

ZEVENHUIZEN

DORPSWOONPLAN

In opdracht van
Gemeente Westerkwartier
Juni 2024



BügelHajema
Pauze voor de leefomgeving





SAMENVATTING	4
1. INLEIDING	6
2. BESTAANDE KADERS EN PLANNEN	10
3. INVENTARISATIE BEHOEFTE EN LOCATIES	16
4. BEHOEFTE EN LOCATIES NADER BESCHOUWD	21
5. ADVIES	32
6. VOORWAARDEN	35

S

SAMENVATTING



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

SAMENVATTING

Dorpswoonplannen in het westerkwartier

De gemeente Westerkwartier maakt woonplannen voor alle kernen in de gemeente om te verkennen waar woningbouw kan komen in de dorpen. Dit rapport is in samenwerking tot stand gekomen. KAW en BügelHajema hebben samen met de gemeente, de woningcorporatie en inwoners van het dorp de mogelijkheden voor woningbouw in beeld gebracht.

Waar wil men gaan bouwen?

In Zevenhuizen zijn er volop kansen voor ontwikkeling. Inwoners staan open voor diverse mogelijkheden. In eerste instantie wordt gekeken naar mogelijkheden om 20 tot 30 woningen toe te voegen. Een hogere prognose moet onderzocht worden. Prioriteit nummer één ligt bij de ontwikkeling van locatie Pruim. Op korte termijn kan daarnaast locatie M3 worden ontwikkeld, als aanvulling op de bestaande ontwikkelingen in Zevenhuizen Oost, gericht op betaalbare woningen. Daarnaast wordt geadviseerd om de mogelijkheden voor een combinatie van wonen en werken te verkennen op locatie M4.

Doorkijk 2040

Locatie M5 en M7 zijn potentiëel geschikt voor een grotere uitbreiding van Zevenhuizen. Als de school naar locatie nabij het MFC wordt verplaatst, is een bredere ontwikkeling met woningbouw denkbaar. Ook als de woningbehoefte op termijn weer groeit, of als er een aanvullende behoefte wordt aangetoond, zijn dit interessante locaties om te verkennen.



1

INLEIDING



1. AANLEIDING EN DOEL

Woonplannen als uitvoering van de Woonvisie

De gemeente Westerkwartier maakt woonplannen voor alle kernen in de gemeente. Dat is een uitvloeisel van de gemeentelijke woonvisie en het onderliggend marktonderzoek. Daarin werd duidelijk dat niet in alle kernen in de woonbehoefte wordt voorzien.

Zevenhuizen is een levendig dorp gelegen aan de rand van gemeente Westerkwartier. Met ongeveer 2700 inwoners is Zevenhuizen een middelgroot dorp in de gemeente Westerkwartier. Inwoners van Zevenhuizen hebben een sterke binding met het dorp en er is ook sprake van onderlinge verbondenheid tussen de dorpsbewoners. Er is een actief verenigingsleven voor zowel sport als andere activiteiten in het dorp. Zevenhuizen wordt in de woonvisie van de gemeente Westerkwartier als basisdorp beschouwd, waarbij vooral wordt ingezet op het behoud van voorzieningen en voldoende huishoudens. Dit dorpswoonplan sluit aan bij deze visie en streeft naar een toekomstbestendige gemeenschap voor Zevenhuizen.

Dorpsvisie Zevenhuizen 2023-2034

Vereniging voor Dorpsbelangen Zevenhuizen DES presenteerde haar dorpsvisie met specifieke aandacht voor wonen. Wens is dat er voor het dorp de komende tien jaar genoeg woningen voor jong en oud beschikbaar zijn, en voldoende (sport)verenigingen en voorzieningen die het wonen in Zevenhuizen aantrekkelijk maken. Ook is er een aantal acties benoemd, waaronder:

- betaalbare en duurzame woningen voor starters, doorgroeiers, alleenstaanden en ouderen;
- wonen waar 'zorg naar behoefte' geboden kan worden;
- meer mogelijkheden voor wonen en werken;
- leegstaande panden omzetten wonen of bedrijfsruimte.

