

OLDEKERK/ NIEKERK/FAAN

DORPSWOONPLAN

In opdracht van
Gemeente Westerkwartier
Juni 2024



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving





SAMENVATTING	4
1. INLEIDING	6
2. BESTAANDE KADERS EN PLANNEN	10
3. INVENTARISATIE BEHOEFTE EN LOCATIES	15
4. BEHOEFTE EN LOCATIES NADER BESCHOUWD	20
5. ADVIES	30
6. VOORWAARDEN	34

S

SAMENVATTING



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

SAMENVATTING

Dorpswoonplannen in het westerkwartier

De gemeente Westerkwartier maakt woonplannen voor alle kernen in de gemeente om te verkennen waar woningbouw kan komen in de dorpen. Dit rapport is in samenwerking tot stand gekomen. KAW en BügelHajema hebben samen met de gemeente, de woningcorporatie en inwoners van de dorpen de mogelijkheden voor woningbouw in beeld gebracht.

Waar wil men gaan bouwen?

In Oldekerk, Niekerk en Faan is tot 2030 een behoefte aan 40 tot 50 woningen. De voorkeur gaat uit naar een verspreide ontwikkeling over verschillende locaties. Er is vraag naar zowel koop- als sociale huurwoningen. Een gemixt programma is wenselijk. M8 lijkt op voorhand het meest geschikt voor woningbouw. In combinatie met een clustering van seniorenwoningen kan hier voor een groot deel voorzien worden in de woningbehoefte van de dorpen. Voor M1, M2, M3 en M6 kan de gemeente verder met "kleinschalige" initiatieven. De kleinere initiatieven kunnen een goede aanvulling zijn op de gerichte ontwikkelingen waar de gemeente meer de regie in kan voeren.

Doorkijk 2040

Op termijn moet blijken of een gestage groei voor Oldekerk, Niekerk en Faan voldoende is. Een gestage groei is waarschijnlijk voldoende om de voorzieningen in stand te houden. De uitbreidingsmogelijkheden sluiten aan bij een gestage groei, omdat er geen ruimte is voor grootschalige ontwikkelingen.



1

INLEIDING



1. AANLEIDING EN DOEL

Woonplannen als uitvoering van de Woonvisie

De gemeente Westerkwartier maakt woonplannen voor alle kernen in de gemeente. Dat is een uitvloeisel van de gemeentelijke woonvisie en het onderliggend marktonderzoek. Daarin werd duidelijk dat niet in alle kernen in de woonbehoefte wordt voorzien. Oldekerk, Niekerk en het buurtschap Faan vormen samen een gemeenschap van ongeveer 3000 inwoners. Er zijn verschillende voorzieningen, zoals een supermarkt, een huisarts, basisscholen en zelfs een middelbare school. Het sportpark, gelegen tussen Oldekerk en Niekerk, fungeert als het centrum van activiteiten met een voetbalvereniging, tennisvereniging, sportcentrum en zwembad. De dorpen worden in de woonvisie van de gemeente Westerkwartier als basisdorpen beschouwd, waarbij vooral wordt ingezet op het behoud van voorzieningen en voldoende huishoudens. Faan is een buurtschap en op basis van de woonvisie wordt hier geen nieuwbouw voorzien. De woonvisie streeft naar een toekomstbestendige gemeenschap voor Oldekerk, Niekerk en Faan en legt de focus op nieuwbouw in Oldekerk en Niekerk.

Doel: visie op en richtlijn voor planvorming

Een woonplan geeft de inwoners van het dorp, de woningcorporatie en de gemeente inzicht. Inzicht in wat er in een dorp nodig is op het gebied van wonen en waar dit zou kunnen. Het woonplan biedt het dorp perspectief voor woningbouw. Het woonplan is geen hard toetsingskader. Het dient als startpunt voor het opstarten van projecten of locatiestudies.



1. AANLEIDING EN DOEL

Wijzigingen ten opzichte van de eerste ronde

In 2022 is de gemeente Westerkwartier gestart met het opstellen van dorpswoonplannen. In de eerste ronde is voor Aduard, Boerakker, De Wilp, Grijskerk, Leek/Tolbert Zuidhorn/Briltil, Oldehove en Oostwold het dorpswoonplan opgesteld.

In 2024 is de tweede ronde gestart voor de dorpen Ezinge, Grootegast, Marum, Noordhorn, Oldekerk/Niekerk/Faan en Zevenhuizen. Ten opzichte van de eerste ronde zijn er wijzigingen aangebracht in het proces en het uiteindelijke plan. Iedereen was welkom tijdens de dorpsavonden. Ook is de voorbereiding van de dorpsavond uitgebreid. Zowel een sessie van de gemeente als een planologische analyse waren onderdeel van de voorbereiding, zodat de gesprekken tijdens de dorpsavond meer op inhoud gevoerd konden worden. De dorpswoonplannen uit deze tweede ronde verschillen daardoor qua opzet iets van de dorpswoonplannen uit de eerste ronde.

Proces

Voor het opstellen van dit dorpswoonplan zijn de volgende stappen uitgevoerd:

- Analyseren van de woningbehoefte en mogelijkheden door te kijken naar bestaande kaders;
- Een online enquête die door bijna 1.800 bewoners in het Westerkwartier over kansen en opgaven voor wonen volledig is ingevuld;
- Analyse van het dorp en de mogelijke locaties voor woningbouw op basis van de enquête;
- Planologische analyse voor deze locaties;
- Een gesprek over de eerste bevindingen met bewoners tijdens de dorpsavond, een gesprek met dorpsbelangen en twee werksessies van de gemeente met professionals;
- Uitwerken van de bevindingen en aanvullen van het dorpswoonplan met de overweging en het advies;
- Het college van Burgemeester en Wethouders heeft het plan vastgesteld;
- De resultaten zijn in een tweede dorpsavond gepresenteerd;

Resultaat: leeswijzer voor het dorpswoonplan

Het dorpswoonplan geeft een beeld van de vraag en de nu bekende mogelijkheden voor woningbouw. Het plan is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de aanleiding en het doel van het dorpswoonplan.
- Hoofdstuk 2 beschrijft de belangrijkste kaders en beleidsstukken die zijn gebruikt in het dorpswoonplan.
- Hoofdstuk 3 is een inventarisatie van de behoefte, woonwensen en locaties voor woningbouw. Hier wordt beschreven hoe alle locaties en wensen in beeld zijn gekomen.
- Hoofdstuk 4 is de verdieping. Hier worden de resultaten van de gesprekken, de werksessie van de gemeente en de planologische analyse gepresenteerd. Tevens wordt een afweging gemaakt van alle belangen, waardoor de geschikte locaties voor woningbouw naar voren komen.
- Hoofdstuk 5 is het advies met een doorkijk naar 2040.
- Hoofdstuk 6 bevat de voorwaarden voor het dorpswoonplan.

