

Verslagen reactienota inloopmiddag en -avond 23 maart 2022 over uitbreiding St.-Annaparochie Zuidwest

Op 23 maart 2022 vond de inloopmiddag en -avond plaats over de eerste plannen voor de uitbreiding van St. Annaparochie Zuidwest. In de Bining aan de van Harenstraat stonden tafels met daarop de conceptschetsen van de uitbreiding. Vertegenwoordigers van Plaatselijk Belang, de gemeente Waadhoeke, projectontwikkelaar Zwanenburg en adviesbureau BügelHajema Adviseurs waren aanwezig om uitleg te geven.

In de middag konden de direct omwonenden de plannen bekijken. Er waren circa 30 mensen uitgenodigd. Vrijwel alle genodigden waren op de middag aanwezig. In de avond konden de overige belangstellenden de plannen inzien. Er zijn naar schatting 80 dorpsbewoners op bezoek geweest. Direct omwonenden en belangstellenden waren in de gelegenheid om vragen te stellen en opmerkingen te maken. Daarnaast konden zij via reactieformulieren ook schriftelijk aanbevelingen meegeven voor de verdere ontwikkeling van de plannen. In totaal zijn op de middag en avond samen 26 formulieren ingevuld waarvan 11 door direct omwonenden.

Over het algemeen waren mensen goed te spreken over de plannen. Ook was te merken dat er behoefte is aan woningen. Er waren vanzelfsprekend ook vragen en opmerkingen. Deze behandelen we aan de hand van de thema's die in de reactieformulieren zijn genoemd:

1. de ontsluiting van de wijk;
2. de situering van de wijk en volgorde van bouwen;
3. de doelgroep waarvoor wordt gebouwd;
4. de wijze van toedeling van woningen;
5. de inrichting van de wijk;
6. ondersteuning voor het plan en persoonlijke belangstelling voor een kavel/woning;
7. inrichting van gebieden buiten de grenzen van de uitbreiding St.-Annaparochie Zuidwest.

Dit verslag sluit af met een toelichting op de status van de plannen en de stappen die nog volgen.

1 Ontsluiting van de wijk

Er zijn enkele opmerkingen gemaakt over de ontsluiting van de uitbreiding op de Hemmenweg. Een enkeling vond dat de aantakking op de Hemmenweg verder naar het zuiden zou moeten komen te liggen. Een ander pleit voor een tweede ontsluiting. En tot slot wordt aandacht gevraagd voor de vormgeving van de aansluiting op de Hemmenweg. Een suggestie is daarbij om eventueel ook het bushokje te verplaatsen naar de locatie van de aantakking.

Reactie

Op dit moment is het plan om in de eerste fase circa 35 woningen te bouwen en als er voldoende woningbehoefte is in een tweede fase nog eens circa 35 woningen. Logischerwijs bouwen we daarbij vanuit de bestaande rand van het dorp. Zó dat ook als de woningvraag stagneert een logische opbouw van het dorp bestaat. Een ontsluiting die veel verder naar het zuiden gesitueerd wordt, vraagt de aanleg van een langere weg. Dit is geen voor de hand liggende ontsluiting voor deze nieuw te bouwen wijk.

Een woninguitbreiding van 35 tot 70 woningen kan op zichzelf zonder problemen op één aantakingspunt worden ontsloten. Echter er moet wel een tweede mogelijkheid zijn om bij werkzaamheden of calamiteiten de woningen met auto's te kunnen bereiken. Uitgangspunt is om het fietspad dat wordt voorzien en verbinding maakt met de bestaande wijk, is hiervoor (uitsluitend in deze situaties) geschikt te maken.

De gevraagde aandacht voor de aantakking op de Hemmenweg is terecht. Bij dit punt moet goed worden gekeken naar de verkeersveiligheid en doorstroming van het verkeer. Bij de verdere uitwerking van de plannen betrekken we dit. Voor het bushokje zullen er waarschijnlijk zowel voor- als nadelen zijn bij een eventuele verplaatsing. We onderzoeken eerst het bestaande gebruik van deze halteplaats en kijken dan of een verplaatsing een goede optie is.

