

OOSTWOLD

DORPSWOONPLAN

In opdracht van
Gemeente Westerkwartier in overleg
met Werkgroep Woon Wens
Oostwold en omgeving





INHOUD

SAMENVATTING	3
INLEIDING	7
BESTAANDE KADERS	10
ONLINE ENQUÊTE EN DORPSBIJeenKOMST	15
OVERWEGINGEN	22
ADVIES	26
VOORWAARDEN	29

S

SAMENVATTING



SAMENVATTING AANLEIDING EN CONTEXT

Dorpswoonplannen in het Westerkwartier

In deze rapportage brengen we in beeld welke woonvraag Oostwold heeft en welke stappen de gemeente Westerkwartier samen met andere partijen moet zetten om daarin te voorzien. Dat is een uitvloeisel van de gemeentelijke woonvisie, waarin duidelijk werd dat niet in alle kernen in de behoefte te voorzien is met de huidige plannen.

De adviezen in dit rapport zijn het resultaat van raadpleging bij bewoners en professionals, en een brede afweging binnen de gemeentelijke organisatie. De uitkomsten zijn gedeeld met bewoners. Hun input is in het advies verwerkt.

Gunstige ligging en ruimte voor groei

Oostwold is een woondorp met ongeveer 700 inwoners. Het dorp beschikt over een aantal basisvoorzieningen, zoals een school en een multifunctioneel centrum. Het is een betrokken dorp

met een actief verenigingsleven. Kenmerkend is de combinatie van een dorps sfeer en de ligging dichtbij de stad Groningen.

In de Woonvisie wordt benoemd dat de ligging dichtbij de stad kansen biedt om in te spelen op de stedelijke woonvraag, naast het belang van het bedienen van de lokale vraag. Daarbij werd ook benoemd dat het van belang is om hierover in gesprek te gaan met het dorp: hoe kijken de inwoners naar deze instroom vanuit de stad? Op welke schaal is het passend voor het dorp? Naast het vaststellen van de lokale behoefte waren deze vragen een belangrijk startpunt voor het maken van een dorpswoonplan voor Oostwold.

Nauwe samenwerking met WWOO

Dit woonplan is opgesteld in nauwe samenwerking met Werkgroep Woon Wens Oostwold (WWOO). De werkgroep WWOO is in 2002 gestart als initiatief van dorpsbelang Oostwold. Doel is het 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 weliswaar onder de paraplu van Dorpsbelang Oostwold maar is verder volledig zelfstandig.

WWOO heeft bewoners en eigenaren actief betrokken in het proces en gevraagd waar zij behoefte aan hebben. Op deze manier heeft WWOO meegedacht en veel input geleverd aan dit woonplan. De uitkomsten daarvan zijn ook in dit onderzoek te zien. Dit heeft geresulteerd in een woonplan waar ook WWOO achter staat. Daarnaast zijn er focusgroepen ontstaan voor starters en senioren.

Het dorp gaat met hen verder uitwerken aan welke producten precies behoefte is.



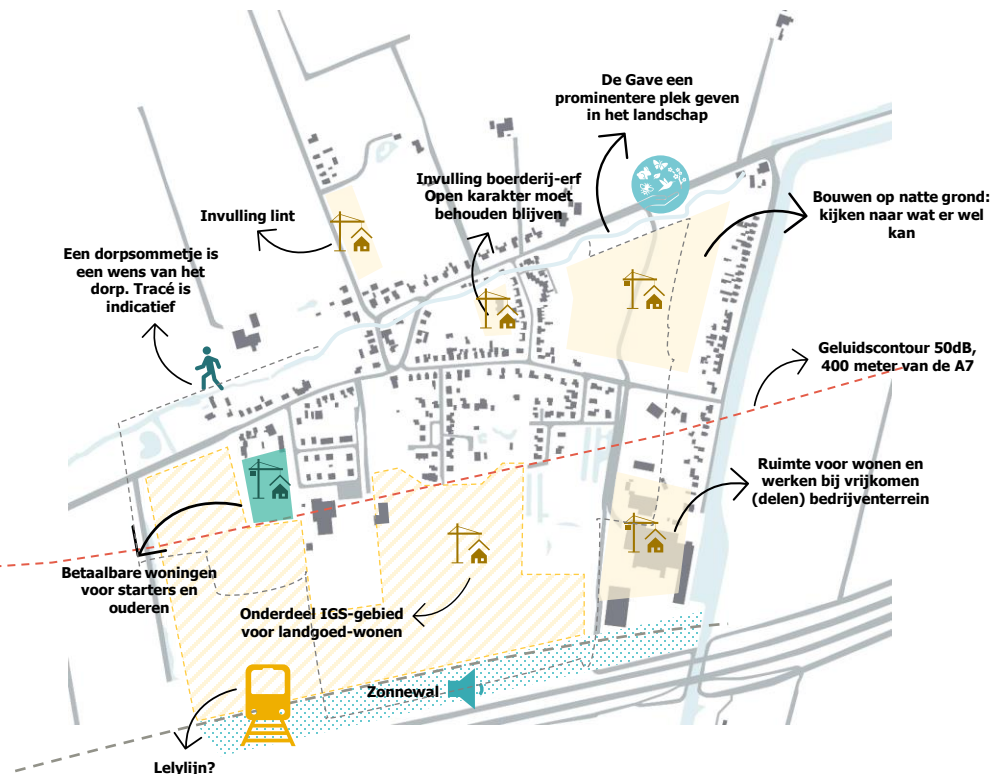
ADVIES

Creëer unieke woonmilieus, met oog voor de behoefte vanuit het dorp en kansen voor instroom

Om in eerste instantie in de behoefte van het dorp te voorzien, maar ook de instroom van buitenaf te stimuleren en het natuurlijke karakter van Oostwold te behouden is het belangrijk om woonmilieus te ontwikkelen waarin er veel ruimte is voor groen en water en betaalbaarheid voorop staat. Hier is ook ruimte voor in Oostwold. Er moet ruimte zijn voor verschillende woningtypen en prijsklassen, maar met de nadruk dus op betaalbaarheid. Woningen voor starters en senioren mogen niet ontbreken. Bij de Rietlanden moet ruimte zijn voor de Gave en het behoud van de bomen die er nu staan. Hier is de locatie ook groot genoeg voor. Niet alles hoeft ingevuld te worden.

Water en bodem sturend bij locaties: onderzoek wat mogelijk is

Vanuit het idee dat bodem en water sturend is, moet een start gemaakt worden met een onderzoek naar de mogelijkheden en/of onmogelijkheden van verschillende locaties. Zo wordt de locatie aan de Rietlanden door velen gezien als logische ontwikkellocatie. Echter geeft de waterhuishouding en de slappe ondergrond (dikke veenlaag) stevige, zo niet onoverkoombare, uitdagingen. Dit geldt ook voor enkele andere locaties die in het woonplan worden aangegeven.