Woonplannen

Wij willen 2400
nieuwe huizen bouwen

Voor 2030
hebben we
veel nieuwe
huizen nodig



Daarom
maken we
voor elk
dorp een
Woonplan



Wij doen dit samen met inwoners,
dorpsbelangen en Wold & Waard

► Door werksessies en
dorpsbijeenkomsten



Het eerste idee
presenteren
wij aan u



Geef uw mening
over de plannen

► Daarna gaan
wij er mee
aan de slag



Het woonplan is klaar,
wij delen het plan met u

► De schop gaat niet direct de grond in.

We maken later een plan waarin we
beschrijven hoe het eruit gaat zien:

- Straten
- Huizen
- Groen
- Water



Deelt u uw reactie?

► Wij zijn benieuwd
naar uw ideeën

Laat het ons weten via
woonplannenperdorp@westerkwartier.nl
of bel ons via 14 0594

2

BESTAANDE KADERS EN PLANNEN

2.1 WONINGVOORRAAD OLDEKERK-NIEKERK

De tabellen en kaart op deze pagina geven een overzicht van de huidige woningvoorraad in Oldekerk-Niekerk. Wat opvalt is dat er veel vrijstaande woningen in Oldekerk en Niekerk staan. De sociale huur is voornamelijk geconcentreerd in het centrum van Niekerk.

Sector	Aantal	%
Koop	859	75%
Particuliere huur	31	3%
Sociale huur	198	17%
Onbekend	59	5%
Totaal	1.147	100%

Type woningen	Aantal	%
2-onder-1-kapwoning	180	16%
Hoekwoning	111	10%
Tussen/rijwoning	115	10%
Vrijstaande woning	677	59%
Appartement	47	4%
Overig	17	1%
Totaal	1.147	100%

▲ bron: Bag 2022



2.2 KADERS

Bestaande onderzoeken en visies

In de Woonvisie is Oldekerk-Niekerk aangemerkt als basisdorp. Volgens de Woonvisie is er tot 2030 ruimte voor het toevoegen van 40 tot 50 woningen. Het gaat hierbij met name om koopwoningen en een klein aantal huurwoningen in de vrije sector. Een mix van woningtypen is gewenst: rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen of kavels, levensloopbestendige woningen en in iets mindere mate appartementen.

In de Woonvisie wordt benoemd dat in Oldekerk-Niekerk dringend naar meer ontwikkelmogelijkheden moet worden gezocht, omdat er nu of binnenkort onvoldoende ruimte voor woningbouw is. Een deel van de behoefte is het resultaat van doorstroming vanuit Zuidhorn en Leek.

Voor de basisdorpen wordt in de Woonvisie uitgegaan van een stabiele voorraad. Met de instrumenten verkoop, nieuwbouw en sloop kan de voorraad meebewegen met de vraag. Per dorp is een eigen programma nodig voor beheer, renovatie en eventueel nieuwbouw.

	2022 t/m 2029	Sociale huur	Vrije sector	Koop	Segmenten koop				
					Rij	Tweekapper	Vrijstaand/kavels	Appartement	Levensloopbestendig
Oldekerk-Niekerk	40-50	0	5-10	35-40	+	+	+	0/+	+

▲ Geschatte behoefte uit de Woonvisie (2020)

In 2023 heeft een update van de prognose plaatsgevonden. In deze bijgestelde prognose komt de behoefte voor Oldekerk iets hoger uit, namelijk 40 tot 55 woningen. Na 2030 is er volgens deze prognose ruimte voor het toevoegen van 10 woningen. Met de grote druk op de woningmarkt van dit moment lijkt het reëel om vast te stellen dat er tot 2030 meer ruimte is dan de prognose aangeeft. Het strikt hanteren van deze aantallen kan nieuwe ontwikkelingen onnodig belemmeren. Goede plannen kunnen tot meer vraag leiden. De kwaliteit van de plannen moet daarom een belangrijk criterium zijn. Ze moeten aansluiten bij de kwalitatieve behoefte en daarmee iets toevoegen aan het woningaanbod.

2.2 KADERS

Water en bodem sturend

In 2022 is de kamerbrief "water en bodem sturend" geschreven. Daar wordt aangegeven dat door water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening, we in Nederland ook in de toekomst met een ander en grillig klimaat kunnen blijven leven, wonen en werken. In een veilige omgeving, met een gezonde bodem, voldoende en schoon water. De water- en bodemopgaven staan niet op zichzelf. Ze hangen samen met elkaar, maar ook met andere opgaven in de leefomgeving. Zo kunnen doelen voor klimaatadaptatie, waterkwaliteit en bodem niet los gezien worden van verstedelijking, woningbouw, landbouw en energievoorziening. Een integrale aanpak met alle opgaven in de fysieke leefomgeving is dan ook noodzakelijk, waarbij het water- en bodemsysteem sturend is. In gebiedsprocessen en -programma's zoeken we actief naar functiecombinaties. In sommige gevallen betekent ruimte voor water, minder ruimte voor bestaande functies of bebouwing. Maar er liggen ook kansen voor vernieuwende of andersoortige vormen van landgebruik, bijvoorbeeld op het gebied van recreatie, energie,

natuuri inclusieve bedrijven of klimaatadaptieve bebouwing. Een klimaatadaptieve wijze van bouwen leidt bovendien tot een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving. Op deze wijze kan de ruimtelijke kwaliteit van gebieden versterkt worden.

