

LEEK- TOLBERT

DORPSWOONPLAN

In opdracht van
Gemeente Westerkwartier
Juni 2023





SAMENVATTING	3
I – INLEIDING	8
II – WONEN TOEVOEGEN	12
III – MOGELIJKHEDEN	22
IV - OPGAVEN IN DE BESTAANDE BUURTEN	26
V - ADVIES VOOR VERDERE STAPPEN	30
BIJLAGE	36

S

SAMENVATTING

AANLEIDING, ADVIES EN ACTIES



AANLEIDING

Dorpswoonplannen Westerkwartier: Leek-Tolbert

In deze rapportage brengen we in beeld welke woonvraag Leek en Tolbert hebben en welke stappen gezet moeten worden om daarin te voorzien. Dat is een uitvloeisel van de gemeentelijke woonvisie, waarin duidelijk werd dat niet in alle kernen in de behoefte te voorzien is met de huidige plannen.

De adviezen in dit rapport zijn het resultaat van raadpleging bij bewoners en professionals, en een brede afweging binnen de gemeentelijke organisatie. Ze richten zich vooral op de middellange en lange termijn voor Leek en Tolbert.

De uitkomsten zijn teruggekoppeld aan bewoners en professionals. Hen is verteld wat de hoofdlijn is waarmee de gemeente verder werkt en wat de eerstvolgende stappen zijn.

Leek-Tolbert: hoofdrol in het Westerkwartier

Leek is de grootste kern van de gemeente Westerkwartier. Het heeft een belangrijke rol in het Westerkwartier als plek om te wonen, werken, recreëren, leren. Leek bedient niet alleen een lokale woonvraag en is niet alleen een basis voor omliggende dorpen, maar vangt ook een deel van de regionale woonvraag op. Tolbert vervult die rol ook: de twee dorpen zijn aan elkaar gegroeid en als woonkern bestaat er weinig onderscheid meer. Daarom zien we Leek en Tolbert als één geheel.

De ligging aan de A7 en de goede busverbinding met de stad Groningen, en de vele voorzieningen en werkgevers dragen daar aan bij. De huidige woningmarktsituatie lijkt wat te ontspannen, na recente jaren van overspanning. We zijn echter de crisis begin jaren '10 met minder woonvraag niet vergeten. Verder vooruitkijkend mogen we nu wel aannemen dat Leek in stabiel tempo kan blijven groeien.

Ruimte voor woningbouw droogt op

De afgelopen decennia zijn Leek en Tolbert al sterk gegroeid. In de vroegste uitbreidingswijken is renovatie van woningen en omgeving aan de orde. De ontwikkeling van de nieuwste wijk Oostindie is de afgelopen jaren in een stroomversnelling geraakt en nadert met het huidige tempo snel zijn voltooiing. Daarnaast zijn er meerdere binnendorpse projecten concreet in voorbereiding. Wil de kern Leek/Tolbert echter blijvend haar rol invullen voor eigen inwoners, omliggende dorpen en de regio, dan is het nodig om nieuwe projecten in voorbereiding te brengen, en daar snel mee te starten. Vanaf volgend jaar al zijn er te weinig plannen en ruimte. Er is (blijvend) vraag naar diverse woningtypes, waarbij met name het aanvullen van de voorraad met alternatieven voor jongeren en ouderen speciale aandacht vraagt.

MAAK EEN MASTERPLAN

Legenda



Locaties met potentie voor woningbouw – dus nu plannen maken. Deze strook bevat bedrijventerreinen, maar ook een school en sportvelden. Daarvoor verkennen we een nieuwe sport-campus-locatie op de locatie Tolbertervaart.



Locatie op termijn geschikt voor woningbouw – uitbreidingslocaties die we achter de hand houden. We gaan in gesprek met Noordenveld over het gebied bij Nietap.



Huidige bedrijventerreinen die (op termijn) getransformeerd moeten worden. We streven naar een kern gericht op wonen, daarbinnen is geen ruimte voor bedrijvigheid vanaf cat. 3



Bedrijventerrein Leeksterhout, dat verder uitgebreid kan worden om ruimte te bieden aan de bedrijven die nu in Leek zitten.



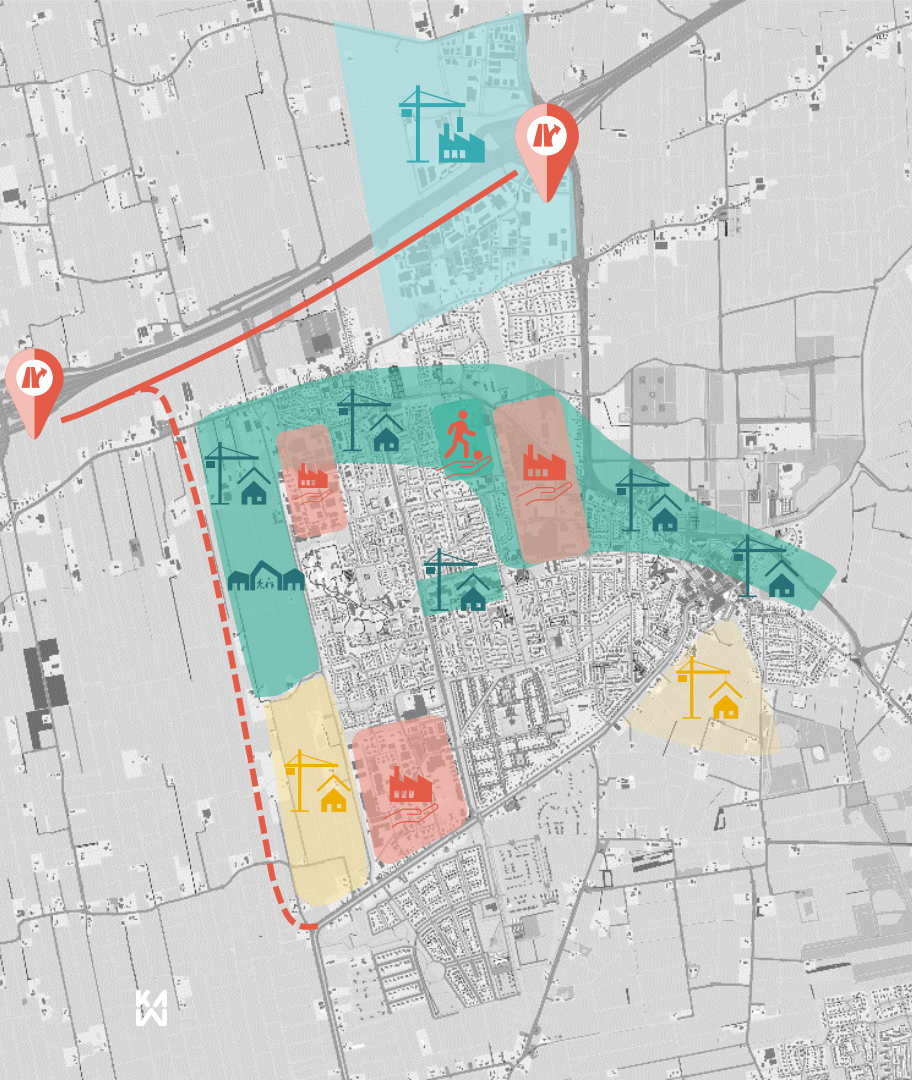
Sportvelden Rodenburg. Het terrein moet óf verbeterd en verduurzaamd worden binnen de bestaande functie, óf verplaatst om plek voor woningbouw te creëren.



Afslag A7. Er zijn nu twee afslagen (33 en 34) van belang voor Leek. Met de groei van Leek neemt de druk hierop wel toe, daarom werken we nu al aan een verkeersplan.



Voorgestelde verbetering van de weg parallel aan de Rijksweg (dichte lijn, langs de A7) en aanleg van een ringweg om Tolbertervaart – een idee voor de lange termijn waarmee ook Oostindie beter ontsloten kan worden.



INBREIDEN EN UITBREIDEN



Opgave én kans: ontwikkeling van binnenuit

In de woonvisie werd al aandacht gevraagd voor vernieuwing van binnenuit. Leek en Tolbert zijn om hun werklocaties heen gegroeid in de afgelopen decennia. Op diverse beeldbepalende plekken is dit zichtbaar in verouderde bedrijven, open plekken in het dorp en dorpsentrees met matige uitstraling. Dat is een uitdaging, maar het biedt ook kansen. De Verstedelijingsstrategie (2021) van de Regio Groningen-Assen bestempelt dit: regiokernen doen er goed aan om woningbouw en dorpsvernieuwing te combineren, goed bereikbare plekken te benutten, en pas als het onvermijdelijk is te kiezen voor nieuwe uitbreiding. Langs de doorgaande verbinding van grofweg Nietap – centrum Leek - Tolbert liggen locaties die voor wonen geschikt (te maken) zijn. Zulke plekken dragen bovendien bij aan ruimtelijke vernieuwing en lenen zich voor woonvormen die aansluiten bij de demografische en maatschappelijke veranderingen van nu en langere termijn.



