

Uitgangspuntennotitie Simmerfjild

1. Inleiding

Nederland kent een grote woningbouwopgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk om de komende jaren versneld woningen bij te bouwen. Ook het bestuur van de gemeente Súdwest-Fryslân (hierna: gemeente) acteert actief om woningbouw versneld van de grond te krijgen.

De realisatie van de woningbouwopgave vraagt om een nauwe en goede samenwerking tussen overheden en marktpartijen. Frisoplan B.V. (hierna: Frisoplan) is al een aantal jaren in gesprek met de gemeente om aan de oostkant van Makkum een aantrekkelijk woningbouwplan te ontwikkelen. Makkum is een belangrijke regionale voorziening kern met woningbouwopgave binnen de gemeente Súdwest-Fryslân. De gemeente heeft in haar beleid opgenomen dat Makkum, als grootste kern in het deelgebied Noordwest SWF, moet blijven functioneren als een veerkrachtig en leefbaar dorp. Bij die visie horen een volwaardig voorzieningenniveau, een sterke economie en een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat.

Het plangebied c.q. de locatie sluit aan de noordzijde direct aan op het meest recent gerealiseerde uitbreidingsplan Melkvaart. Aan de westzijde grenst het plangebied aan al langer bestaande (woon)bebouwing. De locatie is daarmee zeer geschikt voor huidige en toekomstige woningbouwtoevoegingen; de locatie biedt voldoende ruimte om op korte en (middel)lange termijn te voorzien in de woningbehoeften.

Om de beoogde (gebieds)ontwikkeling te kunnen realiseren, hebben Frisoplan en de gemeente in eerste instantie met elkaar van gedachten gewisseld over onderwerpen als woningbouwprogrammering, infrastructuur, landschappelijke inpassingen, flexibele en organische ontwikkeling en participatie. Daarna is gezamenlijk verder gewerkt aan het opstellen van een plan van aanpak, procesbeschrijving en tijdsplanning voor de uitvoering van het project. De gemaakte afspraken zijn tenslotte uitgewerkt en vastgelegd in een intentieovereenkomst (zie bijlage 1). De gemeente en Frisoplan hebben de ondertekening van de intentieovereenkomst en het stappenplan om het woningbouwproject (genaamd: Simmerfjild) te kunnen realiseren op 14 maart 2022 via een gezamenlijk persmoment bekend gemaakt.

Het doel van deze Intentieovereenkomst is om aan de hand van het vigerende en van toepassing zijnde beleid (o.a. omgevingsvisie, nota grondbeleid, nota kostenverhaal, woonvisie, afwegingskader woningbouw, strategie woningbouw 2020-2030 en het woningbouwprogramma) en de in deze Intentieovereenkomst opgenomen kaders, de haalbaarheid van de beoogde herontwikkeling te onderzoeken waarbinnen Partijen kunnen samenwerken. Daarbij is het de bedoeling om tot het opstellen van een stedenbouwkundig raamwerk voor het gehele gebied Melkvaart te komen. De beoogde herontwikkeling bestaat uit een plangebied waarin maximaal 50 woningen worden gerealiseerd. Bij de uitvoering van maximaal 50 woningen zal specifieke aandacht worden besteed aan de volgende segmenten/doelgroepen, te weten:

- o Betaalbare woningen voor lokaal woningzoekenden;
- o Zorg- dan wel levensloopbestendige woningen;
- o Doelgroep woningen op basis van huurconcepten;
- o Midden koopwoningen ten behoeve van de doorstroming gezinnen;
- o Buiten-wonen woningen.

Afhankelijk van de ambities buiten wonen (klimaat, stedenbouw, overige functies) en bestuurlijke afstemming, kunnen er duurdere segmenten als financiële dragers worden geprogrammeerd en kan worden gezocht naar suboptimale woonprogramma's ten gunste van met woningbouwontwikkeling samenhangende ambities. Over het definitieve programma van de doelgroepen wordt met de gemeente overeenstemming gevonden na het nog te doorlopen participatieproces en marktonderzoek.

Met deze uitgangspuntennotitie geven wij antwoord op bovenstaande doelstelling.