De visie sluit daarmee goed aan bij het woonplan.

Doel: visie op en richtlijn voor planvorming

Een woonplan geeft inwoners, de woningcorporatie en de gemeente inzicht in wat er in een dorp nodig is op het gebied van wonen, en waar dit zou kunnen. Het woonplan biedt het dorp perspectief voor woningbouw. Het woonplan is geen hard toetsingskader. Het dient als startpunt voor het opstarten van projecten of locatiestudies.



1. AANLEIDING EN DOEL

Wijzigingen ten opzichte van de eerste ronde

In 2022 is de gemeente Westerkwartier gestart met het opstellen van dorpswoonplannen. In de eerste ronde is voor Aduard, Boerakker, De Wilp, Grijskerk, Leek/Tolbert Zuidhorn/Briltil, Oldehove en Oostwold het dorpswoonplan opgesteld.

In 2024 is de tweede ronde gestart voor de dorpen Ezinge, Grootegast, Marum, Noordhorn, Oldekerk/Niekerk/Faan en Zevenhuizen. Ten opzichte van de eerste ronde zijn er wijzigingen aangebracht in het proces en het uiteindelijke plan. Iedereen was welkom tijdens de dorpsavonden. Ook is de voorbereiding van de dorpsavond uitgebreid. Zowel een sessie van de gemeente als een planologische analyse waren onderdeel van de voorbereiding, zodat de gesprekken tijdens de dorpsavond meer op inhoud gevoerd konden worden. De dorpswoonplannen uit deze tweede ronde verschillen daardoor qua opzet iets van de dorpswoonplannen uit de eerste ronde.

Proces

Voor het opstellen van dit dorpswoonplan zijn de volgende stappen uitgevoerd:

- Analyseren van de woningbehoefte en mogelijkheden door te kijken naar bestaande kaders;
- Een online enquête die door bijna 1.800 bewoners in het Westerkwartier over kansen en opgaven voor wonen volledig is ingevuld;
- Analyse van het dorp en de mogelijke locaties voor woningbouw op basis van de enquête;
- Planologische analyse voor deze locaties;
- Een gesprek over de eerste bevindingen met bewoners tijdens de dorpsavond, een gesprek met dorpsbelangen en twee werksessies van de gemeente met professionals;
- Uitwerken van de bevindingen en aanvullen van het dorpswoonplan met de overweging en het advies;
- Het college van Burgemeester en Wethouders heeft het plan vastgesteld;
- De resultaten zijn in een tweede dorpsavond gepresenteerd;

Resultaat: leeswijzer voor het dorpswoonplan

Het dorpswoonplan geeft een beeld van de vraag en de nu bekende mogelijkheden voor woningbouw. Het plan is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de aanleiding en het doel van het dorpswoonplan.
- Hoofdstuk 2 beschrijft de belangrijkste kaders en beleidsstukken die zijn gebruikt in het dorpswoonplan.
- Hoofdstuk 3 is een inventarisatie van de behoefte, woonwensen en locaties voor woningbouw. Hier wordt beschreven hoe alle locaties en wensen in beeld zijn gekomen.
- Hoofdstuk 4 is de verdieping. Hier worden de resultaten van de gesprekken, de werksessie van de gemeente en de planologische analyse gepresenteerd. Tevens wordt een afweging gemaakt van alle belangen, waardoor de geschikte locaties voor woningbouw naar voren komen.
- Hoofdstuk 5 is het advies met een doorkijk naar 2040.
- Hoofdstuk 6 bevat de voorwaarden voor het dorpswoonplan.

Woonplannen

Wij willen 2400
nieuwe huizen bouwen

Voor 2030
hebben we
veel nieuwe
huizen nodig



Daarom
maken we
voor elk
dorp een
Woonplan



Wij doen dit samen met inwoners,
dorpsbelangen en Wold & Waard

► Door werksessies en
dorpsbijeenkomsten



Het eerste idee
presenteren
wij aan u



Geef uw mening
over de plannen

► Daarna gaan
wij er mee
aan de slag



Het woonplan is klaar,
wij delen het plan met u

► De schop gaat niet direct de grond in.

