

GRIJPSKERK

DORPSWOONPLAN

In opdracht van
Gemeente Westerkwartier
september 2023



CONCEPT





INLEIDING	6
BESTAANDE KADERS EN PLANNEN	8
ONLINE ENQUÊTE EN DORPSBIJeenKOMST	14
OVERWEGINGEN	22
ADVIES	27
VOORWAARDEN	31

S

SAMENVATTING



SAMENVATTING AANLEIDING EN CONTEXT

Dorpswoonplannen in het Westerkwartier

In deze rapportage brengen we in beeld welke woonvraag Grijpskerk heeft en welke stappen nodig zijn om daarin te voorzien. Dat is een uitvloeisel van de gemeentelijke woonvisie, waarin duidelijk werd dat niet in alle kernen in de behoefte te voorzien is met de huidige plannen.

De adviezen in dit rapport zijn het resultaat van raadpleging bij bewoners en professionals, en een brede afweging binnen de gemeentelijke organisatie.

De uitkomsten zijn gedeeld met bewoners. Hun input is in het advies verwerkt. Verder zijn afspraken gemaakt over de eerstvolgende stappen.

Ruimte voor groei dankzij goede bereikbaarheid

Grijpskerk heeft op dit moment ongeveer 3.000 inwoners en hoort daarmee bij de grotere kernen in de

gemeente. Gezien de goede bereikbaarheid via weg en spoor is de verwachting dat het dorp de komende jaren kan groeien. Vanuit het dorp klinkt de duidelijke wens om te bouwen voor eigen inwoners (met name in het betaalbare segment), maar ook ruimte te bieden aan instroom – ook met woningen in het duurdere segment. Gecombineerd met extra ruimte voor bedrijven, kan Grijpskerk een sterke kern binnen het Westerkwartier blijven waar ook de regionale vraag naar wonen en werken bediend wordt.

Ruimte voor woningbouw droogt gauw op

Er zijn al nieuwbouwplannen in Grijpskerk, maar volgens de planning zijn die binnen enkele jaren voltooid. Dat zijn met name (middel)dure koopwoningen. Er is echter ook behoefte in de sociale huur en de goedkopere segmenten. Vanaf 2024 zijn er geen harde plannen meer, terwijl de behoefte tot 2040 ca. 60 tot 100 extra woningen is,

bovenop de 50 woningen die nu gepland zijn. Voor dat aantal zoeken we dan ook locaties, waarbij we uitgaan van een gemengd programma op inbreiding- én uitbreidingslocaties. Zeker bij uitbreiding is het belangrijk dat plannen zo ontwikkeld worden dat een tussenproduct ook een eindproduct kan zijn. Daarmee kunnen we inspelen op fluctuaties in de woningmarkt. Gezien de huidige druk op de woningmarkt lijkt het verstandig er rekening mee te houden dat de behoefte hoger uit kan vallen dan nu geschat.

SAMENVATTING INBREIDEN EN UITBREIDEN



Onderzoek mogelijkheden voor nieuwbouw school, zuidkant uitbreiden

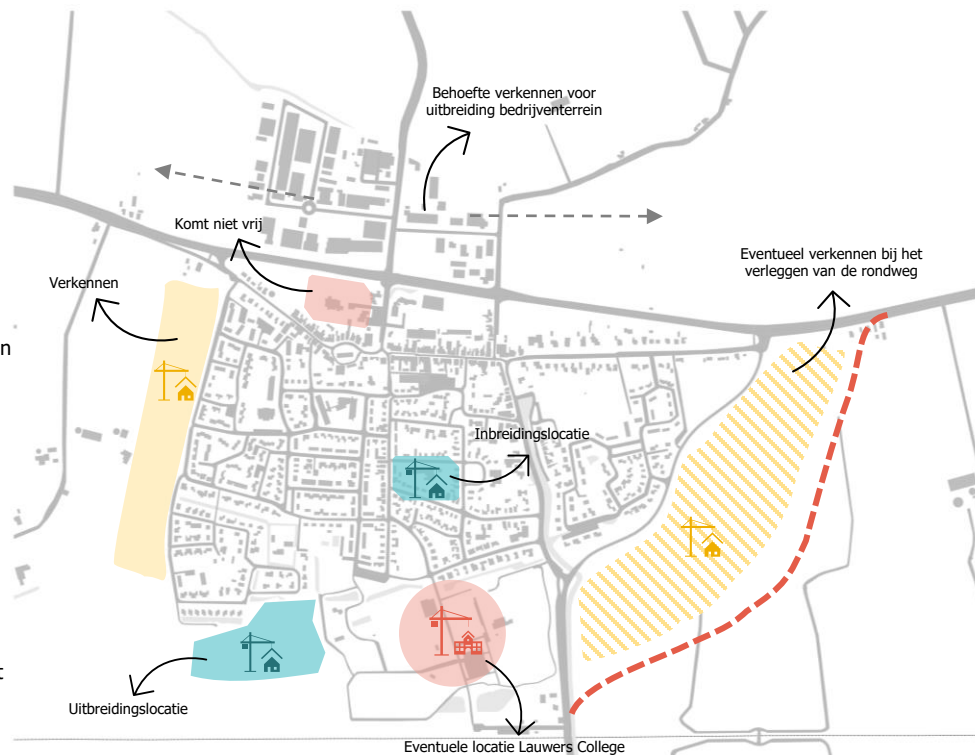
De huidige schoollocatie, van het Lauwers College, is het meest geschikt voor nieuwbouw op een inbreidingslocatie. Parallel start de gemeente het traject om de nieuwbouwwijk in het zuiden verder uit te breiden. Ruimtelijk is dit goed in te passen en qua locatie gunstig, dichtbij station en sportvoorzieningen. Toch liggen hier door de ondergrond van laagveen ook uitdagingen.

