

Projectplan geWOON Surhuzum



Samengesteld door de Werkgroep Surhuzum

Datum: December 2021

Inhoudsopgave

1	Introductie – Woonsituatie Surhuizum	3
1.1	Wat gaan we doen?	3
1.2	Waarom nieuwe woongelegenheden?	3
1.3	Voor wie doen we het nog meer?	4
2	Projectplan – GeWOON Surhuzum	5
2.1	Toekomstig wonen in Surhuizum	5
2.2	Bouwlocaties	7
2.2.1	‘Het oude korfbalveld’	7
2.2.2	‘Het nieuwe korfbalveld’	7
2.2.3	Doarpstrjitte	8
2.2.4	Overige locaties	8
2.3	Sociale huur en/of koopwoningen	8
2.3.1	Woningbouwcorporaties	8
2.3.2	Projectontwikkelaars	9
2.3.3	Particulier	10
2.4	Vervolgstappen	10
3	Bijlages	10
3.1	Bijlage 01 Woningbouwprogrammering 2021	10
3.2	Bijlage 02 Speerpunten Woningbouw Surhuizum	10

1 Introductie – Woonsituatie Surhuizum

1.1 Wat gaan we doen?

Dit plan is ontwikkeld door Werkgroep geWOON Surhuizum, waarin inwoners van Surhuizum zijn vertegenwoordigd. Alle leden van de werkgroep zijn bovengemiddeld geïnteresseerd in de ontwikkelingen van de woningmarkt in en rondom Surhuizum.

De werkgroep heeft als doel het dorp Surhuizum te ondersteunen bij de mogelijkheden en uitdagingen die de huidige woningmarkt met zich meebrengt.

Werkgroep geWOON Surhuizum stelt zich ten doel om de woonbelangen van alle Surhuizumers samen te brengen en hierin de meest optimale situatie te realiseren voor de woongelegenheid in Surhuizum. Het voornaamste doel hierbij is om te zorgen voor een uitbreiding en kwaliteitsverbetering van het huidige woningaanbod. Dit doel sluit goed aan bij de richtlijnen van de gemeente. In haar woningbouwprogrammering 2021 hebben zij de realisatie van 16 woningen in de komende 10 jaar geprogrammeerd (bijlage 1).

1.2 Waarom nieuwe woongelegenheden?

De woongelegenheid in Surhuizum is iets waar al langere tijd over wordt gepraat. Surhuizum trekt veel mensen vanwege haar gunstige ligging; binnen een halfuur ben je in Groningen of Leeuwarden, de A7 is in 10 minuten bereikt en de woonomgeving van Surhuizum straalt rust uit. De populariteit van Surhuizum is terug te zien in het huidige woningaanbod. Op het moment van schrijven staat er één woning te koop in het dorp. De mogelijkheden voor het huren van woonruimte in het dorp is er nagenoeg niet. Ten derde zijn er ook geen kavels beschikbaar waar een woning gebouwd zou kunnen worden.

De schaarste op de woningmarkt heeft verschillende gevolgen. Huidige huurders in Surhuizum hebben geen mogelijkheden voor het kopen of bouwen van een eigen woning. Jongeren zien geen kans om op zichzelf te gaan wonen en zijn genoodzaakt buiten de dorpsgrenzen te gaan kijken. Ook de doorstroommogelijkheden voor ouderen naar kleinere of levensloopbestendige woningen zijn niet beschikbaar. Tot slot zijn de mogelijkheden voor mensen die in Surhuizum willen gaan wonen logischerwijs minimaal. Dit is ontzettend jammer, want Surhuizum wil wel bieden maar kan nog niet bieden.