Uitbreiden: bij hoge groei en/of als achtervang

Bij keuze voor inzet op een hoge groei, is naast inbreiden en herontwikkelen ook uitbreiding noodzakelijk. Gelet op de complexiteit van inbreiden, is (beperkte) uitbreiding ook van waarde om de kans op tijdige realisatie van voldoende woningen te vergroten. Diverse mogelijkheden zijn aangedragen en afgewogen. De zone Tolbertervaart, en dan in het bijzonder het noordelijke deel, lijkt het meest kansrijk als woonlocatie. Uitbreiding van bedrijventerrein Leeksterhout biedt mogelijkheden voor uitplaatsing van bedrijven. Het streven is om in Leek en Tolbert enkel cat. 1 en 2 bedrijven te vestigen, de rest moet op termijn verplaatsen.

MEER DAN WONEN



Complexe ruimtelijke opgave, méér dan wonen

Binnendorpse vernieuwing en woningbouw combineren is een voor de hand liggende keuze, maar ligt in Leek-Tolbert complex. Ook uitbreiding kent meer opgaven dan alleen het toevoegen van woningen:

- Nu al is er sprake van overspanning op het wegennet. Meer woningen in Leek, waar dan ook, zet de bereikbaarheid verder onder druk. Een rondweg om Tolbertervaart en verbetering van afritten is gewenst.
- Binnendorps vernieuwen valt samen met verplaatsing van bedrijven. Bij Leeksterveld / A7 zijn de vrije mogelijkheden beperkt. Werk hiervoor ook in RGA-verband samen om ruimte te zoeken.
- Binnendorps vernieuwen vraagt om een ander proces dan uitbreiden, met meer actoren en belangen, complexe situaties, waarvoor bijzondere expertise nodig is en vaak ook financiële steun. Bij uitbreidingslocaties voor wonen spelen vragen rond groen, natuur, hinder, eigendom.
- Daarmee gaan we nog voorbij aan opgaven om bestaande woonbuurten te verbeteren of up-to-date te houden: zowel woningen als de woonomgeving.



Eerste stappen

1: Maak een Masterplan voor binnendorpse ontwikkeling langs de centrale as van Leek.

Maak een wensbeeld waarin de locaties op termijn transformeren tot wonen, inclusief een plan voor herhuisvesting van bedrijven en ontsluiting. Geef aan welke kwaliteit wenselijk is bij herontwikkeling tot wonen. De gemeente kan zelf ontwikkelingen starten, en aan particulieren meegeven binnen welke voorwaarden zij initiatief kunnen tonen. In deze zone is met name behoefte aan kleinere appartementen en grondgebonden woningen voor starters en senioren.

2: Zet concrete stappen op locaties.

Een belangrijke bekende locatie is het huidige gemeentekantoor. Daar zijn eerste verkenningen gedaan. Zet dat met tempo door. Onderzoek verplaatsing van sportpark Rodenburg. Sportpark Rodenburg vraagt om een verbeteringslag en ligt ingesloten. De locatie leent zich voor wonen. Een combinatie met verplaatsing van deze voorziening biedt kansen voor zowel wonen als sport. Langs de ontwikkelzone Nietap – Tolbert zijn veel locaties

in handen van derden. Onderzoek op voorhand in meer detail welke planologische kansen en obstakels deze plekken kennen.

3: Onderzoek ook uitbreiding nader.

Onderzoek Tolbertervaart planologisch. Bij keuze voor een hoge groeiambitie (College-akkoord) en/of het uitplaatsen van andere functies is planologische analyse van Tolbertervaart nu een logische stap. Dit als aanvulling op de inbreidingsmogelijkheden, zie vaak onzeker zijn.

4: Vraag ondersteuning

De voorgestelde route van ontwikkelen kent veel onzekerheden, financieel en in proces. Er is inzet en specialisme nodig en het helpt om voorbeelden van elders te kennen. Vraag regio, gemeente en/of Rijk om ondersteuning, in menskracht, waar nodig ook financieel.

Opmerking: vergeet bestaande buurten niet

Verbind als corporatie en gemeente voornemens voor woningverbetering en omgevingsaanpak tot integrale verbeterplannen voor bestaande buurten, m.n. die uit de jaren '60-'80. Van grootschalige vervanging is geen sprake.

I

INLEIDING

AANLEIDING, PROCES EN DOEL



AANLEIDING EN DOEL

Plannen voor honderden woningen 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.

Voor de kernen Leek/Tolbert wijst onderzoek op 700-900 woningen tussen 2022 en 2030. Dit is gelijk aan 85 tot 110 woningen per jaar. Daarna geldt nog eens 300-500 in de jaren tot 2040; 35 tot 70 woningen per jaar. Het college wil, zoals gesteld in het coalitieakkoord, versnellen tot 400 woningen per jaar in het Westerkwartier. Vertaald naar Leek en Tolbert gaat om ca. 1.500 woningen, bijna 200 per jaar.

Waar die woningen moeten komen, en welke, is een complexe afweging. Zeker in het licht van zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiden, herbestemmen, transformeren), een passende en flexibele volgorde en thema's als grondposities en exploitatie. Woningtoevoeging raakt bovendien andere sectoren: de bedrijvigheid in de kernen,

verkeerskundige afwegingen, klimaatadaptatie, zelfredzaamheid bij zorg... In de woonvisie wordt Leek/Tolbert al in het bijzonder genoemd als kern met kansen voor herontwikkelingen en transformatie. Zoals in oudere woonbuurten, binnendorpse bedrijventerreinen en een entree die aandacht verdient.

Doel: visie op en richtlijn voor planvorming

Dit dorpswoonplan biedt het perspectief voor woningbouw en bestaande buurten. De eerstkomende jaren liggen grotendeels vast. Met name in de tweede helft van dit decennium en in het volgende decennium zijn veel keuzes te maken. Dit plan dient niet om locaties of projecten vast te leggen, maar wel als startpunt voor het opstarten van projecten of locatiestudies. Dit vanuit een visie op welke ontwikkelingen inspel op een behoefte en kwaliteit toevoegen aan de kern. 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 stoelt op verschillende bouwstenen die zijn gelegd door bewoners en professionals. De gezette stappen zijn:

- Vooranalyse van woningbehoefte en mogelijkheden;
- Een online enquête, volledig ingevuld door bijna 800 bewoners in het Westerkwartier over kansen en opgaven voor wonen;
- Gesprek daarover met bewoners en met professionals;
- Uitwerking in geschikte locaties en afweging daar bij;
- De te nemen vervolgstappen voor totstandkoming van een masterplan dat gemaakt moet worden voor Leek en Tolbert, waarbij wonen de basis vormt.

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 koers en ambitie duidelijk maakt.

ACHTERGROND

Ambities niet langer gestuurd door crisis of groei

Vanaf de jaren '70 is Leek sterk gegroeid, dankzij de uitleg van nieuwe woonwijken. Dit is in meerdere fases gebeurd, met Oostindie als meest recente uitbreiding. Ook tijdens de economische crisis zijn er nog plannen gemaakt, zo lagen die voor deelgebied 'De Hoven' klaar toen de markt weer begon aan te trekken. Dat bewijst dat ook in tijden van weinig vraag het noodzakelijk blijft om plannen te ontwikkelen. Nog te vaak worden plannen verwijderd als de vraag afneemt. Maar tussen planvorming en oplevering van die woningen zit soms meer dan tien jaar. Gevolg daarvan is dat nieuwe woningen, tegen de tijd dat ze in de verkoop gaan, niet meer aansluiten op de vraag. Of dat er juist tekorten zijn – iets wat we nu merken.

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, geldzekerheid nodig bij grote ontwikkelingen

Dit woonplan is – logischerwijs – ingestoken vanuit een visie op het wonen in Leek en Tolbert. Dat is ook de belangrijkste functie van de bestaande kern. Wonen kan niet zonder andere functies, ook die moeten allemaal een plaats krijgen. Onderdeel van dit plan is soms verplaatsing van bestaande andere functies. Dat zijn complexe processen waar we niet aan kunnen beginnen zonder dat we zekerheid hebben over langdurige financiering. Die is nodig om eigenaren die verplaatst moeten worden te compenseren, om vrijkomende bedrijventerreinen te saneren en te herontwikkelen en andere functies op te plussen of te herplaatsen.

Het is niet erg om die geldzekerheid nu nog niet te hebben, maar het vraagt wel speciale aandacht. Onderdeel daarvan is het zoeken naar externe middelen (Regiodeals, WBI, etc.). Daarvoor helpt een ambitieus plan. We gebruiken dit woonplan dan ook als manier om die middelen los te krijgen bij Rijk of provincie.

Anno 2022: focus op transformatie en inbreiding

In Leek-Tolbert speelt een integraal vraagstuk van binnendorpse locaties die een impuls nodig hebben, bedrijventerreinen die gerevitaliseerd moeten worden of potentie hebben als woonlocatie én een ontsluitingsvraagstuk. Daarom is dit woonplan meer dan een verkenning van mogelijke nieuwbouwlocaties:

- uitleglocaties zijn streng geselecteerd en we maken een analyse van wijken die aan vernieuwing toe zijn;
- we leggen de focus op een integraal plan voor de ontwikkeling van de centrale as van Leek – lopend van Nietap tot Tolbert, met wonen als uitgangspunt;
- mobiliteit, hinder, groen en mogelijke locaties voor verplaatsing van huidige functies zijn meegenomen. Verder planologisch onderzoek is nog wel nodig om de haalbaarheid op deze aspecten te beoordelen.