2. Participatieproces

Participatieplan

Na de ondertekening van de intentieovereenkomst zijn we gestart met het opstellen van een participatieplan. Dit plan is tot stand gekomen in nauwe afstemming met het projectteam Simmerfjild. Projectteam Simmerfjild bestaat uit de projectteamleden van de gemeente Súdwest Fryslân en Frisoplan. In bijlage 2 is het door de gemeente goedgekeurde participatieplan te vinden. Doel van het participatieplan is om met name “in de geest van de omgevingswet” al te participeren met de omgeving binnen dit woningbouwproject. Doel hierbij is om in deze fase voldoende draagvlak te verkrijgen voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is het participatieplan ook bedoelt om alvast de behoefte m.b.t. woningbouw te onderzoeken. Het participatieplan is opgedeeld in 3 fases verdeeld over een periode van circa 10 maanden, namelijk:

Deel 1 – Informeren

Deel 2 – Aan de slag

Deel 3 – De gemeenschappelijke deler

Binnen elke fase zijn dezelfde doelgroepen benaderd, namelijk:

- Direct aanwonenden plangebied
- Geïnteresseerden/ woningzoekenden Makkum e.o.
- Dorpsbelang, ondernemersvereniging en vereniging van bedrijven
- Experts (o.g.v. wonen, leefbare wijken, duurzaamheid, verkeer & mobiliteit)

Parallel aan dit proces liep het woonbehoefte onderzoek Simmerfjild (zie hiervoor onderdeel 3).

Hieronder wordt een korte samenvatting gegeven van de verschillende fases waarbij verwezen wordt naar de verslaglegging van de bijeenkomst in de bijlages.

Deel 1 – informeren

Het eerste deel van het participatieplan staat in het teken van informeren. Dit betekent dat we alle direct aanwonenden, geïnteresseerden, dorpsbelang & de ondernemersvereniging hebben geïnformeerd over het doel en de inhoud van de intentieovereenkomst, het voorgenomen participatieproces, de kaders van de gemeente. Vervolgens was er ruimte voor het stellen van vragen.

Daarnaast hebben we deze fase gebruikt om verschillende expertsessies te houden op de thema's duurzaamheid, leefbaarheid, mobiliteit & verkeer, wonen, water. Tijdens deze sessies zijn de experts gevraagd wat vanuit hun beleid en expertise belangrijk is om rekening mee te houden.

Parallel aan de fase van informeren zijn we ook gestart met het opstarten van het woonbehoefte onderzoek waarbij we doormiddel van een vragenlijst de woonbehoeften voor dit specifieke project in kaart hebben gebracht (zie hoofdstuk 3).

In bijlage 4 is de presentatie en het verslag te vinden.

Deel 2 – aan de slag!

De output van deel 1 heeft geleid tot de input – het vertrekpunt van fase 2. Op basis van een eerste schetsontwerp met meerdere varianten zijn we opnieuw het gesprek aangegaan met de aanwonenden, geïnteresseerden, dorpsbelang & de ondernemersvereniging. Dit hebben we gedaan door middel van een werksessie. We hebben iedereen de kans gegeven om te reageren, ideeën in te brengen en met ons samen het plan concreter te maken.

Daarnaast liep het woonbehoefte onderzoek tijdens deze fase door.

In bijlage 5 is de presentatie en het verslag te vinden.

Deel 3 – de gemeenschappelijke deler

Deel 3 van het proces stond in het teken van de gemeenschappelijke deler. Hoe hebben we de output van deel 2 kunnen samenbrengen tot de gemeenschappelijke deler en wat vinden we daarvan. Opnieuw hebben we een bijeenkomst georganiseerd met dezelfde doelgroepen en gevraagd om de gemeenschappelijke deler met ons te toetsen. Dit werd erg positief ontvangen, de reacties en de input van de vorige bijeenkomst was voldoende verwerkt in een eerste concept stedenbouwkundig plan en woningbouwprogramma. We hebben de deelnemers opnieuw gevraagd om te reageren op de gemeenschappelijke deler (geen nieuwe / andere ideeën inbrengen), sluit dit aan bij het beeld / de verwachtingen en is dit een eerste 'basis' voor een evt. vervolgproces. Vervolgens hebben de deelnemers nog enkele weken de kans gehad om inhoudelijk te reageren per mail. Evt. kleine aanpassingen zijn verwerkt, maar verdere inhoudelijke uitwerking wordt opgepakt tijdens de volgende planologische fase.

Tijdens deze fase hebben we ook het woonbehoefte onderzoek afgesloten en gepresenteerd tijdens de bijeenkomst. Deze resultaten zijn input geweest voor het woningbouwprogramma.

In bijlage 6 is de presentatie en het verslag te vinden.

Conclusie

Uit de gemeenschappelijke deler is gebleken dat er voldoende draagvlak is bij de direct omwonenden. De meeste (ruim 85%) aangedragen input tijdens bijeenkomst 2 is verwerkt in de gemeenschappelijke deler. Daarnaast sluit het uitgewerkte conceptplan met een diverswoningprogramma aan bij de behoeftes van zowel de aanwezige deelnemers van de bijeenkomsten, overige geïnteresseerden als de resultaten van het woonbehoefte onderzoek. Tevens past dit conceptplan binnen de gestelde kaders van de expertmeetings.