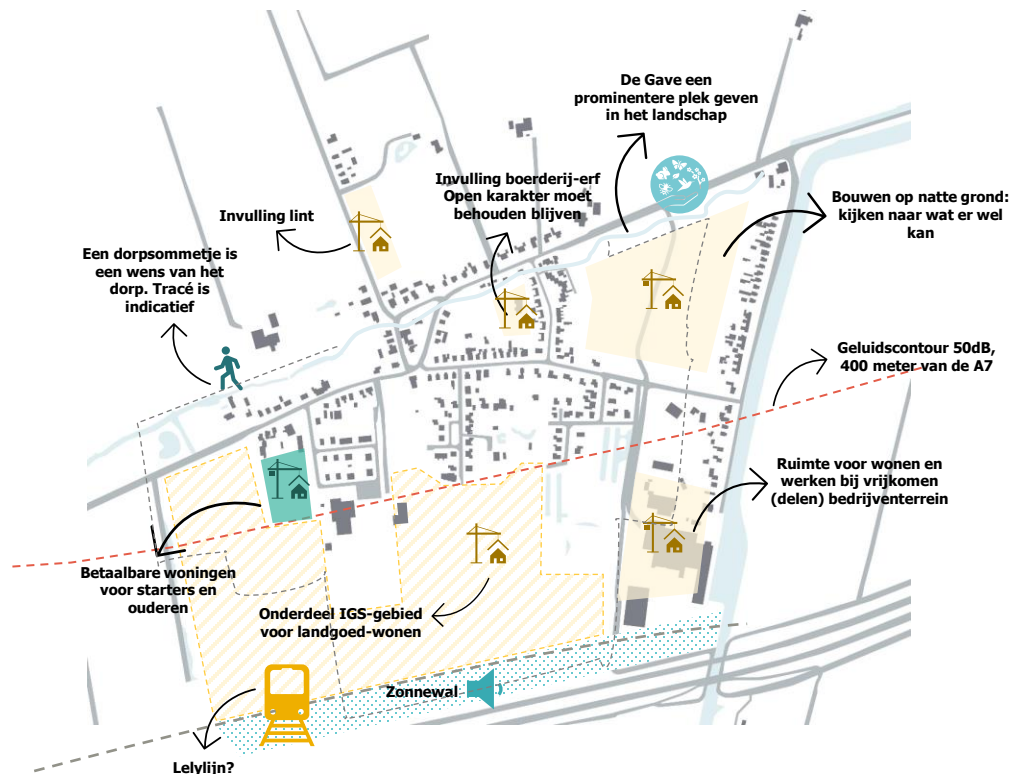
ADVIES

Behoeftte vanuit het dorp: voorrang voor lokale woningzoekenden en betaalbaar bouwen

Tijdens de dorpsavond kwam naar voren dat men ruimte ziet voor 75 tot maximaal 100 woningen, waarbij lokale inwoners voorrang krijgen, maar er ook ruimte is voor instroom van buitenaf. WWOO komt met de volgende verdeling: 50% voor woningzoekenden uit Oostwold en omstreken en 50% voor stedelijke instroom. Daarnaast moet volgens WWOO één derde gebouwd worden in de sociale huursector, één derde in de goedkope koopsector en één derde in de vrije sector.

Landschapswonen in zuidzone

De zuidzone van Oostwold ligt binnen de geluidscontour van de A7. Vanuit de IGS (intergemeentelijke structuurvisie Leek-Roden) is dit gebied aangewezen als landschapsontwikkelzone. Landschapsontwikkeling staat hierbij centraal. Het toevoegen van woonvormen (bijvoorbeeld landgoedwonen) die het landschap versterken kan op termijn een optie zijn, zij het in beperkte aantallen en pas na realisatie van de zonnwal en als er meer duidelijk is over de nieuwe geluidscontouren en het tracé van de Lelylijn en het 380KV traject. Locaties aan de zuidzijde van Oostwold die nu buiten de geluidscontour vallen, zijn niet van de geluidswal afhankelijk.



1

INLEIDING

AANLEIDING, DOEL EN PROCES



1. INLEIDING

Aanleiding en context

De gemeente Westerkwartier maakt woonplannen voor alle kernen in de gemeente. Het plan bevat een beeld van de vraag en de huidige mogelijkheden voor woningbouw. Dat is een uitvloeisel van de gemeentelijke woonvisie en onderliggend marktonderzoek. Daarin werd duidelijk dat niet in alle kernen in de behoefte te voorzien is met de huidige plannen.

Oostwold is een woondorp met ongeveer 700 inwoners. Het dorp beschikt over een aantal basisvoorzieningen, zoals een school, een supermarkt en een multifunctioneel centrum. Het is een betrokken dorp met een actief verenigingsleven. Kenmerkend is de combinatie van een dorpse sfeer en de ligging dichtbij de stad Groningen.

In de woonvisie wordt benoemd dat naast het bedienen van de lokale vraag de ligging dichtbij de stad

kansen biedt om in te spelen op de stedelijke woonvraag. Daarbij wordt ook benoemd dat het van belang is om hierover in gesprek te gaan met het dorp: hoe kijken de inwoners naar deze instroom vanuit de stad? Op welke schaal is het passend voor het dorp? Naast het vaststellen van de lokale behoefte waren deze vragen een belangrijk startpunt voor het maken van een dorpswoonplan voor Oostwold.

Doel: visie op en richtlijn voor planvorming

Dit dorpswoonplan biedt perspectief voor woningbouw in en om de bestaande kern. Er liggen nog geen woningbouwplannen voor Oostwold. Gezien de behoefte is het belangrijk nu naar kansen te zoeken en te beginnen met het onderzoeken van locaties. Dit plan dient echter niet om locaties of projecten vast te leggen, maar wel als startpunt voor het opstarten van projecten of locatiestudies. Dit vanuit een gedragen visie die samen met het dorp, corporatie en huurdersvereniging is opgesteld.



1. INLEIDING

Een plan, gemaakt met de gemeente, het dorp en Wold en Waard

Dit plan leunt op de volgende bouwstenen:

- Een vooranalyse van woningbehoefte en mogelijkheden;
- Een gemeentebreed uitgezette Maptionnaire;
- Een dorpsbijeenkomst met vertegenwoordigers van WWOO, het Huurdersplatform Westerkwartier, de woningbouwcorporatie Wold & Waard, de gemeente en een selectie van respondenten die in de enquête hadden aangegeven te willen meedenken;
- Een uitgebreide enquête die door Werkgroep Woon Wens Oostwold (WWOO) huis aan huis is verspreid;
- Een meerdaagse dorpsraadpleging in het MFC waar bewoners op grote posters geschikte en ongeschikte locaties konden aanwijzen. Ook konden de bewoners aan de hand van getoonde voorbeeldwoningen aangegeven aan welke woning er behoefte is;
- Een brede dorpsavond waarbij de Werkgroep Wonen Oostwold een presentatie heeft gegeven van de respons op de enquête. Op deze avond zijn meerdere vragen met het dorp besproken en konden dorpsbewoners nogmaals hun voorkeur aangeven t.a.v. woningtypen, doelgroepen en locaties
- Een werksessie met vertegenwoordigers van verschillende beleidsdomeinen van de gemeente en woningcorporatie Wold en Waard waarin de bestaande kaders, de eventuele plannen en de wensen van inwoners besproken zijn;
- Verschillende gesprekken met WWOO;
- Een afweging van welke locaties kansrijk en wenselijk zijn en wat voor ontwikkelingen daarop van invloed zijn.
- Vervolgens heeft het college van Burgemeester en Wethouders kennis genomen van het plan.
- Als laatste stap werd het plan gedeeld tijdens een dorpsbijeenkomst in samenwerking met WWOO,

waarbij inwoners de mogelijkheid hadden vragen te stellen en te reageren op de uitwerking. Woningcorporatie Wold en Waard en het Huurdersplatform zijn ook betrokken in dit proces.

Vervolgens heeft het college van burgemeester en wethouders het plan vastgesteld. Het document is vanuit een participatieproces tot stand gekomen waarin de gemeente met de samenwerkende partijen haar ambitie duidelijk maakt.

2

BESTAANDE KADERS



2.1 WONINGVOORRAAD OOSTWOLD

De tabellen en kaart op deze pagina geven een overzicht van de huidige woningvoorraad van Oostwold. Het dorp kent veel traditionele bouwtypen, waarvan veel vrijstaande woningen en heel weinig rij- en hoekwoningen. In de huidige woningvoorraad zijn er weinig tot geen bijzondere woonvormen in Oostwold.

