

ZUIDHORN- BRITIL

DORPSWOONPLAN

In opdracht van
Gemeente Westerkwartier
September 2023





SAMENVATTING	3
I – INLEIDING	8
II – WONEN TOEVOEGEN	11
III – MOGELIJKHEDEN	21
IV - OPGAVEN BESTAAND	25
V - ADVIES VOOR VERDERE STAPPEN	29
BIJLAGE	34

S

SAMENVATTING

AANLEIDING, ADVIES, ACTIES



AANLEIDING

Dorpswoonplannen: Zuidhorn-Briltl

In deze rapportage brengen we in beeld welke woonvraag Zuidhorn 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. Briltl, een klein buurtschap dat tegen Zuidhorn aanligt, nemen we mee in dit onderzoek. De behoefte is daar met name kwalitatief maar wel van invloed op wat er in Zuidhorn nog moet worden toegevoegd. Waar we Zuidhorn schrijven, bedoelen we het bebouwd gebied van zowel Zuidhorn als Briltl.

De adviezen in dit rapport zijn het resultaat van raadpleging bij bewoners en professionals, en een brede afweging binnen de gemeentelijke organisatie. Ze richten zich vooral op de middellange en lange termijn voor Zuidhorn. De uitkomsten zijn teruggekoppeld aan de bewoners en professionals. Hen is verteld wat de hoofdlijn is waarmee de gemeente verder werkt en wat de eerstvolgende stappen zijn.

Zuidhorn: het dorp en de stad

Zuidhorn valt op door een ruim voorzieningenniveau, goede bereikbaarheid, in een dorps sfeer. Zuidhorn bedient niet alleen een lokale woonvraag, maar heeft een zeer sterke relatie met de stad Groningen. Er is een stroom naar Oostergast, maar ook naar de bestaande voorraad. Nu is er vrijwel overal vraag, maar de woningmarkt is door de hogere rente, hoge bouwkosten en een (ogenschijnlijk) lager consumentenvertrouwen wel aan het veranderen. Ook in minder gespannen marktsituaties wist Zuidhorn echter mensen aan te blijven trekken. Langer vooruitkijkend nemen we daarom aan dat Zuidhorn kan blijven groeien, als er blijvend voldoende aanbod is.

Ruimte voor woningbouw droogt op

De afgelopen decennia is Zuidhorn sterk gegroeid. De ontwikkeling van de wijk Oostergast begint aan een derde fase maar naar verwachting is die fase binnen enkele jaren voltooid. Daarnaast zijn er diverse binnendorpse projecten in voorbereiding. Wil Zuidhorn blijvend haar rol invullen voor eigen inwoners en de stad, dan is het nodig om nieuwe projecten in voorbereiding te brengen. Tijdens de dorpsavond was er geen groot bezwaar tegen extra toestroom van mensen, zolang het dorps karakter en het schaarse dorpsgroen behouden blijft. Vanaf ongeveer 2027 zijn er te weinig plannen en ruimte. Er is (blijvend) vraag naar diverse woningtypes. Dorpsbewoners vragen in het bijzonder om andere types en prijsklassen dan de recent veel gebouwde tweekappers en vrijstaande koopwoningen.

PLAN VOOR ZUIDHORN

Legenda: de strategie voor Zuidhorn op de kaart



Groene ruimte binnen Zuidhorn, die volgens bewoners en gemeente behouden en versterkt moet worden. Ook bij uitbreidingslocaties zoals Oostergast.



Verdere uitbreiding van de Oostergast richting de ringweg, oostwaarts. Nu al verkennen. Op langere termijn ook uitbreiden ten noorden van het Van Starckenborghkanaal mogelijk.



Locaties waar al lopende projecten zijn, die nog aangepast kunnen worden. Oostergast fase 3 is daarvan de grootste. Dit gaat om een divers programma en betaalbaarheid.



Locaties waar kansen liggen voor kleine ontwikkelingen. Dit zijn mogelijkheden om kwalitatief iets toe te voegen, waar we actief meewerken aan planvorming.



Ontsluiting van de oostkant van Zuidhorn, de N355. De verkeersdruk neemt daar nu al toe en zal verder groeien, daarom onderzoeken we welke ingrepen nodig zijn.

INBREIDEN: VARIEER

Behoud van groen dorps karakter van belang



In Zuidhorn is de vraag: hoe geven we een plek aan alle woningen die nodig en gewenst zijn? Er zijn weinig locaties geschikt voor inbreiding, bovendien moet er ook ruimte blijven voor groen in het dorp. Groen wordt nu al als schaars ervaren. Verdichting is dan beperkt mogelijk – er is ook bij binnendorpse ontwikkelingen behoefte aan ruimte voor groen.

Lopende projecten: doorzetten maar met meer variatie



In Zuidhorn klinkt breed de oproep: varieer meer in woonprogramma. Er is juist behoefte aan andere woningen voor andere groepen, met name starters en ouderen. Dit geldt zowel voor uitleglocaties (gemengde wijken creëren) als binnen de bestaande kern (alle doelgroepen dichtbij voorzieningen). Binnen lopende projecten is daarvoor ruimte nodig. Met name voor Oostergast Fase 3 ligt daar een opgave, aanvullend op kleinere ontwikkelingen waarbinnen de programmering juist al afwijkt van de bekende tweekappers en kavels. Een grote opgave is het toevoegen van sociale huurwoningen. Wold&Waard zoekt nog locaties om ca. honderd sociale huurwoningen toe te voegen in Zuidhorn. Oostergast heeft de schaal om daar substantieel ruimte voor te bieden. Hierover moeten concrete afspraken gemaakt worden.

De andere twee aangewezen locaties zijn voormalig zalencentrum Balk bij het station, en de woonplannen in het centrum van Zuidhorn.

UITBREIDEN: STAPPEN ZETTEN



Uitbreiden: voor wie en hoeveel?

Voor Zuidhorn/Briltil wijst onderzoek op een behoefte van 500-700 extra woningen tot 2030. In de periode 2030-2040 gaat het om nog eens 250-600 woningen. Als we de ambitie uit het coalitieakkoord omrekenen naar het aandeel van Zuidhorn, is er behoefte aan ca. 1.175 extra woningen tot 2030. Duidelijk is dat grootschalige uitbreiding nodig is, willen we de behoefte richting 2040 invullen.

Bewoners geven aan dat het dorp sterk mag groeien. Tijdens de dorpsavond en in de enquête is er geen zwaarwegend signaal dat verdere groei zou moeten afremmen, mits het dorps karakter blijft. Belangrijk:

- Ruimtelijk is uitbreiden wenselijker en beter haalbaar dan grootschalig inbreiden.
- Bij uitbreiding is ontsluiting hoe dan ook een opgave. De druk op de wegen neemt – met name aan de oostkant – nu al toe. Zie ook de Verkeersvisie.
- Als eerste werken we aan het afronden van Oostergast 3 en Tussen de Gasten: dat kan de komende jaren voor een groot deel in de vraag voorzien. Daarna komt

ook het gebied ten oosten van Oostergast in beeld. Bewoners hebben dit gebied aangewezen als geschikte en logische locatie. Daar start nu onderzoek naar. Hierbij krijgen ook eventuele toezeggingen of verwachtingen van aanwonenden aandacht.

- Voor de nog langere termijn wordt de sprong over het Van Starckenborghkanaal wellicht een optie. Dit krijgt voorlopig geen aandacht. Hier ontwikkelen vereist hoe dan ook een zorgvuldig proces, met oog voor de wensen van inwoners van Zuidhorn én in het bijzonder: Noordhorn.



