit de algemene ledenvergadering werd een alternatieve locatie aangedragen voor de mogelijke uitbreiding van Eastermar. Bouwbedrijf Swart is in overleg geweest met de eigenaar van de gronden. Uit deze gesprekken is naar voren gekomen dat een uitbreiding op die locatie als alternatief niet mogelijk is doordat deze gronden niet beschikbaar worden gesteld voor woningbouw (zie bijlage 6 en 7).

Vanuit het vooronderzoek is duidelijk naar voren gekomen dat de huidige locatie ruimtelijk gezien de meest voor de hand liggende locatie is voor een volgende uitbreiding van Eastermar. Daarnaast is deze locatie met deze uitgangspunten economisch uitvoerbaar. Uiteraard staan wij open voor alternatieve locaties. De alternatieve locatie die door enkele mensen vanuit het dorp is ingebracht biedt helaas geen mogelijkheid om verder te onderzoeken. Het merendeel van de aanwezigen kan zich ook vinden in de voorgestelde locatie.

7. Resultaat

Alles overwegende is de conclusie dat de voorgestelde locatie op een breed draagvlak kan rekenen. Hierbij zijn de volgende onderdelen met name doorslaggevend:

- Dorpsbelang ondersteund de uitbreiding op deze locatie;
- Dorpsbelang hecht waarde aan het bedienen van de juiste doelgroepen;
- De grondeigenaar heeft een positieve grondhouding door een intentieovereenkomst aan te gaan voor deze ontwikkeling;
- De misgelopen ontwikkeling aan de Seadwei kan geïntegreerd worden in deze ontwikkeling;
- Inwoners overwegend positief over deze ontwikkeling. Daar waar mogelijk zijn aanpassingen en verbeteringen doorgevoerd.
- Alternatieve aangedragen locatie onderzocht. Blijkt niet mogelijk te zijn;
- College van B&W heeft een positieve grondhouding ten aanzien van deze ontwikkeling door een positief besluit op het ingediende principeverzoek.

Bouwbedrijf Swart heeft voor de totstandkoming van deze ontwikkeling alle betrokken partijen geïnformeerd en bevraagd om mee te denken.

Voor de verdere uitvoering zal bouwbedrijf Swart de betrokkenen op de hoogte houden en zullen er ook gesprekken gevoerd worden met partijen zoals WoonFriesland over de mogelijke invulling van de woningen.

8. Aanpassingen plan aan wensen en behoefte

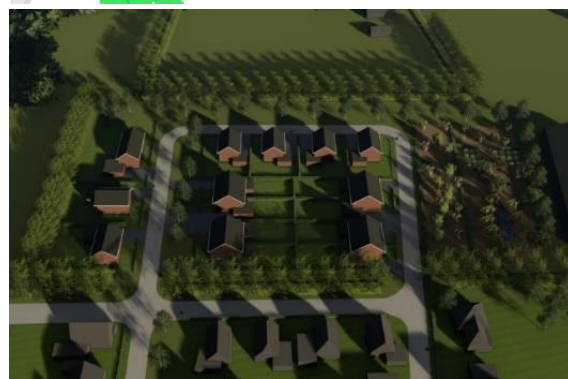
Vanuit het overleg op 23 januari 2023 tussen dorpsbewoners, dorpsbelang, gemeente en bouwbedrijf Swart, heeft bouwbedrijf Swart de gepresenteerde plannen zoveel als mogelijk aangepast aan de wensen en behoeften vanuit het dorp. Er zijn gesprekken gevoerd met de gemeente over de stedenbouwkundige inpassing en met WoonFriesland zijn gesprekken gevoerd over deelname aan het plan doormiddel van sociale huurwoningen. WoonFriesland staat erg positief tegenover deze uitbreiding en wil graag deelnemen in de vorm van minimaal 6 huurwoningen in de sociale sector. Daarnaast zijn er 6 sociale koopwoningen toegevoegd.

Door de toevoeging van sociale huur/koop aan het plan zijn de financiële onderleggers veranderd binnen de planvorming. Hierover zijn gesprekken gevoerd met de gemeente en de Wiersma-Reitsma Stichting. Beide partijen onderstrepen het belang van de toevoeging aan sociale huur aan het plan. Dit heeft geresulteerd dat de gemeente bereidt is het beschikbare aantal te verhogen in het belang van de realiseerbaarheid van het plan. Ook de Wiersma-Reitsma Stichting onderstreept het belang van sociale huur ten behoeve van het dorp.

Dit alles heeft geleid tot een definitief voorstel van de invulling van het uitbreidingsplan. Bouwbedrijf Swart zal het aangepaste plan aan de wensen en behoeften uit het dorp vervolgens indienen bij het college met het verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan voor de betreffende locatie.

Hieronder een impressie van het aangepaste plan:

Impressie voor:



Impressie na aanpassing:



9. Bijlagen:

Bijlage 1	Ruimtelijke verkenning van Bètha architecten
Bijlage 2	Bestemmingsplan en volumestudie
Bijlage 3	Intentieovereenkomst
Bijlage 4	Notulen dorpsbelang
Bijlage 5	Enquête woningbehoefte Eastermar
Bijlage 6	Brief alternatieve locatie
Bijlage 7	Antwoordbrief Wiersma-Reitsma Stichting
Bijlage 8	Bestemmingsplan en volumestudie 2.0
Bijlage 9	Ecologische QuickScan
Bijlage 9a	Ecologische QuickScan AANGEVULD
Bijlage 10	Bodemonderzoek
Bijlage 10a	Bodemonderzoek AANGEVULD
Bijlage 11	Archeologisch onderzoek
Bijlage 12	Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 13	Luchtkwaliteit onderzoek
Bijlage 14	Stikstof Aeries
Bijlage 15	Stikstof onderzoeksrapportage
Bijlage 16	Dorpsvisie Leefbaar Eastermar 2020-2025