

de raad van de gemeente Westerkwartier
per mail via griffie@westerkwartier.nl

Contactpersoon
Fred Dijkstra

Kenmerk
1969178978

Zuidhorn
16 juli 2024

Onderwerp

Definitief woonplan Oostwold

Geachte leden van de raad,

Bijgaand ontvangt u de definitieve versie van het woonplan voor Oostwold (**bijlage 1**). Zoals u inmiddels weet zijn de woonplannen een uitwerking van de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025. Hierin staat aangegeven dat de gemeente voor alle dorpen een woonplan zal maken. In elk dorp moet er een positief toekomstperspectief zijn daar waar het gaat om het 'wonen'. Het gaat daarbij om de mogelijkheid voor het toevoegen van nieuwe woningen en om te zorgen voor een goede basiskwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Een woonplan geeft inzicht in de volgende onderwerpen:

- De kwantitatieve woonbehoefte (aantallen);
- De kwalitatieve woonbehoefte (type woning, voor wie);
- Eventuele knelpunten in de bestaande woningvoorraad;
- Inzage in potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw.

Een plan met inwoners gemaakt

Het woonplan is mede het resultaat van een uitgebreid traject waarbij ook de inwoners op meerdere momenten zijn betrokken. Het woonplan moet namelijk een plan worden van de gemeente, de dorpsbewoners, de dorpsverenigingen, de woningbouwcorporatie. Gestart is met een digitale Maptionnaire (*online enquête met digitale kaart*) die gemeentebreed is uitgezet. In totaal is de Maptionnaire 800 maal ingevuld. In Oostwold echter maar door een paar (maar vier) inwoners ingevuld doordat de verspreiding van de aankondiging van de enquête in Oostwold niet op gang is gekomen.

Na de Maptionnaire is ook in Oostwold een overleg georganiseerd waarbij Wold & Waard, het huurdersplatform en de werkgroep Woon Wens Oostwold en Omgeving (WOO*) aanwezig waren. Doel van het eerste overleg was tweeledig: Het *delen* van informatie en het *'halen'* van lokale specifieke kennis. Het overleg heeft aanvullende informatie opgeleverd voor het vervolgtraject. Ook is geconstateerd dat er weinig input is gekomen uit de Maptionnaire voor Oostwold. Hierop heeft WOO aangegeven dat zij ook zelf een onderzoek onder de inwoners wil uitvoeren om zo een breder beeld van de woonwensen te kunnen krijgen. Hierop volgend heeft WOO een eigen dorpsenquête uitgezet onder de inwoners van Oostwold. Gedurende de looptijd van deze dorpsenquête konden inwoners ook hun woonwensen (type woning, koop en/of huur, prijsklasse) en geschikte en ongeschikte locaties in het dorp aangeven met stickers, tijdens een twee daagse inloop in De Gaveborg. Hierbij heeft WOO gebruik gemaakt van eigen beeldmateriaal (deze staan ook in de bijlage van het woonplan). Uiteindelijk hebben 32 inwoners de eigen dorpsenquête ingevuld en hebben tientallen inwoners hun voorkeur via stickers kenbaar gemaakt.

** De werkgroep WOO (Woon Wens Oostwold en Omgeving) is in 2002 gestart als initiatief van dorpsbelang Oostwold. Het doel is om constructief met de gemeente Westerkwartier samen te werken aan goedkope woningbouw in Oostwold en omgeving, in het belang van de lokale bevolking. De werkgroep functioneert onder de paraplu van Dorpsbelang Oostwold maar is wel volledig zelfstandig. Gedurende het proces heeft WOO een grote bijdrage geleverd aan dit woonplan. WOO heeft bewoners en eigenaren op meerdere momenten actief betrokken in het proces door het organiseren van bijeenkomsten en het opzetten van een eigen dorpsenquête. Daarnaast zijn er meerdere overlegmomenten geweest met de gemeente over de inhoud van het woonplan. Op deze wijze heeft WOO veel input geleverd. De resultaten hiervan zijn ook in dit onderzoek te zien..*

1e dorpsbijeenkomst in De Gaveborg

Om de resultaten van de dorpsenquête en de 'stickersessie' met de inwoners te delen, heeft WOO op 23 november 2023 een eerste grote dorpsbijeenkomst georganiseerd in het MFC de Gaveborg. Uit de dorps enquête werd duidelijk dat:

- Er een mix aan typologieën gewenst is voor starters, doorstromers en ouderen
- Het belangrijk is dat er nu gebouwd wordt voor de eigen inwoners (minimaal 50%)
- Dat er betaalbaar wordt gebouwd (betaalbaar tot € 250.000).
- Er ook behoefte is aan bijzondere woonvormen. Dit ingegeven vanuit betaalbaarheid en vanuit sociale cohesie. Te denken valt hierbij aan tiny-houses, tiny-hofjes, groepswonen in boerderijvorm, etc.