Nu mogelijkheden westkant verkennen, later pas oosten in beeld

Na 2030 komt eerst de westkant van het dorp in beeld. Omdat voorlopig onzeker is of de binnendorpse locatie ontwikkeld gaat worden, is het raadzaam nu al voorbereidingen te treffen middels een verkennende studie. Woningbouw aan de oostkant speelt voorlopig niet. Er zijn nu geen redenen om voor deze locatie een verkenning uit te voeren. Dit komt wellicht in beeld wanneer er gesproken gaat worden over het verleggen van de huidige rondweg (N388) aan de oostkant van Grijpskerk.

Bedrijventerrein De Rietlanden uitbreiden

Grijpskerk is een ondernemend dorp, waar voldoende ruimte moet zijn voor bedrijvigheid. Zeker met het oog op de gewenste groei van het dorp. We verkennen daarom de behoefte en kijken vervolgens naar mogelijke uitbreidingsrichtingen van het huidige bedrijventerrein.



1

INLEIDING

AANLEIDING, DOEL EN PROCES



1. INLEIDING

Aanleiding en context

De gemeente Westerkwartier maakt woonplannen voor alle kernen in de gemeente. Dat is een uitvloeisel van de gemeentelijke Woonvisie en onderliggend marktonderzoek. Daarin werd duidelijk dat er een behoefte is, maar dat niet in alle kernen in die behoefte te voorzien is.

Grijpskerk is een kern met bijna 3.000 inwoners en hoort daarmee bij de grotere kernen in de gemeente. Het wordt binnen de gemeente gezien als een van de kernen waar groei mogelijk is, waarbij de nadruk ligt op inbreiden boven uitbreiden. Omdat we uitgaan van blijvende vraag, is ook het onderzoeken van enkele buitendorpse locaties waardevol. Daarmee werken we aan een plan voor de lange termijn voor mogelijke ontwikkelingen in Grijpskerk.

Doel: visie op en richtlijn voor planvorming

Dit dorpswoonplan verkent mogelijkheden voor woningbouw in bestaande buurten en op mogelijke uitbreidingslocaties. De eerstkomende jaren liggen de plannen grotendeels al vast. Met name in de tweede helft van dit decennium en in het volgende decennium zijn nog veel keuzes te maken. Dit plan dient echter niet om locaties of projecten vast te leggen, maar wel als startpunt voor het opstarten van projecten of locatiestudies. Dit vanuit een gedragen visie die samen met het dorp, corporatie en huurdersvereniging is opgesteld, waarin de gemeente haar ambities duidelijk maakt.

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

Dit plan leunt op de volgende bouwstenen:

- Een vooranalyse van woningbehoefte en mogelijkheden;
- een online enquête onder ruim 1.700 bewoners in het Westerkwartier over kansen en opgaven voor wonen;
- gesprekken daarover met inwoners en vertegenwoordigers van verschillende beleidsdomeinen van de gemeente, corporatie en huurdersorganisatie;
- een afweging van welke locaties kansrijk en wat voor parallele ontwikkelingen daarop van invloed zijn.



2

BESTAANDE KADERS EN PLANNEN



2.1 WONINGVOORRAAD GRIJPSKERK

De tabellen en kaart op deze pagina geven een overzicht van de huidige woningvoorraad van Grijpskerk. Het aandeel sociale huur komt overeen met het gemiddelde in de gehele gemeente. Wat opvalt is dat het dorp veel vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen heeft.

Sector	Aantal	%
Koop	911	70%
Particuliere huur	73	6%
Sociale huur	259	20%
Onbekend	51	4%
Totaal	1.294	100%

Type woningen	Aantal	%
2-onder-1-kapwoning	283	22%
Hoekwoning	117	9%
Tussen/rijwoning	213	16%
Vrijstaande woning	576	45%
Appartement	81	6%
Overig	24	2%
Totaal	1.294	100%



2.2 KADERS

Bestaande onderzoeken en visies

Grijpskerk wordt in de omgevingsvisie genoemd als een van de vijf voorzieningskernen binnen de gemeente Westerkwartier.

In de woonvisie staat dat er tot 2030 ruimte is voor 50 tot 75 woningen. Het gaat hierbij zowel om de vraag vanuit het dorp als instroom van buitenaf. Door de huidige druk op de markt zal dit aantal waarschijnlijk op dit moment nog hoger liggen. Dit kwam ook in de nieuwste prognose naar voren. Zo heeft Grijpskerk een treinstation en een relatief goede ligging t.o.v. de stad Groningen. Ook na 2030 is er waarschijnlijk ruimte voor bescheiden groei. De groei zit hem met name in koopwoningen van verschillende typen en prijsklassen. Ook is er in de woonvisie genoemd dat er ruimte moet zijn voor beschutte woonvormen voor ouderen.

Het zwaartepunt van nieuwbouw zou moeten liggen op binnendorpse locaties, maar ook een kleine uitbreiding moet mogelijk zijn.



	2022 t/m 2029	Sociale huur	Vrije sector	Koop	Segmenten koop				
					Rij	Twee-kapper	Vrijstaand/kavels	Appartement	Levensloop-bestendig
Grijpskerk	50-75	0 / +	5-10	40-65	+	+	+	0 / +	+

Sociale huur:

- Stabiele voorraad, enige groei denkbaar, vermoedelijk afname op lange termijn
- Onderhoud en renovatie van belang

- betaalbare woningen voor jongeren, daarmee jongeren behouden voor het dorp;
- visie en plannen ontwikkelen met gemeente, Wold en Waard en inwoners.