Sector	Aantal	%
Koop	282	83%
Particuliere huur	10	3%
Sociale huur	41	12%
Onbekend	7	2%
Totaal	340	100%

Type woningen	Aantal	%
2 onder 1 kap woning	91	27%
Hoekwoning	37	11%
Rijwoning	49	14%
Vrijstaande woning	158	46%
Overig	5	1%
Totaal	340	100%



2.2 KADERS KANSEN VOOR OOSTWOLD

Woonvisie 2020 - 2030

In de woonvisie hoort Oostwold samen met Lettelbert, Enumatil en Midwolde bij het dorpencluster 'woondorpen A7 oost'. In deze kernen is tot 2030 ruimte voor een kleine toevoeging, voor eigen de behoefte, in de vorm van maatwerk. Hiervoor is de bandbreedte van 10 – 35 woningen aangegeven.

Belangrijker dan het precieze aantal is het inspelen op de concrete, lokale vraag. Op basis van het marktonderzoek is het beeld dat er met name behoefte is aan koopwoningen, met een nadruk op rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Recente informatie uit de dorpsenquête laat een breder beeld zien van de woningbehoefte en verschillende woningtypen. Zie daarvoor ook hoofdstuk 3.

De ligging nabij de stad Groningen biedt ook kansen om in te spelen op de vraag vanuit de stad. In de woonvisie wordt aangegeven dat het belangrijk is om

	2022 t/m 2029	Sociale huur	Vrije sector	Koop	Segmenten koop				
					Rij	Tweekapper	Vrijstaand/kavels	Appartement	Levensloopbestendig
Oostwold, Lettelbert, Enumatil, Midwolde	10-35	0/-	0/+	10-30	+	+	+		

met de inwoners in gesprek te gaan over hoe zij aankijken tegen mogelijke instroom vanuit de stad. Hier gaan we in het volgende hoofdstuk ook op in.

In de woonvisie staat over sociale huur in de woondorpen het volgende: vanwege het gebrek aan voorzieningen hebben deze dorpen gemiddeld te maken met een langzaam afnemende vraag. Per dorp zijn er echter sterke verschillen bekend, die niet goed in statistieken meetbaar zijn. Daarom is het belangrijk om met het dorp in gesprek te gaan over de lokale situatie. Uit de laatste demografische prognose bleek namelijk dat er veel druk is op de sociale huur, maar

dat die zich wel vooral richt op de grotere kernen. Daarnaast is het belangrijk dat er aandacht uit gaat naar onderhoud en renovatie.

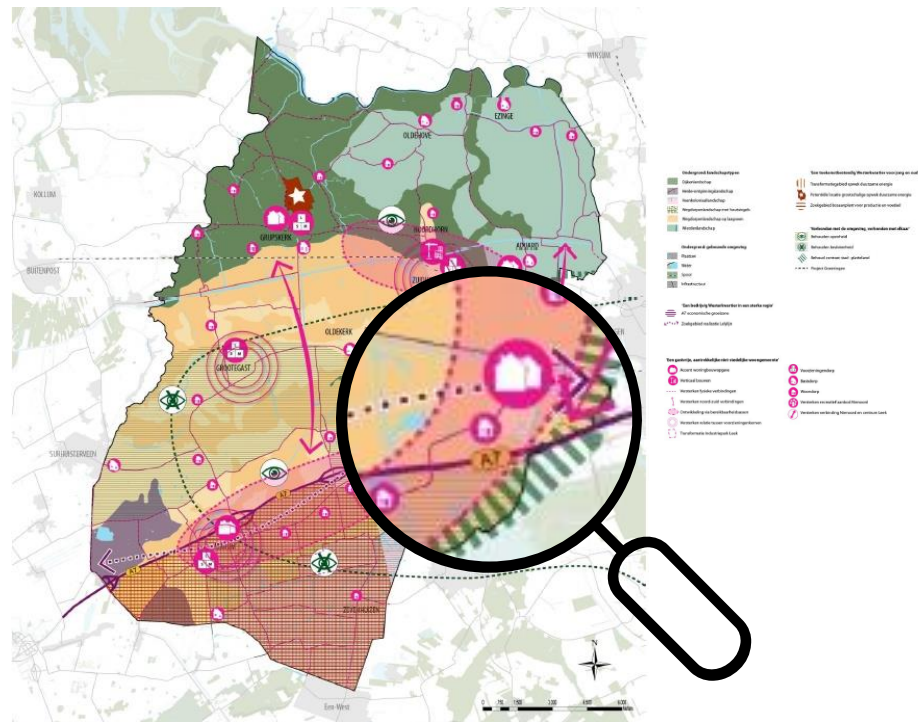
2.3 OMGEVINGS- EN STRUCTUURVISIE

Oostwold: basisdorp in de natuur

Oostwold wordt in de omgevingsvisie omschreven als een wegdorp. Kenmerkend voor de wegdorpen zijn de houtsingels die haaks op de wegen staan. Het dorp is omgeven door karakteristieke waterlopen in het noorden en Natura-2000-gebied in het zuiden. Ook is het onderdeel van project Groeningen. Vanwege de ligging dichtbij de stad Groningen is het belangrijk om het contrast tussen het platteland en de stad scherp te houden. In de IGS en de omgevingsvisie worden kansen gezien voor Oostwold om naast de lokale vraag ook een bovenlokale vraag, die van de stad Groningen, te bedienen. Als beoogde woonlocatie is Oostwold Oost aangegeven in de IGS. Zo kun je in Oostwold landelijk wonen, maar toch ook zeer snel in Groningen zijn. De zuidkant van het dorp in de intergemeentelijke structuurvisie Leek-Roden aangewezen als landschapsonwikkelzone. Deze landschapszone heeft mede een recreatieve functie met daarin de mogelijkheid voor de aanleg van een buitenplaats



▲ Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden



▲ Omgevingsvisie Westerkwartier



2.4 DUURZAAMHEIDSBELEID

Proeftuin Aardgasvrije Wijken in Oostwold

De gemeente Westerkwartier heeft als doel gesteld om in 2030 50% minder CO2 uit te stoten ten opzichte van 2015. Om dit doel te bereiken moet in 2030 20% van de woningvoorraad verduurzaamd zijn (o.a. doormiddel van isolatie).

In 2050 moet de gemeente Westerkwartier aardgasvrij zijn. In de Transitievisie Warmte is vastgelegd hoe deze route de komende jaren afgelegd wordt. Oostwold is samen met Midwolde en Lettelbert onderdeel van de Proeftuin Aardgasvrije Wijken MOL-dorpen. In dit project wordt doormiddel van ontzorging en een subsidieregeling gefaciliteerd dat deze dorpen versneld aardgasvrij worden.

Daarnaast is de Energie Coöporatie Oostwold (ECO) samen met de gemeente ook bezig met het realiseren van een zonneveld en een zonnepanel, grenzend aan de A7. Hierdoor zal, volgens de ECO, Oostwold 100% zelfvoorzienend zijn qua elektriciteit.



▲ Bron: Transitievisie Warmte Gemeente Westerkwartier

3

ONLINE ENQUÊTE EN DORPSBIJEENKOMST

DE VRAAG BETER IN BEELD



3.1 INLEIDING SAMEN MET HET DORP

Zorgen voor een gedragen visie

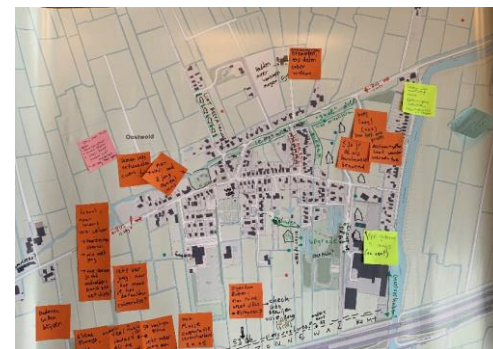
Het doel van de dorpswoonplannen is om per dorp tot een gedragen visie te komen. Gedragen door de gemeente, de corporatie, maar zeker ook door het dorp zelf. Daarom zijn de inwoners van het dorp betrokken in het proces en bevrraagd op wat zij belangrijk vinden.

