

PB *Kollumerzwaag en Veenklooster*

Aan het College van burgemeester en wethouders
en gemeenteraad van Noardeast-Fryslân

Kollumerzwaag en Veenklooster, 16 juli 2021

Onderwerp: acties voor uitbreiding van woningbouw in Kollumerzwaag en kleinschalig in Veenklooster

Geacht gemeentebestuur,

In reactie op een e-mail van uw gemeente over het onderwerp woningbouwprogramma brengen wij in deze vervolgbrief de urgente acties voor woningbouw in Kollumerzwaag en Veenklooster nader bij u onder de aandacht. De verzending van deze brief naar uw gemeente is enkele dagen vertraagd, zoals gemeld door de voorzitter van ons bestuur van Plaatselijk Belang Kollumerzwaag en Veenklooster.

Bij de dorpenronde eind 2020 in het kader van de woonvisie is de urgente woonvraag voor de onderscheiden doelgroepen naar voren gebracht. In vervolg op het verslag van die dorpenronde (waar wij dit voorjaar inhoudelijk op hebben gereageerd) hebben wij uw gemeentebestuur opgeroepen tot een actiegerichte aanpak voor uitbreiding van woningbouw, zodat vlot kan worden ingespeeld op de dringende behoefte. Inmiddels zijn we ca. drie maanden verder en gaan we er vanuit dat uw gemeentebestuur meters wil gaan maken in Kollumerzwaag als tweede woondorp in inwoneraantal in Noardeast-Fryslân (na Kollum).

In onze brief van april 2021 hebben wij onze prioriteit gelegd bij uitbreidingslocaties voor woningbouw in onze dorpen. De per mail recent naar ons toegezonden beide overzichten sluiten voor een deel aan op onze concrete oproep. Wij beschouwen dat dan ook als eerste stap in de juiste richting. Een inhoudelijke reactie op onze brief van april 2021 zien wij bij deze overzichten nog niet terug.

1) *Kollumerzwaag als tweede dorp in Noardeast-Fryslân na Kollum*

Een toelichting in een mailbericht van uw gemeente dat u te maken hebt met 52 dorpen met veel ideeën voor woningbouw willen wij best geloven, maar uw gemeentebestuur zal prioriteit willen geven aan dorpen met een stabiele en sterke lokale woningmarkt. De centrale ligging van onze dorpen maken dat meer dan in veel andere dorpen de woningnood hoog is.

Kollum is het grootste dorp in de gemeente Noardeast-Fryslân. Wij hebben er alle begrip voor dat dit grootste dorp een hoge prioriteit krijgt na de stad Dokkum. Wij vragen van uw gemeentebestuur na Kollum de tweede woonprioriteit als beleidsuitgangspunt te nemen voor onze dorpen. Ons dorp wenst hierbij als uitbreidingsambitie in te zetten op minimaal de helft van aantallen woningbouw als in Kollum worden gebouwd. Op die manier kunnen jong en oud in vooral Kollumerzwaag als tweede dorp van de gemeente blijven wonen en een plek krijgen.

In onze omjouwingsfisy 'Ferbinend Foarút' 2020-2025 van onze beide dorpen hebben wij onze inzet voor versterking van wonen in onze dorpen naar voren gebracht. Hierin is helder beschreven dat de toenemende vraag op lokale woningmarkt nijpend is voor met name jongeren. Een digitale versie van onze omjouwingsfisy kunt u vinden op internet:

<https://www.yumpu.com/nl/document/read/63081303/omjouwingsfisy-kollumersweach-feankleaster>

Onze beide dorpen liggend in het fraaie beschutte landschap kennen een steeds grotere aantrekkingskracht op de regionale woningmarkt. Schone lucht speelt hierbij ook steeds meer mee. De centrale ligging binnen de regio wordt door steeds meer mensen opgemerkt ook van buiten de regio. Die uitgangspositie is sinds de komst van de Centrale As in positieve zin versterkt.

