

GROOTEGAST

DORPSWOONPLAN

In opdracht van
Gemeente Westerkwartier
November 2024





INHOUD

SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	6
2. BESTAANDE KADERS EN PLANNEN	10
3. INVENTARISATIE BEHOEFTE EN LOCATIES	17
4. BEHOEFTE EN LOCATIES NADER BESCHOUWD	22
5. ADVIES	35
6. VOORWAARDEN	38

S

SAMENVATTING

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, het waterschap en inwoners van het dorp de mogelijkheden voor woningbouw in beeld gebracht.

Focus op bestaande plannen en kansen voor inbreiding

In Grootegast is tot 2030 behoefte aan 135 tot 155 woningen. De bestaande plannen kunnen in deze behoefte voorzien. De focus moet daarom liggen op het verder brengen van deze bestaande plannen. Daarbij zijn het realiseren van een mix van verschillende woningtypen en een substantieel aandeel sociale huur belangrijke aandachtspunten. Het is raadzaam om woningcorporatie Wold & Waard tijdig bij de verdere ontwikkeling van de plannen te betrekken. Daarnaast is het belangrijk om alert te zijn op mogelijkheden voor inbreiding en transformatie van bestaande gebouwen. Dit biedt mogelijkheden om een meer divers programma te realiseren, met ook kleinere, levensloopbestendige woningen. Er liggen kansen in het vrijkomende gemeentehuis en wellicht in de toekomst in het fuseren van de vier basisscholen tot één Kindcentrum. De gemeente staat open voor verdere initiatieven voor herbestemming, mits ze passen binnen de bestaande kaders.

Als de woonbehoefte toch hoger uitvalt dan verwacht, dan ligt een uitbreiding van 't Roblespark voor de hand (M1/M2/M3). Deze locaties worden zowel door het dorp als de gemeente als geschikt gezien voor uitbreiding, maar omdat er voldoende bestaande plannen liggen is het niet nodig deze nu al actief te verkennen.



- M Actief verkennen
- M Achter de hand houden
- M Eerst weinig kans

SAMENVATTING

Doorkijk naar 2040

Op basis van de huidige prognose verwachten we een daling in de woningbehoefte richting 2040. Natuurlijk kent een prognose die zo ver vooruit kijkt een grote mate van onzekerheid. Daarom is het erg belangrijk de ontwikkeling van de woonbehoefte goed te blijven monitoren, zodat tijdig begonnen kan worden met het ontwikkelen van nieuwe plannen als de huidige plannen niet meer voldoende ruimte bieden. Het ligt dan het meest voor de hand 't Roblespark verder uit te breiden op de locaties M1, M2 of M3. Deze locaties bieden voldoende ruimte om op de langere termijn in de behoefte te voorzien.



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.

Met ongeveer 3.600 inwoners is Grootegast een van de grotere kernen in de gemeente en een van de vijf voorzieningenkernen. Er zijn meerdere supermarkten en verschillende verenigingen. Ook zijn er drie basisscholen, diverse winkels en liggen er sportfaciliteiten en een openluchtzwembad direct aansluitend aan het dorp. Grootegast ligt in het westen van de gemeente Westerkwartier.

Het dorp is goed verbonden met de rest van de kernen en ook met zowel de stad Groningen als Drachten. Wel ligt Grootegast verder van de A7 dan bijvoorbeeld Leek of Marum. Ten opzichte van Zuidhorn en Grijpskerk is de bereikbaarheid per OV minder goed, omdat een

treinverbinding ontbreekt.

Met het woonplan werkt de gemeente aan een lange termijnvisie voor het wonen in Grootegast en daarmee aan een toekomstbestendige gemeenschap.

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 volledig is ingevuld over kansen en opgaven voor wonen;
- 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 stelt het plan vast;
- De resultaten worden na vaststelling 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 ontwikkeling van woningbouw.

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 GROOTEGAST

De tabellen en kaart op deze pagina geven een overzicht van de huidige woningvoorraad van Grootegast. Wat opvalt is dat Grootegast een hoger aandeel sociale huurwoningen heeft dan gemiddeld in de gemeente. De woningvoorraad omvat ook een vrij groot aandeel vrijstaande woningen. De overige woningtypen zijn redelijk gelijk verdeeld.

Sector	Aantal	%
Koop	899	61%
Particuliere huur	74	5%
Sociale huur	448	31%
Onbekend	43	3%
Totaal	1.464	100%

Type woningen	Aantal	%
2-onder-1-kapwoning	298	20%
Hoekwoning	191	13%
Tussen/rijwoning	223	15%
Vrijstaande woning	539	37%
Appartement	183	13%
Overig	30	2%
Totaal	1.464	100%

▲ bron: Bag 2022



2.2 KADERS

Bestaande onderzoeken en visies

In de Woonvisie wordt Grootegast aangemerkt als centrumdorp. De behoefte tot 2030 wordt in de Woonvisie op 125 tot 150 woningen geschat. Hierbij gaat het met name om koopwoningen en een klein aantal vrije sector huurwoningen. Er is behoefte aan een mix van woningtypen.

