Grut Palma West

Woningbouwproject Wergea

58 woningen

Gemeente Leeuwarden

HARNS INVEST

ARCHITECTEN

Reinoud van der Bos

Programma

1. Inleiding
2. Over Harns Invest
3. De locatie en beleid
4. Woononderzoek en doelgroepen
5. Participatie
6. Plan, woonprogramma & impressie
7. Streefplanning

HARNS
INVEST

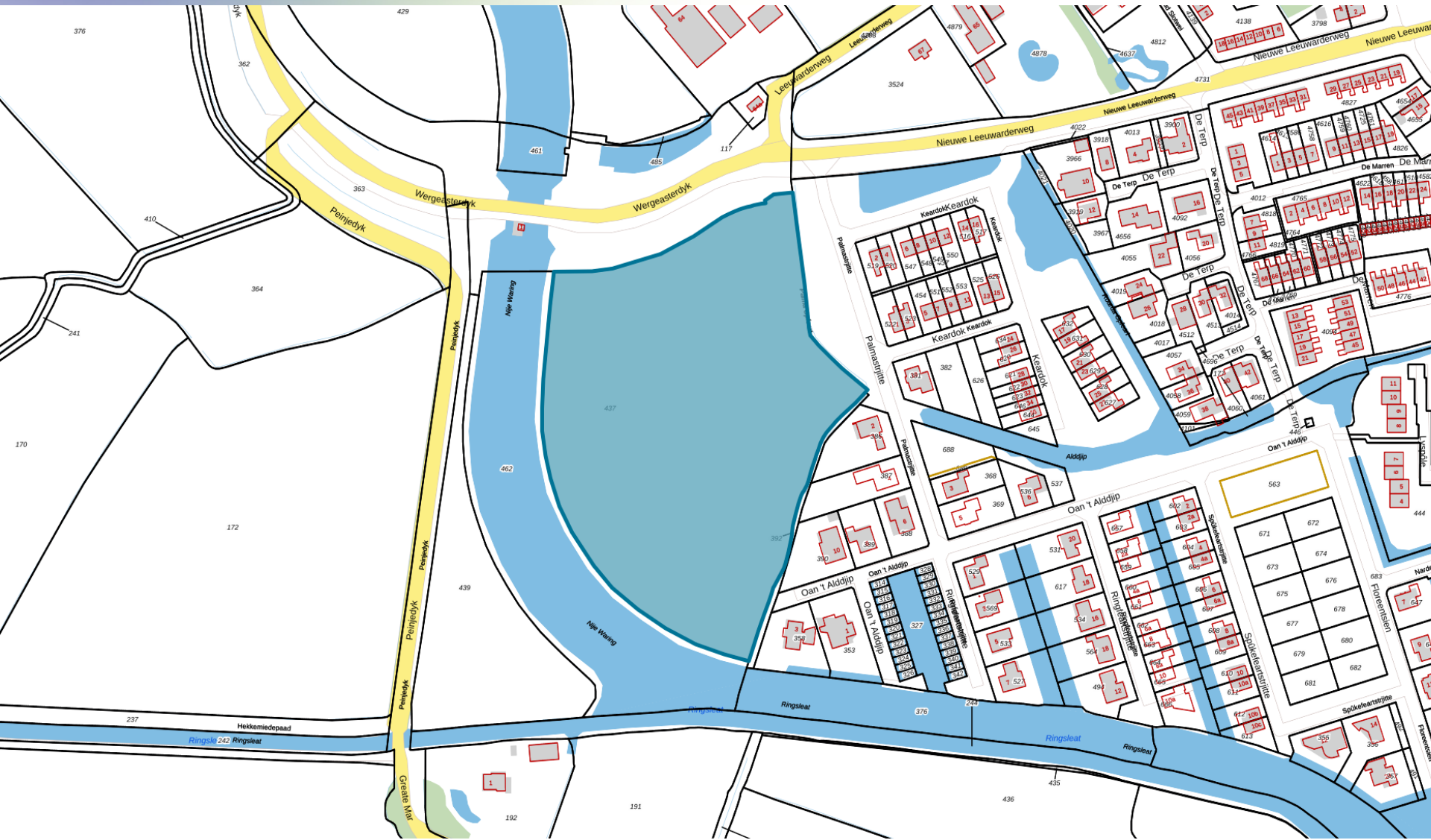
Over Harns Invest

- Leeuwarder projectontwikkelaar
- Bijdrage aan de Friese woningbouwopgave
- O.a. bekende projecten in Leeuwarden:

