

Geachte heer/ mevrouw,

Hierbij dienen wij onze zienswijze in op het Woonplan Tolbert - Leek.

Het verhuizen van de scholengemeenschap en het ontwikkelen van een campus passen niet aan de Tolbertervaart, zo ver buiten de kern. De urgentie die RSG de Borgen inmiddels kent passen ook niet bij de termijn van de plannen (15/20 jaar of langer). Het eventueel vroegtijdig starten van een dergelijk project terwijl de geplande woningbouw er om heen om vele redenen uiterst onzeker is zal uiteindelijk zeer waarschijnlijk zelfs resulteren in een campus veraf van haar gebruikers.

In een tijd waarin duurzaamheid centraal staat en stikstof regels een enorm grote uitdaging vormen, vinden wij het ontwikkelen van de Tolbertervaart geen goede keuze. Wij zijn bang dat de gemeente kiest voor (wat lijkt) een snelle en zeer kostbare uitbreidingsmogelijkheid, in plaats van het verbeteren van de kwaliteit en leefbaarheid van de dorpen Leek en Tolbert.

Naast het maatschappelijk belang dat de gemeente heeft om te bouwen voor haar huidige inwoners en de toekomstige inwoners van Tolbert en Leek, heeft de gemeente ook een maatschappelijk belang om te zorgen voor een goede groene omgeving voor haar inwoners. Het coulisselandschap aan de Tolbertervaart heeft niet alleen een belangrijke functie voor de omwonenden, maar ook voor de mensen uit Sintmaheerd en Oostindie. Het gebied heeft altijd een belangrijke rol gespeeld voor vele inwoners van Tolbert en Leek die hier het welbekende rondje Tolbertervaart maakten. Het is een gebied met mountainbike routes, wandelroutes, fietsroutes en één van de laatste doorgangspaden op onverhard pad waar je nog een buitenrit kan maken richting de manege van Tolbert.

Wij vinden het belangrijk dat dit gebied de recreatieve functie behoudt. Als dit gebied verdwijnt, verdwijnt er een belangrijke groene omgeving.

Wij snappen niet dat er nu al gekeken wordt naar de bouw van een campus en grootschalige woningbouw aan de Tolbertervaart. Aan de ene kant omdat er in Leek en Tolbert een enorme opgave ligt om bestaande bedrijven te verhuizen en daardoor weer plek te creëren voor woningbouw. Aan de andere kant omdat er voor veel van de dorpen in het Westerkwartier nog woonplannen gemaakt worden. Dorpen die juist willen uitbreiden, omdat de leefbaarheid van deze dorpen onder grote druk staan.

In het Woningmarktonderzoek 2020-2030 dat door KAW is uitgevoerd. Worden verschillende uitspraken gedaan over hoe de woningmarkt zich ontwikkelt. Wij sommen hier een aantal van op en vragen u, waarom wordt met deze uitspraken geen rekening gehouden in het maken van de woonplannen en de termijnen hiervan?

- “Ontwikkel plannen zo dat zij ook tussentijds af te ronden zijn. Zodat plannen waar nodig tijdelijk of permanent kunnen worden stilgelegd”. **Dit staat haaks op de ontwikkeling van de campus midden op de Tolbertervaart. Mocht de markt omslaan dan ligt zowel de school als de sportvelden in landelijk gebied.**

- “Er is veel animo voor regiodorpen en bestaande woonbuurten, maar het aanbod ervan is nog groter en neemt de komende jaar toe door sterfte”. **In de ambitie van B&W voor het bouwen van woningen, wordt niet meegenomen dat er op den duur een overschot ontstaat door sterfte.**
- “Voorkom dat binnenstedelijke of -dorpse, vaak lastiger te ontwikkelen locaties, blijven liggen. Na 2030 loopt de vraag naar woningen in de regiogemeenten naar verwachting op steeds meer plekken snel terug. Vooral als gevolg van een snel oplopende sterfte en daarmee een snel stijgend woningaanbod”. **B&W heeft haar woningbouwambitie juist meer verhoogd, terwijl er in de onderzoeken staat dat de vraag in 2030 juist weer terug loopt. Waarom is de woningbouwopgave verhoogd?**
- “De woningmarkt kent vaak een ‘varkenscyclus’ waardoor vraag en aanbod elkaar in tijd vaak net mislopen, zowel op individueel niveau (de juiste woning op het juiste moment beschikbaar) als op grotere schaal (langjarige processen voor locatie ontwikkeling die net te laat of net te vroeg komen)”. **Er is veel vraag naar betaalbare woningen. De woningmarkt is al jarenlang overspannen. Niemand weet hoe de markt zich gaat ontwikkelen. Waarom een groen gebied volbouwen, terwijl de markt in een korte tijd kan omkeren?**
- De verwachting is dat er na 2030 een omgekeerde ontwikkeling ontstaat ten opzichte van de huidige. In grote gebieden ontstaat er veel aanbod door sterfte. Het kan tot prijscorrecties leiden en uiteindelijk tot overschotten. **Waarom wordt er geen rekening gehouden met sterfte en waarom wordt er niet eerst gekozen voor het herontwikkelen van binnendorpse locaties?**

