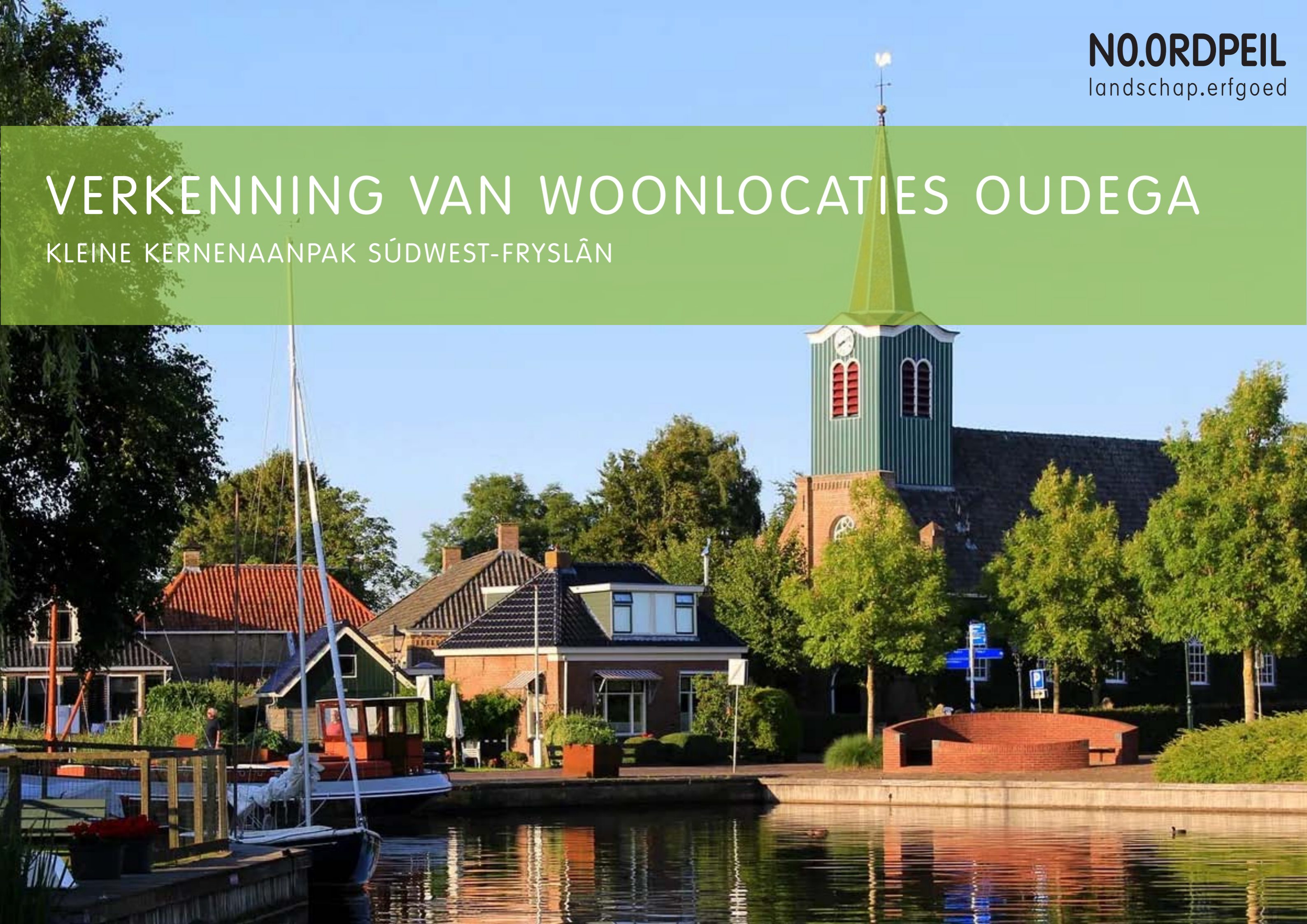


# VERKENNING VAN WOONLOCATIES OUDEGA

KLEINE KERNENAANPAK SÚDWEST-FRYSLÂN



# INHOUD

1. DORPS-DNA OUDEGA 4

2. VERKENNING WOONLOCATIES 8

3. IDEEËN BEWONERS OUDEGA 22

4. UITWERKING WOONLOCATIES 26

5. BIJLAGEN 30





# Inleiding

In het kader van de pilot 'Kleine kernenaanpak Súdwest-Fryslân' is voor Oudega een verkenning uitgevoerd naar toekomstige woonlocaties in het dorp. Met deze aanpak kan een nieuwe methode worden ontwikkeld met als doel om samen met de bewoners van de dorpen invulling te geven aan een concrete behoefte aan woningen. Op basis van deze verkenning kan een keuze worden gemaakt voor nieuwe woningbouwlocaties voor de korte (inbreiden) en lange termijn (uitbreiden).

Met deze methode sorteren we voor op de wijze van participeren in de Omgevingswet (2024) waarbij inwoners en partijen worden betrokken bij het maken van ontwikkelingsplannen.

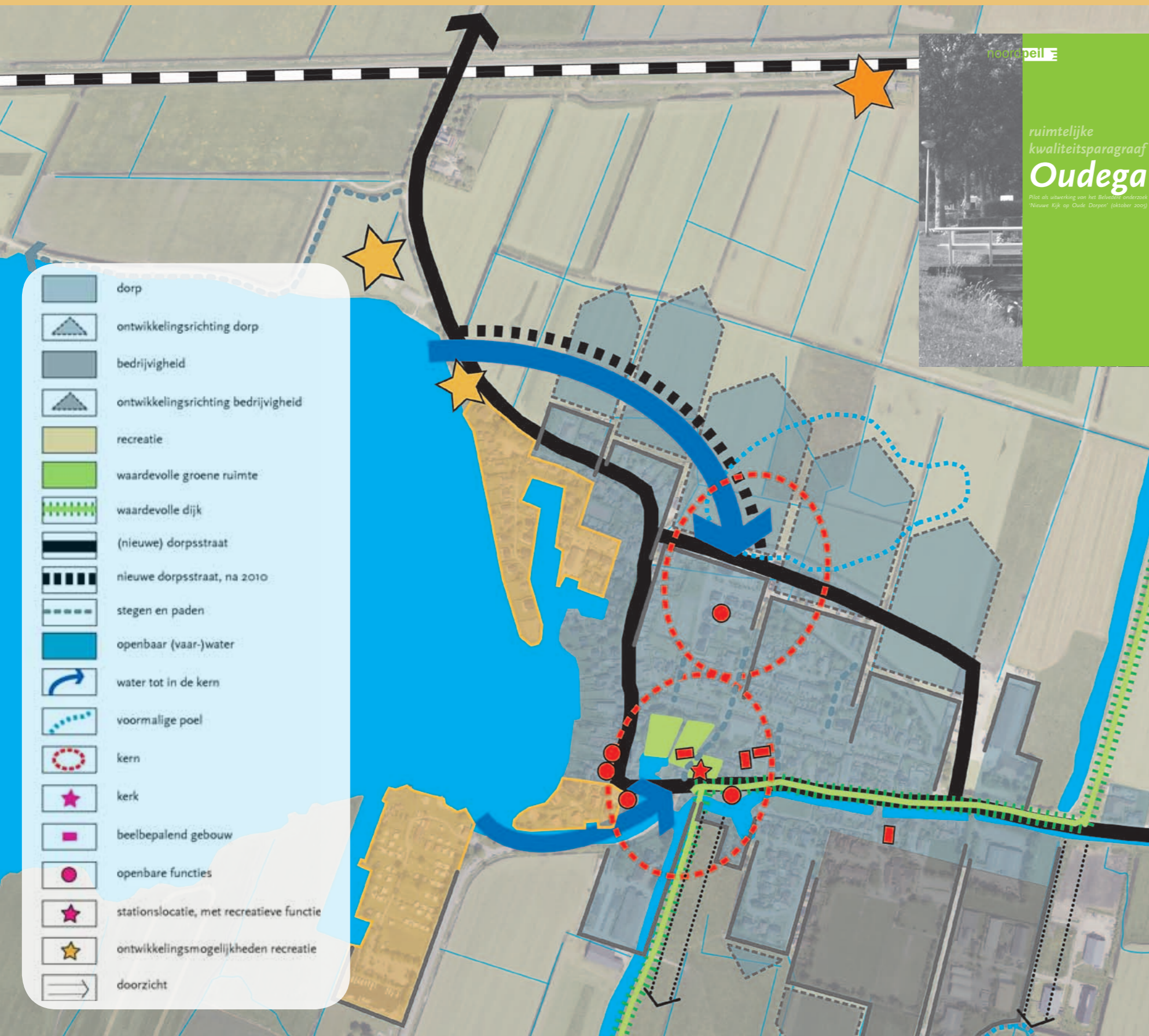
Deze verkenning bestaat uit vier stappen. Allereerst is de ontwikkeling en het Dorps-DNA van Oudega toegelicht. Dit geeft de identiteit en karakteristieke kenmerken van Oudega weer als het gaat om water, groen, wegen en bebouwing.

De tweede stap is een gezamenlijke verkenning naar mogelijke woonlocaties, zowel tijdens een wandeling met de werkgroep door het dorp als aan de hand van kaarten met alle betrokken bewoners.

De derde stap is het verzamelen van de ideeën en wensen van bewoners voor potentiële woonlocaties.

In de vierde stap is de concrete uitwerking voor de ontwikkeling op korte en langere termijn uitgewerkt en gepresenteerd. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen inbreidings- en uitbreidingslocaties. Deze concrete uitwerking vormt de input voor het advies over woningbouw op de korte en lange termijn in Oudega.

# RUIMTELIJKE KWALITEITSPARAGRAAF (2007)



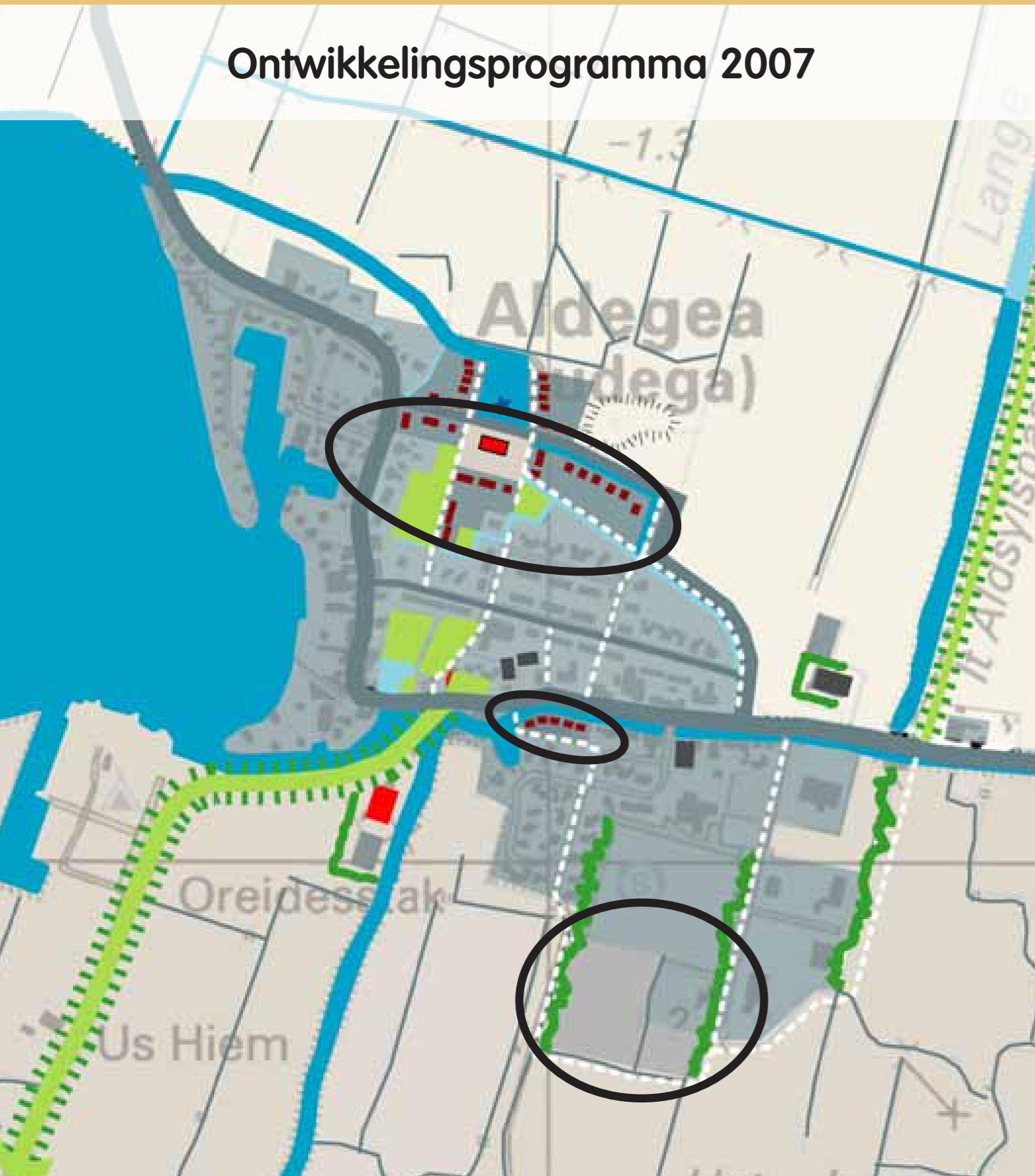
Ruim 15 jaargeleden is in samenwerking met dorpsbelangen Oudega een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf opgesteld om de karakteristieke kwaliteiten van Oudega in beeld te brengen en de kansen voor ontwikkeling te onderzoeken (Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf Oudega, 2007). Op basis van het DNA van Oudega is dit in een visie voor de korte, middellange en lange termijn uitgewerkt.

Het heeft in 2007 geresulteerd in een ontwikkelingsprogramma voor 15 (ruime) woonkavels. Op basis van het DNA van Oudega is nieuw boezemwater langs de noordzijde in het dorp geïntroduceerd waardoor een nieuwe haven met openbare kade en nieuwe groene ruimten in het dorp ontstaan. Deze kwaliteiten sluiten goed aan op die van de oude kern, waardoor er ruimte ontstaat om uit te breiden. Extra infrastructuur verbetert de aansluiting tussen de nieuwbouw, de kern en het omliggende landschap. Nieuwe groene wandelroutes worden door het bedrijventerrein verweven, waarmee het dorpsaanzicht verbetert.

Het ontwikkelingsprogramma heeft uiteindelijk geleid tot een gefaseerde uitbreiding van Oudega. Vanaf 2007 is met de aanleg van 'Tsjerkelân 2' gestart en deze is nu afgerond.