Wanneer deze vraagstukken in onderlinge samenhang worden aangepakt, leidt dat tot kansen die bijdragen aan de doelen van de verstedelijkingsstrategie. Zo sluiten we aan op al bestaande beleidsstukken en visiedocumenten, twee belangrijke benoemen we op de volgende pagina.

AANSLUITEN BIJ HET BESTAANDE

Intergemeentelijke structuurvisie Leek-Roden

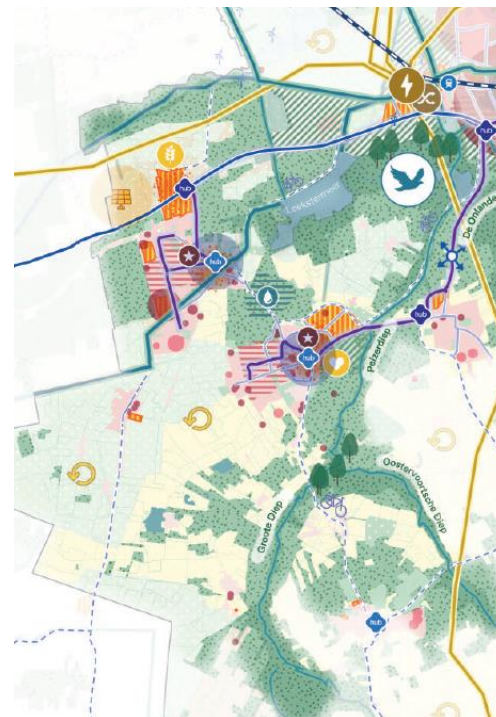
In 2009 werd de Intergemeentelijke Structuurvisie uitgebracht, een samenwerking tussen gemeenten Leek en Noordenveld. In dat document zijn vanuit meerdere disciplines mogelijke woningbouwlocaties onderzocht. Daarbij werd steeds een gedegen afweging gemaakt over de beste richtingen om uit te breiden, rekening houdend met o.a. landschaps- en natuurwaarden. De crisis die kort daarna kwam heeft er voor gezorgd dat dat document (tot nu toe) niet volledig is uitgevoerd. We kunnen de afwegingen die daarin gemaakt zijn – waaronder berekeningen en landschappelijke afwegingen – wel benutten in toekomstige planvorming.

Nieuwe context, vergelijkbare vraagstukken: RGA

Ontwikkelingen in Leek-Tolbert vallen nu binnen het verstedelijingsbeleid van de Regio Groningen-Assen. De focus ligt nog meer op ontwikkelen van binnenuit, rondom OV- en fietsbereikbaarheid. Ook de demografie is anders en er zijn andere woonwensen dan voorheen. We kijken om onder meer deze redenen minder snel naar uitbreiding en meer naar kansen voor wonen binnendorps. Leek kan 'dorps ontwikkelen, dus groeien met oog voor de schaal, het woonmilieu en groen in de wijk.



▲ Plankaart van de IGS. Bestaande (landschaps)structuren spelen hierin een belangrijke rol. Bron: IGS Leek-Roden, 2009



▲ Leek en Roden binnen de Verstedelijingsstrategie RGA. De focus: dorps ontwikkelen. Bron: Verstedelijingsstrategie RGA, 2021

II

WONEN TOEVOEGEN

WONINGBEHOEFTE

VERSUS

BEKENDE PLANNEN EN MOGELIJKHEDEN



WONINGBEHOEFTE

Totale woningvraag

De gemeente Westerkwartier heeft een woonbehoefte die geraamd is op 1650-2200 woningen voor de periode 2023-2030. Hierbinnen hebben de kernen Leek-Tolbert een belangrijke opgave: opgeteld 700 tot bijna 900*. Voor de periode 2030-2040: nog eens zo'n 300-500 woningen. We verdelen de aantallen in tijdvakken die voor planvorming relevant zijn:

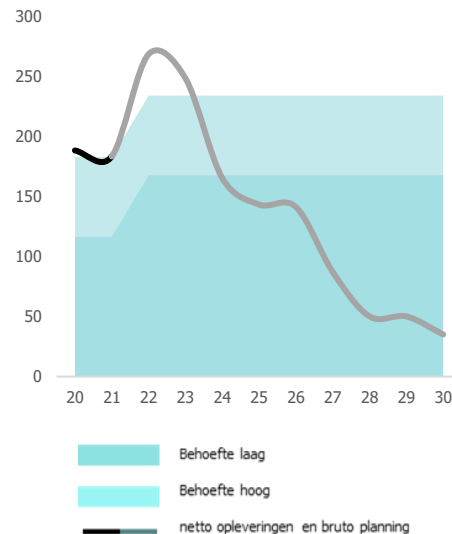
- '23-'27: 425-550 woningen. Voor de komende vijf jaar is de behoefte redelijk duidelijk maar zijn de plannen al grotendeels ingevuld. We moeten nu plannen gaan maken om te voorkomen dat het aanbod opdroogt.
- '28-'32: 350-475 woningen. Nu beginnen met programmeren voor de langere termijn is goed mogelijk om een stabiele koers aan te houden. De behoefte wordt echter wel onzekerder.
- '33-'40: 200-500 woningen. Op deze lange termijn zijn meerdere onzekere factoren, aan de aanbod- en de vraagkant. De planlijst kijkt niet zover vooruit, maar het is wel belangrijk om voor te sorteren op deze periode.

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 verhogen naar 400 woningen per jaar tot 2026 en zet daarmee in op een stevige rol in de regio. Een doorvertaling van het aandeel van Leek en Tolbert hierin, leidt tot 1.500 woningen tot 2030, in plaats van de 700-900 uit het onderzoek. Deze ambitie krijgt in dit document geen concrete vertaling.

In alle scenario's een gebrek aan plannen

Ongeacht het gekozen ambitieniveau, blijft de ruimte voor woningbouw achter bij de vraag. De eerstkomende jaren zijn er nog mogelijkheden, waarbij het 'hard' maken vooral aandacht vraagt. Na 2025 loopt het aanbod snel terug, zoals in de grafiek hiernaast en de tabel op pagina 17 te zien is. Een groot deel van de bestaande plannen (die in Oostindie) bestaat uit woningen die al verkocht zijn, en dus niet nog worden toegevoegd aan de markt.



▲ Woningbehoefte en opleveringen / bruto plannen gemeente Westerkwartier. Bron: onderzoek RGA 2022.

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

MET BEWONERS DE VRAAG AANSCHERPEN

Kwaliteiten: meerdere programma's te kiezen

De behoefte aan levensloopbestendige woningen zal toenemen en er komen steeds meer alleenstaanden of paren zonder kinderen. Het bouwen van nieuwe gezinswoningen is eigenlijk alleen nog nodig om kwaliteitsredenen (vervanging en/of verduurzaming van de huidige voorraad) en voor een divers aanbod in nieuwbouwwijken.

Uit de enquête en het woningmarktonderzoek blijkt voor nu: de belangrijkste doelgroepen in Leek en Tolbert zijn jongeren en ouderen. 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. Dat bespreken we 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 Leek en Tolbert samen is de enquête 139 keer volledig ingevuld. De uitkomsten staan op de volgende pagina. Deze Maptionnaire geeft inzicht in welke woningtypes bewoners 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?

Waar?

Er wordt ruimte gezien voor toevoeging langs de Tolberterstraat – Oldebertweg en op sport- en bedrijventerreinen aan deze wegen. Uitleg tussen Oostindie en Nietap (in Drenthe) wordt vaak aangegeven. Uitleg in de Tolbertervaart (aan de westkant) is controversieel: zowel als geschikt als ongeschikt aangegeven.



▲ Geschikte (groen) en ongeschikte (rood) nieuwbouwlocaties

Duidelijk verschil tussen inwoners Leek en Tolbert

Het is duidelijk dat bewoners van Tolbert zich met name richten op locaties in en om Tolbert. Leeksters kiezen ruimer uit mogelijke uitbreidingslocaties: verder buiten Oostindie, tussen Leek en Nietap en ook aan de oostkant.



▲ Plekken die als geschikt voor nieuwbouw zijn aangewezen, door bewoners van Tolbert (blauw) en Leek (geel)

Behalve dat er in beide dorpen veel binnendorpse locaties zijn aangewezen, valt Tolbertervaart als uitleglocatie op. Net werd al duidelijk dat het een controversieel gebied is – ook vaak aangewezen als ‘ongeschikt’ – nu blijkt ook het verschil tussen inwoners van beide dorpen.

Waar inwoners van Leek het hele gebied aanwijzen als geschikt, kiezen de bewoners van Tolbert alleen voor het noordelijke deel, dat dichtbij het bestaande centrum van het dorp ligt. Mede hierom zullen we verderop in dit rapport Tolbertervaart in tweeën knippen: het noordelijke gedeelte (M10) en de rest van Tolbertervaart (M10+).