Duurzaamheid

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. door middel van isolatie). In 2050 moet de gemeente Westerkwartier aardgasvrij zijn. In de Transitievisie Warmte is vastgelegd hoe deze route de komende jaren afgelegd wordt. Voor Oldekerk is onderzocht of warmte uit de nieuw aan te leggen rioolpersleiding aan de westkant van het dorp kon worden ingezet voor een bronnet. Er is gebleken dat dit lastig haalbaar is. Daarom wordt in Oldekerk net zoals in Niekerk en Faan voorzien in individuele verwarming met (hybride) warmtepompen. Er wordt gestimuleerd om dit op natuurlijke momenten (verbouwing, verhuizing) te doen. De

komende jaren zal de focus met name liggen op het isoleren van woningen, onder nadere via het Nationaal Isolatieprogramma (NIP) en maatregel 29 van Nij Begun.



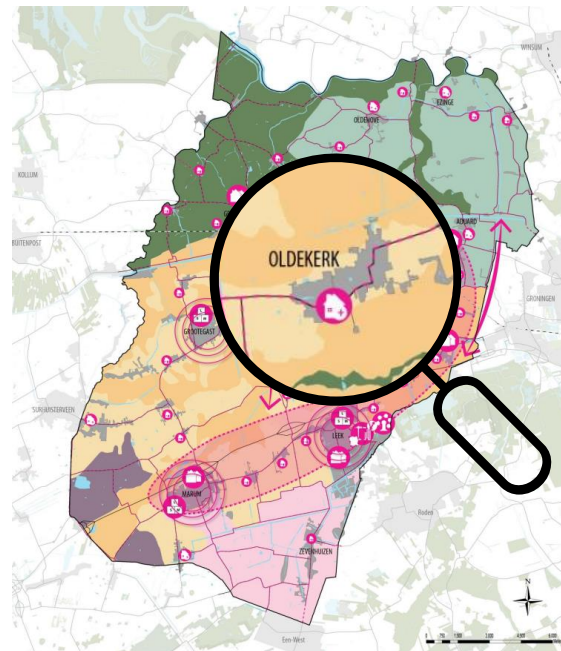
▲ Bron: Transitievisie Warmte Gemeente Westerkwartier

2.3 OMGEVINGSVISIE

In het hart van de gemeente Westerkwartier liggen Niekerk, Oldekerk en Faan. Deze dorpen, hoewel elk met hun eigen identiteit, vormen samen een hechte gemeenschap.

Niekerk, met zijn ongeveer 1.360 inwoners heeft een rijke historie. Niekerk ligt op de keileem- en dekzandrug waarop ook de buurdorpen Oldekerk en Faan liggen. De oude as van het dorp is de Zandumerweg. Oldekerk is één van de oudere dorpen in de gemeente Westerkwartier.

De dorpen liggen in het wegdorpenlandschap, dit gebied kent een heldere structuur met een onderscheid in de hoger gelegen ruggen (de gasten) met daarop de wegdorpen. Op de flanken van de ruggen staan haaks op de wegen houtsingels. Samen met een aantal landgoederen dragen deze bij aan het besloten parkachtige karakter van de bebouwingslinten. Tussen de gasten liggen open natte laagtes met een duidelijke gerichtheid en veel sloten, petgaten en enkele verspreide bosjes als landschapselementen.



