



Beste collega raadsleden,

Dinsdagavond 14 februari hebben wij als fractie CPB gevraagd om het ingekomen stuk 'Woningbouw Sint Jansklooster' op de agenda voor de Politieke Markt te plaatsen. Onze motivatie hiervoor willen we graag met jullie delen.

Net als alle fracties hebben wij een ingekomen brief ontvangen van de initiatiefnemers die hun gemengde agrarische bedrijf zouden willen staken mits zij op een deel van hun grond, met momenteel agrarische bestemming, woningbouw kunnen realiseren. Initiatiefnemers hebben na ambtelijke gesprekken binnen de gemeente Steenwijkerland hiervoor een marktconsultatie gestart, een projectontwikkelaar benadert en ons in een bijlage bij de brief inzage in hun ideeën gegeven voor deze middelgrote woningbouw-ontwikkeling.

De locatie grenst aan de beoogde woningbouwlocatie Molenkampen IV waarvoor de gemeente Steenwijkerland plannen heeft om dit na 2028 te ontwikkelen. Om Molenkampen IV volledig te ontwikkelen is het tevens noodzakelijk dat de bedrijfsactiviteiten van dit gemengde agrarisch bedrijf gestaakt worden omdat een deel van Molenkampen IV in de belemmerende milieucontour van dit bedrijf ligt.

Met het voorstel van deze initiatiefnemers ontstaat een unieke mogelijkheid om uitvoering te geven aan de in de Woonagenda 2022 – 2026 omschreven woonbehoefte van 55 – 75 woningen. Wij zijn dan ook blij dat de gemeente Steenwijkerland aangegeven heeft positief te staan t.o.v. deze ontwikkeling zodat daadwerkelijk kan worden voorzien in de lokale behoefte van Sint Jansklooster.

Op basis van de informatie van 2020 is de Woonagenda 2022 – 2026 opgesteld waarin aangegeven staat dat er in Sint Jansklooster behoefte is aan woningen in de categorie goedkoop, betaalbaar laag en betaalbaar hoog. De focus op de te realiseren woningbouw ligt bij starters en ouderen. En in de afgelopen maanden is wel gebleken dat de behoefte eerder groter dan kleiner is geworden.

Ook het woningmarktonderzoek – dat als basis dient voor de Woonagenda 2022 – 2026 – laat zien dat woningbouw hier kansrijk is omdat Sint Jansklooster gezien wordt als voorzieningenkern. En naast een vraag naar woningen voor starters is een voorzieningenkern ook met name interessant voor ouderen die hier graag een – veelal grondgebonden – woning wensen.

Onlangs hebben 'de jongeren van Sint Jansklooster' uitgesproken dat wachten met het ontwikkelen van Molenkampen IV tot na 2028 voor hun absoluut veel te laat is. Zij willen niet wachten met zelfstandig wonen en gezinsvorming tot na 2028. Zij hebben al te veel jongeren zien vertrekken vanwege het ontbreken van betaalbare woningen.

Wanneer we kijken naar de leeftijdsopbouw van Steenwijkerland dan zien we een zeer sterke daling vanaf de leeftijd van 20 jaar en dat is in Sint Jansklooster niet anders. Een sterke daling die pas weer omhoog gaat vanaf de leeftijd van 40 jaar. De oorzaak hiervoor ligt grotendeels in de aangeboden werkgelegenheid en het ontbreken van betaalbare woningen. Versterken van de werkgelegenheid is niet eenvoudig vanwege de vele gemeenten die bedrijven aan willen trekken maar dit plan van de initiatiefnemers biedt wel een mogelijkheid voor het realiseren van betaalbare woningen.

Ook weten we dat het momenteel hebben van een goed voorzieningenniveau als een supermarkt, basisschool of huisarts geen enkele garantie biedt voor de toekomst. De beste kans op het behoudt van deze voorzieningen is voldoende inwoners die van deze voorzieningen gebruik maken. Daarbij groeit het aantal huishoudens veel sneller dan de bevolking. En deze 'huishoudensverdunning' gaat niet aan Steenwijkerland voorbij, het snel realiseren van woningen is dus van groot belang.

De plannen van initiatiefnemers bieden een mogelijkheid om naast hun locatie ook Molenkampen IV te ontwikkelen. Het moment waarop zal voor een groot deel door de woningbehoefte en -markt bepaald worden. Ook in de omliggende kernen van Sint Jansklooster is het aanbod minimaal. Met de voorgestelde ontwikkeling bieden we ook een kans aan inwoners die – vanwege het al langere tijd ontbreken van betaalbare woningen – vertrokken zijn naar andere kernen zoals Belt-Schutsloot, Blokzijl of Vollenhove maar liever in Sint Jansklooster zouden wonen. Hierdoor ontstaat er mogelijk ook in die kernen een iets ruimer aanbod van betaalbare woningen.

Als fractie CPB hopen wij dat jullie net zo doordrongen zijn van de behoefte van Sint Jansklooster naar betaalbare woningen als wij. Net als 'de jeugd van Sint Jansklooster' zijn wij blij met de huidige plannen van Wetland Wonen om woningen voor starters te realiseren op het sinds 2021 braakliggende terrein in de kern van Sint Jansklooster. Maar we moeten concluderen dat gezien de Woonagenda 2022 – 2026 dit slechts een druppel op een gloeiende plaat is.

Wij zien dit initiatief 'Woningbouw Sint Jansklooster' als een unieke kans om meer en eerder dan in 2029 invulling te geven aan de in de Woonagenda 2022 – 2026 omschreven woningbehoefte en rekenen op jullie steun.

Met vriendelijke groeten,

Ronnie Lassche
Tilko Gernaat