We maken later een plan waarin we
beschrijven hoe het eruit gaat zien:

- Straten
- Huizen
- Groen
- Water



Deelt u uw reactie?

► Wij zijn benieuwd
naar uw ideeën

Laat het ons weten via
woonplannenperdorp@westerkwartier.nl
of bel ons via 14 0594

2

BESTAANDE KADERS EN PLANNEN

2.1 WONINGVOORRAAD ZEVENHUIZEN

De tabellen en kaart op deze pagina geven een overzicht van de huidige woningvoorraad van Zevenhuizen. Het zijn voornamelijk koopwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen ligt lager dan gemiddeld in de gemeente Westerkwartier (13% t.o.v. +- 20%). In Zevenhuizen staan voornamelijk vrijstaande woningen.

Sector	Aantal	%
Koop	873	80%
Particuliere huur	26	2%
Sociale huur	141	13%
Onbekend	55	5%
Totaal	1.095	100%

Type woningen	Aantal	%
2-onder-1-kapwoning	100	9%
Hoekwoning	64	6%
Tussen/rijwoning	73	7%
Vrijstaande woning	805	74%
Appartement	40	4%
Overig	13	1%
Totaal	1.095	100%

▲ bron: Bag 2022



2.2 KADERS

Bestaande onderzoeken en visies

In de Woonvisie wordt Zevenhuizen genoemd als basisdorp. Er is volgens de Woonvisie tot 2030 ruimte voor het toevoegen van 30 woningen. Het gaat hierbij met name om koopwoningen, mogelijk is een kleine toevoeging van appartementen gewenst. Bij het aantal van 30 is een '+' geteerd, die aangeeft dat er mogelijk ruimte is voor meer woningen. Daarbij is aangegeven dat nader onderzoek gewenst is naar de precieze behoefte wat betreft type, gewenste plek en beschikbare locaties.

In de basisdorpen is het belangrijk dat er steeds locaties ontwikkelbaar zijn om in de vraag te voorzien. In Zevenhuizen ligt de focus op de voortgang in uitvoering van de reeds bekende locaties.

Wat betreft sociale huur benoemt de woonvisie dat in deze dorpen er een toekomstbestendige voorzieningenbasis is om sociale huurders te binden. Er wordt uitgegaan van een stabiele voorraad. Met de instrumenten verkoop, nieuwbouw en sloop kan de voorraad meebewegen met de

	2022 t/m 2029	Sociale huur	Vrije sector	Koop			Segmenten koop		
					Rij	Twee- kapper	Vrijstaand/ kavels	Appartement	Levensloop- bestendig
Zevenhuizen	30+	0	0/+	30+	+	+	+		+

▲ Geschatte behoefte uit de Woonvisie (2020)

vraag. Per dorp is een eigen programma nodig voor beheer, renovatie en eventueel nieuwbouw.

In 2023 heeft een update van de prognose plaatsgevonden voor de gehele gemeente. De behoefte tot 2030 wordt daarin voor Zevenhuizen op 25 geschat. Volgens deze prognose is er na 2030 ruimte voor het toevoegen van nog eens 10 woningen. Gezien de actuele druk op de woningmarkt lijkt het reëel om aan te nemen dat in veel kleinere kernen in de gemeente er tot 2030 meer ruimte is voor het toevoegen van woningen dan de prognose aangeeft. Specifiek voor Zevenhuizen geldt dat er concrete

signalen zijn dat de huidige prognosecijfers te laag liggen. We zien de laatste jaren dat Zevenhuizen steeds weet te groeien, doordat er passend aanbod is. Te lage inschattingen kunnen onnodig belemmerend werken. Maar op dit moment is onduidelijk hoe groot de daadwerkelijke behoefte is. Daarom is het wenselijk om voor Zevenhuizen aan de hand van kwantitatieve en kwalitatieve signalen te komen tot een bijstelling van de prognose.