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 van koopwoningen zijn er meer nodig. Particuliere huur is hier een kleine markt.

Het woningtype dat het meest toegevoegd moet worden zijn seniorenwoningen (levensloopbestendige, grondgebonden woningen). Daarna volgen appartementen. Bouwen mag volgens bewoners ook in meerdere bouwlagen, mits ruimtelijk goed ingepast. Aan vrijstaande woningen en kavels is de minste behoefte, hiervan zijn er in Leek en Tolbert ook al relatief veel.

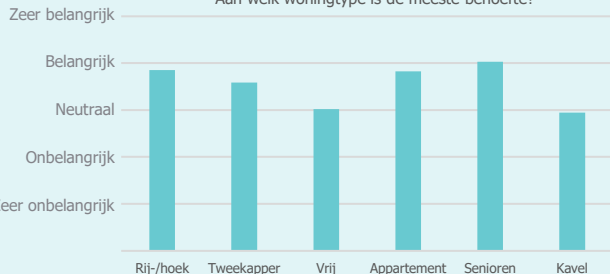
Voor wie?

Voor alle doelgroepen zijn meer woningen belangrijk maar jongeren/starters worden het vaakst genoemd als groep die het meest in de knel komt, gevolgd door ouderen. Dat is in lijn met de behoefte aan woningtypes.

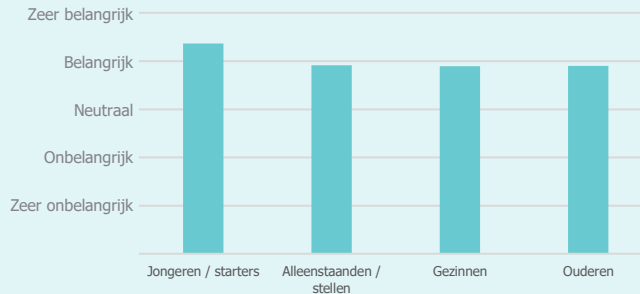
Hoe kunnen we doelgroepen het beste helpen?

Wat betreft mogelijke oplossingen werd voor jongeren, gezinnen en ouderen 'nieuwbouwen voor die doelgroep' het vaakst genoemd. Jongeren, stellen en ouderen kunnen ook in getransformeerde panden terecht, denken bewoners. Gezinnen zijn – na nieuwbouwen – het meest geholpen met doorstroming van ouderen.

Aan welk woningtype is de meeste behoefte?



Voor wie moet het meest gebouwd worden?



BEKENDE PLANNEN EN MOGELIJKHEDEN

In Leek en Tolbert zijn er concrete mogelijkheden voor ca. 350 toe te voegen woningen, en nog eens ca. 225 op plekken zonder harde planstatus. Nog niet opgenomen in deze planlijst is de ambitie van Wold en Waard, dat graag nog 75 extra woningen wil ontwikkelen.

Het leeuwendeel van de aantallen komt voor rekening van Oostindie en is al vrijwel allemaal verkocht – daarmee valt het grootste deel van de harde plannen weg en wordt de urgentie nog groter. Opgeteld zorgen de diverse andere, kleinere locaties ook voor een belangrijke bijdrage maar niet voor de benodigde grote aantallen.

Schema plannen en behoefte: steeds onzekerder

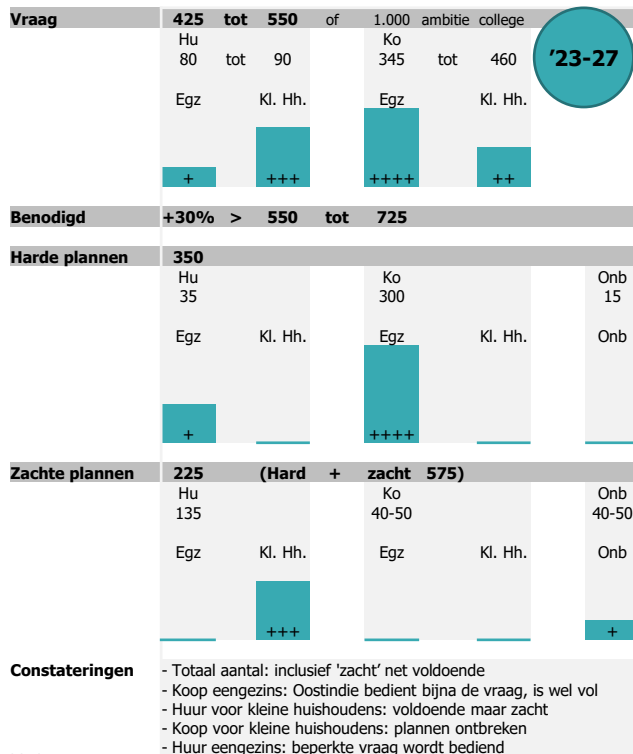
In het schema op het blad hierna staat een vergelijking tussen behoefte en aantallen, in totalen en naar woningtype / eigendomspositie. Daarna volgen conclusies.

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

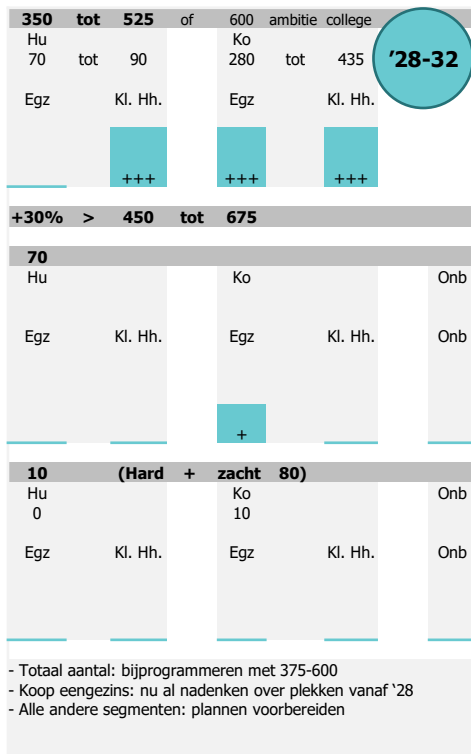
Locaties	Aantal	Status	Kenmerken
1 Divers centrum	22	Reservering	Divers
2 Bosweg	6	Hard	Verdichting
3 De Dam	6	Zacht	Transformatiegebied
4 Van Panhuyschool	35	Zacht	Herbestemmen
5 Vredewold	19	Zacht	Verdichting
6a De Hoven	150	In aanbouw	Uitbreiding
6b Oostindie MZ	15	In aanbouw	Uitbreiding
6c Oostindie Zuid	148	In aanbouw	Uitbreiding
6d Oostindie Buiten	3	In aanbouw	Uitbreiding
7 Boussemalaan	1	Hard	Inbreiding
8 Locatie Ruuls	2	Hard	Inbreiding
9 Netam - woonwerk	9	Zacht	Transformatie
10 Hotel Leek	28	Zacht	Transformatie
11 Gemeentehuis	32	Zacht	Transformatie
12 Sintmapark	3	Hard	Verdichting
13 Mensumaweg	3	Hard	Transformatie
Nader te bepalen	> 100	Reservering	



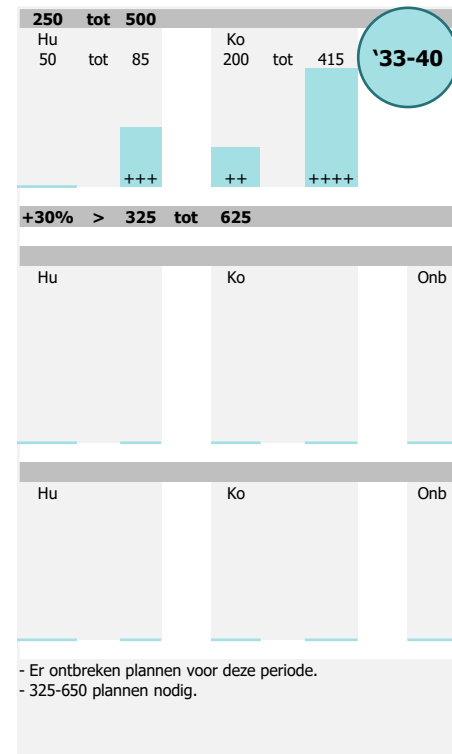
MATCH TUSSEN VRAAG EN BEKENDE PLANNEN



'23-27



'28-32



'33-40



CONCLUSIES

Voor honderden woningen locaties zoeken, we starten met zoeken binnendorps

Over vijf jaar is het tekort aan locaties al enkele honderden woningen groot. De eerstkomende jaren worden de al gemaakte plannen uitgevoerd, zoals Oostindie en kleinere ontwikkelingen binnendorps. Na 2027 wordt het lastig om de vraag te bedienen: woningen die nog gebouwd worden, zijn grotendeels al verkocht. Met een planvoorraad van ca. 600-900 (hard en zacht) en een totale behoefte van maximaal 1.000-1.600 woningen tot 2040, is er reden om bij te programmeren.

