

Folsgare

Nota van Uitgangspunten

September 2023



Inhoud

1. Inleiding	2
2. Bestemmingsplan	4
3. Participatieproces	6
4. Het stedenbouwkundig plan.....	9
5. Economische uitvoerbaarheid.....	10

1. Inleiding

Naar aanleiding van het raadsbesluit van 20 juli 2023 – met de instemming van de locatie in Folsgare voor ca. 20 woningen (zie bijlage 1) - , is de gemeente aan de slag gegaan met het afronden van het participatietraject. Tijdens dit traject hebben het dorp en de stakeholders hun input kunnen geven op het gemeentelijk uitbreidingsplan voor woningbouw aan de Wallemadyk in Folsgare. Hieronder zullen we bij de verschillende aspecten stilstaan en aangeven hoe de verschillende belangen zijn meegenomen in het definitieve ontwerp voor het plan. Dit alles om te kunnen komen tot een goede onderbouwing van én draagvlak voor het plan.

Na instemming van het college met deze Nota van Uitgangspunten Folsgare, wordt het ontwerp-bestemmingsplan afgerond, zodat dit ontwerp nog vóór 1 januari 2024 -de datum dat de Omgevingswet in werking treedt- ter inzage kan worden gelegd. Hierdoor kan het bestemmingsplan nog overeenkomstig de Wet ruimtelijk ordening (Wro) worden voorbereid.



Luchtfoto van het plangebied

Het plangebied in relatie met het dorp Folsigare

Het terpdorp Folsigare is ontstaan uit een nederzetting aan de Tsjaerddyk (vermoedelijk een waterkering van de Middellzee). Reeds in 1250 moet het dorp onder de naam Foldisgara bestaan hebben. Nagenoeg alle bebouwing was geconcentreerd aan de hoger gelegen Tsjaerddyk aan de westzijde van het dorp. De gebouwen hier dragen nog de kenmerken van de dijkbebauwing. Het dorpsbeeld wordt bepaald door de kerk op de terp, waarvan de toren in de 16e eeuw is hersteld, maar oorspronkelijk ouder is.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft het dorp in eerste instantie een uitbreiding ondergaan aan de noordoostkant van het dorp. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande en dubbele woningen van één bouwlaag met kap. Aan de Easthimmerwei zijn enkele rijenwoningen gelegen, bestaande uit één bouwlaag met kap. In de jaren 90 van de vorige eeuw is het dorp in zuidelijk richting uitgebreid (Mieddyk). In dit plan zijn eveneens vrijstaande en dubbele woningen gebouwd, bestaande uit één bouwlaag met kap. De nokrichting van de woningen in beide uitbreidingsplannen is overwegend haaks op de weg. Het plangebied wordt gevormd door een agrarisch perceel aan de zuidoostzijde van het dorp. De noordelijke grens wordt gevormd door de bestaande bebouwing aan de Easthimmerwei en het sportveld. De zuid- en westgrens wordt gevormd door bestaande waterlopen.

Op basis van een vrijstelling van het bestemmingsplan uit 2008 zijn de eerste 8 woningen nabij de Wallemadyk gebouwd. Het betreft 4 vrijstaande en 4 twee-onder-één-kap woningen. Volgens het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan was er ruimte voor 22 woningen in het uitbreidingsplan. Het programma uit dit plan bestond uit 10 vrijstaande woningen en 12 geschakelde woningen. In de eerste fase zijn dus al een achttal woningen gebouwd. Deze eerste fase van het plan krijgt nu een vervolg/tweede fase in de vorm van ca. 20 woningen, aansluitend op de bestaande bebouwing.

De tweede fase wordt in een nieuw bestemmingsplan geregeld. Mede door een actief participatieproces met de dorpsbewoners van Folsigare is het woningprogramma afgestemd op de huidige vraag.



Vogelvluchtfoto van het plangebied

2. Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het gebied is “Buitengebied Wymbritseradiel”, vastgesteld op 31 augustus 2010. De huidige bestemming van de betreffende gronden is ‘Agrarisch’.