Surhuizum kent op het moment van schrijven zo'n 1.275 inwoners. De bovengenoemde gevolgen van de schaarste op de woningmarkt laten zien dat er in alle leeftijdscategorieën problemen ontstaan. Op dit moment is een van de weinige oplossingen het kijken naar opties buiten Surhuizum. Het vertrekken kan voor nadelige gevolgen in het dorp zorgen waardoor de demografische ontwikkeling stagneert. Deze stagnatie zal zorgen voor een negatieve cyclus dat lastig te doorbreken is. Een korte schets:



- Aangezien huidige huurders geen mogelijkheid hebben tot het kopen van een koopwoning blijven de huurwoningen langer bezet voor de nieuwe lichte starters op de woningmarkt;
- Starters die in aanmerking zouden willen komen voor deze huurwoning in het dorp moeten hierdoor ook langer wachten;
- Daarnaast blijven ouderen zolang mogelijk in de huidige woning wonen. Het duurt daardoor lang voordat nieuwkomers, jonge gezinnen of huidige woninghuurders op de woningmarkt de mogelijkheid hebben om deze woningen te kopen;
- Door de schaarste wordt de prijs van de woning steeds doorslaggevender. Op het moment dat kopers van buiten Surhuizum meer bieden, zorgen ook zij voor een extra stagnatie in de rolatie van woningen en type bewoners.

Het zijn allemaal onderdelen van de woningmarkt problematiek die al jaren muurvast zit.

1.3 Voor wie doen we het nog meer?

De bovengenoemde gevolgen van de schaarste op de woningmarkt hebben niet alleen effect op de mogelijkheid tot wonen, maar ook op andere functies binnen het dorp. Allereerst basisschool de Johannes Looijenga Skoalle (JLS). Door de stagnatie in de rolatie van bewoners daalt het aantal jongvolwassenen en gezinnen met jonge kinderen. Het aantal kinderen dat naar de JLS gaat krimpt daardoor ook. Dit heeft negatieve gevolgen voor zowel de levensvatbaarheid van de school als voor de levendigheid van het dorp. De plotselinge sloop van een van de lokalen (groep 2) moet in de toekomst voorkomen worden.

Naast de basisschool kent Surhuizum ook sportverenigingen. Sport Vereniging Surhuizum (SVS) biedt een breed scala aan activiteiten waaronder streetdance, turnen en volleybal. Bij kv DTS kan jong en oud komen korfballen. Deze clubs zorgen voor verbinding en actieve mensen. Wanneer de doorstroom in het dorp niet goed is, komt het voortbestaan van deze clubs in gevaar. Voor het dorp is dat geen positief vooruitzicht. De effecten zijn ook negatief voor voetbalclub sv ASC'75. De Augustinusga-Surhuizum Combinatie is dan wel gevestigd in Augustinusga maar deelt natuurlijk wel in de woningproblematiek van Surhuizum.

Ook voor de Protestantse gemeente Surhuizum, de Doarpstsjerke, heeft veel baat bij ontwikkelingen in de huidige woningmarkt. De kerkelijke gemeenschap van het dorp is de laatste jaren gekrompen. In de huidige stagnatie vertrekken er nog meer mensen uit het dorp wat ook voor de kerk negatieve gevolgen heeft.

Overige sociale functies binnen het dorp zijn voornamelijk verbonden aan MFC De Delfeart. Biljart, Klaverjassen, Darts, Brommer vrienden, Bibliotheek, Jeugdthunk en soos voor ouderen zijn een greep uit de evenementen vanuit het dorps huis. Ook deze activiteiten worden (negatief) beïnvloed door de woningmarktproblematiek.