2.2 KADERS

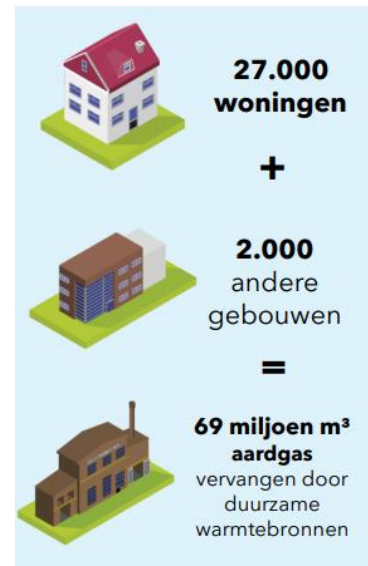
Water en bodem sturend

In 2022 is de kamerbrief "water en bodem sturend" geschreven. Daar wordt aangegeven dat door water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening, we in Nederland ook in de toekomst met een ander en grillig klimaat kunnen blijven leven, wonen en werken. In een veilige omgeving, met een gezonde bodem, voldoende en schoon water. De water- en bodemopgaven staan niet op zichzelf. Ze hangen samen met elkaar, maar ook met andere opgaven in de leefomgeving. Zo kunnen doelen voor klimaatadaptatie, waterkwaliteit en bodem niet los gezien worden van verstedelijking, woningbouw, landbouw en energievoorziening. Een integrale aanpak met alle opgaven in de fysieke leefomgeving is dan ook noodzakelijk, waarbij het water- en bodemsysteem sturend is. In gebiedsprocessen en -programma's zoeken we actief naar functiecombinaties. In sommige gevallen betekent ruimte voor water, minder ruimte voor bestaande functies of bebouwing. Maar er liggen ook kansen voor vernieuwende of andersoortige vormen van landgebruik, bijvoorbeeld op het gebied van recreatie, energie,

natuurinclusieve bedrijven of klimaatadaptieve bebouwing. Een klimaatadaptieve wijze van bouwen leidt bovendien tot een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving. Op deze wijze kan de ruimtelijke kwaliteit van gebieden versterkt worden.

Duurzaamheid

De gemeente Westerkwartier heeft als doel gesteld om in 2030 50% minder CO2 uit te stoten ten opzichte van 2015. Om dit doel te bereiken moet in 2030 20% van de woningvoorraad verduurzaamd zijn (o.a. door middel van isolatie). In 2050 moet de gemeente Westerkwartier aardgasvrij zijn. In de Transitievisie Warmte is vastgelegd hoe deze route de komende jaren afgelegd wordt. Voor de kern Zevenhuizen wordt individuele verwarming met (hybride) warmtepompen voorzien. Er wordt gestimuleerd om dit op natuurlijke momenten (verbouwing, verhuizing) te doen. De komende jaren zal de focus met name liggen op het isoleren van woningen, onder andere via het Nationaal Isolatieprogramma (NIP) en maatregel 29 van Nij Begun.



▲ Bron: Transitievisie Warmte Gemeente Westerkwartier

2.3 BESTAANDE PLANNEN

In Zevenhuizen zijn een aantal relevante ontwikkelingen voor woningbouw. De belangrijkste ontwikkeling is de gefaseerde nieuwbouw in Zevenhuizen Oost (locatie 1 op de kaart). In fase 3 zijn 19 kavels gerealiseerd, waarvan nog 2 kavels beschikbaar zijn. Het worden vrijstaande woningen. Daarnaast wordt fase 4 gerealiseerd, waar 13 kavels in ontwikkeling zijn. Verder wordt de locatie van het Anker, waar voorheen de kerk stond, ontwikkeld voor de realisatie van circa 15 woningen.

Locatie het anker in Zevenhuizen ligt al langere tijd braak. Een ontwikkeling voor 12 woningen staat hiervoor gepland (locatie 2 op de kaart).