▲ Omgevingsvisie Westerkwartier



▲ 1950 ontwikkeling van de dorpen



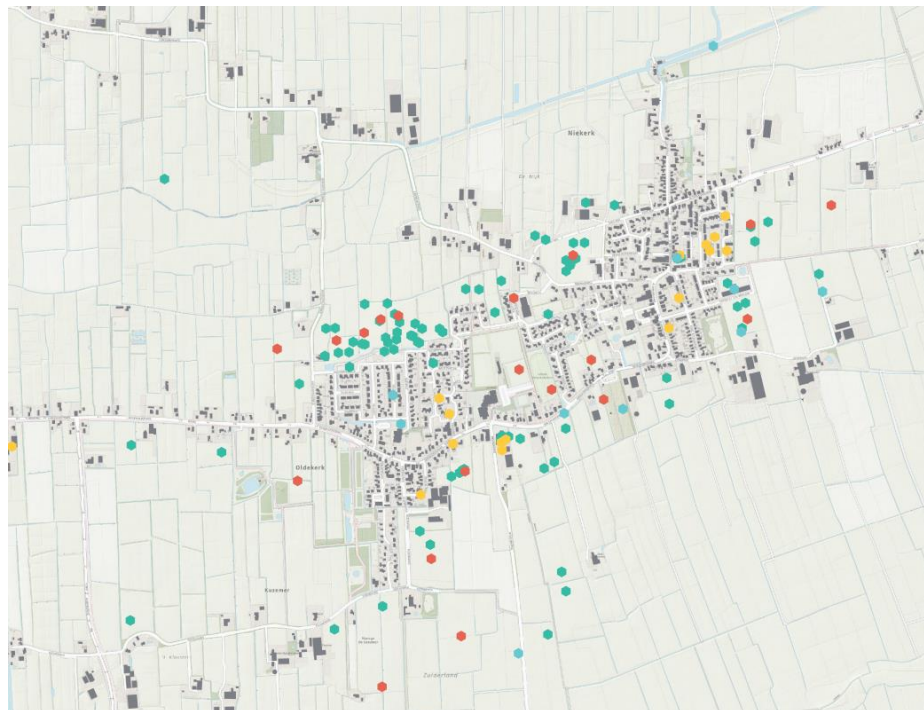
▲ 2022

3

INVENTARISATIE BEHOEFTE EN LOCATIES

3.1 UITKOMSTEN ONLINE ENQUÊTE

De enquête die door bijna 1.800 bewoners in het Westerkwartier is ingevuld vormt het startpunt voor het dit dorpswoonplan. Groene stippen laten zien wat volgens inwoners geschikte locaties zijn voor woningbouw, rode de ongeschikte locaties. Gele stippen geven weer waar volgens bewoners bestaande woningen verbeterd moeten worden. Blauw zijn plekken in het dorp waar iets aan moet gebeuren. Er zijn een aantal clusters zichtbaar op de kaart rondom de dorpen. Met name in het gebied ten noorden van de Oldekerkermeer is een clustering van groene stippen zichtbaar. Het perceel nabij de Zandumerweg en de Oude Wijk is tevens een locatie waarop veel stippen zijn gezet. Verder zien we een clustering van gele stippen nabij het Moor. Wat we verder zien is dat rondom Oldekerk en Niekerk vooral aan de dorpsranden groene stippen zijn gezet. Dit laat duidelijk zien dat er gekeken wordt naar een uitbreiding van de dorpen aan één van de dorpsranden. De locaties uit de enquête waren het startpunt voor het in beeld brengen van locaties voor woningbouw en vormen de eerste bevindingen.

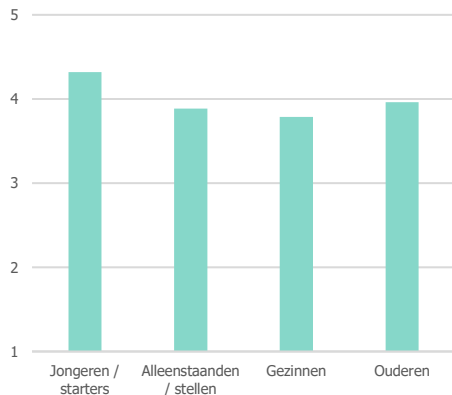


- Ongeschikte locaties voor woningbouw
- Hier is iets nodig in de bestaande woonomgeving
- Geschikte locaties voor woningbouw
- Aanpakken bestaande woningen

3.1 UITKOMSTEN ONLINE ENQUÊTE

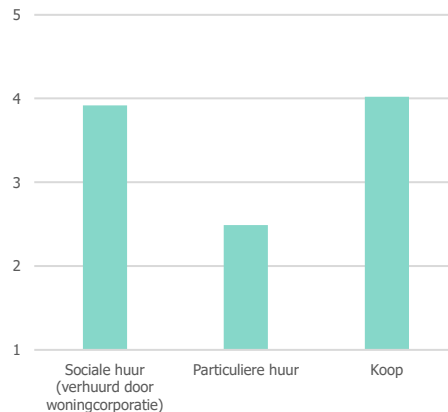
Wat, welke sector, voor wie?

De inwoners geven aan dat de doelgroepen gezinnen en starters/inwoners het meest in de knel zitten. Als het gaat om de eigendomsvorm geven de inwoners aan dat zowel koop als sociale huur van belang is. Het woningtype dat volgens de inwoners vooral moet worden toegevoegd, zijn seniorenwoningen en tweekappers.



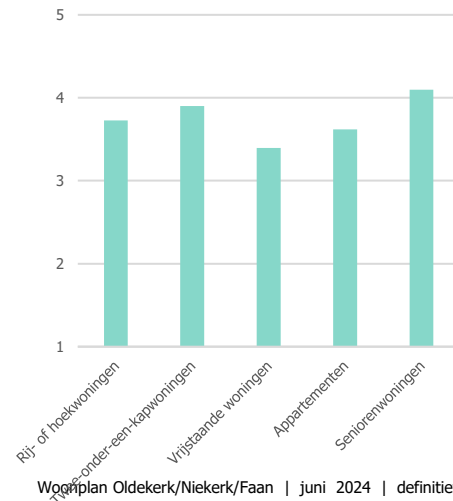
Hoe kunnen we doelgroepen het beste helpen?

Wat betreft mogelijke manieren om jongeren en starters te helpen werd het vaakst genoemd 'door ouderen te laten doorstromen' of 'door een bestaand pand te transformeren'. Voor ouderen en gezinnen is nieuwbouw voor die doelgroep de beste optie volgens bewoners.



Conclusie: bouwen voor alle doelgroepen

In de dorpen Oldekerk, Niekerk en Faan wordt gezocht naar ontwikkelingsmogelijkheden omdat er binnenkort geen ruimte meer is voor woningbouw. De online enquête bevestigt dat beeld. Er is vraag in de koop en sociale huur segmenten waarbij we moeten denken aan een gemixt programma. Zowel de vraag op basis van doelgroep als woningtypes laten zien dat een gemengd programma wenselijk is.



▲ De bovenstaande grafieken laten de gemiddelde score per doelgroep, eigendomsvorm en woningtype zien. De score loopt van 1; zeer onbelangrijk tot 5; zeer belangrijk.

3.2 AMBITIES EN HAALBAARHEID

De enquête was het startpunt, maar ook later in het proces zijn locaties aangewezen die mogelijk geschikt zijn voor woningbouw. Deze locaties zijn tijdens de dorpsavond, het gesprek met dorpsbelangen of bij de werksessie met de gemeente ingebracht.

De gemeente in gesprek

In een werksessie van de gemeente Westerkwartier kwamen diverse vakdisciplines samen om de uitdagingen en mogelijkheden van woningbouw in Oldekerk, Niekerk en Faan te verkennen. Stedenbouwkundigen, architecten, planologen, beleidsmakers en andere experts brachten elk hun unieke perspectieven in om tot een integrale benadering te komen.

De werksessie bij de gemeente had drie doelen:

- Integraal afwegen van mogelijkheden voor woningbouw;
- De haalbaarheid van locaties in beeld brengen;
- Het voorbereiden van de dorpsavond in Oldekerk, Niekerk en Faan.