2 Projectplan – GeWOON Surhuzum

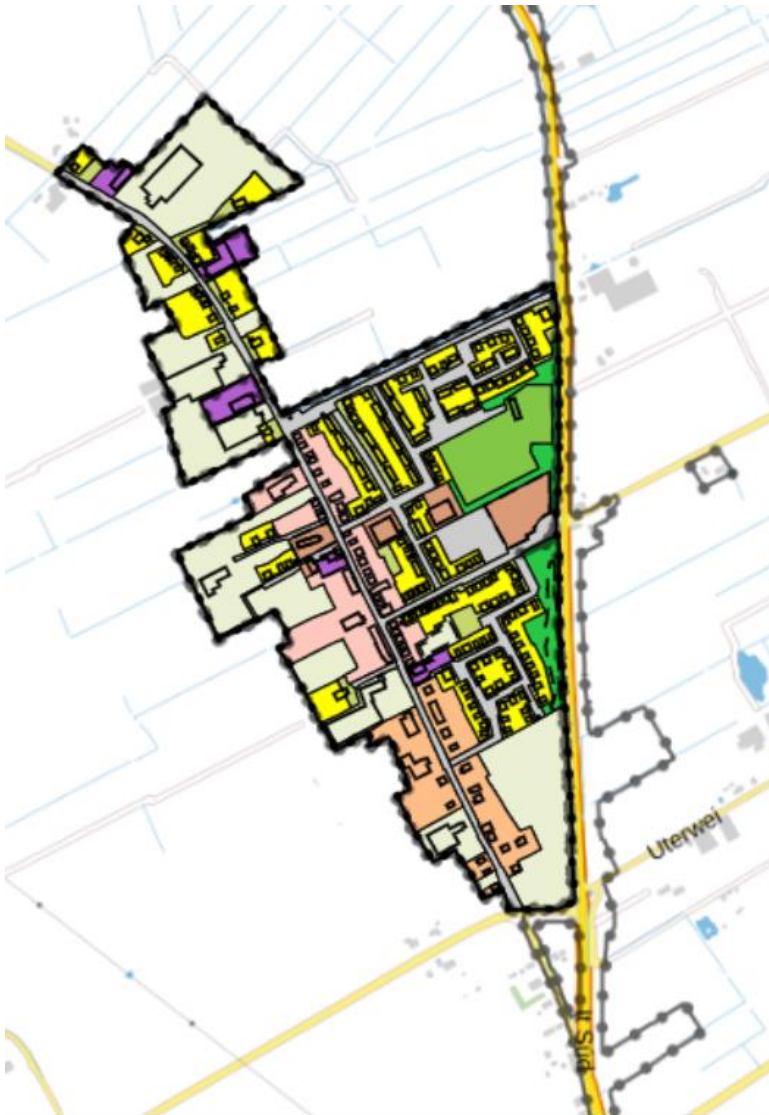
2.1 Toekomstig wonen in Surhuzum

De projectgroep is samengekomen om ideeën en mogelijkheden te inventariseren en te bespreken. Samen met de gemeente en woningbouwvereniging (SWA) zijn er gesprekken geweest waarin de behoeften van alle mensen zijn meegenomen. Na deze gesprekken zijn er een aantal punten belangrijk gevonden. Hierna zullen deze worden omschreven als doelen. De doelen hebben overigens veel overlap met de speerpunten betreffende woningbouw in Surhuzum genoemd in de woonvisie Achtkarspelen 2020-2025 (bijlage 2).

1. Ruimte creëren voor nieuwbouw. Hierbij is het belangrijk dat er zowel bebouwde als onbebouwde bouwgrond beschikbaar komt (starters- en vrijstaande woningen).
2. Levensloopbestendige woningen. In het dorp waarbij de sociale cohesie groot genoeg is om zo lang mogelijk zelfstandig in het dorp te blijven wonen.
3. De mogelijkheid tot huren moet voor zowel jong als oud vergroot worden.
4. Binnenstedelijke realisering van woningbouw.
5. Het dorp bruisend houden.
6. Focus op het beschikbaar maken van woonmogelijkheden voor inwoners uit Surhuzum (en eventueel aangelegen dorpen) zelf.

Het is van belang aan iedereen te denken. Tegelijkertijd heeft iedereen ook andere behoeftes en wensen. Waar komen deze behoeftes bij elkaar? De grootste overeenkomst hierin is de woonruimte. Kan er een situatie gerealiseerd worden waarin met beperkte ruimte een optimaal resultaat behaald wordt?

Alvorens we overgaan in de details van het plan is het van belang kansen binnen het projectgebied te specificeren. In de onderstaande afbeelding is een kaart te vinden van het bestemmingsplan van Surhuizum. De kaart geeft zowel de contouren van het dorp als de bestemming van alle gebieden in het dorp weer (zie legenda). Het huidige bestemmingsplan is de uitgangspositie van dit projectplan. Meer informatie over het bestemmingsplan en de kaart is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.