Zowel bewoners als professionals gaven de voorkeur om inbreiden voorop te zetten. Daar start dus de zoektocht. Er is genoeg ruimte in Leek en Tolbert, maar niet elke plek is geschikt voor woningbouw. Bovendien zijn binnendorpse locaties vaak complex. Het is dus handig om parallel daaraan enkele buitendorpse locaties te verkennen. Om al die honderden extra plannen een plek te kunnen geven, zijn beide nodig.

Begin met woningen voor kleine huishoudens maar vergeet gezinswoningen niet op langere termijn

Het schema laat zien dat er al op de korte termijn een tekort is aan woningen voor kleine huishoudens (alle niet-gezinswoningen). De komende vijf jaar ontbreken die in de koopsector, ook daarna zijn er geen plannen voor zulke woningen. 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).

De afgelopen jaren zijn er veel eengezinswoningen gebouwd in Oostindie. De laatste daarvan worden nu verkocht. Daarna ontbreken ook zulke plannen. Gelet op de lange aanlooptijd van locaties, geven we ook die behoefte een plek in de zoektocht. Bovendien blijft er vraag naar gezinswoningen, dat is reden genoeg om ze ook in toekomstige woningbouwprogramma's op te nemen.

Een brede ruimtelijke visie nodig

Binnendorps bouwen kan het aangezicht van Leek en Tolbert sterk verbeteren, en past bij de woonwensen van inwoners. Wonen is ook een middel om plekken kwaliteit te geven. Deze insteek vereist echter grote ruimtelijke ingrepen en brengt enkele obstakels mee:

- Veel locaties langs de centrale as van Leek hebben een andere functie: bedrijven, winkels, sport. Ontsluiting is nu al een probleem bij bedrijven, ook verplaatsing is complex. Hierover moet nu al nagedacht worden.
- Grond is veel in handen van derden. De gemeente moet tot publiek-private samenwerkingen komen tussen de gemeente en eigenaren. Niet tegenover de markt gaan staan, maar binnen voorwaarden mét de markt werken. Ook actief grondbeleid is een optie, maar dat brengt wel risico's met zich mee.

Hiervoor kiezen vereist een lange adem en durf. Toch is het zaak nú al te beginnen met die plekken verkennen. Anders droogt het aanbod te snel op en leveren Leek en Tolbert niet de bijdrage aan de woonvraag die het kan leveren.

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

LOCATIES ONDERZOCHT



AANVULLENDE MOGELIJKHEDEN

Professionals en bewoners wezen plekken aan

Zowel professionals als inwoners droegen bij aan het herkennen van aanvullende ontwikkelmogelijkheden. Uiteraard hebben deze locaties nu nog geen status, en zijn er vele 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.

Mogelijke nieuwbouwlocaties onderzocht

Hierna presenteren we de locaties die als aanvulling op bekende plannen genoemd zijn *door bewoners of in de eigen organisatie*. Er zijn locaties aangewezen die overlappen met bekende plannen. Bewoners wijzen bijvoorbeeld op de IJbaanlocatie (Tolbert), Oostindie, een deel overlap met het Industriepark en het huidige gemeentekantoor. Die zijn niet opgenomen in het overzicht hierna, waarin we een afweging maken.

Van verschillende varianten naar één visie

We hebben enkele scenario's uitgewerkt, steeds gestoeld op een principe dat gekozen kán worden voor ontwikkeling van Leek-Tolbert. De consequenties daarvan hebben we intern besproken met vertegenwoordigers van verschillende disciplines bij de gemeente. De besproken opties:

- 1A. Inbreiden met gemengd programma
- 1B. Inbreiden met accent op gestapeld programma
- 2A. Ook uitbreiden: inbreiden + Tolbertervaart Noord + Kerkweg en zone Leek-Nietap
- 2B. Focus op uitbreiden: heel Tolbertervaart ontwikkelen, minder binnendorpse herontwikkeling nodig + Kerkweg en zone Leek-Nietap
3. Scenario 'Alles', alle aangewezen locaties uitwerken om zoveel mogelijk aan de ambities in het coalitieakkoord te kunnen voldoen.

Op basis van de uitkomsten van deze bijeenkomst hebben we de scenario's teruggebracht tot één advies voor te nemen stappen om te komen tot één ruimtelijke visie voor Leek en Tolbert. Zie daarvoor hoofdstuk 5.

Berekening programma-indicatie per locatie

De gemeente kan keuzes maken in locaties voor verdere uitwerking, in programma en dichtheid van iedere locatie. 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 is een toelichting te vinden.

LOCATIEAFWEGINGEN

✓: Nu actief verkennen	?: Achter de hand, lange termijn	×: Weinig kans / ongewenst
<p>1, 6 en 9 (bedrijventerreinen) en 12 (RSG de Borgen): er is consensus dat deze gebieden tussen de woonwijken op termijn verplaatst en herontwikkeld moeten worden. Deze locaties omzetten naar woningbouw kan het aanzien en de leefbaarheid van Leek en Tolbert sterk verbeteren en in een vraag naar wonen voorzien. Op lange termijn kan het ruimte aan honderden woningen bieden. Dat zal echter sterk gefaseerd gebeuren, naar verwachting. In totaal 300 tot 600 woningen mogelijk.</p>	<p>2(+) Achter de Kerkweg en driehoek Nietap: het hier te ontwikkelen gebied kan in potentie veel groter worden, als samenwerking met de provincie Drenthe en gemeente Noordenveld wordt gezocht. Dan ontstaat er een kans om de driehoek tussen Leek en Nietap te ontwikkelen. Alleen het deel binnen de gemeentegrens ontwikkelen, is niet optimaal. We willen M2 en M2+ zodanig ontwikkelen dat beide locaties afzonderlijk goede woongebieden worden. In potentie tot 200 woningen.</p>	<p>8 Midwolderweg e.o.: gebied onderdeel van natuurnetwerk, inclusief waardevolle houtsingels. Daarom ongeschikt voor bebouwing. Bovendien onderdeel van landgoed Nienoord, het heeft dus landschappelijke waarde.</p>
<p>3 gemeentehuisterrein: De gehele gemeentewerf kan herontwikkeld worden. We schrijven een prijsvraag uit voor het ontwikkelen van woningbouw op deze locatie.</p>	<p>4 Oude Zuiderweg: dit is een groen gebied binnen Leek. Het heeft natuurlijke waarde, maar is ook belangrijk voor wandelaars. Enkele tientallen woningen als inzet, tot 160 mogelijk.</p>	<p>3 gemeentehuisterrein: het omliggende gebied moet groen blijven. Dit maakt onderdeel uit van een belangrijk groen gebied in Leek, een samenhangend landschap</p>
<p>10 Tolbertervaart-Noord: dit gebied is zowel door bewoners als gemeente aangewezen als potentiële locatie. De locatie geldt ook als zoekgebied voor nieuwe sport- en onderwijsvoorzieningen – die ruimte is er dus niet voor wonen. De locatie geldt als aanvulling op binnendorps ontwikkelen. Opgeteld is er ruimte voor ruim 250 kavels / tweekappers of ruim 500 woningen in een gemengd programma.</p>	<p>10+ Tolbertervaart-zuid: een controversiële locatie, vooral vanwege het verschil tussen antwoorden van bewoners van Leek en Tolbert. Tolbertenaren zijn veel vaker tegen en minder vaak voor het gebruiken van deze uitleglocatie. Is wel een gebied dat eerder is onderzocht, op lange termijn kan dit weer in beeld komen. Aanvullend 200 tot bijna 400 woningen.</p>	
<p>5 Rodenburg: een sportterrein met –hal waarvan de faciliteiten verouderd zijn. Ze sluiten niet aan op de omgeving. Hier liggen kansen voor herontwikkeling, eventueel met woningbouw, waarbij gekeken moet worden naar verplaatsing van de sportlocatie. Tot 250 woningen.</p>	<p>11 Diepswal: ook hier verplaatsing overwegen, bedrijvigheid nu overlastgevend. Verplaatsing is minder urgent volgens bewoners. Aantal woningen onbekend.</p>	



LOCATIEAFWEGINGEN

Groene en gele locaties, programma en zekerheid

Met een behoefte tot 2040 van ca. 1.600 woningen in het hoge scenario, en een planvoorraad van op dit moment 600-900 woningen, zijn er honderden woningen aan extra planruimte nodig. Een groot deel van de locaties kent nog grote onzekerheden. We gaan daarom uit van ca. 2.100 woningen planruimte (1.600 * 130%). Extra capaciteit van 1.200 tot 1.500 biedt speelruimte om daadwerkelijk tot ontwikkeling te komen, van de juiste woningen op het juiste moment.

De optelsom van 'groene' locaties (inclusief Tolbertvaart-Noord en Midden) biedt, bij keuze voor een lage bebouwingsdichtheid, ruimte voor ca. 1.400 woningen. Dat is mogelijk voldoende. Bij hoge dichtheid is er voldoende capaciteit: 2.200 woningen. Hoe groter het succes, de dichtheid en het tempo op binnendorpse locaties, hoe kleiner de benodigde aanspraak op Tolbertvaart.

Relatie met het landschap

Leek is aan het einde van de 16^e eeuw ontstaan na het graven van het Leekster Hoofddeep in verband met verveningen. Het dorp is lang een centrum voor scheepvaart geweest, de industriële geschiedenis is nog steeds terug te zien.

