



2^e Bijeenkomst Woningbouw Hallum

10 februari 2024

GEMEENTE
NOARD
EAST FRYSLÂN

Agenda

19.00 uur	Opening	Frank
19.15 uur	Terugkoppeling 1 ^e bijeenkomst	Frank
19.30 uur	Enquête Doarpsbelang Hallum	Sydo/ Jelle
19.45 uur	Stedenbouwkundige scenario's & mobiliteit	Laura/ Frank (Sweco)
20.00 uur	Werkgroepen uiteen bespreken drie scenario's	Allen
20.45 uur	Afronding + vervolg	Frank



Terugkoppeling 1^e informatieavond

GEMEENTE
NOARD
EAST FRYSLÂN

Onderzochte locaties

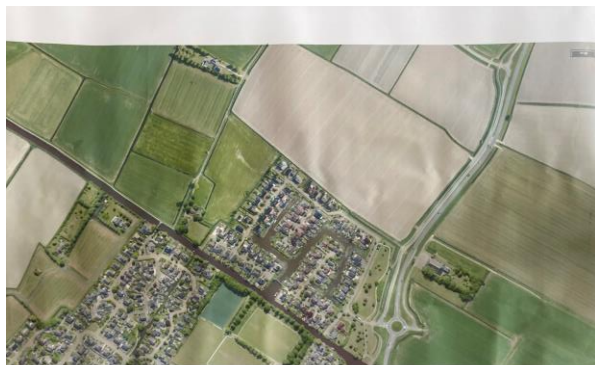


Hoofdlijnen

- **Ruime waterbuffer** tussen bestaande woonwijk en nieuw aan te leggen wijk
- Goede mix van woningen
- **Betaalbare woningen**
- Doorzetten structuur/ opbouw van de gehele wijk
- Water verbinden met de vaart
- Wandelstructuur/ ommetje maken
- **Definitieve oplossing voor strook achter bestaande woningen**



- Ruime buffer tussen bestaande woonwijk en nieuw aan te leggen wijk
- Eigen dorp eerst
- **Water om bestaande wijk heen leggen** door het nieuwe plan gebied naar de vaart
- Grondprijsdifferentiatie onderzoeken
- **Vrijstaande woningstructuur doorzetten**



- **Ruime (water)buffer** tussen bestaande woonwijk en nieuw aan te leggen wijk
- Fietsbrug over de vaart
- **Betaalbare woningen in de mix voor jong en oud**
- **Ontsluiting via de Zuidermiedweg** voor veiligheid en verminderen auto verkeer door huidige wijk
- Koopwoningen op deze locatie en huurwoningen voor inbreiding
- **Definitieve oplossing voor greppel** achter bestaande woningen



- **Dubbele ontsluiting** voor de gehele wijk
- Kleine woningen, tiny houses
- **Betaalbare en goeie mix woningen**
- Gebied is nu laag gelegen grond
- **Water toevoegen** als waarde verhogend voor bestaande woningen
- **Heldere erfgrenzen**
- Woningen met één laag en een tuin
- Ligt verder van voorzieningen dus niet geschikt voor mensen die minder mobiel zijn
- Doorsteek tussen Memerdastate 14 & 16 naar mogelijk nieuwe wijk als fietspad

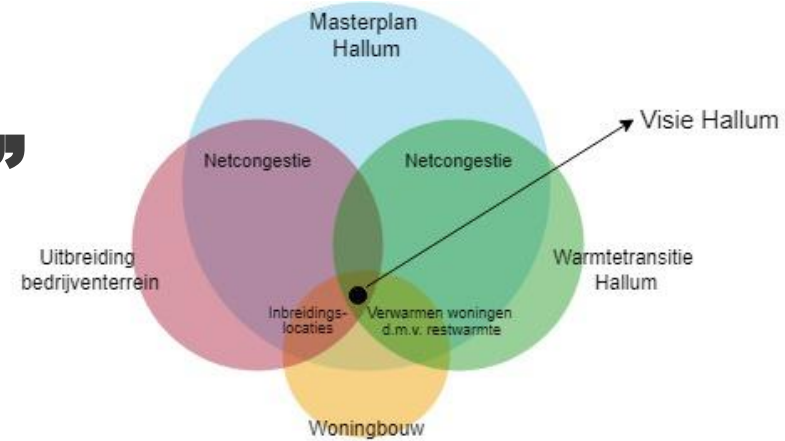
Samengevat 1^e bewonersavond

- Water inzetten als buffer tussen bestaande en nieuwe woonwijk
- Variatie in woningbouw (vrijstaand, levensloopbestendig, etc.)
- Betaalbare woningbouw
- Voorkeur inwoners eerst
- Wandelstructuur maken/ meer groen
- Definitieve oplossing greppel achter bestaande woningen (heldere erfgrenzen)
- Dubbele ontsluiting (via Zuidermiedweg)