Legenda	
plangebied	Gebiedsaanduidingen
Enkelbestemmingen	geluidzone
agrarisch	luchtvaartverkeerzone
agrarisch met waarden	vrijwaringszone
bedrijf	milieuzone
bedrijventerrein	veiligheidszone
bos	wetgevingzone
centrum	reconstructiewetzone
cultuur en ontspanning	overige zone
detailhandel	Aanduidingen
dienstverlening	bouwaanduiding
gemengd	functieaanduiding
groen	lettertekenaanduiding
horeca	maatvoering
kantoor	Figuren
maatschappelijk	as van de weg
natuur	dwarsprofiel
overig	gevellijn
recreatie	hartlijn leiding
sport	relatie
tuin	figuur IMRO2006
verkeer	Gebiedsgerichte besluiten
water	besluitgebied
wonen	besluitvlak
woongebied	besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen	Structuurvisies
waterstaat	plangebied
leiding	Gescande kaarten
waarde	plangebied
Bouwvlakken	Overige besluiten
bouwvlak	plangebied

2.2 Bouwlocaties

Onderstaande paragrafen geven een overzicht van de mogelijke, kansrijke bouwlocaties in Surhuzum.

2.2.1 'Het oude korfbalveld'

Vanuit de gemeente is bekend dat het 'oude korfbalveld', gelegen naast MFC De Delfeart aan de Bartemerwei 21a, een geschikte en beschikbare plek is voor de bouw van nieuwe woningen. Hier moet een x aantal woningen komen waar de oudere generatie kan komen te wonen. De geschiktheid is met name hoog vanuit het perspectief van binnenstedelijk wonen.

Tijdens gesprekken met de werkgroep en inwoners kwam echter naar voren dat de locatie minder geschikt is dan gedacht. De oudere generatie wil liever niet op deze locatie wonen. Het uitzicht op de begraafplaats, de ingesloten ligging en daarbij lastige toegankelijkheid zijn hier de reden van. De jongere generatie, echter, geeft aan het geen probleem te vinden om hier te wonen. Met de instelling 'beter ergens, dan nergens' lijkt het een goed idee om deze voorkeurslocatie open te houden als optie. Deze locatie kan prima gebruikt worden om de jongeren te huisvesten. Onderstaande afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan, gecentreerd op 'het oude korfbalveld'. De huidige bestemming van dit gebied is Verkeer – Verblijfsgebied.



2.2.2 'Het nieuwe korfbalveld'

Een locatie die breder gesteund is door de werkgroep is het naastgelegen 'nieuwe korfbalveld' aan de Olivierstrjitte. Op dit moment huurt korfbalvereniging DTS het gehele veld van de gemeente. Het veld, met een totale oppervlakte heeft van zo'n 28.000m², is echter voor een groot deel ongebruikt. De korfbalclub zou minimaal de helft van het veld kunnen afstaan gezien het huidige gebruik. Ook zijn er mogelijkheden voor kunstgrasvelden, waardoor er nog meer ruimte vrij zou komen. In overleg met de korfbalvereniging is hier veel mogelijk.

De huidige Deutechemstrjitte zou kunnen worden verlengd waarbij aan beide kanten van de weg nieuwbouw gerealiseerd kan worden.

Als een voorbeeld. De acht woningen die in 2016 aan de Warmoltsstrjitte (oneven huisnummers 141-155 te Harkema) werden gerealiseerd zouden precies in het plangebied passen.

De onderstaande afbeelding is een uitsnede van het huidige korfbalveld. De huidige bestemming is logischerwijs: Sport.



2.2.3 Doarpsstrjitte

Een derde locatie waar nieuwbouw gerealiseerd kan worden is aan de Doarpsstrjitte (noordkant). Alhoewel dit in eerste instantie kleinschaliger is dan de twee bovenstaande, lijkt er veel mogelijk. De exacte locatie is gelegen tussen de Doarpsstrjitte 39 en 41, te zien op de afbeelding hieronder. Ondanks dat de locatie te midden van verschillende andere huizen ligt, is het gebied gemarkeerd als buiten stedelijk. Daarbij heeft het een bestemming van: Agrarisch met waarden.