# UITBREIDING OUDEGA VANAF 2007

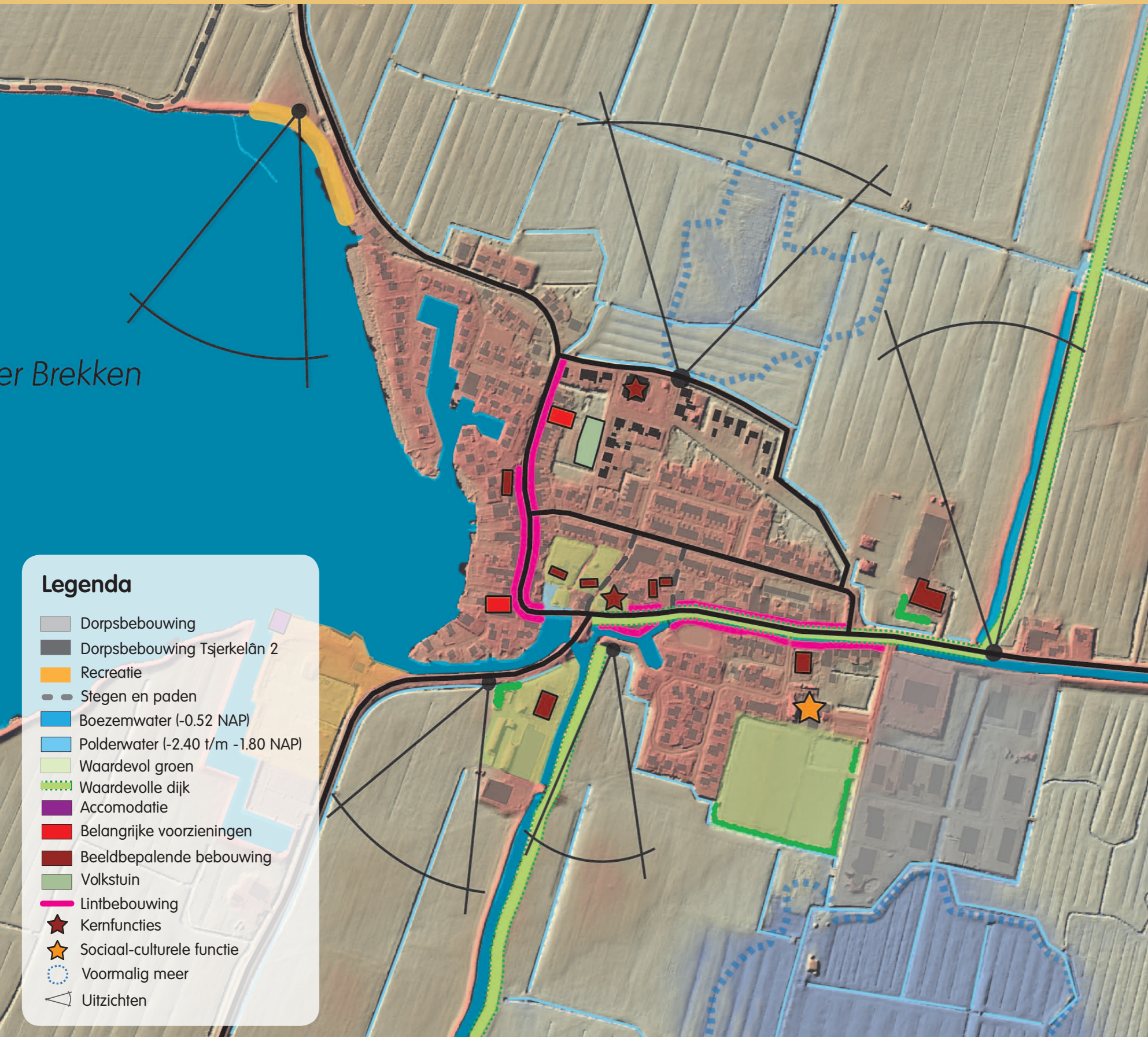
Ontwikkelingsprogramma 2007



Realisatie 'Tsjerkelân 2'



# DNA VAN OUDEGA



Het historische karakter van het dorp vertelt iets over de ontstaansgeschiedenis van Oudega. De eerste bebouwing van het dorp is langs de vaart ontstaan en is in de eeuwen daarna langzaam uitgegroeid tot een compact waterstreekdorp aan de Oudegaaster Brekken. Vanaf de Brekken leidt een brede vaart naar de kleinschalige haven in de kern van het dorp. In de kern staan de kerk, het café en restaurant en de buurtwinkel. De waardevolle groene kwaliteit in de kern in combinatie met de havenvoorzieningen maakt de kern tot een bijzondere locatie als vakantiestek, maar ook als woonomgeving heeft Oudega veel kwaliteiten.

De sloot richting de Schuttepoel, waar het dorp ooit langs ontstaan is, is nog intact. Het is één van de meest karakteristieke straatprofielen van het dorp. Dwars op deze 'hoofdstraat' (Rigedyk - Hagenadyk - Breksdyk - Stasjonsleane) zijn er smalle straatjes en stegen te vinden die de dorpskern goed ontsluiten voor fietsers en voetgangers.

In de loop der jaren zijn er, beïnvloed door economische processen, ook beeldbepalende elementen uit het dorp verdwenen. Zo werd in 1968 de zuivelfabriek van Oudega afgebroken en vervangen door vakantiewoningen. Deze recreatiewoningen zijn gunstig gelegen aan de Oudegaaster Brekken, maar liggen geïsoleerd van de dorpskern. Ze vormen een barrière tussen het open water en het dorp. Ook het oude treinstation van Oudega is verdwenen.

# DNA VAN OUDEGA



## Rode dragers

In de kern van Oudega is een scala aan woningtypen te ontdekken. De beeldbepalende bebouwing bevindt zich niet alleen in de compacte kern van Oudega (de kerk, de pastorie, het café en de buurtwinkel) maar zeker ook aan de randen van het dorp. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen de grotere volumes van boerderijen, de typisch Friese middenstandswoningen en de rijtjeshuizen die samen een fraaie afwisseling in het bebouwingsritme vormen. De eenduidige rooilijn parallel aan de dorpsstraat laat een aaneengesloten en compacte bebouwingswand zien, waar de variatie in woninghoogtes, woningtypes, dakvormen en materiaal de veelzijdigheid van het beeld bepaalt.

## Groene dragers

De groene dragers in het dorp zijn met name gekoppeld aan de dorpsstraat, de Stasjonsleane, Breksdyk en Hagenadyk. Een lommerrijke laan van essen, de Joodyk leidt via de kern naar het 'buitengebied' met dijken en weilanden. Rondom de compacte kern (de kerk, het café en de buurtwinkel) is de groenstructuur versterkt met beeldbepalende groene ruimten.

## Blauwe dragers

Het brede openbare vaarwater, een uitloper van de Oudegaaster Brekken, loopt tot in de kern van Oudega, naar de kleine haven waar de compacte kern rondom ligt. Parallel aan de verkavelingstructuur liggen brede vaarten, omgeven door een kade, die vanuit de kern de relatie met het achterliggende landschap versterken. De interne waterstructuur van het dorp, met name langs de Rigedyk-Hagenadyk bepaalt het beeld. Het relatief brede water in combinatie met de houten bruggetjes naar de woonadressen en de aanlegplaatsen voor kleine bootjes maken de dorpsstraat tot een sterke karakteristiek van Oudega.

## Grijze dragers

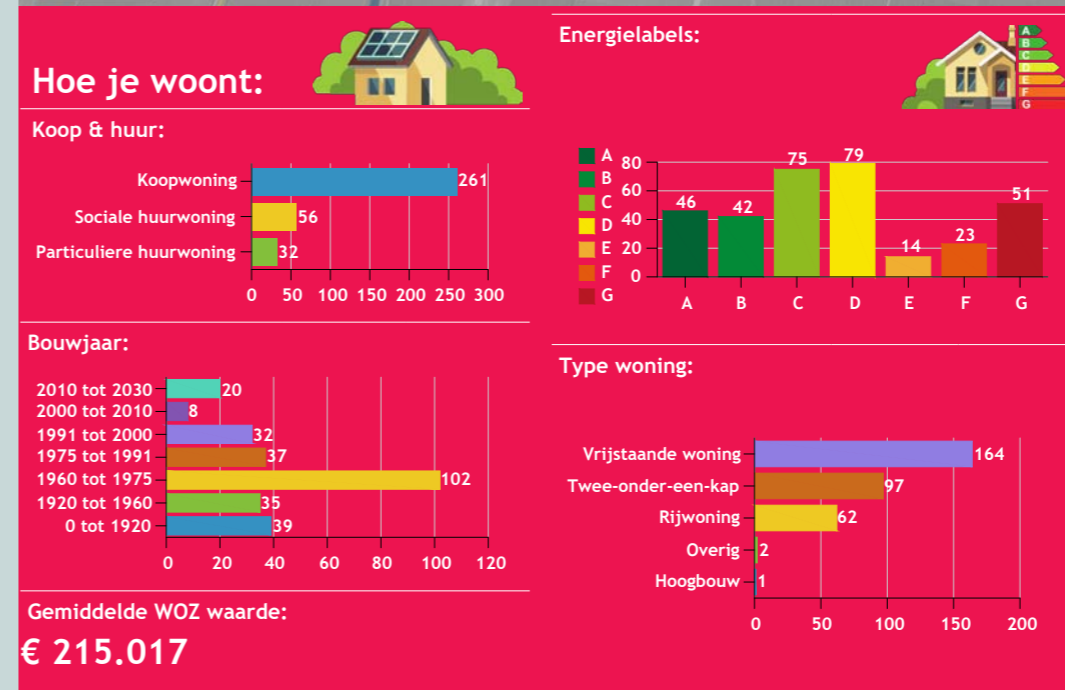
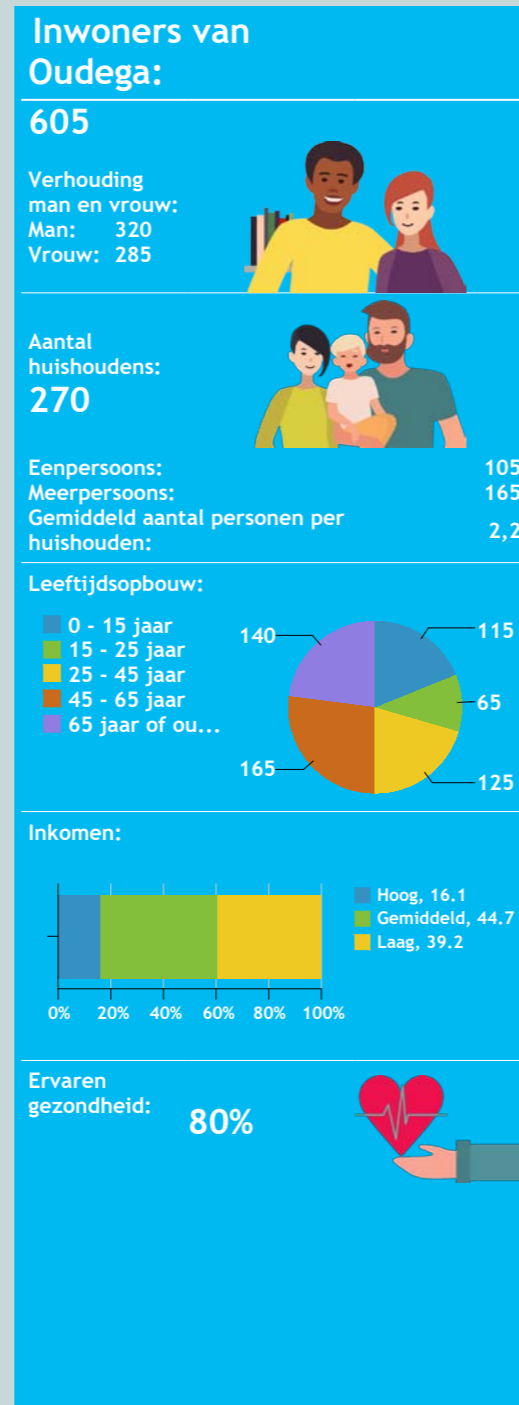
Oudega heeft een compacte dorpskom met één dorpsstraat. De dorpsstraat bestaat uit drie verschillende delen; de Stasjonsleane met een breed profiel, waar de bebouwing op afstand staat, de dorpskom waar de bebouwing dicht op de dorpsstraat is gesitueerd en de Rigedyk-Hagenadyk waar de vaart het beeld bepaalt. De aanwezigheid van de voornamelijk noord-zuidgerichte stegen vormen een waardevolle interne structuur voor voetgangers en fietsers. Door deze korte verbindingen zijn de voorzieningen vanuit het hele dorp goed bereikbaar.

# BUURTPASPOORT OUDEGA 2022

## Samenstelling bevolking en woningvoorraad

In Oudega wonen ruim 600 mensen in ruim 300 woningen. Van de inwoners is bijna een kwart 65 plus en er zijn ongeveer 65 inwoners die tussen de 25 en 35 jaar oud zijn. Vergeleken met een kern als Blauwhuis, waar ongeveer 800 inwoners wonen, zien we dat in Oudega verhoudingsgewijs evenveel ouderen wonen, maar minder jongeren.

Het grootste deel van de ruim 300 woningen zijn vrijstaand of twee onder één kap, er staan ruim 60 rijtjeswoningen (in Blauwhuis ruim 30). Het aandeel grote eengezinswoningen is dus groot. Tegelijkertijd zien we dat 60% van de inwoners een midden of hoog inkomen heeft, 40% een laag inkomen.



Bron: Gemeente Súdwest-Fryslân



# WOONPROGRAMMA OUDEGA



## Prognoses en doelgroepen

De belangrijkste doelgroepen zijn senioren en starters. De vergrijzing neemt toe: er komen meer ouderen en de gemiddelde leeftijd neemt toe. De behoefte aan geschikte woningen voor senioren (levensloopbestendig) neemt ook toe. Dit geldt niet alleen voor Oudega, maar voor heel Nederland.

Aan de andere kant zijn er starters die nu het ouderlijk huis willen verlaten. Ook daar moet woonruimte voor gerealiseerd worden. En dat gebeurt niet alleen door nieuwbouw, ook in de bestaande woningmarkt zijn veranderingen. Zo neemt bijvoorbeeld het aantal ouderen dat alleen in een grote woning woont toe. In potentie komen er de komende jaren veel eengezinswoningen vrij. In welk tempo is onduidelijk.

## Ruimte voor nieuwe woningen

Voor kleinere kernen zijn er te weinig inwoners om een betrouwbare prognose in aantallen te maken voor de ontwikkeling van de bevolking en de woningbehoefte op langere termijn. Voor de hele gemeente zijn die cijfers er wel. Voor de komende tien jaar is er in de gemeente Súdwest-Fryslân (Nu circa 43.000 woningen) nog een behoefte aan circa 1500-1700 woningen, dat is een groei van circa 4%. Vertalen we dat evenredig naar Oudega zou dat neerkomen op een behoefte van 12 woningen. Omdat er altijd plannen uitvallen is het gewenst om circa 30% extra woningen te programmeren. Zo ontstaat ruimte voor circa 16 woningen voor de komende 10 jaar. In hoeverre ook op langere termijn (na 2035) nog groei van de woningbehoefte is, is onzeker.

Door de toename van de immigratie kan ook de woningbehoefte meer toenemen dan we nu denken. Ook kan de vraag door lokale factoren hoger zijn dan we nu denken.

De conclusie is om een bouwprogramma te maken met een fasering: een eerste fase van maximaal 16 woningen gebaseerd op de huidige prognose (inclusief over programmering) en een mogelijk vervolgfase als blijkt dat de woningbehoefte groter is.