Resultaten Vragenlijst “Wonen in Hallum”

Korte terugblik: “Fyzje Hallum”



4 ontwikkelingen voor Hallum

1. **Masterplan Hallum (Smart Energy Hub):** sterk toenemende energiebehoefte
2. **Uitbreiding Bedrijventerrein:** doorontwikkeling bestaande bedrijven
3. **Wijkuitvoeringsplan (WUP):** verduurzaming (stap 1: isoleren – April: “Energiemarkt”)
4. **Woonvisie:** invulling geven aan woningbouw (sterke wens vanuit het dorp)



De integrale aanpak van de 4 ontwikkelingen biedt **koppelkansen**

Vragenlijst “Denk met ons mee over wonen in Hallum”

Waarom?

- Bijeenkomst 4 juli: onderstaande tabel getoond
- Vraag omwonende: “Hoe komt u tot een verwachte woningbehoefte van 28 woningen?”
- Onderdeel van een grootschalig woningmarktonderzoek in 2020
- Als Doarpsbelang Hallum zelf een actueel onderzoek onder alle inwoners
- Resultaten worden nog gedeeld (e-mail + HallumOnline) → vanavond een “inkijkje”

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	-	verdunding 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 verdunding van eengezinswoningen.



GEMEENTE NOARD OOST FRYS LÂN

Uw brief van:
De gemeente

Ons adres: Postbus 1
9100 AA Hallum
(0519) 29 88 88
Ons telefoonnummer: 0519 29 88 88
Ons e-mailadres: info@noard-oost-frys-land.nl
Ons internet: www.noard-oost-frys-land.nl

Website: www.noard-oost-frys-land.nl

Behandeld door: R. de Groot

Datum: 15 oktober 2024
Datum verzending: 15 oktober 2024

Onderwerp: Vragenlijst 'Denk met ons mee over wonen in Hallum'
Questionnaire 'Think with us about living in Hallum' (see also page 2)
أفكر معاً في السكن في هالوم (انظر أيضاً الصفحة 2)

Beste meneer/mevrouw,

Het is lastig om een woning te vinden in Nederland. In onze gemeente is dat helaas niet anders. Toch doen we ons best om te zorgen voor nieuwe woningen. Ook in Hallum. Om goede plannen te maken, vinden wij de wensen en ideeën van de Hallumers belangrijk. In deze brief leest u hoe u ons hierbij kunt helpen.

Waarom een vragenlijst
Uw wensen en ideeën kunt u met ons delen door de vragenlijst in te vullen. Uw antwoorden helpen ons om plannen te maken die passen bij de situatie in Hallum. Denk aan wat voor soort woningen er nodig zijn in Hallum. Of het energiegebruik maken van uw bestaande woning. Met deze informatie kan de gemeente samen met Doarpsbelang Hallum goede keuzes maken. De betrokkenheid van de Menskip is belangrijk.

Hoe denkt u mee
Helpt u mee door de vragenlijst in te vullen? Het kost u ongeveer 10 minuten.

De vragenlijst online invullen
U kunt de vragenlijst digitaal invullen via de onderstaande link of via de QR-code hier naast:
<https://forms.office.com/XGbt1f8aKa>

De vragenlijst met pen invullen
U kunt de vragenlijst ook met pen invullen. U kunt deze vinden bij:
- Bibliotheek Hallum (De Singer 7)
- SPAR Hallum (Mounebuorren 6)
- Shell Station Bremer (Ljouwerterdyk 9)

Ontvangt u liever een vragenlijst per mail of in uw briefbus?
Laat dit het Doarpsbelang Hallum weten via:
- E-mailadres: doarpsbelang@hallumonline.nl
- Sybje Jannema: 06-53648112
- Jelle Bremer: 06-23667359

Deze brief en de vragenlijst vindt u ook op www.hallumonline.nl. Het als de link en de QR-code.