Met betrekking tot sociale huur zegt de Woonvisie dat in Grootegast een stabiele of licht afnemende voorraad gewenst is. Grootegast heeft relatief gezien een grote sociale voorraad. In de afgelopen tien jaar zijn er veel appartementen toegevoegd. Als er sprake is van sloop-nieuwbouw ligt het voor de hand om geen appartementen te realiseren, maar grondgebonden woningen voor kleine huishoudens of traditionele gezinswoningen, afhankelijk van wat er onttrokken wordt.

In 2023 heeft een update van de prognose plaatsgevonden. De bijgestelde prognose komt voor Grootegast iets hoger uit, op 135 – 155 woningen tot 2030.

	2022 t/m 2029	Sociale huur	Vrije sector	Koop			Segmenten koop		
					Rij	Twee-kapper	Vrijstaand/kavels	Appartement	Levensloop-bestendig
Grootegast	135 - 155	35 - 40	10-15	90-100	+	+	+	+	+

▲ Geschatte behoefte uit de Woonvisie (2020), geüpdatet naar geactualiseerde behoefteprognose (2023)

Na 2030 wordt de behoefte op 35 woningen geschat.

Voor wat betreft sociale huur schatten wij in dat er wél een aanvullende behoefte is. Dit naar aanleiding van opgelopen druk op de sociale huurvoorraad in Westerkwartier als geheel. Grootegast heeft als voorzieningendorp voor eigen behoefte en voor direct omliggende dorpen daarin een rol te vervullen. Voor instroom van buiten is er geen substantiële opgave te verwachten in de sociale huur. Een toevoeging van 35 á 40 woningen tot 2030 lijkt passend gezien de laatste prognose. Hierbij is blijvende monitoring wel van belang.

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,

natuurinclusieve 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.

In hoofdstuk 4 is water en bodem één van de aspecten die wordt meegenomen in de afweging van locaties. Voor Grootegast hebben beide waterschappen hiervoor input geleverd.

2.2 KADERS

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 de kern Grootegast wordt op dit moment 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) en maatregel 29 van Nij Begun.



▲ Bron: Transitievisie Warmte Gemeente Westerkwartier

2.3 BESTAANDE PLANNEN

Veel plannen in ontwikkeling

In Grootegast is er sprake van een ruim aanbod van plannen. Het gaat voor het merendeel om een uitbreiding aan de noordoostkant van het dorp ('t Roblespark) en om een aantal kleinere binnendorpse locaties. De plannen bevinden zich in verschillende fases van planvorming. Een hard plan (H) heeft de benodigde procedure doorlopen en kan op korte termijn woningen opleveren. Een zacht plan (Z) moet de procedure nog doorlopen.

In totaal bieden de bestaande plannen voldoende ruimte om tot 2030 in de behoefte te voorzien, mits zachte plannen hard worden. Er is sprake van enige onzekerheid, omdat er deels nog zachte plannen zijn. Anderzijds verwachten we dat er de komende jaren ook nieuwe binnendorpse initiatieven kunnen ontstaan.

Nr.	Locatie	#	H/Z
1	't Roblespark fase 2 Z	19	Z
2	't Roblespark fase 3 Z	37	Z
3	't Roblespark fase 3 N	Ca. 50-60	Z
4	Vm. tennisbaan	3	H
5	Appartementen plein	10	H
6	Appartementen rondweg	12	Z
7	Hoofdstraat/Lijsterbesstraat	6	z



Bestaande bouwplannen

2.3 OMGEVINGSVISIE

Voorzieningskern in het wegdorpenlandschap

Grootegast is gelegen in het 'wegdorpenlandschap', een landschap met kenmerkende hoger gelegen ruggen (de gasten) met daarop de wegdorpen. Haaks op de flanken van de ruggen staan houtsingels als afscheiding tussen weides en akkers. Tussen de ruggen liggen open, natte laagtes, met veel sloten, petgaten en enkele verspreide bosjes als landschapselementen. Een belangrijke waarde van dit landschap is de afwisseling tussen open en gesloten, ruimte en rust en hoog en laag. De bebouwing is overwegend kleinschalig en eenvoudig van karakter.