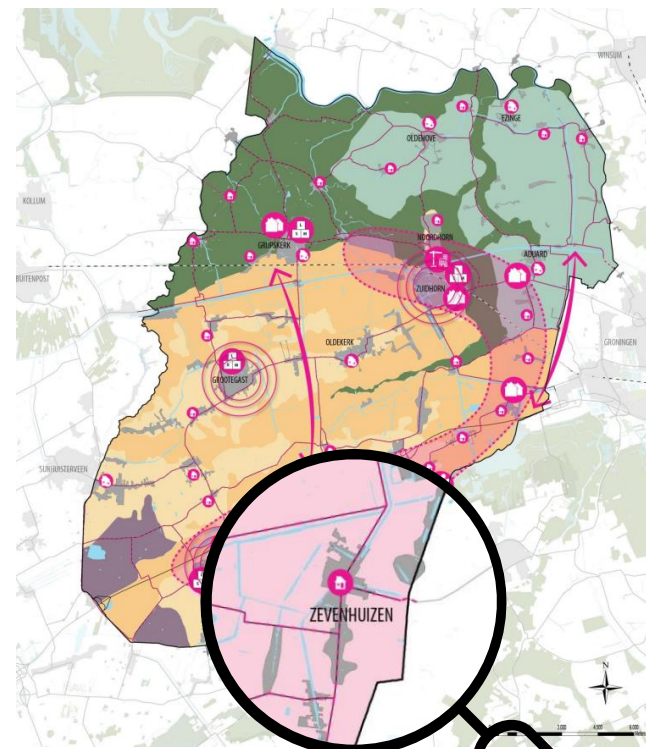
Ook Wold en Waard werkt aan het vernieuwen van de woningvoorraad in Zevenhuizen. Aan het Bosplantsoen en de M.A.D. Bakkerstraat worden in totaal 28 woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De planning is dat de oude woningen eind 2024 worden gesloopt, zodat in 2025 met de bouw gestart kan worden. Daarnaast worden in Zevenhuizen in 2024 en 2025 37 woningen gerenoveerd (locatie 3 op de kaart).



2.4 OMGEVINGSVISIE

Zevenhuizen is een basisdorp in de zuidelijke punt van de gemeente westerkwartier. Het dorp ligt in het Heide- en veenontginningslandschap. Het stelsel van kanalen, vaarten en wijken vormt de basis van het ontginningslandschap. Haaks op de kanalen liggen de wijken. Dit geeft het gebied een duidelijk rationele opzet. De oriëntatie en richting van de verkaveling wisselt en hangt samen met de wijze waarop het gebied stap voor stap is ontgonnen.

De dorpen De Wilp en Zevenhuizen zijn langs het kanaal gegroeid. In het buitengebied liggen de erven als beplante eilanden aan de wegen en vaarten. Hierdoor ontstaan er lange bebouwingslinten met regelmatige doorzichten naar het achterliggende landschap. In het landelijke gebied liggen verspreid boerenerven en bosjes. Veel wegen zijn beplant net als de erven. Ook komen er op verschillende plekken houtsingels voor. Het gebied heeft daardoor een half-open karakter.