Aandachtspunten vragenlijst
Voor het invullen van de vragenlijst zijn er een aantal punten waar u op moet letten:
• Voor mensen die een huis delen mag één vragenlijst worden ingevuld.
• Er is één uitzondering: jongeren van 18+ die thuis wonen, mogen de vragenlijst ook zelf invullen (gratis zelf!).
• De vragenlijst kan tot **vrijdag 15 november** worden ingevuld.

Ondersteuning bij het invullen van de vragenlijst
Heeft u hulp nodig bij het invullen van de vragenlijst, dan kunt u contact opnemen met de Doarpsontinkers.

If you need help completing the questionnaire, please contact the Doarpsontinkers.

إذا كنت بحاجة إلى مساعدة في إكمال الاستبيان، يرجى الاتصال بنا



Contactgegevens Doarpsontinkers
- E-mailadres: ontinkershallum@gmail.com
- Dirk van der Meer: 06-20456309
- Dirk Via: 06-20754654

Alvast hartelijk dank voor uw hulp!

Met vriendelijke groet,

Gemeente Noard-Oost-Fryslân
Frank Zijlstra
Koert Esselink

Doarpsbelang Hallum
Sietja van der Woude
Eise Verbeek
Sybje Jannema
Jelle Bremer
Joke Talsma





DOARPS BELANG HALLUM

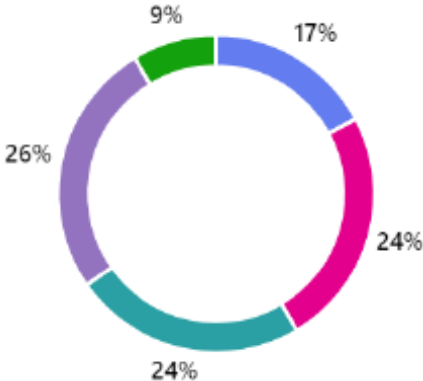
GEMEENTE
NOARD OOST FRYS LÂN

Vragenlijst “Denk met ons mee over wonen in Hallum”

Betrokkenheid van de inwoners

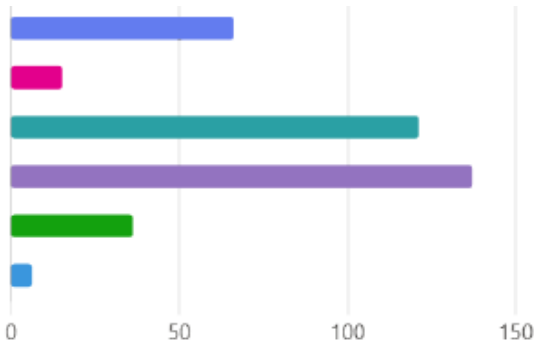
- Verstuurde brieven : circa 1.150 huishoudens
- Inge vulde vragenlijsten : 386
- Responsratio : 33,33% (andere dorpen: tussen 5% en 10%)
- Leeftijdsgroepen :

18 tot 30 jaar	66
30 tot 45 jaar	93
45 tot 60 jaar	91
60 tot 75 jaar	100
75 jaar of ouder	33



- Samenstellingen :

Alleenstaand	66
Alleenstaand met kinderen	15
Samenwonend/getrouwd zonder kinderen	121
Samenwonend/getrouwd met kinderen	137
Woon thuis bij ouder(s)	36
Andere	6



- Dorpscoöperatie : 49% zou (waarschijnlijk) lid willen worden



DOARPS
BELANG
HALLUM

GEMEENTE

NOARD
EAST FRYSLÂN

Vragenlijst “Denk met ons mee over wonen in Hallum”

Woonwensen

- Verhuizen : 70x Hallum (20%), 25x elders (7%) en 168x misschien (46%)
- Periode : 106x <5 jaar (40%), 76x 5-10 jaar (28%) en 88x >10 jaar (32%)
- Reden : 195x niet genoeg beschikbare koop-/huurwoningen (55%)
→ 15% werk/studie, 15% te weinig voorzieningen en 15% anders
- Huren of kopen : 70% kopen en 30% huren
- Bestaand of nieuw : 63% maakt niet uit, 22% bestaand en 15% nieuw
- Woningtype : 26% vrijstaand, 21% levensloopbestendig, 15% 2-onder-1-kap, 13% eind-/hoekwoning, 11% appartement, 6% tussenwoning, 5% tiny house
- Maximale prijs : 27% <€250.000, 30% € 250.000 - €300.000, 29% €300.000 – €400.000 en 14% >€400.000 + 96% huur <€ 880,-
- Ouder worden : 57% blijft in Hallum en 38% weet dit (nog) niet
- Woning oude dag : 44% moet dan verhuizen en 34% past huidige woning aan