2) In gang zetten van voorbereidingen voor nieuwe uitbreidingswijk Kollumerzwaag

In april jl. hebben wij vanuit onze omjouwingsfisy een strategisch vraagstuk aan u voorgelegd voor de volgende uitbreidingswijk van Kollumerzwaag. Na de uitbreiding van Cedelshof fase 3 heeft Kollumerzwaag geen uitbreidingsgebied voor wonen meer beschikbaar. Het is aan uw gemeentebestuur om in de komende maanden voor het tweede grootste dorp van Noardeast-Fryslân tijdig lijnen uit te zetten om bestuurlijke keuzes te maken voor lange termijn uitbreiding van ons lintdorp voor de komende 10 tot 15 jaar.

De beschikbaarheid van woningen op de woningmarkt is de afgelopen jaren in rap tempo afgenomen. Hieruit kan worden afgeleid dat er behoefte is aan nieuw uitbreidingsgebied binnen afzienbare termijn. Bij dit laatste punt is van groot belang dat uw gemeente voortvarend blijft inzetten op tijdige verwerving van strategische grondposities door uw gemeente, zodra u een besloten beslissing hierover heeft genomen.

Buurdorp Westereen raakt steeds meer volgebouwd tot aan de buitengrenzen van ons dorp, zodat het nu aan Kollumerzwaag is om met een strategisch doorpakkende gemeente Noardeast-Fryslân de komende maanden te gaan voorbereiden op een nieuwe woonwijk voor Kollumerzwaag.

3) Hoogste prioriteit voor uitbreiding van Cedelshof fase 3

In onze brief van april 2021 hebben wij u voorgesteld versneld een stedenbouwkundig ontwerp voor Cedelshof fase 3 uit te laten werken, zodat daar vervolgens vlot een bestemmingsplan voor gemaakt kan worden. In de toegezonden tabel zien wij nu een bescheiden aantal van 10 woningen genoemd voor Cedelshof fase 3. Dat zal ons inziens duidelijk te weinig zijn voor invulling van deze uitbreidingslocatie en is bij lange na niet genoeg om de acute woningnood in Kollumerzwaag onder vooral jongeren op te lossen. Een stedenbouwkundig plan is in de komende weken noodzakelijk om meer inzicht te verkrijgen in het precieze aantal woningen.

Als toegelicht in onze eerdere brief is Cedelshof fase 4 vol gebouwd. De laatste vrijstaande woning van deze fase is gebouwd (deze staat nog in uw overzicht overigens nog als te bouwen). Ook de paar bouwkavels aan de Saedkampe zijn benut nu de laatste vrijstaande woning daar in aanbouw is. De laatste belangrijke nog te benutten grondpositie van de gemeente in ons dorp is de uitbreidingslocatie Cedelshof fase 3. Op die plek is nog ruimte te benutten voor realisatie van betaalbare twee-onder-één kap woningen voor starters met voldoende volume op de verdieping. Voorafgaand aan de woonvisie van de gemeente uitgevoerd onderzoek wijst uit dat dit type woningen onvoldoende aanwezig is binnen de lokale particuliere woningvoorraad, terwijl daar veel vraag naar is.

Als Plaatselijk Belang stellen wij uw gemeentebestuur nogmaals voor met de hoogste prioriteit een stedenbouwkundig ontwerp te laten maken voor fase 3 van de Cedelshof. Een nieuw bestemmingsplan zal nodig zijn om deze woningbouwlocatie met spoed volgend jaar tot ontwikkeling te brengen. Als PB bestuur zien wij samen met basisschool De Stapstien met lede ogen aan dat jongeren uit ons dorp op dit moment hun betaalbare woning elders moeten zoeken, omdat deze uitbreidingslocatie nog niet beschikbaar is. Dit vertrek van jongeren door de actuele woningnood maakt dat een doorpakkende gemeente van groot belang is. Het is de hoogste tijd om per direct stappen te zetten richting nieuwbouw van betaalbare woningen.

Ook voor ouderen kan Cedelshof 3 perspectief bieden, maar dan zal hier een behoorlijk groter aantal woningen gebouwd moeten worden in een passend stedenbouwkundig concept. In onze brief van april jl. zijn wij hier uitgebreider op ingegaan.