Omdat de beoogde ontwikkeling strijdig is met het geldende bestemmingsplan, wordt voor het gebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Hierbij zal de bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen. Hierbij is het streven om de formele procedure nog dit jaar (2023) op te starten, zodat er nog gewerkt kan worden met een bestemmingsplan. Dat houdt in dat het ontwerp bestemmingsplan nog dit jaar ter inzage moet worden gelegd. Lukt dit niet, dan moet de gemeente gaan werken volgens de regels van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt.

Provinciale Verordening

De beoogde woningbouwlocatie valt buiten het bestaande bebouwd gebied. De Verordening Romte geeft mogelijkheden voor het bouwen van woningen in het landelijk gebied als een uitbreidingslocatie aansluit op bestaande stedelijk gebied (bundeling). Dat is hier het geval. Verder stelt de Verordening voorwaarden in verband met de ruimtelijke kwaliteit. In de ruimtelijke onderbouwing bij het (ontwerp) bestemmingsplan wordt hierop ingegaan. Het betreft dan zaken als de draagkracht van het landschap en de herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Daarnaast wordt ingegaan op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik: De nieuwbouw kan redelijkerwijs niet gerealiseerd worden in het bestaande stedelijke gebied van Folsgare. Tot slot dient er tussen de gemeente en de provincie overeenstemming te zijn over de woningbouwlocatie, zowel qua aantallen als kwaliteit. Deze dienen te passen bij de aard

en schaal van het dorp. Tijdens het vooroverleg met de provincie over het concept ontwerp-bestemmingsplan komt dit alles aan de orde.

Gemeentelijk beleid Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Súdwest-Fryslân zijn de gemeentelijke beleidsuitgangspunten opgenomen. De gemeente wil de regie voeren op het woningbouwvraagstuk waarbij gezorgd wordt voor een aantrekkelijke, duurzame en veilige woonomgeving. Ingezet wordt daarbij op vernieuwing van de woningvoorraad in alle dorpen en steden mits passend bij de maat en schaal van de kern.

(Toekomstige) inwoners moeten een woning kunnen krijgen die past bij hun situatie en behoefte.

Folsgare maakt in de Omgevingsvisie onderdeel uit van de “Greidhoeke”. In de ideekaart voor dit gebied staat o.a. dat aandacht moet zijn het maken van ommetjes (op meerdere schaalniveaus) en het realiseren van bomen in de randen van de kernen (in het kader van het ‘bomenbod’ voor de nieuwe bosstrategie voor Nederland).

De gemeente denkt mee met initiatieven die van onderop gedragen worden en een meerwaarde hebben voor een gebied en een bijdrage leveren aan een veerkrachtig en leefbaar dorp. In Folsgare zijn de eerste ideeën voor de woninguitbreiding een aantal jaren geleden ontstaan en zijn deze gaan leven middels een enquête en praatplaat van Dorpsbelang Folsgare.

De gebied specifieke opgaven uit de Omgevingsvisie zijn hieronder weergegeven.

Gebiedsbrede opgaven zijn:

- Gezonde vitale mensen in een gezonde en veilige omgeving
- Sterke kernwaarden; cultureel erfgoed, landschap, natuur, water
- Veerkrachtige en leefbare wijken, dorpen en steden
- Vitaal en aantrekkelijk landschap
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief

In de stedenbouwkundige opzet is -indien de opgave van toepassing is- zo veel mogelijk geprobeerd invulling te geven aan de verschillende opgaven.

Gemeentelijk beleid woningbouw

In het Woningbouwprogramma 2020-2030 is voor Folsgare (regio Zuid-Oost) geen plancapaciteit voor Wallemadyk fase II opgenomen. Het uitbreidingsplan zal in een nieuw bestemmingsplan qua aantallen en qua doelgroepen vormgegeven en gemotiveerd moeten worden. Dit in overleg met onder meer de provincie.