Manifest Grijpskerk

De vereniging van dorpsbelangen heeft in 2019 een manifest opgesteld met doelen voor woningbouw in het dorp, met als belangrijkste punten:

- een woningaanbod met koop- en huurwoningen – voor starters, gezinnen en senioren;
- nieuwbouw passend in straat- en dorpsbeeld;
- kijk vooruit – maak bouwplannen voor over 5 à 10 jaar;

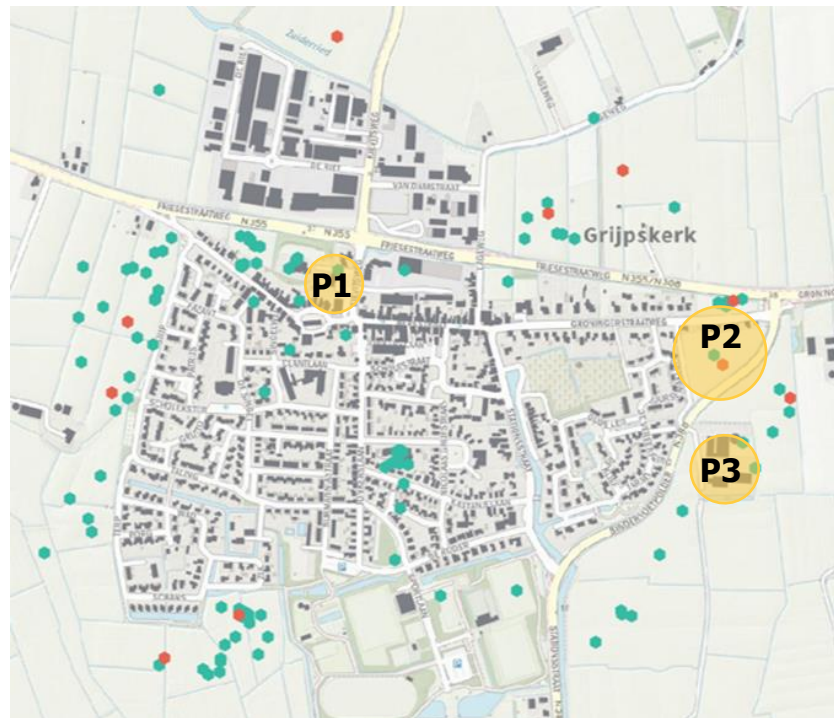
2.3 BESTAANDE PLANNEN

Bestaande plannen al op korte termijn gerealiseerd

Er zijn nu drie bestaande plannen in Grijpskerk. In totaal zorgen die voor toevoeging van bijna 50 woningen. Volgens planning worden al die woningen de komende twee jaar opgeleverd. Daarna zijn we niet klaar. Er is nog behoefte voor ca. 60 tot 100 woningen bovenop de 50 die al gepland zijn.

Opvallend is dat de locaties waar (vergevorderde) plannen zijn in de enquête niet vaak zijn aangegeven als geschikte/ongeschikte locaties voor nieuwbouw. Dat kan ook zijn omdat al bekend is dat daar iets gaat gebeuren. Hoe dan ook is er voldoende reden om andere locaties verder te onderzoeken.

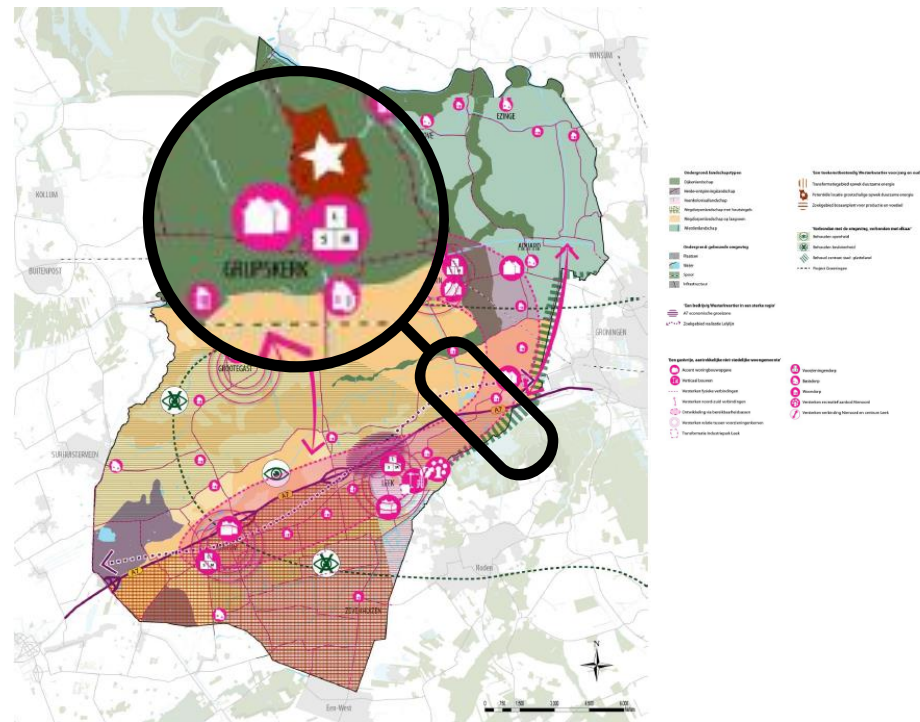
Locaties	Aantal	Status	Kenmerken
P1 Vogelzanglocatie	20 in 2023	Hard	Middeldure koopwoningen
P2 Meindersmalocatie	25: 13 in 2023 en 12 in 2024	Hard	Middeldure tot dure koopwoningen
P3 Bindervoet	2 in 2022	Hard	Dure koop



2.4 OMGEVINGSVISIE

Grijpskerk als voorzieningendorp in een dijkenlandschap

Grijpskerk kenmerkt zich als een dijkdorp, dat ontstaan is door inpoldering. Nieuwbouwplannen moeten in Grijpskerk, vooral bij uitbreiding van het dorp, recht doen aan het dijkenlandschap. Dit betekent fraaie vergezichten en een open landschap. Ook een scherpe overgang tussen dorpen en het open landschap kenmerkt dit gebied. Aan de zuidkant van het dorp is sprake van laagveen, wat de bouw van woningen moeilijker maakt.