Kleine nieuwe initiatieven: ja, mits

Parallel aan deze grote ontwikkelingen, zijn er kleinere kansen, zoals het vrijkomend politiebureau, een kleine toevoeging bij Briltil en op termijn een kleinschalige ontwikkeling bij de waterzuivering. Dit zijn mogelijkheden die vooral kwalitatief iets toevoegen en waar de gemeente zich actief bij opstelt om tot planvorming te komen, mits er animo blijkt. Als zich bij de gemeente mensen melden met plannen voor niet-reguliere woningbouw – hofjes, tiny

houses, modulair (zelf)bouwen – benaderen we dat positief. Een professionele projectleider zou dergelijke projecten kunnen ondersteunen. Dit doen we niet alleen in Zuidhorn, maar in alle dorpen waar initiatieven ontstaan.

Concrete acties

1. Kies samen concrete locaties voor bouw van woningen door Wold en Waard – zij willen bouwen;
2. Verbreed de programmering in Oostergast in de koop, met meer variatie in prijsklassen, ook aanbod voor jongeren en ouderen;
3. Start met verkennen van woningbouw Oostergast Oost – alleen met uitbreiding kan Zuidhorn vooruit;
4. Neem het voortouw bij kleinschalige projecten / initiatieven zoals bij de waterzuivering en actueel bij het politiebureau.
5. Vergeet bestaande (vergrijzende) buurten niet: Verbind als corporatie en gemeente voornemens voor woningverbetering en omgevingsaanpak tot integrale verbeterplannen voor bestaande buurten. Van grootschalige vervanging is geen sprake.

I

INLEIDING

AANLEIDING, PROCES EN DOEL



AANLEIDING EN DOEL

Aanleiding en context: honderden plannen nodig

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 er een behoefte is, maar dat niet in alle kernen in die behoefte te voorzien is.

Binnen de gemeente is Zuidhorn een van de grootste en meest dynamische kernen. Hier is behoefte aan honderden woningen tot 2030, ook daarna blijft de behoefte. Welke plekken ingezet worden voor welke programmering, is een complexe afweging. We streven hierbij naar zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiden, herbestemmen, transformeren), maar ook een passende en flexibele volgorde in de tijd. Thema's als grondposities en exploitatie spelen daarbij ook mee. Woningtoevoeging raakt bovendien andere sectoren: de bedrijvigheid in de kernen, verkeerskundige afwegingen, klimaatadaptatie, aanbod van zorg-, sport- en onderwijsinstellingen en natuurlijke waarden rondom het dorp.

In de woonvisie wordt Zuidhorn al in het bijzonder genoemd als kern die versneld ontwikkeld kan worden vanwege de goede ontsluiting via de weg en het spoor, en als kern die de overloop vanuit Groningen Stad kan opvangen.

Doel: visie op en richtlijn voor planvorming

Dit dorpswoonplan biedt het perspectief voor woningbouw en bestaande buurten. De eerstkomende jaren liggen plannen grotendeels al vast. Voor de periode na 2025 moeten we nu al de ontwikkelrichting bepalen. Dit plan dient niet om locaties of projecten vast te leggen, maar wel als startpunt voor het opstarten van projecten of locatiestudies en het uitspreken van onze intenties. Daarbij wegen we mee welke ontwikkelingen we wenselijk vinden gelet op de behoefte en toevoeging van kwaliteit aan de kern Zuidhorn. Het plan bevat:

- Een beeld van de vraag en de nu bekende mogelijkheden voor woningbouw;
- Welke aanvullende ontwikkelingen nodig zijn voor de (middel)lange termijn;

- De rol van de bestaande voorraad hierin en waar verbetering of transformatie van belang is;
- Eventuele slimme combinaties in de woonomgeving en op aanpalende thema's als leefbaarheid en verkeer.

Proces: bewoners en professionals bevragen

Dit plan leunt op verschillende bouwstenen die zijn gelegd door bewoners en professionals. De gezette stappen zijn:

- Een analyse van woningbehoefte en mogelijkheden;
- Een online enquête die door bijna 800 bewoners in het Westerkwartier over kansen en opgaven voor wonen volledig is ingevuld;
- Gesprek daarover met bewoners en met professionals;
- Uitwerking in geschikte locaties en afweging daar bij;
- De te nemen vervolgstappen voor verdere uitwerking en ontwikkeling van woonlocaties.

Bewoners hebben input geleverd en zijn later benaderd om feedback te geven op de uitwerking. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft kennis genomen van het plan. Daarmee is het een breed gedragen document waarin de gemeente haar ambities duidelijk maakt.

ACHTERGROND

Ambities niet langer gestuurd door crisis of groei

Vanaf de jaren '70 is Zuidhorn sterk gegroeid, dankzij de uitleg van nieuwe woonwijken. Dit is in meerdere fases gebeurd, met Oostergast als meest recente uitbreiding. Vaak zien we dat in tijden van economische groei en grote woonvraag er veel plannen worden gemaakt, terwijl tijdens crises veel plannen weer werden afgeschoten. Dat terwijl er tussen planvorming en oplevering van die woningen soms meer dan tien jaar kan zitten. Zuidhorn is een van de weinige dorpen in de gemeente waar ontwikkeling niet gestopt is. Nu zien we daar de voordelen van: toen de woonvraag weer aantrok, was er aanbod in Zuidhorn. Dat heeft mede gezorgd voor de recente groei.

De reactie op crises moet niet zijn om te stoppen met planvorming. Ook al wordt het misschien lastiger om projecten van de grond te krijgen, we blijven werken met een langetermijnvisie waarmee we nú beginnen. Daarbinnen handelen we strategisch en kunnen we ook snel reageren op veranderende omstandigheden.

Randvoorwaarden bij woningbouw in beeld, rekening houden met aanpalende thema's

Dit woonplan is – logischerwijs – ingestoken vanuit een visie op het wonen in Zuidhorn. Dat is ook de belangrijkste functie van de bestaande kern. Wonen kan niet zonder andere functies, ook die moeten allemaal een plaats krijgen. Bij inbreiding en uitbreiding houden we rekening met natuurwaarden, duurzaamheid, waterberging en waardevolle aspecten in het landschap.

In Zuidhorn ligt de grootste uitdaging op het vinden van geschikte nieuwe woonlocaties. Binnen de Verstedelijkingsstrategie is vastgesteld dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Daarom zijn uitbreidingslocaties streng geselecteerd en maken we een analyse van wijken die aan vernieuwing toe zijn. In Zuidhorn zijn geen grootschalige inbreidingslocaties aanwezig en bestaande wijken functioneren goed, dus kijken we vooral naar uitleg. Het aanbod in Zuidhorn is nu onvoldoende divers om aan de vraag te kunnen voldoen. Betaalbaarheid en diversificatie van het woningaanbod zijn belangrijke voorwaarden bij nieuwe ontwikkelingen.

Financiële risico's zijn niet uitgesloten

Bij grootschalige ontwikkelingen horen altijd risico's. We stellen eisen aan aantallen en betaalbaarheid bij ontwikkelingen, ook bij particuliere ontwikkelaars. Dan bestaat het risico dat plannen onrendabel blijken, of dat een gemeentelijke bijdrage wordt gevraagd. We vinden ontwikkeling belangrijk, maar wel alleen binnen onze voorwaarden en op een manier die weinig financiële risico's voor ons meebrengt. Aan het einde van hoofdstuk II werken we dit verder uit.

Ook bij economisch minder gunstige tijden (gaan ongetwijfeld komen) blijven we werken aan de langetermijnvisie en laten we geen plannen afvallen – we weten dat de vraag altijd weer aantrekt. Zeker projecten waar gemeentelijke middelen gebruikt worden zetten we door. Bij elk project zijn risico's te benoemen, als we die op voorhand allemaal afgedekt willen hebben beginnen we nergens aan.

II

WONEN TOEVOEGEN

HOEVEEL WONINGEN MOETEN ER EXTRA
ONTWIKKELD WORDEN?