Leek is volgens de omgevingsvisie van de gemeente gepositioneerd in het wegdorpenlandschap. Dit kenmerkt zich door de houtsingels die haaks op de wegen staan en de landgoederen. Samen vormen zij het besloten parkachtige karakter van de bebouwingslinten. De landgoederen, zoals Nienoord, zijn duidelijk terug te vinden, maar de voormalige houtsingels zijn in de loop der jaren verloren gegaan.

In de omgevingsvisie wordt verder gesproken over het verbeteren van de verbinding tussen het landgoed Nienoord en centrum van Leek. De bedrijventerreinen Leeksterveld en Leeksterhout zijn aangewezen om uit te breiden. Deze twee locaties langs dragen bij de bloeiende

economische groeizone langs de A7. De noord-zuidverbinding vraagt volgens de gemeente aandacht. De verbinding tussen Leek en Zuidhorn zal daarom versterkt worden.

Aan de oostkant van Leek liggen ecologische hoofdstructuren (waaronder Natura 2000-gebied het Leekstermeer) en landgoed Nienoord. Uitbreiding kan daardoor niet, of in elk geval niet grootschalig. Het westen van Leek en Tolbert heeft minder unieke natuurwaarden, maar daar zijn de oude landschappelijke structuren nog wel duidelijk zichtbaar. Het maakt uitbreiding richting de westkant van Leek-Tolbert logischer dan richting de oostkant, waarbij wel aandacht nodig is voor inpassing van nieuwbouw in die bestaande structuren. Die zorgen nu voor een verfijning van het landschap, met vaarten, houtsingels en sloten.

Ten zuiden van Leek ligt een ontginningslandschap, het meest recente van de drie landschappen rond Leek – vooral veldachtig. Dit gebied ligt grotendeels in Noordenveld.

IV

OPGAVEN BESTAAND

PLEKKEN IN BESTAANDE VOORRAAD
AANPAKKEN



KANS VOOR DOORSTROMING

Met nieuwbouw het aanbod gevarieerder maken

Uit de tabel hieronder blijkt dat het aanbod in Leek-Tolbert op dit moment sterk gericht is op gezinnen. Bijna de helft van de woningen is vrijstaand of tweekapper.

Appartementen of studio's 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 enquête 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	1803	25%
Hoekwoning	961	13%
Tussen/rijwoning	1319	18%
Vrijstaande woning	1481	21%
Geschakelde woning	89	1%
Meergezinswoning	873	12%
Overig	652	9%
Totaal	7178	100%

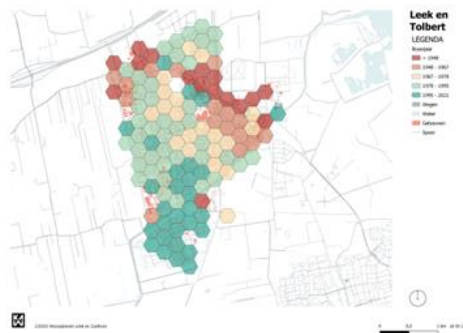
▲ Woningvoorraad Leek en Tolbert



OPGAVEN BESTAAND

Doorstroming kans voor woningverbetering

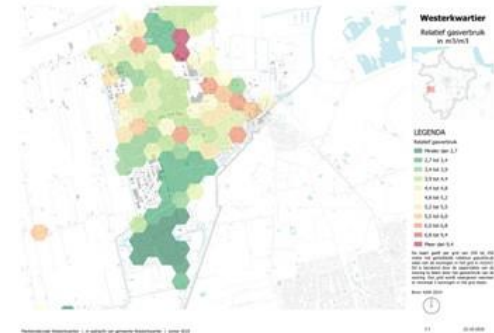
Oudere en goedkope woningen zijn niet per se een probleem. Ze bieden ook een kans voor huishoudens met een lager inkomen om tóch een woning te kunnen kopen. Waar er voor nieuwbouw instrumentarium bestaat om bepaalde doelgroepen te helpen (zoals een huisvestings-en/of doelgroepenverordening), is dat bij de bestaande voorraad lastiger. De gemeente heeft al een fonds wonen ingesteld, voor verduurzaming van woningen en ondersteuning van starters. Dit draagt bij aan doorstroming en verduurzaming van de bestaande voorraad.



▲ Bouwjaar

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 investeert al met subsidieregelingen en leningen, het is belangrijk dat deze goed onder de aandacht worden gebracht. Er zijn ook Rijksfondsen beschikbaar, maar die zijn niet langjarig en worden niet altijd over alle gemeenten verdeeld.



▲ Relatief gasverbruik (m³ gas/m³ woonruimte)

VERBETERING VAN PLEKKEN

Oudere woningen met een 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 oudere woningen staan (jaren '60 en '70), die vaak ook een hoger relatief gasverbruik hebben, zoals bekend uit het woningmarktonderzoek (2019).

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). Tav het isoleren 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?

- Noordelijk deel Tolbert, met de oudste woningen
- Hofjes met kleinere gezinswoningen in Tolbert
- Enkele clusters van sociale huurwoningen in Leek, die gebouwd zijn in de jaren '60 en '70 en aan renovatie toe zijn.

Locaties	Toelichting bij de antwoorden van bewoners
V1 Tussen Hoofdstraat en Oldebertweg	Oudste woningen van Tolbert, maar niet karakteristiek en ook relatief lage m ² -waarde.
V2 Westkant Rodenburg	Uitleglocatie uit de jaren '70. Combinatie huur en koop.
V3 De Baander en De Deel	Minder urgent: niet heel vaak genoemd, gasverbruik, bouwjaar en m ² -waarde niet veel slechter dan overig Leek/Tolbert.
V4 rondom Jonkerslaan	Cluster sociale huurwoningen. Eventueel verkopen en (laten) opknappen, of verduurzaming door corporatie.
V5 rondom Romboutstraat	Cluster sociale huurwoningen. Eventueel verkopen en (laten) opknappen, of verduurzaming door corporatie.
V6 rondom Waezenburglaan	Cluster sociale huurwoningen. Eventueel verkopen en (laten) opknappen, of verduurzaming door corporatie.



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 Leek en Tolbert 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 ons duurzaamheidsbeleid werken we verder uit wat onze plannen zijn voor vergroening en verduurzaming
- Corporatie of woningeigenaren ondersteunen bij verduurzaming, en onze eigen investeringen hier goed op laten aansluiten.

V ADVIES

KEUZES EN EERSTVOLGENDE STAPPEN



ONTWIKKELINGEN



Legenda: de uit te werken strategie op de kaart

Gebied met potentie voor woningbouw – dus nu plannen maken. Deze strook bevat ook bedrijventerreinen en sportvelden, daarvoor moet een nieuwe locatie gevonden worden.



Locatie op termijn geschikt voor woningbouw – uitbreidingslocaties die we achter de hand houden. We gaan in gesprek met Noordenveld over het gebied bij Nietap.



Huidige bedrijventerreinen die (op termijn) verplaatst moeten worden. We streven naar een kern gericht op wonen, daarbinnen is geen ruimte voor bedrijvigheid vanaf cat. 3



Bedrijventerrein Leeksterhout, dat verder uitgebreid kan worden om ruimte te bieden aan de bedrijven die nu in Leek zitten.



Sportvelden Rodenburg. Een terrein dat óf opgeplust moet worden met de bestaande functie, óf een nieuwe locatie moet krijgen om plek voor woningbouw te creëren.



Afslag A7. Er zijn nu twee afslagen (33 en 34) van belang voor Leek. Met de groei van Leek neemt de druk hierop wel toe, daarom werken we nu al aan een verkeersplan.



Voorgestelde verbetering van de weg parallel aan de Rijksweg (dichte lijn, langs de A7) en aanleg van een ringweg om Tolbertervaart – een idee voor de lange termijn waarmee ook Oostindie beter ontsloten kan worden.

ADVIES 1: MAAK EEN MASTERPLAN

Herontwikkeling centrale as van Leek

De centrale as van Leek biedt potentie om in een groot deel van de woonvraag te kunnen voorzien, kwaliteit toe te voegen en de entree van het dorp te verbeteren. Het gaat om de zone Nietap – centrum Leek – Tolberterstraat – Oldebertweg – De Holm. Een actiegericht masterplan is nodig om de potentie weer te geven.