2.5 DUURZAAMHEIDSBELEID

Isoleren en individuele verwarming in Grijpskerk

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

In 2050 moet de gemeente Westerkwartier aardgasvrij zijn. In de Transitievisie Warmte is vastgelegd hoe deze route de komende jaren afgelegd wordt. Voor Grijpskerk is onderzocht of een bronnet met warmte uit het van Starckenborghkanaal haalbaar is, gebleken is dat dit niet het geval is. Daarom wordt voor Grijpskerk vooralsnog individuele verwarming met (hybride) warmtepompen voorzien. Mogelijk dat nieuwe koppelkansen mede op gebied van woningbouw kunnen leiden tot kleinschalige collectieven. De komende jaren zal de focus met name liggen op het isoleren van woningen, onder andere via het Nationaal Isolatieprogramma (NIP).



▲ Bron: Transitievisie Warmte Gemeente Westerkwartier

3

ONLINE ENQUÊTE EN DORPSBIJEENKOMST

DE VRAAG BETER IN BEELD



3.1 INLEIDING

Zorgen voor een gedragen visie

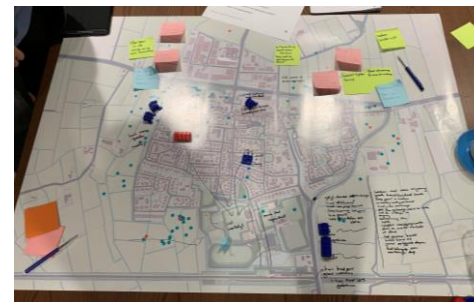
De dorpswoonplannen moeten per dorp zorgen voor een gedragen visie. Dit ontstaat door met het dorp te kijken wat zij nou echt belangrijk vinden. Dit doen we door met de bewoners in gesprek te gaan, met als richtinggevende kaders de uitkomsten uit bestaande onderzoeken.

Bewoners zijn op twee manieren geraadpleegd in dit onderzoek. Eerst kregen alle inwoners van de gemeente de kans om een online enquête in te vullen, waarbij ook plekken op de kaart aangewezen konden worden. Respondenten hebben ook aangegeven in welke kern ze wonen. Ongeveer 100 mensen uit Grijpskerk hebben de enquête (gedeeltelijk) ingevuld. De uitkomsten daarvan staan op de volgende pagina.

De vraag aangescherpt met bewoners

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

Vervolgens is een bijeenkomst georganiseerd met vertegenwoordigers van Dorpsbelangen, de huurdersvereniging, Wold en Waard en een selectie van de respondenten die in de enquête hadden aangegeven graag te willen meedenken. Tijdens deze bijeenkomst gingen de inwoners in groepen in gesprek om de uitkomsten van de enquête verder te verdiepen. De besproken locaties en de daarbij gehoorde opinies presenteren we op pagina 18.



▲ De kaarten die dienden als voer voor discussie in Grijpskerk

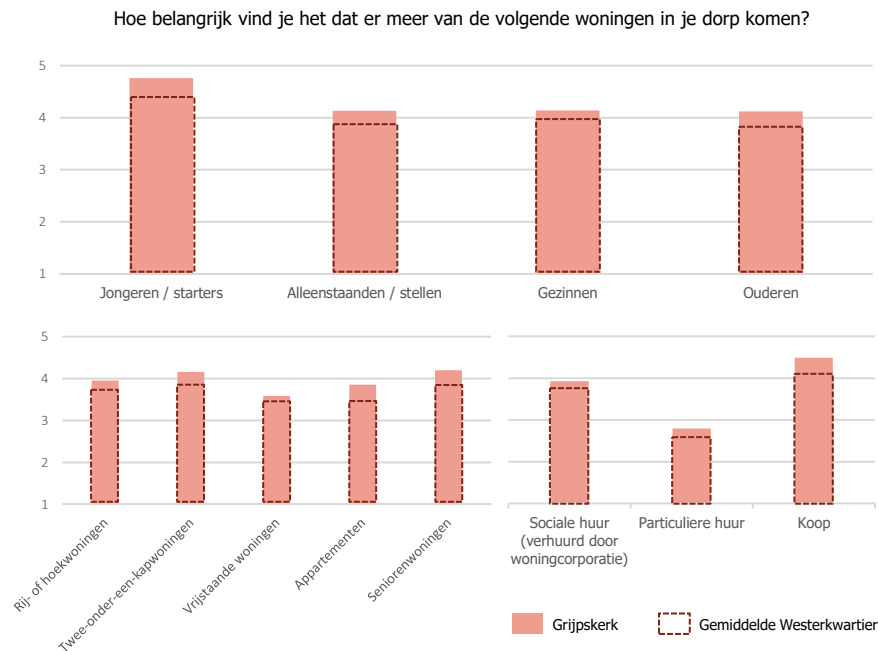
3.2 ONLINE ENQUÊTE EERSTE SIGNALLEN

Bovengemiddelde behoefte aan woningen in Grijpskerk

In de grafieken rechts staan de belangrijkste uitkomsten van de score-vragen uit de enquête. Deze scores laten zien voor welke doelgroepen het meest moet gebeuren en aan welk type woningen en eigendomsvorm het meest behoefte is.

Voor alle groepen vindt men het belangrijk dat er bijgebouwd wordt. Hierbij ligt het zwaartepunt bovendien op starters, die in de huidige markt erg moeilijk een woning kunnen vinden. Inwoners van Grijpskerk vinden het toevoegen van woningen gemiddeld genomen belangrijker dan het gemiddelde van de inwoners van Westerkwartier. Het zegt dus iets over de druk op de markt in Grijpskerk. Overigens wijken de verhoudingen niet af van het gemiddelde van de gemeente, er moet voor alle groepen wat gebeuren.