AANTALLEN

Totale woningvraag

In de gemeente Westerkwartier geldt tot 2030 als behoefteeraming: 1.650 tot 2.200 woningen vanaf 2023. Daarbinnen heeft Zuidhorn (inclusief Brittil) een hoofdrol: opgeteld 500 tot 700 woningen tot 2030. En voor de periode 2030-2040 nog eens zo'n 250 tot 600 woningen.* We verdelen de aantallen in tijdvakken die voor planvorming relevant zijn:

- '23-'27: 300-450 woningen. Voor de komende vijf jaar is de behoefte redelijk duidelijk maar zijn de plannen ook al grotendeels ingevuld. Er is nog enige bijsturing mogelijk in de plannen.
- '28-'32: 250-450 woningen. Nu beginnen met programmeren bovenop bestaande plannen is mogelijk om een stabiele koers uit te zetten. De verwachte woningbehoefte wordt een onzekerder factor.
- '33-'40: 175-400 woningen. Deze periode heeft meerdere onzekere factoren aan zowel de aanbod- als de vraagkant. De planlijst kijkt niet zover vooruit, maar het is wel belangrijk om voor te sorteren op deze periode.

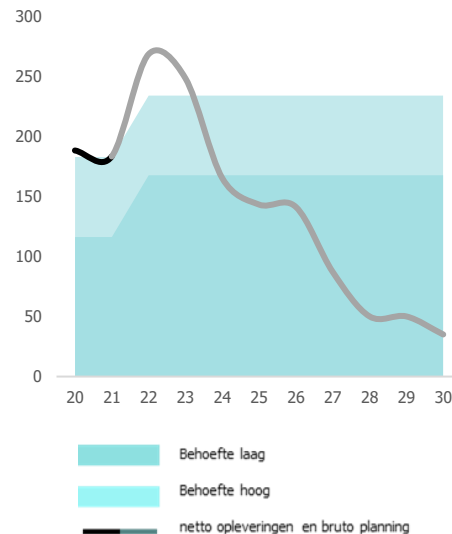
*Bron: actualisatie regionale woningmarktonderzoek en doorvertaling naar kernen, 2022

Enkele kanttekeningen hierbij:

- Omdat een deel van de plannen niet of later wordt gerealiseerd, is een zekere overmaat aan plannen nuttig, met als vuistregel 130% van de woningvraag.
- Het nieuwe college van B&W heeft de ambitie om de woningproductie te versnellen naar 400 woningen per jaar tot 2026 en zet daarmee in op een stevige rol in de regio. Een doorvertaling van het aandeel van Zuidhorn hierin, leidt tot ca. 1.175 woningen tot 2030 – aanzienlijk meer dan de 500-700 uit het onderzoek.

In alle scenario's een gebrek aan plannen

Ongeacht het gekozen ambitieniveau, blijven de huidige plannen voor woningbouw achter bij de vraag. De eerstkomende jaren zijn er nog voldoende mogelijkheden, waarbij het 'hard' maken vooral aandacht vraagt. Voor de periode na 2027 loopt het aanbod snel terug, zoals in de grafiek te zien is. Binnen Zuidhorn is een plancapaciteit van bijna 700 woningen bekend, harde én zachte plannen met een doorlooptijd tot na 2030.



▲ Woningbehoefte en plannen. Bron: onderzoek RGA 2022.

KWALITEITEN

Kwaliteiten: meerdere programma's te kiezen

De behoefte aan levensloopbestendige woningen zal toenemen, ook komen er steeds meer alleenstaanden of paren zonder kinderen die niet zoeken naar een gezinswoning. De noodzaak tot nieuw bouwen van dat soort woningen zal op termijn alleen nog voortkomen uit kwaliteitsredenen en/of bij gebrek aan doorstroming.

Uit de enquête en het regionaal woningmarktonderzoek uit 2022 blijkt: de belangrijkste doelgroepen in Zuidhorn zijn jongeren, ouderen en alleenstaanden/stellen waarvoor gebouwd moet worden. Zuidhorn voegde veel gezinswoningen toe in de laatste jaren. Het regionale woningmarktonderzoek gaat uit van een gemengde programmering. Dorpsbewoners gaven ook zelf aan welke typen woningen nodig zijn, en op welke manier zij denken dat daarin voorzien kan worden. Zie hierna.

Bewoners betrekken in het proces

Bewoners zijn op twee manieren geraadpleegd in dit onderzoek. 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 ook aangegeven in welke kern ze wonen. In Zuidhorn en Briltal samen is de enquête 86 keer volledig ingevuld. De uitkomsten staan op de volgende pagina. Deze Maptionnaire 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 of de bestaande voorraad aan verbetering/vervanging toe is.

Met een selectie van de respondenten is een bijeenkomst georganiseerd waar ze in groepen de antwoorden verder konden uitwerken, samen met professionals. Bij die sessie kwamen al verschillende scenario's naar voren, hoewel er ook overeenkomsten waren tussen de groepen.



▲ Met inwoners nadenken over locaties tijdens een werksessie

WAT IS BELANGRIJK VOLGENS BEWONERS?

Wat?

Gevraagd naar de eigendomsvorm die bewoners het meest missen, geven ze aan dat toevoeging van sociale huur het belangrijkste is. Maar ook (betaalbare) koopwoningen zijn nodig. Er is behoefte aan seniorenwoningen (levensloopbestendig, grondgebonden) en ook appartementen. Aan vrijstaande woningen en kavels is de minste behoefte; hiervan zijn er in Zuidhorn en Brittil al relatief veel. Toevoeging moet vooral gericht zijn op doorstroming.

Onderstaande tabellen geven weer hoeveel belang bewoners van Zuidhorn/Brittil hechten aan toevoeging van woningtype of voor een bepaalde doelgroep.

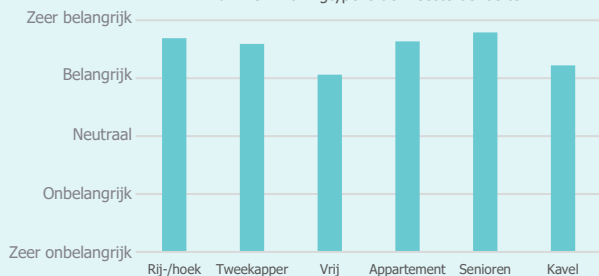
Voor wie?

Jongeren en/of alleenstaanden en stellen worden het vaakst genoemd als doelgroep die in de knel zit. Extra woningen voor gezinnen worden het minst urgent gevonden.

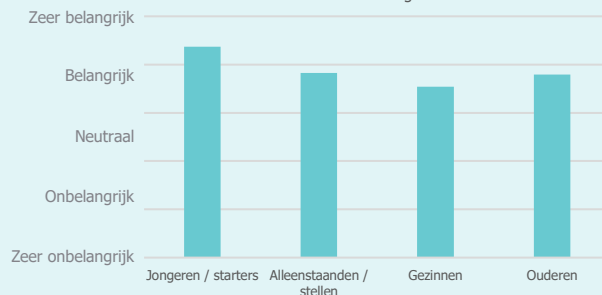
Hoe kunnen we doelgroepen het beste helpen?

Wat betreft mogelijke oplossingen werd 'nieuwbouwen voor die doelgroep' steeds het vaakst genoemd. Om jongeren en gezinnen te helpen, is het verbeteren van de doorstroming aanvullend een belangrijke oplossing. Voor alleenstaanden/stellen (ook ouderen) is het transformeren van panden een vaak genoemde manier.

Aan welk woningtype is de meeste behoefte?



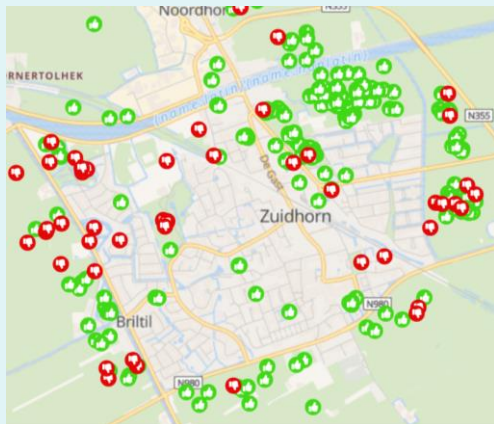
Voor wie moet het meest gebouwd worden?