Bijbehorende bijlagen:

- Bijlage 2 – participatieplan
- Bijlage 3 – tabel participatieproces
- Bijlage 4 – presentatie en verslagen fase 1
- Bijlage 5 – presentatie en verslagen fase 2
- Bijlage 6 – presentatie en verslagen fase 3

3. Woonbehoefte onderzoek

Vragenlijst

Onderdeel van het participatieproces was het uitvoeren van een woonbehoefte onderzoek door middel van een vragenlijst. Aan de hand van deze vragenlijst 'Woonwensen' is in kaart gebracht wat de woonbehoeften op de locatie van Simmerfjild zijn. Deze vragenlijst had tevens tot doel om inzicht te verkrijgen in de haalbaarheid van het succesvol doorlopen van een planologische procedure waarmee woningbouwontwikkeling tot stand kan worden gebracht die aansluiting bij de wensen en behoeften van de huidige én nieuwe inwoners. Daarnaast is er door middel van de vragenlijst getoetst of de gevraagde segmenten/doelgroepen uit de intentieovereenkomst (artikel 1.1.1 intentieovereenkomst v1 d.d. 01 maart 2022) aansluiten bij de vraag en aanbod van potentiële inwoners.

De gegevens zijn geanonimiseerd voor het gebruik en zijn/worden niet aan derden versterkt. Dit zodat deze resultaten kunnen worden meegenomen bij het vaststellen van het woonprogramma en de uitwerking daarvan. Het invullen van de vragenlijst nam circa 10 minuten in beslag en men kon tussentijds pauzeren. De gestelde vragenlijst inclusief analyse vindt u in bijlage 7.

Communicatie / verspreiding vragenlijst

De vragenlijst is verspreid door middel van een website module, genaamd [Woonbehoefteonderzoek Makkum Simmerfjild](https://simmerfjild.nl/nl/woonbehoefteonderzoek) (<https://simmerfjild.nl/nl/woonbehoefteonderzoek>). Op deze pagina kon men zich als geïnteresseerde aanmelden en de vragenlijst invullen. Daarnaast heeft Frisoplan geïnteresseerden geattendeerd op het invullen van de vragenlijst door middel van nieuwsbrieven.

Overig verspreiding heeft plaatsgevonden via aankondigingen in de lokale media en flyers bij lokale ondernemers.

Representativiteit

Als doel is binnen het projectteam Simmerfjild met de gemeente gesteld om tussen de 5- 10 % ingevulde vragenlijst te ontvangen. In totaal hebben zich 102 geïnteresseerden aangemeld waarvan 93 de vragenlijst 'Woonwensen' hebben ingevuld. Hiermee hebben we ons gestelde doel gehaald.

Aantal inwoners Makkum	3.588
Gemiddeld huishouden	2.14
Aantal inwoners per huishouden	1.676
5 – 10 %	83 – 167 ingevulde vragenlijsten

De vragenlijst was vanaf juli 2022 tot aan december 2022 actief.

* Betreft cijfers van gemiddeld huishouden en aantal inwoners per huishouden in Makkum.

Resultaten

Uit de analyse komt de volgende kenmerken en wensen van de respondenten naar voren:

- Tussen de 20 en de 50 jaar oud;
- In loondienst werkzaam;
- Twee volwassenen met kinderen;
- Wenst binnen 1 tot 3 jaar te verhuizen;
- Met name op zoek naar een koopwoning;
- Wens voor type woning rijwoning, twee onder één kapper en vrijstaand;
- Tussen de 250.000 en 500.000 euro V.O.N.;
- Wens voor 2 tot 4 slaapkamers;
- Mogelijkheid tot (het later creëren van) een levensloopbestendige woning
- Wens voor een werk- of speelkamer op de begane grond;
- Mix van wel/niet aan open vaarwater wonen;
- Belangrijke aspecten: garage, laadpaal en energieneutraal;
- Niet geïnteresseerd in een alternatieve woning/woonvorm.

De resultaten en analyse van deze vragen zijn op informatiebijeenkomst 3 “de gemeenschappelijke deler” op 13 december 2022 met zowel de omwonenden van het plan als de geïnteresseerden gedeeld. Naderhand zijn de resultaten digitaal doorgestuurd naar alle aanmelders van het participatieproces. Tevens zijn deze resultaten tijdens de projectoverleggen met de betrokkenen (gemeente Súdwest Fryslân, stedenbouwkundige(n) en experts) besproken. Daarnaast zijn de uitkomsten van de vragenlijst “Woonwensen” getoetst met het woningbehoefte onderzoek van Dorpsbelang Makkum. Het totale resultaat, inclusief de input van de werksessies met de omwonenden en geïnteresseerden, is vertaald in een concept “woonprogramma”. Dit woonprogramma is door middel van een poster tijdens de informatiebijeenkomst van 3 op 13 december 2022 met alle betrokkenen getoetst.