De vraag aangescherpt met inwoners

Inwoners zijn op drie manieren geraadpleegd in dit proces. Eerst kregen alle inwoners van de gemeente de kans om een digitale enquête (Maptionnaire) in te vullen, waarbij ook plekken op de kaart aangewezen konden worden. Respondenten hebben daarbij ook de woonplaats aangegeven in welke kern ze wonen. Doordat de verspreiding van de aankondiging van de enquête in Oostwold niet goed verlopen is, hebben helaas maar vier inwoners van Oostwold de enquête volledig ingevuld.

Vervolgens is een bijeenkomst georganiseerd met vertegenwoordigers WWOO, de Huurdersvereniging en een aantal inwoners. De signalen uit deze bijeenkomst zijn een belangrijke input voor het woonplan. Tijdens deze bijeenkomst gingen de inwoners in groepen in gesprek. Dit is een zeer open gesprek geworden over de gewenste ontwikkeling van het dorp en op welke locaties wat zou kunnen. Ook is geconstateerd dat er te weinig input is gekomen uit de Maptionnaire. Daarop volgend heeft WWOO een eigen woonenquête gehouden onder de inwoners van Oostwold. Naast het huis aan huis verspreiden van de enquête heeft WWOO tevens een tweedaagse inloop georganiseerd in De Gaveborg waar bewoners hun woonwens konden bespreken en aangeven welke locaties in het dorp geschikt zijn. Daarna is men in focusgroepen verder gaan studeren.

De besproken locaties en de daarbij gehoorde opinies presenteren we op de volgende pagina's.



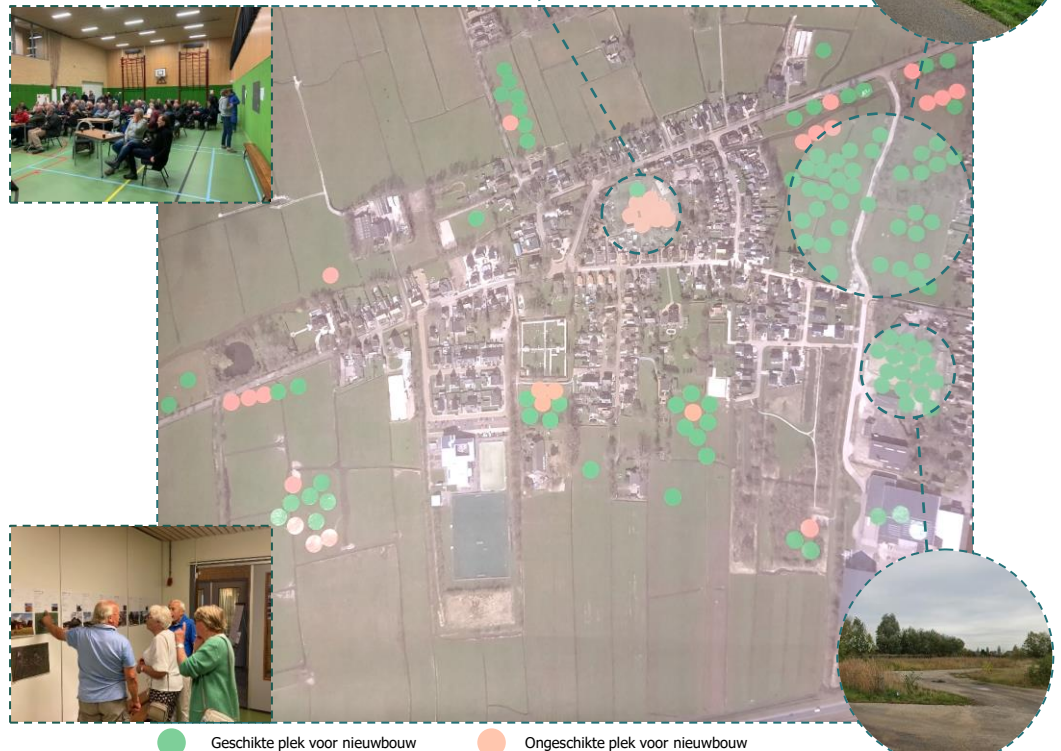
▲ De uitkomsten van de discussie op de kaart

3.2 WOONWENSEN

Bijeenkomst georganiseerd door Werkgroep WWOO

De Werkgroep Woon Wens Oostwold en Omgeving (WWOO) heeft in het dorp een grote bijeenkomst georganiseerd. Doel van deze bijeenkomst was de resultaten van de enquête met het dorp te delen, polsen of deze resultaten ook klopte met het beeld van de inwoners. Tevens kregen inwoners die vragen uit de dorpsenquête nog niet hadden ingevuld de mogelijkheid om dit alsnog te doen. Verder konden inwoners vragen stellen en zich aanmelden voor één van de op te richten werkgroepen. Er zijn een aantal duidelijke clusters te ontdekken van groene stippen, er zijn plekken die controversiëler zijn, en er zijn plekken waar zeker niet gebouwd mag worden volgens het dorp. Er blijkt behoefte te zijn aan gemixte typologieën, zoals tiny houses of tiny hofjes, boerderijwonen en bijvoorbeeld erfdelen. Belangrijk is dat er betaalbaar wordt gebouwd. Zie ook blz. 19. Daarnaast willen meerdere inwoners binnen Oostwold kunnen doorstromen naar een grotere woning. Ook daar moet naast starters- en seniorenwoningen ruimte voor zijn. Behalve behoefte aan woningen kwam, gaf men ook aan graag een dorpsommetje te willen.

WWOO is ook in gesprek gegaan met grondeigenaren om te inventariseren wat mogelijk is.



3.2 WOONWENSEN DORPSENQUÊTE

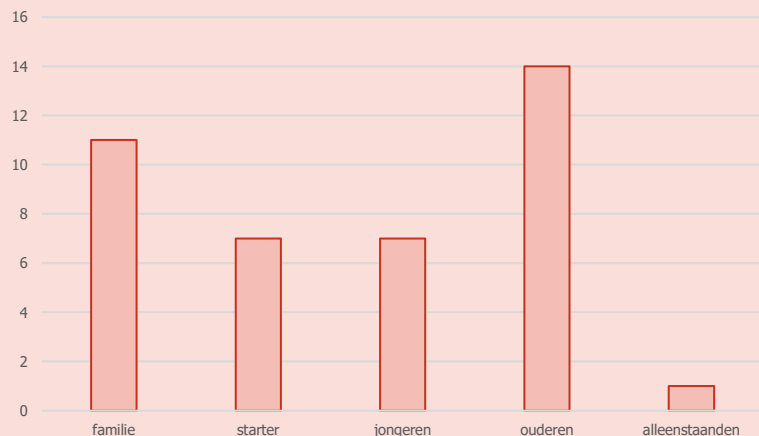
Voor lokale woningzoekenden: vooral betaalbaar

Uit de vragenlijst van WWOO onder 32 inwoners blijkt dat er in Oostwold vooral behoefte is aan woningen onder de € 400.000, met daarbinnen ook een grote behoefte aan woningen onder de € 250.000. Ook moet

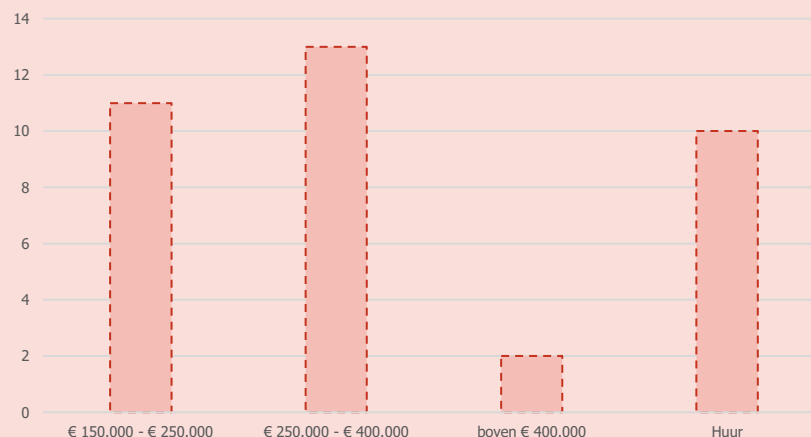
er voor verschillende doelgroepen gebouwd worden. Van jongeren/starters tot ook veel ouderen. Deze groepen hebben vooral de behoefte aan betaalbare woningen, deels in de koop- en deels in de huursector. Andere punten die door inwoners worden meegegeven

zijn: geen hoogbouw; veel groen; verloedering tegengaan; bouw voor kleine huishoudens en woonvormen met zorg.