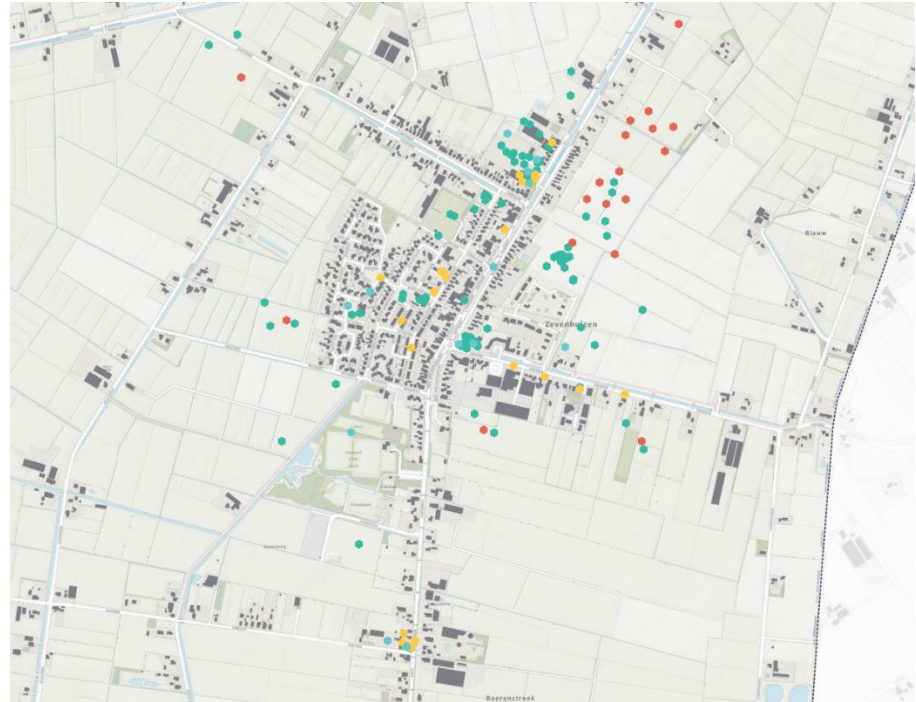
▲ Omgevingsvisie Westerkwartier

3

INVENTARISATIE BEHOEFTE EN LOCATIES

3.1 UITKOMSTEN ONLINE ENQUÊTE

De enquête die door bijna 1.800 bewoners in het Westerkwartier is ingevuld vormt het startpunt voor het dit dorpswoonplan. Groene stippen laten zien wat volgens inwoners geschikte locaties zijn voor woningbouw, rode de ongeschikte locaties. Gele stippen geven weer waar volgens bewoners bestaande woningen verbeterd moeten worden. Blauw zijn plekken in het dorp waar iets aan moet gebeuren. Vier locaties springen eruit in Zevenhuizen. Locatie Pruim, het terrein van het voormalig partycentrum (bij de kruising van Hoofddiep en Evertswijk). De leegstaande Sporthal, aan de andere kant van Evertswijk. Het gebied waar op dit moment de nieuwe fase van Zevenhuizen Oost wordt gerealiseerd en het gebied ten Noorden daarvan. Ook de locatie van de voormalige kerk, het Anker is vaak aangewezen als geschikte locatie voor woningbouw. Het gebouw van CBS de Delta en het naastgelegen grasveld worden ook vaak aangewezen. De locaties uit de enquête waren het startpunt voor het in beeld brengen van locaties voor woningbouw en vormen de eerste bevindingen.



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



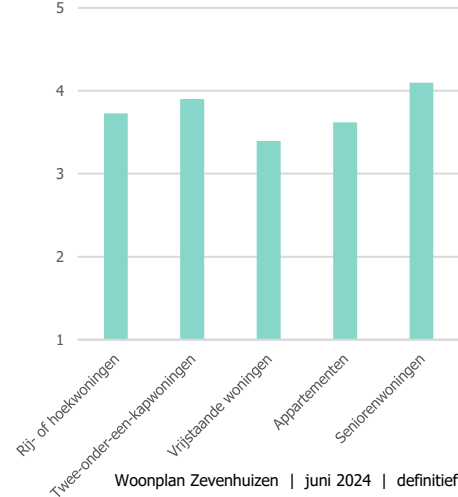
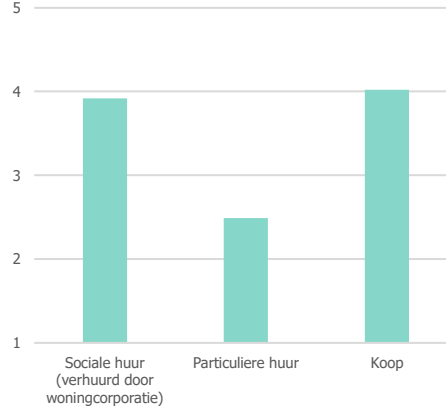
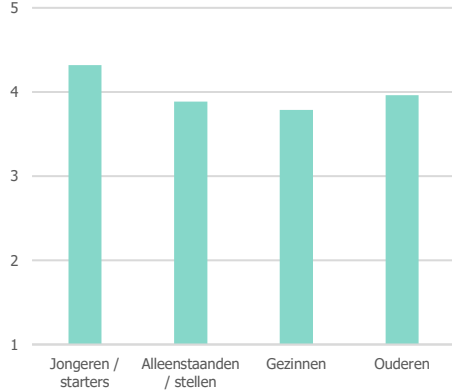
3.1 UITKOMSTEN ONLINE ENQUÊTE