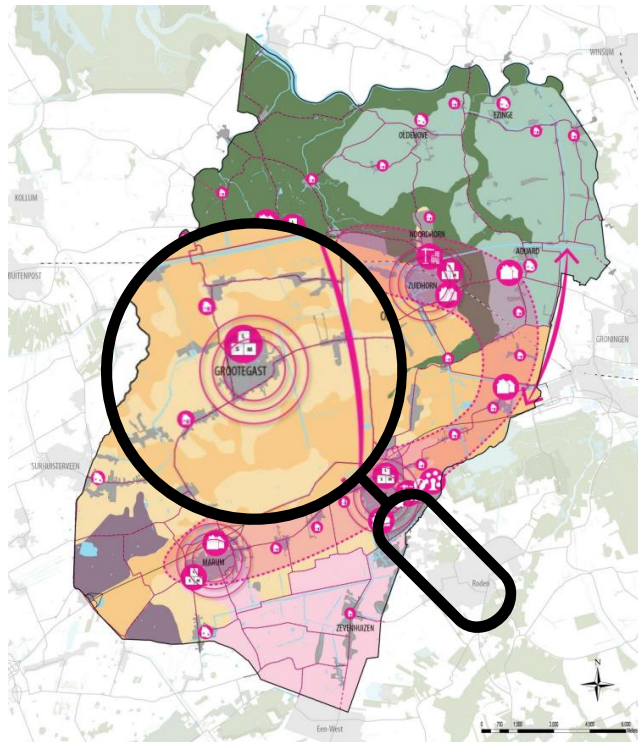
In dit gebied komen zowel open als meer besloten delen voor. In de besloten delen vormt de houtsingelstructuur de ruggengraat van het landschap. In de Omgevingsvisie is benoemd dat dit een waardevolle kwaliteit is die de gemeente wil behouden, versterken en herstellen.



▲ 2022



▲ 1950



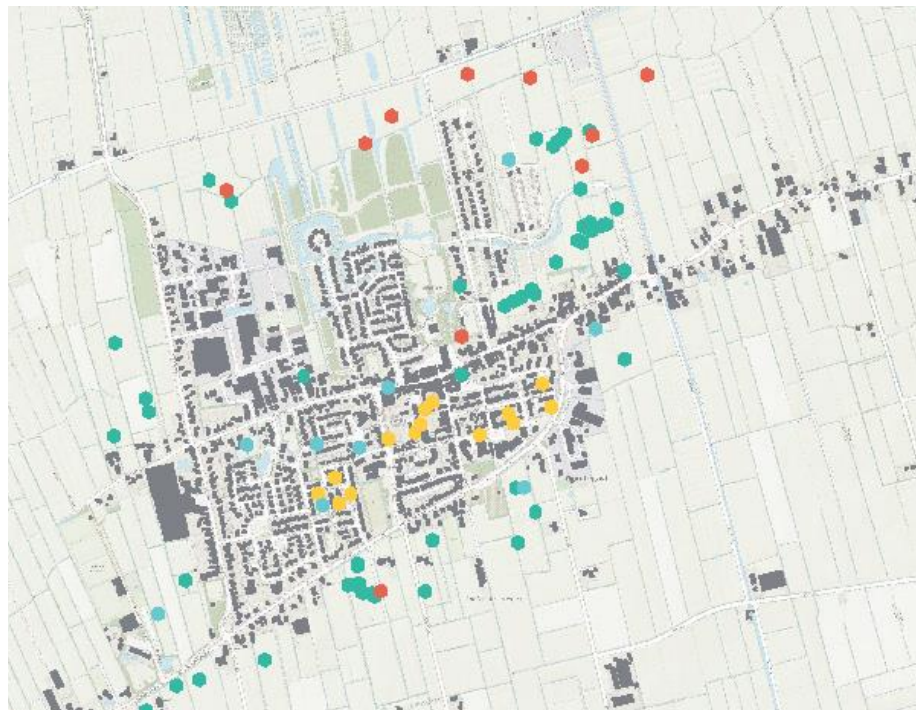
▲ Omgevingsvisie Westerkwartier

3

INVENTARISATIE BEHOEFTE EN LOCATIES

3.1 UITKOMSTEN ONLINE ENQUÊTE

De enquête die door bijna 1.800 bewoners in de gemeente 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. Een duidelijke verzameling van groene markeringen is te zien aan de noordoostkant van het dorp, een locatie waar nu al nieuwbouw ontwikkeld is en waarvoor er ook bestaande plannen zijn. Een deel van de inwoners wil graag dat nieuwe plannen daar dus bij aansluiten. Er staan ook verschillende markeringen in het lint aan de zuidkant van het dorp. Een kleiner aantal is aan de westkant geplaatst. Er zijn weinig ongeschikte (rode) locaties aangegeven. De meeste daarvan staan in het landschap aan de noord(oost)kant van het dorp. De locaties uit de enquête waren het startpunt voor het in beeld brengen van locaties voor woningbouw en vormen de eerste bevindingen.

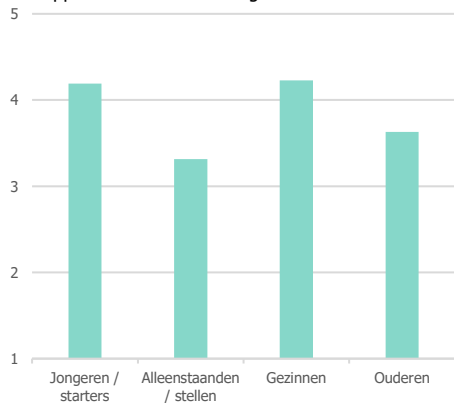


- Ongeschikte locaties voor woningbouw
- Geschikte locaties voor woningbouw
- Hier is iets nodig in de bestaande woonomgeving
- Aanpakken bestaande woningen