Vragenlijst “Denk met ons mee over wonen in Hallum”

Ideeën voor vormen van wonen in of rond Hallum

Circa 33% van de ingevulde vragenlijsten zijn gevuld met ideeën

Locaties

Uitbreiding

Oer de Feart

Links rotonde Ljouwerterdyk

Inbreiding

Oude beschuitfabriek

Kerkgebouw (*Hoekstien?*)

Bestaande (vervallen) panden

Opdelen grote percelen t.b.v

bouw compacte woning

Woonvormen

[Knarrenhofje \(20x!\)](#): “jonge-ouderen + oudere-jongeren”

Levensloopbestendige woningen (*bungalows*)

Appartementen 3 hoog voor ouderen (*Goslinga State*)

Betaalbaar bouwen voor jeugd (*Stapelwoningen Dokkum*)

Divers palet van kavels (*koop/huur, groot/klein, hoog/laag*)

Rug-aan-rug-woningen in een (oude) boerderij (*koop/huur*)

Alternatieve woonvormen (*boot, camper, yurt*)

Tiny Houses (Park) toestaan

“Vorrang voor Hallumers bij de toewijzing van koop-/huurwoningen” (5x)

→ Dorpscoöperatie: belangstellenden zelf kunnen hier wellicht invulling aan geven



Vragenlijst “Denk met ons mee over wonen in Hallum”

Belangrijk in de woonomgeving

- Heel belangrijk : 1. Veiligheid in de buurt
2. Betaalbaar wonen
3. Eigen tuin
- Belangrijk : 1. Goed bereikbaar met de auto
2. Genoeg veilige wandel- en fietspaden
3. Genoeg parkeermogelijkheden + Openbaar groen rondom
- 61% liever ruimte voor groen/ontspanning dan voldoende parkeerruimte (24%)
- 73% liever een eigen tuin dan groen in de buurt (18%)
- 63% liever goed bereikbaar met de auto dan te voet of met de fiets (16%)
- 72% liever eigen buitenruimte dan gemeenschappelijke ruimte (12%)
- 58% liever verbinding met het dorp/buurt dan met het landschap (22%)



Vragenlijst “Denk met ons mee over wonen in Hallum”

Verduurzaming

De uitkomsten geven een beeld van de behoeften en vragen van inwoners.