Voor welke doelgroep moet gebouwd worden?



In welke prijsklasse?



3.2 WOONWENSEN BIJZONDERE WOONVORMEN

Behoeftte aan unieke producten

WVVOO heeft bewoners gevraagd om aan te geven welke woningtypen ze wel zien zitten. Daar is een sterke behoefte naar bijzondere woningen uitgekomen (zie ook de bijlage). Meer dan de helft van de aanwezigen zouden wel een andere woonvorm dan de reguliere woningtypen willen. Zo is er vooral een sterke behoefte aan tiny hofwoningen en een ouderenhof. Verder is nog genoemd: dorpstuin wonen (met moestuin/boomgaard/dieren), atelierwoning, begeleid wonen voor jongvolwassenen met een beperking en een collectieve werkplaats.

Toch ook tevredenheid over huidige woning

Naast dat mensen best zouden willen verhuizen naar een andere woning is ruim 80% nog tevreden met de eigen woning. Vaak is de woning ook nog goed aan te passen.



3.2 WOONWENSEN

Bouw betaalbaar en in het belang van de lokale bevolking

Vanuit het dorp is het gevoel dat er de afgelopen jaren veel is gebouwd voor stedelijke instroom en te weinig voor de lokale behoefte aan betaalbare woningen. De betaalbaarheid kan gerealiseerd worden door te kijken naar bijzondere woonvormen. Hier is ook behoefte aan. Daarnaast geeft het dorp aan dat het dorp voorrang moet hebben op 50% van de nieuwbouw om zo te zorgen dat er geen verdringing ontstaat.

Behoud waterstructuren

Belangrijk is dat de groei van Oostwold niet ten koste gaat van het karakter van het dorp. Zo moeten waterlopen als de Gave een prominente plek krijgen in het dorp.

Behoeft aan huurwoningen

Uit het gesprek met het dorp kwam ook een behoefte aan huurwoningen naar voren. Jongeren/starters in het dorp kunnen geen koopwoning meer betalen, maar

willen toch graag in het dorp blijven wonen. Huren zou voor deze groep een geschikt alternatief zijn. De focusgroep met starters in het dorp zijn actief aan het nadenken wat een geschikt product voor hun kan zijn. Daarnaast geeft het dorp aan dat bestaande huurwoningen gedateerd zijn en dat er in deze woningen geïnvesteerd moet worden.

Behoeft aan gelijkvloerse woonvorm voor ouderen

Volgens de bewoners is er behoefte aan een kleine woonvorm voor ouderen waar ze samen kunnen wonen, eventueel met ondersteuning. Zo kunnen ouderen oud worden in hun eigen dorp. Het mooi zou zijn om een dergelijke woonvorm vlakbij de voorzieningen in het dorp te hebben. Ook hier bestaat een focusgroep voor, georganiseerd door WWO.

Maak iets bijzonders aan de zuidkant

Het zou mooi zijn als de zuidkant van het dorp, ten noorden van de Zonnewal benut kan worden voor een uniek woonmilieu wat bijdraagt aan de kwaliteit van het dorp.

Groei belangrijk voor behoud voorzieningen

Oostwold is een actief dorp met een prachtig MFC. Toch is het ook een relatief klein dorp, waarin het behoud van voorzieningen erg belangrijk is. Men ziet dat instroom van buitenaf daarbij kan helpen.

Tijdens de dorpenavond werd duidelijk door een groot deel van de aanwezigen aangegeven dat een groei met ongeveer 75-100 woningen passend is voor Oostwold. Om te groeien zal dus instroom van buitenaf nodig zijn. Echter hoeft de groei niet meer te zijn dan wat nodig is om voorzieningen in stand te houden. Oostwold heeft veel actieve bewoners, dus zou de gemeente ook initiatieven vanuit het dorp moeten stimuleren op gebied van wonen.



3.3 DORPSBIJEENKOMST LOCATIES

Door het dorp ingebrachte locaties

Hieronder geven we aan welke locaties het dorp als geschikt ziet voor woningbouw, plus in het kort de overwegingen en een grove inschatting van het aantal woningen dat gerealiseerd zou kunnen worden. Dit is afhankelijk van oppervlakte en programma. De ingeschatte ruimte zegt niks over de invulling van de locatie, maar laat puur zien wat er eventueel op een locatie gebouwd kan worden.

Locaties	Ingeschatte ruimte	Kenmerken
M1 De Rietlanden	Maximaal 70 woningen	Bij invullen van zowel de oost- als westkant is er in dit gebied ruimte voor een gemixt programma.
M2 Bedrijventerrein	Maximaal 10 woningen	Werd genoemd door het dorp als plek die mogelijk vrij zou komen.
M3 Kerkeweg	Ruimte voor ongeveer 6 vrijstaande woningen	Deze plek werd genoemd als optie om het lint af te maken.
M4 De Boomgaard	Ruimte voor ongeveer 20 woningen	Deze locatie is in beeld gekomen tijdens het eerste overleg met WWOO, corporatie, huurdersbelangen en de gemeente.
M5 Zuidzijde	Woningbouw-programma afhankelijk van Zonneval en het daaraan verbonden geluidsniveau.	Op plek M5 zou ruimte zijn voor woningbouw, ook om het park dat daar ten oosten van ligt beter te verbinden met het dorp. Er is mogelijk ruimte voor een bijzonder woonmilieu.
M6 hoofdstraat	-	Het open karakter van het bijbehorende weiland wordt door het dorp wel als een te behouden kwaliteit gezien.



4

OVERWEGINGEN

ELKE LOCATIE BESPROKEN



4.1 OVERWEGINGEN

In een werksessie met vertegenwoordigers van verschillende beleidsdomeinen van de gemeente en woningcorporatie Wold en Waard zijn bestaande kaders en plannen, en de wensen van bewoners besproken. We bespreken hier de overwegingen die uit deze sessie naar voren kwamen, plus de afwegingen bij (on)geschikte locaties en parallelle ontwikkelingen die van invloed zijn.

Probeer ook natte gebieden te ontwikkelen

In Oostwold, maar ook in andere dorpen in laagveengebied, zijn er plekken die erg drassig zijn en de bodem bestaat uit een dikke veenlaag. Dat is veelal de reden dat deze plekken nog niet ontwikkeld zijn. Er zijn al veel voorbeelden waar bouwen op natte en slappe grond wel is gelukt. Houtbouw zou kunnen helpen doordat dit veel lichter is. Juist een combinatie van wonen in een natuurrijk gebied waar water de ruimte krijgt zou unieke woningen kunnen creëren. Door dit te doen kun je wellicht in een lagere dichtheid

bouwen, maar voeg je wel kwaliteit toe aan het dorp en vul je een deel van de behoefte in die het dorp heeft. De westkant van het gebied (ten westen van De Rietlanden) lijkt het lastigst te ontwikkelen.

Tracé Lelylijn

Er is een kans dat het spoor langs Oostwold komt te lopen. Dit heeft invloed op mogelijke woningbouw.