3.1 UITKOMSTEN ONLINE ENQUÊTE

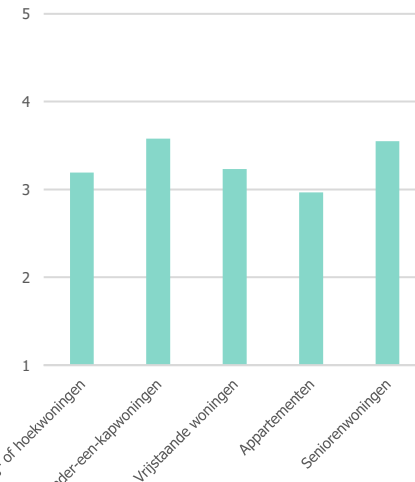
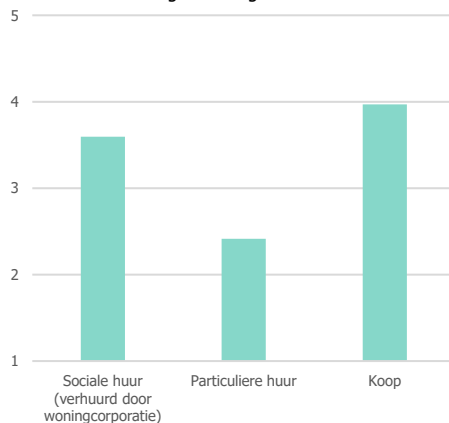
Wat, welke sector, voor wie?

De doelgroepen die het meest in de knel zitten zijn volgens bewoners gezinnen en jongeren/starters. Gevraagd naar de eigendomsvorm, geven bewoners aan dat toevoeging van koopwoningen het belangrijkste is. Ook sociale huur is volgens hen van belang. De woningtypen die volgens bewoners vooral toegevoegd moet worden zijn tweekappers en seniorenwoningen.



Hoe kunnen we doelgroepen het beste helpen?

Wat betreft mogelijke manieren om doelgroepen te helpen werd het vaakst genoemd 'door ouderen te laten doorstromen'. Dat verklaart waarom er volgens bewoners vooral behoefte is aan seniorenwoningen, terwijl dat niet de groep is die het meest in de knel zit. De beste optie daarna is 'nieuwbouwen voor de doelgroep', er worden daarnaast weinig kansen gezien voor transformatie.



▲ 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 Grootegast 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 Grootegast.

De bijeenkomst begon met een analyse van de lokale behoefte. De online enquête vormde daarna het uitgangspunt voor het gesprek over potentiële locaties en

woonwensen in het dorp. De planologische 'voortoets' werd 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 bevraagd op wat zij belangrijk vinden. Alle inwoners van Grootegast zijn via diverse mediakanalen uitgenodigd voor een dorpsavond over woningbouw.

De inwoners van Grootegast waren goed vertegenwoordigd op de dorpsavond over woningbouw. Naar schatting 75 geïnteresseerde inwoners kwamen naar het dorpshuis om het gesprek met de gemeente te voeren over diverse locaties en woonwensen. Tijdens deze bijeenkomst gingen de deelnemers in groepen in gesprek om de

uitkomsten van de enquête verder te verdiepen. De dorpsavond heeft geleid tot nieuwe inzichten over locaties voor woningbouw en woonwensen uit het dorp. 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 Grootegast.

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 zogenaamde "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 met M1, M2 en M3 en de bestaande plannen in 't Roblespark Grootegast voldoende mogelijkheden heeft om woningen te realiseren in de nabije toekomst.