- Herontwikkeling De Friesland
- De Boomgaard, Unia
- De Roode Boer, Achter de Hoven
- Iqon, Lange Markstraat

HARNS
INVEST

Locatie: Kadastrale kaart



Locatie: Luchtfoto



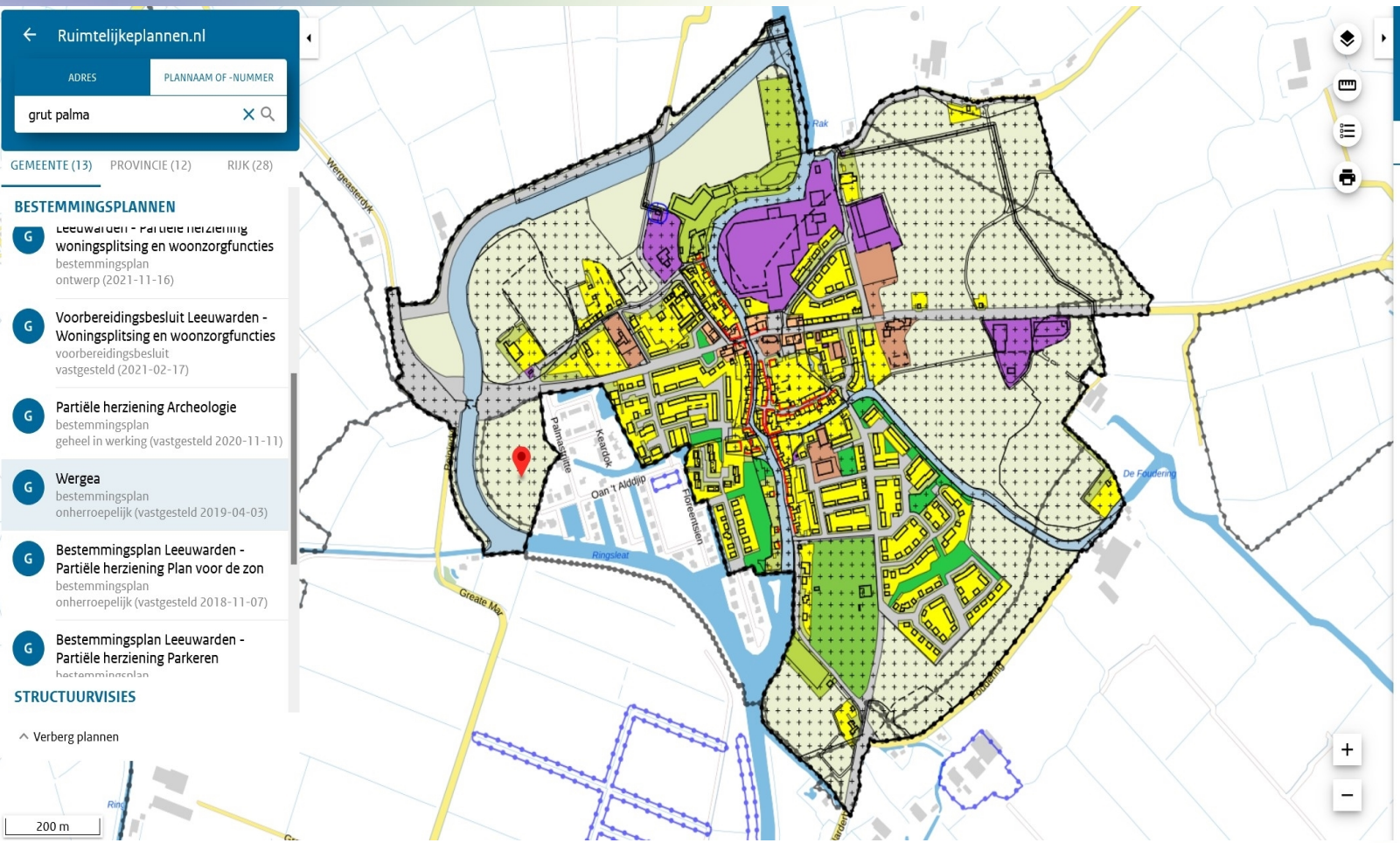
Locatie: huidige situatie



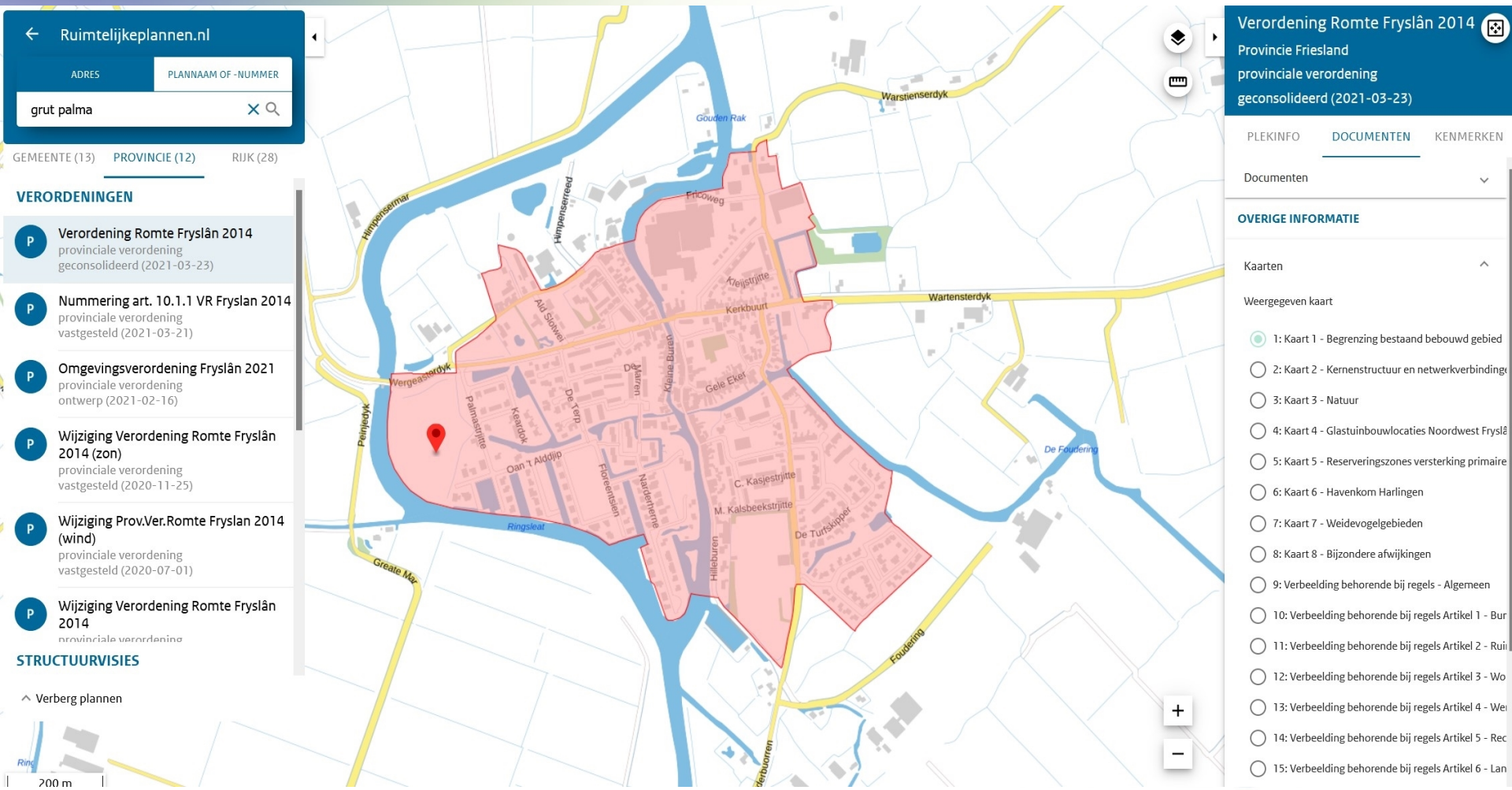
Locatie: huidige situatie



Beleid: Bestemmingsplan



Beleid: Provinciale verordening



Woononderzoek Wergea

Belangrijke quotes:

- “Van de 362 ondervraagden heeft bijna 24% = 86 huishoudens/personen aangegeven te willen verhuizen, **85%** wil in eigen dorp blijven”
- “73% zoekt een koopwoning, 27% een huurwoning.”
- “Wergea heeft behoefte aan doorstroming in het dorp”
- “Aanbod voor iedere levensfase in het dorp”
- “Planontwikkeling primair voor permanente bewoning”
- “Hoogwaardige openbare kwaliteit”

HARNS
INVEST

Doelgroepen

Beoogde doelgroepen in het plangebied:

- Senioren die door willen stromen in het dorp;
