

Nieuwbouw in en om De Trije Doarpen (**document gepresenteerd op ledenvergadering 2026**)

Plaatselijk Belang wil particuliere initiatiefnemers graag ondersteunen bij de realisatie van bouwplannen. Daarbij is de vereniging zelf geen partij. Op de ledenvergadering 2026 is de totstandkoming van bouwprojecten met de bijbehorende stappen besproken. Er loopt momenteel een initiatief van Zwanenburg Project bij de Baalder. De gemeente heeft geen plannen het moet van “eigen” initiatief komen.

Ook is op de vergadering een korte vragenlijst en een kaartje van de omgeving besproken. Want één van de vragen is natuurlijk waar woningbouw laats kan vinden. De cirkels in de kaart zijn suggesties uit verleden en aangevuld met de suggesties op de vergadering. Het zijn geen echte plannen!

Het gaat nu (2026) er om een idee te krijgen van mogelijkheden en behoefte.

Bij het ontwikkelen van woningen spelen de volgende zaken een rol:

Locaties

- Het begint met beschikbaarheid van grond. De grondeigenaar en de kosten van de grond bepalen de eerste stappen. Speculatie met grond is een belemmering.

Eisen van het Rijk

- De landelijke norm is dat 1/3 van nieuwbouw sociale huur en 1/3 “betaalbaar” koop (tot 420.000) moet zijn. Het resteren 1/3 kan dan duurdere huur of duurdere koop zijn. Dit is een richtlijn.

Provincie

- De provincie voert een specifiek beleid om de identiteit van het Friese landschap te beschermen. Nieuwbouw in- en aansluitend aan bestaande kernen en geen nieuwe kernen.

Waterschap

- In het gebied de Veenweiden speelt de waterbeheersing een grote rol en nieuwbouw eist vaak ophoging van de grond en een nieuwe structuur voor de waterbeheersing (buffers, sloten, etc.)

Gemeente

- Naast de bestemming zijn meerdere omgevingsvergunningen nodig en de gemeente zal een plan in eerste instantie beoordelen en een principebesluit afgeven. Daarna kan het plan uitgewerkt en in behandeling genomen. Een aantal zaken die nodig zijn:
- Archeologisch onderzoek, Grondonderzoek (schone grond), geluidsonderzoek, natuuronderzoek, toetsing aan welstand, verkeersonderzoek, stikstofbelasting tijdens de bouw, stikstofbelasting tijdens gebruik etc.

Burgers

- In de procedure is er mogelijkheid voor bezwaren en de praktijk laat zien dat er vaak bezwaren zijn tegen de nieuwbouw. (ja maar niet in mijn achtertuin)

Bouw

- De kosten van de ontwikkeling versus de opbrengsten zijn natuurlijk erg belangrijk. Een goede doorrekening moet al aan het begin plaatsvinden want voor dat de eerste paal in de grond gaat is er al behoorlijk geld uitgegeven aan de voorbereiding en daar staan geen inkomsten tegenover.

Momenteel is er 1 project voorbereidende fase.

(Baalder Noordzijde, Zwanenburg Projecten (mooieplek.nl))

Plaatselijk belang de Trije Doarpen onderzoekt of, waar en wat voor behoefte aan nieuwbouw bestaat. Daarmee wil ze initiatiefnemers ondersteunen bij het ontwikkelen van plannen. Plaatselijk belang zal zeker niet zelf initiatief nemen.

Denk je dat er in de dorpen nieuwbouw moet plaatsvinden

- ☐ Ja – Binnen bestaande bebouwde kom
- ☐ Ja-Buiten bestaande bebouwde kom
- ☐ Nee-

Ben je zelf (binnen 5 jaar) op zoek naar andere woonruimte

- ☐ Ja – kleiner wonen
- ☐ Ja – groter wonen
- ☐ Ja – zelfstandig wonen
- ☐ Ja – andere reden
- ☐ Nee

Voor welke doelgroep moet er vooral gebouwd

- ☐ Studenten
- ☐ Alleenstaanden
- ☐ Gezin zonder kinderen
- ☐ Gezin met kinderen
- ☐ Ouderen (Levensloopbestendig)

In welke prijsklasse zoek je, of denk dat er behoefte is

- ☐ Sociale huur < 932 per maand
- ☐ Duurdere huur > 932 per maand
- ☐ Koop tot 420.000
- ☐ Koop duurder dan 420.000

Wat voor type woning zoek je, of denk je dat nodig is

- ☐ Vrijstaand
- ☐ 2 onder 1 kap
- ☐ Rijtjes
- ☐ Appartementen laagbouw, 2 verdiepingen (appartementen op winkels bijvoorbeeld)
- ☐ Appartementen hoogbouw (meer dan 2 verdiepingen)
- ☐ Anders

Hoe groot (woonoppervlakte) moeten de woningen/ appartementen zijn?

- ☐ Tussen de 75 m² en 100 m²
- ☐ Tussen de 100 m² en 125 m²
- ☐ Tussen de 125 m² en 150 m²
- ☐ Tussen de 150 m² en 175 m²
- ☐ Meer dan 175 m²

Hoeveel slaapkamers moeten de woningen hebben

- ☐ 1 slaapkamer
- ☐ 2 slaapkamers
- ☐ 3 slaapkamers
- ☐ 4 slaapkamers
- ☐ Meer dan 4 slaapkamers

Welke verdere eigenschappen zouden de woningen moeten hebben

- ☐ Tuin klein
- ☐ Tuin groot
- ☐ Garage
- ☐ Berging binnen
- ☐ Berging buiten
- ☐ Levensloopbestendig (alles begane grond)

Hierbij een kaart.

De gele cirkels zijn eerder voorgestelde nieuwbouwlocaties en afgekruid zijn plekken die afgewezen zijn door provincie of gemeente.
De rode cirkels zijn aanvullingen uit de vergadering.
Groen is het project in voorbereiding.

Provincie en gemeente beperken momenteel tot nieuwbouw binnen- of aansluitend aan de bebouwde kom.