De uitkomsten laten verder zien dat er met name behoefte is aan koopwoningen, maar ook aan meer sociale huurwoningen. Kijkend naar de woningtypes is het toevoegen van tweekappers en seniorenwoningen (grondgebonden) het meest urgent. De nadruk ligt het minst op vrijstaande woningen en woningen in de particuliere huursector.



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

3.2 ONLINE ENQUÊTE UITKOMSTEN LOCATIES

Veel te kiezen voor Grijpskerk

De kaart rechts laat in het groen zien wat volgens de inwoners van Grijpskerk geschikte locaties zijn voor woningbouw en in het rood wat ongeschikte locaties zijn. Deze kaart diende als input voor het gesprek met het dorp op dinsdag 20 september.

Zowel binnen de huidige contouren van het dorp als daarbuiten zijn er geschikte locaties volgens de inwoners. Zo wordt het Lauwers College genoemd als mogelijke inbreidingslocatie. Ook de basisscholen worden gezien als kansrijke plekken.

Naast de inbreidingslocaties ziet het dorp ook genoeg mogelijkheden voor uitbreiding. Slechts enkele deelnemers aan de online enquête zien nieuwbouw aan de randen van het dorp niet zitten. Dit beeld lijkt dan ook te suggereren dat het dorp flink mag groeien volgens bewoners. Deze thema's zijn voorgelegd aan het dorp tijdens de bewonersbijeenkomst.



● Geschikte locaties voor woningbouw

● Ongeschikte locaties voor woningbouw



3.2 ONLINE ENQUÊTE AANPAK BESTAANDE GEBOUWEN

Vooral opgave in de sociale huur

Op de kaart rechts zijn punten aangegeven waar volgens de inwoners van Grijpskerk iets moet gebeuren in de bestaande voorraad. Het meest aangewezen zijn woningen uit de jaren '60 en '70, die vaak een matige energetische kwaliteit hebben. Het valt vooral op dat de meeste punten staan op sociale huurwoningen. Woningbouw gaat niet alleen over nieuwbouw, maar ook over het aantrekkelijk houden of maken van de bestaande voorraad. Onderzoek daarom mogelijkheden voor verduurzaming, ga hiervoor ook in overleg met de corporatie.



● Hier moet iets gebeuren in de bestaande voorraad



3.3 DORPSBIJENKOMST WONINGEN

Groei nodig voor behoud voorzieningen

Uit de online enquête en de dorpsbijeenkomst blijkt dat groei gewenst is, ook voor het behoud van voldoende draagvlak voor de voorzieningen in het dorp. Het voorzieningenaanbod en een goede treinverbinding met Groningen en Leeuwarden helpen om dit mogelijk te maken. De bewoners van het dorp geven duidelijk aan dat het dorp mág groeien om niet alleen de vraag binnen het dorp, maar ook vanuit de regio te bedienen.

Toevoegen betaalbare woningen en sociale huur

Het creëren van meer doorstroming kan helpen om de eigen inwoners voor het dorp te behouden. Voor starters is er ook specifiek aanbod nodig, omdat bestaande koopwoningen voor hen steeds lastiger bereikbaar worden. Lokale starters vertrekken nu vaak naar de grotere kernen in de omgeving. Toevoegen van betaalbare starterswoningen is daarom gewenst. De inwoners geven ook aan dat sociale huur door

starters steeds vaker als een goed alternatief wordt gezien voor een koopwoning. Ze zien een behoefte aan meer sociale huurwoningen voor deze groep.

Nieuwbouw op schoollocaties een optie

Om dit programma te realiseren zouden bijvoorbeeld de scholen, en dan met name het Lauwers College, kunnen verplaatsen naar de zuidkant van het dorp. Op de schoollocatie ontstaat dan ruimte voor bijvoorbeeld rijwoningen, ouderenwoningen of wellicht appartementen. Dat zijn locaties binnen de huidige contouren van het dorp. Het past binnen de doelstellingen van de gemeente om éérs hier te ontwikkelen.

Extra locaties voor vrijstaande woningen of kavels zijn daarnaast gewenst op locaties waar dat kwaliteit toevoegt en waarmee instroom in het dorp op gang gebracht kan worden.

Bouw gelijkvloerse bungalows voor ouderen

Ouderen blijven nu vaak nog lang in hun gezinswoning omdat een 'tussenvorm' ontbreekt. Ouderen voelen zich vaak nog te goed om naar een Knarrenhof te gaan, laat staan een verzorgingstehuis. Een goede optie zou zijn om gelijkvloerse bungalows met een klein tuintje te bouwen om een plek te bieden aan vitale ouderen. Hierdoor komen er ook woningen vrij waar mogelijk starters in kunnen trekken, voor deze groep zijn nieuwbouwwoningen vaak te duur.

