WONINGBOUWCOMMISSIE
WITMARSUM

Samenvatting aanvullende opmerkingen

Woonbehoefteonderzoek Witmarsum

Thematische analyse van de vrije tekstreacties

Augustus 2026

1. Doel en leeswijzer

Dit document bundelt de aanvullende opmerkingen die inwoners bij het woonbehoefteonderzoek hebben gegeven. De reacties zijn thematisch samengevoegd. Herhalingen zijn teruggebracht tot hoofdlijnen, terwijl concrete locaties, ideeën en aandachtspunten behouden zijn. Het doel is niet om iedere individuele formulering te herhalen, maar om de Woningbouwcommissie een bruikbaar overzicht te geven van wat inwoners naast de meerkeuzevragen belangrijk vinden.

Kernbeeld

De opmerkingen versterken het kwantitatieve beeld uit de enquête: inwoners vragen vooral om betaalbare woningen voor jongeren en starters, passende gelijkvloerse woningen voor senioren en maatregelen die doorstroming mogelijk maken. Tegelijk koppelen veel reacties woningbouw direct aan leefbaarheid: een dorpshuis/MFC, ontmoetingsplekken, voorzieningen voor jeugd en ouderen, voldoende groen, verkeersveiligheid en parkeren worden nadrukkelijk meegegeven als randvoorwaarden voor groei.

2. Hoofdthema's in één oogopslag

#	Thema	Samengevat	Signaal
1	Starters en jongeren	Betaalbare koop en huur, kleinere woningen, lokale kansen en voorkomen dat jongeren wegtrekken.	Zeer prominent
2	Senioren en doorstroming	Gelijkvloers, onderhoudsarm, 2 slaapkamers, kleine tuin of hofvorm; hierdoor gezinswoningen vrijspelen.	Zeer prominent
3	Leefbaarheid en ontmoeting	Veel behoefte aan MFC/dorpshuis, horeca, jeugdhonk, activiteiten en ontmoetingsruimten.	Zeer prominent
4	Betaalbaarheid en woningmix	Geen eenzijdig plan; mix van koop, huur, sociaal, middenklasse, jong/oud en verschillende woningtypen.	Prominent
5	Lokale binding en toewijzing	Voorkeur voor kansen voor eigen inwoners/regio en zorg dat vrijgekomen woningen lokaal beschikbaar blijven.	Prominent
6	Groen, dorpse schaal en ontwerp	Behoud dorpskarakter, voldoende groen, geen grote blokkendozen; meerdere reacties zijn terughoudend over hoogbouw.	Prominent
7	Verkeer en parkeren	Sportvelden, Menno Simonsstraat, hoofdroute en nieuwbouw vragen om veilige verkeers- en parkeeroplossingen.	Regelmatig
8	Proces en uitvoering	Sneller plannen realiseren, minder vertraging, bewoners vroeg betrekken en locaties doelgericht onderzoeken.	Regelmatig

3. Wonen: wat inwoners inhoudelijk vragen

3.1 Starters en jongeren

Een terugkerende zorg is dat jongeren onvoldoende kans hebben om in Witmarsum te blijven wonen. Respondenten verbinden dit niet alleen aan de beschikbaarheid van woningen, maar ook aan de toekomst van verenigingen, vrijwilligerswerk en de vitaliteit van het dorp.

- Betaalbare starterswoningen, met in meerdere reacties de voorkeur voor niet te grote woningen.
- Betaalbare koop én huur; enkele reacties waarschuwen nadrukkelijk tegen een plan dat uitsluitend uit koopwoningen bestaat.
- Voorrang of een vorm van lokale binding voor inwoners uit Witmarsum of de directe regio.
- Ook aandacht voor alleenstaanden en jonge gezinnen uit de middenklasse.
- Niet alleen woningen bouwen: ook voorzieningen en ontmoetingsplekken voor jeugd meenemen.

3.2 Senioren, gelijkvloers wonen en doorstroming

De sterkste inhoudelijke rode draad is dat geschikte seniorenwoningen doorstroming op gang kunnen brengen. Meerdere inwoners beschrijven dat ouderen nu in relatief grote gezinswoningen blijven wonen omdat een aantrekkelijk alternatief ontbreekt.

- Gelijkvloerse, onderhoudsarme woningen die betaalbaar blijven.
- Voldoende ruimte: vaak wordt minimaal een extra slaapkamer genoemd, plus berging en liefst een kleine eigen of gezamenlijke tuin.
- Woonvormen als een knarrenhof, hofje, appartement of woongemeenschap worden positief genoemd, vooral wanneer ontmoeting en onderlinge hulp mogelijk zijn.
- Een alternatief moet aantrekkelijk genoeg zijn om een bestaande, vaak goedkope of afbetaalde woning daadwerkelijk te verlaten.
- Door senioren passend te laten verhuizen kunnen gezinswoningen vrijkomen voor starters en gezinnen.

