

Sneek, 28 september 2023

Geachte heer mevrouw,

Voldoende betaalbare woningen in Ysbrechtum, vóór de Ysbrechtumers. Dat is de wens en tevens aanleiding voor grondeigenaar en mede-inwoner de heer S. Heerschop om ons, Frisoplan, te benaderen om de mogelijkheden voor woningbouw op een deel van zijn grond te onderzoeken.

Naar aanleiding hiervan heeft Frisoplan B.V.(onderdeel van Friso Bouwgroep) op 12 juli 2023 een intentieovereenkomst gesloten met de Gemeente Súdwest-Fryslân. De gemeente heeft ingestemd om de haalbaarheid van de realisatie van ca. 21 woningen op de locatie te onderzoeken. De locatie ligt ten westen van Ysbrechtum, net buiten de bebouwde kom (zie situatiedia kaart plangebied op blad 3).

### Opstarten participatieproces

Het onderzoeken van de haalbaarheid betekent dat wij de komende periode een participatieproces gaan doorlopen met verschillende belanghebbenden. Daarnaast gaan wij een woonbehoefte onderzoek uitvoeren om in beeld te brengen welke behoefte er precies is in Ysbrechtum.

Kortom, wij hebben op dit moment nog geen uitgewerkt plan m.b.t. deze projectlocatie. Aan de hand van het genoemde participatieproces en het woonbehoefte onderzoek zal dit vorm gaan krijgen. Op de volgende bladzijden van deze brief, treft u meer informatie over het initiatief en de vervolgstappen.

### Uitnodiging inloopbijeenkomst 31 oktober

Graag komen we met u in contact. Daarom organiseren we op dinsdag 31 oktober tussen 17.00 – 20.00 uur een inloopbijeenkomst in het dorps huis. U bent hierbij van harte uitgenodigd. Tijdens de inloopavond zullen er een aantal 'informatiepunten' zijn. Bij ieder 'informatiepunt' treft u een projectteamlid of expert voor meer informatie of vragen:

Tafel 1 - Grondeigenaar en initiatiefnemer

*Wilt u kennismaken met de grondeigenaar of de projectleden van Frisoplan? Heeft u vragen over het initiatief? U kunt bij deze stand terecht.*

Tafel 2 - Gemeente Súdwest-Fryslân

*Heeft u vragen aan de Gemeente Súdwest-Fryslân? De projectleider van de gemeente zal bij dit informatiepunt te vinden zijn.*

Tafel 3 en 4 - Hier kunt u uw ideeën, kansen of zorgen met ons delen.

Tafel 5 – Zou u hier graag willen wonen in de toekomst?

*Hier kunt u uw interesse kenbaar maken en aanmelden voor het woonbehoefte onderzoek.*

Tafel 6 – Op de hoogte blijven?

*Hier kunt u indien gewenst uw contactgegevens achter laten zodat we u een terugkoppeling kunnen geven van de avond en u kunnen informeren over het vervolg.*

Bent u verhinderd? Maar wilt u wel graag op de hoogte willen blijven en/of de terugkoppeling van de avond ontvangen? Dan kunt u uw contactgegevens doorgeven via [s.popma@frisobouwgroep.nl](mailto:s.popma@frisobouwgroep.nl).

Pieter Zeemanstraat 9  
Postbus 49  
8600 AA Sneek



Mocht u in de tussentijd vragen hebben die niet kunnen wachten tot 31 oktober dan kunt u contact opnemen met Rosemarie Klapwijk van Frisoplan per telefoon via 0515 – 429999 of per mail via [r.klapwijk@frisoplan.nl](mailto:r.klapwijk@frisoplan.nl).

Graag tot ziens op 31 oktober!

Hartelijke groet,  
Projectteam Ysbrechtum

### Om welke locatie gaat het?

Het perceel ligt ten westen van de bebouwde kom, ten noorden van de Epemawei; in geel gemarkeerd op onderstaande afbeelding.



### Wat is de aanleiding?

Grondeigenaar de heer S. Heerschop constateerde in zijn nabije omgeving dat jonge mensen moeite hebben om een geschikte woning in Ysbrechtum te vinden en hierdoor genoodzaakt zijn om het dorp ongewenst te verlaten. Deze constatering gecombineerd met beschikbare grond leidde tot het initiatief om de mogelijkheden voor woningbouw op een deel van zijn grond te onderzoeken.