2.2.4 Overige locaties

xxx

2.3 Sociale huur en/of koopwoningen

Voor de realisatie van de nieuwe woningen zijn huizenbouwers nodig. Dit kan door woningcorporaties, projectontwikkelaars of particulieren gedaan worden. Alhoewel het duidelijk is dat er vraag is naar verschillende soorten woningen, is het op dit moment nog onduidelijk hoe een eventuele verdeling er uit zou zien. Wel kan er een overzicht gemaakt worden van de mogelijke huizenbouwers, -kopers. (zie 3 bijlages)

2.3.1 Woningbouwcorporaties

Stichting Woningbouw Achtkarspelen (SWA)

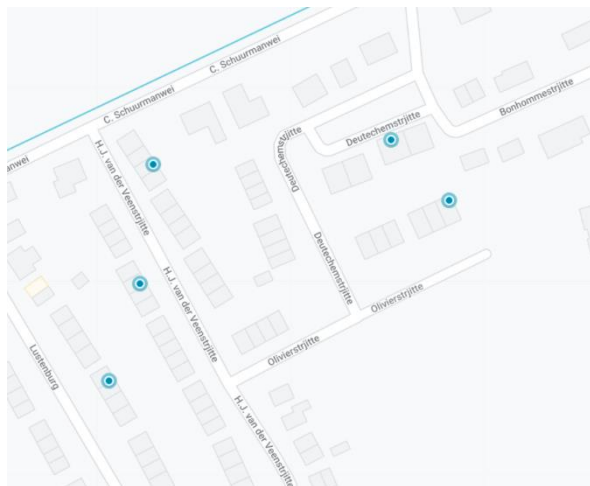
Op dit moment heeft de SWA in Surhuizum 55 woningen in beheer (<https://swa-buitenpost.nl/woningaanbod/surhuizum/>). Op 4 juni 2021 heeft de werkgroep een gesprek gehad met de SWA (en gemeente) waarin gesproken is over de huidige en toekomstige woningbouwopgave van het dorp. Een groot discussiepunt hier ging over het beleid van de SWA dat zij liever geen uitbreidende nieuwbouw realiseren. Dit heeft te maken met de mogelijke bevolkingskrimp die over een aantal jaren zal worden ingezet. De SWA wil daarom enkel huidige woningen vervangen of moderniseren.

De gemeente daarentegen staat wel open voor nieuwbouw.

Om dit beleidsverschil te overbruggen stelt de werkgroep een samenwerking tussen gemeente en SWA voor. Centraal hierin staat het ruilen van grond. Binnen de SWA heerst het principe 'oude eraf, nieuwe erop'. De sociale huurwoningen zijn echter allemaal bewoond waardoor het lang duurt voordat de woningen gesloopt en herbouwd kunnen worden. In een samenwerking zou de SWA kunnen gaan bouwen op gemeentelijke grond, bijvoorbeeld op het 'nieuwe korfbalveld' aan de Olivierstrjitte. Hierbij neemt de SWA de grond over van de gemeente, waarna de gemeente de grond waar nu de sociale huurwoningen nog staan, in het bezit krijgt. Deze wisselwerking zou positief zijn voor de doorstroom in het dorp. Wanneer de voormalige sociale huurwoningen worden gesloopt kan de gemeente de grond te koop aanbieden voor nieuwbouw.

WoonFriesland

De tweede woningcorporatie die actief is in Surhuizum, WoonFriesland, heeft een stuk minder woningen in beheer vergeleken met de SWA. In totaal zijn het 24 woningen. De onderstaande afbeelding geeft een overzicht weer van de verschillende woningen. Meer informatie is te vinden op de website van WoonFriesland (<https://www.woonfriesland.nl/huren-in-friesland/achtkarspelen/surhuizum>). Tot nu toe zijn er geen gesprekken geweest met WoonFriesland.



