

ONDERZOEK LOCATIES KOLLUM

KANSEN VOOR
TOEKOMSTIGE
WONINGBOUW

in opdracht van
de gemeente
Noardeast-Fryslân



INHOUD

INLEIDING	3
WOONMILIEUS	4
METHODIEK	5
LOCATIES	6
CONCLUSIE	17



INLEIDING

Er is vraag naar een mix van woningtypen

Kollum is een dorp met regiofunctie in de gemeente Noardeast-Fryslân. Volgens de Dorpenatlas is het aantal huishoudens stabiel, met een groeivraag van zo'n vijftig woningen. In de huidige markt is een bandbreedte van honderd tot 120 ook verdedigbaar (zie Conclusie). Er is vraag naar een brede mix: natuurlijk gezinswoningen, maar ook (beperkt) appartementen. Onder starters is er vraag naar betaalbare (rij)woningen, terwijl ouderen bij voorkeur grondgebonden levensloopbestendig willen wonen. Er is dus ook een kwalitatieve vraag.

Kollum gaat voor groei en verkiest inbreiding

De gemeente heeft voor Kollum plannen voor zo'n honderd woningen. Daarbij gelden drie uitgangspunten: eerst het centrum, dan inbreiding boven uitbreiding (in lijn met het beleid van de provincie) en als laatste pas kijken naar mogelijke locaties aan de rand van het dorp. De uitkomsten van het onderzoek geven een indicatie in hoeverre dat mogelijk nodig is. Het geplande woningprogramma is flexibel: mocht er meer of minder vraag ontstaan, dan kan er worden bijgesteld.

Afbakening en resultaat van het onderzoek

Dit onderzoek brengt kansen voor toekomstige woningbouw in kaart op elf locaties in Kollum. Het betreft een ruwe modelmatige studie, als uitgangspunt voor verdere discussie. Het onderzoek bestaat uit drie bouwstenen.

- **Een dichtheidsanalyse.** Op basis van drie criteria (woonmilieu, bouwlagen omgeving en afstand tot voorzieningen) berekenen we een dichtheidsindicator. We gebruiken scores van 1 (laag) tot 5 (hoog). De dichtheidsindicator is geen beoordeling, maar dient als basis voor de woningprogrammakeuze.
- **Een woningprogramma.** Voor elke locatie kiezen we een mix van woningtypen die daar kan passen. Daaruit berekenen we het potentiële woningaantal.
- **Een beoordeling.** We beoordelen elke combinatie van locatie en woningprogramma op vijf criteria: match vraag/aanbod, inbreiding/uitbreiding, stedenbouwkundige inpassing, grondeigendom en doorlooptijd, ook hier met scores tussen 1 en 5.

In de conclusie zetten we alle locaties met hun scores op een rij. Vervolgens zetten we de potentiële aantallen af tegen de plannen en verdedigbare vraag in Kollum.