Meer mogelijk aan zuidkant door Zonnewal

De locaties aan de zuidkant van het dorp sluiten mooi aan bij de structuur van het dorp en zouden ontwikkeld kunnen worden, mits dit past binnen de geluidsnormen. De Zonnewal heeft hier een grote invloed op. Als de geluidswal het geluid genoeg drukt, is hier woningbouw mogelijk. Locatie 5 is vanuit de IGS benoemd als een gebied voor een landschappelijke-recreatieve opgave. Vanuit deze gegevenheid is er ruimte voor een beperkt uniek woningbouwprogramma in de vorm van bijvoorbeeld landgoedwonen. Op

locatie 4 is het logischer om een woonvorm voor jongeren en ouderen te creëren.

Behoeft aan bijzondere betaalbare woonvormen

In het dorp bestaat een behoefte aan betaalbare woningen zoals tiny houses. Dit zou wellicht een geschikt product zijn om juist wel op drassige grond een plan te ontwikkelen. Daarnaast kan dit, in combinatie met het toevoegen van landschappelijke kwaliteiten, ook zorgen voor een uniek woningen.

Vooral kijken naar wat wel kan

De meeste locaties zijn niet makkelijk te ontwikkelen. Zo is de grond drassig, ligt er een dikke veenlaag, liggen er geluidsnormen en komt de Lelylijn mogelijk langs Oostwold te liggen. Toch is het belangrijk om te onderzoeken naar wat juist wel kan.

4.1 OVERWEGINGEN

Prioritering van locaties: overal uitdagingen

Op basis van een breed overleg met verschillende vakspecialisten zijn alle locaties die in beeld zijn, beoordeeld op kansrijkheid en belemmeringen. Hierbij waren vakspecialisten aanwezig vanuit groen, water, landschap, openbare werken, verkeer, wonen, stedenbouw, duurzaamheid en de woningbouwvereniging. Het gaat hierbij om een verkenning en beoordeling in hoofdlijnen. Een belangrijke criterium was: is er echt een 'showstopper' dan wordt een locatie eerst als rood (voorlopig niet ontwikkelen) gekwalificeerd. Daarna is er op basis van andere relevante, bij de vakdisciplines bekende omgevingsaspecten, een prioritering aangebracht tussen de verschillende locaties, onderverdeeld in 'actief verkennen' en 'nader bestuderen/ achter de hand houden'. Beide aanduidingen betekenen dat deze locaties potentie hebben als woningbouwlocatie, maar dat we de locaties met de aanduiding 'actief verkennen'

een streepje voor hebben. In Oostwold is duidelijk dat er vanuit 'bodem en water sturend' nader onderzoek nodig is om te beoordelen wat er wel mogelijk op de betreffende locaties. Daarnaast is het wenselijk om ook andere relevante aspecten te onderzoeken. Te denken valt aan gesprekken met de grondeigenaren, de provincie, maar ook aan vervolgonderzoeken ten aanzien van milieu, flora en fauna, en bodem. Zo ontstaat een beeld of de locatie ook daadwerkelijk geschikt is om te kunnen worden ontwikkeld voor woningbouw.

Terugbrengen van de Gave belangrijk

Inwoners van Oostwold en de gemeente vinden het belangrijk dat de Gave weer een prominente plek krijgt in het dorp. Zo moet de waterloop zichtbaarder worden in het landschap. Ontwikkelingen in het dorp, zoals nieuwbouw moeten hier dan ook rekening mee houden. Zo kunnen nieuwe ontwikkelingen juist de



4.2 AFWEGING LOCATIES

Actief verkennen

M4: De Boomgaard

Mooie locatie om een woonvorm te creëren voor ouderen en jongeren / starters. Het is vlakbij voorzieningen en door groepen te mixen kunnen ze iets voor elkaar betekenen. Vanuit bodem en water sturend wordt door de grondslag van podzolgronden het noordelijk deel van deze locatie geschikt geacht voor woningbouw.

Bestuderen

M1: De Rietlanden

Kansen voor unieke woonmilieus en logische plek voor woningbouw. Houd wel oog voor de landschappelijke kwaliteiten (zie 4.1). Zo blijven de bomen bij voorkeur staan, afhankelijk van de staat van de bomen. De Gave krijgt een prominenter plek. Deze locatie kent wel risico's. De hoge waterstand in combinatie met de lage ligging en de bodemsamenstelling (dikke veenlaag) maakt deze locatie voor traditionele woningbouw heel moeilijk.

M2: Bedrijventerrein

Als locaties op het bedrijventerrein vrijkomen zou het goed zijn om dit te transformeren naar woningbouw, met oog voor het landschap. De plek lijkt het meest geschikt als woon-werklocatie. Het geluidsniveau dat afkomstig is van de A7 en mogelijk de Lelylijn kan er voor zorgen dat ontwikkelingen niet haalbaar blijken.

M3: Kerkeweg

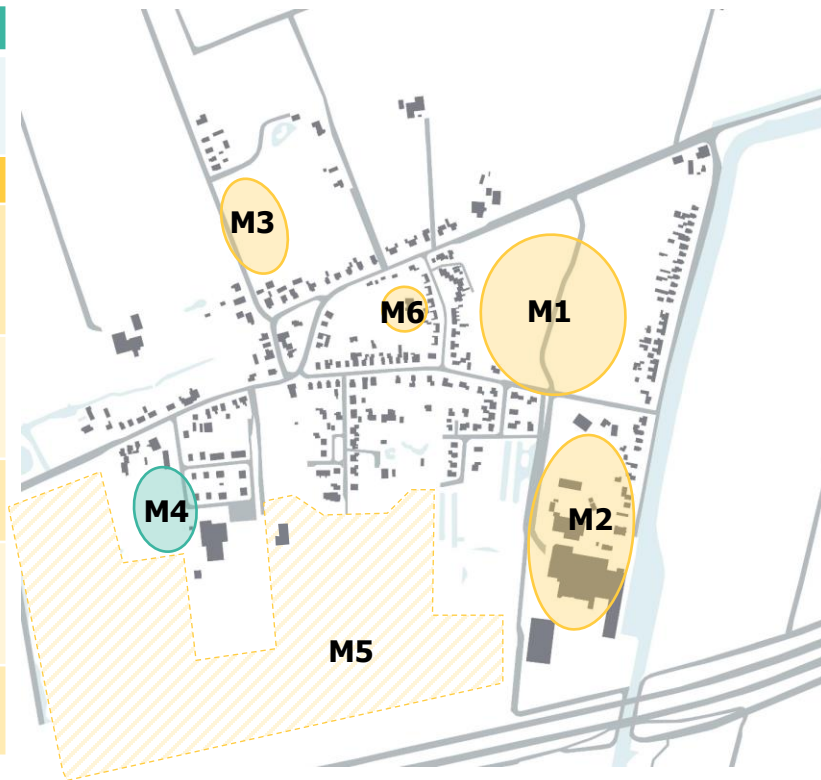
Ruimte voor invulling van het lint. Locatie is door het waterschap als ongeschikt beoordeeld voor traditionele woningbouw.

M5: Zuidzijde (onderdeel IGS Leek-Roden)

Bestudeer deze locatie nu al, zodat zodra de Zonnewal gerealiseerd is, hier snel geschakeld kan worden om woningen te realiseren. Belangrijk is dan wel om goed te kijken of er nog vraag is of dat die vraag al is ingevuld door andere groene locaties. Landgoed-wonen zou hier een geschikte invulling kunnen zijn. Locaties aan de zuidzijde van Oostwold die nu buiten de geluidscontour vallen, zijn niet van de geluidswal/zonnewal afhankelijk.

M6: Hoofdstraat

Een herontwikkeling op het boerderij-erf biedt wellicht kansen als dit zorgvuldig gebeurt, het open karakter van het bijbehorende weiland wordt door het dorp wel als een te behouden kwaliteit gezien.



