

BOERAKKER

DORPSWOONPLAN

In opdracht van
Gemeente Westerkwartier
April 2024





INHOUD

SAMENVATTING	3
INLEIDING	6
BESTAANDE KADERS	10
ONLINE ENQUÊTE EN DORPSBIJEENKOMSTEN	14
OVERWEGINGEN	20
ADVIES	24
VOORWAARDEN	27

S

SAMENVATTING



SAMENVATTING AANLEIDING EN CONTEXT

Dorpswoonplannen in het Westerkwartier

In deze rapportage brengen we in beeld welke woonvraag Boerakker heeft en welke stappen gezet moeten worden 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 inwoners en professionals, en een brede afweging binnen de gemeentelijke organisatie.

Actief dorp op zoek naar extra mogelijkheden

Boerakker heeft ongeveer 800 inwoners en is daarmee een relatief kleine kern in de gemeente. Inwoners zijn actief bezig met de toekomst van hun dorp. Dat blijkt uit de Dorpsvisie uit 2019, waarin wonen één van de thema's is, en uit de respons op de online enquête (35 keer (deels) ingevuld). Het maken van een woonplan

sluit aan bij deze actieve betrokkenheid.

In de Woonvisie wordt een behoefte van tien woningen tot 2030 geraamd, met name in de koopsector en verdeeld over verschillende woontypes. De behoefte aan een meer diverse woningvoorraad wordt door het dorp herkend. Met name de groep starters zit nu in de knel, voor hen is het erg lastig in het dorp te blijven wonen. Daarom wil het dorp graag op zoek naar mogelijkheden voor deze groep, bijvoorbeeld in de vorm van zelfbouw of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Geen plannen, wel vraag

Er zijn geen woningbouwplannen, terwijl er wel duidelijk behoefte is. We willen ruimte bieden aan uitbreiding van het dorp, die in kleine stapjes mag plaatsvinden. Daarbij werken we graag mee aan lokale initiatieven van bijvoorbeeld lokale starters of ouderen die zelf iets willen ontwikkelen. Wanneer er een

duidelijke onderbouwde behoefte is, dan willen we inwoners de kans geven en ze ondersteunen om hun initiatief tot uitvoering te brengen.

SAMENVATTING RUIMTE VOOR UITBREIDING

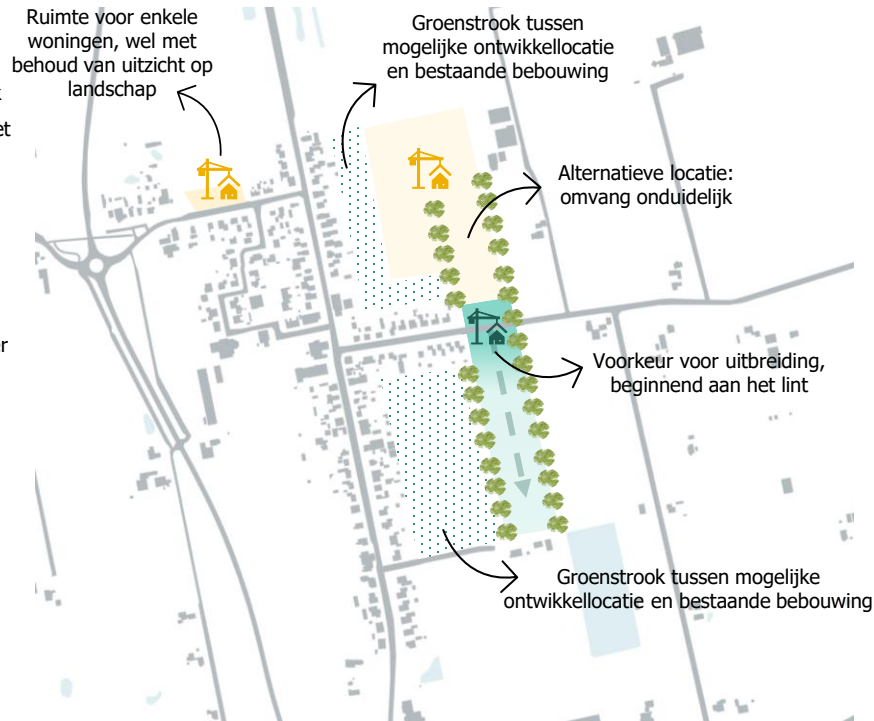
Locaties zijn logisch, we zoeken vooral naar lokale energie en initiatief

Het lijkt het meest kansrijk om het lint te ontwikkelen, met mogelijkheden om uit te breiden richting het zuiden. Hier is plek voor een gevarieerd programma. Het is belangrijk om hier vooral ook betaalbare woningen toe te voegen. Het opstarten van gesprekken met grondeigenaren en het beginnen met planvorming op deze locatie is een eerste stap. Wanneer de grondeigenaar positief staat t.o.v. een dergelijke ontwikkeling kunnen de overige ruimtelijke aspecten worden uitgezocht. Het gebied zou, van noord naar zuid, gefaseerd ontwikkeld kunnen worden om de vraag goed te blijven bedienen. Deze vraag moet dan ook goed gemonitord worden. Bij specifieke vormen van starters- of seniorenwoningen is het vanwege de exploitatie nodig om meerdere woningen in één keer toe te voegen.

Mocht de groene locatie niet haalbaar blijken is een logische vervolgstap om de andere twee locaties nader te bestuderen. Bij een aanhoudende vraag, of een initiatief dat ontstaat, zou je ook één van deze locaties kunnen ontwikkelen.