# VERKENNING WOONLOCATIES



## Rondje Oudega

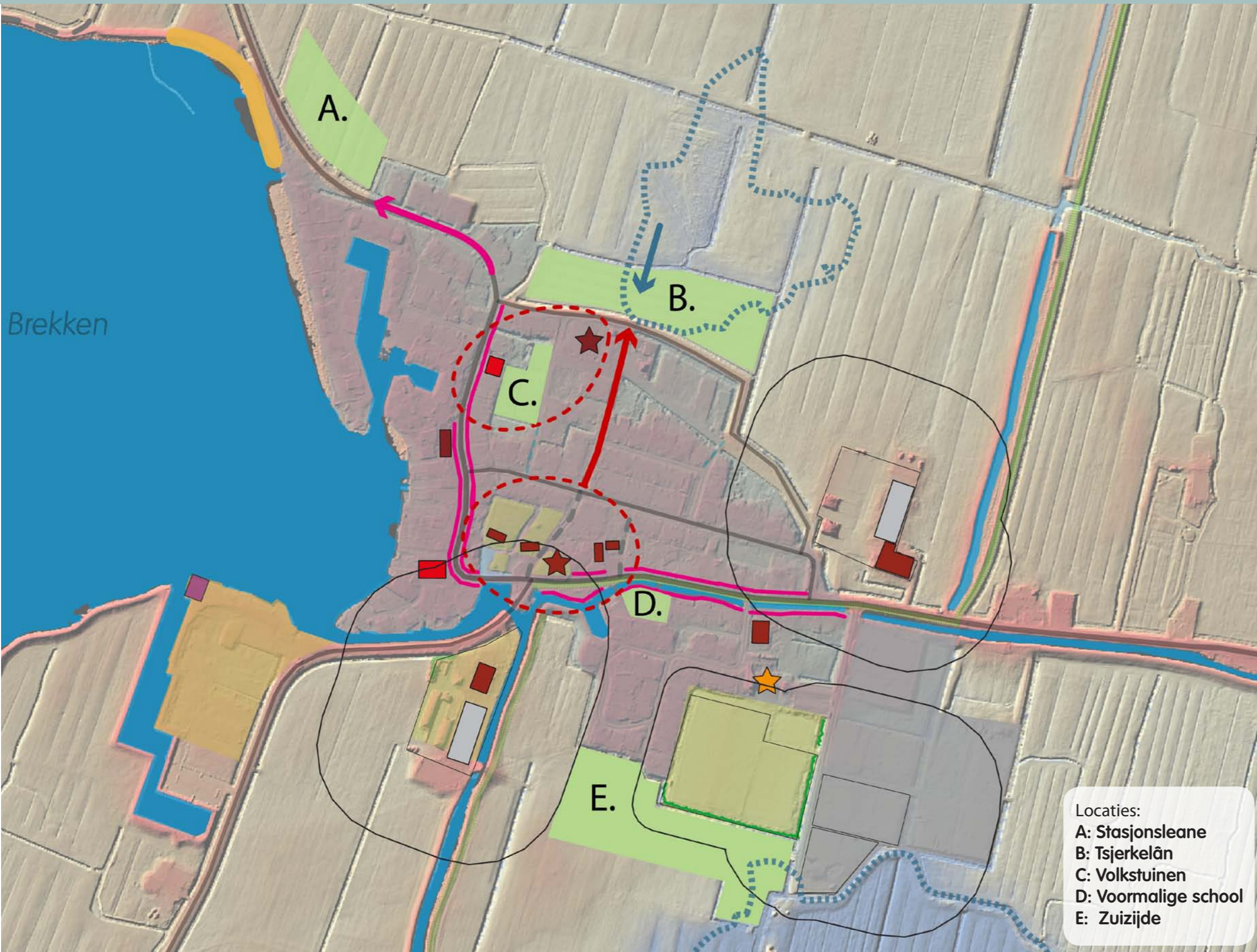
Op 2 Juni 2022 is gezamenlijk met een afvaardiging van Dorpsbelang Oudega, de wooncommissie en de gemeente gekeken naar de mogelijkheden voor woonlocaties. Tijdens deze wandeling is een aantal locaties in de kaart gebracht. Zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van het dorp en in het dorp zelf kwamen verschillende locaties naar voren. Het gaat om vijf potentiële woonlocaties:

- A: Stasjonsleane
- B: Tsjerkelân
- C: Volkstuinen
- D: Voormalige school
- E: Zuidzijde

Op basis van deze verkenning zijn per locatie twee varianten uitgewerkt.



# VERKENNING WOONLOCATIES



## Legenda

- Dorpsbebouwing
- Recreatie
- Stegen en paden
- Boezemwater (-0.52 NAP)
- Polderwater (-2.40 t/m -1.80 NAP)
- Waardevol groen
- Waardevolle dijk
- Accomodatie
- Belangrijke voorzieningen
- Beeldbepalende bebouwing
- Lintbebouwing
- Kernfuncties
- Sociaal-culturele functie
- Dorpse verbinding met locatie
- Waterverbinding met locatie
- Lintverbinding met locatie
- Beeldbepalende kern
- Milieucirkel
- Voormalig meer
- Mogelijke locatie

Locaties:  
 A: Stasjonsleane  
 B: Tsjerkelân  
 C: Volkstuinen  
 D: Voormalige school  
 E: Zuizide

# LOCATIE A: STASJONSLEANE



Voorbeeldverkaveling variant 1

## Vrijstaande woningen (6):

Inidicatie kavelgrootte: 900-1175 m2  
Typologie: Dorpse uitstraling  
Doelgroep: Gezinnen



Zoekgebied Privéhaven



Vrijstaande woningen



Karakteristieke bruggen

# LOCATIE A: STASJONSLEANE



## Vrijstaande woningen (4):

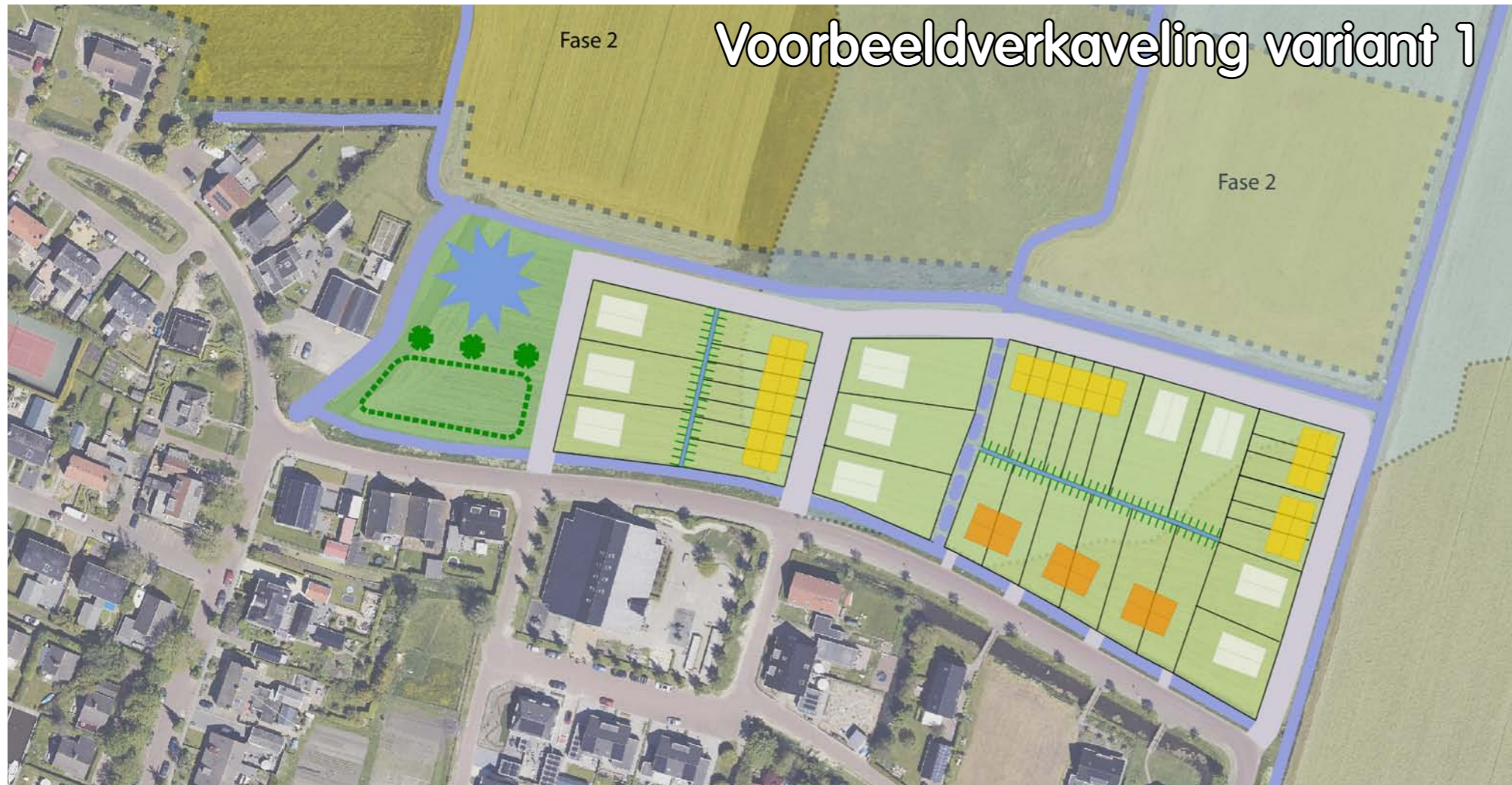
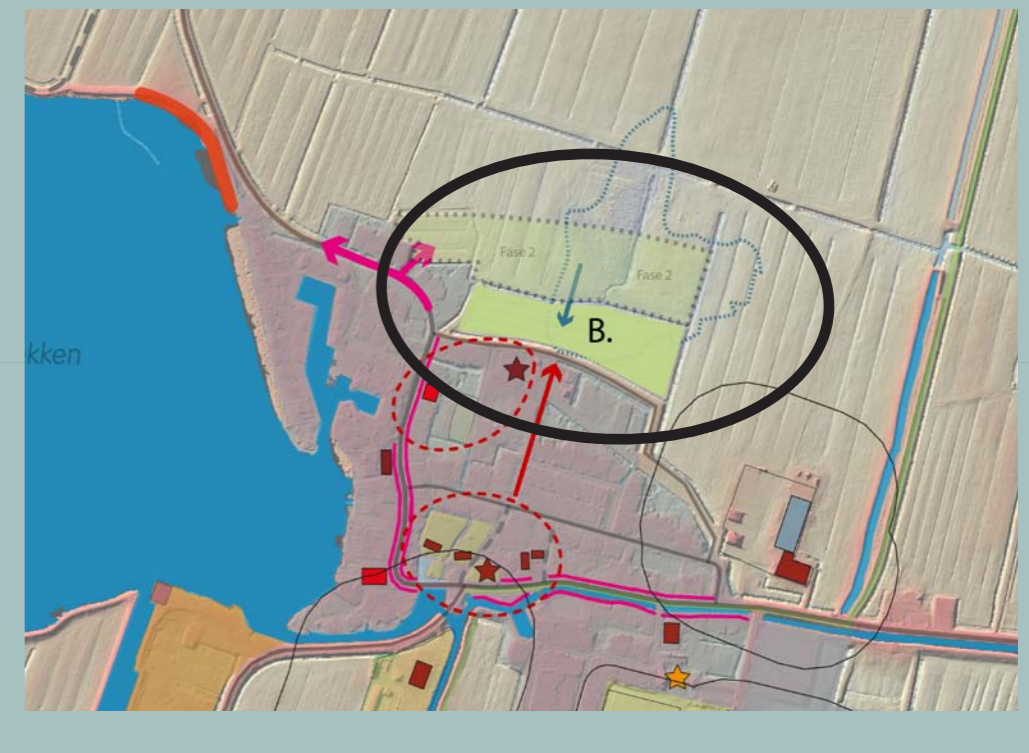
Inidicatie kavelgrootte: 900-1175 m<sup>2</sup>  
 Typologie: Dorpse uitstraling  
 Doelgroep: Gezinnen

## Vier onder één kapwoning (4):

Typologie: Boerderijwoning  
 Doelgroep: Starters en senioren (geen uitbreiding mogelijk)



# LOCATIE B: TSJERKELÂN



## Vrijstaande woningen (10):

Indicatie kavelgrootte: 380-600 m<sup>2</sup>  
 Typologie: Dorpse uitstraling  
 Doelgroep: Gezinnen

## Rijwoningen (19):

Indicatie kavelgrootte: 140-225 m<sup>2</sup>  
 Typologie: Arbeiderswoning  
 Doelgroep: Starters en senioren (geen uitbreiding mogelijk)

## Twee onder één kap woningen (6):

Indicatie kavelgrootte: 240-390 m<sup>2</sup>  
 Typologie: Schuurwoning  
 Doelgroep: Variabel

Rijwoningen



Vrijstaande woningen



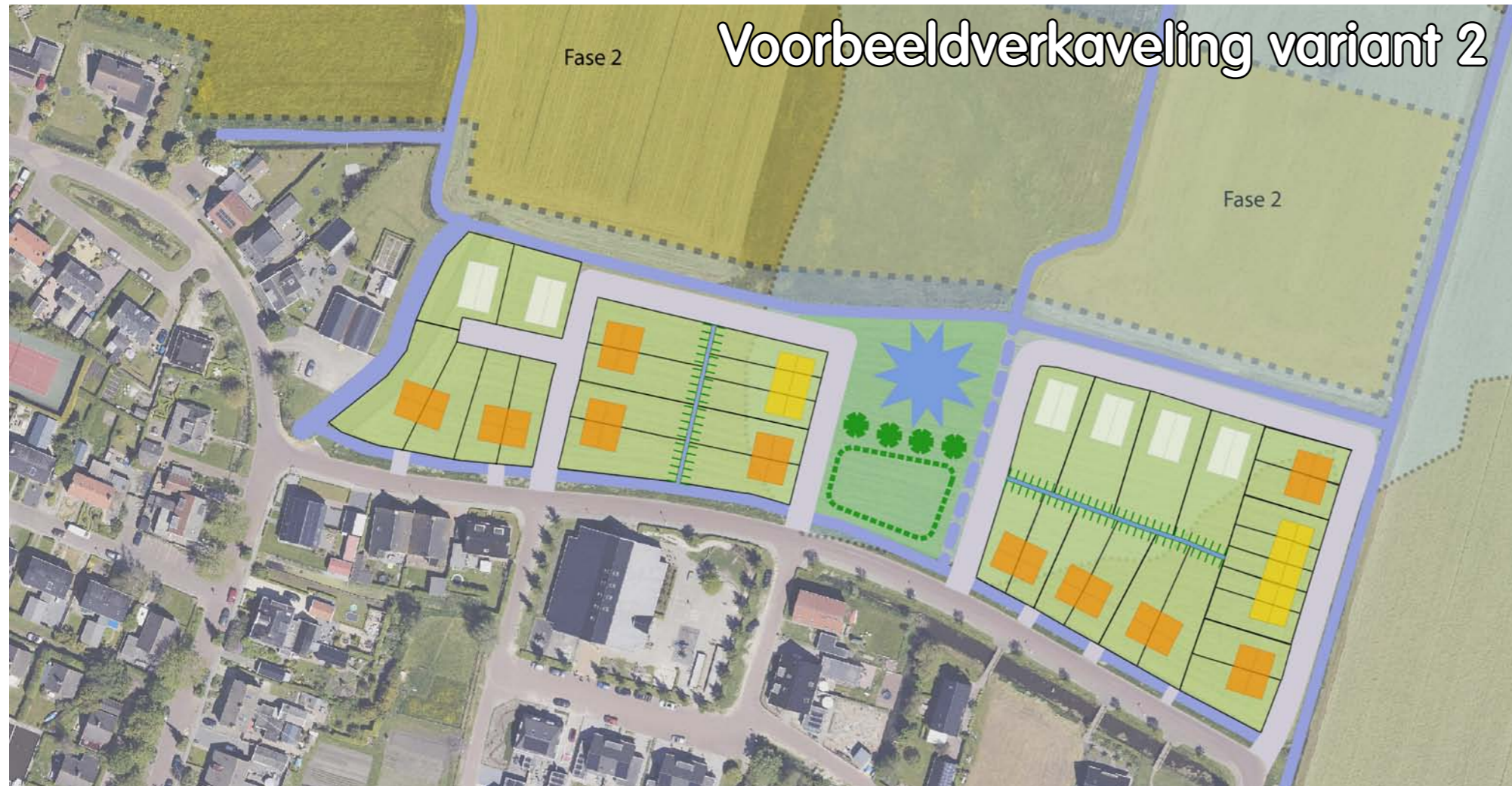
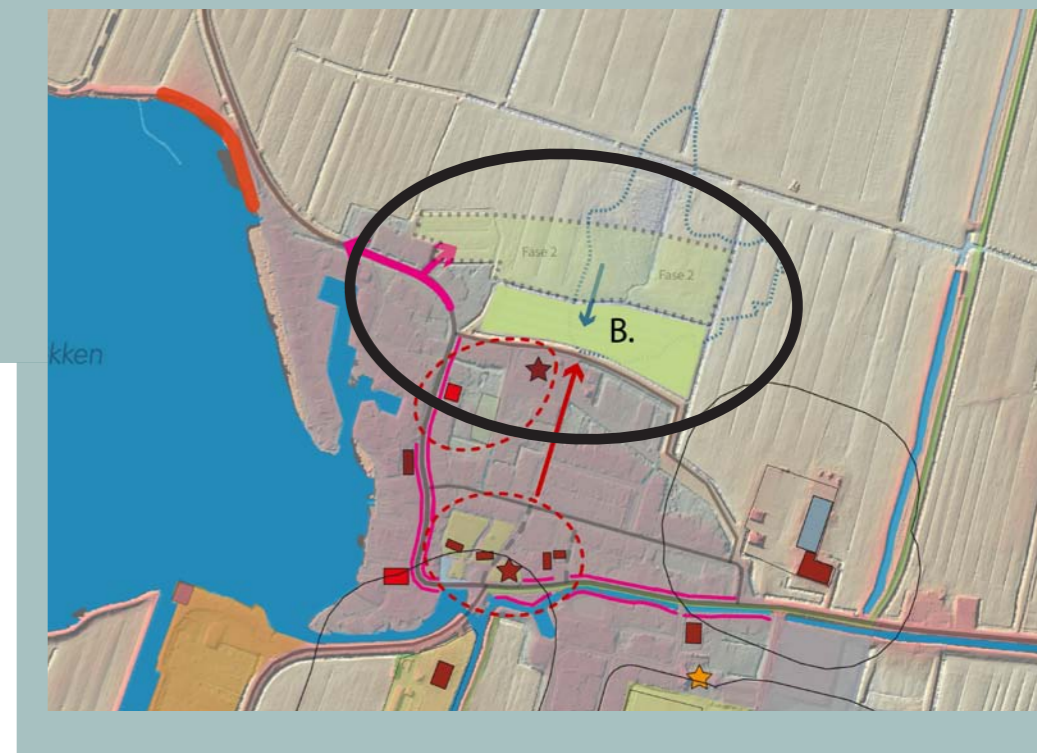
Twee onder één kap woningen