Wat, welke sector, voor wie?

De inwoners geven aan dat de doelgroepen gezinnen en starters/inwoners het meest in de knel zitten. Als het gaat om de eigendomsvorm geven de inwoners aan dat zowel koop als sociale huur van belang is. Het woningtype dat volgens de inwoners vooral moet worden toegevoegd, zijn seniorenwoningen en tweekappers.

Hoe kunnen we doelgroepen het beste helpen?

Wat betreft mogelijke manieren om jongeren en starters te helpen werd het vaakst genoemd 'door ouderen te laten doorstromen' of 'door een bestaand pand te transformeren'. Voor ouderen en gezinnen is nieuwbouw voor die doelgroep de beste optie volgens bewoners.



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



3.2 AMBITIES EN HAALBAARHEID

De enquête was het startpunt, maar ook later in het proces zijn locaties aangewezen die mogelijk geschikt zijn voor woningbouw. Deze locaties zijn tijdens de dorpsavond, het gesprek met dorpsbelangen of bij de werksessie met de gemeente ingebracht.

De gemeente in gesprek

In een werksessie van de gemeente Westerkwartier kwamen diverse vakdisciplines samen om de uitdagingen en mogelijkheden van woningbouw in Zevenhuizen te verkennen. Stedenbouwkundigen, architecten, planologen, beleidsmakers en andere experts brachten elk hun unieke perspectieven in om tot een integrale benadering te komen. De werksessie bij de gemeente had drie doelen:

- Integraal afwegen van mogelijkheden voor woningbouw;
- De haalbaarheid van locaties in beeld brengen;
- Het voorbereiden van de dorpsavond in Zevenhuizen.

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

woonwensen in het dorp. De planologische 'voortoets' werd door BügelHajema toegelicht, zie hiervoor ook het volgende hoofdstuk. Creatieve ideeën werden geopperd en kritisch besproken, met als doel een evenwicht te vinden tussen ambitie en haalbaarheid.

Samen nadenken over het dorp

Het doel van de dorpswoonplannen is om per dorp tot een gedragen visie te komen. Gedragen door de gemeente, de woningcorporatie, maar zeker ook door de inwoners van het dorp. Daarom zijn de inwoners van het dorp betrokken in het proces en bevraagd op wat zij belangrijk vinden. Alle inwoners van Zevenhuizen zijn via diverse mediakanalen uitgenodigd voor een dorpsavond over woningbouw.

De inwoners van Zevenhuizen waren goed vertegenwoordigd op de dorpsavond voor woningbouw. Naar schatting 100 geïnteresseerde inwoners kwamen naar het dorps huis om het gesprek met de gemeente te voeren over diverse locaties. Tijdens deze bijeenkomst gingen de deelnemers in groepen in gesprek om de

uitkomsten van de enquête verder te verdiepen. De dorpsavond heeft geleid tot nieuwe inzichten over locaties voor woningbouw en woonwensen uit het dorp. Na de dorpsavond is een bijeenkomst georganiseerd met vertegenwoordigers van Dorpsbelangen. Tijdens de bijeenkomst is gereflecteerd op de avond en de resultaten. Inwoners van het dorp hebben daarmee bijgedragen aan de resultaten die we hierna presenteren.