3.3 DORPSBIJEENKOMST THEMA'S

Geef ook bedrijven de ruimte in Grijpskerk

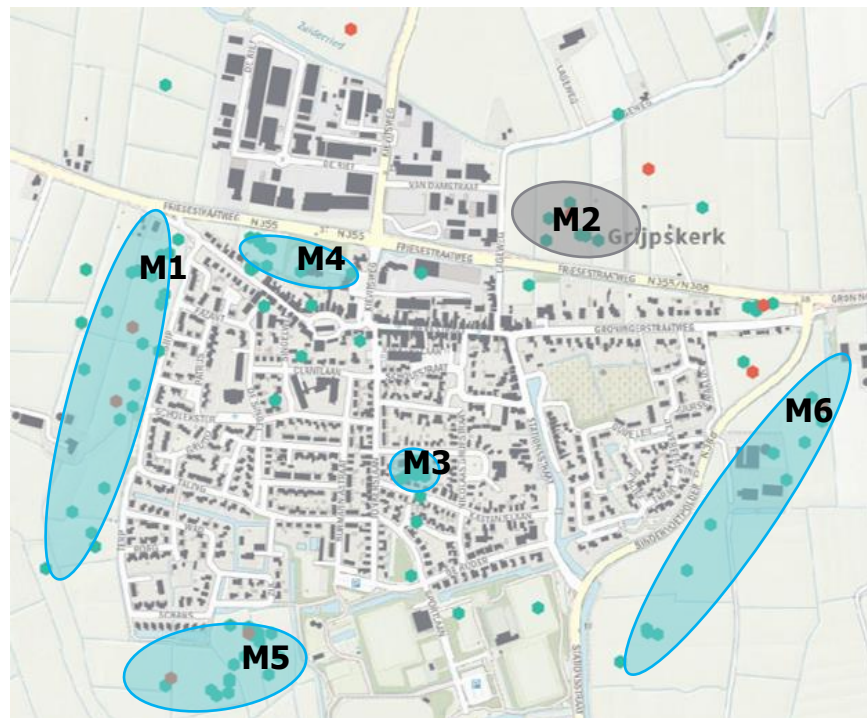
Naast woningbouw horen we ook de roep om meer ruimte voor bedrijven. Dit zou volgens het dorp een plek kunnen krijgen ten noorden van de N388. Hier ligt al een bedrijvenpark, waardoor de locatie minder geschikt is voor woningbouw. Het toevoegen van ruimte voor bedrijven wordt door het dorp gezien als belangrijk om mensen in het dorp te houden. Ondernemers zitten nu vast omdat het bedrijventerrein volledig bezet is en er geen andere mogelijkheden zijn om naar een ander (groter) bedrijvenpand te verhuizen. Het aanblik van het dorp vanaf de N-wegen is wel een aandachtspunt. De entree van het dorp is door de bedrijven niet aantrekkelijk.

3.3 DORPSBIJEENKOMST LOCATIES

Door het dorp gedragen locaties

Deze locaties vinden bewoners geschikt voor woningen, plus in het kort de bijbehorende overwegingen vanuit de open vragen in de enquête. Ook geven we een grove indicatie van het aantal woningen dat gerealiseerd zou kunnen worden. Dit is afhankelijk van oppervlakte en programma.

Locaties	Ruimte	Kansen volgens bewoners
M1 Westerhornerweg	Kavels en/of rijwoningen. 50 tot 75.	Geschikt voor gezinswoningen, ook om extra huishoudens aan te trekken.
M2 Noordkant Friestraatweg	Kavels en/of rijwoningen. 35 tot 50.	Wel voorgesteld als woonlocatie, meer geschikt voor uitbreiding bedrijventerrein.
M3 Locatie Lauwers College	Appartementen of (kleine) rijtjes. 5 tot 10.	Inbreidingslocatie als school verhuist. Geeft binnendorps ruimte voor jongeren-/seniorenwoningen.
M4 Locatie De Triangel	Appartementen of (kleine) rijtjes. 10 tot 15.	Inbreidingslocatie als school verhuist. Geeft binnendorps ruimte voor jongeren-/seniorenwoningen.
M5 Uitbreiding zuidzijde	Kavels en/of rijwoningen. 35 tot 50	Erg geschikte locatie nabij het station en de sportvelden. Kans om deze nieuwbouwwijk uit te breiden.
M6 Oostkant ringweg	Kavels t.b.v. instroom. 60 tot 80.	Mogelijk geschikt voor woningbouw op de lange termijn wanneer de rondweg aangepast wordt. Ligt nu te veel buiten het dorp.



4

OVERWEGINGEN

ELKE LOCATIE BESPROKEN



4.1 OVERWEGINGEN BLIJVEND RUIMTE VOOR GROEI

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

Met prioriteit zoeken in Grijpskerk, gebrek aan gemeentelijke grond kan een uitdaging zijn

Bewoners én professionals herkennen dat in Grijpskerk ruimte moet zijn voor extra woningbouw. Er zijn veel kansen voor zowel inbreiding als uitbreiding. Voor nu ligt de prioriteit bij het bouwen op de schoollocatie binnen het dorp. Daarna moet gekeken worden naar het draagvlak voor gebieden buiten het dorp. Ook om te voorzien in de behoefte van Grijpskerk.

Ontwikkeling schoolgebouwen grote invloed

Er wordt gewerkt aan plannen voor een nieuw Lauwers College. Hiervoor is een locatie bij de sportvelden (ten oosten van M5) gereserveerd. Wanneer de schoollocatie vrijkomt, dan biedt dit serieuze kansen voor woningen voor jongeren en ouderen. Er wordt dan ruimte gecreëerd voor sociale huur, een hofje of appartementen.

Voor het bedienen van de vraag in het dorp, zou het gunstig op korte termijn ontwikkeld kan worden. De andere schoollocaties lijken niet op korte termijn vrij te komen.

Naast deze inbreidingslocatie is M5 ook zeer geschikt voor woningbouw. Deze plek is goed bereikbaar, dichtbij het station en de kern van het dorp. Hoewel de grond in dit gebied door laagveen drassig is, is nieuwbouw hier niet onmogelijk. Het maakt het mogelijk wel kostbaarder.

Kijken naar de toekomst

Op langere termijn kan er ook gekeken worden naar de locatie aan de westkant, locatie M1. Deze grond is in bezit van een agrariër, bij blijvende behoefte gaat de gemeente in gesprek om de mogelijkheden voor woningbouw op dit gebied te verkennen.

Locatie M6, aan de oostkant, is ruimtelijk nu het minst geschikt en is dan ook de laatste optie voor eventuele nieuwbouw. De rondweg scheidt deze locatie nu van de kern van het dorp. Hij kan verlegd worden, wat deze locatie een stuk aantrekkelijker zal maken voor woningbouw of recreatie. Dit is echter voor de langere termijn: eerst hebben andere ruimtelijke en volkshuisvestelijke vraagstukken binnen de gemeente prioriteit.