WAT IS BELANGRIJK VOLGENS BEWONERS?

Waar wel of niet toevoegen?

De minst controversiële en meest genoemde locaties zijn Oostergast-Noord en 'Tussen de Gasten'. Dit zijn gebieden waarvan de planvorming loopt. Verder zijn er diverse extra uitleglocaties aangewezen: Oostergast nog verder naar het Oosten, ten westen van het Hoendiep, uitbreiding in het zuiden én over het Starkenborghkanaal. Niet iedereen ziet deze plekken als een goede locatie voor woningbouw.

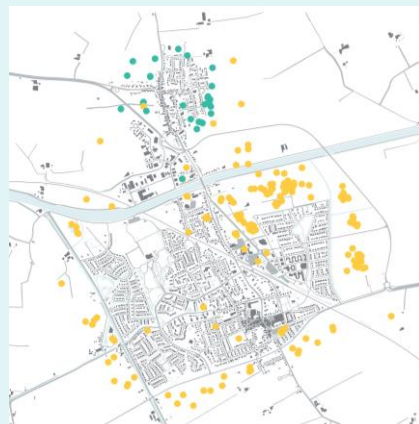


▲ Geschikte (groen) en ongeschikte (rood) nieuwbouwlocaties

Noordhorners: graag rondom het dorp,

Zuidhorners: ruime uitbreiding is mogelijk

De Maptionnaire-enquête is verschillend ingevuld door bewoners van Noordhorn en Zuidhorn. Hoewel inwoners van beide dorpen vooral rondom hun eigen dorp kijken naar mogelijke nieuwbouwlocaties, willen de Zuidhorners duidelijk verder kijken voor nieuwbouw.



▲ Plekken die als geschikt voor nieuwbouw zijn aangewezen, door bewoners van Noordhorn (blauw) en Zuidhorn/Britil (geel)

Zo selecteren zij wél de noordkant van het Van Starkenborghkanaal als mogelijke uitbreidingslocatie, terwijl Noordhorners die plek niet aanwijzen. Die houden het dichterbij het bestaande dorp. Als Zuidhorn over het Van Starkenborghkanaal gaat uitbreiden, is het goed om na te denken hoe dat door Noordhorners wordt gezien. Locaties die tussen de huidige dorpen in liggen, beïnvloeden beide dorpen en moeten dus ook met bewoners van beide dorpen worden besproken.

BEKENDE PLANNEN EN MOGELIJKHEDEN

In Zuidhorn zijn er mogelijkheden voor ca. 600 toe te voegen woningen, en nog eens ca. 75 waarvoor nog geen concrete plek is, met name begrote investeringen van Wold en Waard (het gaat hier om reservering voor de bouw van sociale huurwoningen waarvoor nog geen locatie is). Het leeuwendeel komt voor rekening van Oostergast en Tussen de Gasten en speelt op de korte termijn. Opgeteld zorgen de diverse kleinere locaties, vooral in en om het centrum, ook voor een belangrijke bijdrage. Zeker als het gaat om andere woningtypen dan eengezins-koop.

In het schema op het blad hierna staat een vergelijking tussen behoefte en aantallen, in totalen en naar woningtype / eigendomspositie. Daarna volgen conclusies.

Omdat de onzekerheid over de vraag op langere termijn toeneemt, zijn de kleuren van de latere tijdsvakken steeds vager. De onzekerheid neemt toe, maar daarmee ook de mogelijkheden om bij te sturen.

Locatie	#	H/Z	Kenmerken
1 Dorpsvenne	7	Z	
2 Overtuinen a	17	Z	
3 Holtplein	25	Z	
4 Blokker	6	Z	
5 Overtuinen b	6	Z	
7 Buurtschap De Gast	15	H	
8 Westerburcht	2	H	
9 De Borgh	25	H	Al bebouwd
10 Marktplein Jellema	7	Z	
11 Balk	24	Z	
12 Wold en Waard res	48	Z	
13 Tussen de Gasten	46	Z	Verdichting
14 Oostergast	353	Z	Uitbreiding
15 Zuidhorn reserv	7	Z	Herbestemmen pand
16 Brittil	20	Z	Transformatie
<i>Nader te bepalen</i>	<i>Ca. 75</i>		<i>Reservering sociale huur</i>



VRAAG VERSUS BEKENDE PLANNEN

Vraag	300 tot 450 of 750 ambitie college	'23-27	250 tot 450 of 475 ambitie college	'28-32	175 tot 400	'33-40
	Hu 60 tot 80 Egz Kl. Hh. + +++	Ko 240 tot 370 Egz Kl. Hh. ++++ ++	Hu 50 tot 80 Egz Kl. Hh. +++	Ko 200 tot 370 Egz Kl. Hh. +++ +++	Hu 30 tot 60 Egz Kl. Hh. +++	Ko 145 tot 330 Egz Kl. Hh. ++ +++++
Benodigd	+30% > 400 tot 575		+30% > 325 tot 575		+30% > 225 tot 525	
Plannen	630		50			
	Hu 160 Egz Kl. Hh. + ++	Ko 310 Egz Kl. Hh. ++++ ++	Onb 160 Egz Kl. Hh. +++	Hu 0 Egz Kl. Hh. +	Ko 50 Egz Kl. Hh. +	Onb Onb Onb Onb
Constateringen	- Totaal aantal: voldoende, maar veel plannen 'zacht' - Koop eengezins: meer dan voldoende (Oostergast) - Huur kleine huishoudens: voldoende? (zie onbekend) - Koop kleine huishoudens: mag meer - Huur eengezins: nauwelijks toevoeging, mag meer - Veel plannen zijn onbekend		- Totaal aantal: bijprogrammeren tot 450 woningen - Koop eengezins: Oostergast wellicht al voor 2028 vol - Alle andere segmenten: plannen voorbereiden		- Er ontbreken plannen voor deze periode. - Nog eens 175-400 plannen nodig.	

CONCLUSIES

Voor honderden woningen locaties zoeken

De komende vijf jaar zijn er nog voldoende plannen: als die worden uitgevoerd bedient dat eerst de vraag. Voor de periode na 2027 ontbreken er plannen voor vrijwel ieder segment. Het is zaak om nu al te beginnen met het maken van strategische locatiekeuzes. Daarna kan planvorming op die locaties beginnen. Met een planvoorraad van ca. 700 (hard en zacht) en een totale behoefteraming van maximaal 725-1.300 woningen, zijn er alleen bij een laag scenario in theorie bijna genoeg plannen. Gelet op de positie van Zuidhorn en ook om planuitval te compenseren, is bij-programmeren van 600 woningen raadzaam.

In de Maptionnaire vroegen we naar geschikte locaties voor nieuwbouw volgens betrokken bewoners. De resultaten daarvan – die we hiervoor gepresenteerd hebben – hebben we besproken in een werksessie met professionals en bewoners. Er kwamen vooral uitbreidingslocaties naar voren. Ruimte voor transformatie of herstructurering is er niet veel in Zuidhorn. De (uitbreidings)locaties die als potentieel geschikt zijn overgebleven na overleggen met professionals, presenteren we in hoofdstuk III.

Begin met woningen voor kleine huishoudens

Het schema laat zien dat er al op de korte termijn een tekort is aan woningen voor kleine huishoudens in het huursegment. Vanaf 2028 ontbreken eigenlijk alle segmenten, behalve eengezins koopwoningen. De vraag gaat uit naar woningen voor senioren (appartementen en levensloopbestendig grondgebonden zoals hofjes) maar ook voor alleenstaande jongere mensen of stellen (studio's of appartementen) – zowel huur als koop. Gezien de huidige woningvoorraad en de bestaande plannen, bijvoorbeeld in Oostergast en Tussen de Gasten, moet de focus met name liggen op betaalbaarheid.