4

BEHOEFTE EN LOCATIES NADER BESCHOUWD

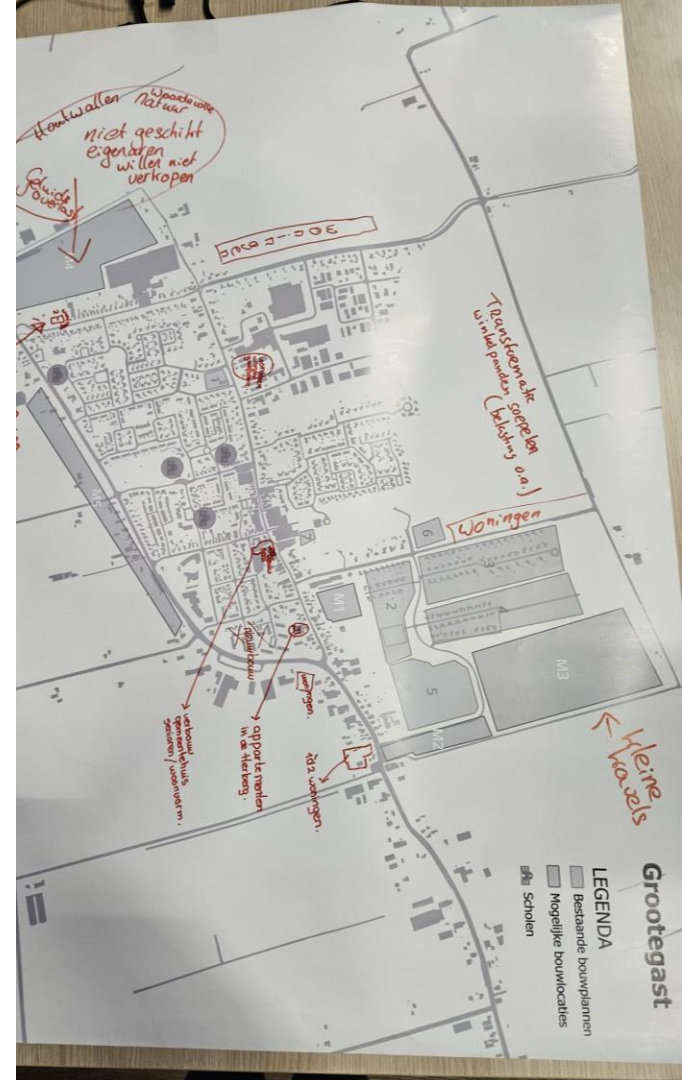
4.1 ANALYSE VAN DE WENSEN

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. Voor de ontwikkeling van Grootegast zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- De inwoners hechten veel waarde aan de ruimte en natuur rondom het dorp. Ze vinden het belangrijk dat daar rekening mee gehouden wordt met uitbreidingsplannen. Hierbij past ook dat er een voorkeur is om met nieuwe uitbreidingsplannen aan te sluiten bij de al bestaande nieuwbouwlocatie aan de noordoostkant van het dorp.
- Aansluitend bij het vorige punt zien inwoners ook ruimte voor inbreiding en transformatie van bestaande panden. Er zijn voorbeelden gegeven tijdens de dorpsavond, waaronder de Herberg, een herenhuis en de wijk rondom de straten Het Steen en De Klinckert.

- Er is behoefte aan kleinere kavels en dus ook kleinere woningen. De kavels die nu worden uitgegeven worden als (te) groot ervaren.
- Ook is er behoefte aan een mix van woningtypen voor verschillende doelgroepen, voor jongeren, ouderen en gezinnen.
- Waar de kavels op zich dus kleiner mogen zijn, wordt wel aangegeven dat er behoefte is aan ruim (gezamenlijk) groen in de te ontwikkelen nieuwbouwlocaties.
- Bij het bespreken van de verschillende locaties kwamen bijzondere woonvormen als een Knarrenhof en tiny houses vaak naar voren.



4.2 LOCATIES BESPROKEN TIJDENS DE DORPSAVOND

M1: Over deze locatie is niet veel gezegd. Mogelijk is het een goede plek voor ouderen, vanwege de ligging nabij voorzieningen. Aan de andere kant komt ook het geluid dat deze plek te dicht bij de Hoofdstraat is en daarom minder geschikt is.

M2: Deze locatie wordt vaak samen genoemd met M3. Veel inwoners noemen de locatie als geschikt voor woningbouw. Dit vanwege de bestaande infrastructuur, het mooie uitzicht en omdat het weinig belemmeringen geeft voor bestaande huizen. Voor M2 worden ideeën genoemd als 2-laags bouwen en/of appartementen.

M3: Deze plek wordt gezien als (de meest) geschikte locatie voor woningbouw. Net als M2 worden de bestaande infrastructuur en weinig belemmeringen voor bestaande woningen als voordelen genoemd. Een aandachtspunt is wel dat de kavels niet te groot moeten zijn, er is behoefte aan kleinere kavels. Ook wordt hier het mixen van verschillende doelgroepen genoemd.

M4: Vrijwel het hele dorp geeft deze locatie aan. De locatie wordt genoemd als alternatief voor M6. Hier zou genoeg ruimte zijn en minder belemmeringen. Ook kan hier gebruik worden gemaakt van bestaande infrastructuur. Wel moet er volgens de inwoners gelet worden op de gasleiding die hier en door M6 zou lopen.



4.2 LOCATIES BESPROKEN TIJDENS DE DORPSAVOND

M5: Over M5 zijn er verschillende opvattingen. De meerderheid wil dat alleen het lint wordt ingevuld. Hierbij moet rekening worden gehouden met het landelijke karakter. Een klein deel van de inwoners zegt dat rond deze plek ruimte is om meer uit te bereiden. Er wordt voor deze locatie vaak genoemd dat het geschikt is voor senioren vanwege nabijheid van voorzieningen. Ook valt tiny houses als optie te overwegen volgens inwoners. Een aandachtspunt is overlast van de grote weg (N980). Als er verdere uitbereiding komt, zou een fietstunnel een oplossing kunnen zijn om de drukke provinciale weg veilig over te steken.

M6: Vrijwel unaniem zegt het dorp dat dit een zeer ongeschikte locatie is. De natuur en de leegte van dit deel van het dorp heeft veel waarde. Ook wordt er veel gezegd over overlast door geluid en licht van de sportverenigingen en het zwembad. Daarnaast zou er een gasleiding door dit gebied lopen.