Sinds 2022 is de vraag naar woningen fors toegenomen, vooral door migratie. Er was sprake van een verdubbeling van de bevolkingsgroei ten opzichte van het jaar er voor. Ook voor de komende jaren was de verwachting dat er door migratie sprake zou zijn van een flinke bevolkingstoename. De toename van de bevolking, door migratie, is door de landelijke verkiezingsuitslag onzeker geworden.

De stijging van bouwkosten en ook de stijging van de hypotheekrente brengen zowel investeerders als kopers in de problemen. Nieuwbouw woningen zijn voor veel kopers te duur. Zij haken daarom af. Voor projectontwikkelaars wordt het steeds moeilijker om plannen financieel rond te krijgen. Daardoor stranden op dit moment al projecten op de tekentafel. De verkoop van nieuwbouwprojecten loopt niet meer zoals dit voorgaande jaren ging. De nieuwbouwprijzen van veel woningen zijn zo hoog en de start van de bouw zo onzeker, dat de verkoop stagneert.

Hierbij een opsomming van locaties in Tolbert en Leek die ons inziens eerst (her)ontwikkeld dienen te worden en toegevoegd dienen te worden aan het Woonplan:

- Gebied achter de Liekeblom (fantastisch bereikbaar, loopafstand van centrum);
- Diverse panden in het centrum van Leek (bijvoorbeeld waar de bruidsmode zaak zat);
- Terrein van Hunter Douglas;
- Braakliggend stuk velden TLC;
- IJsbaan Tolbert;

- Terrein van oude Bluestrain;
- Oude Jumbo (perfect voor appartementen met winkels eronder);
- George Wilhelmalaan (apotheek en consultatiebureau);
- Rabobank gebouw;
- Nieuwbouw van RSG de Borgen op huidige locatie (meerdere verdiepingen) in combinatie met nieuwbouwwoningen;
- Het terrein aan de Midwolderweg (appartementencomplexen voor starters en ouderen, perfect bereikbaar).

Tevens verzoeken wij de gemeente Westerkwartier om ook te kijken naar alternatieven voor alleen maar nieuwbouwen, zoals:

- Alternatieven in het versoepelen van permanent wonen in recreatiewoningen;
- Het makkelijker maken om woongroepen te formeren;
- Minder strenge regels om mantelzorgwoningen te plaatsen;
- Alternatieven om het scheefwonen te verminderen (bijvoorbeeld het her invoeren van premie woningen of subsidies voor eenpersoonshuishoudens die verhuizen van een grote woning naar een kleine woning).

Pas een eenduidig beleid toe, dat voor de komende twintig jaar staat als een huis.

In onze mooie dorpen valt nog veel te halen in de reeds bebouwde gebieden. Door de campus met urgentie zo'n grote rol te laten spelen in de plannen wordt de kans van slagen van de ontwikkeling van de verder erg goede woonvisie (binnendorpse ontwikkeling, verplaatsen van industrie) ernstig bedreigd. We vertrouwen er hierbij op dat de professionals van de Gemeente Westerkwartier de waan van de politiek (en onderliggende persoonlijke ambities) als zodanig herkennen en een luisterend oor vinden bij de besluitvormers.

Wij vernemen graag van u een reactie van goede ontvangst van onze e-mail.
Alvast vriendelijk bedankt.

Vriendelijke groet,

...