Boerakker is een zelfstandig dorp, maar kijkt ook naar gemeente en corporatie

Boerakker is een dorp waar men best zelf woningen willen gaan ontwikkelen. Met name voor starters lijkt de ontwikkeling van een CPO project een goede mogelijkheid. Ondersteuning vanuit de gemeente zou de haalbaarheid van dergelijk project kunnen vergroten.



1

INLEIDING

AANLEIDING, DOEL EN PROCES



INLEIDING

Aanleiding en context

De gemeente Westerkwartier maakt woonplannen voor alle kernen in de gemeente. 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.

Boerakker heeft ongeveer 800 inwoners en is daarmee een relatief kleine kern in de gemeente. De belangrijkste voorzieningen in het dorp zijn de basisschool en de kerk. Er is sprake van veel sociale samenhang, inwoners kennen elkaar en weten elkaar te vinden. De inwoners zijn ook actief bezig met de toekomst van hun dorp. Dat blijkt uit de Dorpsvisie uit 2019, waarin wonen een van de thema's is. Ook de respons op de online enquête was relatief hoog (35 ingevulde enquêtes). Met het maken van een dorpswoonplan sluiten we aan bij deze actieve betrokkenheid.

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 Boerakker. Gezien de behoefte is het belangrijk nu naar kansen te zoeken en te beginnen met het onderzoeken van locaties. Dit plan dient 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 is opgesteld, waarin de gemeente haar ambities duidelijk maakt.

Het plan bevat:

- Een beeld van de vraag en de huidige mogelijkheden voor woningbouw;
- Een inventarisatie van waar de huidige voorraad aan vernieuwing of verduurzaming toe is;
- Welke vervolgstappen partijen nu moeten zetten om in de huidige woonvraag te kunnen voorzien;
- Welke aanvullende ontwikkelingen nodig zijn voor de (middel)lange termijn.

INLEIDING

Een gedragen plan, met inwoners gemaakt

Dit plan leunt op de volgende bouwstenen:

- Een vooranalyse van woningbehoefte en mogelijkheden;
- Een online enquête onder ruim 1.700 inwoners in het Westerkwartier over kansen en opgaven voor wonen;
- Een dorpsbijeenkomst met vertegenwoordigers van Dorpsbelangen, het Huurdersplatform Westerkwartier en een selectie van respondenten die in de enquête hadden aangegeven te willen meedenken;
- 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;
- 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 is het plan gedeeld tijdens een dorpsbijeenkomst, waarbij inwoners de mogelijkheid hebben vragen te stellen en te reageren op de uitwerking. Hierop zijn meerdere schriftelijke reacties ingediend en is het woonplan op een aantal onderdelen aangepast.

INLEIDING LANDSCHAP

Landschappelijke context

In Boerakker is er sprake van een wegdorpenlandschap. Dit kent een heldere structuur met onderscheid in de hoger gelegen ruggen, genaamd 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 (beekdalen) met een duidelijke gerichtheid en veel sloten, petgaten en enkele verspreide bosjes als landschapselementen.

Inzoomen op Boerakker

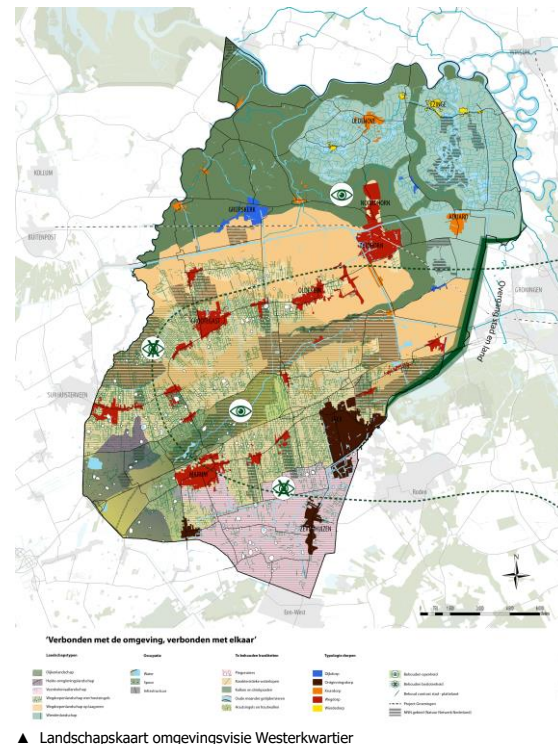
Boerakker is de vorige eeuw ontstaan langs de oude hoofdweg die de gast van Vredewold, dwars door het beekdal van de Oude Riet, met de gast van Langewold verbindt. Dit is grofweg van Niebert naar Sebaldeburen. De weg ligt evenwijdig aan de bepalende richting van de ontginningsrichting (noord

naar zuid) en daarmee aan de landschapsstructuur. Het dorp heeft zich in eerste instantie in een langgerekte vorm langs deze Hoofdweg ontwikkeld. De Noorderweg (in oostelijke richting) is veel later ontstaan ten tijde van ontginning van het laagveengebied. Aan de noordzijde van Boerakker is het open beekdal van de oude Riet aanwezig met laaggelegen gronden. Deze gronden zijn onderdeel van het Natuurnetwerk.

Vanuit landschap-ecologische motieven en met oog voor de samenhang van grote landschapsstructuren is het gewenst dit beekdal en de flanken niet te bebouwen, maar open te houden.



▲ Landschap in Boerakker



▲ Landschapskaart omgevingsvisie Westerkwartier

2

BESTAANDE KADERS



2.1 WONINGVOORRAAD BESTAAND AANBOD

De tabellen en kaart op deze pagina geven een overzicht van de huidige woningvoorraad van Boerakker. Er is een zeer klein aandeel sociale huur, wat niet vreemd is voor een dorp van deze grootte.