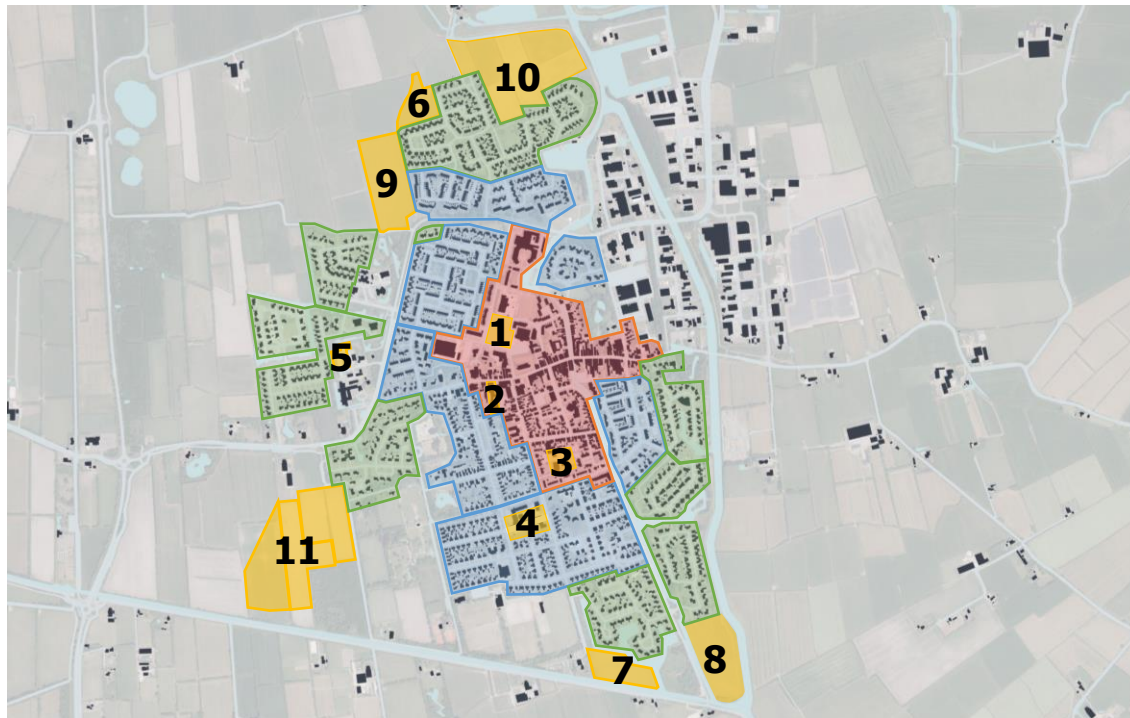


WOONMILIEUS

Centrumdorps, ringwijken en dorpsrand

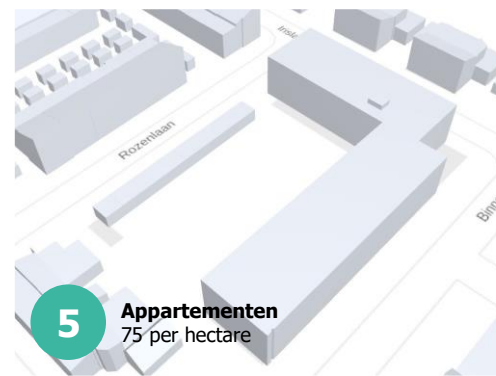
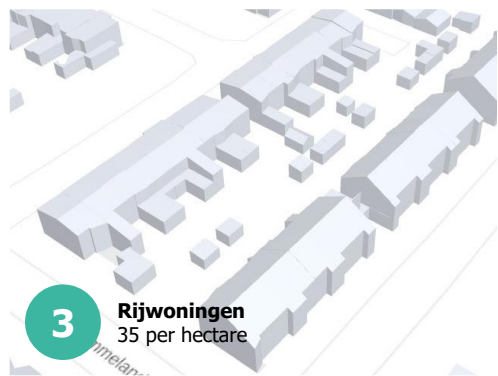
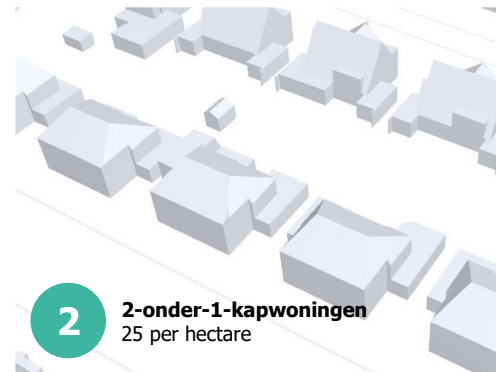
We onderscheiden drie woonmilieus: centrumdorps, ringwijken en dorpsrand. Deze zijn met rood, blauw en groen ingetekend op de kaart. Het centrumdorpsdeel heeft een historische kern met voorzieningen en deels meerlaagse bouw. Grotere winkels bevinden zich ten oosten van het centrum. De ringwijken zijn voor wonen, met vooral rijwoningen en tweekappers. De dorpsrand vormt de overgang naar de omliggende weilanden, met lage dichtheden en ruimte voor vrijstaande woningen. Voor elf locaties in deze drie woonmilieus onderzoeken we de kansen voor toekomstige woningbouw.

#	Naam	Woonmilieu
1	Voormalig Colle-terrein	Centrumdorps
2	BANDA/BALANZA	Centrumdorps
3	Timmerwerf	Centrumdorps
4	Bogermanlocatie	Ringwijken
5	Terrein voormalig gemeentehuis	Dorpsrand
6	Uitbreiding noordwesthoek klein	Dorpsrand
7	Uitbreiding aan zuidkant	Dorpsrand
8	Uitbreiding landtong zuidoostkant	Dorpsrand
9	Uitbreiding in noordwesthoek	Dorpsrand
10	Uitbreiding polder Tochmaland	Dorpsrand
11	Uitbreiding velden zuidwestkant	Dorpsrand

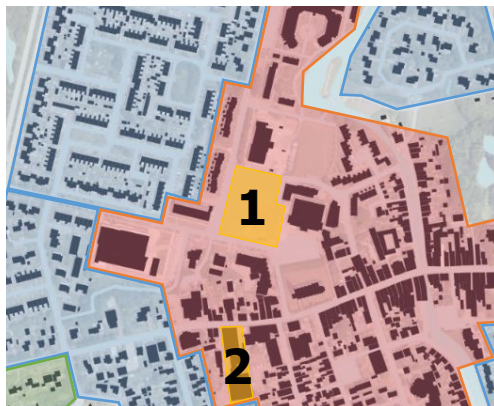


METHODIEK

In dit onderzoek gebruiken we vijf 'standaardtypen' woningen: vrijstaand (10 per hectare), 2-onder-1-kap (25 per hectare), rijwoningen (35 per hectare), grondgebonden levensloopbestendige woningen (30 per hectare) en appartementen (75 per hectare, uitgaande van complexen met 3-4 bouwlagen). Op basis van de dichtheidsindicator en specifieke locatietekenen komen we tot een mix en optelling van woningen per locatie.