5

ADVIES



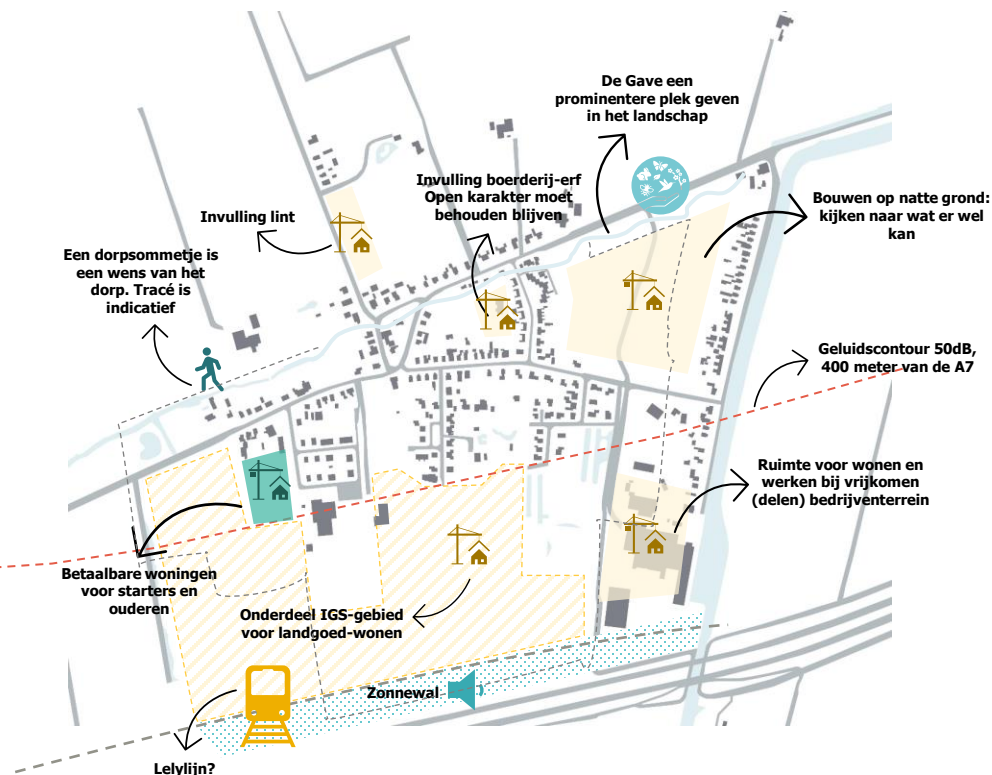
ADVIES

Creëer unieke woonmilieus, met oog voor de behoefte vanuit het dorp en kansen voor instroom

Om in eerste instantie in de behoefte van het dorp te voorzien, maar ook de instroom van buitenaf te stimuleren en het natuurlijke karakter van Oostwold te behouden is het belangrijk om woonmilieus te ontwikkelen waarin er veel ruimte is voor groen en water en betaalbaarheid voorop staat. Hier is ook ruimte voor in Oostwold. Er moet ruimte zijn voor verschillende woningtypen en prijsklassen, maar met de nadruk dus op betaalbaarheid. Woningen voor starters en senioren mogen niet ontbreken. Bij de Rietlanden moet ruimte zijn voor de Gave en het behoud van de bomen die er nu staan. Hier is de locatie ook groot genoeg voor. Niet alles hoeft ingevuld te worden.

Water en bodem sturend bij locaties: onderzoek wat mogelijk is

Vanuit het idee dat bodem en water sturend is, moet een start gemaakt worden met een onderzoek naar de mogelijkheden en/of onmogelijkheden van verschillende locaties. Zo wordt de locatie aan de Rietlanden door velen gezien als logische ontwikkellocatie. Echter geeft de waterhuishouding en de slappe ondergrond (dikke veenlaag) stevige, zo niet onoverkoombare, uitdagingen. Dit geldt ook voor enkele andere locaties die in het woonplan worden aangegeven.



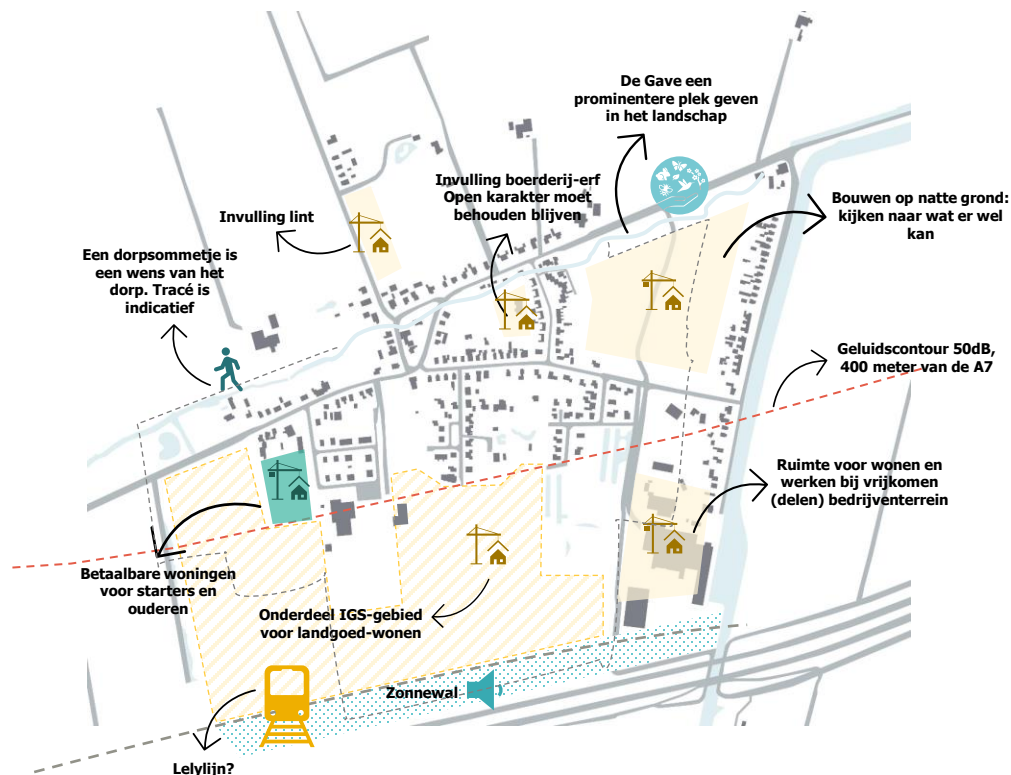
ADVIES

Behoeftte vanuit het dorp: voorrang voor lokale woningzoekenden en betaalbaar bouwen

Tijdens de dorpsavond kwam naar voren dat men ruimte ziet voor 75 tot maximaal 100 woningen, waarbij lokale inwoners voorrang krijgen, maar er ook ruimte is voor instroom van buitenaf. WWOO komt met de volgende verdeling: 50% voor woningzoekenden uit Oostwold en omstreken en 50% voor stedelijke instroom. Daarnaast moet volgens WWOO één derde gebouwd worden in de sociale huursector, één derde in de goedkope koopsector en één derde in de vrije sector.

Landschapswonen in zuidzone

De zuidzone van Oostwold ligt binnen de geluidscontour van de A7. Vanuit de IGS (intergemeentelijke structuurvisie Leek-Roden) is dit gebied aangewezen als landschapsontwikkelzone. Landschapsontwikkeling staat hierbij centraal. Het toevoegen van woonvormen (bijvoorbeeld landgoedwonen) die het landschap versterken kan op termijn een optie zijn, zij het in beperkte aantallen en pas na realisatie van de zonnepanelen en als er meer duidelijk is over de nieuwe geluidscontouren en het tracé van de Lelylijn en het 380KV traject. Locaties aan de zuidzijde van Oostwold die nu buiten de geluidscontour vallen, zijn niet van de geluidswal afhankelijk.