Oostergast loopt snel vol

De komende pakweg acht jaar zijn er voldoende eengezinswoningen gepland in de laatste fases van Oostergast. Daarna ontbreken ook zulke plannen, terwijl de behoefte blijft. Gelet op de lange aanlooptijd van locaties, geven we ook die behoefte een plek in de zoektocht. Andere segmenten zijn wel urgenter.

Bijsturen in en Oostergast

Het programma van Tussen de Gasten is al gepresenteerd, de locatie zal volgens dat programma ontwikkeld worden. Gezien de behoefte om op korte termijn voor kleine huishoudens bij te bouwen, onderzoekt de gemeente of er nog mogelijkheden zijn binnen de bestaande plannen voor Oostergast. Er is nu al een sluitende exploitatie en aanpassing zal tot vertraging leiden, maar vult op lange termijn waarschijnlijk beter de vraag in. Daarom toch verkennen wat er mogelijk is. Voor de toekomstige uitbreidingen ligt het programma nog open.

Keuze maken: hoe sterk wil Zuidhorn groeien?

Zuidhorn heeft ook in stroeve tijden bewezen een aantrekkende werking op de stad Groningen te hebben, groei is verschillende gradaties mogelijk. We moeten een keuze maken over hoe sterk Zuidhorn wil groeien, en op welke doelgroepen die groei vooral gericht moet zijn. De bewoners geven tijdens de workshop aan weinig problemen te hebben met groei en instroom, als gemeente willen we bouwen voor de behoefte: die bestaat enerzijds uit de vraag van de eigen bevolking en anderzijds uit migratie, met name uit de stad Groningen..



BELANGRIJKE KANTTEKENINGEN EN VOORWAARDEN

Nadere verkenning nodig

Dit woonplan gaat niet over haalbaarheid en uitvoering. Zo zijn er nadere verkenningen van de potentiële locaties nodig om te beoordelen of een locatie uiteindelijk werkelijk 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 beleidscriteria voor het beoordelen van nieuwe woningbouwlocaties die buiten bestaand stedelijk gebied zijn gelegen.

Bouwen voor behoefte, tweederde betaalbaar

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 tweederde 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 Leek 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, uitnodigende rol innemen. Op de potentiële ontwikkellocaties waar de gemeente die rol heeft, zal de gemeente voorwaarden stellen. Het gaat hierbij in ieder geval om:

- Het minimaal en maximaal aantal te bouwen woningen (bandbreedte)
- De verdeling in woningtype en woningsegment (prijsklasse van huur en koop met minimaal 2/3 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.

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 bestemmingsplan gemaakt en vastgesteld worden. Dit gaat via een zorgvuldig proces met inspraak, bezwaar- en beroepsmogelijkheden. Eenmaal gegeven bouwrecht kan ook verlopen, wanneer de gewenste ontwikkeling uitblijft. De gemeente werkt hiervoor met voorzienbaarheid, door vooraf duidelijk te zijn over randvoorwaarden en maximale ontwikkeltijd.

Gezonde woningbouwontwikkeling

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 tweederde betaalbare woningen onderdeel van is, vaak niet realistisch meer.

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

III

MOGELIJKHEDEN

MOGELIJKE ONTWIKKELINGEN



AANVULLENDE MOGELIJKHEDEN

Professionals en bewoners wezen plekken aan

In hoofdstuk II werd duidelijk dat er onvoldoende mogelijkheden zijn voor woningbouw. Nu al is er een kwalitatief tekort voor de meeste segmenten, op middellange termijn geldt het voor alle woningtypen. Zowel professionals als inwoners hebben bijgedragen aan het herkennen van aanvullende 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.

Een visie met twee scenario's

Ook zijn de door bewoners aangewezen locaties besproken. De wenselijkheid daarvan hebben we intern besproken met vertegenwoordigers van verschillende disciplines bij de gemeente. De overwegingen – hun geschiktheid voor woningbouw – staan op de pagina hierna. Op basis van de uitkomsten van deze bijeenkomsten hebben we de scenario's teruggebracht tot één advies voor te nemen

stappen op verschillende locaties, om te komen tot een visie voor woonplannen in Zuidhorn.

Er zijn per locatie twee scenario's uitgewerkt, steeds gestoeld op een principe dat gekozen kán worden voor ontwikkeling van Zuidhorn. Eentje met een hoge dichtheid, een met een lage dichtheid. Dat leidt tot een bandbreedte voor de mogelijke ruimte voor toevoeging.

10 mogelijke nieuwbouwalocaties onderzocht

Hierna presenteren we de locaties die als aanvulling op bekende plannen genoemd zijn *door bewoners en professionals*. Er zijn ook locaties aangewezen die een overlap hebben met bekende plannen. Die zijn niet opgenomen.

Berekening programma-indicatie per locatie

De gemeente kan keuzes maken in locaties voor verdere uitwerking, en per locatie in programma en dichtheid. De indicatie voor het programma maken we door:

1. Op de kaart een schatting te maken van het aantal hectare van die locatie (oppervlakte) en de daadwerkelijk voor woningbouw beschikbare ruimte;
2. Van ieder woningtype (vrijstaand, tweekapper, rij, levensloopbestendig grondgebonden en appartement) een afname te doen over het mogelijke aantal per hectare (dichtheden);
3. Een verdeling te maken over de woningtypes. Hoeveel procent van de ruimte gaat naar elk type, en welk aantal hoort daar dan bij?

Per locatie kiezen we steeds voor een mengvorm van producten. In de bijlage staan de exacte cijfers en tussenstappen verder uitgewerkt.

INTERNE AFWEGINGEN

✓: Nu actief verkennen	?: Achter de hand, lange termijn	×: Weinig kans / ongewenst
<p>M6 Haven Brittil: bestaan al plannen voor 21 nieuwe woningen. Kan worden uitgewerkt: kwalitatief, kleinschalig, aansluitend op bestaande situatie. Levert waarschijnlijk niet méér ruimte op dan de 21 geplande woningen in locatie 16.</p>	<p>M7 Waterzuivering: waterschap kijkt naar mogelijkheden opwekking duurzame energie. Nu een groen gebied. Wonen eventueel kleinschalig, maar ook mogelijk ter compensatie van weinig groen in bestaande bebouwing. Enkele tot tientallen woningen.</p>	<p>M9 Zonneveld: kort geleden een zonnecarport boven een parkeerplaats gebouwd. Langjarig contract, bovendien parkeren nodig bij keuze voor Zuidhorn als gemeentekantoor.</p>
<p>M2 Oostergast-Oost: hoewel ontsluiting een aandachtspunt is, kan verdere uitleg van Oostergast helpen om een lokaal en een regionaal probleem op te lossen. Zuidhorn mag ook deze groeisprong maken, volgens bewoners en professionals. Ruimte voor ca. 300 woningen, afhankelijk van ruimtegebruik voor wonen.</p>	<p>M1 Noordkant Van Starckenborghkanaal: ruimtelijk en wat betreft natuurwaarden is dit een locatie om Zuidhorn verder te laten groeien, voor de langere termijn. In de Maptionnaire wezen Zuidhorners hier op. Nota bene: Noordhorners wijzen deze locatie niet aan. In potentie honderden woningen.</p>	<p>M5 Langs Hoendiep: drassig gebied, barrière tussen bestaande dorp en deze locatie. Zelfde problemen als M3 Fanerweg-Oost en M4 Fanerweg-West, die ook op kwetsbaar/waardevol gebied liggen en de Fanerweg als barrière met het bestaande dorp hebben.</p>
<p>M10 Politiebureau: een van de weinige geschikte locaties voor binnendorpse herstructurering, bovendien op een gunstige locatie. Hoewel niet in gemeentelijk bezit, wel een locatie om nu mee te beginnen. Kans voor tientallen appartementen.</p>		<p>M8 Johan Smitpark: vroeger was het gehele Johan Smitpark groen, totdat er sportvoorzieningen kwamen. Mocht deze locatie al een andere bestemming krijgen, ligt herstellen van de natuurwaarden meer voor de hand.</p>



LOCATIEAFWEGINGEN

Groene en gele locaties, programma en zekerheid

Met een behoefte van ca. 1.300 woningen tot 2040 in het hoge scenario en een planvoorraad van ca. 600 woningen, zijn er nog honderden woningen aan extra planruimte nodig. Een groot deel van de locaties kent nog grote onzekerheden. We gaan daarom zekerheidshalve uit van ca. 1.700 woningen benodigde planruimte (1.300 * 130%). Extra capaciteit van 1.100 nieuwe plannen biedt speelruimte om daadwerkelijk tot ontwikkeling te komen, van de juiste woningen op het juiste moment.

