Gemeenteraad Weststellingwerf
Postbus 60
8470 AB Wolvega

Oldeholtpade, 18 januari 2021

Geachte leden van de raad,

Samen met mijn compagnon, de heer Vincent Hoekstra uit Oldeholtpade ben ik enige tijd geleden (sinds april 2020) in gesprek gegaan met gemeente Weststellingwerf over een bouwplan aan de Heerenveenseweg 47/49/49B te Wolvega.

Heerenveeseweg 47/49
De heer Hoekstra heeft nummer 47/49 onlangs aangekocht. Op deze locatie mogen 5 grondgebonden woningen worden gebouwd zoals is gebleken tijdens de gesprekken die zijn gevoerd met de verkoper destijds. Hier hebben wij ook documentatie van mogen ontvangen. Zie bijlage(n).

Uitbreiding plan
Bij de marktverkenning van Heerenveenseweg 47/49 samen met makelaardij Hofstee werd door Makelaardij Hofstee geopperd om i.p.v. de 5 grondgebonden woningen, welke lastig te verkopen waren, appartementen te maken omdat hier heel veel vraag naar is binnen Wolvega (en binnen de gemeente). Tijdens het locatiebezoek werd gesproken met de eigenaar van Woco Autobanden , Heerenveenseweg 49B. Deze gaf te kennen binnen afzienbare tijd de locatie wel te willen verlaten en zijn vastgoed tegen die tijd wel te willen verkopen. Heerenveenseweg 47/49 enkel en alleen mocht niet ingevuld worden met appartementen, zo bleek uit overleg met de Afdeling Ruimte.

In combinatie met Heerenveenseweg 49B was dit bespreekbaar, mits op voorhand inzichtelijk zou worden gemaakt op welke manier. Hiervoor is uiteindelijk HKB Stedenbouw gevraagd om een stedenbouwkundige verkenning van de locatie te maken. Uit deze verkenning kwam een opzet van 27 appartementen en het behoud van de karakteristieke woning Heerenveenseweg 47. De stedenbouwkundige verkenning is bijgevoegd als bijlage. De opzet is dat een gemeenschappelijk binnenterrein en een separaat gebouwtje (Heerenveenseweg 47) voor eventueel gemeenschappelijke functies (zoals bijvoorbeeld familie evenementen, zorgpersoneelsruimte of een fietsenstalling), saamhorigheid creëert. Het ‘hofje’ idee.

Marktverkenning uitbreiding bouwplan
Zoals gezegd worden we vanaf het begin van de planvorming bijgestaan door Makelaardij Hofstee, Jan Land. Hij heeft een reactie op de stedenbouwkundige verkenning gegeven. Deze heb ik ook bijgevoegd. Concrete conclusie: op dit moment is de vraag het grootst naar appartementen van 100 - 120 m2, met eigen parkeerplaats, 3 slaapkamers (2 kan ook), ruim terras of balkon waar je buiten kan zitten, in het centrum op loopafstand van alle voorzieningen. Op Heerenveenseweg 47/49/49B is dit allemaal te realiseren!

Er is/wordt tevens gekeken om e.e.a. in te vullen met een zorg gerelateerde functie. De eerste optie is echter vooralsnog woningbouw voor verkoop/verhuur.

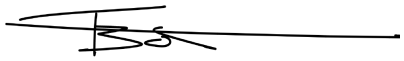
Conclusie gesprekken gemeente Weststellingwerf tot nu toe
Inhoudelijk staat uw Afdeling Ruimte niet onwelwillend tegenover dit plan. Echter, er wordt telkenmale gecommuniceerd dat er geen contingent beschikbaar is en dat hierover een strakke

discussie met de provincie wordt gevoerd. Ofwel: vanuit de provincie wordt opgelegd dat er niet meer woningen mogen worden gebouwd. Na dit herhaaldelijk te horen hebben gekregen hebben wij contact gezocht met de provincie (beleidsmedewerker Wonen). Hieruit kwam een andere lezing naar voren. Het klopt dat de provincie een bepaald contingent 'beschikbaar' stelt. Alleen de keuze waaraan dit contingent wordt 'besteed' is een bestuurlijke. Met andere woorden: het is niet zo dat het bouwplan i.v.m. ontbreken contingent niet door kan gaan, maar omdat er gekozen wordt voor andere plannen/ een ander plan. Naar onze overtuiging kan dit geen ander plan zijn dan de Lindewijk, fase 2.

Woonvisie
We begrijpen dat de gemeente regie wil houden op bouwplannen. We vinden de conclusie 'we kunnen geen verdere medewerking verlenen want we hebben geen contingent' te kort door de bocht daar volgens ons blijkt dat er sprake is van een bestuurlijke discussie/ keuze. Als de Woonvisie er naast wordt gelegd zou het plan omarmd moeten worden (er is meer behoefte aan levensloopbestendige woningen, men wil verkrotting voorkomen, uitbreidingsnieuwbouw brengt risico op toekomstige leegstand met zich mee, de vergrijzing zorgt voor een toename van woningvraag naar levensloopbestendige woningen, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen, focus op inbreiding in plaats van uitbreiding etc.). Dan nog begrijpen we dat hier nauw overleg over gevoerd moet worden, maar dan over overleg over stedenbouwkundige randvoorwaarden, planning, bestemmingsplanwijziging e.d. Niet over: kan niet want geen contingent.

Vraag
Wij vragen de raad hierbij om kritisch te kijken naar de voorliggende bouwmogelijkheid welke geen aanlooptijd van jaren behoeft en welke een grote, zo niet enorme vraag in de bestaande woningmarkt in kan vullen op een acceptabele manier. Deze bouwgrond is op korte termijn beschikbaar en biedt een uitstekende manier om middels maatwerk invulling te geven aan de Woonvisie.

Met vriendelijke groet,



Tjeerd Bos
Vincent Hoekstra

Bijlagen

- Initieel plan Heerenveenseweg 47/49
- Plan Heerenveenseweg 47/49/49B (inclusief Woco)
- Marktadvies makelaardij Hofstee