4) Uitbreiding bedrijventerrein Kollumerzwaag met woonwerklocatie(s)

Naast Cedelshof fase 3 is er binnen het kader onze omjouwingsfisy 'Ferbinend Foarút' 2020-2025 ook aandacht voor uitbreiding van het bedrijventerrein in ons ondernemersdorp Kollumerzwaag. Daarover is onze lokale ondernemersvereniging OVK reeds enige tijd in gesprek met uw gemeentebestuur met economische zaken van uw gemeente. Uitbreiding van het bedrijventerrein raakt ook wonen, omdat een gefaseerde uitbreiding van het bedrijventerrein met woonwerk-kavels hierbij relevant is. In de komende uitbreidingsfase voor het bedrijventerrein vragen wij u namens het bestuur van OVK rekening te houden met 5 bedrijfswoningen.

5) Invullen lege plekken aan woonstraten in eigendom van Thús Wonen

Binnen de verstrekte overzichten ontbreken de beide nog op te vullen lege plekken in eigendom van Thús Wonen aan de woonstraten Bjirkehof en Kastanjehof. Daarover hebben wij uw gemeentebestuur en Thús Wonen de afgelopen dagen een vervolgbrief toegestuurd met een nieuwe oproep aan Thús Wonen om eerdere beloftes nu eindelijk eens na te gaan komen. Het is in onze visie van groot belang dat in een tijdperk van nijpende tekorten voor huurwoningen enkele lege plekken (door eerdere sloop) in onze woonstraten op korte termijn concreet worden ingevuld. Thús Wonen kan op basis van de eigen cijfers over de vraag naar grondgebonden huurwoningen in Kollumerzwaag dit alles intern eenvoudig onderbouwen en motiveren, maar tot op heden lijkt bij de woningcorporatie de bestuurlijke wil te ontbreken om vlot door te zetten.

Daadkracht van directie en Raad van Toezicht van de woningcorporatie is van belang. Kollumerzwaag en Veenklooster laten zich niet met een kluitje in het riet sturen. De corporatie kan bij dit alles het initiatief nemen voor een noodzakelijk aanpassing van het bestemmingsplan in overleg met uw gemeentebestuur, zoals in onze eerdere brieven hierover heel duidelijk vanuit onze visie toegelicht. Wij vragen u met klem samen met ons als bestuur van Plaatselijk Belang Thús Wonen te vergen op actie om de lege plekken in beide straten voortvarend en met woonkwaliteit duurzaam in te gaan vullen. Dit kan eenvoudig in aansluiting op de architectuur van daarnaast reeds gebouwde huurwoningen een realisatieplan van passende grondgebonden huurwoningen om die woonstraten te voltooien.

6) Lopende kleinschalige woningbouw

In uw overzichten maakt u melding van lopende kleinschalige uitbreidingsplannen voor woningbouw in onze beide dorpen voor een belangrijk deel binnen het kader van bestaande planologische mogelijkheden. Die lopende ontwikkelingen volgen wij als PB bestuur samen met onze lokale werkgroepen en projectgroep onder de Omjouwingsfisy 'Ferbinend Foarút' 2020-2025.

In onze brief van april hebben wij u voor Veenklooster attent gemaakt op een eerdere bestuurlijke consultatie van college van burgemeester en wethouders van Kollumerland richting ons PB Bestuur over een initiatief van de grondeigenaar voor de oude tennisbanen bij Feankleaster dat deze daar een kleinschalige wooninvulling wenst. In uw overzicht ontbreekt deze ontwikkeling echter.

Zoals eerder opgemerkt zouden wij een combinatie van een passende kwalitatief hoogwaardige invulling voor een enkele woning naast een mogelijk openbaar trapveld voor het dorp hier passend vinden. Feankleaster is in tegenstelling tot Kollumersweach verder geen groeidorp.

Wij zien in augustus met belangstelling uw vervolgacties tegemoet naar aanleiding van deze nieuwe brief in het verlengde van eerdere constructief overleg bij de dorpenronde en onze brief van april jl..

Ons bestuur van Plaatselijk Belang wenst onze inwoners na de zomer te informeren over de concrete acties van uw gemeentebestuur voor uitbreiding van woningbouw in onze dorpen via ons digitale dorpskrant www.kollumerzwaag.nl

Hoogachtend,

Bestuur Plaatselijk Belang Kollumersweach en Feankleaster