LOCATIE 1: VOORMALIG COLLE-TERREIN



Het terrein van voormalig dorpshuis "de Colle" is nu tijdelijk in gebruik als parkeerplaats. De functie van bibliotheek en dorpshuis is overgenomen door de nieuwe Campus, ten zuidoosten van deze locatie. Dit is het dorpshart van Kollum, vlakbij de Voorstraat, de school, de kerk en andere (medische) voorzieningen. Deze plek vraagt duidelijk om een nieuwe invulling. Er is in Kollum beperkt vraag naar (levensloopbestendige) appartementen; dit is daarvoor de ideale locatie. In de plint kunnen aanvullende voorzieningen gehuisvest worden. De grond is eigendom van de gemeente en bebouwing op deze plek is niet controversieel. Alle seinen lijken hier op groen te staan voor woningbouw.

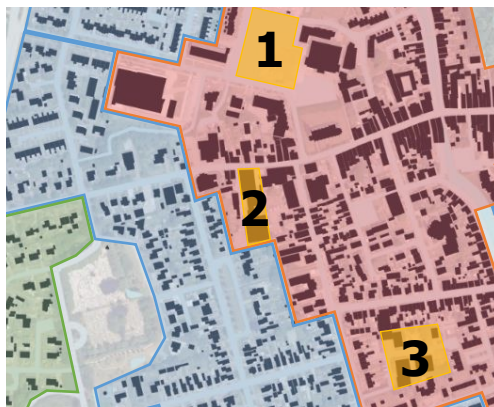
Woningprogramma					
Typologie	Per ha	Ha	Max. +/-	Delen	Mix
Vrijstaand	10	0,6	6	-- 0/ 6	0
2-onder-1-kap	25	0,6	15	-- 0/ 6	0
Rijwoningen	35	0,6	21	- 0/ 6	0
Levensloopb. (ggb)	30	0,6	18	- 0/ 6	0
Appartementen	75	0,6	45	++ 6/ 6	45
Totaal aantal woningen					45

Beoordeling	Score	Toelichting
Match vraag/aanbod	4	Levensloopbestendig
Inbreiding/uitbreiding	5	Inbreiding in centrum
Stedenbouwk. inpassing	5	Plek vraagt invulling
Grondeigendom	5	Gemeentegrond
Doorlooptijd	5	Geen belemmeringen
Gemiddelde score	4,8	

1 Voormalig Colle-terrein		Score
Woonmilieu	Centrumdorps	5
Bouwlagen omgeving	3-4 lagen	5
Afstand voorzieningen	200 m	5
Dichtheidsindicator		5
Overzicht voorzieningen		
Afstand supermarkt	400 m	4
Afstand medische vz.	100 m	5
Afstand bushalte	0 m	5



LOCATIE 2: BANDA/BALANZA



Locatie 2 bevindt zich direct aan de Voorstraat, het traditionele winkellint van Kollum. Het is daarmee een echte centrumdorps inbreidingslocatie, maar wel een met vraagtekens. Hier was een drukkerij gevestigd, dus de grond is mogelijk vervuild. Op dit moment is er een sportschool actief in het pand aan de Voorstraat. Qua locatie en omgeving is deze plek geschikt voor het realiseren van beschut wonen voor ouderen, voor een deel grondgebonden. Eerdere bestemmingsplannen spreken van vijftien à twintig woningen; dit komt ook uit het model. Gezien de genoemde vraagtekens is de kans op snelle ontwikkeling van deze locatie relatief klein, maar qua potentie is het wel een poging waard.

Woningprogramma

Typologie	Per ha	Ha	Max. +/-	Delen	Mix
Vrijstaand	10	0,3	3	-- 0/ 6	0
2-onder-1-kap	25	0,3	8	-- 0/ 6	0
Rijwoningen	35	0,3	11	- 0/ 6	0
Levensloopb. (ggb)	30	0,3	9	+ 3/ 6	5
Appartementen	75	0,3	23	+ 3/ 6	11

Totaal aantal woningen 16

Beoordeling

Beoordeling	Score	Toelichting
Match vraag/aanbod	4	Kans beschut wonen
Inbreiding/uitbreiding	5	Inbreiding in centrum
Stedenbouwk. inpassing	5	In woonomgeving
Grondeigendom	1	Derden, sportschool
Doorlooptijd	1	Sloop, grond, bezwaar?

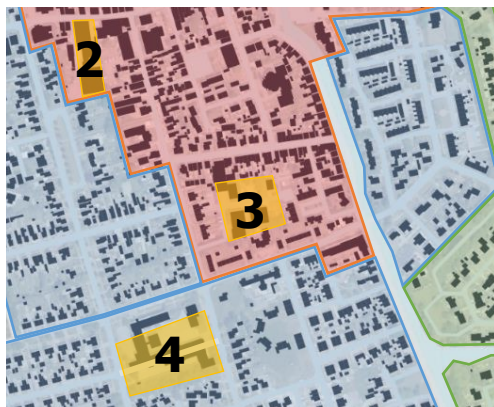
Gemiddeld 3,2

2 BANDA/BALANZA Score

Woonmilieu	Centrumdorps	5
Bouwlagen omgeving	2-3 lagen	3
Afstand voorzieningen	300 m	4
Dichtheidsindicator		4
Overzicht voorzieningen		
Afstand supermarkt	500 m	3
Afstand medische vz.	200 m	5
Afstand bushalte	200 m	5