4.1 OVERWEGINGEN THEMA'S

Randvoorwaarden bij woningbouw in beeld

De gemeente heeft vrijwel geen grond in bezit in Grijpskerk, althans niet op kansrijke locaties. Dit bemoeilijkt het ontwikkelen van goedkope woningen door de gemeente zelf. Anderzijds: ook ontwikkelaars moeten plannen maken waar de gemeente mee akkoord gaat. De gemeente stelt 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. De gemeente vindt ontwikkeling belangrijk, maar wel alleen binnen de gestelde voorwaarden (zie hoofdstuk 6, voorwaarden) en op een manier die weinig financiële risico's voor de gemeente meebrengt. Altijd geldt dat woningbouw bij uitbreiding moet passen bij de landschappelijke randvoorwaarden. Zo horen fraaie vergezichten en een open landschap bij een dijkdorp als Grijpskerk.

Ambities niet laten sturen door marktvraag

Ook bij economisch minder gunstige tijden (die ooit weer zullen komen) is het belangrijk te blijven werken aan de langetermijnvisie en geen plannen te laten afvallen – het verleden heeft geleerd dat de vraag altijd weer aantrekt. De gemeente wil in ieder geval projecten waarvoor gemeentelijke middelen gebruikt worden doorzetten. Bij elk project zijn risico's te benoemen, het is niet mogelijk die op voorhand allemaal af te dekken.

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, de gemeente blijft werken met een langetermijnvisie waarmee nú een start gemaakt wordt. Daarbinnen wordt strategisch gehandeld en kan snel op veranderende omstandigheden gereageerd worden.

Rekening houden met aanpalende thema's

Dit woonplan is – logischerwijs – ingestoken vanuit een visie op het wonen in Grijpskerk. 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 wordt rekening gehouden met natuurwaarden, duurzaamheid, waterberging en waardevolle aspecten in het landschap.

In Grijpskerk ligt de grootste uitdaging op het vinden van geschikte nieuwe woonlocaties. Binnen de Verstedelijkingsstrategie van de Regio Groningen – Assen is vastgesteld dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Daarom zijn inbreidingslocaties streng geselecteerd en wordt een analyse gemaakt van wijken die aan vernieuwing toe zijn. Het aanbod in Grijpskerk is nu onvoldoende divers om aan de vraag te kunnen voldoen. Betaalbaarheid en diversificatie van het woningaanbod zijn belangrijke voorwaarden bij nieuwe ontwikkelingen.



4.1 OVERWEGINGEN THEMA'S

Ook behoefte aan sociale huur

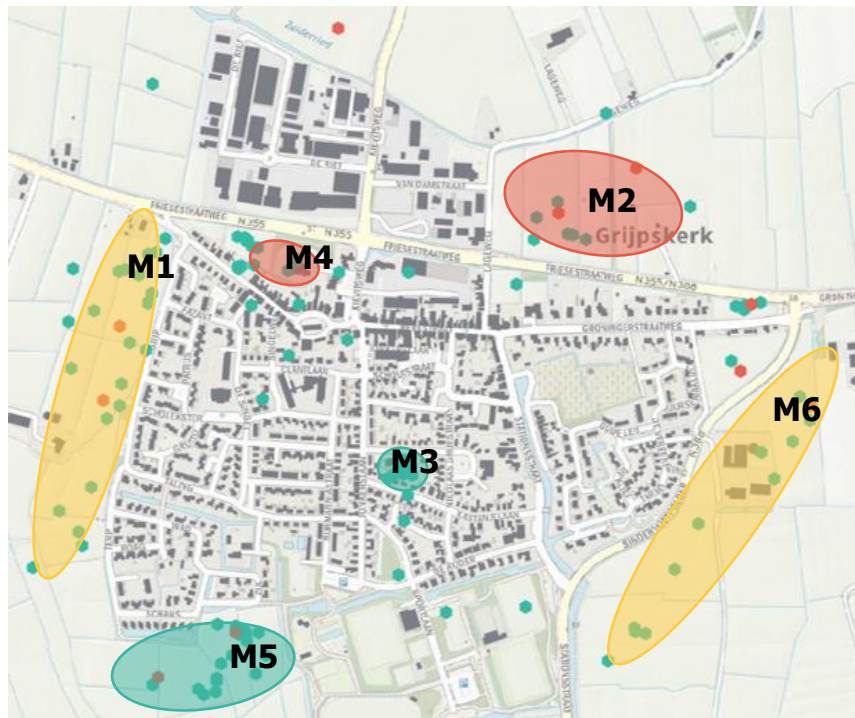
Gezien de behoefte die in de enquête en de dorpsbijeenkomst naar voren komt is het wenselijk dat er naast koopwoningen ook een aantal sociale huurwoningen toegevoegd worden. Mocht de vraag over twintig jaar weer gedaald zijn, dan zouden oudere woningen onttrokken kunnen worden door verkoop of sloop-nieuwbouw i.c.m. verdunning. Dit is het bekende verhaal van de 'rollende voorraad': aan de ene kant nieuwe woningen toevoegen, waarbij er aan de achterkant weer (oude, versleten) woningen afvallen.

Naast sociale huurwoningen kunnen ook sociale koopwoningen of huurkoopwoningen een goede toevoeging zijn die het voor starters mogelijk maakt in Grijpskerk te blijven. Het is wenselijk de mogelijkheden voor dit soort constructies te verkennen. Op dit moment heeft woningcorporatie Wold en Waard geen plannen om woningen toe te voegen in Grijpskerk.