3.3 Woningmix en betaalbaarheid

Veel opmerkingen pleiten voor variatie in plaats van één dominant woningtype. Genoemd worden starterswoningen, seniorenwoningen, sociale en vrije huur, betaalbare koop, eenvoudige twee-onder-een-kapwoningen, tiny houses, kavels, appartementen en woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

- Een gemengde wijk met verschillende leeftijden en inkomensgroepen wordt vaker als wenselijk beschreven dan clustering van huur en koop.
- Betaalbaarheid wordt gezien als voorwaarde voor zowel starters als senioren; hoge huren of hoge nieuwbouwprijzen kunnen de gewenste doorstroming juist blokkeren.
- Enkele reacties vragen om zelfbewoningsplicht of andere maatregelen tegen leegstand en speculatief gebruik.

4. Leefbaarheid: woningbouw is meer dan woningen

4.1 Dorpshuis, MFC en ontmoetingsplekken

Een groot deel van de vrije reacties koppelt woningbouw aan sociale voorzieningen. Vooral een dorpshuis of multifunctioneel centrum wordt herhaaldelijk genoemd. Daarbij wordt gedacht aan een plek voor jongeren, ouderen, verenigingen, biljarten, kaarten, toneel en andere activiteiten. Ook horeca of een café/kroeg wordt regelmatig gemist.

- Een MFC/dorpshuis als centrale ontmoetingsplek voor meerdere generaties.
- Een eigen plek of jeugdhonk voor jongeren.
- Ruimte voor ouderen die wel ontmoeting zoeken maar niet afhankelijk willen zijn van een zorginstelling.
- Koppelkansen met school, gymzaal/sporthal of andere maatschappelijke voorzieningen.

4.2 Voorzieningen, school en sport

Respondenten vragen om woningbouw in samenhang met de voorzieningenstructuur van Witmarsum. Ideeën lopen uiteen van een gezamenlijke nieuwe school met MFC/gymzaal tot herontwikkeling van bestaande schoollocaties voor wonen. Ook sportvoorzieningen, winkels en horeca worden genoemd als onderdeel van een leefbaar dorp.

4.3 Groen, spelen en dorpskarakter

- Ruime aandacht voor bomen, struiken, bloeiende velden, wateropvang en biodiversiteit.
- Speelplekken voor kinderen in nieuwe wijken.
- Nieuwbouw moet herkenbaar bij Witmarsum passen; meerdere reacties keren zich tegen grote, blokvormige bebouwing of hoge bouwmassa’s.
- Een aantal inwoners geeft expliciet de voorkeur aan bouwen aan de rand; anderen benadrukken juist eerst inbreiding te benutten.

5. Bereikbaarheid, parkeren en beheer

5.1 Verkeer en parkeren

Parkeren en verkeersveiligheid zijn duidelijke neventhema's. Vooral rond sportvelden en enkele hoofdstraten worden knelpunten ervaren. Bij nieuwe woningbouw wordt gevraagd om voldoende parkeerruimte en een veilige ontsluiting.

- Extra parkeeroplossingen bij het sportcomplex en tijdens drukke sportmomenten.
- Aandacht voor Menno Simonsstraat, hoofdstraat en bereikbaarheid voor hulpdiensten.
- Handhaving op parkeren op stoepen en onveilige situaties.
- Bij nieuwe wijken vanaf het begin voldoende parkeren en verkeersruimte reserveren.

5.2 Onderhoud en kwaliteit openbare ruimte

Een reeks opmerkingen gaat over achterstallig tuin- en woningonderhoud, verrommeling en onduidelijke verantwoordelijkheden bij huur- en koopwoningen. Deze reacties liggen deels buiten de directe woningbouwopgave, maar laten zien dat inwoners beheerkwaliteit belangrijk vinden voor het aanzien en de leefbaarheid van nieuwe én bestaande buurten.

6. Proces, locaties en uitvoering

6.1 Tempo en participatie

- Meerdere inwoners vinden dat planvorming en vergunningverlening te lang duren en willen sneller tot uitvoering komen.
- Er wordt gevraagd om een klankbordgroep van inwoners samen met gemeente, stedenbouwkundigen en planologen.
- Een deel van de reacties vindt dat bezwaarprocedures te veel vertragen; andere reacties benadrukken juist zorgvuldig en toekomstbestendig plannen.
- De boodschap is daarmee tweeledig: tempo maken, maar wel met een duidelijke lange-termijnvisie.