De optelsom van 'groene' locaties – vooral Oostergast-Oost, biedt, bij een lage bebouwingsdichtheid ruimte voor ca. 300 woningen, bij hogere bebouwingsdichtheid ruim 500 woningen. Hoe dan ook onvoldoende om de behoefte na 2030 in te vullen. Dat betekent dat ook de 'gele' locaties voor daarna in beeld komen, met name de sprong over het Van Starckenborghkanaal. Dan komt er cumulatief ruimte voor ruim 525 tot ca. 850 woningen in totaal, groen plus geel. Conclusie: concrete stappen bij Oostergast-Oost en verkennen van mogelijkheden boven het kanaal.

Relatie met het landschap

Zuidhorn is ontstaan in een gebied waar vroeger het zeewater af en toe over de landerijen stroomde. De kern is gelegen op een zandrug die het ontstaan van het dorp, tussen het water en het slik van de zee, mogelijk maakte. Zuidhorn lag in eerste instantie geïsoleerd door het omliggende water, maar door de aanleg van dijken werd bewoning mogelijk gemaakt.

Zuidhorn valt volgens de omgevingsvisie van de gemeente een wegdorpenlandschap en een dijenlandschap. Een wegdorp kenmerkt zich door de houtsingels die haaks op de wegen staan. De bebouwing in een wegdorpenlandschap is veelal kleinschalig en eenvoudig van karakter. De straat De Gast is grotendeels aangewezen als Rijksbeschermd dorpsgezicht.

De noord-zuidverbinding vraagt volgens de gemeente aandacht. De verbinding tussen Leek en Zuidhorn zal daarom versterkt worden.

De infrastructuur en bereikbaarheid hebben in Zuidhorn een boost gekregen mede door de oostelijke rondweg.

Ten oosten van Zuidhorn ligt een dijenlandschap. Dit kenmerkt zich door een open landschap, voormalige waterlopen of overblijfselen hiervan en onregelmatige structuur van sloten en verkaveling waarin de stroom herkenbaar is. Verdere uitbreiding richting het oosten is landschappelijk gezien een logische keuze, waarbij wel aandacht nodig is voor inpassing van nieuwbouw in die bestaande structuren.

Ten zuiden en noorden van Zuidhorn ligt een zandrug uit de ijstijd, die met name aan de zuidkant duidelijk zichtbaar is. Dat maakt uitbreiding die kant op minder aantrekkelijk. Ook aan de westkant is uitbreiding lastig, vanwege het drassige moeraslandschap daar, dat onderdeel uitmaakt van het overgangsgebied naar het coulissenlandschap.

IV

OPGAVEN BESTAAND

PLEKKEN IN BESTAANDE VOORRAAD
AANPAKKEN



KANS VOOR DOORSTROMING

Met nieuwbouw het aanbod diverser maken

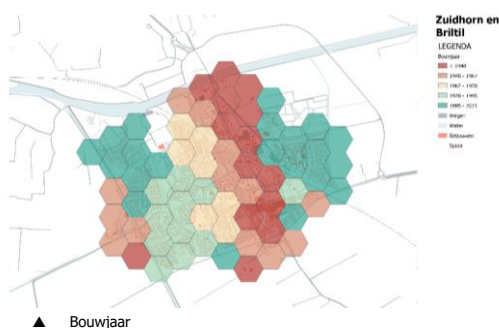
Uit de tabel hieronder blijkt dat het aanbod in Zuidhorn op dit moment sterk gericht is op gezinnen. Meer dan de helft van de woningen is vrijstaand of tweekapper. Studio's en appartementen zijn er relatief erg weinig. Dat zijn juist woningen die geschikt zijn voor starters, een groep waarvan nu vaak wordt aangegeven dat die in de knel zit. Dit type woningen kan vaak in bestaande panden worden gemaakt bij transformatie. Uit de Maptionnaire en de bijeenkomsten met bewoners en professionals kwam naar voren dat het niveau van de bestaande voorraad nergens zo slecht is dat er op korte termijn sloop-nieuwbouw nodig is. Het is logischer te kijken naar woningverbetering.

Type woningen	Aantal	%
2 onder 1 kap woning	1144	33%
Hoekwoning	319	9%
Tussen/rijwoning	407	12%
Vrijstaande woning	839	24%
Geschakelde woning	178	5%
Meergezinswoning	360	10%
Overig	192	6%
Totaal	3439	100%

▲ Woningvoorraad Zuidhorn

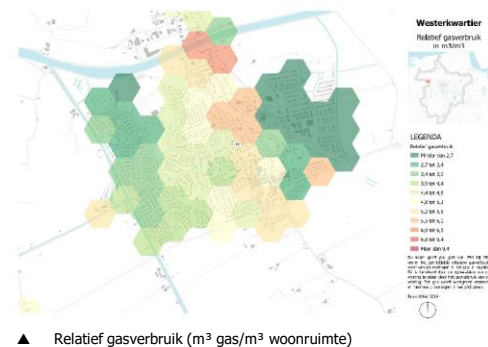
Doorstroming kans voor woningverbetering

Oudere en goedkope woningen zijn niet per se een probleem. Ze bieden ook een kans voor huishoudens met een lager inkomen om tóch een woning te kunnen kopen. Waar er voor nieuwbouw instrumentarium bestaat om bepaalde doelgroepen te helpen (zoals een huisvestings-en/of doelgroepenverordening), is dat bij de bestaande voorraad lastiger. Daarnaast wordt er de komende jaren ingezet op het isoleren van woningen doormiddel van het Nationaal Isolatieprogramma. Dit draagt bij aan doorstroming en verduurzaming van de bestaande voorraad.



Investeren in kwalitatieve verbetering

Het relatieve gasverbruik komt redelijk overeen met de bouwjaren: ouder is slechter geïsoleerd. Een deel van die woningen is van de woningbouwcorporatie, maar er is geen duidelijke correlatie. Voor significante verduurzaming van de bestaande voorraad zijn dus ook particuliere investeringen nodig. De gemeente Westerkwartier biedt al subsidies aan voor groene daken en Westerkwartier Helpt Isoleren. Er zijn ook Rijksfondsen beschikbaar, maar die zijn niet langjarig en worden niet altijd over alle gemeenten verdeeld.



VERBETERING VAN PLEKKEN

Oudere woningen met hoger verbruik

De kaart hiernaast presenteert de locaties die veel genoemd zijn als locatie waar de bestaande voorraad aangepakt moet worden, met steeds een korte kenschets in de tabel. Dat overlapt grotendeels met de gebieden waar veel naoorlogse woningen staan (jaren '60 en '70), die vaak ook een hoger relatief gasverbruik hebben. De oudste gebouwen van Zuidhorn zijn vooroorlogs, dat zijn bouwkundig niet de slechtste. Natuurlijk kunnen ook de hier genoemde locaties herontwikkeld worden, inclusief verdichting. Het is – qua ruimtelijke kwaliteit en ruimte voor toevoeging – logischer om met andere locaties te beginnen. Denk vooral aan verduurzaming van woningen.

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). Ten aanzien van isolatie wordt de komende jaren ingezet op het Nationaal Isolatieprogramma.

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 Leek wordt verkend of een bronnet op basis van warmte uit de rioolwaterzuivering en uit drinkwater een geschikt warmtealternatief kan zijn.

Waar?

- Enkele gebouwen in het centrum, die overigens niet allemaal een woonfunctie hebben
- Enkele blokken van corporatiewoningen elders.