2 Situering en volgorde van bouwen

Er is een opmerking gemaakt om in een strook van noord naar zuid te bouwen op afstand van de Hemmenweg. Ook is een opmerking gemaakt over de fasering. Waarom begint de gemeente niet vanaf de Hemmenweg?

Reactie

Het is logisch om direct in aansluiting op de bestaande wijk te bouwen. Zo zijn de woningen het meest verbonden met de bestaande bebouwing en ligt de uitbreiding zo dicht mogelijk bij de bestaande voorzieningen van het dorp. Bij de fasering van de woningen is het plan om aan het einde van de ontsluitingsweg van de wijk te beginnen en dan door te werken richting het aantakingspunt op de Hemmenweg. Dit is een gebruikelijke manier van bouwen. Als je dat andersom zou doen blijven alle woningen lange tijd via een bouwweg bereikbaar en worden meer woningen belast met bouwverkeer.

3 Doelgroep waarvoor wordt gebouwd

Er zijn meerdere opmerkingen gemaakt over de noodzaak van betaalbare koop- en huurwoningen en woningen voor starters. Ook zijn opmerkingen gemaakt over de noodzaak van levensloopbestendige woningen en ouderenwoningen zoals hofjes. Veel belangstellenden waren benieuwd naar de prijsklasse waarin gebouwd wordt. Enkele lokale ondernemers vroegen zich af of zij een rol kunnen spelen bij de bouw van woningen of dat alles naar een ontwikkelaar gaat.

Reactie

Zowel in fase 1 als 2 zijn in het conceptplan vrijstaande, dubbele en rijenwoningen gepland. Er is bewust variatie aangebracht. Prijzen zijn op dit moment nog niet bekend. Ook is betaalbaarheid een rekbaar iets; dit is voor iedereen immers anders. In de geplande woningtypen is het goed mogelijk een levensloopbestendige woning te realiseren. Ouderenwoningen in de vorm van (gestapelde) appartementen zijn niet in het plan opgenomen. Eén van de redenen hiervoor is dat de locatie door ligging op afstand van zorgvoorzieningen en andere voorzieningen minder geschikt is voor de doelgroep die dit soort woningen zoekt. Daarnaast verwijzen wij u naar de beantwoording van thema 7 met betrekking tot de locatie van de voormalige Aldi.

De manier waarop de huizen worden gebouwd (vrije kavels, via projectontwikkelaar of anders) is nog niet bekend. Wel zijn er afspraken dat Zwanenburg bij doorgang van de plannen de rijenwoningen in de eerste fase van de uitbreiding kan bouwen¹.

4 Wijze van toedeling van woningen

Meerdere mensen stelden vragen over de manier van toewijzing. Zij vroegen of omwonenden, bewoners van St.-Annaparochie en/of bewoners uit het Bildt voorrang kunnen krijgen bij de toewijzing van huurwoningen, koopwoningen en/of kavels. Ook vroegen mensen zich af of de gemeente kan voorkomen dat woningen/kavels door speculanten worden opgekocht.

Reactie

We begrijpen dat mensen hier vragen over stellen. Daarbij moet wel bedacht worden dat St. - Annaparochie ook een regionale centrumfunctie heeft. Het is een dorp met voorzieningen die van belang zijn voor de kleinere dorpen in de omgeving. De woonbuurt dient niet alleen voor St- Annaparochie maar ook voor deze dorpen. Zoals aangegeven weet de gemeente nog niet hoe de ontwikkeling plaats gaat vinden. Tevens is wet- en regelgeving in ontwikkeling. De gestelde vragen kunnen daarom nog niet beantwoord worden. De gemeente kijkt hoe ze de ontwikkeling vorm gaat geven, wat binnen de wet wenselijk, werkbaar en mogelijk is.