Actie: in april “Energemarkt” waarbij isoleren centraal staat

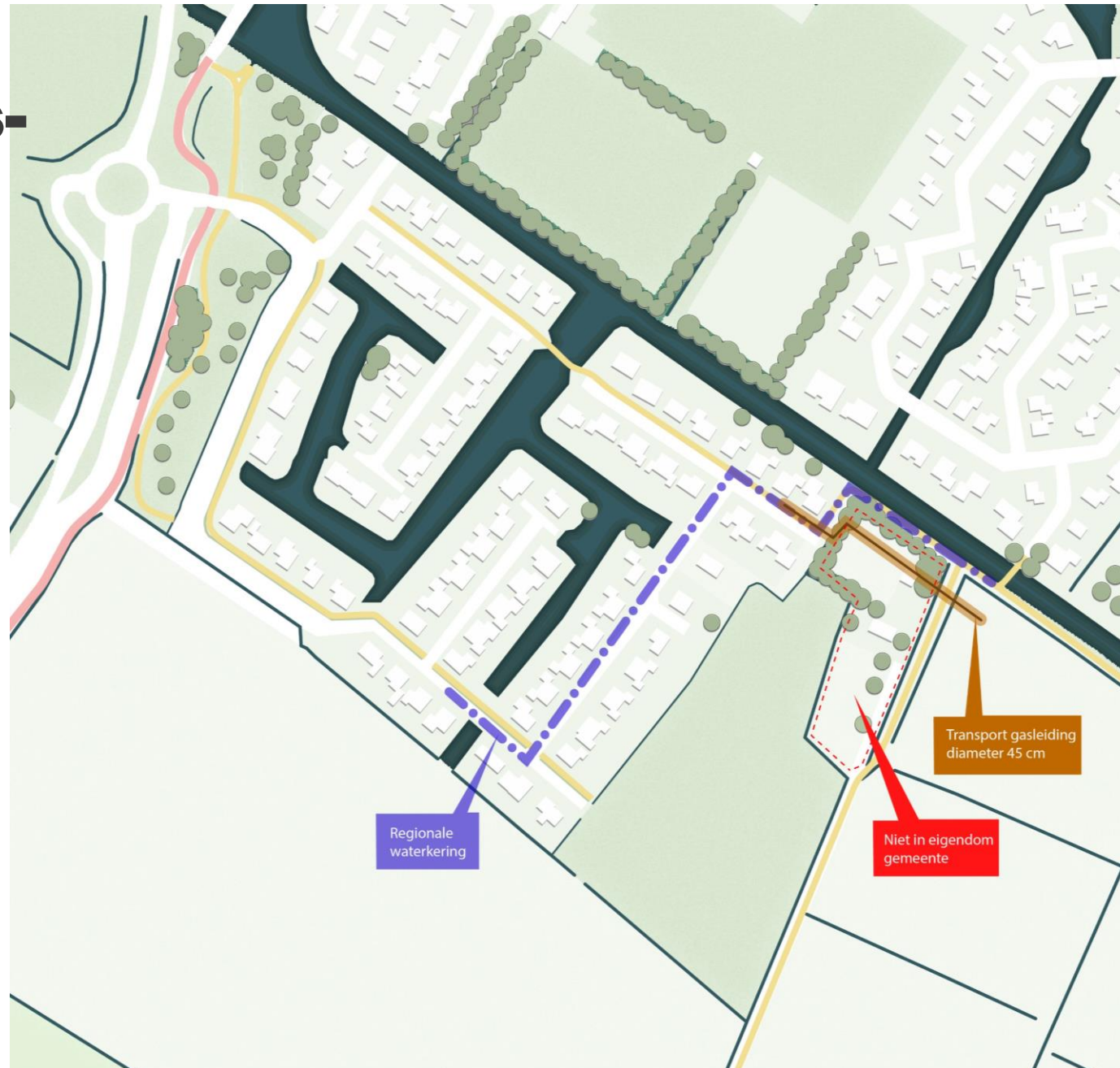




Stedenbouwkundige scenario's

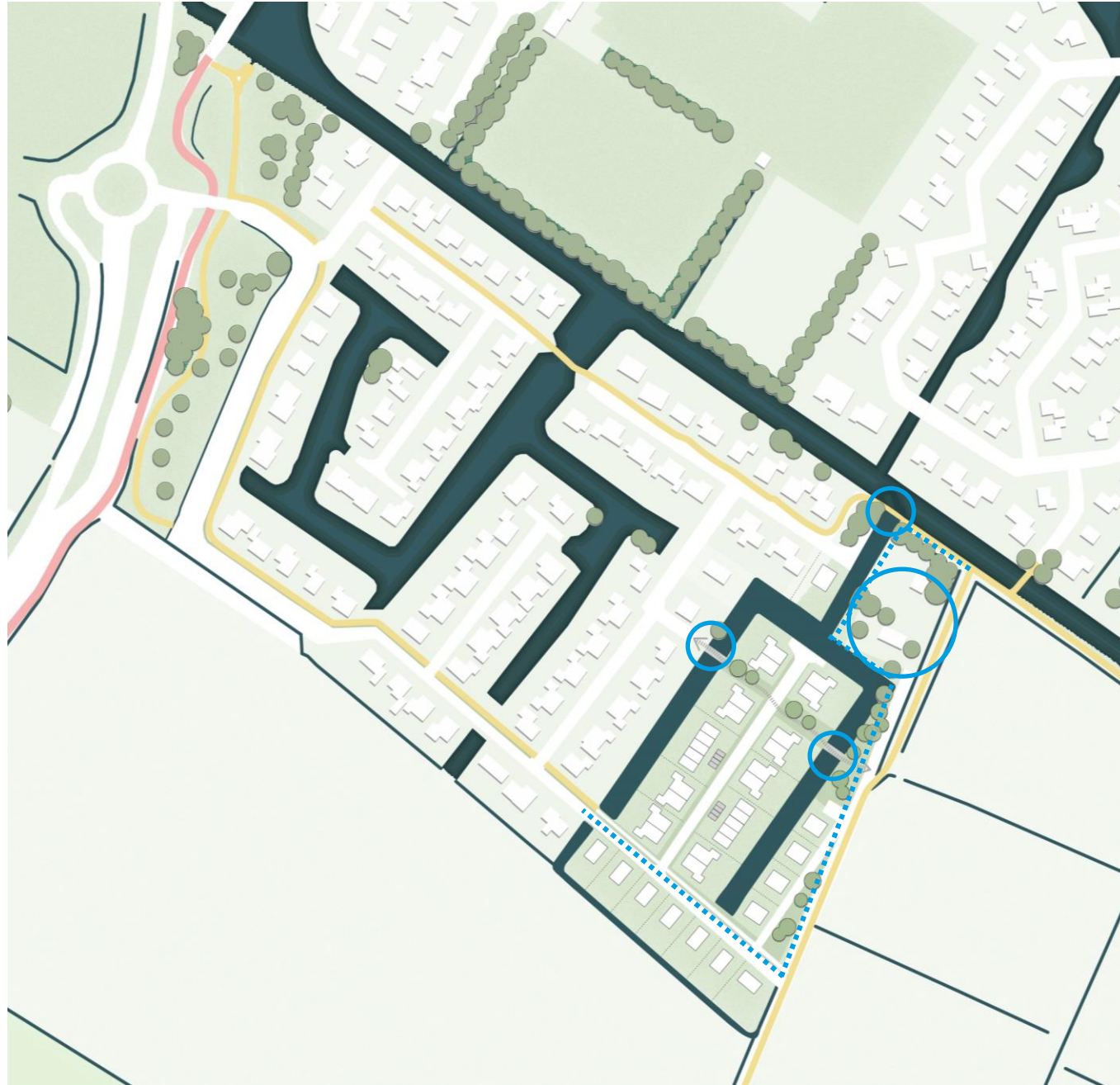
Belemmerings- kaart

- Transport gasleiding richting Ameland (vrije zone van 4m aan weerszijden)
- Regionale waterkering
- Gronden niet in eigendom gemeente