Het aantal woningen in het nu voorliggende uitbreidingsplan van Folsgare bedraagt 20. Het plan gaat uit van een passende woningmix met een substantieel aandeel betaalbare woningen. Daarbij heeft het plan een positief effect op de doorstroming in de woningmarkt omdat ook een deel van de bestaande voorraad weer beschikbaar kan komen.

Relevante onderwerpen uit het Coalitieakkoord

- Kernen en wijken met een toekomst
- Leefbaarheid: geen kern op slot
- Voldoende aanbod van betaalbare huizen: in de komende 4 jaar minimaal 1.000 woningen erbij

- Voldoende doorstroming
- Veilige straten en wegen
- Veel groen en ontmoetingsmogelijkheden
- interne processen en procedures versnellen
- "Tichtby" en "mei de mienskip"

3. Participatieproces

Het uitbreidingsplan aan de Wallemadyk in Folsigare is gestart in 2007. Destijds is de eerste fase met de 8 woningen ontwikkeld en de planvorming is daarna, tijdens de crisisjaren, tot stilstand gekomen. Mede op verzoek van het dorp Folsigare en de toegenomen vraag naar woningbouw is de 2e fase van het gebied opnieuw op de agenda geplaatst.

Vervolgens is vanuit de gemeente (Programma Wonen) de opdracht verstrekt om met een projectplan te komen betreffende de gebiedsontwikkeling. Uitgangspunt is om het gebied als een totaal integraal markconform plan te ontwikkelen en deze in één keer te bestemmen. Voor de ontwikkeling is aanpassing van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk (zie hierboven).

In het Projectplan van 22 juni 2022 zijn de volgende projectdoelstellingen geformuleerd

- Aanbod van kwalitatief goede woningen, die beantwoorden aan de behoefte van het dorp;
- Door toevoeging van kwalitatieve goede woningbouw passend bij de vraagbehoefte het
- verbeteren van de kwaliteit van het dorp en daarmee ook de leefomgeving;
- Afronding van het woongebied in een 2e fase.

In het projectplan zijn de volgende randvoorwaarden benoemd:

- In Folsigare uitbreiding fase 2 wordt voornamelijk voor de lokale behoefte ontwikkeld.
 - In eerste instantie kan dan gedacht worden aan:
 - Bereikbare koop;
 - Starterswoningen;

- Seniorenwoningen;
- Innovatieve woon- en bouwconcepten.
- Aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulariteit.
- Maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving.

Een initiatief heeft maatschappelijke meerwaarde als deze gericht op o.a. sociale verbinding, de gezondheid, het milieu en de natuur, cultuur. Het gaat altijd om een initiatief waar een hele groep mensen baat bij heeft, en waar in principe iedereen toegang toe heeft.

De gemeente heeft er voor gekozen om de voorbereiding en procedure van het vast te stellen bestemmingsplan nog volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te laten plaatsvinden. Wel is ten aanzien van de participatie vooruit gelopen op de Omgevingswet. Dit houdt in dat er een participatietraject met omwonenden/ belangstellenden/ specialisten is doorlopen.

In het Projectplan is een stappenplan opgenomen welke globaal het participatieproces met zowel de externe als de interne stakeholders weergeeft. Het participatieproces zal een bijdrage leveren aan gedegen planvorming en een helder planproces voor betrokkenen.

In het projectplan uit 2022 voor de woningbouwuitbreiding in Folsigare zijn ten aanzien van het participatieproces de volgende stappen aangegeven:

- Stap 1: Woningbehoefte afstemmen met belangengroeperingen, huidige- en toekomstige bewoners (in het bijzonder de doelgroep jongeren);
- Stap 2: Globale stedenbouwkundig plan en eerste plantoets;
- Stap 3: Verkenning planontwikkeling met Nutsbedrijf en Waterschap;
- Stap 4: Verkenning programma met marktpartijen;

- Stap 5: Verkenning globale stedenbouwkundig plan met omwonenden;
- Stap 6: Terugkoppeling plan met belangengroeperingen, huidige- en toekomstige bewoners;
- Stap 7: Inbreng partijen verwerken in Voorlopig Ontwerp + Toetsing met beheer en vakspecialisten;
- Stap 8: Presentatie Voorlopig Ontwerp aan Omwonenden, Belangengroeperingen, huidige- en toekomstige Bewoners.