Schoollocaties: Over de schoollocaties zijn de inwoners niet unaniem. Het fuseren van de scholen kan een uitdaging worden, maar als het lukt dan komen er geschikte locaties vrij voor transformatie of inbreiding.



4.4 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. De aspecten worden hierna kort besproken. De effecten op de locaties worden op de kaart indicatief afgebeeld.

Locatie M6 is niet opgenomen in de planologische analyse, omdat deze locatie is afgevalen als geschikte woningbouwlocatie op basis van input die gegeven is tijdens de dorpsavond. M5 is ook niet opgenomen. Vanwege de landschappelijke waarde vindt de gemeente grootschalige ontwikkeling hier niet gewenst. Er zijn wel mogelijkheden voor individuele initiatieven in het lint. Voor een dergelijke invulling moet op basis van maatwerk een verkenning gedaan worden.



4.4 PLANOLOGISCHE ANALYSE



Water:

Voor het aspect water geldt dat locatie M1 en M2 het meest gunstig naar voren komen. De gebieden liggen hoog genoeg voor voldoende drooglegging, waardoor het grondwaterpeil geen belemmering vormt voor deze locaties. Ook de afwatering is voor locatie M1 en M2 goed realiseerbaar.



Bodem:

Op locatie M1 is een bodemverontreiniging bekend. Voor de overige locaties geldt dat er geen bodemverontreinigingen bekend zijn.



Archeologie:

Voor locatie M1, M2 en M4 geldt dat er een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Dit betekent dat bij het ontwikkelen van de locaties, een archeologisch onderzoek nodig is. Voor locatie M3 geldt een lage archeologische verwachting. Op deze locatie is de kans op archeologische elementen lager.



4.4 PLANOLOGISCHE ANALYSE



Externe veiligheid

Locaties M1 en M2 liggen dichtbij de N980. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze route vormt niet gelijk een knelpunt, maar maakt deze locaties wel minder geschikt voor woningbouw vanwege het verhoogde risico. Mogelijk zijn er ook (bouwkundige) maatregelen aan de woningen nodig om het risico te verkleinen. Hierbij geldt, hoe dichterbij de weg, hoe meer dit een aandachtspunt vormt.



Cultuurhistorie en landschap

Voor alle locaties geldt dat waardevolle cultuurhistorische elementen, namelijk houtsingels, de locaties doorkruisen. Bij een nadere ontwikkeling van de locatie dient dit aspect meegenomen te worden.

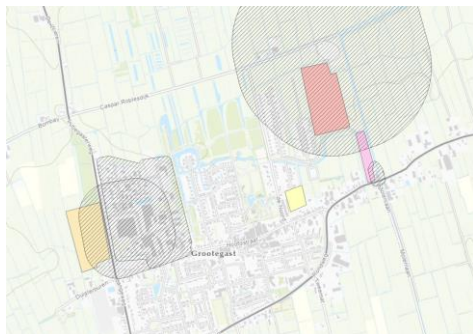


4.4 PLANOLOGISCHE ANALYSE



Milieuzonering en geur:

Locatie M2, M3 en M4 zijn deels gelegen binnen de milieuzones van omliggende bedrijven. Voor locatie M4 geldt dat deze locatie ook gelegen is binnen de geurcontour van verschillende bedrijven. Ontwikkeling van deze locaties als woongebied kan een belemmering zijn voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven én er is onderzoek nodig naar het woon- en leefklimaat (geur- en geluidbelasting) op de locaties. Voor locaties M2 en M3 geldt dat de milieuzone van de gaswinningslocatie op termijn komt te vervallen.



▲ milieuzonering aangeven in blauw



4.4 PLANOLOGISCHE ANALYSE



Verkeer en ontsluiting:

Verkeer en ontsluiting is voor de meeste locaties goed.

Alleen voor M4 kan worden gesteld dat door overstekende fietsers conflictsituaties kunnen ontstaan.

Ecologie:

De locaties liggen niet in of dichtbij een beschermd natuurgebied, zoals leefgebied voor weidevogels of Natura 2000 gebieden.

Hoogspanningsleidingen:

Deze komen niet voor in of dichtbij de potentiële locaties.

Geluid

De locaties liggen niet nabij drukke doorgaande wegen waardoor een hoge geluidbelasting op de locaties niet te verwachten is.



4.4 PLANOLOGISCHE ANALYSE

Conclusie: M3 als beste locatie

Uit de analyse blijkt dat locatie M3 als beste uit de bus komt. Wel moet rekening worden gehouden met het aspect water en de houtwallen. Locatie M1 en M2 komen daarna uit de bus als geschikte woningbouwlocaties. Voor locaties M1 en M2 geldt hetzelfde als voor locatie M3, alleen liggen deze locaties binnen gebieden met een hoge archeologische verwachting en liggen de locaties nabij een transportroute van gevaarlijke stoffen.



4.5 OVERWEGINGEN OP EEN RIJ

We zetten hier de belangrijkste punten die in het dorpswoonplan naar voren zijn gekomen op een rij. Samen leiden die tot een afweging van de verschillende locaties. Deze afweging wordt weergegeven in de tabel en de kaart op de volgende pagina.

