

memo

CPO - project Oudemirdum Kerkstraat/Boegen

Aan: Leden van de Raad gemeente De Fryske Marren
Van: 
CC:
Datum: 14 februari 2022
Betreft: Bijlage bij brief aan Raad inzake coördinatie verzoek Oudemirdum

Opmerkingen: Betreft hier een korte versie van de woonbehoefte van inwoners Oudemirdum, voortkomend uit een geïnitieerd onderzoek door Plaatselijk Belang Oudemirdum. Het verloop van het onderzoek, de uitkomsten, gedragenheid van het dorp, de urgentie en de overdracht aan de gemeente, zijn verwoord in de document stukken Werk- en Woonvisie Oudemirdum (mei 2019) en Overdrachtsnotitie PB naar Gemeente (dec 2019). Beide stukken zijn in bezit van de gemeente.

Korte uitleg draagvlak Oudemirdum:

Plaatselijk belang Oudemirdum is tot 2019 al veelvuldig door de dorpsgemeenschap benaderd om zich in te zetten voor een betere en afgestemde woonbehoefte in het dorp. Het huidige woningaanbod is niet meer passend bij de wensen van de inwoners. Van jong tot oud, van huismoeder tot ondernemer. Er is al langere tijd niet meer gebouwd in Oudemirdum. Ouderen, die soms heel betekenisvol voor Oudemirdum waren, moesten verplicht verhuizen naar elders, omdat hun woning bij bijv. het wegvallen van een partner of het ouder worden te groot werd. Jongeren die zich wilden settelen konden geen woning vinden in Oudemirdum en moesten ook uitwijken naar elders, terwijl het werk in de buurt van Oudemirdum bleef. Jongeren die klein behuist waren, wilden doorgroeien in woonvolume, maar konden geen passende woning vinden. Etc. Dit betreffen dus inderdaad inwoners van Oudemirdum, met een sterke binding, die in het dorp willen blijven wonen. Het gaat om alle leeftijdsgroepen, jongeren (waaronder starters), middengroep en ook senioren die nu niet kunnen doorstromen.

Al met al kwamen er zoveel signalen bij Plaatselijk belang binnen dat door PB een werkgroep is samengesteld om de daadwerkelijke behoefte te peilen in het dorp. Deze werkgroep heeft een aantal activiteiten ondernomen om een goed en helder inzicht te krijgen. Via voorlichting bij Plaatselijk Belang vergaderingen, dorpskrant/sociale media zijn alle inwoners geïnformeerd met de vraag om hun visie op het bouwen van een aantal woningen te geven. Dit heeft tot een grote positieve, respons vanuit de bevolking geleid.

Steeds is daarbij aangegeven dat een eventueel bouwcontingent van woningen bedoeld zou moeten zijn voor de inwoners van Oudemirdum. Dit is ook de wens vanuit de dorpsbewoners. Via gemeentelijke bouwplannen is dit niet mogelijk, omdat die breed in de woningzoekende markt aangeboden moeten worden. Tevens bevordert het toewijzen van woningen aan dorpsgenoten juist specifiek de gewenste doorstroming in het dorp. Wat dus precies de bedoeling was. Ook is aan de bevolking steeds heel duidelijk gemaakt dat het bouwen in Oudemirdum echt vanuit het initiatief van het dorp zelf moet komen en dat er een aantoonbare vraag moet liggen. Voorwaarde van de actuele woonvisie in deze gemeente (zie pagina 13 van de woonvisie).

In overleg met de gemeente is binnen het dorp voor een CPO-formule met vraag gestuurde aanpak gekozen. Daarbij is hulp van het bedrijf KUUB uit Groningen (professional op het begeleiden van CPO-projecten) gezocht en lopende het traject is er ook steeds afstemming met de gemeente geweest. Plaatselijk belang monitort de voortgang.