Sector	Aantal	%
Koop	223	90%
Particuliere huur	6	2%
Sociale huur	11	4%
Onbekend	9	4%
Totaal	249	100%

Type woningen	Aantal	%
2 onder 1 kap woning	24	10%
Hoekwoning	6	2%
Tussen/rijwoning	5	2%
Vrijstaande woning	212	85%
Appartement	-	-
Overig	2	1%
Totaal	249	



2.2 KADERS RUIMTE VOOR MAATWERK

Woonvisie 2020-2030

In de Woonvisie wordt Boerakker gerekend tot de 'woondorpen A7 west', samen met Noordwijk en Lucaswolde. In deze kernen is tot 2030 ruimte voor een kleine toevoeging, maatwerk is hierin belangrijk. Dat is gekwantificeerd in ruimte voor tien extra woningen. Belangrijker dan dat aantal is het inspelen op de lokale, concrete vraag. Een van de punten uit de Woonvisie is dat toevoeging bij voorkeur binnen het dorp gebeurt. Wanneer er binnendorps geen mogelijkheden zijn wordt er gezocht naar kleine toevoegingen aan de rand.

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. Daarnaast is het belangrijk dat er aandacht uit gaat naar onderhoud en renovatie.

	2022 t/m 2029	Sociale huur	Vrije sector	Koop	Segmenten koop				
					Rij	Twee-kapper	Vrijstaand/kavels	Appartement	Levensloop-bestendig
Boerakker, Noordwijk, Lucaswolde	+10	-/-	0 / +	Ca. 10		0/+	+		+

Dorpsvisie november 2019

De door het dorp opgestelde Dorpsvisie gaat ook deels over wonen. Daarover wordt gezegd:

- Er is een kleine verhuisbehoefte binnen het dorp, die moet bediend kunnen worden. Dit helpt ook doorstroming op gang.
- Een kleine groep inwoners zoekt een woning in de laagste prijsklasse – koop of huur

- Goed oud kunnen worden in het dorp is belangrijk, daarom wil men open staan voor initiatieven waarmee seniorenwoningen ontwikkeld worden
- Plek voor starters: open staan voor (eigen) initiatieven om aanbod te vergroten, eventueel met zelfbouw.



2.3 DUURZAAMHEIDSBELEID

Isoleren en individuele verwarming in Boerakker

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. Voor de kern Boerakker wordt individuele verwarming met (hybride) warmtepompen voorzien. 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 andere via het Nationaal Isolatieprogramma (NIP).



▲ Bron: Transitievisie Warmte Gemeente Westerkwartier

3

ONLINE ENQUÊTE EN DORPSBIJEENKOMSTEN

DE VRAAG BETER IN BEELD



3.1 INLEIDING HET DORP GERAADPLEEGD

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 bevraagd op wat zij belangrijk vinden.

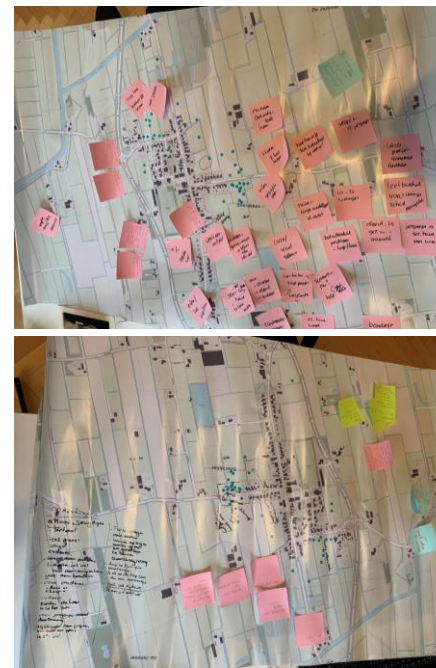
De vraag aangescherpt met inwoners

Inwoners zijn op twee manieren geraadpleegd in dit proces. Eerst kregen alle inwoners van de gemeente de kans om een digitale enquête in te vullen, waarbij ook plekken op de kaart aangewezen konden worden. Respondenten hebben daarbij ook aangegeven in welke kern ze wonen. De enquête werd door negentien inwoners volledig ingevuld en door zestien gedeeltelijk. De uitkomsten daarvan staan op de volgende pagina's.

De online enquête geeft inzicht in welke woningtypes inwoners het meest missen, welke doelgroepen het

meest in de knel zitten en hoe die het best geholpen kunnen worden. Ook hebben we gevraagd naar wat zij geschikte of ongeschikte locaties voor woningbouw vinden, waar iets moet gebeuren in de woonomgeving en waar de bestaande voorraad aan verbetering/vervanging toe is.

Vervolgens is een bijeenkomst georganiseerd met vertegenwoordigers van Dorpsbelangen en een selectie van de respondenten die in de enquête hadden aangegeven graag te willen meedenken. Tijdens deze bijeenkomst gingen de inwoners in groepen in gesprek om de uitkomsten van de enquête verder te verdiepen. Dit is verwerkt in een concept-woonplan en teruggelegd bij het dorp. Hier hebben veel inwoners uit het dorp op gereageerd en heeft tot aanpassingen geleid van het uiteindelijke woonplan. De besproken locaties en de daarbij gehoorde opinies presenteren we op pagina 18.