Wadi's in achtertuin



# LOCATIE B: TSJERKELÂN



## Vrijstaande woningen (6):

Indicatie kavelgrootte: 450-670 m<sup>2</sup>  
 Typologie: Dorpse uitstraling  
 Doelgroep: Gezinnen

## Rijwoningen (8):

Indicatie kavelgrootte: 130-270 m<sup>2</sup>  
 Typologie: Arbeiderswoning  
 Doelgroep: Starters en senioren (geen uitbreiding mogelijk)

## Twee onder één kap woningen (20):

Indicatie kavelgrootte: 360-420 m<sup>2</sup>  
 Typologie: Schuurwoning  
 Doelgroep: Variabel



# LOCATIE C: VOLKSTUINEN



Voorbeeldverkaveling variant 1

## Tiny houses:

Indicatie kavelgrootte:  
Typologie:  
Doelgroep:

110-140 m<sup>2</sup>  
Moestuinwoning  
Starters en senioren

## Rijwoningen (3):

Indicatie kavelgrootte:  
Typologie:  
Doelgroep:

130-200 m<sup>2</sup>  
Arbeiderswoning  
Starters en senioren (geen  
uitbreiding mogelijk)

## Twee onder één kap woningen (2):

Indicatie kavelgrootte:  
Typologie:  
Doelgroep:

200 m<sup>2</sup>  
Dorpse uitstraling  
Variabel



Vrijstaande woningen



Twee onder één kap woningen



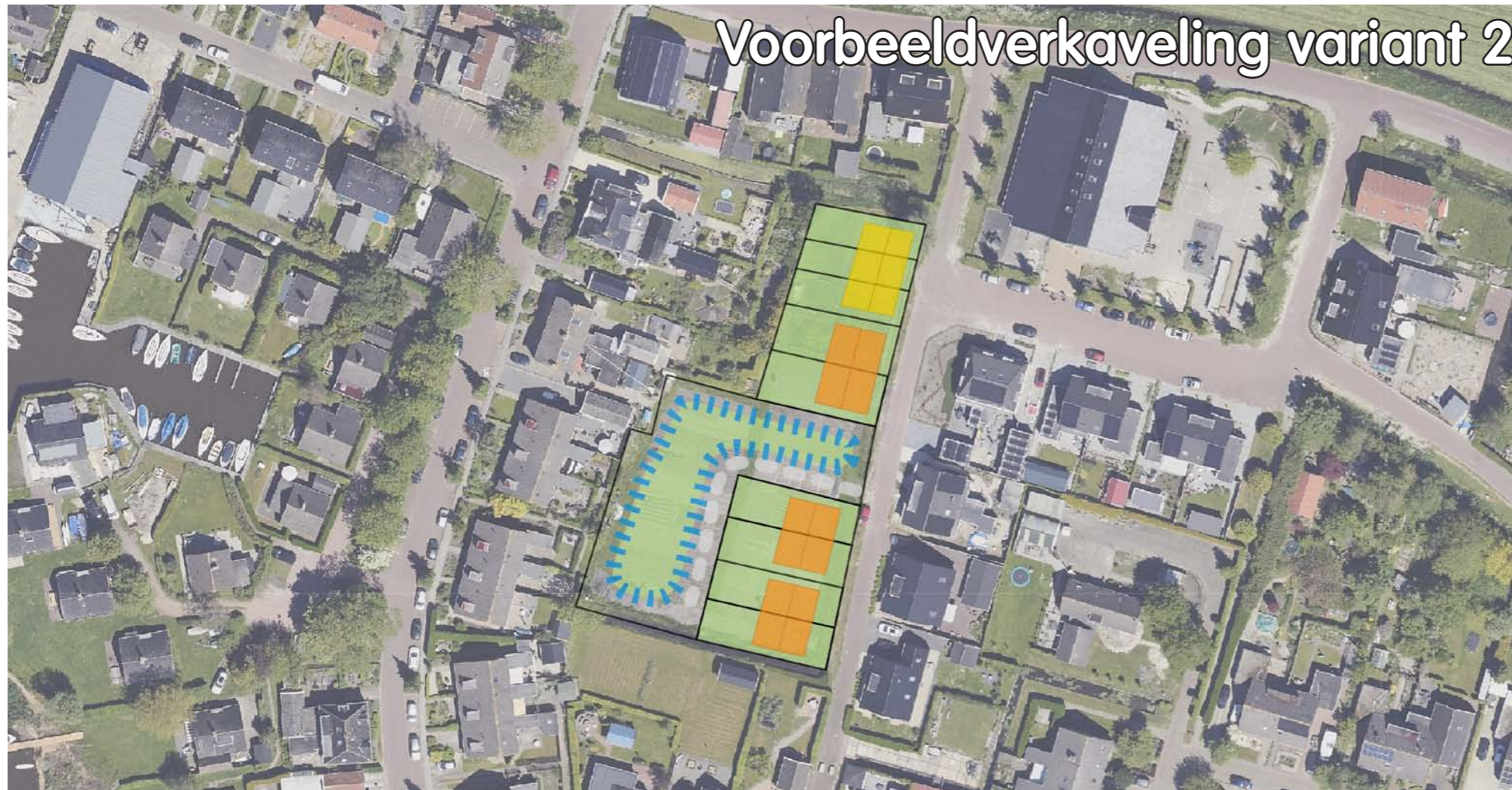
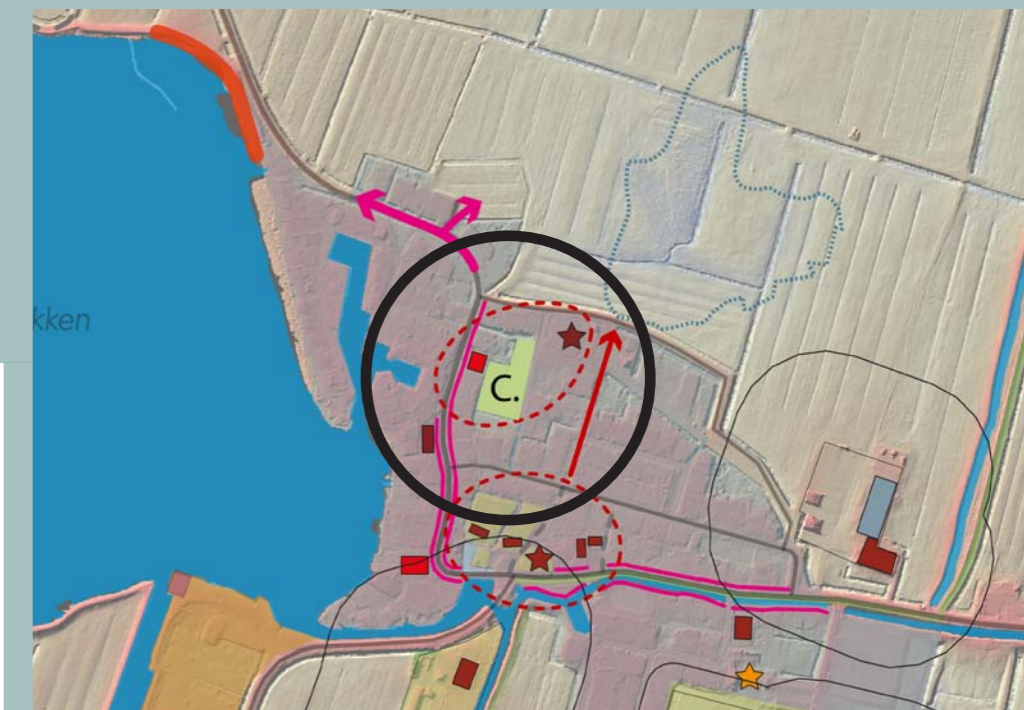
Flexwoningen/ Tiny houses



Wadi's



# LOCATIE C: VOLKSTUINEN



## Tiny houses:

Indicatie kavelgrootte:  
Typologie:  
Doelgroep:

110-140 m<sup>2</sup>  
Moestuinwoning  
Starters en senioren

## Rijwoningen (3):

Indicatie kavelgrootte:  
Typologie:  
Doelgroep:

130-200 m<sup>2</sup>  
Arbeiderswoning  
Starters en senioren (geen  
uitbreiding mogelijk)

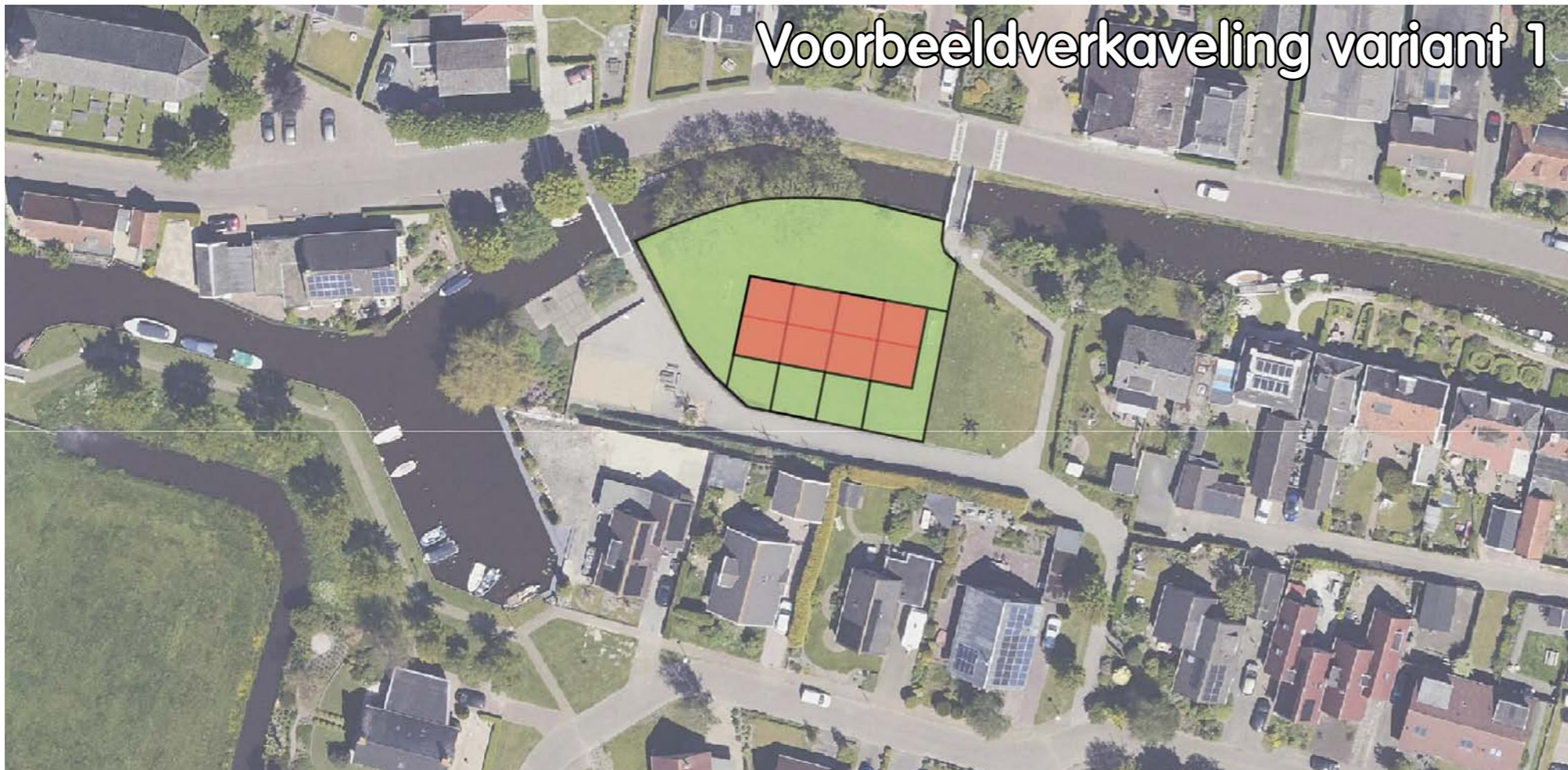
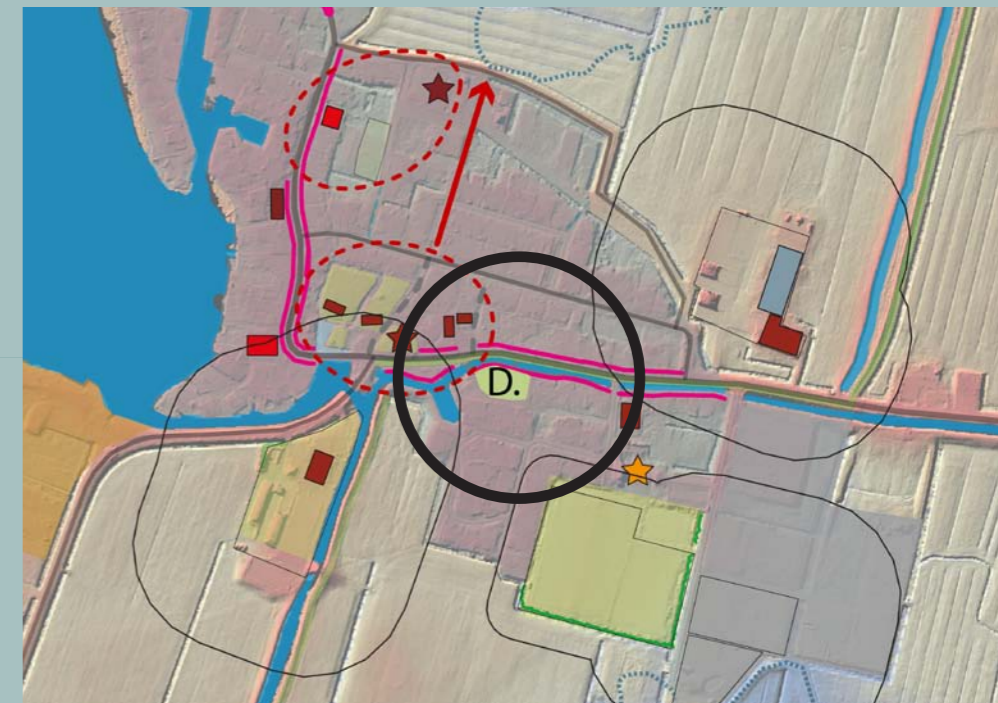
## Twee onder één kap woningen (6):

Indicatie kavelgrootte:  
Typologie:  
Doelgroep:

200 m<sup>2</sup>  
Dorpse uitstraling  
Variabel



# LOCATIE D: VOORMALIGE SCHOOL



Voorbeeldverkaveling variant 1

## Vier onder één kap woning (4):

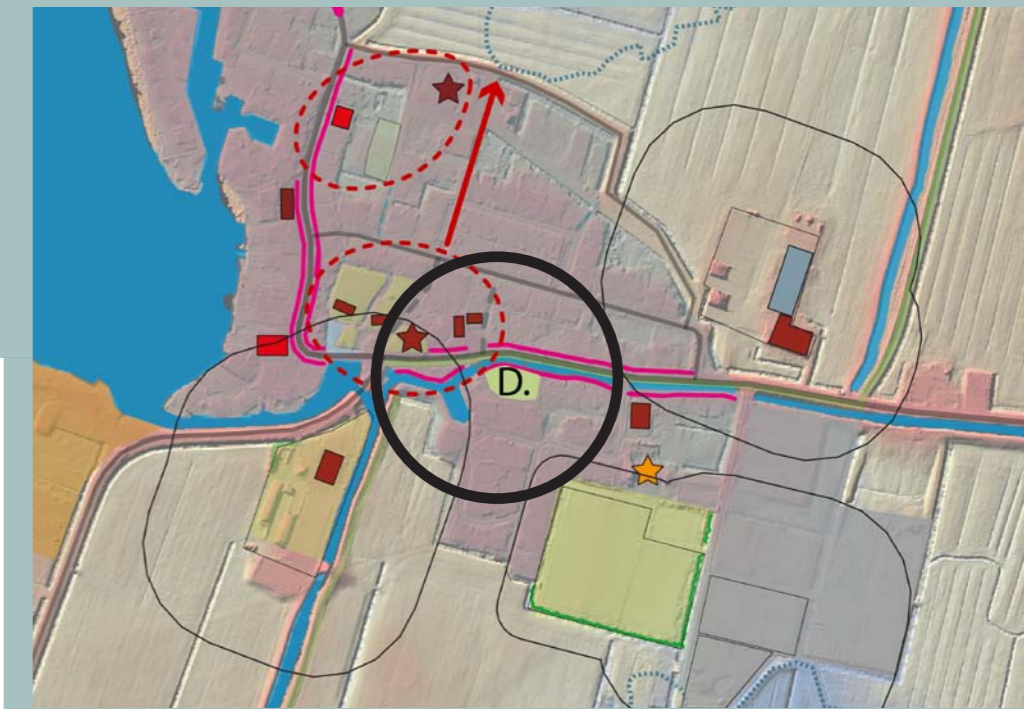
Typologie:  
Doelgroep:

Schuurwoning  
Starters en senioren (geen  
uitbreiding mogelijk)



Vier onder één kap woning

# LOCATIE D: VOORMALIGE SCHOOL



## Vier onder één kap woning (4):

Typologie:  
Doelgroep:

Hofwoning  
Starters en senioren (geen  
uitbreiding mogelijk)



Vier onder één kap woning

# LOCATIE E: ZUIDZIJDE



# LOCATIE E: ZUIDZIJDE



## Belemmeringen

- Milieucirkels geven een belemmering voor de te realiseren woningen.
- Er is relatief veel infrastructuur nodig en er is geen gewenste wijkontsluiting
- Huidige bestemming is een agrarische huiskavel

## Conclusie

Vanwege de vele belemmeringen die de locatie heeft wordt de locatie niet meegenomen als potentiële locatie voor woningbouw. De overige 4 locaties worden in de bewonersavond wel meegenomen als mogelijke woonlocatie.

# IDEEËNSESSIE BEWONERS



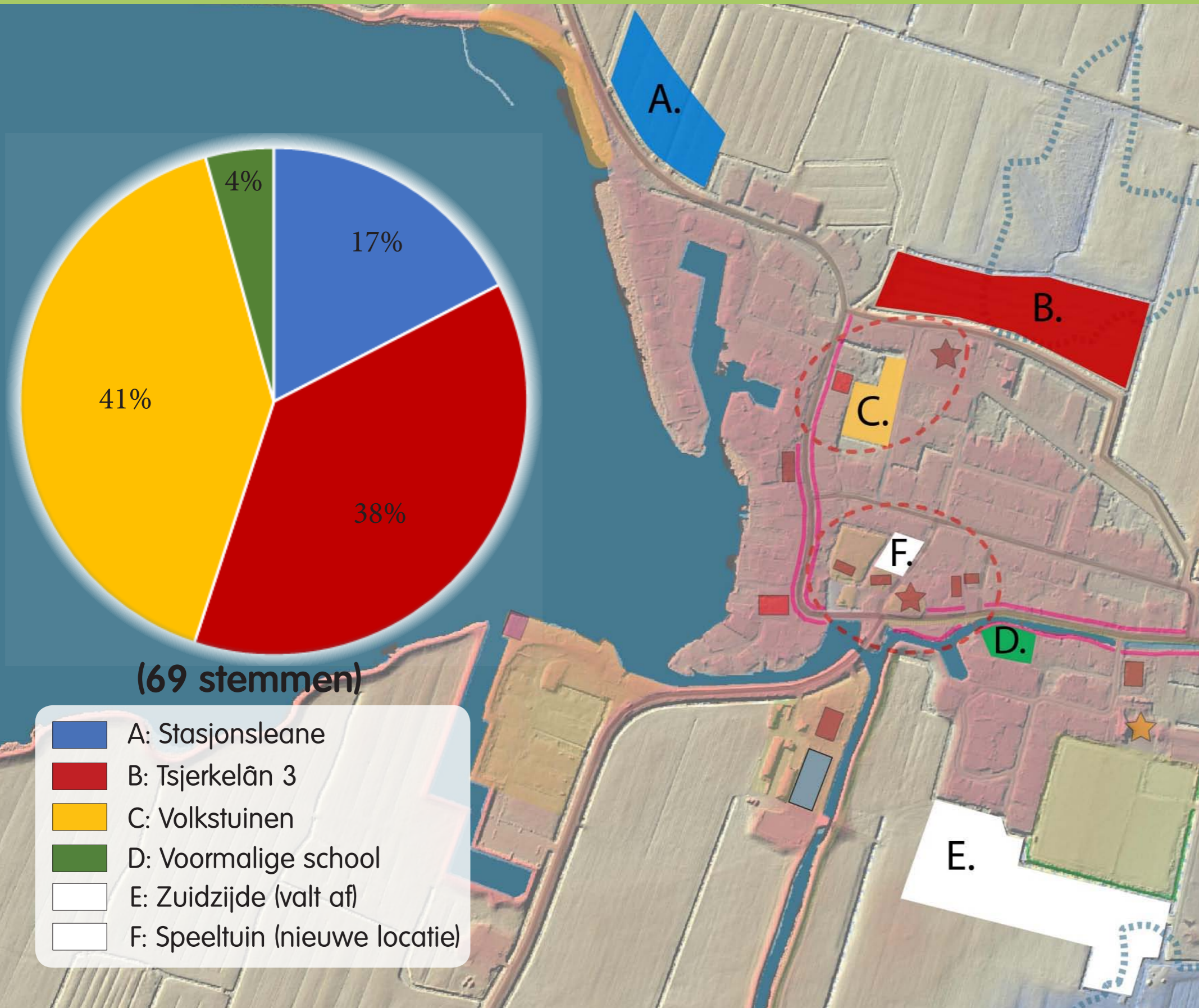
De eerste bewonersavond op 23 september 2022 bestond uit een drietal onderdelen. Allereerst gaf de gemeente aan welke mogelijkheden voor inwoners er zijn om te kunnen bouwen, afhankelijk van de behoefte van de inwoners. Vervolgens werd een toelichting gegeven over de mogelijke woonlocaties die tijdens de verkenning zijn onderzocht. Tot slot zijn de wensen en aandachtspunten van inwoners opgehaald in een ideeënsessie.

Voorelke locatie zijn twee voorbeeldverkavelingen uitgewerkt. Locatie E (Zuidzijde) valt door de vele belemmeringen af. De overige locaties (A t/m D) zijn als potentiële locaties beoordeeld.

Aan de hand van de twee voorbeeldverkavelingen is de dialoog gevoerd. Alle inwoners kregen in een groep de mogelijkheid om per locatie aandachtspunten, wensen en overige opmerkingen te benoemen. Tot slot kreeg iedereen de mogelijkheid om de woonlocatie te kiezen die in hun ogen het best was om te ontwikkelen.

Tevens zijn de wensen en aandachtspunten, die vaak terugkwamen in de dialoog verzameld. Alle opmerkingen van de bewonersavond zijn te vinden in bijlage 1.

# VOORKEURSLOCATIE BEWONERS



## Doelgroep

- Bouwen voor starters en senioren
- Zorgen dat de woningen terecht komen bij inwoners van Oudega.

## Type woningen

- Niet uitbreidbare woningen zodat ze voor de starters en senioren blijven
- Casco bouwen
- Betaalbaar wonen door erfpacht/koopgarant
- Collectief wonen

## Overig

- Spoedig bouwen
- Nieuw aangedragen locatie, speeltuin

## Voorkeurslocatie

Als afsluiting van de bewonersavond kregen alle aanwezigen de mogelijkheid om zijn of haar voorkeurslocatie door te geven. In het cirkeldiagram is te zien dat locatie 'Tsjerkelân' en 'volkstuinten' als meest positief worden beoordeeld, gevolgd door locatie 'Stasjonsleane' en 'Voormalige school'.

# CONCLUSIE WOONLOCATIES

## Locatie A: Stasjonsleane



Voor de uitbreidingslocaties is onderzoek gedaan naar locaties 'Stasjonsleane' en 'Tsjerkelân'.

Locatie 'Stasjonsleane' had een lage voorkeur onder de bewoners. Dat is de reden dat deze locatie achterwege wordt gelaten als potentiële woonlocatie. Daarnaast is het een agrarische huiskavel en zal het daardoor langer duren om het gebied te ontwikkelen. Dit is tegen de wens van bewoners om snel woningen te bouwen in Oudega.

## Locatie B: Tsjerkelân



Voor de uitbreidingslocaties lag de voorkeur bij locatie 'Tsjerkelân'. Deze locatie is al in eigendom van de gemeente en kan relatief snel ontwikkeld worden. Vanwege die reden wordt deze locatie meegenomen als potentiële woonlocatie.



# CONCLUSIE WOONLOCATIES

## Locatie C: Volkstuinen



Voor de inbreidingslocaties is gekeken naar de 'volkstuinten', de 'voormalige school' en de locatie 'speeltuin'.

De eigenaar van locatie 'volkstuinten' heeft geconcludeerd dat er nog geen draagvlak is om dit gebied te ontwikkelen. Deze locatie wordt voor eerst dus achterwege gelaten.

## Locatie D: Voormalige school



Locatie 'Voormalige school' had een lage voorkeur onder de bewoners. Toch wordt de locatie wel meegenomen vanwege het feit dat er eerder al ideeën voor deze locatie waren en er relatief snel gebouwd kan worden.

## Locatie E: Speeltuin



Bij de bewonersavond kwam meerder malen naar voren dat de 'Speeltuin' ook als mogelijke woonlocatie wordt gezien. Dat is de reden dat de locatie 'Speeltuin' ook meegenomen wordt als potentiële locatie voor starters en senioren.

# UITWERKING VAN DE WOONLOCATIES



## Werksessie bewoners:

Op 10 Februari 2023 is de tweede bewonersavond georganiseerd. In drie onderdelen werd verteld over de verkenning van woonlocaties, de voorkeur (locaties) van Oudega en de keuze voor locaties die verder worden uitgewerkt.

Het vervolg van de avond was een werksessie waarin de bewoners invulling konden geven aan de 3 locaties die mee worden genomen in het proces. De groep werd opgesplitst in 6 groepen van 8-10 personen. Elke groep kreeg één ondergrond met daarop de 3 locaties.

Elke groep kreeg een aantal huisjes met verschillende typologieën, met deze huisjes konden ze het ontwerp gaan vormgeven. Daarnaast kreeg iedere groep drie gekleurde vellen. Deze vellen konden ze gebruiken om water(blauw), groen(groen) en wegen(grijs) toe te voegen aan het ontwerp.

Na zo'n driekwartier werken aan het ontwerp werd elke groep gevraagd om hun ontwerp/idee te pitchen. In 3 minuten werd elke groep gevraagd om hun idee toe te lichten en antwoord te geven op de vragen:

1. Wat moet er op de korte termijn gebeuren?
2. Wat moet er op lange termijn gebeuren?
3. Wat mag nooit gebeuren?



# UITWERKING VAN DE WOONLOCATIES



# KORTE TERMIJN ONTWIKKELING

## Locatie Speeltuin:

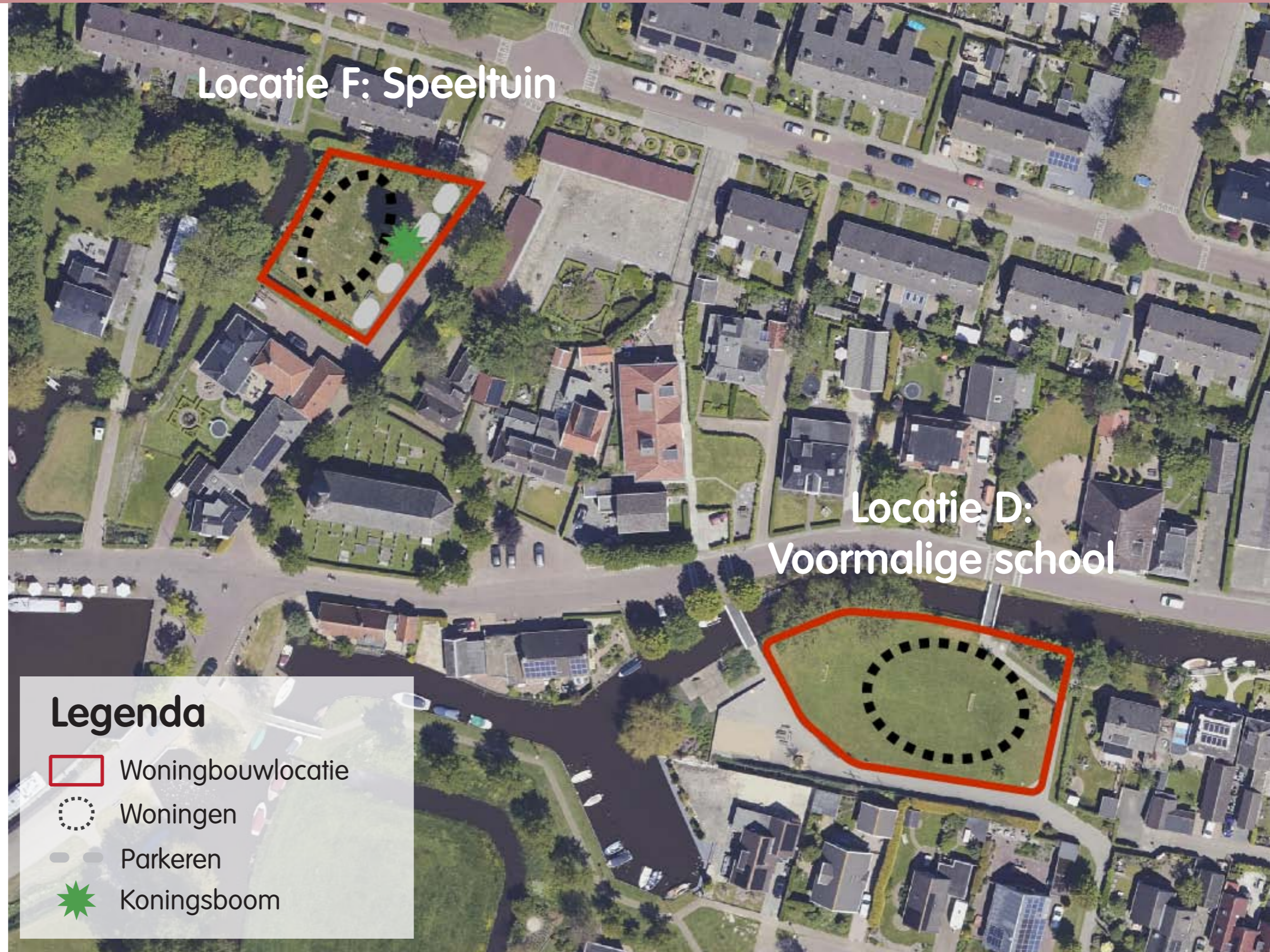
De 'Speeltuin' werd vaak aangedragen als potentiële locatie voor compact bouwen voor starters en senioren. Dit is mogelijk middels een 3/4 onder één kap woning of in de vorm van tiny houses.