4.2 AFWEGING LOCATIES

V: Actief verkennen	?: Achter de hand, bestuderen	X: Eerst weinig kans
<p>M3 Het Lauwers College: er zijn plannen voor een nieuw schoolgebouw op de locatie bij de sportvelden. De vrijkomende locatie is zeer geschikt voor woningbouw.</p>	<p>M1 Westernhornerweg: wat betreft locatie geschikt: kan goed aansluiten bij het bestaande dorp. Voorrang geven aan de inbreidingslocaties, bij blijvende behoefte kan deze locatie een mogelijk alternatief zijn.</p>	<p>M2 Noordkant Friesestraatweg: Locatie wordt door de Friesestraatweg gescheiden. Hierdoor slechte aansluiting bij het dorp. Er zijn betere alternatieven.</p>
<p>M5 Boven het spoor: bodemgesteldheid en geluidszone van het spoor onderzoeken om te bepalen tot hoe ver de bestaande wijk uitgebreid kan worden richting het zuiden.</p>	<p>M6 Oostkant Ringweg: Slechte aansluiting bij het dorp door tussenliggende ringweg. Komt pas in beeld als de ringweg omgelegd wordt, lange termijn.</p>	<p>M4 De Triangel: er zijn geen plannen voor het verhuizen van de Triangel naar een andere locatie. Komt pas in beeld bij verhuizing, lange termijn.</p>



5

ADVIES



5. ADVIES INZETTEN OP SCHOOLLOCATIE

Tot 2040: 60 tot 100 woningen extra, bovenop 50 die al gepland staan

Tot 2040 is er in Grijpskerk gezien de behoefte ruimte voor ongeveer 60 tot 100 woningen, bovenop de al geplande woningen. Volgens de huidige planning wordt een deel van de vraag voor 2024 opgeleverd. Voor wat er de vijf jaar daarna gebouwd wordt, gaan we nu plannen maken. Gezien de gunstige ligging en het treinstation kan Grijpskerk namelijk ook een regionale vraag bedienen. Dit helpt ook voor de draagkracht van voorzieningen.

Lauwers College biedt binnendorpse locatie

De meest wenselijke ontwikkelrichting is de nieuwbouw van een schoolgebouw bij de sportvelden, waardoor er één locatie vrijkomt. De vraag naar kleinere woningen voor starters en senioren kan daar ingevuld worden. Om het dorpse karakter te bewaren en te voorzien in de behoefte is een combinatie van rijwoningen, kleine bungalows voor senioren, hofjes / grondgebonden woningen en appartementen het meest wenselijk.



5. ADVIES MOGELIJKHEDEN VOOR UITBREIDING

Eerst woonwijk in het zuiden uitbreiden

De uitbreidingslocatie die we als eerst gaan onderzoeken is die aan de zuidkant, als uitbreiding van de recentelijk gebouwde uitbreidingswijk. Dat is nu een wijk met voornamelijk vrijstaande woningen. Gelet op de vraag in Grijpskerk ligt een gevarieerd programma voor de hand. Het is een gunstige locatie dichtbij het station en de sportvoorzieningen. Het gebied dat ontwikkeld wordt en het programma bepalen hoeveel woningen er mogelijk zijn. De drassige bodem is hier een uitdaging. Onderdeel van de locatieverkenning is dus of, en hoe, er betaalbaar gebouwd kan worden als stevige funderingen nodig zijn. Op voorhand is dit geen no-go.

Na 2030: westkant ontwikkelen bij aanhoudende sterke behoefte

Mocht de vraag blijven, of blijkt de zuidzijde te duur om te ontwikkelen, dan komt voor de langere termijn de westzijde van Grijpskerk in beeld als extra uitbreidingslocatie. Echter moet de locatie wel rechtdoen aan de landschappelijke kwaliteiten die passen bij Grijpskerk als dijkdorp. De oostzijde komt in beeld wanneer er plannen zijn om de N388 te verleggen of aan te passen.



5. ADVIES

Bedrijventerrein De Rietlanden uitbreiden

Er klinkt een duidelijke behoefte uit het dorp om meer ruimte te bieden aan bedrijven. Als Grijpskerk wil groeien en een sterke kern wil blijven binnen Westerkwartier, is extra ruimte voor bedrijven belangrijk. De goede bereikbaarheid per weg en spoor draagt hieraan bij. De gemeente Westerkwartier doet op dit moment onderzoek naar de bedrijventerreinen binnen de gemeente.

Betaalbaarheid als belangrijk aandachtspunt

Met name starters hebben het lastig om een betaalbare woning in Grijpskerk te vinden. Specifiek aanbod voor deze groep is daarom gewenst. Zo staan er ook in de huidige plannen nog geen betaalbare woningen op de planning. Het is zinvol in dat kader ook de mogelijkheden voor sociale koopwoningen of huurkoopwoningen te verkennen en daarover in gesprek te gaan met de corporatie. Gezien de behoefte is het wenselijk dat de woningtoevoeging in Grijpskerk naast koopwoningen ook een aantal sociale huurwoningen omvat. Ook de kwaliteit van de bestaande voorraad verdient blijvende aandacht. Er ligt een plan voor verduurzaming door woningcorporatie Wold en Waard in een aantal straten in Grijpskerk.



6

VOORWAARDEN



6. BELANGRIJKE KANTTEKENINGEN EN VOORWAARDEN

In het woonplan worden potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw aangegeven. Deze locaties zijn in beeld gekomen vanuit enerzijds gesprekken die er gevoerd zijn met het dorp en de uitkomst van een online enquête (Maptionnaire uit mei 2022) en anderzijds vanuit diverse ruimtelijke beleids- en visiedocumenten van de gemeente Westerkwartier.

Nadere verkenning nodig

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

Eis om twee derde deel betaalbare woningen te bouwen

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

Voorwaarden bij ontwikkeling

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

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

6. BELANGRIJKE KANTTEKENINGEN EN VOORWAARDEN

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

Het woonplan geeft nog geen bouwrecht

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

Tot slot: alleen gezonde woningbouwontwikkeling heeft kans

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

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

PROJECTNAAM

Woonplannen Westerkwartier Grijpskerk

OPDRACHTGEVER

Gemeente Westerkwartier

PROJECTTEAM

Peter Leliveld

Marit ten Tusscher

Rixt Bijker

Thomas van Zeewijk Vink

STATUS

Definitief concept

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