### Wat is er tot nu toe gedaan?

Op basis van deze wens is er een eerste analyse gemaakt om te beoordelen of dit idee kans van slagen heeft. Hiervoor is een eerste globale studie gemaakt.\* Op basis van deze studie hebben twee zogenoemde omgevingstafels met de Gemeente Súdwest-Fryslân plaatsgevonden, met als onderwerp: “Waar moeten we rekening mee houden?”. Hierbij hebben de diverse afdelingen van de gemeente hun input kunnen leveren op de studie. Aansluitend is er een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente waarin we over en weer verplichtingen aan gaan en de gemeente ons kaders mee geeft.

*\* Deze tekening is in omloop in het dorp. Deze verkenning is bedoeld om het gesprek aan te gaan met de gemeente en een eerste toets te doen. Dit is niet het plan. Het plan ontstaat uit de informatie die we de komende periode ophalen.*

### Welke kaders zijn er vanuit de gemeente meegegeven?

- Het haalbaarheidsonderzoek heeft betrekking op de aangegeven locatie
- Ontwikkeling ten behoeve van woningbouw
- Toegestane hoeveelheid woningen: maximaal 21 woningen
- Gemengde doelgroep: starters en doorstromers (in de breedste zin van het woord)
- Aansluiting op het dorp, geen losse woonbuurt

### **Welke kaders zijn er vanuit Frisoplan?**

We gaan de komende periode met belanghebbenden het gesprek aan om te horen wat van belang is en welke woningbehoefte er precies is. Het initiatief moet uiteindelijk haalbaar zijn. Hierbij is in ieder geval het volgende van belang:

- Maatschappelijk: de ontwikkeling moet passen bij de vraag uit de markt en aansluiten op de behoefte
- Technisch: de ontwikkeling moet passen bij o.a. de bodemgesteldheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie van de plek
- Financieel: er moet voldoende waarde gerealiseerd worden om de investering te kunnen dragen
- Juridisch: het moet passen binnen het beleid van de gemeente, geldende wet- en regelgeving en met succes de planologische procedure kunnen doorlopen.

We zullen met de verkregen informatie continu een afweging moeten maken: past dit binnen de kaders?

### **Hoe verloopt het proces?**

Het proces is opgebouwd uit stappen die door de gemeente zijn weergegeven in onderstaande afbeelding 'Woningbouwontwikkeling Súdwest-Fryslân' op pagina 4. Stap 1 is met het afsluiten van de intentieovereenkomst afgerond.

In stap 2 gaan we verder met het betrekken van belanghebbenden en het ophalen van informatie. Hiermee zijn we begonnen bij de omgevingstafels. Op korte termijn starten we onderzoek op naar bijvoorbeeld bodem, archeologie en flora & fauna. Daarnaast starten we het participatieproces op. In dit proces betrekken we belanghebbenden bij het proces; denk hierbij aan omwonenden, dorpsbewoners, geïnteresseerden en experts zoals het Wetterskip.

Aansluitend combineren we alle verkregen informatie en verwerken we dit in een programma van eisen. Dit zullen we met u delen in een volgende bijeenkomst.

# Súdwest-Fryslân WONINGBOUWONTWIKKELING

## 1 Planidee



**behoefte**  
vraag naar woningen



**idee**  
bijvoorbeeld; woningen  
bouwen op landbouwgrond



**akkoord**  
opdracht & projectplan  
akkoord door college en  
gemeenteraad

## 2 Projectdefinitie



**invloedsfactoren**

- Bijvoorbeeld:
- klimaat
  - energievoorziening
  - duurzaamheid
  - gezondheid
  - circulaire economie
  - flora & fauna
  - geluid
  - bedrijf- en milieuzonering
  - externe veiligheid
  - beleid en ambities overheden
  - archeologie
  - ecologie



**participatie**

- informatie ophalen bij experts
- meningen peilen bij dorpsbewoners en andere belangstellenden



**haalbaarheid**

- wat mag er?
- wat mag er niet?
- betaalbaarheid



**programma van eisen**

- opgesteld op basis van:
- invloedsfactoren
  - participatie
  - haalbaarheid



**akkoord**

programma van eisen  
akkoord door college  
en gemeenteraad

## 3 Planologische procedure



**ontwerpen woningbouwplan  
(bestemmingsplan)**



**juridische afstemming**  
gemeentelijke experts  
en ketenpartners



**publicatie concept  
woningbouwplan**  
de omgeving kan formeel  
reageren op het plan



**akkoord**  
woningbouwplan  
akkoord door college  
en gemeenteraad

## 4 Uitvoering



**voorbereidingen**



**verkoop**



**aan de slag**  
architecten, aannemers en  
toekomstige bewoners  
kunnen plannen gaan maken