Locaties	Toelichting bij de antwoorden van bewoners
V1 Ten noorden van begraafplaats	Rijwoningen van corporatie uit de jaren '60 en '70. Renovatie is urgent, de gasprijzen zullen sterk gevoeld worden door bewoners. Misschien geschikt voor (klussende) starters?
V2 Centrum	Vooroorlogse winkelpanden of huurwoningen. Hier is ruimte voor jongerenwoningen, combineer investeringen daarin met verbetering van het hele centrum (verbinding met Centrumvisie).
V3 Akkerend	Lange rijen van corporatiewoningen, met o.a. balkons die versleten ogen. Hier liggen kansen voor het (her)inrichten van de woonomgeving voor ouderen, die in de bestaande woonwijken terecht moeten kunnen.



ADVIES BESTAANDE BUURTEN

De huidige voorraad blijft het grootste deel

Woonplannen gaan weliswaar voornamelijk over locaties voor nieuwbouw, maar voor duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid van Zuidhorn is de bestaande voorraad belangrijker. Onderzoek daarom wat de gemeente (eventueel met hulp van provincie en Rijk) kan bijdragen aan wijk- en woningverbetering.

Woningverbetering en wijkvergroening

Het belang van duurzaamheid in de gebouwde omgeving dringt steeds meer door. Daarom is het belangrijk om de bestaande woningen en wijken niet te vergeten. Dat hoeven woningeigenaren niet zelf te doen, maar ook als gemeente zoeken we naar fondsen voor verduurzaming, steenbreek en waterberging.

Daarnaast zoeken we aansluiting met het eigen duurzaamheidsbeleid en dat van Wold & Waard (inclusief hun investeringsplannen). Die nemen we goed op in de prestatieafspraken. Ook zorgen we dat ons eigen beheer- onderhoudsprogramma van het openbaar gebied hierop aansluit.

Hoe gaan we bestaande buurten verbeteren?

- Sloop-nieuwbouw niet per se nodig, eerst kijken naar woningverbetering en –verduurzaming.
- Daarbij kunnen we ook doorstroming benutten: vaak zijn nieuwe bewoners meer bereid om te werken aan verduurzaming van hun huis.
- Over het algemeen valt de staat van de woningen erg mee: er hoeft niet acuut iets te gebeuren in de particuliere voorraad. Corporatiebezit is vaker verouderd. In ons duurzaamheidsbeleid werken we verder uit wat onze plannen zijn voor vergroening en verduurzaming, in prestatieafspraken leggen we vast welke woningen verduurzaamd gaan worden.
- Corporatie of woningeigenaren ondersteunen bij verduurzaming, en onze eigen investeringen hier goed op laten aansluiten.

V ADVIES

KEUZES EN ACTIES



ADVIES 1: BEHOUD GROEN EN DORPS KARAKTER

In Zuidhorn is de vraag: hoe geven we een plek aan alle woningen die nodig en gewenst zijn? Er zijn weinig locaties geschikt voor inbreiding, bovendien moet er ook ruimte blijven voor groen in het dorp. Groen wordt nu al als schaars ervaren. Verdichting is dan beperkt mogelijk – er is ook bij binnendorpse ontwikkelingen behoefte aan ruimte voor groen.

Groen behouden en versterken, ook bij uitbreiding

In de Oostergast zijn al groene gebieden ontwikkeld, ook bij verdere uitbreiding van Oostergast richting de provinciale weg is een groene bufferzone belangrijk. We hechten belang aan groene stroken in de kern, ook in bestaande wijken.

Het Johan Smitspark was vroeger een groen park, tot daar de sportfaciliteiten kwamen. In plaats van het nu te transformeren tot woningbouw, brengen we liever het groen daar terug.

Zuidhorn heeft in potentie veel geschikte locaties. Het betreft hier echter wel vrijwel uitsluitend uitbreidingsgebieden. Een deel ligt in (kwetsbaar / waardevol) landschap of kent andere serieuze barrières: het betreft hier door bewoners aangedragen mogelijkheden aan de zuid- en westkant. Ze zijn meegenomen bij de interne afwegingen, maar beoordeeld als onwenselijk vanwege landschappelijke en stedenbouwkundige obstakels. Daarom zijn het zuiden en westen van Zuidhorn gemarkeerd als groen gebied.



ADVIES 2: IN LOPENDE PROJECTEN MEER VARIATIE

In Zuidhorn klinkt breed de oproep: varieer meer in woonprogramma. Er is juist behoefte aan andere woningen voor andere groepen, met name starters en ouderen. Dit geldt zowel voor uitleglocaties (gemengde wijken creëren) als binnen de bestaande kern (alle doelgroepen dichtbij voorzieningen). Voorkom daarmee eenzijdige buurten. Een goede inpassing is altijd belangrijk: gestapelde accenten hoeven niet altijd bij het dorpscentrum te liggen.

Ook binnen lopende projecten verdient dit aandacht. Met name voor Oostergast Fase 3 ligt daar een opgave, aanvullend op kleinere ontwikkelingen waarbinnen de programmering juist al afwijkt van de bekende tweekappers en kavels. Een grote opgave is het toevoegen van sociale huurwoningen. Wold&Waard zoekt nog locaties om ca. honderd sociale huurwoningen toe te voegen in Zuidhorn. Oostergast heeft de schaal om daar substantieel ruimte voor te bieden, dit vraagt wel om een aanpassing van de huidige afspraken.

Nieuwbouw in centrum, aansluiten op nieuwe visie

Het centrum is een van de locaties die naar voren komt als gebied met versleten woningen. Daar is behoefte aan vernieuwing. In de centrumvisie voor Zuidhorn is het onderdeel 'wonen' afgestemd op dit woonplan. Daarbij onderzoeken we voor welke groepen (meer) plek in het centrum nodig is.

Een andere locatie waar al plannen gemaakt worden is voormalig zalencentrum Balk, vlakbij het station en daardoor een aantrekkelijke woningbouwlocatie.



ADVIES 3: BREID UIT, BEGIN BIJ OOSTERGAST-OOST

Er is in Zuidhorn behoefte aan **tot 1.100 extra plancapaciteit, om voldoende zekerheid te creëren voor voldoende extra woningen**, bovenop de bestaande plancapaciteit.

Bewoners geven aan dat het dorp mag groeien. Tijdens de dorpsavond en in de enquête zijn geen signalen gekomen dat verdere groei niet mogelijk zou zijn. Voorwaarde is dat het dorps karakter blijft.

- Ruimtelijk is uitbreiden in et geval van Zuidhorn wenselijker en beter haalbaar dan grootschalig inbreiden.
- Als eerste komt het gebied ten oosten van Oostergast in beeld. Daarmee kan Zuidhorn tot in het volgende decennium de behoefte invullen. Bewoners hebben dit gebied bovendien aangewezen als geschikte en logische locatie. Bij verder onderzoek naar de mogelijkheden op deze locatie, vragen ook eventuele toezeggingen of verwachtingen van aanwonenden aandacht. Ondertussen werkt de gemeente aan het afronden van Oostergast 3 en Tussen de Gasten: dat

kan de komende jaren voor een groot deel in de vraag voorzien.

- Voor de termijn na 2030 is de sprong over het Van Starckenborghkanaal een optie. Het advies is om de mogelijkheden wel te verkennen. Hier ontwikkelen vereist hoe dan ook een zorgvuldig proces, met oog voor de wensen van inwoners van Zuidhorn én in het bijzonder: Noordhorn.

Deze twee locaties die als realistisch aangewezen zijn, kunnen samen plek bieden aan **ongeveer 500 tot 750 woningen**. Hoeveel precies is afhankelijk van de mate waarin gebieden deels of geheel woongebied worden. Daarmee is in een hoog ontwikkelscenario in de behoefte te voorzien.