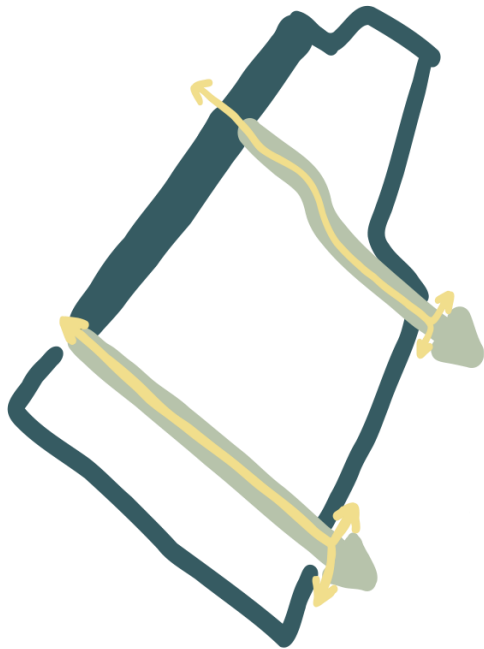
Niet haalbaar plan

- Verleggen regionale waterkering (ruimte beslag van 20m zone en procedure)
- Grondaankoop
- Verleggen gastransportleiding en middenspanningskabel (ca. € 1 miljoen) bron: gasunie
- Vrijezone gasleiding van 4m aan weerszijden
- Aanleggen van 3 fiets- en voetgangersbruggen (ca. € 500.000,-) bron: ipv delft