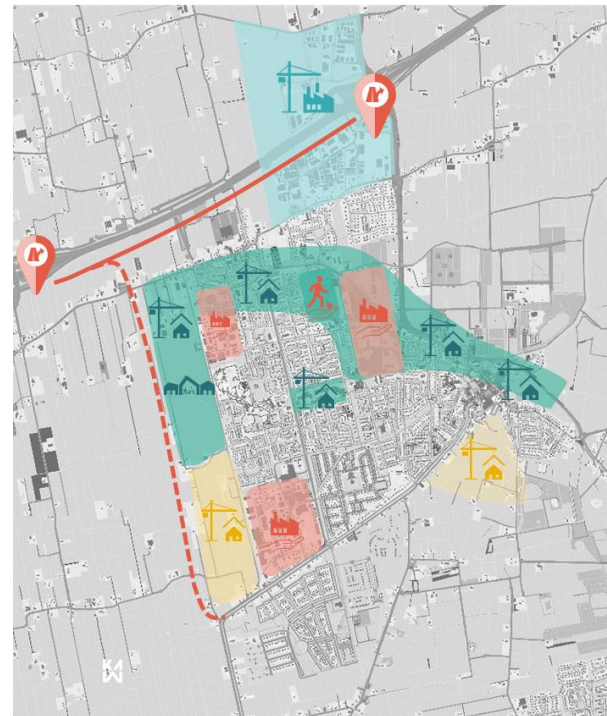
- Maak een wensbeeld waarin de vele locaties in de tijd transformeren tot een gevarieerd programma aan wonen, inclusief herhuisvesting van bedrijven – en mogelijk de sportvelden – en een oplossing voor ontsluiting.
- De functies nu aanwezig in deze as (industrie, sport) functioneren nu niet optimaal, mede vanwege de ontsluiting. Een nieuwe locatie kan die functies ook helpen.
- Geef aan welke kwaliteit gezocht wordt bij herontwikkeling tot wonen. De gemeente kan zelf ontwikkelingen starten, en aan particulieren/ ontwikkelaars meegeven binnen welke voorwaarden zij initiatief kunnen tonen.

Dit levert in potentie ruimte op voor honderden woningen.

Hoe gaan we woningbouw versnellen?

- Door het aanwijzen van Tolbertervaart-Noord als kleine uitleglocatie voor woningbouw. Hier spelen minder ingewikkelde vraagstukken zoals bedrijfsverplaatsing. Maar dit kan niet de enige locatie zijn, het maakt onderdeel uit van het grotere plan.
- Door samenwerking met gemeente Noordenveld voor het ontwikkelen van een uitleglocatie waarmee Leek en Nietap meer naar elkaar toe gebracht worden.
- Door het zoeken van nieuwe locaties voor de nu aanwezige industrie en sportvoorzieningen. We onderzoeken daarbij of deze ruimtevraag op lange termijn blijft bestaan en er dus wel behoefte is om een nieuwe locatie (bij Leek) te vinden.

Al deze projecten tegelijkertijd opstarten is nodig, ook vanwege de lange doorlooptijden. Dat vereist meer menskracht en geld dan er nu beschikbaar is, daarom moet dit masterplan dienen als aanjager bij provincie en Rijk. Zie ook Advies 4 Vraag ondersteuning.



ADVIES 2: ZET CONCRETE STAPPEN OP LOCATIES

Er zijn meerdere binnendorpse initiatieven in voorbereiding. Het is van belang dat zij allen vooruitkomen. Een belangrijke bekende locatie is het huidige gemeentekantoor. Daar zijn eerste verkenningen gedaan. Zet dat met tempo door.

Tot 2040 is er behoefte aan **plannen voor 1.200 tot 1.500 extra woningen, bovenop de al bestaande plannen**. Met de locaties die binnen de transformatiezone vallen kunnen, afhankelijk van het programma, **soortgelijke aantallen** ontwikkeld worden. Dat *kán* voldoende zijn, afhankelijk van hoe de vraag zich ontwikkelt. Er is dan wel nu op meerdere fronten een begin nodig. Er zijn nog wel erg veel onzekerheden.

Randvoorwaarden stellen bij ontwikkelingen

Op locaties waar particuliere partijen kunnen gaan ontwikkelen, stellen we kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden waar ontwikkelaars aan moeten voldoen. Als gemeente beoordelen we of een project voldoende toevoegt aan de bestaande voorraad en of het op lange termijn in de behoefte blijft voorzien.

Waar gaan we nu stappen zetten?

- We onderzoeken actief de verplaatsing van sportpark Rodenburg en RSG De Borgen. De locaties lenen zich voor wonen. Een combinatie met verplaatsing van deze voorzieningen biedt kansen voor zowel wonen als sport en onderwijs.
- Langs de centrale as van Nietap tot Tolbert zijn veel locaties in handen van derden. We onderzoeken in meer detail welke planologische kansen en obstakels deze plekken kennen. Partijen mogen met een voorstel komen voor ontwikkeling.
- Gezien de complexiteit van deze locaties gaan we ervan uit dat ontwikkeling niet direct en in stapjes op gang komt. Daarom werken we parallel aan het onderzoeken van Tolbertervaart-Noord als uitleglocatie voor circa 125-225 woningen. Daar is een ruim opgezet programma het meest passend.

Hoewel verplaatsing van functies en ontsluiting in veel gevallen randvoorwaardelijk zijn voor woningbouw, laten we ons daar nu niet door weerhouden. Dat zijn obstakels die gaandeweg opgelost moeten worden.



ADVIES 3: ONDERZOEK OOK UITBREIDING NADER

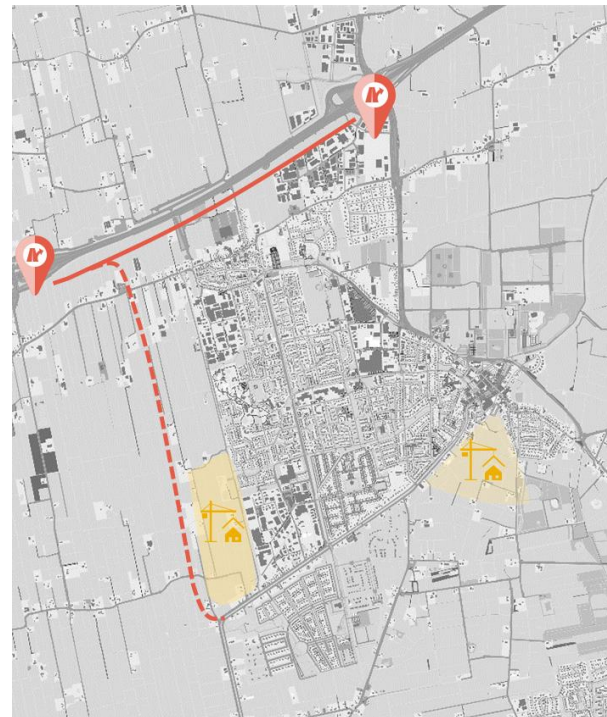
Nodig voor groei, maar niet i.p.v. transformatie

Willen we grote aantallen woningen kunnen toevoegen, dan zijn ook uitleglocaties nodig. Deze komen in beeld als de vraag op de lange termijn blijft, of als binnendorpse locaties toch niet voor woningen beschikbaar komen. Twee gebieden zijn interessant: Tolbertervaart (de rest van het gebied, niet alleen de noordkant) en het gebied tussen Leek en Nietap. Als beide gebieden volledig ontwikkeld worden, kan dit tot 550 à 900 extra woningen opleveren. Lagere aantallen in combinatie met landschapsontwikkelingen (extra groen toevoegen) zijn ook denkbaar.

- Bovenop de transformatie van de centrale as is ontwikkeling van Tolbertervaart als uitleglocatie nodig. Dit gebied is al onderzocht en opgenomen in de IGS Leek-Roden, met de huidige druk op de woningmarkt en blijvende vraag vanuit de markt is nu het geschikte moment om uitbreiding hier opnieuw te onderzoeken
- Kijk over de provinciegrens heen. Stedenbouwkundig is met name de locatie bij Nietap belangrijk om uit te werken: het brengt beide kernen bij elkaar.

Betere ontsluiting een voorwaarde

Randvoorwaarde voor uitbreiding is een oplossing voor verkeer. Hiermee sluiten we in dit woonplan aan op de nieuwe Verkeersvisie. Daaruit, en uit de interne sessies met professionals bleek dat verbetering van de ontsluiting nu al nodig is na de groei van Oostindie, én voor verdere ontwikkeling van Roden. Ook hier is samenwerking met Noordenveld en Drenthe nodig.



4. ZOEK ONDERSTEUNING!

Opnieuw in gesprek met Noordenveld en provincies

De intergemeentelijke structuurvisie die de voormalige gemeente Leek samen met Noordenveld heeft gemaakt, heeft een doorkijk tot 2030. Sinds de afronding ervan is er weliswaar veel veranderd, maar zijn dingen ook veel hetzelfde gebleven. Zo is de Zuiderzeelijn/Lelylijn wederom in beeld als mogelijke ontwikkeling. Langs de A7 bij Leek-Tolbert is al wel een strook gereserveerd voor een eventuele Lelylijn, vanwege de grote onzekerheid daarover zijn de mogelijke volkshuisvestelijke consequenties geen onderdeel van dit woonplan.

Ook komt Tolbertervaart opnieuw in beeld als uitleglocatie. Er werd ook al gerept van uitbreiding van het centrum over het industrie- en het sportpark, nieuwe bedrijvigheid ten noorden van de A7 en versterking van de infrastructuur. Woningbouw in Drenthe tussen Leek en Roden is ook weer gesuggereerd. De huidige inzichten kunnen opnieuw basis zijn voor gesprek met Noordenveld en de provincies. Zowel vanwege deze terugkerende thema's bij woningbouw, als vraagstukken rondom ontsluiting, is

samenwerking met gemeente Noordenveld en provincie Drenthe urgent geworden. We gaan het gesprek aan met deze partijen om ontwikkelrichtingen te verkennen.