LOCATIE 3: TIMMERWERF



De Timmerwerf in Kollum is een bijzondere plek, aan de rand van het centrumdorps woonmilieu. Volledig omringd door woonstraten bevindt zich hier nog een oud bedrijventerrein. Het terrein ademt een sfeer van verval, al zijn er nog wel bedrijven actief. Ook deze locatie is zeer geschikt voor kleinschalige woningbouw voor ouderen. Tweekappers en betaalbare rijwoningen passen hier ook. In totaal is er ruimte voor zo'n twintig woningen. Maar net als bij 2 is snelle ontwikkeling niet waarschijnlijk. De grond is maar deels in eigendom van de gemeente, er is nog bedrijvigheid en omwonenden kunnen bezwaar maken tegen nieuwe woningbouw. Dat doet echter niets af aan geschiktheid en potentie.

Woningprogramma

Typologie	Per ha	Ha	Max. +/-	Delen	Mix
Vrijstaand	10	0,6	6	-- 0/ 6	0
2-onder-1-kap	25	0,6	15	+ 2/ 6	5
Rijwoningen	35	0,6	21	+ 2/ 6	7
Levensloopb.	30	0,6	18	+ 2/ 6	6
Appartement	75	0,6	45	- 0/ 6	0

Totaal aantal woningen **18**

Beoordeling

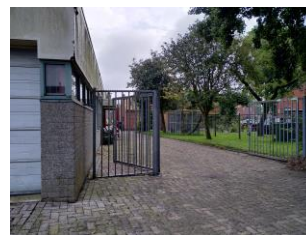
	Score	Toelichting
Match vraag/aanbod	5	Kans beschut wonen
Inbreiding/uitbreiding	5	Inbreiding rand centrum
Stedenbouwk. inpassing	5	In woonomgeving
Grondeigendom	2	Derden, deel gemeente
Doorlooptijd	1	Sloop, bedrijven, bezw.?

Gemiddeld **3,6**

3 Timmerwerf

Score

Woonmilieu	Centrumdorps	4
Bouwlagen omgeving	2 lagen	2
Afstand voorzieningen	500 m	3
Dichtheidsindicator		3
Overzicht voorzieningen		
Afstand supermarkt	600 m	3
Afstand medische vz.	400 m	4
Afstand bushalte	500 m	3



LOCATIE 4: BOGERMANLOCATIE



Het Lauwerscollege is recent verhuisd van deze locatie naar de nieuwe Campus in Kollum. Het pand staat niet leeg, maar heeft nu een tijdelijke invulling. Wonen ligt hier voor de hand; de één hectare grote ringwijklocatie is omringd door woonstraten. De gemeente is eigenaar van de grond en kan zelf het voortouw nemen. Een mix van grondgebonden (gezins)woningen ligt hier voor de hand, gezien de omliggende bebouwing. Daar is vraag naar, maar niet door ouderen. Eventuele sloop van het gebouw kan worden bemoeilijkt door discussie over cultuurhistorische waarde. In de hal bevindt zich ook nog groot kunstwerk. De uitkomsten van deze discussie zullen bepalend zijn voor de bouwkanen.

Woningprogramma

Typologie	Per ha	Ha	Max. +/-	Delen	Mix
Vrijstaand	10	1,0	10	+ 1/ 6	2
2-onder-1-kap	25	1,0	25	++ 3/ 6	12
Rijwoningen	35	1,0	35	+ 2/ 6	12
Levensloopb. (ggb)	30	1,0	30	- 0/ 6	0
Appartementen	75	1,0	75	- 0/ 6	0

Totaal aantal woningen **26**

Beoordeling

Beoordeling	Score	Toelichting
Match vraag/aanbod	3	Passende mix van typen
Inbreiding/uitbreiding	5	Inbreiding woongebied
Stedenbouwk. inpassing	5	Plek vraagt invulling
Grondeigendom	5	Gemeentegrond
Doorlooptijd	3	Sloop, gebouw, kunst

Gemiddeld **4,2**

4 Bogermanlocatie		Score
Woonmilieu	Ringwijken	3
Bouwlagen omgeving	2-3 lagen	3
Afstand voorzieningen	600 m	3
Dichtheidsindicator		3
Overzicht voorzieningen		
Afstand supermarkt	700 m	2
Afstand medische vz.	600 m	3
Afstand bushalte	600 m	3



LOCATIE 5: TERREIN VOORMALIG GEMEENTEHUIS



Met de totstandkoming van de gemeente Noardeast-Fryslân is het gemeentehuis in Kollum niet meer nodig. Het pand wordt medio 2022 te koop gezet en medio 2023 overgedragen aan de koper. Aan de noordkant van het perceel bestaat de mogelijkheid voor een mix van (betaalbare) woningen, ook appartementen. Gelet op de aanwezigheid van een brandweerkazerne, gasontvangststation, hogedruk-aardgastransportleiding en gemeentelijke gebouwen gelden afstandszones, waardoor het te bebouwen gebied klein is: ca. 0,5 ha. De huidige bestemming is maatschappelijk, waardoor een bestemmingsplanwijziging plaats moet vinden.

