gemeente tytsjerksteradiel

Ontwikkeling Woningbouwlocatie Suwâld

- Participatieverslag-

Inleiding

In november 2023 is het ontwerpteam voor de woningbouwlocatie in Suwâld van start gegaan. Dit team bestaat uit vertegenwoordigers van het dorp en de gemeente en heeft als doel een stedenbouwkundig ontwerp te maken dat aansluit bij de lokale behoeften en voldoet aan gemeentelijke en wettelijke kaders. Het participatietraject volgt de werkwijze van de Omgevingswet en heeft in drie sessies tot een breed gedragen ontwerpvariant geleid.

1e Sessie – 1 november 2023

Tijdens de eerste bijeenkomst is de werkwijze van het ontwerpteam en het participatieproces toegelicht. De gemeente presenteerde de kaders, waaronder verkeersontsluiting op twee plekken, een mix van woningtypen (vrijstaand, 2-onder-1-kap, rijwoningen), aandacht voor diverse doelgroepen (gezinnen, senioren, jongeren), ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptief bouwen, parkeergelegenheid op eigen terrein, een watertoets met 10% watercompensatie en een noodzakelijke trafo-voorziening.

Het ontwerpteam gaf aan dat er vooral behoefte is aan betaalbare woningen voor starters en doorstromers binnen het dorp. Verder bestond interesse in het behoud of de integratie van de volkstuinen en een groene afronding van het plangebied. Er waren vragen over lagere grondprijzen en de mogelijkheid om woningbouw te reserveren voor lokale inwoners. Het ontwerpteam gaf aan graag schetsmatige uitwerkingen te willen zien.

2e Sessie – 13 februari 2024

Tussen de eerste en tweede sessie heeft het ontwerpteam zelfstandig overleg gevoerd over woningtypes en locatie-indeling. Tijdens de tweede bijeenkomst werden de volgende punten besproken:

- Behoefte aan ongeveer drie vrijstaande woningen en starterswoningen met een prijsindicatie van €250.000–€260.000.
- Het belang van parkeren op eigen erf om parkeerdruk in de openbare ruimte te voorkomen.
- Een ruimtelijke en groene opzet met nadruk op functioneel groen.
- Toevoeging van water voor klimaatadaptatie, bijvoorbeeld door verbreding van een bestaande sloot.
- Interesse in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) als middel om lokale bewoning te stimuleren.

Het bleek dat maken van schetsen lastig was, waardoor gekozen werd om een bestaand concept-ontwerp als basis te nemen en dit aan te passen volgens de wensen van het ontwerpteam. Het ontwerpteam stelde voorkeuren en wensen schriftelijk op, waarna de gemeente ontwerpschetsen ging uitwerken.

3e Sessie – 22 mei 2024
In deze sessie besprak het ontwerpteam twee door de gemeente uitgewerkte schetsontwerpen die waren gebaseerd op de eerdere input.

Beide varianten bevatten hetzelfde straatprofiel, een groenzone als landschappelijke inpassing en toevoeging van water conform de watertoets. Het verschil zat in het middenblok:

Variant 1: Twee- en drie-onder-een-kapwoningen met meer zicht op groen.
Variant 2: Rijwoningen met meer betaalbare woningen en parkeerterreinen aan de kopse kanten, groen functioneel ingepast.

Belangrijke opmerkingen vanuit de gemeente waren de financiële haalbaarheid en het streven naar minimaal budgetneutraal grondexploitatie. Ook werd de wens voor nul-tredenwoningen voor starters benadrukt, evenals een voorkeur voor wisselende kaprichtingen passend bij het dorpskarakter. Verder heeft het ontwerpteam de gezamenlijke tuinen afgewezen en kreeg behoud van de vijver geen prioriteit.

De voorkeur van de meerderheid (6 van de 8 leden) ging uit naar Variant 2, mits de vijverpartij werd ingewisseld voor 1 à 2 extra kavels en parkeren functioneel en groen werd ingepast. Twee leden gaven de voorkeur aan Variant 1 vanwege het groenzicht.

Vervolg
De gemeente werkte de aangepaste variant uit op basis van de feedback en deelde deze op 6 september 2024 met het ontwerpteam. In deze versie is de vijver vervangen door een extra vrijstaande woning en er is een extra rijwoning toegevoegd, met verplaatsing van parkeren naar de voorzijde van de woningen.

Een presentatie van het plan aan het dorp vond plaats op 28 november 2024 tijdens een inloopbijeenkomst, waar ongeveer 50 bewoners aanwezig waren. De reacties waren positief en er was brede steun om zo snel mogelijk door te gaan met de realisatie van de woningen. Dit is ook via een nieuwsbericht in het lokale nieuwsblad *Actief* gecommuniceerd.

Conclusie
Het participatietraject met het ontwerpteam heeft geleid tot een breed gedragen stedenbouwkundig ontwerp voor de woningbouwlocatie in Suwâld, dat aansluit bij de wensen van de lokale gemeenschap en de kaders van de gemeente. De actieve betrokkenheid van het dorp in meerdere sessies heeft bijgedragen aan een plan dat zowel financieel haalbaar als sociaal wenselijk is.