- In Grootegast is een behoefte van 135 tot 155 woningen tot 2030. Hierbij gaat het met name om koopwoningen, maar ook om toevoeging in de sociale en vrije sector huur. Er is behoefte aan een mix van woningtypen voor verschillende doelgroepen.
- Inwoners geven aan dat het toevoegen van levensloopbestendige woningen kan bijdragen aan de doorstroming van ouderen, waardoor jongeren en gezinnen gemakkelijker een woning kunnen vinden in het dorp.
- Volgens de inwoners sluiten de huidige grote kavels niet altijd aan bij de vraag. Volgens hen is er ook behoefte aan kleinere kavels en daarmee ook aan

betaalbaarere, kleinere woningen.

- In Grootegast is er sprake van een ruim aanbod van plannen. In totaal bieden de bestaande plannen voldoende ruimte om tot 2030 in de behoefte te voorzien, mits de zachte plannen hard worden.
- De houtsingelstructuur is een kenmerkende en waardevolle kwaliteit van het landschap rondom Grootegast, die de gemeente wil behouden, versterken en herstellen. Ook de inwoners hechten veel waarde aan de ruimte en natuur rondom het dorp en vinden het belangrijk dat daarmee rekening wordt gehouden bij het ontwikkelen van nieuwe plannen.
- De inwoners zien naast uitbreidingsplannen ook ruimte voor inbreiding en renovatie van bestaande panden.
- Volgens de inwoners kan verdere uitbreiding van het dorp het beste aansluiten bij de bestaande nieuwbouwplannen in 't Roblespark (M1, M2, M3). De



gemeente deelt deze visie. Landschappelijk is nieuwbouw hier het beste in te passen.

- Uit de planologische analyse blijkt dat M3 de minste belemmeringen heeft voor een ontwikkeling. Locatie M1 en M2 hebben daarna de minste belemmeringen.
- Locatie M4 kwam in beeld als alternatief voor M6, die door de inwoners als niet aantrekkelijk wordt gezien. M4 heeft voor de gemeente niet de voorkeur, met name vanwege landschappelijke en historische waarden op deze plek. Ook uit de planologische analyse komen verschillende aandachtspunten naar voren.

4.5 OVERWEGINGEN OP EEN RIJ

- Over locatie M5 waren de meningen van de inwoners verdeeld. Tijdens de dorpsavond wilde de meerderheid alleen het lint invullen, rekening houdend met het landelijke karakter. Een klein deel zag hier meer ruimte om uit te breiden. Vanwege de landschappelijke waarde ziet de gemeente op deze plek alleen ruimte voor maatwerk, individuele initiatieven, die getoetst worden aan de bestaande kaders.
- Op de dorpsavond kwam duidelijk naar voren dat M6 door de inwoners niet als een geschikte locatie wordt gezien. Voor de gemeente zou woningbouw hier ook kansen kunnen bieden, bijvoorbeeld om het dorpshuis ruimtelijk meer met het dorp te verbinden. Maar de signalen uit het dorp zijn duidelijk negatief, en ook is de locatie niet noodzakelijk om de woonbehoefte in te vullen. Daarom is deze locatie planologisch ook niet verder verkend.




4.6 AFWEGING LOCATIES

	Input dorp	Input gemeente	Planologische haalbaarheid
M1	+	+	++
M2	++	+	+
M3	++	+	+
M4	++	-	+ -
M5	+	-	Niet verkend
M6	--	+ -	Niet verkend
 Schoollocaties	+ -	Denkbare ontwikkeling op langere termijn maar nog niet actueel	
 Gemeentehuis	Niet verkend	Denkbare ontwikkeling op langere termijn maar nog niet actueel	

▲ In de bovenstaande tabel is de input samengevoegd en beoordeeld. 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.



 Bestaande bouwplannen

-  M Actief verkennen
-  M Achter de hand houden
-  M Eerst weinig kans

5 ADVIES

5.1 ADVIES

In Grootegast is tot 2030 behoefte aan 135 tot 155 woningen. De bestaande plannen kunnen wat aantallen betreft in deze behoefte voorzien. De focus moet daarom liggen op het verder brengen van de plannen die er liggen. Voor de plannen waar het programma nog niet vaststaat is het realiseren van een mix van woningtypen gewenst. Het is raadzaam Wold & Waard tijdig te betrekken bij het ontwikkelen van de plannen, om te waarborgen dat de opgave voor de sociale huur een plek krijgt.

Daarnaast is het wenselijk om alert te zijn op mogelijkheden voor inbreiding en transformatie van bestaande gebouwen. Inbreidingslocaties en het herbestemmen van bestaande gebouwen bieden een mogelijkheid om een meer divers programma te realiseren. Naast tweekappers en grotere eengezinswoningen is er ook vraag naar kleinere en ook levensloopbestendige woningen. Het vrijkomende gemeentehuis biedt kansen voor transformatie tot wonen. Ook is er in de toekomst mogelijk sprake van het fuseren van de vier basisscholen tot één Integraal Kindcentrum. Dit is nu nog niet aan de orde, maar mocht deze ontwikkeling concreet worden, dan is het wenselijk om die kans voor inbreiding te benutten. Dit geldt ook voor andere vrijkomende panden. De gemeente staat open voor initiatieven voor herbestemming, mits ze passen binnen de bestaande kaders.