In het proces zijn deze stappen aangehouden.

De volgende doelgroepen zijn bij het participatieproces betrokken:

- Direct aanwonenden plangebied
- Geïnteresseerden/ woningzoekenden Boazum (jongeren)
- Dorpsbelang Folsgeare
- Interne en externe deskundigen

Er is regelmatig met de Dorpsbelang Folsgeare contact geweest om elkaar op de hoogte te houden van de ontwikkelingen, zowel inhoudelijk als qua proces.

In eerste instantie is het dorp globaal over een invulling met woningbouw geïnformeerd. De woninguitbreiding kwam voor het dorp niet als een verrassing. Zoals hierboven al benoemd zijn er sinds 2007 reeds concrete plannen geweest voor de invulling van de locatie.

Bijeenkomsten

Op 20 december 2022 is er door de gemeente een bijeenkomst georganiseerd met geïnteresseerden uit Folsgeare. De gemeente heeft toen aan de hand van een presentatie een toelichting gegeven op de ontwikkelingen. Hierin is ook ingegaan op het gesprek met

jongeren uit Folsgeare dat de gemeente heeft gehad op 27 september 2022. Tijdens dit gesprek heeft de gemeente met de jongeren gesproken over hun wensen voor de nieuwe woonwijk. Aan de hand van vragen zijn hun meningen geïnventariseerd. Tijdens de bijeenkomst van 20 december 2022 heeft het dorp tevens de enquête gepresenteerd. Er is door dorpsbelang Folsgeare namelijk in 2022 een enquête gehouden naar de woonbehoeften in Folsgeare. Deze enquête is onder de bewoners uitgedeeld. In totaal hebben 78 bewoners de enquête ingevuld. Op basis daarvan zijn de volgende conclusies te trekken met betrekking tot de woonbehoefte:

- Veel respondenten geven aan kleiner te willen wonen
- 86% geeft aan te willen kopen, er is weinig belangstelling voor huur.
- Er is bij een aantal ouderen behoefte aan gelijkvloers, kleiner wonen, bijvoorbeeld in een hofje
- Er is bij startende jongeren behoefte aan betaalbare starterswoningen
- Er zijn ook geïnteresseerden voor bouwen op vrije kavels, zowel vrijstaand als ook 2 onder 1 kap
- Veel groen (mogelijkheid tot gemeenschappelijke tuin)

Om de bewoners/omwonenden/ belangstellenden op de hoogte te houden van de ontwikkelingen en het proces heeft de gemeente in april 2023 een bijeenkomst georganiseerd over de invulling van een nieuwe woonwijk voor circa 20 woningen aan de Wallemadyk in Folsgeare. Voor de direct aanwonenden was deze bijeenkomst op 18 april 2023 en voor de andere bewoners en belangstellenden op 20 april 2023.



Tijdens deze bijeenkomsten zijn vier schetsontwerpen voor het te ontwikkelen woongebied besproken. Na een gezamenlijke start is er in een aantal groepen verder gepraat over de ontwerpvarianten en de impact hiervan op de buurt en het dorp. Hierbij zijn de ideeën en zorgen besproken die er bij een ieder leven. Deze aandachtspunten zijn verwerkt in de verslagen van beide bijeenkomsten. Deze verslagen zijn teruggekoppeld naar de aanwezigen.

De bevindingen van de gespreksavonden in april 2023 zijn vertaald in een stedenbouwkundig plan dat in juli 2023 is besproken met Dorpsbelang Folsgeare “ziet er goed uit/gevarieerd beeld/sluit aan bij de verwachting” zijn enkele reacties van Dorpsbelang op de uitwerking.