Schakel hulp in en zoek samenwerking

Binnendorps transformeren vergt specifieke ervaring, menskracht en middelen. We benutten de lobby, ook via de provincie en regio, om ondersteuning te krijgen bij zulke complexe ontwikkelingen. De al eerder genoemde geldzekerheid is belangrijk bij gewenste ontwikkelingen, ook daarbij kunnen Rijk en provincie helpen. Dat geldt net zo goed voor de benodigde investeringen in verduurzaming en verbetering van bestaande woonwijken en de openbare ruimte.

Hoe gaan we om met risico's en grondbeleid?

Bij grootschalige ontwikkelingen horen altijd risico's. We stellen eisen aan aantallen en betaalbaarheid van woningen. 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. Dat laten we op voorhand weten aan geïnteresseerde ontwikkelaars, zie ook H2

Ook bij economisch minder gunstige tijden blijven we werken aan de langetermijnvisie en laten we geen plannen afvallen. Zeker projecten waar gemeentelijke middelen gebruikt worden zetten we door. Door risico's te benoemen en hier maatregelen tegenover te zetten helpt het partijen om risico's beheersbaar te houden. Per locatie wegen we af wat de beste vorm van grondbeleid is: actief of passief? Daarbinnen zijn meerdere mogelijkheden, waarbij meer controle betekent meer werk en risico's voor ons, en overlaten aan de markt betekent dat er minder sturingsmogelijkheden zijn.

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%. 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. We hanteren op elke locatie een afslag van 40% als gemiddelde. 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	RIJ	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 Leek 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	Gemiddeld
		RIJ	2^1	RIJ	HOF	APP	RIJ	2^1	RIJ	HOF	APP				
		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

Per locatie kijken, niet al het gebied is ontwikkelbaar

Onderdeel van dit woonplan is de herontwikkeling van de centrale as van Leek. Niet die hele strook is geschikt voor woningbouw, of heeft nu al die functie. Daarom bepalen we het draagvermogen per locatie, om een inschatting te geven van hoe ver we met iedere locatie kunnen komen voor het invullen van de vraag.

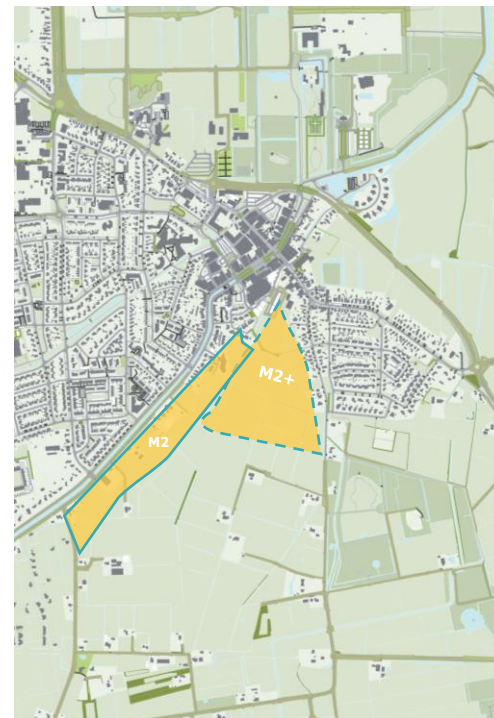
In het gebied tussen Leek en Nietap – dat grotendeels in Drenthe ligt – kunnen in twee plangebieden tussen de 150 en 230 woningen ontwikkeld worden. In het beste scenario wordt dit gebied in één keer ontwikkeld, daarvoor is samenwerking met Noordenveld nodig.

Hoge dichtheid

	VRIJ	2^1	RIJ	HOF	APP	TOT	
M2 Achter de Kerkweg 2,4 hectare netto	B4	6	15	21	18	0	60
		(Middel)grote locatie met grondgebonden mixprogramma					
M2+ 'Oksel' Nietap 4,8 hectare netto	B1	0	0	67	58	58	182
		(Middel)grote locatie met gestapelde accenten, compact grondgebonden					

Lage dichtheid

	VRIJ	2^1	RIJ	HOF	APP	TOT
B5	19	12	0	0	0	31
	(Middel)grote locatie met vooral kavels					
B4	12	30	42	36	0	120
	(Middel)grote locatie met grondgebonden mixprogramma					



AANTALLEN PER LOCATIE

Groot programma te behalen bij transformatie

De locaties langs de centrale as die nu niet gebruikt worden voor woningbouw, hebben daar wel veel potentie voor. Afhankelijk van de gekozen programma's kunnen er tussen de 450 en 750 woningen komen, als ze alle drie geheel ontwikkeld worden. We onderscheiden het gebied ten noorden van de Oldebertweg (M4, de driehoek Oude Zuiderweg – Midwolderweg – Oldebertweg), locatie gemeentehuis (M3) het Industriepark (M1) en de sportvelden en –hal Rodenburg (M5). De grote winkels die daartussen liggen – met name supermarkten en bouwmarkten – nemen we niet mee. Deze functie verplaatsen wordt nog lastiger en is om ruimtelijke redenen ook minder urgent. Daarnaast is er de huidige RSG De Borgen locatie. Daar passen naar verwachting 75 tot 100 woningen.

Hoge dichtheid

	B1	VRIJ	2^1	RIJ	HOF	APP	TOT
M1 Industriepark		0	0	109	94	94	296
		(Middel)grote locatie met gestapelde accenten, compact grondgebonden					
7,8 hectare netto							
M3 Gemeentehuis		3	8	11	9	8	40
		(Middel)grote locatie met gestapelde accenten, mix					
1,4 hectare netto							
M4 Oude Zuiderweg e.o.		0	0	59	50	50	160
		(Middel)grote locatie met gestapelde accenten, compact grondgebonden					
4,2 hectare netto							
M5 Sportvelden Rodenburg		0	0	92	79	79	251
		(Middel)grote locatie met gestapelde accenten, compact grondgebonden					
6,6 hectare netto							
M12 RSG De Borgen		0	0	38	32	32	103
		(Middel)grote locatie met gestapelde accenten, compact grondgebonden					
2,7 hectare							

Lage dichtheid

	B2	VRIJ	2^1	RIJ	HOF	APP	TOT
		18	44	61	53	47	222
		(Middel)grote locatie met gestapelde accenten, mix					
		7	14	0	0	8	29
		(Middel)grote locatie met gestapelde accenten, kavels					
		11	26	37	32	0	105
		(Middel)grote locatie met grondgebonden mixprogramma					
		15	37	52	45	40	188
		(Middel)grote locatie met gestapelde accenten, mix					
		6	15	21	18	16	77
		(Middel)grote locatie met gestapelde accenten, mix					



AANTALLEN PER LOCATIE

Verder transformeren en eventueel uitbreiden

Rond de rotonde Oldeberterweg / Auwemalaan (M9) zitten nu enkele panden die geen woonfunctie krijgen. Hier is ruimte denkbaar voor enkel appartementen, of een gemengd programma. Het bedrijventerrein Oldebert kan, samen met de bedrijventerreinen in Leek, verplaatst worden en transformeren naar een gebied met een gemixt woonprogramma. Tolbertervaart is de meest logische uitleglocatie: eerder onderzocht in het IGS en ook in dit traject weer naar boven gekomen. Wel maken we onderscheid tussen het minder controversiële noordelijke gedeelte (M10) en het gehele gebied M10+ – waar bewoners nu meer weerstand tegen uitspraken. Tussen de 800 en 1.400 woningen zijn hier denkbaar. Let wel dat dit betekent dat er volop ingezet moet worden op transformatie, verplaatsing én uitbreiding.

Hoge dichtheid

	B1	VRIJ	2 [^] 1	RIJ	HOF	APP	TOT
M6 Bedrijven-terrein Oldebert		22	54	76	65	58	274
9,6 hectare netto		(Middel)grote locatie met gestapelde accenten, mix					
M9 Oldeberterweg / Auwemalaan		0	0	0	0	72	72
1,2 hectare netto		Kleine locatie met gestapeld programma					
M10 Tolbertervaart Noord en Midden		52	129	181	155	0	518
20,7 hectare netto		(Middel)grote locatie met grondgebonden mixprogramma					
M10+ Tolbertervaart Zuid		38	94	131	113	0	375
18 hectare		(Middel)grote locatie met grondgebonden mixprogramma					

Lage dichtheid

	B2	VRIJ	2 [^] 1	RIJ	HOF	APP	TOT
		24	60	84	72	0	240
		(Middel)grote locatie met grondgebonden mixprogramma					
		3	8	11	9	0	30
		Kleine locatie met gemengd laagbouw programma					
		166	104	0	0	0	269
		(Middel)grote locatie met vooral kavels					
		120	75	0	0	0	195
		(Middel)grote locatie met vooral kavels					



DORPSWOONPLAN LEEK EN ZUIDHORN
KAW Architecten en Adviseurs

OPDRACHTGEVER
Gemeente Westerkwartier

PROJECTTEAM
Daniel Depenbrock
Thomas van Zeewijk Vink

STATUS
Definitief

DATUM
Juni 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