Als de woonbehoefte toch hoger uitvalt dan verwacht en daarmee de bestaande plannen en mogelijke inbreidingslocaties niet voldoen, dan ligt een verdere uitbreiding van 't Roblespark voor de hand (locaties M1/M2/M3). Deze locaties worden zowel door het dorp als de gemeente als geschikt gezien voor uitbreiding, maar omdat er voldoende bestaande plannen liggen is het niet nodig deze nu al actief te verkennen.

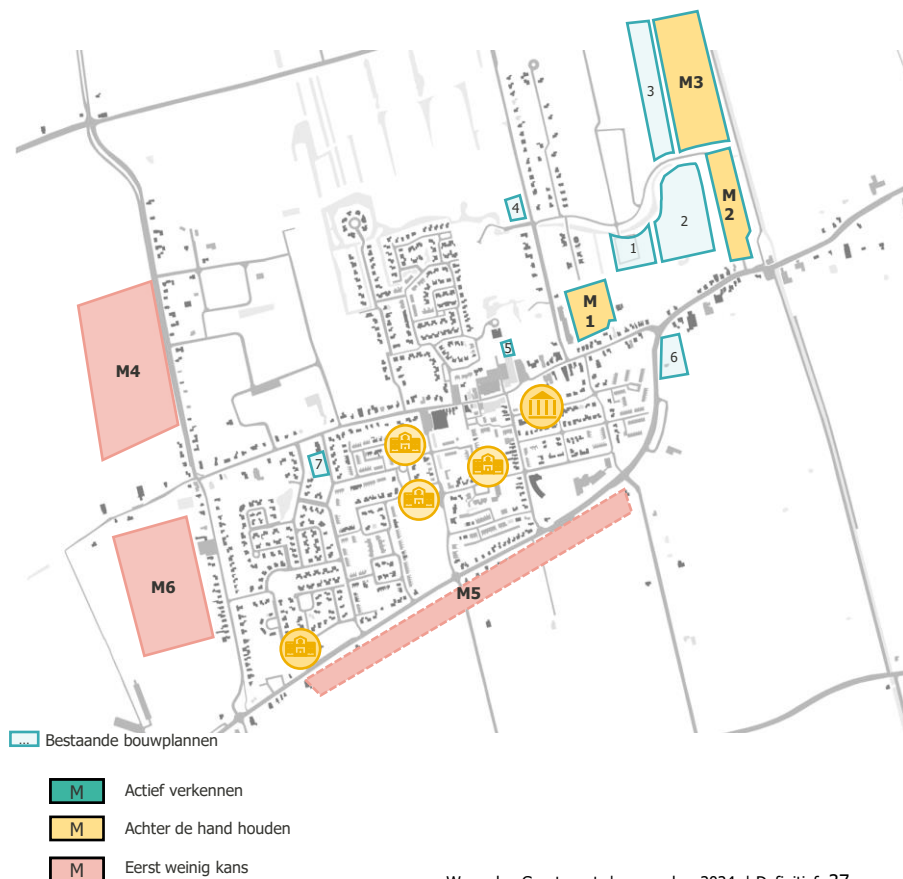


Bestaande bouwplannen

- M Actief verkennen
- M Achter de hand houden
- M Eerst weinig kans

5.2 DOORKIJK NAAR 2040

Op basis van de prognose voor 2030 kunnen we doorkijken richting 2040. We verwachten een kleinere woonbehoefte richting 2040 in vergelijking met de behoefte tot 2030. De rekenmethode die gebruikt is voor de prognose tot 2030 laat een behoefte zien van 35 extra woningen tot 2040. Natuurlijk kent een prognose die zo ver vooruit kijkt een grote mate van onzekerheid. Daarom is het erg belangrijk de ontwikkeling van de woonbehoefte goed te blijven monitoren, zodat tijdig begonnen kan worden met het ontwikkelen van nieuwe plannen als de huidige plannen niet meer voldoende ruimte bieden. Het ligt dan het meest voor de hand 't Roblespark verder uit te breiden op de locaties M1, M2 of M3. Deze locaties bieden voldoende ruimte om in een gestage groei te voorzien. Op die manier kan Grootegast een gezond en vitaal dorp blijven en blijven er voldoende mogelijkheden om in de eigen behoefte te voorzien en daarmee ook voor doorstroming binnen het dorp.



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 Grootegast 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, bezwaren 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

OPDRACHTGEVER

Gemeente Westerkwartier

PROJECTTEAM

Daniel Depenbrock

Ronald Pas

Rixt Bijker

Ronald Schipper

Joleen Meerveld

Gijs Textor

STATUS

definitief

DATUM

November 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