De bijeenkomst begon met een analyse van de lokale

behoefte. De online enquête is gebruikt als uitgangspunt voor het gesprek over potentiële locaties en woonwensen in het dorp. De planologische 'voortoets' is daarna door BügelHajema toegelicht, zie hiervoor ook het volgende hoofdstuk. Creatieve ideeën werden geopperd en kritisch besproken, met als doel een evenwicht te vinden tussen ambitie en haalbaarheid.

Samen nadenken over het dorp

Het doel van de dorpswoonplannen is om per dorp tot een gedragen visie te komen. Gedragen door de gemeente, de woningcorporatie, maar zeker ook door de inwoners van het dorp. Daarom zijn de inwoners van het dorp betrokken in het proces en bevroegd op wat zij belangrijk vinden. Alle inwoners van Oldekerk, Niekerk en Faan zijn via diverse mediakanalen uitgenodigd voor een dorpsavond over woningbouw. De inwoners van Niekerk/Oldekerk en Faan waren goed vertegenwoordigd op de dorpsavond voor woningbouw. Naar schatting 130 geïnteresseerde inwoners kwamen naar het dorpshuis om het gesprek met de gemeente te voeren over diverse locaties. Na de

dorpsavond is een bijeenkomst georganiseerd met vertegenwoordigers van Dorpsbelangen. Tijdens de bijeenkomst is gereflecteerd op de avond en de resultaten. Inwoners van het dorp hebben daarmee bijgedragen aan de resultaten die we hierna presenteren.



▲ Inwoners geven input op de kaart

3.3 EERSTE BEVINDINGEN - ALLE LOCATIES OP EEN RIJ

Meer mogelijkheden in beeld

Het resultaat van de opgehaalde input is een kaart met potentiële locaties voor woningbouw. Zowel professionals als inwoners hebben bijgedragen aan het herkennen van deze ontwikkelmogelijkheden. Uiteraard hebben deze locaties nu nog geen status, en zijn er redenen denkbaar die ontwikkeling (voorlopig) in de weg staan. Dat is een vraagstuk dat volgt op dit rapport: ook binnen een grote ruimtelijke visie moeten we iedere locatie los gaan onderzoeken. De locaties die hiernaast indicatief zijn afgebeeld, zijn het resultaat van de online enquête, een werksessie met de gemeente, de dorpsavond in het dorpshuis en het gesprek met dorpsbelangen.

Specifieker ingetekend

De locaties hiernaast zijn indicatief ingetekend. Het gaat hierbij enkel om eerste inschattingen, mogelijk vallen plangebieden groter of kleiner uit. Op basis van de ingetekende vlakken kunnen we een inschatting maken van het aantal woningen dat op een locatie gebouwd zou kunnen worden, het zogenoemde "laadvermogen". Het is een schatting, het aantal woningen is namelijk afhankelijk van de invulling van het plan en het soort woningen die we willen bouwen. Het laadvermogen geeft een beeld van wat je met een bepaalde locatie zou kunnen en of er meerdere locaties nodig zijn om te voorzien in de behoefte van het dorp. We concluderen op basis van het laadvermogen dat er voldoende ruimte is binnen de verschillende locaties om de woonbehoefte te laten landen, waarbij M1, M5, M6 en M8 elk groot genoeg zijn om de te voorzien in de volledige behoefte.



4

BEHOEFTE EN LOCATIES NADER BESCHOUWD

4.1 ANALYSE VAN DE WENSEN

Wat hebben we geleerd?

De resultaten van de werksessie van de gemeente, de dorpsavond en de gesprekken met dorpsbelangen weerspiegelen een breed scala aan behoeften en prioriteiten van de inwoners. Voor de ontwikkeling van Oldekerk, Niekerk en Faan zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- Inwoners zien liever dat er meerdere locaties ontwikkeld worden in plaats van één grote ontwikkeling op één locatie.
- De inwoners van de dorpen vinden de behoefte aan de lage kant. Als er mogelijkheden zijn om meer woningen toe te voegen is dit het overwegen waard.
- De locaties waar in eerste instantie naar gekeken is lagen vooral aan de westkant van de dorpen. Locatie M8 is toegevoegd om ook mogelijkheden aan deze kant van de dorpen beter te verkennen.
- In Niekerk zitten veel voorzieningen waardoor de omgeving geschikt is voor senioren. Oldekerk is geschikt voor gezinswoningen.

- Bij een ontwikkeling voor woningbouw moet rekening gehouden worden met de drukte van de doorgaande weg en de verkeersveiligheid.
- Dorpsbewoners geven de voorkeur aan inbreiding boven uitbreiding.
- Er is een behoefte aan betaalbare woningen, zoals we ook in de rest van de gemeente zien. De grens van betaalbaar is hierbij een aandachtspunt, omdat deze als te hoog wordt ervaren.
- De inwoners van de dorpen willen de sportvoorzieningen op de huidige locatie midden in het dorp behouden. Verplaatsen is onwenselijk.
- Inwoners hebben tijdens de dorpsavond aangegeven dat ze graag de mogelijkheden voor tiny houses verkennen als oplossing voor het woningtekort.



4.2 LOCATIES BESPROKEN TIJDENS DORPSAVOND

M1

M1: Deze locatie wordt door inwoners van de dorpen gezien als geschikte locatie voor woningbouw. Er zijn echter wel een aantal aandachtspunten die het ontwikkelen van deze locatie mogelijk uitdagend maken. Waterhuishouding is vanwege de hoogteligging een aandachtspunt. Daarnaast zijn de ontsluiting van het gebied en de zichtlijnen vanuit het dorp aandachtspunten bij deze locatie. Inwoners van de dorpen waarderen de natuurlijke waarde van de locatie, dus niet iedereen is voor bouwen op deze locatie.

M2

M2: De bewoners van de dorpen zijn niet unaniem over deze locatie. Het is in potentie een geschikte locatie vanwege de ligging ten opzichte van de voorzieningen. Wel moet blijken of de locatie haalbaar is, de persleiding waar inwoners de gemeente op hebben gewezen lijkt op dit moment geen belemmering.