Woningprogramma

Typologie	Per ha	Ha	Max. +/-	Delen	Mix
Vrijstaand	10	0,5	5	+ 2/ 6	2
2-onder-1-kap	25	0,5	13	+ 2/ 6	4
Rijwoningen	35	0,5	18	- 0/ 6	0
Levensloopb.	30	0,5	15	- 0/ 6	0
Appartement	75	0,5	38	+ 2/ 6	12

Totaal aantal woningen **18**

Beoordeling

Score	Toelichting
3	Deel betaalbaar
3	Inbreiding, randzone
1	In deze vorm restgrond
5	Gemeentegrond
2	Bestemmingsplan, bezw.

Gemiddeld **2,8**

5 Terrein voormalig gemeentehuis

		Score
Woonmilieu	Dorpsrand	2
Bouwlagen omgeving	2-4 lagen	4
Afstand voorzieningen	500 m	3
Dichtheidsindicator		3
Overzicht voorzieningen		
Afstand supermarkt	800 m	2
Afstand medische vz.	500 m	3
Afstand bushalte	100 m	5



LOCATIE 6: UITBREIDING NOORDWESTHOEK KLEIN



Locatie 6 is de eerste en tevens kleinste van een zestal potentiële uitbreidingslocaties. Op deze 1,2 hectare gemeentegrond aan de dorpsrand past een combinatie van vrijstaande woningen en tweekappers, in totaal een kleine twintig. Dat sluit aan bij het landelijke karakter van deze plek. Bovendien past de afronding van deze hoek stedenbouwkundig deels binnen de contouren van Kollum, en is het dus niet een uitbreiding pur sang. Daarmee is het een aantrekkelijke en realistische optie, zeker vergeleken met andere uitbreidingslocaties. De grond is op het oog vrij, maar het is wel aannemelijk dat omwonenden bezwaar maken tegen woningbouw. Dat kan de doorlooptijd nog negatief beïnvloeden.

Woningprogramma

Typologie	Per ha	Ha	Max. +/-	Delen	Mix
Vrijstaand	10	1,2	12	++ 4/ 6	8
2-onder-1-kap	25	1,2	30	+ 2/ 6	10
Rijwoningen	35	1,2	42	-- 0/ 6	0
Levensloopb. (ggb)	30	1,2	36	-- 0/ 6	0
Appartementen	75	1,2	90	-- 0/ 6	0

Totaal aantal woningen 18

Beoordeling

Beoordeling	Score	Toelichting
Match vraag/aanbod	3	Hier is al veel van
Inbreiding/uitbreiding	2	Uitbreiding, afronding
Stedenbouwk. inpassing	4	Kleinschalige afronding
Grondeigendom	5	Gemeentegrond
Doorlooptijd	3	Grond vrij, bezwaar?

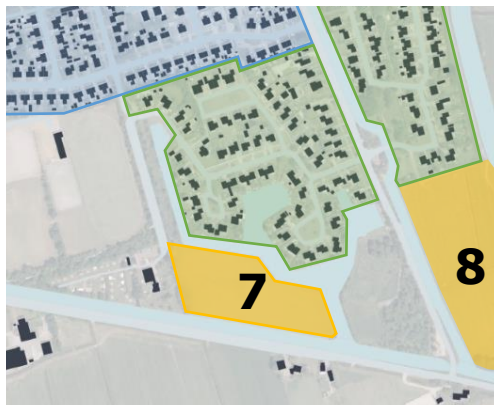
Gemiddeld 3,4

6 Uitbreiding noordwesthoek klein Score

Woonmilieu	Dorpsrand	1
Bouwlagen omgeving	2-3 lagen	3
Afstand voorzieningen	700 m	2
Dichtheidsindicator		2
Overzicht voorzieningen		
Afstand supermarkt	800 m	2
Afstand medische vz.	800 m	2
Afstand bushalte	500 m	3



LOCATIE 7: UITBREIDING AAN ZUIDKANT



Locatie 7 en 8 zijn twee uitbreidingslocaties aan de zuidkant van Kollum, waarbij 7 ongeveer half zo groot is als 8. Beide locaties zijn omringd door water en dat biedt kansen op een aantrekkelijk en waterrijk dorps woonmilieu. Stedenbouwkundig deelt locatie 7 wel het onderspit, want hij raakt het dorp amper. Daarmee is het een uitbreidingslocatie pur sang. Alleen aan de westkant is aansluiting met het vasteland, en daar ligt een camping. Van die kant is mogelijk ook bezwaar te verwachten. In potentie is hier ruimte voor vijftien à twintig vrijstaande woningen. Een combinatie met locatie 8 is ook mogelijk, als brede afronding aan de zuidkant. Los gezien lijkt locatie 8 wel aantrekkelijker.

