



Lautenbag Architectuur

Bijeenkomst Woningbouw Hallum

4 juli 2024



Agenda

19.00 uur	Opening + Voorstellen	Frank
19,15 uur	Opgaven Hallum Dorpsbelangen	Sydo/ Jelle
19.30 uur	Woonvisie/ Woonopgave (aantallen, doelgroepen, etc. specifiek voor Hallum)	Koen
19.45 uur	Kwaliteiten ophalen woonomgeving (kaart op tafel)	Michiel/ Frank
20.45 uur	Afronding + vervolg	Frank



Opgaven Hallum Dorpsbelangen

“Fyzje Hallum”

4 belangrijke ontwikkelingen voor Hallum

1. **Masterplan Hallum (Smart Energy Hub):** sterk toenemende energiebehoefte
2. **Wijkuitvoeringsplan (WUP):** wijk of dorp van het aardgas ontkoppelen
3. **Uitbreiding Bedrijventerrein:** doorontwikkeling bestaande bedrijven (ZZP/MKB/GB)
4. **Woonvisie:** invulling geven aan woningbouw (sterke wens vanuit dorp)

Deze ontwikkelingen grijpen in elkaar en vragen om een integrale aanpak (bundeling zorgt voor meer overzicht, versnelling en versterking).

Aanspreekpunten Hallum

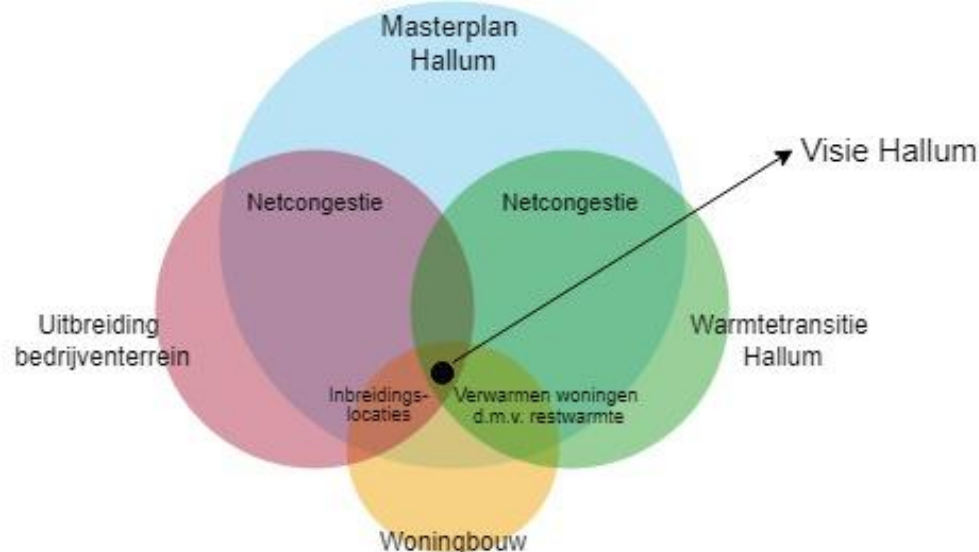
Programmamanager: Han Zuidema → helicopterview voor alle 4 ontwikkelingen

1. **Masterplan Hallum (Smart Energy Hub):** 5 grote ondernemers (*o.a. Gerrit Hellema*) + Doarpsbelang (*Sieta van der Woude + Eise Verbeek*)
2. **Wijkuitvoeringsplan (WUP):** Doarpsbelang (*Sieta + Eise*) + werkgroep (*n.t.b.*)
3. **Uitbreiding Bedrijventerrein:** HOC (*o.a. Jan Piet de Jager*) + Doarpsbelang (*Sieta + Eise*)
4. **Woonvisie:** Doarpsbelang (*Jelle Bremer + Sydo Jansma*) + werkgroep (*n.t.b.*)

Waar van toepassing is er afstemming met de Gemeente Noardeast-Fryslân, Provincie Fryslân en diverse commerciële partijen (*w.o. Ekwadmaat, Firan en Sweco*)

Woonvisie Hallum

- Provincie Fryslân: *“Inbreiding gaat voor uitbreiding”*
 - * Enkele locaties in beeld → dekken de vraag (bij lange na) niet
- Doel en rol Doarpsbelang: **samen met inwoners en in samenwerking met de gemeente** de provincie zien te overtuigen dat woningbouw in Hallum noodzakelijk is
 - * als belangrijk onderdeel van en versterkt door “Fyzje Hallum”
 - * de integrale aanpak van de 4 ontwikkelingen bieden in dezen **koppelkansen**





Woonvisie/opgave Hallum

Ontwikkelingen woningmarkt

- Demografie
- Financiën
- Ontwikkelingen in de bouw

Demografische ontwikkelingen

- Bevolkingsgroei
- Verdunning huishoudens
- Vergrijzing
- Ontgroening

Klik hier voor meer informatie over de woonvisie van de gemeente

<https://www.noardeast-fryslan.nl/woonvisie>



Financiën & Bouw

- Rente
- Materiaalprijzen
- Omgevingsfactoren

Prijzen nieuwbouwkoopwoningen stijgen ten opzichte van een jaar eerder

De prijsindex van nieuwbouwkoopwoningen was in het laatste kwartaal van 2023 3,0 procent hoger dan een jaar eerder. In het laatste kwartaal van 2023 bedroeg de gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning ruim 502 duizend euro.

De prijsindex van de bestaande koopwoningen was in het laatste kwartaal van 2023 0,3 procent lager dan een jaar eerder. In het vierde kwartaal van 2023 bedroeg de gemiddelde transactieprijs van een bestaande koopwoning ruim 422 duizend euro.

Oer de Feart

- Inpassen woningbouw
- Op basis van enquête en analyse
- Met name: bouwen voor de mienskip.

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	+ / ++	1	
sociale huur	+	-1	
particuliere huur	0	2	
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunning gewenst	
H - Appartement	0	match	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	+	mag meer	
K - Vrij / kavel	+	mag meer	
K - Appartement	0	match	
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	28
		TOTAAL	28

Er zijn voldoende harde plannen, maar deze zijn allemaal nog nader te bepalen. Er is geen behoefte aan appartementen in zowel de huur als koopsector. In het sociale huursegment is het verstandig om toevoeging van patio's / bungalows te combineren met verdunning van eengezinswoningen.



Kwaliteiten huidige leefomgeving

Kwaliteiten leefomgeving



Welke wensen heeft u?



Vervolg

Vervolg *(onder voorbehoud)*

Opstellen programma van eisen + terugkoppeling

Stedenbouwkundigplan maken + gesprek Provincie
Informatieavond VO

Omgevingsplan opstellen (+ benodigde onderzoeken)

Omgevingsplan behandeling in de raad

Bouwrijp maken

Uitgifte kavels

Bouw eerste woning