M3

M3: De bewoners van de dorpen zien deze locatie tevens als een potentiële plek voor woningbouw. De locatie ligt dicht bij de kern en bij de voorzieningen waardoor het bijvoorbeeld een geschikte locatie is voor seniorenwoningen. De hoogte van de gronden is een aandachtspunt, mogelijk zijn de gronden afgegraven. Dat zou ook van invloed kunnen zijn op aanwezige archeologische waarde.

M4

M4: Voor Niekerk is dit de enige locatie die op de kaart staat. Inwoners zien graag dat er breder gekeken wordt naar woningbouwlocaties voor Niekerk. Deze locatie is in principe geschikt, maar inwoners zien liever dat er breder gekeken wordt naar het gebied. Daarom is M8 opgenomen. Er staan seniorenwoningen naast deze locatie, waardoor er mogelijkheden zijn tot clustering en uitbreiding. Agrariërs in de omgeving kunnen mogelijkheden voor ontwikkelingen echter wel beperken.



4.2 LOCATIES BESPROKEN TIJDENS DORPSAVOND



M5: Inwoners van de dorpen zijn positief over deze locatie. In combinatie met een ontwikkeling van M7 kan hier een kwaliteitsverbetering gerealiseerd worden. Ook een ontwikkeling van alleen het zuidelijke deel langs de Mensumaweg is denkbaar volgens bewoners. De agrariër op deze locatie zorgt voor belemmeringen voor woningbouw.



M6: Tijdens de dorpsavond is de locatie nabij de Oudewijk/Havenstraat genoemd als potentiële locatie voor woningbouw. De locatie ligt aan de rand van het dorp, maar ligt relatief dichtbij de voorzieningen. Er zit een agrarisch bedrijf wat een ontwikkeling voor woningbouw belemmerd, maar in de vorm van transformatie zijn er mogelijkheden.



M7: Op deze locatie bevindt zich een voormalige boerderij. Het dorp ziet hier mogelijkheden voor transformatie, zowel van de boerderij als het omliggende erf. Het is echter aannemelijk dat hier een agrarisch bedrijf blijft zitten, wat woningbouw zou belemmeren. Dit zorgt ook voor een belemmering voor M5



M8: Omdat er tijdens de dorpsavond voornamelijk locaties aan de kant van Oldekerk op de posters stonden kwam de opmerking van dorpsbewoners dat er beter gekeken moet worden naar locaties aan de kant van Niekerk. Omdat Niekerk goede voorzieningen heeft is een ontwikkeling aan deze kant van de dorpen mede geschikt voor senioren.



Huisartslocatie: Op deze locatie bevindt zich onder andere de huisarts. Ook staan hier woningen voor senioren in twee lagen gebouwd. Tijdens de Dorpsavond is de locatie vaak genoemd, als locatie voor het toevoegen van senioren woningen. Ook een mix van seniorenwoningen en starterswoningen is hier denkbaar.



Bestaande bouwplannen

Mogelijkheden volgens bewoners

4.3 PLANOLOGISCHE ANALYSE

Voor de potentiële woonlocaties is een planologische analyse uitgevoerd. In deze analyse is naar allerlei aspecten gekeken die een belemmering kunnen vormen voor het ontwikkelen van een locatie naar een woongebied. De volgende aspecten zijn hierbij globaal onderzocht: externe veiligheid, aanwezigheid van hoogspanningsleidingen, bodemkwaliteit, water, geluid, bedrijfsactiviteiten, geur, gezondheid, archeologie, cultuurhistorie en landschap, ecologie en verkeer en ontsluiting.

Locatie M7 is tijdens de dorpsavond genoemd als potentiële locatie. Deze locatie komt echter niet in aanmerking als woningbouwlocatie. De locatie is in eigendom van de provincie. Uit navraag bij de provincie is gebleken dat voor de locatie andere doeleinden zijn voorzien.



4.3 PLANOLOGISCHE ANALYSE



Cultuurhistorie en landschap: Voor alle locaties geldt dat in of aan de randen van de locaties beschermde houtsingels aanwezig zijn die behouden moeten blijven. Daarnaast is een deel van locatie M3 beschermd vanwege de ligging op de glaciale rug.

Ecologie: De locaties liggen niet in of dichtbij een beschermdnatuurgebied, zoals leefgebied voor weidevogels of natura 2000 gebieden. Rondom de dorpen ligt wel een weidevogelgebied maar de locaties liggen hier buiten (met uitzondering van locatie M7, die om andere redenen ook niet in aanmerking komt als woningbouwlocatie, zie inleiding).



Verkeer en ontsluiting: Verkeer en ontsluiting vormt voor alle locaties in zekere zin een aandachtspunt. Aan de noordkant van de dorpen zijn soms smalle wegen die niet altijd zijn berekend op meer/veel autoverkeer. Bij woningbouw ten zuiden van de N980, moeten fietsers en voetgangers deze weg oversteken om bij de voorzieningen te komen.

Hoogspanningsleidingen: Deze komen niet voor in of dichtbij de potentiële locaties.



Bodem: Er zijn geen bodemverontreinigingen bekend op de locaties.

Water: Een belangrijk aandachtspunt in de planologische analyse is "water en bodem sturend". Het wordt in Nederland steeds belangrijker om water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening, zodat we in Nederland ook in de toekomst met een ander en grillig klimaat kunnen blijven leven, wonen en werken. Bij de keuze voor woningbouwlocaties is dit één van de opgaven om rekening mee te houden.

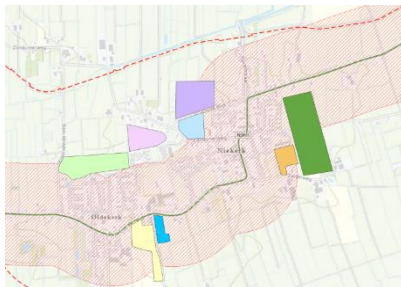
Locaties M4 en M5 zijn het meest geschikt voor woningbouw ten aanzien van dit thema. De bodem van deze locaties is geschikt voor infiltratie. Er gelden ook een paar aandachtspunten, er is namelijk geen wateraanvoer mogelijk, de gebieden worden omringd door hogere peilen en er is een relatief groot hoogteverschil op de locaties. De andere locaties zijn, onder voorwaarden of deels, geschikt voor woningbouw.