6

VOORWAARDEN



6. BELANGRIJKE KANTTEKENINGEN EN VOORWAARDEN

In het woonplan worden potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw aangegeven. Deze locaties zijn in beeld gekomen vanuit enerzijds gesprekken die er gevoerd zijn met het dorp, waaronder de bijeenkomsten die georganiseerd zijn (deels door WWOO) en anderzijds vanuit diverse ruimtelijke beleids- en visiedocumenten van de gemeente Westerkwartier.

Nadere verkenning nodig

Het woonplan gaat niet over haalbaarheid en uitvoering. Zo zijn er nadere verkenningen van de potentiële locatie nodig om te beoordelen of een locatie überhaupt wel geschikt is voor woningbouw. Er zal per locatie een beoordeling moeten komen op geschiktheid t.a.v. milieu-, bodem-, landschaps- en waterspecten, etc. Ook heeft de provincie Groningen haar eigen beleidscriteria voor het beoordelen van nieuwe woningbouwlocaties die buiten bestaand stedelijk gebied zijn gelegen.

Eis om twee derde deel betaalbare woningen te bouwen

Het woonplan geeft een indicatie over de woningbehoefte in een dorp. Het gaat hierbij om aantallen en om type woningen waar aanvullende behoefte aan is. Het uiteindelijke woningbouwprogramma is nog niet vastgesteld in dit woonplan. Deze wordt bij de nadere uitwerking van een potentiële locatie opgesteld en wordt daarbij sterk bepaald door de gemeentelijke woningbouwopgave die is afgesproken met de provincie Groningen en met het Rijk (vastgelegd in de Regionale woondeal). Kort gezegd komt de gemeentelijke woningbouwopgave er op neer dat 2/3 van de te realiseren woningen betaalbaar moet zijn (waarvan de helft sociale huur en de andere helft sociale koop + middenhuur tot € 1.000).

Voorwaarden bij ontwikkeling

Uit het woonplan van Oostwold komen potentiële locaties in beeld waar de gemeente zelf geen grondposities heeft. Het is ook geen streven van de gemeente om de gronden van alle potentiële ontwikkellocaties in bezit te krijgen. Daar waar derden (projectontwikkelaars en/of particulieren) zelf een goed plan willen ontwikkelen, zal de gemeente een faciliterende rol innemen. Op de potentiële ontwikkellocaties waar de gemeente een faciliterende rol heeft, zal de gemeente echter wel voorwaarden gaan stellen. Het gaat hierbij in ieder geval om:

- Het minimaal & maximaal aantal te bouwen woningen (bandbreedte van het aantal te bouwen woningen)
- De verdeling in woningtype en woningsegment (prijsklasse van huur en koop met minimaal twee derde betaalbaar) middels een anterieure overeenkomst;

6. BELANGRIJKE KANTTEKENINGEN EN VOORWAARDEN

- De bouw voor specifieke doelgroepen (senioren, starters, etc), middels een anterieure overeenkomst;
- De ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit;
- De kwaliteit van de openbare voorzieningen (wegen, riolering, etc,);
- Een bijdrage in de plankosten.

Het woonplan geeft nog geen bouwrecht

Het woonplan heeft geen juridische status. Er zijn dus geen rechten aan te ontlenen of verplichtingen aan te koppelen. Om te bepalen of een potentiële locatie geschikt is voor woningbouw, zal eerst een nadere verkenning gemaakt moeten worden. Om uiteindelijk te kunnen bouwen moet er een omgevingsplan gemaakt en vastgesteld worden. Dit gaat via een zorgvuldig proces met inspraak, bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

Tot slot: alleen gezonde woningbouwontwikkeling heeft kans

Locaties die door grondspeculatie, in veel kleine percelen zijn opgesplitst met meerdere verschillende eigenaren, geven veel risico. Door (te) veel belanghebbenden (partijen met ieder hun eigen (financiële) belang) is een gezonde woningbouwontwikkeling, waar ook 2/3 betaalbare woningen onderdeel van is, veelal niet realistisch meer.

De gemeente vindt woningbouwontwikkeling belangrijk maar wel alleen binnen de bovengenoemde uitgangspunten en voorwaarden op een manier die voor de gemeente risicomijdend is. Ontwikkende partijen dienen zich hier bewust van te zijn wanneer zij grondposities willen verwerven ten behoeve van het ontwikkelen van woningbouwplannen.

B

BIJLAGE



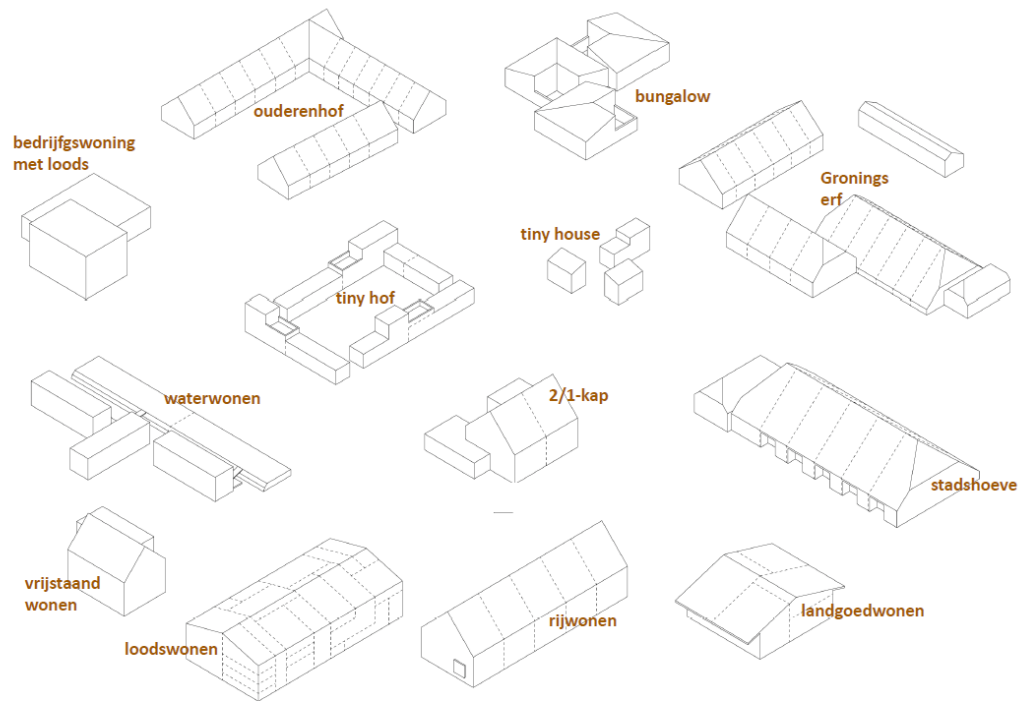
WOONVORMEN OOSTWOLD

Behoefte aan unieke woonvormen

In de vragenlijst van WWOO is gevraagd naar de behoefte aan bijzondere woonvormen.

Daaruit blijkt de volgende verdeling in groepen:

- **Traditioneel** (4 vrijstaand, 3 tweekapper, 9 rijwoning): samen 16;
- **Collectieve woonvorm** (3 landgoedwoningen, 1 stadshoeve, 6 Gronings erf, 15 ouderenhof): samen 26;
- **Bijzondere woonvormen** (5 tiny houses, 5 waterwonen, 3 loodswonen, 6 bungalow): samen 19.



PROJECTNAAM

Woonplannen Westerkwartier Oostwold

OPDRACHTGEVER

Gemeente Westerkwartier

PROJECTTEAM

Peter Leliveld

Marit ten Tusscher

Rixt Bijker

Thomas van Zeewijk Vink

STATUS

Definitief

DATUM

Juli 2024

KAW

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

Rotterdam Schiedamsedijk 40 3011 ED ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

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