In onderstaande tabel hebben wij de resultaten van het woonbehoefteonderzoek vergeleken met de doelgroepen uit de intentieovereenkomst.

Doelgroepen intentieovereenkomst	Woonbehoefte onderzoek
Betaalbare woningen voor lokaal woningzoekenden	<i>83 % van de inschrijvingen komt uit Makkum e.o (dus lokale woningzoekenden) en het grootste deel acht een woning tussen de 250.000,- en 500.000,- euro V.O.N. betaalbaar.</i>
Zorg- dan wel levensloopbestendige woningen	<i>17 % van de inschrijvingen wenst een levensloopbestendige woning. 39 % van de inschrijvingen wenst géén levensloopbestendige woning. 32% van de inschrijvingen wenst (misschien) een mogelijkheid voor het later creëren van een levensloopbestendige woning.</i>
Midden koopwoningen ten behoeve van de doorstroming gezinnen	<i>59 % van de inschrijvingen betreft een huishouden met kinderen (doorstromers). 29 % van de inschrijvingen betreft twee volwassenen of meer (/volwassen kinderen). 78 % wenst een woning van 3 slaapkamers of meer. De wenselijke prijsklasse van dergelijke woning ligt tussen de 250.000,- en 500.000,- V.O.N.</i>
Buiten-wonen woningen	<i>Uit het onderzoek komt niet specifiek naar voren dat er behoefte is aan buiten-wonen woningen (men heeft de mogelijkheid om ook vrije antwoorden te geven). 74 % van de inschrijvingen geven aan niet geïnteresseerd te zijn in een alternatieve woning of woonvorm.</i>

Bijbehorende bijlagen:

- Bijlage 7 – Vragenlijst incl. analyse

4. Stedenbouw & Programma

Analys e

Het plangebied ligt tegen de dorpskern van Makkum, in een open hoek tussen twee woonbuurten. Landschappelijk gezien ligt het plangebied in het deelgebied 'Kleigebied Westergo' en is het gebied onderdeel van het kleiterpenlandschap.

Het kleiterpenlandschap wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid. Beplanting komt met name voor in de dorpskernen en op boerenerven. Vanuit het plangebied is dit goed ervaarbaar. Het plangebied heeft een halfopen karakter door de ligging tegen de dorpsrand en de beplante erven aan de Weersterweg die de open ruimte onderbreken. Deze elementen geven schaal en maat aan het gebied.



Zicht op het plangebied vanaf De Wijting. De groen erven geven mede schaal en maat aan het gebied.

Het plangebied grenst aan de noord- en westzijde aan bestaande bebouwing. Deze woningen zijn met de achtergevel en een achtertuin naar het plangebied gekeerd. Aan de noordzijde (aan It Ferset) gaat het om vrijstaande woningen met een hoofdvorm van een bouwlaag met kap. Aan de westzijde (aan De Wijting) gaat het om vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen met een hoofdvorm van een bouwlaag met kap.



Zicht op de zuidwestrand van de Wijting en de zuidrand van Melkvaart fase 1

Vaarten geven onder andere structuur aan het kleiterpenlandschap. De Melkvaart aan de oost- en zuidrand van het gebied en de Oude Melkvaart aan de noordrand van het gebied zijn hiervan voorbeelden.



De Melkvaart met groene bermen langs De Wijting

De verkavelingsstructuur is onregelmatig blokvormig tot opstrekkend. Grenzend aan de (oude) Melkvaart is de structuur meer opstrekkend en veelal haaks op de vaart. Opvallend is hierdoor het verschil in verkavelingsrichtingen. In het plangebied is de verkaveling hierdoor vooral noordzuid gericht, terwijl deze in het Melkvaart fase 1 meer oostwest was (zie topografische kaart hieronder).



Topografische kaart 1900. Deze kaart laat goed de structurende werking van de vaarten zien en laat ook zien dat de verkaveling sterk gekoppeld is aan de vaarten.

Het plangebied grenst aan vier zijden aan water. Aan de west- en noordrand is sprake van water op polderpeil. De Melkvaart aan de oost- en zuidrand van het gebied is bevaarbaar met water op boezempeil.



Zicht op Oude Melkvaart en de achtertuinen van de woningen aan De Wijting.