4.3 PLANOLOGISCHE ANALYSE



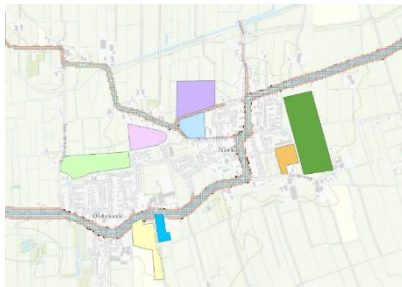
Externe veiligheid: De N980 is een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Behalve locatie M2, vallen alle locaties (deels) binnen het aandachtsgebied van deze transportroute.



▲ externe veiligheid in kaart Aandachtsgebied N980



Geluid: Locatie M5 ligt dichtbij de N980. Aan de voorzijde van de locatie, gezien vanaf de N980, is daarom een hoge geluidbelasting. Dit is een klein deel van de locatie, dus dit is niet een knelpunt maar wel een aandachtspunt bij de ontwikkeling. Voor de andere locaties geldt geen knelpunt vanwege geluid.



▲ geluidzones in kaart



4.3 PLANOLOGISCHE ANALYSE



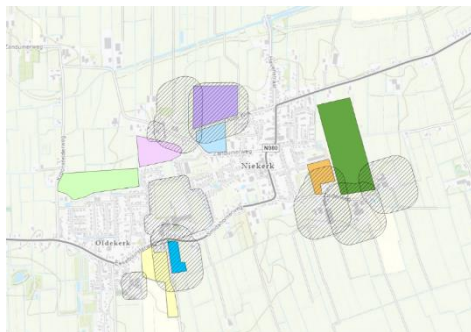
Archeologie: Voor alle locaties geldt dat er (deels) een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Dit betekent dat bij het ontwikkelen van de locaties, een archeologisch onderzoek nodig is. Omdat dit voor alle locaties geldt, is dit niet onderscheidend voor de geschiktheid van de locaties. Enige uitzondering hierop is locatie M3, hier is een archeologische waarde aanwezig wat de ontwikkeling van deze locatie gecompliceerder en mogelijk duurder maakt.



Milieuozonering en geur: Met uitzondering van locatie M1, liggen alle locaties deels of volledig binnen milieuzones van bedrijven. Dit zijn in de meeste gevallen agrarische bedrijven.

Aan de noordkant van de dorpen liggen 2 agrarische bedrijven die de locatie M2 en M3 deels overlappen. Locatie M6 ligt hier ook, maar deze kan alleen ontwikkeld worden wanneer het agrarische bedrijf op deze locatie stopt. In dat geval is deze locatie grotendeels vrij van milieuzones.

Voor de locaties aan de oostkant, geldt dat deze deels worden overlapt. Op locatie M8 blijft nog een groot deel over wat wel als woongebied ontwikkeld kan worden. Locatie M5 aan de zuidkant, heeft te maken met de milieuzone van het naastgelegen agrarische bedrijf en voor een klein deel van de school. Het agrarisch bedrijf is nu niet in gebruik maar de verwachting is dat dit in de toekomst wel weer zo zal zijn, dus dit is een aandachtspunt voor deze locatie.



▲ milieuozonering aangeven in blauw



4.3 PLANOLOGISCHE ANALYSE

Conclusie

Uit de analyse blijkt dat locatie M1, M2 en M6 als beste uit de bus komen. Deze locaties kennen geen echte knelpunten, enkel aandachtspunten. Voor locatie M6 geldt bijvoorbeeld dat de verkeerssituatie moet worden verbeterd vanwege smalle wegen rondom de locatie. Voor locatie M2 geldt dat deze deels wordt overlapt door een milieuzone van een agrarisch bedrijf. Locatie M1 ligt op een overgangsgedebied tussen hooggelegen en laaggelegen gronden, en hierbij vraagt de waterhuishouding aandacht bij ontwikkeling van deze locatie.

Tot slot komt locatie M8 ook positief uit de analyse. Ook hier alleen aandachtspunten en geen echte knelpunten. Een belangrijk aandachtspunt voor deze locatie is het aangezicht van het dorp, en de agrarische bedrijven aan de zuidkant.





4.4 OVERWEGINGEN OP EEN RIJ

Om een wel overwogen beslissing te maken zetten we de belangrijkste feiten uit het dorpswoonplan op een rij. Op die manier wordt duidelijk wat de meeste geschikte locatie is voor woningbouw.

- In Oldekerk, Niekerk en Faan is een behoefte van 40 tot 50 woningen tot 2030. Inwoners hebben tijdens de dorpsavond aangegeven dat deze behoefte mogelijk aan de lage kant is.
- In de dorpen is behoefte aan een gemixt programma voor woningbouw. Er is vraag naar koopwoningen en sociale huurwoningen voor verschillende doelgroepen.
- Inwoners zien liever dat er meerdere locaties ontwikkeld worden in plaats van één grote ontwikkeling op één locatie.
- In Niekerk zitten voorzieningen waardoor een ontwikkeling voor senioren aan deze kant van de dorpen wenselijk is. Oldekerk is geschikt voor een ontwikkeling gericht op gezinnen.
- Locatie M7 valt af, omdat de eigenaar, de provincie al plannen heeft met het perceel waarbij een agrariër naar deze locatie gaat verhuizen. Het blijft daardoor een agrarische bestemming. Locatie M5 is daardoor ook planologische gezien een lastige locatie.
- M2 is potentieel een geschikte locatie, al waren inwoners tijdens de dorpsavond niet unaniem over de geschiktheid van deze locatie. Ook tijdens de werksessie van de gemeente zijn er gemeente opvattingen geuit over de locatie, voornamelijk vanwege stedenbouwkundige inpassing.
- Uit de planologische analyse blijkt tevens dat locatie M3 en M4 meer aandachtspunten kennen dan andere locaties. Dat maakt de ontwikkeling van deze locaties een grotere uitdaging. Met name milieuzonering kan een obstakel worden voor eventuele ontwikkelingen.
- Locatie M1 is vanwege de hoogteligging en het advies van het waterschap een lastige locatie om te ontwikkelen voor woningbouw. Mogelijk kan een ontwikkeling van een gedeelte van deze locatie wel mogelijk gemaakt worden. Het gaat dan om de oostzijde, of een smalle strook aan de zuidzijde.
- M6 is mogelijk een geschikte locatie voor woningbouw, maar vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet gewenst hier een grootschalige uitbreiding te realiseren. Een transformatie van het agrarische bedrijf is wel een mogelijkheid.
- M8 is het meest geschikt voor woningbouw, zoals blijkt uit de input van gemeente, inwoners en de planologische analyse. Voor M1 kan een verkenning gedaan worden of deze locatie toch geschikt is voor woningbouw op een deel van de locatie.
- Nabij de huisarts bevinden zich seniorenwoningen. Een uitbreiding/ontwikkeling op deze locatie is het verkennen waard. Een cluster van seniorenwoningen in combinatie met woningen voor jongeren is bijvoorbeeld een mooie aanvulling op de behoefte.