Parkeren kan in dat geval gerealiseerd worden langs de huidige straat. De koningsboom kan op die manier ook behouden blijven.

## Locatie Voormalige School:

Voor deze locatie kwam net als de speeltuin naar voren dat er compact gebouwd kan worden voor starters en senioren. Mogelijkheden zijn een hofje of boerderijvorm.

Een kanttekening is dat relatief veel bewoners het een mooie open plek vinden en het willen behouden. Openheid bij woningbouw is dus wenselijk. Parkeerruimte is een knelpunt voor de locatie. Mogelijkheid zou zijn om een laad en los ruimte te creëren.



Locatie F: Speeltuin

Locatie D:  
Voormalige school

### Legenda

- Woningbouwlocatie
- Woningen
- Parkeren
- Koningsboom

# LANGE TERMIJN ONTWIKKELING

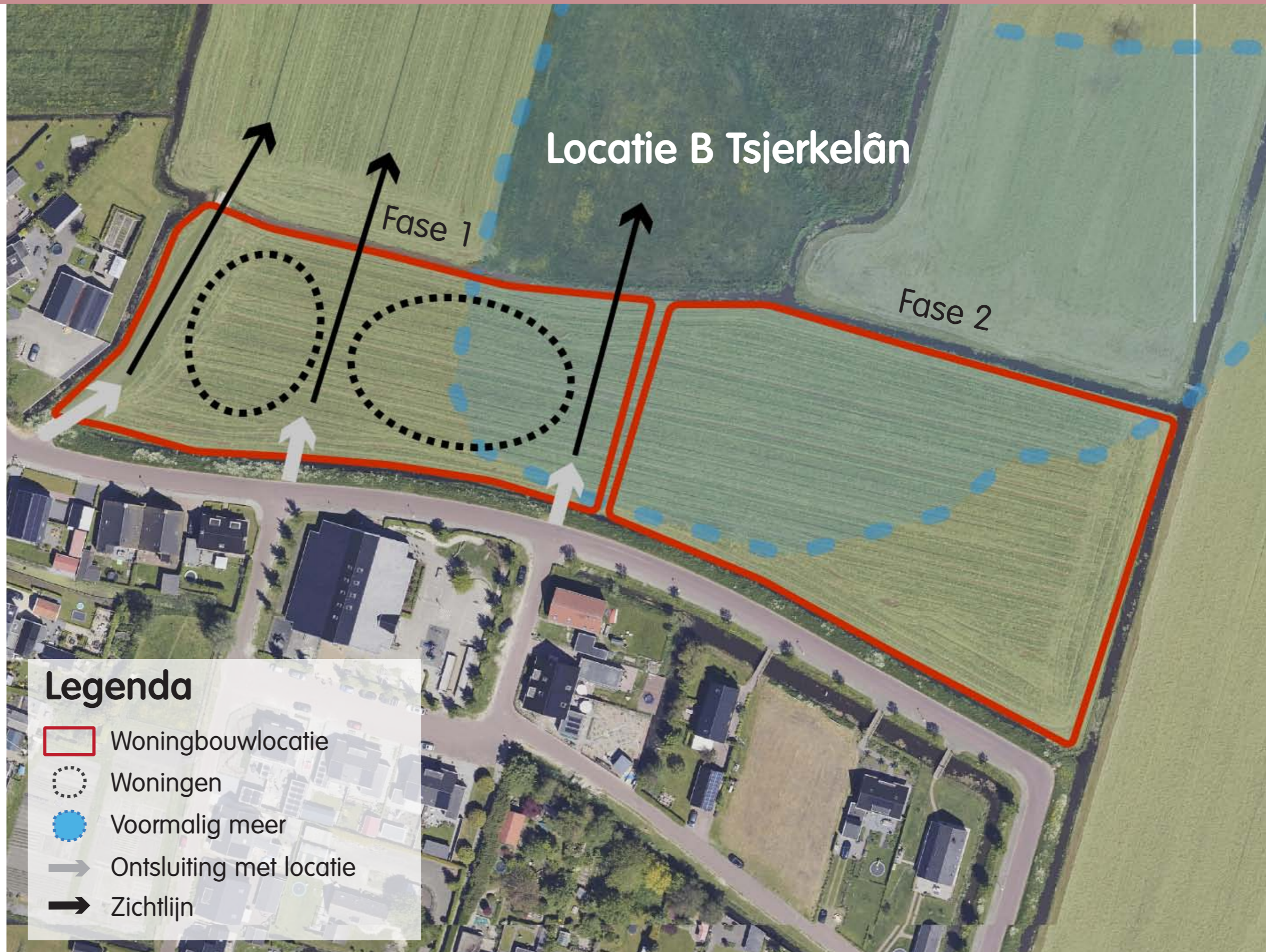
## Locatie Tsjerkelân:

Voor de uitbreidingslocatie zijn vele mogelijkheden. Een aantal groepen lieten het oostelijke stuk bewust open zodat het uitzicht van huidige bewoners niet verstoord werd. In plaats daarvan werd het gebied voor de school gekozen zodat huidige bewoners het uitzicht minder wordt ontnomen. Op basis daarvan is het uitgangspunt om het gebied in 2 fasen te ontwikkelen.

Wat betreft de typologien komt de verscheidenheid van woningen vaak terug binnen de ontwerpen. Aandachtspunt van veel bewoners is om kleine kavels te realiseren, dit bevordert de betaalbaarheid.

Om de landschappelijke kwaliteit te behouden droegen veel inwoners aan om zichtlijnen te behouden. Door aan te sluiten op huidige verbindingen kan dit gewaarborgd worden.

Als wordt gekeken naar het groen en water komt dit op verschillende manier terug in het plan. Het voormalige meer benutten in combinatie met groen is een optie die vaak terugkomt.



# BIJLAGEN

Bijlage 1 Verslag 1e bewonersavond	31
Bijlage 2 Verslag 2e bewonersavond	36
Bijlage 3 Ingekomen brieven	44

31
36
44



# BIJLAGE 1: VERSLAG 1E BEWONERSAVOND

## 23 SEPTEMBER 2022

De eerste bewonersavond bestond uit een drietal onderdelen. Allereerst werd verteld over mogelijkheden wat betreft wonen, vervolgens werd verteld over de potentiële woonlocaties in Oudega en tot slot was er in een werksessie ruimte om de wensen en aandachtspunten van inwoners naar voren te halen.

### Wonen:

De gemeente vertelde over het traject van woningbouw. Een belangrijk punt was om betaalbare woningen te creëren. Er zijn verschillende middelen om dit te organiseren. Zo zijn er mogelijkheden in casco bouwen, woon coöperaties of erfpacht. Daarnaast zijn er juridische elementen die ervoor kunnen zorgen dat woningen voor bepaalde doelgroepen beschikbaar blijven. Daarnaast kan met tijdelijke contracten worden gewerkt om flexwonen beschikbaar te maken.

### Presentatie verkenning woonlocaties:

Voor de eerste bewonersavond is een verkenning naar potentiële woonlocaties uitgevoerd. Allereerst is naar het Dorps-DNA van Oudega gekeken. De kernkwaliteiten van Oudega zijn het uitgangspunt voor de te realiseren woningen. Vervolgens is gekeken naar 5 locaties, dit zijn:

- Locatie A Stasjonsleane
- Locatie B Tsjerkelân
- Locatie C Volkstuinen
- Locatie D Voormalige school
- Locatie E Zuidzijde

Voor de locaties zijn verschillende varianten uitgewerkt. Locatie E (Zuidzijde) valt door de vele bellemeringen af. De overige locaties (A t/m D) zijn als potentieel interessant beoordeeld. Tijdens de werksessie zijn locatie A t/m D voorgelegd bij de bewoners in de vorm van twee varianten.

### Werksessie locaties A t/m D:

Alle inwoners kregen in een groep de mogelijkheid om per locatie aandachtspunten, wensen en overige opmerkingen te benoemen. In onderstaande tabellen is te zien wat de opmerkingen waren per locatie. Tot slot kreeg iedereen de mogelijkheid om de locatie te kiezen die als meest potentierijk werd gezien. In het overzicht op de volgende pagina zijn de uitslagen te zien.



## Locatie A: Stasjonsleane

Goed idee	Minder goed idee	Overige opmerkingen
Eén van de betere projecten	Kavels te groot/ te duur	Zoals de Wearen
Collectief gebouw 2 interessant	Cultuurlandschap, plan B ruineert alles	Volkstuintje en tiny houses
Als het maar betaalbaar is	Gevaarlijke weg, rondweg + water	Bruggetjes van de kavels draaien
Behoeftte aan kleine kavels	Te grote bouwkavels voor Oudegaasters	Zorg dat je kleinschalig blijft, wordt geen Heeg
	Kleinere kavels of meer op 1 kavel	Niet bouwen voor Amsterdammers
		Eind van centrum voor senioren
		Zoals Nijesyl
		Wonen aan water voor gewone man
		6-8 starters (boerderijvorm)
		Cooperatie, meer voor senioren
		Huur? Kleine woningen
		De Wearen op grote kavel locatie
		Denk om infrastructuur landbouw verkeer
		De Wearen 25+
		Boezemwater
		Fietspad realiseren
		Compacte bouw/ weidsheid
		A+B combineren
		Speeltuin bebouwen
		Locatie F: speeltuin
		Locatie A+B en verkeer
		Voormalige meer herstellen



## Locatie B: Stasjonsleane

Goed idee	Minder goed idee	Overige opmerkingen
Mooie locatie (variant 2 de voorkeur)	Aantal burens tsjerkelan 2 zijn tegen (konden er niet bij zijn).	Zorg voor goede afwatering, divers aanbod
Mooie verlenging van het dorp	Technisch uitvoeringsprobleem (lager gelegen)	Het oude meer weer doen herleven
Mooie optie, goed toegankelijk	Benadelen mensen die er nu wonen en uitzicht verliezen	Laat een starterswoning ook een starterswoning blijven.
Beste optie	Voorbeeld van witte schimmel, past niet bij karakter van het dorp, houd het landschap open	Aandachtspunt weg i.c.m. school & veel verkeer
Goede locatie, fase 2 vind ik niet logisch	Te duur voor starters, niet centraal, grond ligt laag, natuur behouden, beter bouwen in het dorp.	Geen fase 2, houd rekening met wateroverlast. Bij infrastructuur ook rekening houden met klimaat, maak het betaalbaar voor starters
Mooie locatie	Heb vermogen betaald voor uitzicht op natuur met herten, zonde om dit stuk natuur af te breken. Wij zijn voor kleinschaligheid gevallen, zonde, beter inbreiden.	Is dit haalbaar voor starters? Locatie B in combinatie met snel/klein tiny houses
Rondweg anders neerleggen, wel een van de meest logische locaties	Geen fase 2	Bouwen in eigen beheer
	Gjin goede fariant, Op dizze wize wurdt de romte skea oan dien.	Houd het betaalbaar voor starters
	Plek is lastig te bekostigen voor de starter	Anders bouwen i.p.v. traditioneel (kostbaar)
	Natuur opoffering, veel mensen kijken naar de natuur op de rondweg	Rondweg breder
	In Woonplan staat inbreiding voor uitbreiding	Misschien tijdelijke woningen, duurt anders lang
	Niet te snel realiseren	Hoe zorgen we ervoor dat Oudegaasters voorrang krijgen
		Veel variatie mogelijk, ook natuur behouden
		Bouwen in eigen beheer
		Hoe zorgen we ervoor dat de eigen starters hier ook echt komen.
		Kijk naar de Haalbaarheid door de kosten van bouwlocatie
		Rondweg insteken bij parkeerterrein stasjonsleane
		Rondweg achter woningen van plan A langs
		Combi A en B (goede rondweg), iets met water in lage deel
		Koppel plan A en B in combinatie met goede rondweg vanaf zwemplek tot hagenadyk. Maak boven rondweg de tsjerkemar weer water
		A en B samen
		Rondweg breder
		Combinatie met andere locatie, plan B niet snel te realiseren
		A en B koppelen incl. rondweg
		Optie bouwlocatie rigedyk
		Bestaande boerderij verdelen in 4-6 personen
		Probeer bestaande gebouwen geschikt te maken voor meerdere bewoners

## Locatie C: Volkstuinen

Goed idee	Minder goed idee	Overige opmerkingen
Mooi in het dorp, goede locatie voor starters	Niet aan beginnen, wees zuinig op de groene stukken in het dorp	Zorgen dat eigen bewoners eerste keus krijgen voor het kopen
Goede locatie voor starters	Variant 2 geen optie, de straat is te krap en de woningen ook	Noodzakelijk om jeugd in Oudega te houden, dus snel bouwen
Goed idee, perfect voor senioren en starters	Jammer om één van de open plekken vol te bouwen	Volkstuin naar plan E
Volkstuin beste locatie	Kleine locatie, geen goede plek	Grond van Yme Vonk kopen, vergroot je het stuk
Positief inbreiding, mooi voor starters en senioren	Net in goed idee om gjin rekken te halten mei history fan aldegea. Werom is de rigedyk net yn byld?	Volkstuinen verhuizen en meer huizen realiseren
Locatie C mooie locatie, voorzieningen liggen er.	Volkstuinen van diaconie, mooie lege ruimte, zo houden!	Variant 2 over 20 jaar misschien. Volkstuinen nu nog niet weg, ligging is perfect voor senioren.
Goed idee, volkstuin is makkelijk te verplaatsen		Variant 1 voorkeur, fase 2 volkstuinen verplaatsen
Variant 1 goede optie voor senioren		Speeltuon tegenover t' hofje 2-4 onder een kap
Variant 2 is wel een mooi idee, veel woningen mooi in het centrum		Speeltuon bij t' hofke erbij betrekken en variant 2
Goede locatie, voorzieningen liggen er al		Speeltuon hofke bouwen
Leuk voor starters en senioren		Speeltuon hofke weg
Mogelijkheid om snel te realiseren, mooie plek voor de jeugd, speeltuin meenemen.		Variant 2 en de speeltuin tegenover hofke volbouwen
Betaalbare starterswoning goede optie, ook flex en tiny houses een optie		
Goed plan om doorstroming te creëren		
Mooi plan, Volkstuinen mogen verhuizen		
Variant 2 perfect voor jeugd en ouderen		
Bouw maar raak, direct beginnen		
Goed idee, Volkstuinen makkelijk op andere plek, infra ligt er al		

## Locatie D: Voormalige school

Goed idee	Minder goed idee	Overige opmerkingen
Mooie locatie, herbouw de school. Bouwrijp, jong en oud, evenementen kunnen bij it joo	Net dwaan	Speeltuyn it hofke verplaatsen naar plan D
Eventueel voor seniorenwoningen	Open plek zo laten, slechte ontsluiting bij bebouwing	Combinatie met zorg it hofke
Goed idee, ynbreide yn Aldegea net utbreide. Bij sloop fan de skoalle is oanjun dat der ooit huzen komme soenen. Seniorenwoningen.	Niet aan beginnen, zonde voor heel het dorp	Huurwoningen mogelijk
Beste optie, rechtsonder voor oude uitstraling huizen	Niet doen!	Als de tuin van de gemeente blijft is er voor de bewoners een stuk minder privacy
Positief, inbreiding	Niet doen!	Voorzieningen zijn aanwezig
Mooie optie voor starters en senioren	Niet de beste optie	Mocht hier echt gebouwd worden dan woningen voor ouderen
Als er woningen komen, dan voor senioren voor de aantrekkelijke ligging	Open plekken in het dorp liever open houden en niet volbouwen	Etagewoningen als in Grou, wel een voortuin creëren.
Mooie locatie voor senioren in het dorp	Ik vind deze locatie niet direct geschikt voor starters, misschien goed voor senioren en dan doorstroom creëren.	Voormalig kleuterschool, locatie F
Klassieke rijtjeshuisjes voor starters	Locatie D niet bebouwen, open DNA behouden	Ouderen woningen op locatie speeltuin, speeltoestellen op evenemententerrein.
Locatie D handhaven, bestemmen voor woningbouw	Er moet een evenementen terrein blijven in Aldegea	Is een mooie locatie voor ouderen maar persoonlijk vind ik de huidige speeltuin tegenover it hofke een betere plek
Veel eigen belang opmerkingen, wordt weinig gedacht aan jongeren en senioren.	Evenemententerrein heeft zeker een functie, ijsbaan in het hart van het dorp, is een fraaie authentieke plek	Nieuwe locatie, bij it hofke
Stond vroeger ook school	Landschappelijk gezien juist mooi om lucht te hebben in de bebouwing.	Eventueel voor seniorenwoningen in combi met bestaande speeltuin
	Groen in het midden van het dorp, trekpleister voor toeristen, moet blijven.	Speeltuyn bij it hofke verplaatsen naar evenemententerrein, wordt nauwelijks gebruikt
		De verwaarloosde speeltuin bij de kerk kan gebruikt worden voor woningbouw oud en jong
		Op speeltuin tegenover it hofke kinst ek bouwe

# BIJLAGE 2: VERSLAG 2E BEWONERSAVOND

## 10 FEBRUARI 2023

De avond werd geopend door wethouder Michel Rietman. Michel is verantwoordelijk voor het thema wonen in de gemeente Súdwest-Fryslân. In zijn verhaal werd het belang van wonen in de kleine kernen benoemd. Met de woorden 'Geen kern op slot' zijn Blauwhuis en Oudega voorloper in dit proces.