- Jong volwassenen die graag in het dorp blijven wonen;
- Gezinnen die binding met het dorp willen houden;
- **Primair:** huishoudens die reeds verbonden zijn aan het dorp;
- **Secundair:** huishoudens die graag in het dorp willen gaan wonen

NB: Voorrang voor dorpsbewoners bij verkoop!

HARNS
INVEST

Participatie

- Principeverzoek in samenwerking met Werkgroep Wenje in Wergea
- Informatieavond met Gemeente, Elkien en Harns Invest
- Inloopbijeenkomst bestemmingsplan
- Ter inzagelegging bestemmingsplan (reactie- & antwoordnota)
- Woononderzoek via de website www.grutpalmawest.nl
- Wensen ophalen bij direct omwonenden:
    - -Bestaande woningen aan vaarwater
    - -Voldoende afstand tussen de woningen
    - -Geen hoogbouw
    - -Verplaatsen van de rug-aan-rug woningen
- Niet verwerkt: vervallen van de brug, niet opnemen gemeentegrond
- Afspraken met omwonenden over aanleg beschoeiing, aansluiting tuin
- Inloopbijeenkomst vaststelling bestemmingsplan



GRUT PALMA WEST

WOLKOM THÚS

Plankaart



HARNS INVEST

Woonprogramma

11	Patio-bungalows	→	Levensloopbestendig	→	Vrije sector koop
16	Rug-aan-rug	→	Starterswoningen	→	Goedkope koop
4	Rug-aan-rug	→	Levensloopbestendig	→	Betaalbare koop
4	Twee-onder-een-kap	→	Gezinswoningen	→	Vrije sector koop
15	Rijwoningen	→	Gezinswoningen	→	Betaalbare koop
8	Patio-bungalows 2-kap	→	Levensloopbestendig	→	Vrije sector

58 Woningen

60% Betaalbare / Goedkope koop

*Goedkope koop is 70% van de Haagse norm.

HARNS
INVEST

Impressie



Impressie



Impressie



Impressie



Impressie



Impressie



Impressie



Schetsontwerp



Streefplanning

Zomer 2025	→	Vaststellen bestemmingsplan
Najaar 2025	→	Start bouwrijp maken / aanbrengen voorbelasting
Kwartaal 2 - 2026	→	Start verkoop / aanleg nutsvoorzieningen
Kwartaal 4 – 2026	→	Start bouw eerste woningen

HARNS
INVEST