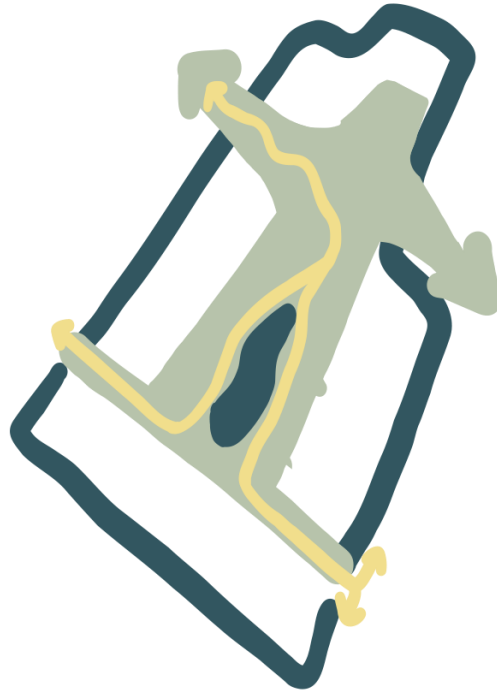


Verschillende opties

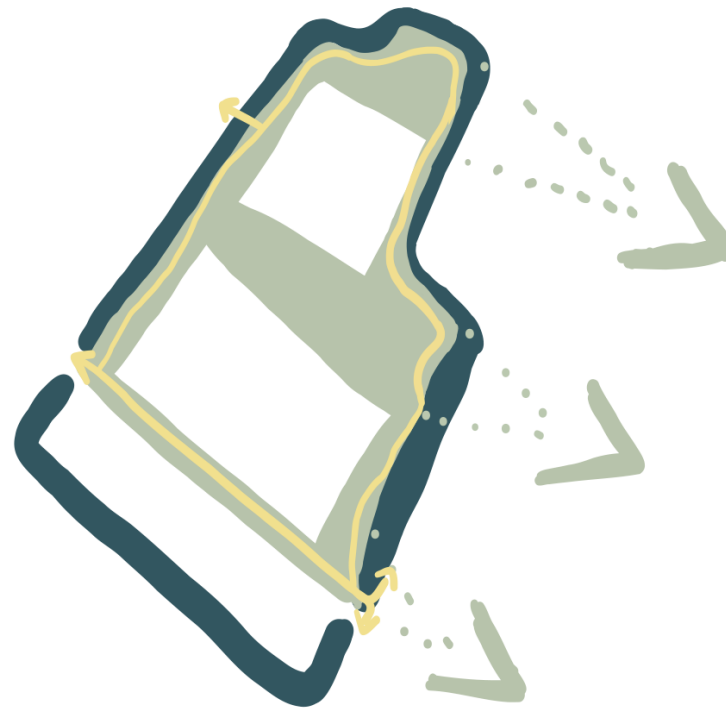
“Verbindend wijkpad”



“Het groene hart”



“Groene aders”



Scenario 1 'Verbinden wijkpad'

- Ruime water tussen huidige en nieuwe situatie
- Doorzetten bestaande wijkstructuur
- Toevoegen van groen en wandelpaden
- Verschillende woningen mogelijk



Scenario 2 'Het groene hart'

- Water tussen huidige en nieuwe situatie
- Afronding wijk, zonder doodlopende straat
- Toevoegen van groen, spelen en een wadi
- Verschillende woningen mogelijk



Scenario 3 'Groene aders'

- Water, groen en weg tussen huidige en nieuwe situatie
- 'Binnen' straten waar geparkeerd wordt
- Toevoegen van groen, ruimte voor spelen en ontmoeten direct aan de woning
- Verschillende woningen mogelijk