Woningprogramma

Typologie	Per ha	Ha	Max. +/-	Delen	Mix
Vrijstaand	10	1,7	17	++ 6/ 6	17
2-onder-1-kap	25	1,7	43	- 0/ 6	0
Rijwoningen	35	1,7	60	-- 0/ 6	0
Levensloopb. (ggb)	30	1,7	51	-- 0/ 6	0
Appartementen	75	1,7	128	-- 0/ 6	0

Totaal aantal woningen **17**

Beoordeling

Beoordeling	Score	Toelichting
Match vraag/aanbod	4	Wonen aan het water
Inbreiding/uitbreiding	1	Uitbreiding
Stedenbouwk. inpassing	3	Raakt dorp amper
Grondeigendom	2	Ontwikkelaar
Doorlooptijd	3	Bezwaar mogelijk

Gemiddeld **2,6**

7 Uitbreiding aan zuidkant

Score

Woonmilieu	Dorpsrand	1
Bouwlagen omgeving	0-3 lagen	2
Afstand voorzieningen	1100 m	1
Dichtheidsindicator		1
Overzicht voorzieningen		
Afstand supermarkt	1200 m	1
Afstand medische vz.	1100 m	1
Afstand bushalte	1100 m	1



LOCATIE 8: UITBREIDING LANDTONG ZUIDOOSTKANT



8 is met 3,5 hectare een middelgrote uitbreidingslocatie aan de zuidoostkant van het dorp. Stedenbouwkundig is de landtongvorm een voordeel: door het omliggende water is het een op zichzelf staande locatie, die ook als afronding kan worden gezien. Het gebied leent zich bij uitstek voor vrijstaande waterwoningen met een hoge kwaliteit, zij het wat verder gelegen van verschillende voorzieningen. Er zijn in vergelijking met de andere uitbreidingslocaties relatief weinig aanwonenden, wat ook een voordeel is. De grond is bovendien merendeels eigendom van de gemeente. Het is de vraag of deze locatie kwantitatief nodig is, maar kwalitatief kan hij zeker van meerwaarde zijn voor het wonen in Kollum.

Woningprogramma

Typologie	Per ha	Ha	Max. +/-	Delen	Mix
Vrijstaand	10	3,1	31	++ 6/ 6	31
2-onder-1-kap	25	3,1	78	- 0/ 6	0
Rijwoningen	35	3,1	109	-- 0/ 6	0
Levensloopb.	30	3,1	93	-- 0/ 6	0
Appartement	75	3,1	233	-- 0/ 6	0

Totaal aantal woningen 31

Beoordeling

	Score	Toelichting
Match vraag/aanbod	4	Wonen aan het water
Inbreiding/uitbreiding	1	Uitbreiding
Stedenbouwk. inpassing	5	Dorpspunt in het water
Grondeigendom	4	Merendeel gemeente
Doorlooptijd	4	Weinig aanwonenden

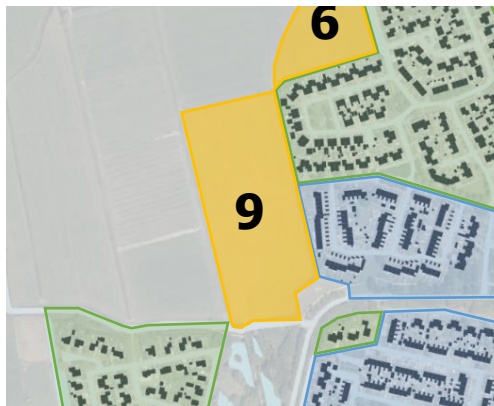
Gemiddeld 3,6

8 Uitbreiding landtong zuidoostkant Score

Woonmilieu	Dorpsrand	1
Bouwlagen omgeving	0-3 lagen	2
Afstand voorzieningen	1100 m	1
Dichtheidsindicator		1
Overzicht voorzieningen		
Afstand supermarkt	1100 m	1
Afstand medische vz.	1100 m	1
Afstand bushalte	1200 m	1



LOCATIE 9: UITBREIDING IN NOORDWESTHOEK



Direct naast locatie 6 ligt locatie 9. Met 3,9 hectare is het een behoorlijke lap grond aan de rand van het dorp, ook grenzend aan de ringwijken. Hier past een mix van meer dan zestig vrijstaande woningen en tweekappers. Stedenbouwkundig lijkt dit het begin van een afronding van het dorp, maar dat lukt alleen wanneer deze hoek volledig wordt bebouwd. Het is zeer de vraag of dat daadwerkelijk haalbaar is, en zo ja op welke termijn. Bovendien is deze locatie vooral geschikt voor grotere woningen en de voorzieningen zijn niet op loopafstand. Bezwaar van omwonenden is ook hier aannemelijk. Daarmee heeft deze locatie een aantal zwaarwegende nadelen die de ontwikkelkansen danig in de weg zitten.