Integrale werksessie

Parrallel aan het hiervoor genoemde participatieproces met het dorp is er intern een werksessie gehouden met meerdere vakdisciplines vanuit de gemeentelijke organisatie (groen, buitengebied, stedenbouw, verkeer, water, grondzaken, duurzaamheid, etc) met daarbij ook collega's van Wold & Waard. Vanuit de diverse beleidsterreinen is gekeken naar de woonopgave en zijn de kansen en eventuele no-go's in beeld gebracht.

☀ 2^e dorpsbijeenkomst...naar een definitief woonplan voor Oostwold

Op basis van de diverse gemeentelijke beleidsstukken, de Maptionnaire, de gesprekken met WWOO, de dorpsenquête, de input uit de dorpsbijeenkomst van 23 november 2023 en de integrale werksessie is een concept woonplan voor Oostwold opgesteld. In overleg met WWOO is er vervolgens op 23 mei 2024 een tweede dorpsavond georganiseerd in Oostwold. Samen met WWOO is het proces en de inhoud van het concept woonplan toegelicht, zowel plenair als individueel. De algehele indruk van deze tweede bijeenkomst is dat inwoners het belangrijk vinden dat er betaalbare woningen komen en dat dat deze ook voor de inwoners uit het dorp zelf beschikbaar zijn. Daarnaast vinden ze het prima dat er ook meer woningen worden gebouwd dan voor alleen de eigen, Oostwoldse behoefte. Om iedereen de mogelijkheid te geven om met een reacties te komen op het concept woonplan kon een ieder een schriftelijke reactie indienen tot en met 20 juni 2024.

☀ Reacties op het concept woonplan voor Oostwold

Uiteindelijk zijn er (maar) vier reacties ingediend op het concept woonplan. Dit is in vergelijking met de woonplannen voor de andere dorpen weinig. Het uitgebreide voortraject met WWOO heeft hier waarschijnlijk een grote rol bij gespeeld. In **bijlage 2** staat een overzicht van de reacties en het beoogde antwoord. De reacties hebben er toe geleid dat het concept woonplan op de volgende twee onderdelen is aangepast.

De indicatie van de potentie van de locatie **M4** is gewijzigd van geel ('te bestuderen') naar groen ('actief verkennen'). De ligging van de locatie nabij het MFC, de bodemgesteldheid en het signaal van de eigenaren geven deze locatie een plus ten opzichte van de andere genoemde locaties in het dorp.

De contour van locatie **M5** is aangepast conform de tekening van Oostwold uit de IGS- Leek-Roden. Ook het tracé van het dorpsommetje is aangepast. Daarbij is nu ook aangegeven dat het tracé van dorpsommetje indicatief is.



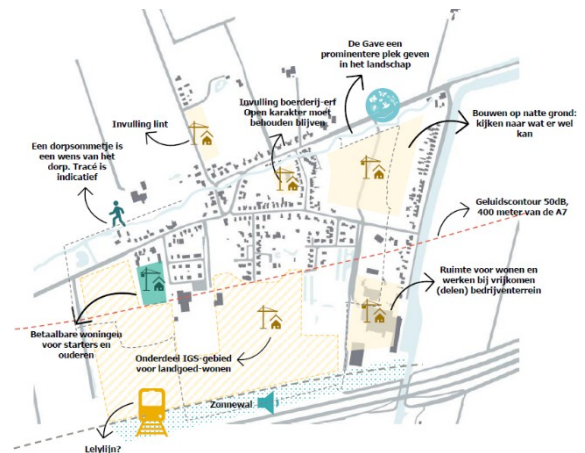
Locaties uit **definitief** woonplan

Voor alle ingediende reacties en de beantwoording daarop wordt verwezen naar **bijlage 2**.