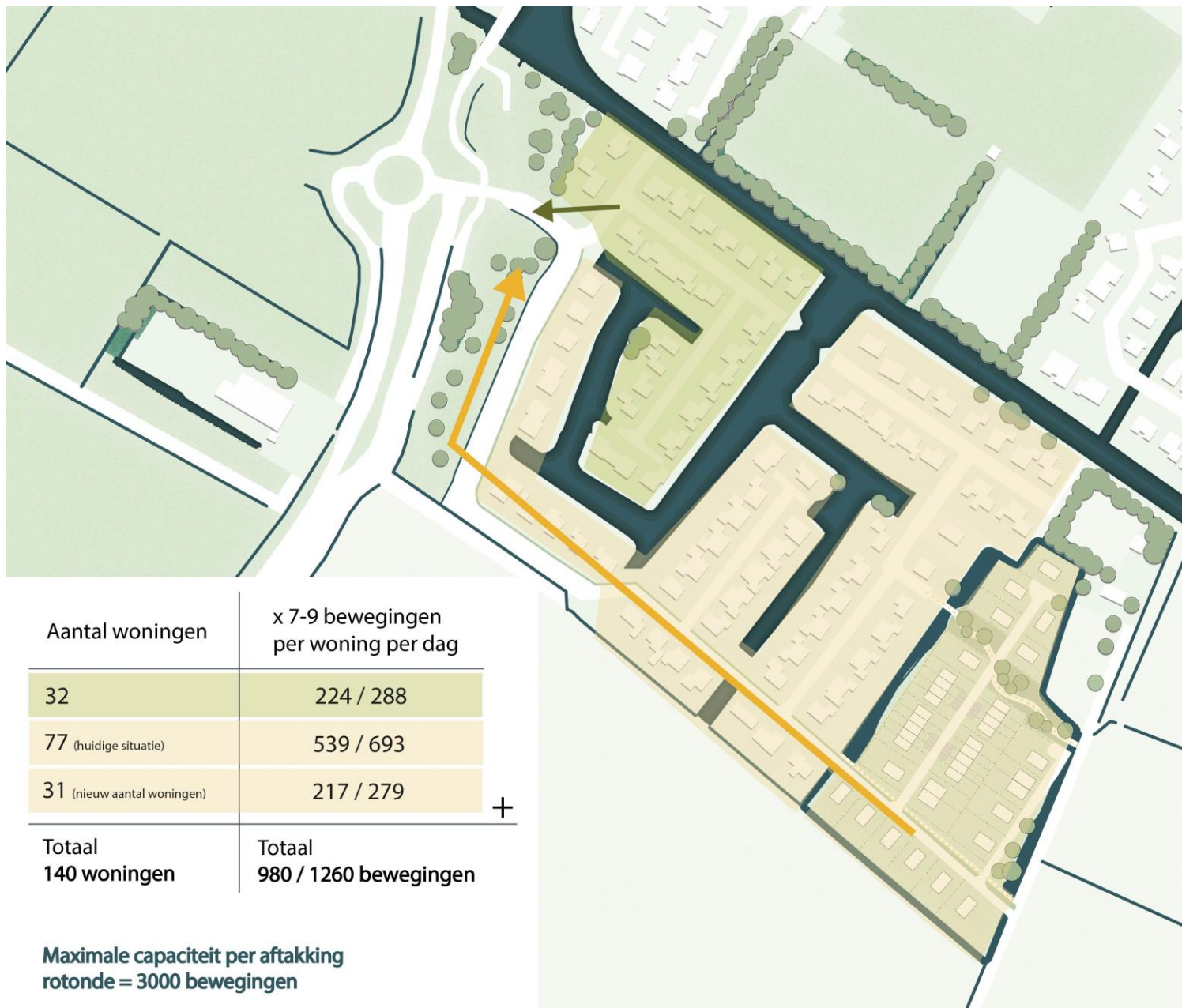


Mobiliteit

GEMEENTE
NOARD
EAST FRYSLÂN

Ontsluiting

- Richtlijnen CROW gaan uit van 7 tot 9 voertuigbewegingen per dag per woning
- 1 afslag van een rotonde kan een maximale capaciteit aan van 3000 bewegingen per dag
- Uitgaande van maximaal toevoegen woningen
- Toevoegen van nieuwe woningen voldoet 1 wijkontsluitingsweg
- Check veiligheidsregio vind plaats op voorkeursmodel





4 Werkgroepen

Verdeling groepen

Groep 1 (Sydo)

Groep 2 (Laura)

Groep 3 (Saapke/Jelle)

Groep 4 (Koen)



Vervolg

Informatie

- Alle stukken zijn straks terug te vinden op de website van de gemeente (link volgt)
- Reactie vanuit de werkgroepen en informatieavonden zijn hier dan ook terug te lezen
- Reactie nota wordt verstuurd aan alle bij ons bekende e-mailadressen en toegevoegd aan de website
- Mocht u nog vragen hebben dan kunt mailen naar r.degroot@noardeast-fryslan.nl (zie reactie formulier)

Vervolg *(onder voorbehoud)*

Stedenbouwkundig voorkeursmodel maken	Q2 2025
Stedenbouwkundigplan maken + gesprek Provincie <i>Informatieavond VO</i>	Q2-Q3 2025
Omgevingsplan opstellen (+ benodigde onderzoeken)	Q2-Q4 2025
Omgevingsplan behandeling in de raad	Q4 2025
Bouwrijp maken	Q3-Q4 2026
Kabels en Leidingen	Q2 2027
Bouw eerste woning	Q3 2027