Na de opening werd verteld over de output van de bewonersavond op 23 September 2023 en het vervolg. De presentatie was opgeknipt in drie onderdelen, verkenning van woonlocaties, voorkeurslocaties en de locatiekeuze.

Het vervolg van de avond was een werksessie waarin de bewoners invulling konden geven aan de 3 locaties. De groep werd opgesplitst in 6 groepen van 8-10 personen. Elke groep kreeg één ondergrond met daarop de 3 locaties. Daarnaast kreeg elke groep huisjes met verschillende typologieën. Elke groep kon de huisjes gebruiken voor hun ontwerp. Dit waren de volgende typologieën:

- Vrijstaande woningen
- Twee onder één kap woningen
- Drie onder één kap woningen
- Boerderijwoningen
- Tiny Houses

Daarnaast kreeg iedere groep drie gekleurde vellen. Deze vellen konden ze gebruiken om water(blauw), groen(groen) en wegen(grijs) toe te voegen aan het ontwerp. Ontsluiting, water en groen zijn namelijk erg belangrijk binnen nieuwe woningbouwlocaties.

Na zo'n driekwartier werken aan het ontwerp werd elke groep gevraagd om hun ontwerp/idee te pitchen. In 3 minuten werd elke groep gevraagd om hun idee toe te lichten en antwoord te geven op de vragen:

1. Wat moet er op de korte termijn gebeuren?
2. Wat moet er op lange termijn gebeuren?
3. Wat mag nooit gebeuren?

In de hierop volgende pagina's zijn de pitches per groep uitgewerkt





## Groep 1:

Tiny houses zijn te klein voor sommige gezinsuitbreidingen. Het probleem wordt dan niet opgelost.

De kosten zijn een aandachtspunt. Vroeger stonden huizen te koop voor circa 2,5 ton. Mensen vonden dat te duur voor het dorp. Nu is 2,5 ton al bijna niet meer te doen vanwege de bouwkosten. Hoe komen we aan betaalbare woningen in het dorp?

Voor de jongeren of ouderen is het een idee om een boerderij met een aantal appartementen te realiseren. Dit kan bij de locatie 'Voormalige school'. Dit is ook de locatie die als eerst ontwikkeld moet worden, Hierna (of gelijktijdig) de uitbreidingslocatie vorm geven. Pas als laatste bebouwing op de speeltuin. Er is een behoefte aan senioren woningen (veel senioren hebben nu een (te grote) huurwoning). Er komt dan ook doorstroming. Wel is het belangrijk om de doorstroming binnen het dorp te houden (dus niet met mensen van buiten).

Locatie 'Speeltuin' is geen goede locatie voor inbreiding. Er zijn geen parkeerplaatsen en de buurt heeft ook behoefte aan groen.

Wat betreft locatie 'Tsjerkelân' is de komst van groen erg belangrijk. Daarnaast is een goede rondweg belangrijk.



## Groep 2:

De locatie 'Voormalig school' moet zo blijven. Daar speelt de jeugd en is een mooie open plek in het dorp.

Voor locatie 'Speeltuin' is nu een boerderij geplaatst waarin 3-4 appartementen kunnen worden gerealiseerd voor ouderen of jongeren.

Voor locatie 'Tjserkelân' is allereerst een rondweg gerealiseerd. het liefst was de rondweg ook nog helemaal buitenom gelegen. Centraal in het gebied zijn tiny houses gerealiseerd, dit is mooi voor jeugd en ouderen en staan dicht bij de weg richting school. Het gebied moet niet helemaal vol worden gebouwd om zo ook de omwonenden te compenseren. Daarnaast is het van belang om de bewoners goed op de hoogte te stellen. Het gebied ten oosten zou eventueel ook open kunnen worden gelaten. Tot slot kan het water langs de randen door worden getrokken. grijk. Daarnaast is een goede rondweg belangrijk.



## Groep 3:

Voor locatie 'Voormalige school' is het idee om een hofje te maken. Voor jong en oud kunnen hier woningen worden gerealiseerd in dezelfde stijl als de school. Parkeren is een moeilijk puntje, er moet gekeken worden naar een parkeermogelijkheid of een 'laden en lossen' hoekje maken.

Locatie 'speeltuin' is een geschikte locatie om laag te bouwen. Op die locatie kan een 4 onder één kap woning. Het parkeren is een lastig punt. Dit kan voor de woningen gerealiseerd worden, dan kan de koningsboom ook behouden blijven. Dit kan snel door de aanwezige faciliteiten.

Voor locatie 'Tsjerkelân' zijn veel mogelijkheden. Een eis is wel om niet grote kavels te realiseren en niet te veel. Behoeftte naar grote vrijstaande woningen is er niet echt en het is niet te betalen. Op deze locatie is ingezet op hofjes, geschakeld wonen, twee/drie onder één kap woningen. Daarnaast moeten de zichtlijnen behouden blijven. Hoe meer water en groen er gerealiseerd wordt hoe duurder de kavels. Betaalbare woningen zijn een pré. Groen is altijd in te passen. Hele grote dure woningen zijn never nooit welkom.





## Groep 4:

Mensen zijn over het algemeen tevreden over de open ruimte in Oudega, het is niet de bedoeling dat deze mensen benadeeld worden. Er wordt bij de locatie 'voormalige school' gedacht aan de doorstroom van jongeren en senioren, vandaar het compact bouwen.

De locatie 'speeltuin' wordt ook meegenomen. Rondom staan al een aantal 3 onder één kap woningen. Deze zijn in de breedte gebouwd. Het idee is om daar 2x een twee onder één kap neer te zetten met een straat ertussen en een parkeerstrook aan de voorkant. Dan zet je eigenlijk 4 woningen neer. Er is ook gedacht aan een drie onder één kap maar dan wordt het eigenlijk te breed.

Toen is gekeken naar locatie 'Tsjerkelân'. Er wordt binnen de gemeente eerst gekeken naar inbreiding, plan B is pas over 5 jaar. Dit is in hun ogen te lang. Door de ogen van jongeren en senioren is dit onrealistisch. In het plan is de 10 procent wateruitbreiding in de zichtlijn van de school geplaatst, bij het uiteinde van het oude meer. Daar omheen vrijstaande woningen. En de bruggen en de wegen die momenteel in Oudega zitten door te trekken, ook qua zichtlijnen. Aan de Breksdijk kant staan heel veel woningen met het zicht naar de weg toe.



## Groep 5:

Deze groep heeft gekeken naar de kavels die er al zijn en hoeveel ruimte er vervolgens is. Op korte termijn kunnen op de inbreidingslocatie woningen neergezet worden. Er is ook gekeken of de kavels kleiner gemaakt kunnen worden, gezien de hoge grondprijs. Op die manier worden de woningen goedkoper en is het aantrekkelijker voor eigen inwoners.

Wat betreft de locatie 'Voormalige school' moet de lijn van het dorp aan worden gehouden. Het karakter van het dorp wordt hierin aangehouden. Het dorps- DNA moet terugkomen.

De locatie 'Speeltuin' is bestemd voor de jongeren in de vorm van meerdere appartementen. Zowel 'speeltuin' als 'Voormalige school' zouden op korte termijn gebouwd kunnen worden.

Voor locatie 'Tsjerkelân' moet de openheid behouden blijven. Er moet geen nieuwe rondweg aan worden gelegd omdat deze er al ligt. Het idee is om voor de school te gaan bouwen. Links van dit gebied is een groen gebied, dan kan er ook nog iets van een evenement of speeltuin gerealiseerd worden. Daarnaast is op de locatie van het voormalige meer een gedeelte water gerealiseerd. In het gebied is veel opengehouden, het vorige plan is namelijk lang leeg geweest. Wat nooit mag gebeuren is dat het dorp aangetast wordt, het karakter moet altijd behouden worden.



## Groep 6:

Voor de locatie 'Voormalige school', is het fijn dat er een open vlakte blijft bestaan in het dorp. Dus als het niet hoeft op deze locatie dan liever niet.

Het is van belang dat er op korte termijn iets gerealiseerd wordt voor jongeren en ouderen. Dat kan bij locatie 'speeltuin' met tiny houses, daar is eerst ingezet op 6 stuks maar kan altijd uitgebreid worden. Woningen onder 'Reafinne' voldoen niet aan de eisen en zien er een beetje zielig uit. Die aantrekkelijker maken zodat de doorstroom aantrekkelijker wordt. Het hofje is wat gedateerd, daar kan een aantrekkelijke woonvorm voor ouderen neer worden gezet. Zo komen de woningen waar de ouderen nu in wonen vrij voor starters.

Voor locaties 'Tsjerkelân' hebben we gekeken naar mensen die geïnteresseerd zijn in een grotere woning. Groen en water is in dit plan doorgetrokken. Tot slot met nog een rondweg eromheen om zo niet al het verkeer door de woonwijk te laten gaan.

Plek voor starters en de huidige ruimte behouden is erg belangrijk. Het upgraden van bestaande dingen om zo een collectieve woonvorm te realiseren zijn dat ook opties.



# BIJLAGE 3: INGEKOMEN BRIEVEN

Beste Sietse,

Zoals besproken hierbij mijn reactie op de bijeenkomst van vrijdag 23-9-2022.

Als ook al aangegeven had ik het fijn/juist gevonden dat we vooraf de uitkomst van de bijeenkomst eerder dit jaar hadden meegekregen om te weten waar in het dorp echt behoefte aan is. Als ik het goed heb meegekregen is er in Oudega behoefte aan goedkope en betaalbare huizen om de jeugd maar ook de ouderen in het dorp te houden.

Tijdens de avond zijn er vier mogelijkheden gepresenteerd, huizen op de volkstuinten, oude basisschool, langs de stasjonsleane (richting zwembad) en tegenover de laatste nieuwbouw.

Wanneer we van betaalbare woningen voor jeugd en ouderen uitgaan denk ik dat de locaties op de volkstuinten en oude basisschool de beste opties zijn. Op beide locaties zijn de meeste voorzieningen al aanwezig. De volkstuinten zijn eigendom van de kerk misschien dat hier nog wat voordeel met grond kan worden gedaan hetzelfde geldt voor het terrein van de oude basisschool dit is volgens mij eigendom van de gemeente en hier heeft al eerder bebouwing gestaan.

Tijdens de avond werd nog een mogelijkheid voor woningbouw genoemd namelijk de speeltuin tegenover het hofje. Dit zou inderdaad een mogelijkheid zijn maar ik denk dat deze ruimte iets te klein en donker voor woningbouw is.

Voor de woningbouw mogelijkheden langs de stasjonsleane (richting zwembad ) en tegenover de bestaande nieuwbouw denk ik dat de mogelijkheid richting zwembad de beste is. Reden hiervoor is de kosten die hiermee verbonden zijn bijvoorbeeld het bouwrijp te maken van beide locaties. Het gebied tegenover de bestaande nieuwbouw is nog helemaal niets waardoor de kosten bouwrijp/ infra vele malen hoger zullen liggen dan de andere locaties. Waardoor de start kosten al hoger zullen liggen dan de andere locaties.

En dan terugkomen op waar in Oudega behoefte aan is aan betaalbare woningen voor iedereen en het proberen van de jeugd en ouderen in Oudega te houden denk ik dat de locaties volkstuintjes, oude basisschool en langs de stasjonsleane (richting zwembad) de beste locaties zijn. Ook omdat tijdens de bijeenkomst wordt aangegeven dat in Oudega relatief veel mensen wonen met een laag inkomen t.o.v. de rest van de gemeente. Wanneer hier niet rekening mee wordt gehouden zullen er alleen maar mensen vanaf buitenaf komen en volgens mij is dat niet de bedoeling.

Verder hoop ik dat de gemeente/dorpsbelang ook rekening houdt met de ouderen (65+) die nu nog zelfstandig in het dorp en vaak in een eigen woning wonen hier zal de komende jaren ook iets veranderen. Misschien nog eens met de woningstichting om tafel de jeugd geeft aan dat ze hier niet in willen wonen. Woningen zijn oud en voldoen niet aan de wensen. En verder zijn deze huizen slecht geïsoleerd wat in deze tijd ook niet aantrekkelijk is.

Mochten hier nog vragen/opmerking over zijn dan hoor ik dat graag.

# BIJLAGE 3: INGEKOMEN BRIEVEN

Beste heer Rietman,

Enig tijd terug bij de bespreking over de ontwikkeling van de gebieden in en rondom Oudega hebben wij elkaar kort gesproken. Ik gaf aan dat de ontwikkeling van het gebied aan de Tsjerkemar mij toch wel koud op het dak viel, aangezien ons was aangegeven dat er voorlopig niets op deze locatie ontwikkeld zou worden. En alhoewel wij die informatie van onze aannemer Heeringa hebben ontvangen, gaf hij op zijn beurt weer aan, deze informatie vanuit de gemeente te hebben ontvangen. Mede op basis van deze informatie hebben wij onze kavel aangeschaft en hebben we een woning laten bouwen.

U begrijpt dan ook wel dat het voor ons een heet hangijzer is of er nu wél of niet gebouwd gaat worden op deze locatie en wat de termijn hiervan is.

Ter aanvulling heb ik hieronder een deel van de mailconversatie met Menno Heeringa toegevoegd, waarin hij aangeeft in contact te zijn met de heer Bauke Dam.

Kunt u aangeven wat nu precies de plannen zijn? En wordt er nu wél of niet gebouwd? Zo ja, op korte of lange termijn? En als het op korte termijn is, hoe kan er dan andere informatie bij ons terecht gekomen zijn?

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

# BIJLAGE 3: INGEKOMEN BRIEVEN

Bouwlocaties Oudega SWF

Input bewoners Simmersnie 9 t/m 17

Beste mensen,

Drie weken geleden, op vrijdagavond 23 september 2022, werden de mogelijke bouwlocaties van Oudega SWF gepresenteerd.

Degenen van ons die daarbij aanwezig waren hebben een goed verzorgde avond beleefd.