☀ Het Definitieve woonplan voor Oostwold

Tot 2030 is er in Oostwold behoefte aan het toevoegen van ongeveer 10-35 woningen voor de eigen behoefte. Hierbij wordt extra aandacht gevraagd voor geschikte betaalbare woningen en dan ook ten behoeve van de eigen inwoners die in eigen dorp willen blijven wonen. De betaalbaarheid kan onder andere gerealiseerd worden door het toevoegen van huurwoningen en ook te kijken naar andere, bijzondere woonvormen.

De ligging nabij de stad Groningen biedt ook kansen om in te spelen op de vraag van buitenaf. In de woonvisie wordt aangegeven dat het belangrijk is om met de inwoners in gesprek te gaan over hoe zij aankijken tegen mogelijke instroom vanuit de stad. Tijdens de eerste dorpenavond werd door een groot deel van de aanwezigen aangegeven dat een groei met ongeveer 75-100 woningen passend is en van belang is voor het in stand houden van de aanwezige voorzieningen in Oostwold.



In Oostwold zijn meerdere locaties in beeld als mogelijke woningbouwlocatie. Dit is op zich positief maar ontwikkelen in Oostwold is een stevige uitdaging te noemen. Dit heeft een aantal oorzaken. Enerzijds komt dit door de lage ligging van de meeste locaties in relatie met het watersysteem (grondwaterstand) en dit in combinatie met het gegeven dat de bodem veelal ook uit een (dikke) laag veen bestaat. Het waterschap geeft voor aan dat de combinatie van maaiveldhoogte en bodemtype ongeschikt is voor (traditionele) woningbouw. Dit geldt voor locaties M1, M3, het grootste zuidelijk deel van M5 en het zuidelijkste deel van M4.

Naast de aspecten van water en bodem sturend is de 400 meter geluidscontour van de A7 een obstakel voor de locaties aan de zuidzijde van Oostwold. Uitzonderingen zijn de noordelijke gedeelten van locaties M4 en M5. Deze locaties liggen buiten de 400 meter geluidcontour met een grondslag die bestaat uit zogenaamde potzolgronden. Locatie M4, als afzonderlijke locatie, heeft daarom een 'groene' aanduiding gekregen als zijnde 'actief te verkennen'. Locatie M2 heeft nu een bedrijfsfunctie en ligt binnen de 400 meter geluidscour.

Door de slechte bodemgesteldheid, de lage ligging en het watersysteem van de meeste locaties, wordt geadviseerd om in Oostwold te kijken naar wat er technisch en financieel wel kan en dit te combineren met wat het dorp heeft aangegeven over bouwen voor de eigen inwoner, betaalbaar bouwen en over alternatieve woonvormen. Aangezien locatie M1 in bezit is van de gemeente is het raadzaam om hier te starten met een vervolgonderzoek om vanuit bodem en water sturend de mogelijkheden en/of onmogelijkheden in beeld te brengen. Als traditionele woningbouw niet kan, wat is dan wel mogelijk en sluit dit ook aan bij de wensen uit het dorp? Voor wat betreft de geluidscontour van de A7 kan de realisatie van de zonnewal een positieve bijdrage geven voor de locaties M2 en M5.

Aanvullende informatie

Het traject om te komen tot woonplannen voor 41 dorpen geeft gaandeweg het proces ook nieuwe informatie die ook mee kunnen spelen bij het beoordelen van een locatie. Het gaat hierbij om informatie die betrekking heeft op bodem & water (informatie van het waterschap Noorderzijlvest) en om informatie die gaat over de Natuur Netwerk Nederland gebieden, weidevogelgebieden en over de houtsingelhoofdstructuur. Op nationaal niveau is sinds kort ook het kader 'Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving' beschikbaar. Dit ruimtelijk afwegingskader gaat over de onderwerpen *waterveiligheid*, *wateroverlast*, *bodemdaling* en de *beschikbaarheid van drinkwater*.

Voor het woonplan voor Oostwold is de informatie van het waterschap Noorderzijlvest al verwerkt en zijn de locaties M1 en M3 aangepast van een groene 'actief verkennen' naar een gele kleur 'eerst bestuderen'. De overige aanvullende informatie heeft geen nieuwe motiveringen opgeleverd om de kleur van een locatie aan te passen (zie ook **bijlage 3**).

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,

A. van der Tuuk, burgemeester
R. Kleijnen, secretaris