Woningprogramma

Typologie	Per ha	Ha	Max. +/-	Delen	Mix
Vrijstaand	10	3,9	39	+ 3/ 6	19
2-onder-1-kap	25	3,9	98	+ 3/ 6	49
Rijwoningen	35	3,9	137	- 0/ 6	0
Levensloopb. (ggb)	30	3,9	117	-- 0/ 6	0
Appartementen	75	3,9	293	-- 0/ 6	0

Totaal aantal woningen 68

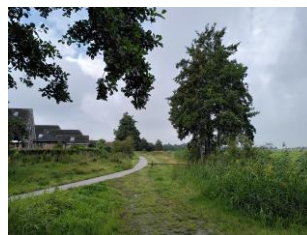
Beoordeling

Beoordeling	Score	Toelichting
Match vraag/aanbod	3	Veel tweekappers
Inbreiding/uitbreiding	2	Uitbreiding in hoek
Stedenbouwk. inpassing	2	Geen afronding
Grondeigendom	2	Ontwikkelaar
Doorlooptijd	3	Bezwaar aannemelijk

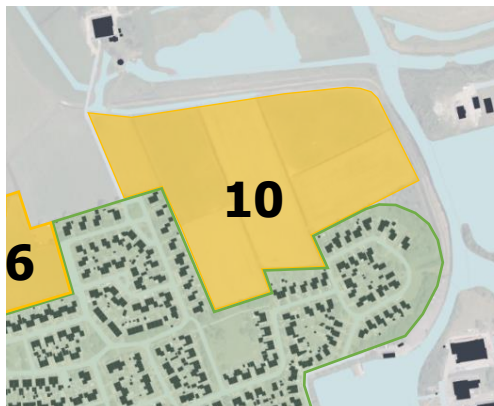
Gemiddeld 2,4

9 Uitbreiding in noordwesthoek Score

Woonmilieu	Dorpsrand	1
Bouwlagen omgeving	2-3 lagen	3
Afstand voorzieningen	600 m	3
Dichtheidsindicator		2
Overzicht voorzieningen		
Afstand supermarkt	800 m	2
Afstand medische vz.	700 m	2
Afstand bushalte	400 m	4



LOCATIE 10: UITBREIDING POLDER TOCHMALAND



Aan de noordkant van Kollum staat de poldermolen Tochmaland. Deze molen uit 1893 is een echte blikvanger in dit gebied, dat veel voor recreatie wordt gebruikt. Grootschalig toevoegen van woningbouw zou het karakter van de omgeving wel danig veranderen. Er zouden hier ruim honderd vrijstaande woningen en tweekappers passen; dat is erg veel voor Kollum. Het gebied van 10 verkleinen is ook een optie, waarbij langs de waterrand ruimte blijft voor recreatie. Bezwaar van bewoners is hoe dan ook aannemelijk. Niet alleen van aanwonenden, maar ook van dorpsgenoten die graag in het gebied recreëren. Met een score van 2,4 staat locatie 10 in deze vorm niet bovenaan de lijst.

Woningprogramma

Typologie	Per ha	Ha	Max. +/-	Delen	Mix
Vrijstaand	10	7,7	77	++ 4/ 6	51
2-onder-1-kap	25	7,7	193	+ 2/ 6	64
Rijwoningen	35	7,7	270	-- 0/ 6	0
Levensloopb. (ggb)	30	7,7	231	-- 0/ 6	0
Appartementen	75	7,7	578	-- 0/ 6	0

Totaal aantal woningen 115

Beoordeling

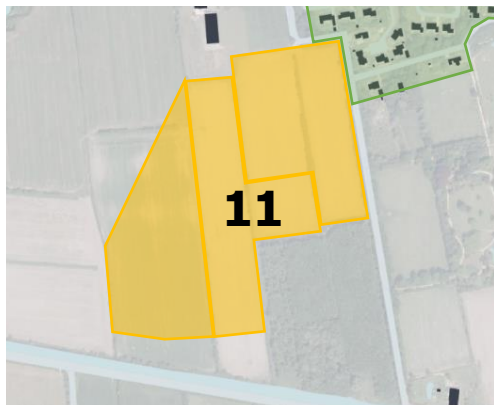
Beoordeling	Score	Toelichting
Match vraag/aanbod	2	Te veel, te eenzijdig
Inbreiding/uitbreiding	1	Uitbreiding in natuur
Stedenbouwk. inpassing	2	Beperkte afronding
Grondeigendom	2	Ontwikkelaar
Doorlooptijd	2	Weidevogelgebied

Gemiddeld 1,8

10 Uitbreiding polder Tochmaland		Score
Woonmilieu	Dorpsrand	1
Bouwlagen omgeving	2-3 lagen	3
Afstand voorzieningen	700 m	2
Dichtheidsindicator		2
Overzicht voorzieningen		
Afstand supermarkt	700 m	2
Afstand medische vz.	900 m	1
Afstand bushalte	500 m	3



LOCATIE 11: UITBREIDING VELDEN ZUIDWESTKANT



Met ruim 9 hectare is dit de grootste van de locaties die we onderzocht hebben. De contouren raken hier maar nauwelijks aan de dorpsrand van Kollum. Deze locatie heeft dus ook de alleraagste dichtheidsscore, met ruimte voor bijna honderd vrijstaande woningen. Hier geldt nog sterker het bezwaar van locatie 10: dat is een groot aantal voor Kollum, terwijl er ook vraag is naar andere woningtypen. Op doorlooptijd scoort 11 goed, want er zijn weinig omwonenden om bezwaar te maken. Het is nu ook geen (recreatief) natuurgebied. Maar een dergelijke uitbreiding, op deze plek en op deze schaal, past niet bij het karakter en de algehele vraag naar woningen in Kollum. Een lage score dus.

