

Inloopavond

Suderom 2 aangepast plan

Maandagavond 29 juli 2024 om 19.30 uur in dorpshuis De Rede in Ried.

Overeenkomstig presentielijst 26 personen aanwezig

Een introductie door Jan de Waard

In september 2022 is er een bijeenkomst geweest in het dorpshuis om de nieuwbouwplannen voor Suderom 2 te presenteren en toe te lichten aan het dorp. Zes weken na deze presentatie zijn er bedenkingen op het plan gekomen door een aantal omwonenden uit de Dr. Vitus Ringersstraat. Daarna is een proces gestart waarin de werkgroep Woonvisie, Dorpsbelang (DB), de projectontwikkelaar, de gemeente en omwonenden regelmatig overleg hebben gehad. Het plan van 2022 is op een aantal vlakken aangepast en ligt nu ter tafel.

Zie bijlage voor tekening van plan.

De plantekening met daarop 19 wooneenheden is indicatief. De kavels zijn nog niet ingemeten. De insteek van de sloot aan de Noordzijde ligt vast. De groenstrook aan de straatzijde is verplicht door de gemeente, omdat de gemeenteraad wil dat elke woning uitzicht heeft op tenminste 2 bomen. Parkeernorm is 2 parkeerplaatsen op het erf. Er komt een draaicirkel aan het einde van de straat. De verbinding naar Suderom 1 wordt een dam met duiker waar calamiteitendiensten over kunnen. De woningstichting Noord West Friesland wil niet investeren in dit project. Het is mede door vernieuwde regelgeving ook lastig om investeerders te vinden voor een bouwproject met huurwoningen.

Het doel is woningen te bouwen voor dorpsbewoners van Ried, dus betaalbare woningen. Het is nog niet duidelijk wat de prijs van de kavels of huizen gaat worden, dit hangt van meerdere factoren af.

Vragen van aanwezigen

Wat is de grondprijs?

In de regio was een grondprijs van 110 euro excl. btw lange tijd gangbaar. De huidige prijzen zitten echter rond de 140 euro excl. btw.

Komen er seniorenwoningen in de verhuur?

Het plan was om eenheden binnen een boerderijvorm te creëren hiervoor, maar dit plan is nog niet rond. Hierdoor is het onduidelijk welk rendement er op de investering zit en dus lastig voor een investeerder te bepalen of het haalbaar is. De opgave is onder andere om een investeerder te vinden. Het is zeker mogelijk om in het plan Suderom 2 te proberen om 4 seniorenwoningen in de verhuur te krijgen.

Donkergroen plekje op de kaart bij seniorenwoningen is parkeerplek

Wat is het tijdsbestek van de bouw?

Wanneer het plan binnen de omgevingswet past, ofwel zodra een omgevingsvergunning

verleend wordt kan de bouw gestart worden. Er is hoop in oktober 2025 de bouw te starten.

Hoe lang gaat de bouw duren?

Iedereen hoopt zo kort mogelijk, maar dit hangt van meerdere factoren af.

Wat is de volgorde van de bouw?

Omwonenden hebben aangegeven er voorkeur voor te hebben om eerst de Noordzijde aan te leggen en dan pas de Zuidzijde. Op die manier zitten omwonenden het kortst met een uitzicht op de bouwwerkzaamheden. De Zuidzijde draagt echter de meeste kosten, dus als die eerder verkocht worden, gaat die bouw aan die zijde wel starten.

Is er ook grond te koop (losse kavels) en mag je dan zelf bouwen of je bouwer kiezen?

Ja dat kan. De kavels worden niet actief los aangeboden, omdat het de voorkeur heeft om kavels te verkopen aan eigen dorpsbewoners. Het is geen projectmatige bouw. Er is het beeldkwaliteitsplan en binnen die lijn mag je zelf je huis ontwerpen. De hoogte is blijft beperkt, want er is net zoals in de rest van Ried maar 1 bouwlaag plus kap toegestaan.

Hoe komt het met nutsvoorzieningen?

Liander geeft waarschuwingen uit voor lange wachttijden. Verzoek aan de werkgroep is om de aanvraag voor nutsvoorzieningen alvast in te dienen, zodra de omgevingsvergunning in aanvraag is. Want dan is het zeker dat er iets komt.

Kan er ook een draaicirkel komen in Suderom 1?

Dit is wellicht mogelijk, maar staat los van dit plan. Het advies is om een gezamenlijke aanvraag namens de straat op te stellen. DB kan ondersteunen bij de aanvraag naar de gemeente.

Is er ruimte om te parkeren op straat?

Er is ruimte om op straat te parkeren, maar het parkeren moet in principe op eigen erf. Naast elke woning past een garage voor 1 auto en een 2^e auto op de oprit/eigen terrein.

Komt er nu wel of niet een verbindende brug?

Er komt een dam met een duiker, maar geen doorgaande straat. Echter calamiteitendiensten kunnen er wel overheen. Dit wordt ook geen fietsbrug.

Geen reactie gekregen op vraag over schuurwoning?

Uit welk materiaal een huis mag bestaan is onderdeel van het beeldkwaliteitsplan. Dit wordt nog nader uitgewerkt.

Hoe kunnen we de kosten laag houden voor de jeugd die wil bouwen in Ried?

Insteek is bouw voor eigen dorpsbewoners en hier zal alles aan gedaan worden. Hierover kunnen helaas geen garanties worden gegeven, want eigenaren zijn in een later stadium immers ook vrij om te verkopen aan iedereen.

Zijn er serieus geïnteresseerde gegadigden uit het dorp zelf?

Ja, die zijn er en staan genoteerd op een lijst.

Is het een optie om de grond als erfpacht via de gemeente aan te bieden voor een periode van 20 jaar en wat heeft de bewoner hieraan?

Woning op erfpacht heeft niet echt voordelen voor de bewoner, omdat dit als schuld wordt gezien. Wel is er een idee om samen met de gemeente te kijken naar een lage grondprijs en via een anti-speculatiebeding een meerwaardecompensatie op te nemen bij verkoop. Dit moet nog nader worden uitgewerkt.

Hoe komt het met zichtlijn Suderom 1?

De familie Kingma heeft het dringende verzoek de zichtlijn van hun woning in Suderom 1 vrij te houden. Doordat de groenstrook komt te vervallen in het nieuwe plan, ontstaat de zorg dat er in de achtertuin gebouwd gaat worden of schuttingen geplaatst worden. Dit wordt meegenomen in de aanpassingen. In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat op aan de openbare ruimte grenzende perceelsgrenzen alleen groene erfafscheidingen, bijvoorbeeld hagen, zijn toegestaan. Dit geldt zowel aan de voorzijde als de achterzijde van het perceel.

Extra toelichting.

Aan de wensen van een aantal omwonenden van de Dr. Vitus Ringersstraat is nu voldaan, maar uitzicht en groenstrook voor Suderom 1 vervalt wel hierdoor. Groenstrook is géén achterom voor bewoners, maar openbaar gebied. De buffers van 5,5 meter zijn voor het onderhoud sloten. En dit is geen zichtlijn.

De omwonenden zijn akkoord met het nieuwe plan. Maar niet alle bezwaren konden weggenomen worden

Sluiting

Wanneer er nog vragen zijn, mogen deze ook via dorpsbelang.ried@gmail.com gesteld worden.