Langs de zuidrand van het plangebied ligt onder de over langs de Melkvaart een persleiding. In deze zone kan daarom niet worden gebouwd. Vanuit de gemeente is bovendien gewenst dat deze oever van de Melkvaart vrij blijft van bebouwing. De gemeente ziet deze zone als onderdeel van een van de vier vizieren van Makkum; zones die oostwest verbindingen leggen tussen dorp en landschap.



4 vizieren op de dijk/oude kern (Bron: Gemeente Súdwest_fryslân)

De Menziessingel en De Wijting bieden kansen voor de ontsluiting van het gebied voor autoverkeer. De inpassing van een route voor langzaamverkeer tussen groene rand langs De Wijting en het groene gebied ten oosten van Melkvaart fase 1 biedt kansen voor het creëren van een nieuw wandelommetje in Makkum.

Ontwerputgangspunten

Voor het gebied is een totaalontwerp gemaakt, met als doel om op termijn een samenhangend geheel te ontwerpen dat aansluit bij de bestaande woonbuurten en rekening houdt met de bestaande bewoners, goed is ingepast in het landschap en voorbereid is op de toekomst. De uitgangspunten voor het totaalontwerp zijn hieronder weergegeven. De nu voorliggende stedenbouwkundige visie is op basis hiervan ontworpen.

De basis

De oorspronkelijk noord-zuidgerichte verkaveling in het plangebied is de basis voor het ontwerp van het stedenbouwkundig plan. De situering van de wegen en de bebouwing is hier voor een groot deel afgestemd. Mede hierdoor hebben alle wegen zicht naar 'buiten'. De binding met de Melkvaart en/of het landschap is hierdoor overal voelbaar in het plangebied.

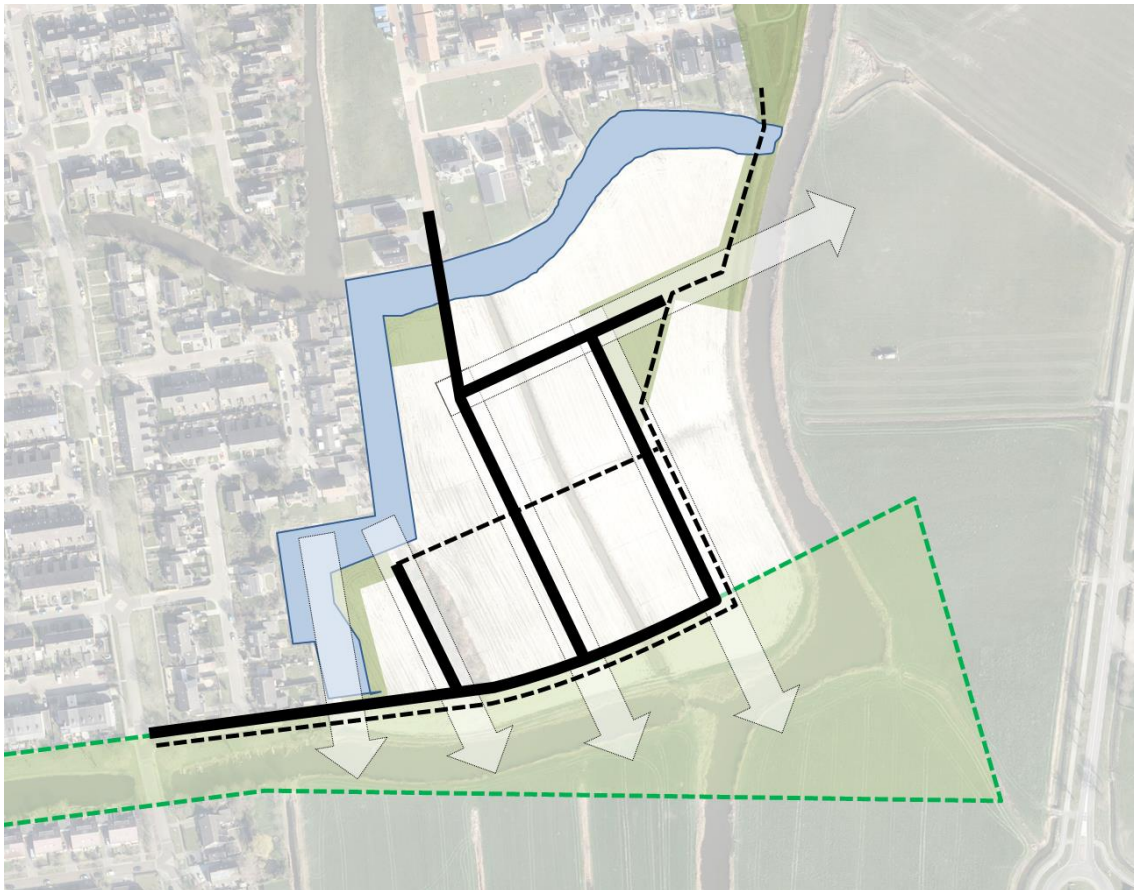
Het nieuwe wegenpatroon sluit aan op de Menziessingel en De Wijting en is afgestemd op de verkavelingsstructuur. Nader onderzoek moet uitwijzen welke verbindingen autotoegankelijk worden gemaakt. De straatprofielen hebben een royale maatvoering en bieden ruimte voor groen en (forse) bomen. Vanuit biodiversiteit wordt uitgegaan van minimaal 2 boomsoorten per straat.