▲ De uitkomsten van de discussie op de kaart

3.2 ONLINE ENQUÊTE DOELGROEP EN TYPE

Woningen voor starters zijn gewenst

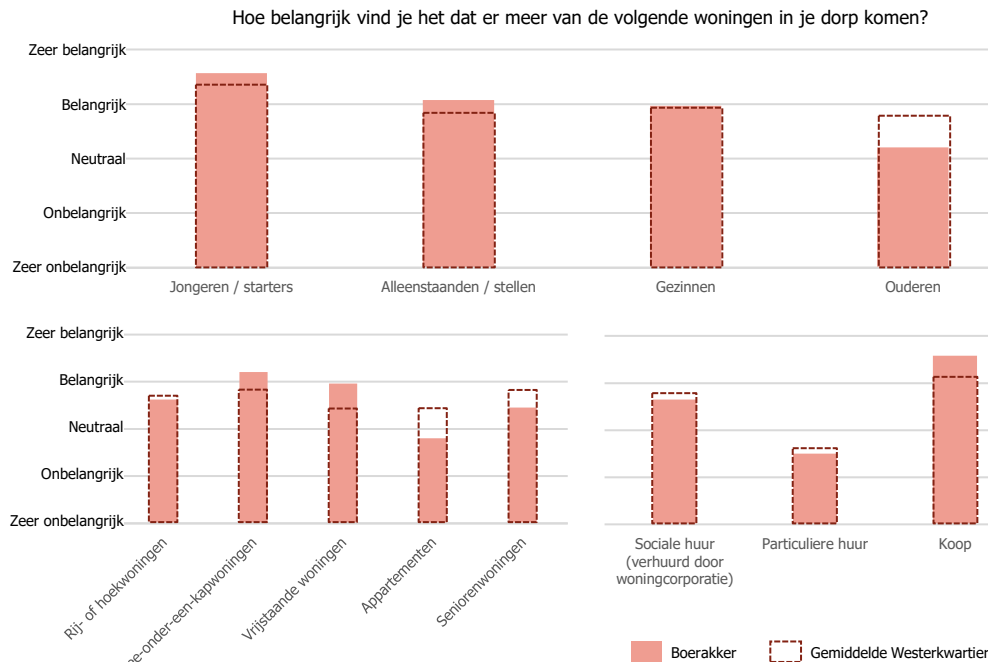
De figuren rechts laten zien voor welke doelgroepen het meest moet gebeuren en aan welk type woningen en welke eigendomsvorm het meest behoefte is volgens de inwoners van Boerakker die deelnamen aan de online enquête.

Als we kijken naar de doelgroepen zien we dat er met name behoefte is aan woningen voor starters. Ook zijn er meer woningen nodig voor alleenstaanden / stellen en gezinnen. Op basis van de enquête lijkt het toevoegen van woningen voor ouderen minder urgent te zijn.

Volgens de invullers van de vragenlijst moeten deze woningen met name gerealiseerd worden door nieuw te bouwen voor deze groepen.

Doorstromen en het herbestemmen van panden wordt in Boerakker minder vaak als kans gezien.

De uitkomsten laten zien dat er met name behoefte is aan koopwoningen, maar ook een kleine behoefte aan meer sociale huurwoningen, maar ook aan vrijstaande woningen. Appartementen worden als minder passend gezien.



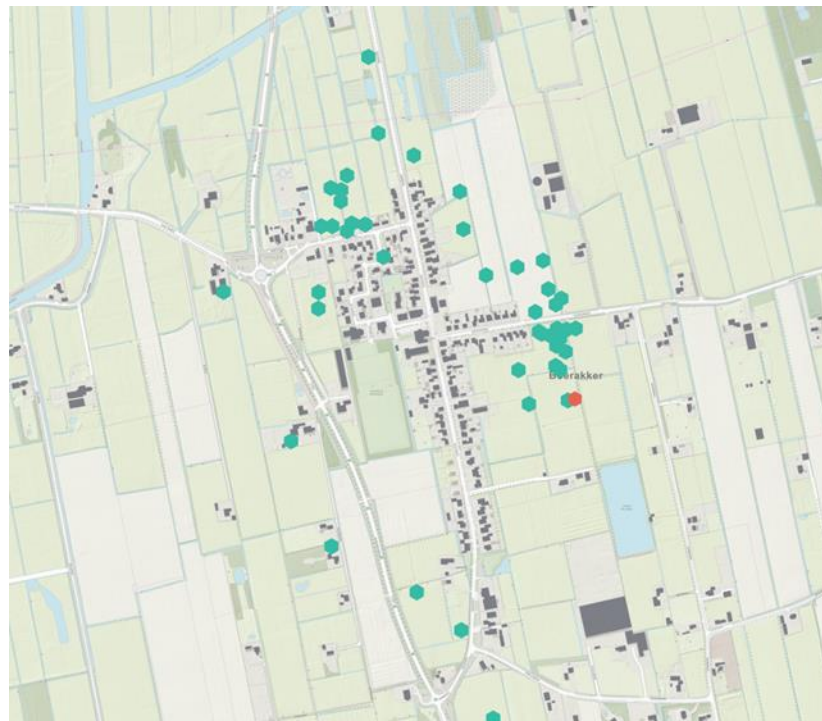
▲ De bovenstaande grafieken laten de gemiddelde score per groep, woningtype en eigendomsvorm zien. De score loopt van 1; zeer onbelangrijk tot 5; zeer belangrijk.

3.2 ONLINE ENQUÊTE UITKOMSTEN LOCATIES

Veel mogelijke locaties

Uit de online enquête bleek dat er volgens de inwoners meerdere plekken in Boerakker geschikt zouden kunnen zijn voor nieuwbouw. De groene stippen op de kaart rechts laten geschikte locaties voor woningbouw zien. Deze kaart diende als input voor het gesprek met het dorp op 13 september.