5 Inrichting van de wijk

Meerdere mensen hebben gereageerd op de inrichting van de wijk. Belangstellenden gaven aan dat ze het belangrijk vinden dat er veel openbaar groen en water is, dat er een speelplek komt en dat er voldoende parkeerruimte is. Een enkeling gaf aan dat vooral gewerkt moet worden met parkeren op eigen terrein. Ook werd genoemd dat er een plek moet komen waar activiteiten mogelijk zijn die verbindend zijn zoals het houden van een buurt BBQ. Er werd door Plaatselijk belang gevraagd of de inrichting klimaatadaptief is en er rekening wordt gehouden met waterrobuust bouwen.

Een enkeling wilde graag dat de 2 onder 1 kap woningen in het midden komen. Dit omdat hier meer lichtinval zou zijn. Een drietal bewoners van de Kroanenburg gaf aan dat in het verleden volgens hen afspraken zijn gemaakt over de overgang van hun kavels naar het nieuwbouwgebied. Er zou geen wandelpad komen en een brede sloot met groen.

Reactie

Uitgangspunt voor het plan zoals het er nu ligt is dat er veel openbaar groen is, dat waterlopen worden verbreed en dat er voldoende parkeerruimte is. Daarbij wordt zoveel mogelijk uitgegaan van parkeren op eigen erf. Er zijn ruime/ lange opritten die dit mogelijk maken, waar deze ontbreken (bij tussenwoningen in een rij) is het uitgangspunt dat er parkeerplaatsen in de openbare ruimte komen. Het openbaar groen kan ruimte bieden voor speelvoorzieningen en ontmoeten. Dit is iets om te zijner tijd in samenspraak met toekomstige bewoners verder uit te werken. Het openbaar gebied moet sowieso nog verder uitgewerkt en onderzocht worden. Er is aandacht voor klimaatadaptatie en een robuust watersysteem. Hiervoor voert de gemeente gesprekken met het Wetterskip.

¹ Dit heeft te maken met compensatie van een project in St.-Jacobiparochie dat geen doorgang vindt, waar Zwanenburg in bouwen kon.

De lichtinval in het midden van fase 1, waar in de conceptplannen de rijenwoningen zijn gedacht, is niet beter of slechter dan tegen de bosrand aan. Het bos staat namelijk aan de noordkant van de 2 onder 1 kapwoningen. Er is geen aanleiding om de woningtypen te wisselen ook al omdat de gemeente voor alle typen woningen voldoende lichtinval wil bereiken.

De bewoners van Kroanenburg refereren aan de reactie van de gemeente het Bildt op de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan St. Annaparochie uitbreiding Zuidwest uit 2002. In deze reactie wordt aangegeven dat de gemeente bij situering van de nieuwbouw rekening wil houden met de wensen van bewoners van Kroanenburg 19, 21, 23, 25, 27, 31 en 33 door een groenbuffer en dat in deze zone geen langzaamverkeersverbinding wordt aangelegd. Dit staat in de Beschrijving in hoofdlijnen van het bestemmingsplan St. Annaparochie uitbreiding Zuidwest, vastgesteld in 2003. Op de plankaart komt dit tot uiting in de bestemming Water voor de huidige sloot, de bestemming Groen en water voor een zone van 5 meter daar op aansluitend en de bestemming Bos (bevattende bos en bebossing & groenvoorzieningen) voor de 5 meter die daarna volgt. Het betrokken bestemmingsplan kent een uit te werken bestemming Wonen en geeft geen direct bouwrecht.

Inmiddels zijn we 19 jaar verder in de tijd en zijn de plannen voor de nieuwbouw kleinschaliger dan destijds. Ook in de conceptschets getoond op de inloopbijeenkomst is sprake van een groen/blauwe overgang van de kavels aan Kroanenburg naar de nieuwe woningen. Deze heeft voor een groot deel een maat van minimaal 10 meter uit de kant van de huidige sloot. Bij de verdere uitwerking zorgen we ervoor dat er steeds minimaal 10 meter water en groen aanwezig is tot de kant van de huidige sloot en dat er in deze zone geen langzaamverkeersverbinding komt. Dit in overeenstemming met de eerdere beantwoording van de inspraak.