Wandelommetjes zijn onderdeel van het totaalplan. De oevers van de Melkvaart zijn grotendeels openbaar toegankelijk en de wijk is dooraderd met een fijnmazig patroon van trottoirs en paden waardoor de nieuwe woonbuurt ook een verbinding vormt tussen de bestaande wijken.

In het plan is ervoor gekozen om robuuste groen- en waterelementen in te passen. Hiermee wordt versnippering voorkomen en ontstaat er bijvoorbeeld ruimte voor ruime speelplekken, forse bomen, extensief beheerde zones, etc. Waterberging wordt daarom ingepast langs de randen van het plangebied. Dit wordt vormgegeven door het verbreden van de poldersloot aan de westzijde van het plangebied en het verbreden van de Oude Melkvaart. Met de verbreding van de Oude Melkvaart wordt bovendien een oorspronkelijke structuurlijn hersteld en ingepast in de planvorming.

Langs de randen van het gebied is een afwisseling van private en openbare oevers uitgangspunt. Aan de noord-, west- en oostrand worden kavels aan het water gesitueerd. De noordoever van de Melkvaart (de zuidrand van het plangebied) wordt vormgegeven als een brede groene oever met ruimte voor wandelen, spelen en recreëren. Deze zone is onderdeel van een zogenaamd 'vizier' en geeft de dorpskern een groene verbinding met het landelijk gebied. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en beleving van het water in de wijk zijn langs de poldersloot aan de westzijde van het plangebied groene oevers in gepast.

Onderstaand beeld schetst de belangrijkste ontwerputgangspunten.



Verbeelding hoofduitgangspunten

Afstemming op wensen omwonenden

De Oude Melkvaart wordt mede op verzoek van de bewoners aan It Ferset verbreedt en bevaarbaar gemaakt vanaf de Melkvaart. Een kleine haven wordt ingepast om ook nieuwe bewoners in het hart van het woongebied een ligplaats voor een kleine boot te bieden. De noordrand van het plangebied wordt ingericht met vrijstaande woningen. Het aantal nieuwe burens wordt hiermee beperkt voor de bestaande bewoners en het bebouwingsbeeld blijft hiermee zo open mogelijk (wandvorming wordt voorkomen).

Op verzoek van de bewoners aan De Wijting worden de bestaande kavels met 5 meter vergroot en wordt de sloot verplaatst en verbreedt tot minimaal 12 meter. Hiermee wordt voorzien in privacy van de bestaande bewoners. In verband met het voorkomen van wateroverlast wordt hier het huidige waterpeil gehandhaafd en wordt de doorstroming verbeterd. In de zuidwest hoek van het plangebied is een open bebouwingsstructuur ontworpen met ruimte openbaar toegankelijke oevers. Hiermee is invulling gegeven aan de wens van een aantal omwonenden om doorzicht in zuidelijke richting mogelijk te maken. Het noordwestelijk deel van het plangebied wordt ingevuld met vrijstaande woningen. Het aantal nieuwe burens wordt hiermee beperkt voor de bestaande bewoners en het bebouwingsbeeld blijft hiermee zo open mogelijk (wandvorming wordt voorkomen).

Flexibiliteit en beeldkwaliteit

Het plan biedt door de opzet ruimte voor een flexibele invulling. Hierdoor kan goed ingespeeld worden op het beoogde gevarieerde programma en kan zelfs bijgestuurd worden naar aanleiding van de actuele vraag. In het ontwerp van de woningen wordt rekening gehouden met de landschappelijk setting, de wensen van omwonenden en de huidige vraag. In het ontwerp zullen maatregelen worden genomen die bijdragen aan de biodiversiteit in het gebied. Toekomstige bewoners zullen bovendien worden geïnspireerd om maatregelen te treffen in de tuinrichting die positief zijn voor de biodiversiteit, waterberging en het klimaat.