De markeringen geven aan waar volgens de deelnemers voor het dorp ruimte is om te groeien. De meest gemarkeerde locatie voor uitbreiding is het afmaken van het lint aan de oostkant van het dorp, of vanuit daar eventuele uitbreidingen richting het zuiden of noorden. Ook een locatie aan de noordkant van het dorp wordt door meerdere deelnemers als geschikt gezien. Daarnaast staan er een aantal groene stippen op boerderijen. Ook hier moet wat kunnen volgens het dorp.



● Geschikte locaties voor woningbouw

● Ongeschikte locaties voor woningbouw

3.3 DORPSBIJEENKOMSTEN PLEK VOOR INITIATIEVEN

Inwoners zien graag gestage groei

De belangrijkste uitkomst van de dorpsbijeenkomst is dat groei gewenst is. Denk hierbij niet aan tientallen woningen, maar aan twee à drie per jaar. Dit zou genoeg moeten zijn om de eigen jeugd in het dorp te houden en nieuwe gezinnen te verwelkomen. Volgens de inwoners is er weinig aanbod in de sociale huur en zijn de wachttijden lang. Lokale jongeren schrijven zich daarom vaak niet meer in Boerakker.

Plek voor plaatselijke jeugd is belangrijk

Er zijn zorgen in het dorp, omdat de jeugd op dit moment vooral wegtrekt naar de grote kernen in de gemeente. Dit heeft grote invloed op de levendigheid van het dorp. Om lokale starters plek te bieden, vraagt het dorp om ruimte voor toevoeging: dit zou sociale huur kunnen zijn, maar lokale zelfbouwinitiatieven hebben de voorkeur.

Lint verlengen of uitbreiding elders

Volgens inwoners zou uitbreiding aan het huizenlint aan de oostkant, aan de Noorderweg, het meest aantrekkelijk zijn, de infrastructuur ligt er al en iedereen behoudt zijn woonkwaliteiten. Ook de 'hoeken' van het dorp kwamen aan de orde als mogelijke locaties. Omdat deze, in tegenstelling tot het lint, meer in het zicht liggen van omwonenden zullen deze waarschijnlijk op meer tegenstand kunnen rekenen als ze daadwerkelijk ontwikkeld worden. Dit bleek ook tijdens de tweede bijeenkomst. Ook kwam het idee ter sprake om op eigen grond te bouwen, hierdoor zouden de kosten om een nieuw huis te bouwen lager zijn voor de eigen jeugd. Belangrijkste punt tijdens de eerste bijeenkomst was dat niet veel locaties worden uitgesloten door inwoners: die zoeken juist ruimte voor nieuwbouw. Bij de tweede bijeenkomst bleek toch een duidelijke voorkeur voor het verlengen van het lint. De open locatie aan de noordkant van het dorp kwam ook ter sprake (locatie

M4 op de volgende pagina). Echter was deze locatie volgens het dorp niet haalbaar.

Bouwen op eigen grond

Zoals hierboven al aangegeven beschikken sommige dorpsbewoners over land en zouden graag willen bouwen voor eigen jeugd. Dit is volgens hen vaak niet mogelijk vanwege de agrarische bestemming op deze grond. Boerakker is een praktisch dorp waar een zelfbouwcultuur heerst. Ondersteuning vanuit de gemeente is hierbij volgens de inwoners wel gewenst.

Draagvlak voor school moet behouden blijven

Inwoners willen graag dat de basisschool blijft bestaan, daarvoor zijn woningen voor starters en jonge gezinnen belangrijk. Zonder extra aanbod in dit segment is de vrees dat op termijn de school zal verdwijnen en dat daarmee een van de laatste voorzieningen uit Boerakker verdwijnt.

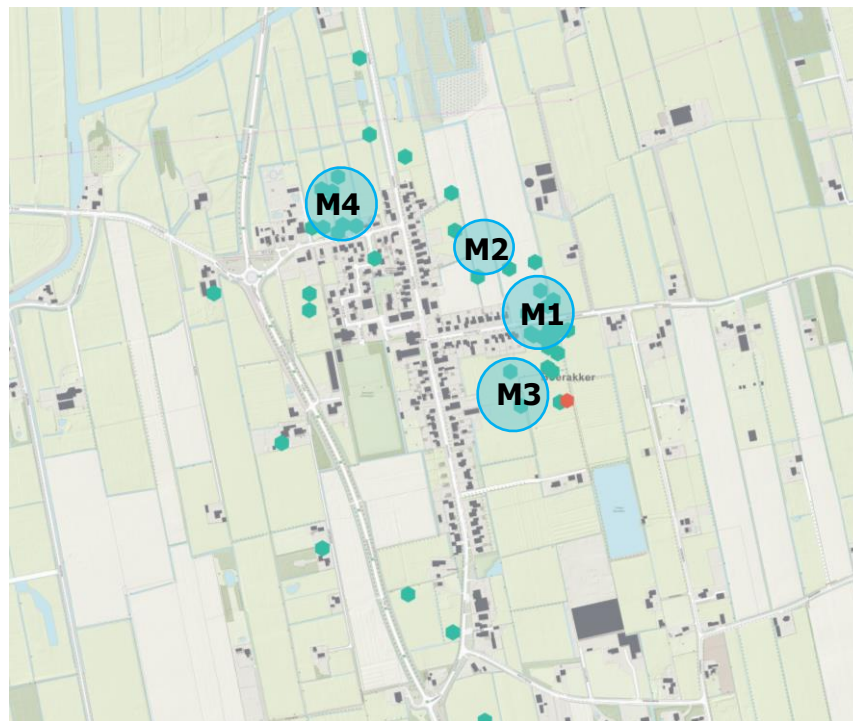
3.3 DORPSBIJEENKOMSTEN LOCATIES

Door het dorp gedragen locaties

Deze locaties hiernaast door inwoners benoemd als woningbouwlocaties, met daarbij in het kort de overwegingen. Tijdens de tweede bijeenkomst bleek echter dat locatie M2 en M3 op weinig draagvlak vanuit het dorp kunnen rekenen. We gaan hier in het volgende hoofdstuk verder op in.