Als bewoners die grenzen aan de volkstuintjes hebben wij ons echter in hoge mate verbaasd over één van die mogelijkheden. Aangezien tevens in de presentatie door Els van der Laan (in haar enthousiasme voor deze locatie) is beweerd dat er over een jaar woningen kunnen staan waar nu de volkstuintjes zijn, richten wij ons in dit schrijven tot u met onze bezwaren.

- Wij gaan er als bewoners vanuit dat de verklaringen door de gemeente (oorspronkelijk bouwplan Simmersnie “Wonen aan het Veld”) en bouwbedrijven dat de volkstuintjes ongemoeid blijven betrouwbaar waren en dat ons vertrouwen niet beschaamd wordt. De geuite opmerkingen dat het bestemmingsplan wel gewijzigd kan worden vinden wij onacceptabel. De reden die genoemd is, namelijk dat dit een gunstige bouwlocatie is omdat er met een jaar gebouwd kan worden, lijkt ons nogal optimistisch. Daardoor zijn met name de jongeren op die avond op het verkeerde been gezet. Ook ouderen hebben een verkeerde indruk gekregen, omdat - bij het noemen van seniorenwoningen op deze plek - verzuimd is te zeggen dat dit geen huurwoningen betreft. Sietse la Roi gaf aan dat Elkie niet bereid is om huurwoningen te bouwen in de dorpen. Het is de vraag of er voldoende ouderen zijn in Oudega die vanuit een huurwoning dan een dergelijke koopwoning kunnen betrekken.
- Vier van onze woningen moesten gebouwd worden op 2 meter van de weg. Daarbij is uitgegaan van **geen** bebouwing aan de overzijde.

- Gezegd is dat de infrastructuur al klaar is. Dit klopt niet: het weggetje aan de volkstuintjes is met geen mogelijkheid berekend op nog meer bebouwing, het is nu reeds te krap voor de bestaande bewoning. Zo is er geen enkele parkeergelegenheid, alleen op eigen terrein kun je de auto kwijt.
- Niet genoemd in de presentatie is dat ook hier behoorlijk opgehoogd moet worden, bij locatie B is dit wel aan de orde geweest.
- Er is gezegd dat er contact is geweest met de eigenaar van de grond. De plaatselijke kerk (de diaconie) is eigenaar. Hoe kunnen deze bouwplannen ooit met een jaar rondkomen, zelfs met een tijdelijke bebouwing met *tiny houses*? Bij verandering van huidig gebruik, verkoop of pacht, zullen de leden gehoord moeten worden en moet de kerkenraad instemmen en tevens moet het provinciale financiële bestuur (Classicale Commissie Behandeling Beheerszaken) een bindend advies uitbrengen.  
Naar onze informatie was er (ten tijde van de presentatie) nog geen inhoudelijke gesprek geweest met de kerk.
- Er is opgemerkt dat je de volkstuintjes wel ergens anders kunt plaatsen, maar hoe en wanneer dan? En gaat dit niet ten koste van de Voedselbank?! Bovendien hebben deze volkstuintjes een belangrijke sociale functie, min of meer in het hart van het dorp.
- De eerste bewoners van de Simmersnie werden geconfronteerd met strenge bouwvoorschriften, met o.a. de afkeuring van het ontwerp van een piramide-woning. We begrijpen niet dat nu zo makkelijk over tijdelijke woningen wordt gepraat, waaraan veel minder eisen gesteld hoeven worden.

Het moge duidelijk zijn: wij als bewoners begrijpen niet dat deze locatie genoemd wordt als mogelijkheid. Wij gaan er daarom vanuit dat het “Groene hart van Oudega” blijft zoals het is. Ondergetekenden zijn van harte bereid het standpunt van de bewoners toe te lichten. We zien uit naar een uitnodiging tot gesprek.

# BIJLAGE 3: INGEKOMEN BRIEVEN

Geachte Bestuur van Dorpsbelang,

Naar aanleiding van de inspraak wonen even een reactie daarop. Het betreft de kansrijke locatie.

Hierbij over de F locatie:

Onze reactie is dat wij daar fel op tegen zijn. We wonen in het hofke, prachtig uitzicht en genieten volop van de speeltuin en de kleine kinderen. Bederf dat niet door Tiny Houses of flexwoningen. Gun de oude mensen dat plezier. Dus wij zijn er fel op tegen.

# BIJLAGE 3: INGEKOMEN BRIEVEN

Goedenavond,

Ik heb met belangstelling het verslag van de inspraakavond in De Nijsljochter gelezen over de mogelijke nieuwbouw in Aldegea SWF.

Lef ben ik niet op de avond geweest, omdat ik liever 's avonds niet meer op pad ga.

Toch wil ik nog even reageren op het verslag, en ik hoop dat jullie mijn inbreng ook mee willen nemen in de overwegingen.

Tot mijn schrik zie ik dat de speeltuin wordt genoemd als een kansrijke locatie.

Ik begrijp werkelijk niet hoe dat bedacht kan worden.

Het is heel goed dat er nieuwbouw komt in ons dorp, zeker voor de jongeren/starters. Het dorp realiseert daarmee bestaansrecht en leefbaarheid. Maar het kan toch niet zo zijn dat aan de ene kant de leefbaarheid wordt vergroot, terwijl door diezelfde maatregel de bestaande voorziening van de speeltuin wordt vernietigd en daarmee de leefbaarheid weer wordt verkleind.

Het is prachtig dat er jongeren in ons dorp willen (blijven) wonen, nu misschien alleen of samen, maar ongetwijfeld zal er hier en daar in de toekomst ook aan kinderen worden gedacht en dan is het feit dat er een speeltuin is, ook belangrijk in hun wereld.

Op dit moment wordt er veel gebruik gemaakt van de speeltuin, door de dorpskinderen maar ook door de toeristen. Ook de school maakt er gebruik van, hoe leuk is het om de paashaas in de speeltuin te moeten zoeken, hoe leuk is het dat de kleine kinderen lekker buiten in de speeltuin hun beweging/gym kunnen hebben. Dat alles kan toch niet zomaar worden weggehaald.

Dan nog de situatie in ons deel van de Pastorijstrjitte. Als er woningen zouden worden gebouwd op de plaats van de speeltuin, dan betekent dat ook meer auto's in onze kleine doodlopende stukje straat. Er is geen andere mogelijkheid om daar dan met de auto te kunnen komen.

Dat is heel onwenselijk voor ons als bewoners van It Hofke, maar ook voor de zondagen als er veel mensen hier langs gaan naar de kerk.

Natuurlijk is er dan ook nog het belang van It Hofke. Wij kijken uit op de speeltuin, wij genieten van de spelende kinderen, we zien ze graag. Het verhoogd ons woongenot zeker!

Voor onze families is het ook leuk om hier te komen, zeker als er pake- en beppesizzers meekomen. Het is toch geweldig dat er bij pake en beppe een speeltuin is, in plaats van dat er om het verkeer moet worden gedacht, omdat ze eigenlijk toch even buiten willen spelen en dat zou dan op straat moeten....

Nogmaals ik vind het goed dat er nieuwbouw komt in ons dorp, maar er zijn andere mogelijkheden.

Ik lees ook dat er bij de uitgang een stemming is geweest over de locaties, en dat daar de locatie van de speeltuin niet bij was, maar dat deze toch wordt meegenomen als kansrijke locatie.

Hoe kan dat...is deze locatie dan al bij voorbaat aangewezen, zonder de mening van de dorpsgenoten zelf? Het lijkt mij dat als er geen stemming is geweest over de speeltuin, dat deze dan ook buiten beschouwing moet worden gelaten, anders heeft de gehele stemming geen waarde.



# BIJLAGE 3: INGEKOMEN BRIEVEN

Gemeente Súdwest-Fryslân

t.a.v. de heer B. Dam, wethouder en de

heer S. La Roi, projectcoördinator

Postbus 10.000

8600 HA SNEEK

Oudega SWF, 15 februari 2023

**Betref: locatie toekomstige woningbouw Oudega SWF**

Geachte heer Dam, geachte heer La Roi,

Binnen Oudega SWF wordt door Doarpsbelang, in samenspraak met de Gemeente Súdwest-Fryslân en buro Noordpeil, gezocht naar mogelijke locaties voor woningbouw.

In het overleg dat Doarpsbelang afgelopen vrijdag organiseerde samen met Noordpeil en de Gemeente SWF zou het bestaande evenemententerrein aan De Wearen als locatie zijn aangewezen waar woningbouw op korte termijn mogelijk zou zijn.

Dit bericht verontrust ons zeer. Wij zijn van mening dat we een historische fout maken door hier woningbouw toe te staan. **Graag leggen we u in deze brief uit waarom.**

1. Allereerst, of en hoeveel nieuwe woningen in ons dorp daadwerkelijk noodzakelijk zijn, zou, ook gezien de mutaties in de woningverkoop bij te koop staande woningen in de lagere prijsklasse en de hoge leeftijd van vele nog zelfstandig wonende dorpsgenoten, wat ons betreft serieus onderwerp van onderzoek moeten zijn.

Zeker als wordt aangegeven dat de nieuwe woningen bestemd zouden zijn voor specifieke doelgroepen (jongeren, ouderen) **uit ons eigen dorp** en ook aan hen bij voorkeur zouden worden toegewezen.

Natuurlijk zijn er altijd mensen geïnteresseerd in nieuwbouw. Het laatste nieuwbouwproject, waar aanvankelijk ook starterswoningen waren gepland, bleek na het bouwrijp maken van de grond maar heel lastig verkoopbaar en is uiteindelijk tegen aangepaste voorwaarden en tarieven voor zeker meer dan de helft ingevuld door bewoners **van buiten het dorp**, buiten de gemeente en buiten de regio (Randstad).

2. Het evenemententerrein voorziet in een duidelijke behoefte en kent een lange historie. Doarpsbelang zocht vanaf 2010 naar een **eigen plek/terrein in het centrum van het dorp** om

kleinschalige evenementen te organiseren. Hierover is in die periode veelvuldig met de gemeente overleg geweest. Aanvankelijk was er een terrein bij de pastorie/haven in eigendom van de kerk wat deze functie zou kunnen hebben. Bij de verkoop van de pastorie ging dit veldje mee naar de nieuwe particuliere eigenaar. Toen is er verder gezocht naar een oplossing die kwam doordat het huidige terrein waar de oude school Klaver Fjouwer stond, braak lag. Het plan om het terrein om te vormen in een evenemententerrein werd in het dorp **met veel enthousiasme** ontvangen.

3. In november 2016 is er gestart met de eerste werkzaamheden, het evenemententerrein is een jaar later in 2017 in gebruik genomen. In het terrein is een bedrag van **EUR 130.000,00** geïnvesteerd, dit staat nog los van de vele uren vrijwilligerswerk die er in zijn gestoken.
4. Voordat deze investering in geld en tijd zijn gedaan zijn er door de gemeente **toezeggingen** gedaan. Het terrein zou voor de periode van minimaal 10 jaar worden gepacht voor een symbolisch bedrag van EUR 50,-- per jaar. Doarpsbelang moest als tegenprestatie zelf voor het onderhoud zorgen van het terrein. Tussen de gemeente en de bestuurders van het Doarpsbelang zijn destijds afspraken gemaakt over het gebruik van het terrein. Helaas zijn deze afspraken niet in een formeel pachtcontract omgezet, de reden was – voorzover de bestuurders dit zich nog kunnen herinneren – dat er in andere dorpen vergelijkbare terreinen waren waar geen vergoeding voor hoefde te worden betaald. Bij de gemeente zouden de heren Jeroen Menage en Theo Bouma (dorpen coördinator, inmiddels met pensioen) nog op de hoogte moeten zijn over deze afspraken.
5. Het evenemententerrein bevindt zich in het **historische deel** van het dorp en is, wanneer het niet gebruikt wordt voor een evenement, een **groene oase** die we niet vol moeten bouwen. Het terrein vormt samen met de hierna te noemen bomen en de Ankertsjerke op de achtergrond het DNA van het dorp en wordt als zodanig ook veelvuldig bejubeld en gefotografeerd. Het is dan ook echt een **prachtige plek** geworden die we moeten koesteren.
6. Op het terrein staan twee grote beeldbepalende essen (bomen) uit 1965 (WO.6 en WO.7 uit uw bomenregister) welke een historische status hebben en door de gemeente zijn aangemerkt als extra **beschermingswaardig**.
7. Het terrein heeft geen bestemming als bouwterrein maar een **maatschappelijke bestemming**.
8. **Het evenemententerrein biedt ons als dorp vooral een mooie centrale plek waar we gedurende het jaar verschillende activiteiten organiseren.** Een centrale start of afsluiter van een fakkeltocht, activiteiten op Koningsdag of Bevrijdingsdag, als feestlocatie tijdens de Aldegeaster Iepen Dei, kleinschalige activiteiten voor de jeugd, culturele activiteiten als het FrIIS Festival, afsluitingen van het skutsjesilen, muzikale optredens, kinderspelen tijdens Koningsdag, een centrale reuze-kerstkaart in covid-tijd, zomerconcerten van onze fanfare Eendracht Maakt Macht. Juist de centrale en beschutte plek maakt deze zo gewild, gezellig en toegankelijk voor een ieder. De selfiewand met selfies van alle Oudegaasters die we tijdens een van de Aldegeaster Iepen Dagen hier realiseerden trekt nog steeds dagelijks veel bekijks. In de zomerperiode is het een centrale plek om spelletjes te spelen zoals voetbal

voor de jongsten, volleybal en jeu de boules hoewel de eerlijkheid gebiedt te zeggen dat deze laatste baan niet veel gebruikt is. In de bijlage hebben we een collage opgenomen van activiteiten die op het terrein worden georganiseerd zodat u hier een beeld van kunt krijgen.

9. Als het maar even vriest wordt het evenemententerrein door onze fanatieke IJclub De Brekken in **een schaatsbaan** voor de jeugd. Ook afgelopen winter was dit weer mogelijk en het geeft zowel overdag als bij avondlicht veel vertier.
10. **Allerlei verschillende verenigingen profiteren** van het evenemententerrein en de activiteiten die hier worden georganiseerd. Multifunctioneel centrum It Joo verzorgt de catering. De Culturele Kommissje en de Oranjevereniging organiseren hier activiteiten, de lokale bootcampclub voert haar trainingen hier uit, het skutsjesilen gebruikt de plek. Meerdere verenigingen hebben er dus belangen bij dat het evenemententerrein blijft bestaan.
11. Wij denken dat er, als er al gebouwd gaat worden, er echt **geschiktere locaties** zijn. Allereerst is uit de eerste raadpleging (de eerste informatieavond) het gebied Tsjerkemar door zo'n 70 % van de aanwezigen als de meest logische plek voor nieuwbouw aangewezen. Dit is ook door de gemeente als nieuwbouwalocatie (2<sup>e</sup> fase) bestempeld en heeft ook deze bestemming. Voor tijdelijke of starters/ouderenwoningen zou de locatie aan de Pastorijstrjitte o.a. geschikter zijn:
  - de infrastructuur is hier aanwezig (er ligt al een weg om de woningen te bereiken)
  - de speeltuin die hier staat is feitelijk door het grote groene schoolplein, het evenemententerrein en de derde speeltuin in de Jan Piebengastrjitte overbodig geworden en wordt (doordat deze sterk verouderd is) ook nauwelijks meer gebruikt
  - de plek ligt tegenover It Hofke en is dus ook voor ouderen gemakkelijk te combineren met zorg
  - de plek is al van de gemeente en levert o.i. binnen het dorp veel minder weerstand op.

**Wij hopen van harte u overtuigd te hebben van de noodzaak om af te zien het evenemententerrein in te richten als bouwlocatie. Uiteraard denken we samen met Doarpsbelang, buro Noordpeil en de gemeente graag mee over een goede oplossing die minder weerstand oplevert in ons dorp.**

**Opdrachtgever:**  
Gemeente Súdwest-Fryslân

**Adviseur:**  
NO.ORDPEIL landschap.erfgoed

**In samenwerking met:**  
Dorpsbelang Oudega

**Kenmerk:**  
752 00 402

**Datum:**  
Mei 2023

**NO.ORDPEIL**  
landschap.erfgoed