Bijbehorende bijlagen:

- Tekening 1 – Schetsontwerp bouwvlakken (zie bijlage 8)
- Tekening 2 – Schetsontwerp stedenbouw (zie bijlage 9)

Programma

In onderstaande tabel is een overzicht te vinden van de woningtypes en de aantallen per kavel met de bijbehorende doelgroepen. Tevens is er een eerste indicatie van verkoopprijzen weergegeven (conform markomstandigheden februari 2023) die tot stand zijn gekomen in overleg met de lokale makelaars Hilbert Makelaardij en Kingma & Walinga Makelaars uit Makkum.

Simmerfjild te Makkum							
overzicht woningen							
veld	oppervlak m2	type woning	aantal	doelgroep	kavel oppervlak m2	BVO woning	VON prijswoning, gemiddeld (indicatie feb 23)
1	4466	vrije kavels	5	hoger segment	893,2	nvt	220.000 tot 260000
2	3128	vrijstaand	4	hoger segment /senioren	782	130	435.000 tot 475.000
4	3000	rijen	11	levensloop/ senioren	275	90	325.000 tot 365.000
3	2100	tweekapper	6	doorstromers	350	150	375.000 tot 415.000
3	550	vrijstaand	1	doorstromers	550	150	375.000 tot 415.000
5	1890	rijen	12	starters	157,5	90	240.000 tot 265.000
6	2400	tweekapper	8	starter/doorstromers	300	120	280.000 tot 305.000
7	800	kwadrant	8	starters	100	90	245.000 tot 270.000
			55				

Planologische onderzoeken

In deze fase zijn er al diverse onderzoeken en quick-scans plaatsgevonden, namelijk:

- Overleg met Wetterskip o.a. m.b.t. watercompensatie. Conclusie: zie verslag bijlage 10
- Inventariserend Archeologisch veldonderzoek. Conclusie: zie verslag bijlage 11
- Verkennend bodemonderzoek. Conclusie: er zijn geen besprekingen voor de beoogde ontwikkeling en er is geen aanvullend onderzoek nodig.
- Flora en Fauna. Conclusie: Er is voor deze ontwikkeling geen noodzaak voor het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora en Fauna wet.

De overige benodigde onderzoeken zullen wij in de vervolg Fase van de planologische procedure uitvoeren.

Bijbehorende bijlagen:

- Bijlage 10 - Verslagen Wetterskip
- Bijlage 11 - Inventariserend Archeologisch veldonderzoek
- Bijlage 12 - Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 13 - Flora en Fauna

5. Haalbaarheid

- Op basis van het huidige stedenbouwkundig plan hebben wij een exploitatiebegroting opgezet waarbij voor de haalbaarheid is uitgegaan van de getekende fasering. Frisoplan heeft met de gemeente afspraken gemaakt om de huidige en toekomstige uitbreiding zoveel mogelijk in één juridisch-planologische procedure te verankeren. De bouw van de woningen kan in meerdere fasen worden uitgevoerd.
- Het plan bevat nu 55 wooneenheden, dit is ontstaan vanuit het stedenbouwkundige ontwerp van het gehele gebied. Het gehele plangebied is hiervoor in beeld gebracht om een afgebakend / afgerond geheel te maken mocht een eventueel vervolg (fase 2) niet mogelijk zijn.
- De huidige invulling geeft een mix van verschillende woningtypen, waarbij we zoveel mogelijk hebben aangesloten bij het woonbehoeft onderzoek en de intentieovereenkomst. Deze mix bepaald daarmee ook voor een groot deel de haalbaarheid. Wij denken hiermee een zekere behoefte van woningen voor Makkum te hebben ingevuld. Dit is ook qua prijsklassen een mix zodat we een brede doelgroep kunnen bedienen. Onze visie is ook dat de "Makkummers" een 1^e voorrangrecht zullen krijgen voor de aankoop van de woningen.
- We concluderen dat een haalbare ontwikkeling die een kwalitatieve aanvulling kan betekenen voor de woningvoorraad in Makkum e.o.

Eindconclusie

In onderstaande tabel hebben wij een verband gelegd tussen de intentieovereenkomst, het woonbehoefteonderzoek en het concept stedenbouwkundig plan en het woningbouwprogramma. Wij kunnen concluderen dat de kaders uit de intentieovereenkomst grotendeels aansluiten bij het onderzoek en dat hier vervolgens antwoord op is gegeven in het stedenbouwkundigplan en in het woningbouwprogramma.