Folsgeare stedenbouwkundig plan

4. Het stedenbouwkundig plan

Het ontwerp bouwt voort op de ruimtelijke karakteristiek die met het nieuwbougebied eerder al is ingezet. Op een manier die past bij de opgaven van nu zoals die onder meer zijn verwoord in de Omgevingsvisie en zoals die volgen uit het participatieproces. De schuine lijnen die in de eerste fase zijn toegepast komen terug in het nieuwe plan. De schuine lijnen zijn geïnspireerd op de verkaveling van het landschap.

Openbare ruimte

Belangrijk uitgangspunt bij het plan is het openbaar maken van de grens met het landschap, zodat daar een wandelommetje kan komen. Deze zone is in het huidige bestemmingsplan aangegeven als een te behouden landschapselement, hier liep vroeger een kerkepad. Ook in de Visie Landschapspark Folgare (Atelier Fryslan, 2010) is hier een pad geprojecteerd, als onderdeel van een groter netwerk van paden. Door dit deel nu op te nemen in het ontwerp, kan een klein eerste stukje van het landschapspark al gerealiseerd worden.

Ander uitgangspunt van het ontwerp is het vrijhouden van de zuidpunt als openbare ontmoetingsplek voor het dorp. Hier heeft in de eerste fase watercompensatie plaatsgevonden en er staan enkele bomen, er is vrij uitzicht over het landschap. Kortom een prachtige plek. In de tweede fase kunnen hier enkele spelaanleidingen en natuurwaarde aan worden toegevoegd, wat ook een wens is vanuit de bewoners.

Het plan overziend, concentreert het groen zich aan de buitenranden, het staat met elkaar en met het landschap in verbinding, waardoor het een grotere structuur vormt.

Verkeer en parkeren

De eerste fase kent twee doodlopende straatjes. Deze worden aan elkaar gekoppeld in het nieuwe plan. Het was een wens uit het dorp om dat te doen op een dorpse, speelse manier, niet te strak. De bochtige structuur die nu in het ontwerp zit, lijkt op de weg aan de overzijde van de Easthimmerwei, de Garastrjitte. Het parkeren voor de rijwoningen en bezoekersparkeren is op diverse manieren langs deze weg ingepast. De aantallen zijn conform de gemeentelijke parkeernota. Vrijstaande woningen en twee-onder-1-kapwoningen parkeren (deels) op eigen terrein.

Wateropgave

De toename van verharding in het gebied zal worden gecompenseerd door de bestaande watergangen te verbreden. Daarnaast zal worden onderzocht of het hemelwater afgekoppeld kan worden en kan worden geloosd op dit oppervlaktewater.

Woningbouwprogramma

Het oorspronkelijke plan ging uit van vrijstaande woningen en tweekappers. De nieuwe opgave bestaat deels uit betaalbare woningbouw, wat in dit plan is ingevuld met rijwoningen. De rijwoningen zijn deels gelegen aan de straat, en deels aan een groenstrook. De woningen aan de groenstrook kennen daardoor een hofjesachtige woonbeleving. Deze woningen zijn dan ook niet direct met de auto bereikbaar en het parkeren voor deze woningen ligt wat meer op afstand. Aan de randen van het plan zijn de vrijstaande woningen en de 2¹-kappers gelegen. Hiermee is een gedifferentieerd aanbod van woningen in het plan opgenomen.

Het programma bestaat uit 20 woningen:

- 11 rijwoningen waarvan een deel levensloopbestendig.
- 6 2¹kapwoningen
- 3 vrijstaande woningen

Wensen van direct aanwonenden

Voor de direct aanwonenden is gepoogd waar mogelijk voldoende afstand te creëren tot de nieuwbouw of de impact te verkleinen door de situering van parkeren, vrijstaande woningen etcetera. De huidige beleving van rust, uitzicht, licht en lucht wordt namelijk erg gewaardeerd door aanwonenden. Toch kan niet voorkomen worden dat het huidige vrije en open uitzicht voor veel huidige aanwonenden afneemt.

5. Economische uitvoerbaarheid

Op basis van de op dit moment aanwezige informatie is op hoofdlijnen een exploitatieberekening gemaakt. Daaruit blijkt dat het plan een positief saldo oplevert.