Woningprogramma

Typologie	Per ha	Ha	Max. +/-	Delen	Mix
Vrijstaand	10	9,3	93	++ 6/ 6	93
2-onder-1-kap	25	9,3	233	-- 0/ 6	0
Rijwoningen	35	9,3	326	-- 0/ 6	0
Levensloopb. (ggb)	30	9,3	279	-- 0/ 6	0
Appartementen	75	9,3	698	-- 0/ 6	0

Totaal aantal woningen **93**

Beoordeling

Beoordeling	Score	Toelichting
Match vraag/aanbod	2	Te veel, te eenzijdig
Inbreiding/uitbreiding	1	Uitbreiding in uithoek
Stedenbouwk. inpassing	1	Nauwelijks verbinding
Grondeigendom	2	Ontwikkelaar
Doorlooptijd	4	Geen omwonenden

Gemiddeld **2,0**

11 Uitbreiding velden zuidwestkant

Score

Woonmilieu	Dorpsrand	1
Bouwlagen omgeving	N.v.t. lagen	1
Afstand voorzieningen	800 m	2
Dichtheidsindicator		1
Overzicht voorzieningen		
Afstand supermarkt	1200 m	1
Afstand medische vz.	900 m	1
Afstand bushalte	200 m	5



CONCLUSIE

Kollum heeft voldoende potentiële locaties

In totaal passen er op de onderzochte locaties ruim 450 woningen. Er valt dus iets te kiezen. De behoefte is geraamd op vijftig, maar actuele cijfers maken een grotere ambitie verdedigbaar (zie kader). De gemeente rekent voor Kollum op zo'n honderd woningen. Hoe past dat?

Inbreidingslocaties op gemeentegrond scoren

Direct valt op dat de locaties op gemeentegrond en de inbreidingslocaties hoog scoren. (Deze twee aspecten zijn onderdeel van de score, maar dus ook bepalend.) Op locatie 1, 3 en 4 telt het model maximaal negentig woningen, met een diverse mix van typen. Daarmee kan Kollum in de denklijnbehoefte voorzien (zie kader). Locatie 6 en 8 zijn het meest kansrijk voor uitbreiding.

Kansen en risico's balanceren is mogelijk

De geraamde aantallen zijn maxima, op basis van een model. Zijn er kansen of wensen op meer locaties dan getalsmatig nodig, beperk dan in eerste instantie de aantallen per locatie. Dit in de wetenschap dat er voor de toekomst nog voldoende potentiële locaties zijn.

Locaties gesorteerd op nummer

#	Naam	Score	Woningen	In-/uitbreiding	Grondeigendom
1	Voormalig Colle-terrein	4,8	45	Inbreiding	Gemeente
2	BANDA/BALANZA	3,2	16	Inbreiding	Derde
3	Timmerwerf	3,6	18	Inbreiding	Gemeente
4	Bogermanlocatie	4,2	26	Inbreiding	Gemeente
5	Terrein voormalig gemeentehuis	2,8	18	Inbreiding	Gemeente
6	Uitbreiding noordwesthoek klein	3,4	18	Uitbreiding	Gemeente
7	Uitbreiding aan zuidkant	2,6	17	Uitbreiding	Derde
8	Uitbreiding landtong zuidoostkant	3,6	31	Uitbreiding	Gemengd
9	Uitbreiding in noordwesthoek	2,4	68	Uitbreiding	Derde
10	Uitbreiding polder Tochmaland	1,8	115	Uitbreiding	Derde
11	Uitbreiding velden zuidwestkant	2,0	93	Uitbreiding	Derde
			465		

Honderd woningen voor Kollum: verdedigbaar?

In de Dorpenatlas wordt de Kollumer behoefte tot 2030 geraamd op 40-50 woningen, op basis van nu twee jaar oude cijfers. De bovenkant van de bandbreedte is in de huidige Primos-cijfers iets hoger, wat voor Kollum 5 extra woningen betekent (van 50 naar 55). In de Dorpenatlas hielden we nog geen rekening met een woningtekort. Wij denken dat het tekort voor Noord-Friesland zich niet volledig in Leeuwarden concentreert. In andere rand-

gebieden rekent Primos met tekorten van 0,5 tot 1,5%. Voor de gemeente Noardeast-Fryslân zou een tekort van 1% neerkomen op 200 woningen, waarvan ongeveer 35 in Kollum. Dat zou de totale behoefte op 90 woningen brengen. Uitgaande van 30% overprogrammering kunnen er dan voor 120 woningen plannen worden voorbereid. Wordt deze denklijn gevolgd, dan is de gemeentelijke ambitie van 100 woningen dus inderdaad verdedigbaar.

PROJECTNAAM

Onderzoek locaties Kollum

OPDRACHTGEVER

Gemeente Noardeast-Fryslân

PROJECTTEAM

Bastiaan Prickartz

STATUS

Definitief v2

DATUM

13 maart 2021

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