Een van de afbreukrisico's is dat gaandeweg het proces van ontwikkeling blijkt dat de participanten voor woningbouw niet voldoende solvabel en solide zijn. Voor de bestaande participanten is dit helemaal oké, en hierop wordt een (voortdurende) check gedaan door het bedrijf KUUB. Naast het aantal gegadigden van 10 gezinnen (jong (met kinderen)/starters, middelbare leeftijd en gepensioneerden) is er bij het bestuur van de CPO nog een grote wachtlijst (van jong tot oud) van geïnteresseerden uit Oudemirdum. Al met al ligt hier een grote vraag voor woningen. ECHT gedragen vanuit de inwoners van het dorp en met een acute behoefte.

Tijdens de voorlichting aan de dorpsgemeenschap (waarbij ook de gemeente voorlichting heeft gegeven), bleek dat er geen (bouw) grond locaties in eigendom van de gemeente De Fryske Marren aanwezig zijn. Wel zijn er in de presentatie door DFM verschillende groene veldjes gepasseerd, die vrijwel allemaal speelveldjes voor de jeugd zijn. Deze zijn dan wel in eigendom van de gemeente, maar is in een vraag gestuurde CPO-formule onlogisch om te bouwen (volgens ons moet de gemeente ontwikkelde bouwgronden verloten, waarbij het bouwperceel ook aan iemand van buiten Oudemirdum toebedeeld kan worden). Daarnaast is het onlogisch op deze kleine postzegeltjes meerdere woningen in Oudemirdum te bouwen, omdat dit vermoedelijk tot veel bezwaren zal leiden onder de dorpsgenoten. Men heeft het voorbeeld van de piramide woning op de Ikebosker (welke destijds als postzegelperceel is ingebouwd tussen bestaande woningen) en nu als zeer niet passend wordt bestempeld.

Ook is zowel vanuit Plaatselijk Belang als vanuit de CPO-gegadigden groep het tijds- c.q. doorlooptraject van belang. De gemeente geeft aan dat ontwikkeling van dat soort perceeltjes, alsmede een geheel nieuw perceel in ontwikkeling vanuit de gemeente minstens 5 jaren zou duren.

De bevolking heeft in de overlegmomenten (Plaatselijk Belang vergaderingen) aangegeven zich in te willen zetten voor het perceel aan de Kerkstraat, waarop op dat moment nog een horeca bestemming lag. De grondeigenaar wilde ook hieraan wel mee werken en ook de huidige burens (9 stuks) zijn in het voortraject aan het principe verzoek allen geïnformeerd en meegenomen in het traject. Mondeling is al aangegeven dat we vanuit de directe burens geen bezwaar hoeven te verwachten. Een aantal verzoeken van deze burens zijn al in de tekening van het principe verzoek opgenomen (bijv. liever 1 huis dan een dubbele woning tegen ons erf), voorzijde woning gericht naar het hofje, geen lelijke schutting ed. (deze voorwaarden worden meegenomen in een Vereniging van Eigenaren).

Het huidige perceel aan de Kerkstraat is aansluitend aan de bestaande bebouwing van Oudemirdum en is passend bij de structuur zoals die ook in "plan Alta" is opgezet. Denk aan zogenaamde boskamers.

Daarnaast is op dit perceel een (familie) concept te realiseren. Het is kleinschalig. Het (familie) concept wat we als CPO groep door willen voeren is 3-ledig:

- a) Onderling is al afgesproken dat we zorg voor elkaar hebben, gezamenlijke activiteiten en andere zaken zoals energie zoveel als mogelijk te organiseren (VVE)
- b) Het uiterlijk van de woningen een verbindend element laten geven in bouwstijl. (Zoals bijv. gelijke passende dakhelling/hoogte/ goothoogte/ steensoort/ geen twee bouwlagen/ entree)
- c) De grondeigenaar, de familie ████████, heeft met de CPO-groep afgesproken dat de grondprijs geen commercieel uitgangspunt heeft, beduidend lager ligt dan de richtprijs die als bouwgrond voor Oudemirdum geldt. Dit vanuit een CPO/familie gedachte, waarbij voor Oudemirdumers de kans op aankoop/realisatie bereikbaar is.