6 Ondersteuning van het plan en persoonlijke belangstelling

In een aantal reactieformulieren is aangegeven dat mensen blij zijn met het plan en dat belangstellenden graag in aanmerking komen voor een woning of kavel.

Reactie

Dank voor deze reacties. Belangstellenden konden en kunnen door opgave van hun emailadres kenbaar maken dat ze graag op de hoogte willen blijven.

7 Inrichting van gebieden buiten het plangebied

Naar aanleiding van het concept plan voor St. -Annaparochie Zuidwest zijn er ook enkele suggesties gedaan en vragen gesteld over gebieden buiten het feitelijke plangebied van de uitbreiding. Zo is een verzoek ingediend om bomen te snoeien in het bos ten noorden van het plangebied. Dit ter wille van de lichtinval van omliggende bestaande tuinen. Ook is gevraagd om aandacht te besteden aan de kwaliteit van de toegang naar het bos. Daarnaast is er een verzoek namens enkele bewoners van kavels ten westen van het bos om te praten over aanpassing van de inrichting en gebruik van de aan hun kavels grenzende ruimte.

Een andere suggestie betrof het realiseren van appartementen voor ouderen. De vraag is of deze gerealiseerd zouden kunnen worden op een locatie in aansluiting op Burdin e Sathe.

Reactie

De hiervoor genoemde suggesties en vragen kunnen niet in het kader van het project St. - Annaparochie Zuidwest beantwoord worden. De vragen over het bos en aangrenzende percelen worden doorgegeven aan de betrokken afdelingen openbare ruimte en grondzaken van de gemeente Waadhoeke.

Voor wat betreft de ouderenappartementen is de gemeente zich bewust van de behoefte aan deze appartementen. De locatie Burdine Sathe is particulier eigendom waar de gemeente geen zeggenschap over heeft. Ook is het de vraag of eventuele uitbreiding op deze plek planologisch inpasbaar is. Zoals bekend is de locatie van de voormalige Aldi vergund voor de bouw van appartementen. Echter er loopt nog een juridische procedure. Deze moet worden afgewacht.

Status en vervolg

Zoals aangegeven op de inloopmiddag en -avond zijn eerste schetsen getoond die nog geen formele status hebben. Er lopen nog verschillende onderzoeken naar de haalbaarheid. Hieruit kunnen wijzigingen voortkomen. Wellicht ten overvloede: er kunnen dus geen rechten worden ontleend aan de getoonde tekeningen.

We willen het haalbaarheidsonderzoek voor de zomer afronden. Als dat leidt tot structurele aanpassingen van de tekeningen zullen we weer bij u terugkomen. In afstemming met Plaatselijk Belang zullen we bekijken wat daarvoor de meeste geëigende manier is.

Als uit het haalbaarheidsonderzoek een positief beeld ontstaat, leggen we het plan voor aan de gemeenteraad met het verzoek om een krediet beschikbaar te stellen voor het opstellen van een bestemmingsplan en de verdere uitvoering van het plan. Een bestemmingsplanprocedure, tot aan de vaststelling door de gemeenteraad, duurt ongeveer een half jaar. Tijdens deze procedure kan iedereen kennis nemen van het plan en wordt eenmalig de mogelijkheid gegeven om op het plan te reageren met een zogenoemde zienswijze. Na vaststelling van het bestemmingsplan is er nog de mogelijkheid om beroep in te stellen. Afhankelijk hiervan zal blijken wanneer met de daadwerkelijke uitvoering van het plan kan worden aangevangen.

Het voorliggende verslag stellen we beschikbaar aan Plaatselijk Belang voor plaatsing op de website. Ook ontvangen alle mensen die zich gemeld hebben als geïnteresseerde en daarvoor hun emailadres hebben afgegeven het verslag per e-mail.

Mocht u na het lezen van dit verslag ook geïnformeerd willen worden over de vorderingen van het plan dan kunt u een e-mail sturen naar: info@waadhoeke.nl met daarbij de vermelding “belangstelling St.-Annaparochie – Zuidwest”.

Opgesteld 4 april 2022, BügelHajema Adviseurs in opdracht van gemeente Waadhoeke.