Doelgroepen intentieovereenkomst	Woonbehoefte onderzoek	Concept stedenbouwkundige visie incl. programmering
Betaalbare woningen voor lokaal woningzoekenden	<i>83 % van de inschrijvingen komt uit Makkum e.o (dus lokale woningzoekenden) en het grootste deel acht een woning tussen de 250.000,- en 500.000,- euro V.O.N. betaalbaar.</i>	Zie veld 5 en 6, rijwoningen van ca 80m2 en kwadrant woningen ca 85m2
Zorg- dan wel levensloopbestendige woningen	<i>17 % van de inschrijvingen wenst een levensloopbestendige woning. 39 % van de inschrijvingen wenst géén levensloopbestendige woning. 32% van de inschrijvingen wenst (misschien) een mogelijkheid voor het later creëren van een levensloopbestendige woning.</i>	Zie veld 2, bungalows voor senioren in hogere segment en veld 3 levensloopbestendige woningen in de vorm voor rijwoningen voor het middensegment
Midden koopwoningen ten behoeve van de doorstroming gezinnen	<i>59 % van de inschrijvingen betreft een huishouden met kinderen (doorstromers). 29 % van de inschrijvingen betreft twee volwassenen of meer (/volwassen kinderen). 78 % wenst een woning van 3 slaapkamers of meer. De wenselijke prijsklasse van dergelijke woning ligt tussen de 250.000,- en 500.000,- V.O.N.</i>	Zie veld 4 en 5 tweekappers van ca 120-140m2
Buiten-wonen woningen	<i>Uit het onderzoek komt niet specifiek naar voren dat er behoefte is aan buiten-wonen woningen (men heeft de mogelijkheid om ook vrije antwoorden te geven). 74 % van de inschrijvingen geven aan niet geïnteresseerd te zijn in een alternatieve woning of woonvorm.</i>	Zie veld 1, vrije kavels dus zelf in te vullen door kopers

Energietransitie

Er heeft recent een onderzoek binnen Makkum plaats gevonden m.b.t. energie oplossingen voor oplossingen voor bestaande woningen. Helaas is daar geconstateerd dat dit voor een groot deel van de bestaand woningvoorraad zeer lastig cq, niet haalbaar is. Met de invulling van deze ontwikkeling kunnen we weer minimaal 55 woningen aan de voorraad worden toegevoegd welke bijdragen aan de energietransitie.

6. Aanbeveling

Vervolgfase

Na een positief besluit van de gemeente (eind voorjaar 2023) zouden wij graag z.s.m. een anterieure overeenkomst willen afsluiten. Dit zodat wij de planologische procedure kunnen opstarten om te komen tot een bestemmingsplan. Deze zouden wij graag nog dit jaar ter visie willen leggen i.v.m. het uitstel van de nieuw omgevingswet met 6 maanden. Wij kunnen dan in 2024 starten met de verdere uitwerking van het plan zodat wij mogelijk nog eind 2024 met de eerste woningen in de verkoop kunnen. Punt van aandacht is nog wel het energienetwerk (Liander), zij gaven eerder aan dat er op zijn vroegst in medio 2025 energie kan worden geleverd.

Woning aantallen

Uitgangspunt is nu 55 woningen. Dit wijkt af van hetgeen we zijn overeengekomen in de intentieovereenkomst, namelijk 50 woningen. Zoals eerder vermeld is dit aantal voortgekomen om een evenwichtig stedenbouwkundig ontwerp te kunnen maken. Daarnaast voegen we hiermee meer woningen in het bereikbare segment toe. Wij vertrouwen erop dat u voor de 5 extra woningen de mogelijkheid heeft deze aanvullend toe te staan.

Graag zouden wij ook met u nader willen overleggen omtrent een mogelijke tweede fase. In het stedenbouwkundig plan zou nog de mogelijkheid zijn ca. 33 woningen extra te realiseren. Dit zal leiden tot een mooi volledig bebouwd plan. Tevens is er dan nog de mogelijkheid om appartementen toe te voegen, waar in de woonbehoefte onderzoek toch ook wel behoefte voor is, mits op een juiste en mooie locatie met uitzicht.

Bijlage 14 – Schetsplan stedenbouw totaal

BIJLAGEN

Bijlage 1. 20220301 Intentieovereenkomst gebiedsontwikkeling Melkvaart_ fase 2 Makkum incl. bijbehorende bijlagen

Bijlage 2. Participatieplan

Bijlage 3 – tabel participatieproces

Bijlage 4 – presentatie en verslagen fase 1

Bijlage 5 – presentatie en verslagen fase 2

Bijlage 6 – presentatie en verslagen fase 3

Bijlage 7 – vragenlijsten woonbehoefteonderzoek

Bijlage 8 – schetsontwerp bouwvlakken

Bijlage 9 – schetsontwerp stedenbouw

Bijlage 10 - Verslagen Wetterskip

Bijlage 11 - Inventariserend Archeologisch veldonderzoek

Bijlage 12 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 13 - Flora en Fauna

Bijlage 14 – Schetsplan stedenbouw totaal