ADVIES 4: KLEINE INITIATIEVEN JA, MITS

Parallel aan deze grote ontwikkelingen, zijn er kleinere kansen, zoals het vrijkomend politiebureau, een kleine toevoeging bij Brittil en op termijn een kleinschalige ontwikkeling bij de waterzuivering. Dit zijn mogelijkheden die vooral kwalitatief iets toevoegen en waar de gemeente zich actief bij opstelt om tot planvorming te komen, mits er animo blijkt. Als zich bij de gemeente mensen melden met plannen voor niet-reguliere woningbouw – hofjes, tiny houses, modulair (zelf)bouwen – benaderen we dat positief. Als de plannen haalbaar zijn, stellen we een projectleider in om dergelijke projecten te ondersteunen.

De huidige voorraad blijft het grootste deel

Woonplannen gaan weliswaar voornamelijk over locaties voor nieuwbouw, maar als we kijken naar duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid van Zuidhorn is het niveau van de bestaande voorraad belangrijker.

Onderzoek daarom wat de gemeente (eventueel met hulp van provincie en Rijk) nog meer kan bijdragen aan woningverbetering, en we sluiten aan bij ons Duurzaamheidsbeleid.



B

BIJLAGE

REKENMETHODE VOOR DRAAGVERMOGEN
BEOOGDE LOCATIES



WERKWIJZE DRAAGVERMOGEN PER LOCATIE

Werkwijze: oppervlakte en dichtheid bepalen

De inventarisatie bij bewoners heeft tien potentiële woningbouwlocaties opgeleverd. Voor elk hebben we een inschatting gemaakt van het draagvermogen van deze locatie: hoeveel woningen zouden er, afhankelijk van het gekozen programma, passen?

Eerst bepalen we hoe groot een locatie is, dat is de 'bruto oppervlakte'. Omdat niet alle grond in een gebied beschikbaar is voor woningbouw, hanteren we een afslag van 40% of meer. Die ruimte wordt gebruikt voor infrastructuur, groen en bovenplanse voorzieningen. In principe geldt dat een groter gebied meer afslag heeft dan een kleiner gebied. De behoefte aan bovenplanse voorzieningen hangt ook af van wat er rondom de beschikbare locatie ligt, vaak wordt dit dus pas bij planvorming precies duidelijk. Zo blijft per locatie een 'netto oppervlakte' beschikbaar voor woningen over. Van vijf woningtypes schatten we het aantal woningen dat per hectare passend is en verdelen we het aandeel daarvan dat past op die plek.

Verschillende programma's toegepast

Op elke locatie is een verdeling van vrijstaande woningen, tweekapert, rijwoningen, grondgebonden levensloopbestendig (hofjes) en appartementen denkbaar. We gebruiken de volgende aantallen woningen per hectare:

TYPE	VRIJ	2^1	RIJ	HOF	APP
Won/ha	10	25	35	30	60

Het lijken misschien veel woningen, maar belangrijk om te onthouden is dat de afslag van bruto naar netto hiervoor al plaatsvindt: de relatief ruim opgezette wijken van Zuidhorn hebben daardoor in de praktijk vaak lagere dichtheden

Een programma bestaat uit een verdeling van deze woningtypes over de locatie. Voor iedere locatie hebben we een scenario met een hoge dichtheid en eentje met een lage dichtheid berekend – waarbij we steeds rekening houden met wat realistisch en wenselijk is daar.

In de tabel hieronder staan de acht varianten van programma's die mogelijk zijn, per locatie hebben we er dus twee uitgerekend.

Samengestelde varianten voor deze studie		Ruimtegebruik					Aandeel per hectare		Programma					Aantal woningen per hectare
		VRIJ	2^1	RIJ	HOF	APP	VRIJ	2^1	RIJ	HOF	APP	Gemiddeld		
		10	25	35	30	60								
A1	Kleine locatie met gestapeld programma	0%	0%	0%	0%	100%	0	0	0	0	60	60		
A2	Kleine locatie met gemengd laagbouw programma	25%	25%	25%	25%	0%	3	6	9	8	0	25		
A3	Kleine locatie met kavels	100%	0%	0%	0%	0%	10	0	0	0	0	10		
B1	(Middel)grote locatie met gestapelde accenten, compact grondgebonden	0%	0%	40%	40%	20%	0	0	14	12	12	38		
B2	(Middel)grote locatie met gestapelde accenten, mix	23%	23%	23%	23%	10%	2	6	8	7	6	29		
B3	(Middel)grote locatie met gestapelde accenten, kavels	50%	40%	0%	0%	10%	5	10	0	0	6	21		
B4	(Middel)grote locatie met grondgebonden mixprogramma	25%	25%	25%	25%	0%	3	6	9	8	0	25		
B5	(Middel)grote locatie met vooral kavels	80%	20%	0%	0%	0%	8	5	0	0	0	13		



AANTALLEN PER LOCATIE

Grote uitbreidingslocaties met gevarieerd programma

Voor de locaties M1 Noordzijde Van Starckenborghkanaal en M2 Oostkant Oostergast hanteren we een afslag van 40% respectievelijk 50%. Dit omdat er in een verdere uitbreiding van de Oostergast veel bovenplanse voorzieningen nodig zijn. Voldoende groen is hier ook belangrijk – ook tussen de bestaande wijk Oostergast én tussen de provinciale weg. Het politiebureau is een kans voor transformatie op een centrumlocatie. Appartementen zijn hier de enige realistische optie, er is wel keuze in de doelgroep en grootte (voor jongeren, ouderen, of een mix?).

Op de locaties samen zijn tussen de 500 en 750 woningen denkbaar. Er kan gekozen worden voor een gemixt programma met de focus op rijwoningen, tweekappers en hofjes, of een programma met vooral kavels en geen appartementen.

		VRIJ	2^1	RIJ	HOF	APP	TOT		VRIJ	2^1	RIJ	HOF	APP	TOT	
M1 Noordzijde Van Starckenborghkanaal	B4	30	75	105	72	36	318	(Middel)grote locatie met grondgebonden mixprogramma	B5	60	75	42	36	0	213
12 hectare netto															
M2 Oostkant Oostergast	B4	41	103	144	99	50	437	(Middel)grote locatie met grondgebonden mixprogramma	B4	83	103	58	50	0	293
16,5 hectare netto															
M10 Politiebureau	A1	0	0	0	0	15	15	Kleine locatie met gestapeld programma							
0,15 hectare															



AANTALLEN PER LOCATIE

Grote uitbreidingslocaties met gevarieerd programma

Op de waterzuiveringslocatie (M7) hanteren we een afslag van 70%: er is ruimte, maar deze locatie leent zich louter voor nieuwbouw in het groen. De oppervlakte van het uiteindelijk te ontwikkelen gebied is nu nog lastig in te schatten. Belangrijker dan de haalbare aantallen, is dat dit een mogelijkheid is om deze locatie een nieuwe functie te geven en in een specifieke kwalitatieve vraag te voldoen.

In Brittil kan de rij woningen verlengd worden. Afhankelijk van wat hier ontwikkeld wordt (enkel vrijstaand of een meer gemixt programma) voorziet dit in een kwalitatieve of ook kwantitatieve behoefte. Voor grote aantallen lenen beide locaties zich echter niet.

	VRIJ	2^1	RIJ	HOF	APP	TOT		VRIJ	2^1	RIJ	HOF	APP	TOT
M6 Haven Brittil	2	4	5	5	0	15		6	0	0	0	0	6
1,8 hectare	Kleine locatie met gemengd laagbouw programma							Kleine locatie met kavels					
M7 Locatie Waterzuivering	5	13	18	16	0	53		21	0	0	0	0	21
2,1 hectare	Kleine locatie met gemengd laagbouw programma							Kleine locatie met kavels					



DORPSWOONPLAN LEEK EN ZUIDHORN
KAW Architecten en Adviseurs

OPDRACHTGEVER
Gemeente Westerkwartier

PROJECTTEAM
Daniel Depenbrock
Thomas van Zeewijk Vink

STATUS
Definitief

DATUM
September 2023

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