Hieronder geven we een grove indicatie van het aantal woningen dat gerealiseerd zou kunnen worden, puur om een orde van grote te hebben. Dit is afhankelijk van oppervlakte en programma. De nummering is bedoeld om de locaties makkelijker te bespreken en zegt niks over de prioriteit of voorkeur.

Locaties	Ruimte	Kenmerken
M1 Lint Noorderweg	Aan beide zijden rijen verlengen, per kant ongeveer vier.	Geschikt voor vrijstaande woningen, 2 [^] 1-kapwoningen of patio-woningen aansluitend bij bestaande bebouwing.
M2	Optie voor knarrenhof of starterswoningen. Ongeveer tien.	Goede locatie voor ouderen, dichtbij de kern van het dorp. Ruimtelijk gezien zijn kleine rijtjes hier ook mogelijk. Mix van jong en oud is hier kansrijk.
M3	Optie voor knarrenhof/starterswoningen, of ruim opgezette kavels	Eveneens geschikt voor kleinere woningen, vergelijkbaar met M2. Afhankelijk van de behoefte en lokale initiatieven kunnen hier senioren- of starterswoningen komen.
M4	Slechts enkele woningen	Dit is een bergbezinkbassin en onderdeel van het Natuurnetwerk – plek moet dus een open karakter blijven houden. Betekent niet dat er niks kan.



4

OVERWEGINGEN

ELKE LOCATIE BESPROKEN



4.1 OVERWEGINGEN THEMA'S

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 inwoners besproken. We bespreken hier de overwegingen die uit deze sessie naar voren kwamen, plus de afwegingen bij (on)geschikte locaties en eventueel andere opgaven die van invloed zijn. Naar aanleiding van de tweede dorpsbijeenkomst zijn een aantal plekke heroverwogen.

Nu planvorming opstarten voor enkele woningen, lokale initiatieven zijn welkom

Boerakker geeft aan te willen groeien, maar wel in een tempo dat past bij de grootte van het dorp. De uitkomsten van zowel de online enquête en de dorpsbijeenkomst laten zien dat groei in Boerakker relatief te realiseren is, maar wel met een duidelijke voorkeur voor de uitbreiding van het lint, en er is nú vraag. Het gaat daarbij niet om grote aantallen, in stapjes uitbreiden is ook prima. Voor vrijstaande

koopwoningen kan dit ook. Bij sociale huur of specifieke vormen van starters- of seniorenwoningen, worden wel meerdere woningen in één keer toegevoegd – dat is nodig om de exploitatie rond te krijgen. De gemeente wil hier ruimte aan bieden, zolang de behoefte maar duidelijk onderbouwd is.

Dorp compact houden heeft de voorkeur

Een logische locatie voor woningbouw zou het verlengen van het lint aan de oostkant zijn. Dit is ook de voorkeur vanuit het dorp. Hoeveel woningbouw hier kan komen, hangt af van de ontwikkeling van de vraag. Nu is die er sowieso, dus moet er ruimte zijn voor toevoeging. Echter heeft de voorkeur om het dorp compact te houden. Dit vanuit landschappelijk oogpunt, waarbij het zicht op- en de beleving van het gebied een kwaliteit zijn van Boerakker. Om die reden hebben we wellicht in de toekomst locatie M3 ook nodig. Bij een blijvende vraag kunnen we niet ongeremd doorbouwen aan het lint. We zullen M1 en M3 dan ook

als één ontwikkelgebied zien, waarbij we een begin aan het lint van de Noorderweg.

Andere locaties wel achter de hand houden

Hoe de woningbehoefte er op de lange termijn uit zal zien weten we helaas niet. We moeten daarom de andere locaties wel open houden voor woningbouw.

Ook de provincie moet instemmen

De locatie M1 – M3 ligt officieel buiten de dorpsgrenzen, waardoor de provincie Groningen hier ook akkoord mee moet gaan. Hier gaan we ons hard voor maken. Zo komt duidelijk naar voren dat dit de voorkeur is vanuit het dorp en behouden we grotendeels het woongenot van de huidige inwoners. Echter is dit geen garantie. We moeten daarom ook andere opties openhouden.

4.1 OVERWEGINGEN THEMA'S

Lokale initiatieven zijn welkom, daarbij veel manieren denkbaar

In Boerakker heerst een zelfbouwcultuur. Inwoners helpen elkaar onderling, ook als er geklust wordt. Het is een idee om de jeugd oudere woningen op te laten kopen die ze kunnen opknappen, of de kans te geven een boerderij te transformeren. Mocht dit soort initiatieven zich voordoen, dan zal de gemeente die graag faciliteren.