6.2 Genoemde locaties en koppelkansen

Locatie / gebied	Wat in opmerkingen wordt meegegeven
Hertenkamp	Voorstel om woningindeling ruimer te maken en daarmee doorstroming te ondersteunen.
Bestaande schoollocaties	Herontwikkeling voor seniorenwoningen/appartementen wanneer scholen eventueel verplaatsen.
't Fliet / Flietsterbos	Kans genoemd voor school/MFC en/of groene wijk met versterking van groenstructuur.
LMBW-terrein	Wordt genoemd als locatie om in de planvorming mee te nemen.
Haitsma-Hogenhuis / oude	Meerdere suggesties voor herontwikkeling, onder meer voor

landbouwschool	seniorenappartementen.
Spinnekop	Wordt genoemd als voorbeeld/kans voor gelijkvloerse woningen en doorstroming.
Menno Simonsstraat	Onbebouwde ruimte, ontsluiting, parkeren en verkeerssituatie worden als aandachtspunt genoemd.
Sportcomplex / sportvelden	Terugkerend verzoek om extra parkeercapaciteit en verkeersveiligheid.
't Spul / Meester de Vriesstraat	Voorbeelden in opmerkingen over onderhoud, stegen, stoepen en beheerkwaliteit.

7. Lokale binding en maatschappelijke gevoeligheden

Veel inwoners willen dat nieuwbouw en vrijkomende woningen zoveel mogelijk kansen bieden aan mensen met binding aan Witmarsum of de directe regio. Daarbij worden zorgen genoemd over prijsopdrijving door kopers van buitenaf en over het verdwijnen van lokaal beschikbare woningen.

Een kleiner deel van de opmerkingen koppelt woningtoewijzing expliciet aan asielzoekers, statushouders of mensen van buiten Nederland. Deze uitspraken zijn sterk normatief en soms afwijzend geformuleerd. In deze samenvatting worden zij daarom niet als beleidsconclusie overgenomen, maar geregistreerd als signaal dat woningtoewijzing en ervaren schaarste maatschappelijk gevoelig liggen. Voor vervolgstappen is het raadzaam om te focussen op juridisch haalbare, doelgroepgerichte toewijzingscriteria zoals lokale binding, zelfbewoning en betaalbaarheid.

8. Samenvattende prioriteiten voor de Woningbouwcommissie

Prioriteit	Betekenis voor vervolg
1. Zet doorstroming centraal	Ontwikkel aantrekkelijke seniorenwoningen én betaalbare starterswoningen als samenhangende strategie.
2. Maak betaalbaarheid concreet	Werk met realistische prijs- en huursegmenten en voorkom dat nieuwbouw alleen voor hogere inkomens bereikbaar is.
3. Kies voor een gemengde woningvoorraad	Combineer koop, huur, verschillende huishoudtypen en leeftijden; voorkom eenzijdige buurten.
4. Koppel wonen aan leefbaarheid	Neem MFC/dorpshuis, jeugd, ontmoeting, groen, spelen, sport en bereikbaarheid mee in gebiedsplannen.
5. Onderzoek lokale toewijzing	Verken juridisch haalbare mogelijkheden voor lokale binding, zelfbewoning en bescherming van betaalbare voorraad.
6. Werk locatiegericht	Beoordeel de vaak genoemde locaties op ruimtelijke haalbaarheid, eigendom, ontsluiting en bijdrage aan de woonbehoefte.
7. Organiseer tempo én draagvlak	Werk met een heldere planning en een klankbordgroep, zodat participatie vroeg plaatsvindt en latere vertraging wordt beperkt.

9. Eindbeeld

De vrije opmerkingen laten een breed, maar opvallend samenhangend beeld zien. De woningbouwopgave wordt door inwoners vooral gezien als middel om Witmarsum ook sociaal en demografisch vitaal te houden. De sterkste combinatie is: jongeren betaalbaar laten instromen, senioren aantrekkelijk laten doorstromen en tegelijk investeren in voorzieningen die ontmoeting en leefbaarheid ondersteunen. Nieuwbouw krijgt het meeste draagvlak wanneer zij betaalbaar, gevarieerd, groen, verkeerskundig goed ingepast en herkenbaar dorps van karakter is.

Kernboodschap voor besluitvorming

Bouw niet alleen woningen, maar bouw aan doorstroming en leefbaarheid: betaalbaar voor jongeren, aantrekkelijk voor senioren en passend bij de schaal, voorzieningen en identiteit van Witmarsum.