2.3.2 Projectontwikkelaars

Naast sociale huurwoningen is er ook een (brede) vraag naar koopwoningen. Van betaalbare starterswoning tot vrijstaande woning met tuin. De tussenkomst van een projectontwikkelaar is hierin vaak de oplossing. In veel gevallen bieden projectontwikkelaars een aantal opties wat betreft type woning. De oplevering van de woningen gaat vervolgens niet per stuk maar in grotere aantallen. Het is hierbij dus van groot belang een duidelijk overzicht te hebben van de vraag binnen het dorp. Op deze manier kan het goed worden afgestemd met het aanbod van de desbetreffende projectontwikkelaar.

Het grootste punt van aandacht bij het inschakelen van een projectontwikkelaar is gerelateerd aan de kopende partij. Met het projectplan geWOON Surhuizum willen we graag meer mogelijkheden op de woningmarkt creëren voor Surhuzumers. Projectontwikkelaars bouwen echter niet voor een specifieke groep mensen, maar geven iedereen (lees: heel Nederland) de kans om een huis te kopen. Om er voor te zorgen dat de gebouwde woningen in eerste instantie beschikbaar komen voor Surhuzumers is het idee van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) ontstaan. Hier zijn verschillende ideeën over, maar heeft in het huidige stadium nog verdere uitwerking nodig.

2.3.3 Particulier

Een derde en laatste optie is zelfbouw. Particulieren kunnen dan een kavel kopen en vervolgens geheel zelf dan wel met behulp van derden een woning realiseren. Binnen deze optie is er meer vrijheid voor de bouwer/koper in hoe de woning eruit komt te zien.

2.4 Vervolgstappen

- 1 december om 17:00 uur gesprek in het gemeentehuis Buitenpost, met Joliët de Boer, Projectleider, Dissel stedenbouw, De Haas RO'er.

3 Bijlages


3.1 Bijlage 01 Woningbouwprogrammering 2021

Dashboard Gemeente

Totaal beschikbaar volgens de Atlas ** Dit kan afwijken van provinciale prognose* 155

Gemeentelijke over-programmering 318% 493

Totaal ingezet, Atlas + overprogrammering 621



Dorp	Locatie.	Status	Segment	Soort	Binnen/buitenstedelijk	Gemeentelijk eigendom	Geprogrammeerd Atlas +
Surhuizum	Totale beschikbare ruimte (Atlas + overprogrammering)	19				Totaal geprogrammeerd	19
Surhuizum	Aantal volgens de Atlas	2			Gebouwd, in aanbouw en vergunning verfeend		0
Surhuizum	Ruimte door over-programmering	17				Bestemd nog niet gebouwd	3
Surhuizum					Nog toe te voegen / aanvullend te bestemmen		16
Surhuizum	Koalwei 7	Bestemd - nog niet gebouwd	eigenaar	n.b.		nee	1
Surhuizum	It Sud 2	Bestemd - nog niet gebouwd	provincie	n.b.		nee	1
Surhuizum	Koaisreed	Bestemd - nog niet gebouwd	eigenaar	n.b.		nee	1
Surhuizum	Diverse locaties binnenstedelijk	Principebesluit/ambtelijk overleg			binnenstedelijk		15
Surhuizum	Diverse locaties buitenstedelijk	Principebesluit/ambtelijk overleg			buitenstedelijk		1

3.2 Bijlage 02 Speerpunten Woningbouw Surhuizum

Woonvisie Gemeente Achtkarspelen 2020-2025

Surhuizum	<ul style="list-style-type: none"> • Aanbieden vrije kavels • Ga als gemeente in gesprek met Provincie over verruiming mogelijkheden voor woningbouw (uitbreiden woningvoorraad) • Aandacht voor voldoende tuin bij nieuwbouwwoning • Vergroten aanbod aan huurwoningen (sociaal en middeldure prijsklasse). • Meer investeren in kwaliteit bestaande sociale huurvoorraad (levensloopgeschiktheid, energetische kwaliteit en regulier onderhoud). • Vergroten aanbod aan seniorenwoningen, waardoor doorstroming wordt gecreëerd. <ul style="list-style-type: none"> ○ Hofjeswonen ○ Wooncomplex met kleinschalige voorzieningen + ontmoetingsruimte • Ontwikkeling Koppelwoningen (t.b.v. huisvesting mensen met verstandelijke beperking)
------------------	--