Niet alleen woningen zorgen voor een fijne woonomgeving

Het is goed om in Boerakker ook te kijken naar de landschappelijke kwaliteiten en hoe je dat nog meer naar voren kan brengen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een dorpsommetje, dat nu nog ontbreekt. Ook zorgt een mooie woonomgeving ervoor dat het dorp ook op de langere termijn gewild blijft. Wonen en natuurontwikkeling moet elkaar juist versterken.

Prioritering van locaties: overal uitdagingen

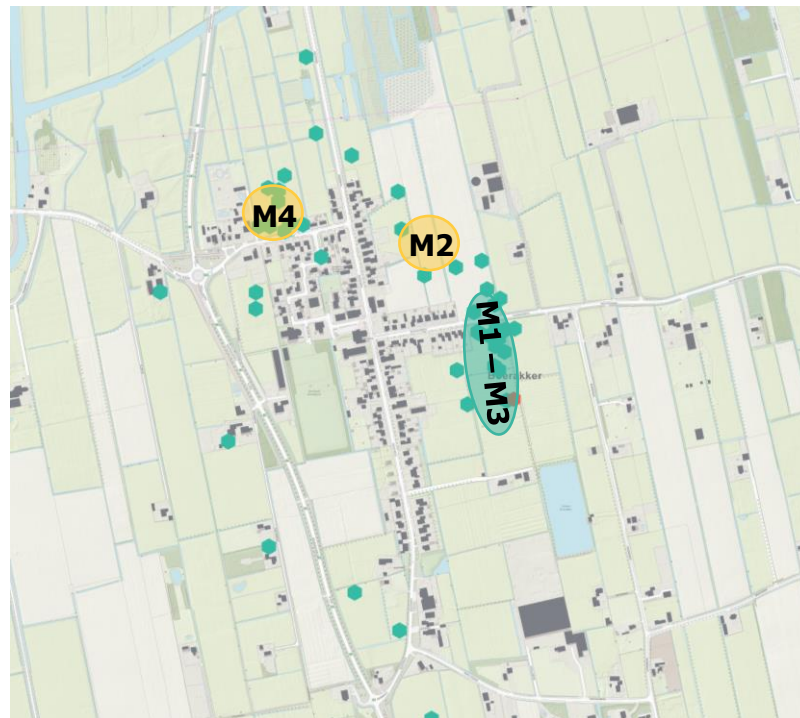
Op basis van een breed overleg met verschillende vakspecialisten zijn alle locaties die in beeld zijn, beoordeeld op kansrijkheid en belemmeringen. Hierbij waren vakspecialisten aanwezig vanuit groen, water, landschap, openbare werken, verkeer, wonen, stedenbouw, duurzaamheid en de woningbouwvereniging. 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 'achter de hand houden'. Beide aanduidingen betekenen dat deze locaties potentie hebben als woningbouwlocatie, maar dat we de locaties met de aanduiding 'actief verkennen' als eerste oppakken. 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.



4.2 AFWEGING LOCATIES

V: Actief verkennen	?: Achter de hand, bestuderen
<p>M1 – M3 combinatie: De locatie M1 en M3 worden gecombineerd tot één plangebied, waarbij een eventuele ontwikkeling wordt gestart aan het lint van de Noorderweg. Daarbij wordt al wel rekening gehouden met een toekomstig vervolg, mocht de vraag aanhouden.</p>	<p>M2 uitbreiding noordkant: een optie voor uitbreiding in het weiland. Lint verlengen is wel logischer, maar als er initiatief vanuit het dorp komt, en er is een onderbouwde behoefte, deze locatie nader verkennen.</p>
	<p>M4 Hoge Tilweg: Door inwoners vaak aangewezen in de online enquête, maar een deel van de locatie is ongeschikt voor woningbouw vanwege het bergbezinkbassin en het Natuurnetwerk. Vanuit het waterschap wordt tevens aangegeven dat deze locatie, door de zeer lage ligging van het maaiveld en een zeer hoge grondwaterstand, niet de voorkeur heeft t.o.v. M1 t/m M3. Daarom heel beperkt ruimte voor een enkele woning onder voorwaarde van een goede ruimtelijke onderbouwing en landschappelijke inpassing om het open karakter behouden.</p>