4.5 AFWEGING LOCATIES

	Input dorp	Input gemeente	Planologische haalbaarheid
M1	+-	+-	+
M2	+-	+-	+
M3	++	+	-
M4	++	+	-
M5	+	--	-
M6 	+	+-	+
M7	+	--	+-
M8 + 	++	+	+-

▲ In de bovenstaande tabel is de input samengevoegd en beoordeeld op een schaal van 1 tot 5. De score is een inschatting op basis van de informatie uit dit rapport. Het is mogelijk om af te wijken van de scores als het goed onderbouwd wordt. Ook de kleuren zijn indicatief, een score kan doorslaggevend zijn, bijvoorbeeld als het gaat om planologische haalbaarheid.



5 ADVIES

5.1 ADVIES

40 tot 50 woningen

In Oldekerk, Niekerk en Faan is een behoefte van 40 tot 50 woningen tot 2030. Om deze behoefte te laten landen is een aanzienlijke ontwikkeling nodig, die de inwoners het liefst verspreid zien worden over verschillende locaties. Er is vraag in de koop en sociale huur segmenten waarbij gedacht moet worden aan een gemixt programma. Zowel de vraag op basis van doelgroep als woningtypes laten zien dat een gemengd programma wenselijk is.

Er zijn binnen de dorpen diverse locaties met mogelijkheden voor woningbouw. M8 lijkt op voorhand het meest geschikt voor woningbouw. Vanwege agrarische bedrijfsactiviteiten ten zuiden van de locatie, valt dat deel in eerste instantie af. Er blijft echter voldoende ruimte over. In combinatie met een clustering van seniorenwoningen kan hier voor een groot deel voorzien worden in de woningbehoefte van de dorpen. De locatie is zeer geschikt voor een clustering van seniorenwoningen, omdat de voorzieningen dichtbij zijn, de huisarts hier zit en er al tweelaagse bebouwing voor senioren gerealiseerd is die uitgebreid kan worden.

Voor een deel van M1, M2, M3 en M6 kan de gemeente verder met initiatieven via maatwerk. Voor een deel van de locaties liggen er al initiatieven, het is de vraag in hoeverre deze initiatieven aansluiten bij de behoefte. Deze initiatieven kunnen een goede aanvulling zijn op de gerichte ontwikkelingen waar de gemeente meer de regie in kan voeren.



5.2 DOORKIJK NAAR 2040

Op basis van de prognose voor 2030 kunnen we doorkijken richting 2040. We verwachten een kleine daling in de woningbehoefte richting 2040. Het lage scenario van de prognose voor 2030 was 40 woningen. De rekenmethode die gebruikt is voor de prognose tot 2030 laat een behoefte zien van 10 extra woningen tot 2040. Op basis hiervan is de inschatting dat er tussen de 20 en 30 woningen bijgebouwd moeten worden tussen 2030 en 2040. Natuurlijk kent een prognose die zo ver vooruit kijkt een grote mate van onzekerheid. We kunnen echter wel opmaken uit de cijfers en uit dit dorpswoonplan dat een gestage groei bij de dorpen past.

In 2030 moet blijken of het gelukt is om 40 tot 50 woningen te realiseren. Afhankelijk van waar deze woningen gerealiseerd zijn blijven er een aantal locaties over in de dorpen. M8 is mogelijk geschikt voor een gefaseerde ontwikkeling, omdat deze locatie hier groot genoeg voor is. In combinatie met kleinere ontwikkelingen op de andere locaties is er in de dorpen voor de komende jaren genoeg ruimte om te voorzien in de woningbehoefte.



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 en de uitkomst van een online enquête (Maptionnaire uit mei 2022) 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 wateraspecten, etc. Ook heeft de provincie Groningen haar eigen beleidscriteria voor het beoordelen van nieuwe woningbouwlocaties die buiten bestaand stedelijk gebied zijn gelegen.

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: 1/3 sociale huur en 1/3 sociale koop + middenhuur tot € 1.000).

Voorwaarden bij ontwikkeling

Uit het woonplan van Oldekerk/Niekerk en Faan 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;
- 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.

6. BELANGRIJKE KANTTEKENINGEN EN VOORWAARDEN

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 zienswijzen, bezwaaren 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 risicominimaliserend is. Ontwikkelaars dienen zich hier bewust van te zijn wanneer zij grondposities willen verwerven ten behoeve van het ontwikkelen van woningbouwplannen.

PROJECTNAAM

Woonplannen Westerkwartier Oldekerk/Niekerk en Faan

OPDRACHTGEVER

Gemeente Westerkwartier

PROJECTTEAM

Daniel Depenbrock

Ronald Pas

Ronald Schipper

Joleen Meerveld

Gijs Textor

STATUS

Vastgesteld

DATUM

Juni 2024

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