5

ADVIES

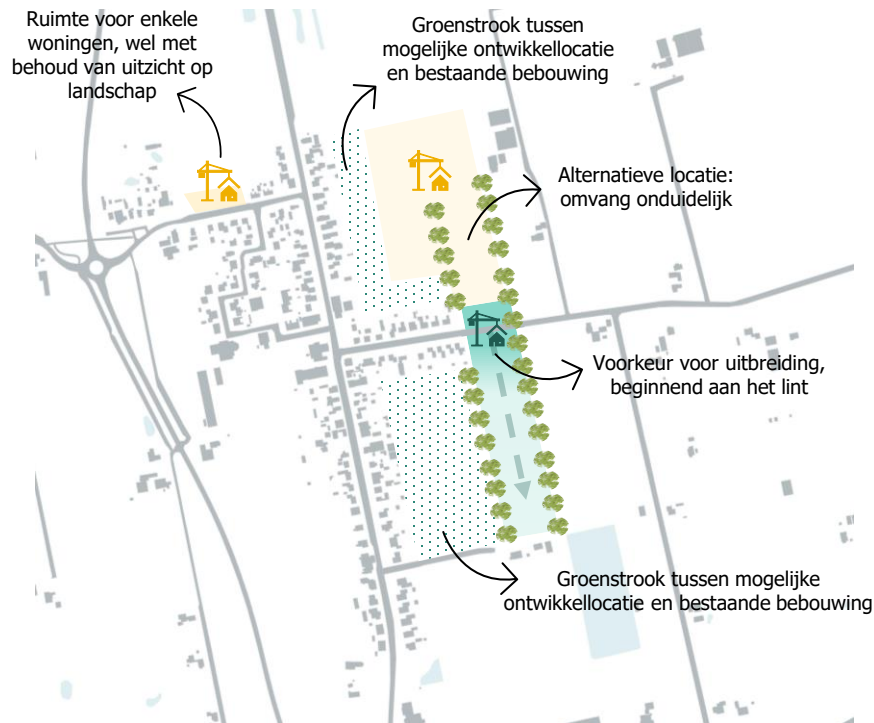


5.1 ADVIES ONTWIKKELINGEN MOGELIJK MAKEN

Locaties zijn logisch, we zoeken vooral naar lokale energie en initiatief

De voorkeur voor Boerakker gaat uit naar het compact houden van het dorp. Zo worden de landschappelijke kwaliteiten van het lint behouden. Belangrijk daarbij is het behoud van groen achter de bestaande woningen. Naast de groene locatie, zijn er nog andere locaties die achter de hand gehouden moeten worden. Zo is er mogelijk ruimte voor enkele kavels aan de Hoge Tilweg en zou de noordoostkant ook achter de hand gehouden kunnen worden. Deze locaties zou je bij een aanhoudende vraag kunnen ontwikkelen, of als de voorkeurslocatie niet haalbaar blijkt of niet aansluit bij de behoefte.

Bij voorkeur werkt de gemeente hierin mee met een lokaal initiatief. Als er energie vanuit het dorp komt kan dat ondersteund worden door bijvoorbeeld een professionele projectleider in te stellen die alle stappen van planvorming helpt te doorlopen. Daarbij lijkt het verkennen van een project voor starters in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in ieder geval de moeite waard. Belangrijk aandachtspunt is de woonwens van starters in relatie tot hun budget: rijwoningen lijken de meest realistische optie.



5.2 ADVIES EEN DIVERSE EN BETAALBARE VOORRAAD

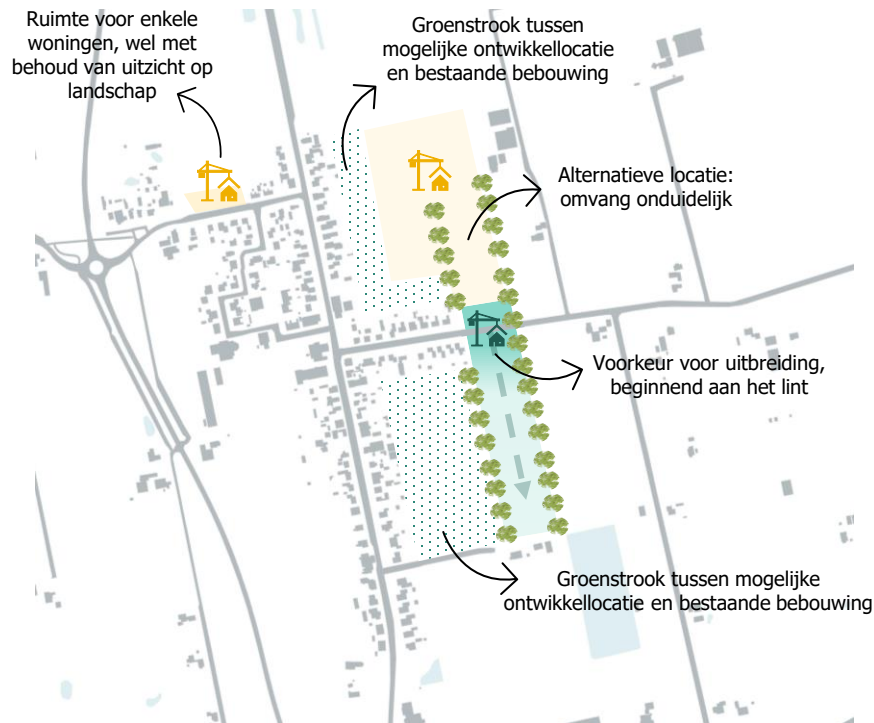
Focus op betaalbaarheid om starters te binden

Wold en Waard geeft aan geen ambitie te hebben om woningen toe te voegen in Boerakker. Er is wellicht een kleine behoefte aan sociale huurwoningen in Boerakker, maar dit lijkt vooral het gevolg te zijn van een tekort aan betaalbare koopwoningen. Er moet in Boerakker dus vooral aandacht zijn voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen. Denk daarbij aan type woningen zoals aan de noordkant van de Noorderweg.

Naar aanleiding van de signalen dat jongeren zich vaak niet inschrijven voor een sociale huurwoning is het wenselijk dat Wold en Waard actief contact zoekt met deze groep. Zij kunnen voorgelicht worden over hoe het toewijzingssysteem werkt en gewezen worden op het belang om zich in te schrijven.

+10 woningen is een schatting, we kijken meer naar kwaliteit en behoefte

De inschatting van tien extra woningen tot 2030 uit de Woonvisie is een indicatie dat kleine groei mogelijk én nodig is. Veel belangrijker dan dat aantal is het type en het prijssegment. Diversificatie van de woningvoorraad is belangrijk om die beter op de vraag te laten aansluiten.



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.

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 Boerakker 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 bestemmingsplan 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.

PROJECTNAAM

Woonplannen Westerkwartier Boerakker

OPDRACHTGEVER

Gemeente Westerkwartier

PROJECTTEAM

Peter Leliveld

Marit ten Tusscher

Rixt Bijker

Thomas van Zeewijk Vink

STATUS

Definitief concept

DATUM

April 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