▲ Inwoners geven input op de kaart

3.3 EERSTE BEVINDINGEN - ALLE LOCATIES OP EEN RIJ

Meer mogelijkheden in beeld

Het resultaat van de opgehaalde input is een kaart met potentiële locaties voor woningbouw. Zowel professionals als inwoners hebben bijgedragen aan het herkennen van deze ontwikkelmogelijkheden. Uiteraard hebben deze locaties nu nog geen status, en zijn er redenen denkbaar die ontwikkeling (voorlopig) in de weg staan. Dat is een vraagstuk dat volgt op dit rapport: ook binnen een grote ruimtelijke visie moeten we iedere locatie los gaan onderzoeken. De locaties die hiernaast indicatief zijn afgebeeld, zijn het resultaat van de online enquête, een werksessie met de gemeente, de dorpsavond in het dorpshuis en het gesprek met dorpsbelangen.

Specifieker ingetekend

De locaties hiernaast zijn indicatief ingetekend. Het gaat hierbij enkel om eerste inschattingen, mogelijk vallen plangebieden groter of kleiner uit. Op basis van de ingetekende vlakken kunnen we een inschatting maken van het aantal woningen dat op een locatie gebouwd zou kunnen worden, het zogenoemde "laadvermogen". Het is een schatting, het aantal woningen is afhankelijk van de invulling van het plan en het soort woningen die we willen bouwen. Het laadvermogen geeft een beeld van wat je met een bepaalde locatie zou kunnen en of er meerdere locaties nodig zijn om te voorzien in de behoefte van het dorp. We concluderen op basis van het laadvermogen dat M5, M6 en M7 alle drie groot genoeg zijn om te voorzien in de volledige woningbehoefte van het dorp. Inwoners van het dorp hebben echter duidelijk aangegeven dat ze de woonbehoefte graag willen verdelen over meerdere locaties.



4

BEHOEFTE EN LOCATIES NADER BESCHOUWD

4.1 ANALYSE VAN DE WENSEN

Wat hebben we geleerd?

De resultaten van de werksessie van de gemeente, de dorpsavond en de gesprekken met dorpsbelangen weerspiegelen een breed scala aan behoeften en prioriteiten van de inwoners. Voor de ontwikkeling van Zevenhuizen zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- Als het gaat om de behoefte lijkt de prognose van 30 woningen tot 2030 aan de lage kant. Inwoners van het dorp vinden dat er wel meer gebouwd mag worden in Zevenhuizen.
- Inbreiding heeft de voorkeur boven uitbreiding. Inwoners van Zevenhuizen hebben aangegeven dat er mogelijkheden zijn voor inbreiding en transformatie in het dorp.
- In Zevenhuizen is vraag naar een divers programma, waaronder sociale woningbouw, betaalbare woningen en woningen voor gezinnen. Een aandachtspunt hierbij is dat "betaalbaar" niet als betaalbaar wordt gezien.

Dure koopwoningen zijn er voldoende.

- Om woningen goedkoper te bouwen kan in rijtjes gebouwd worden, maar er zijn ook andere suggesties om de woningen goedkoper te maken, bijvoorbeeld via erfpacht of via een doorverkoopverbod. Het dorp zou graag zien dat de gemeente initiatief neemt om de woningen betaalbaar te houden.
- Zevenhuizen moet haar eigen karakter houden. Te ver richting Leek bouwen bijvoorbeeld heeft daarom niet de voorkeur.
- De provinciale weg die door het dorp loopt is erg druk. Bij ontwikkelingen voor woningbouw moet rekening gehouden worden met deze drukte.



4.2 LOCATIES BESPROKEN TIJDENS DORPSAVOND

M1

M1: Het dorp is het er unaniem over eens dat Pruijm de eerste prioriteit moet zijn voor de gemeente. Het wordt gezien als een geschikte locatie voor woningbouw. Bijvoorbeeld voor een hofje met een mix van levensloopbestendige woningen voor jong en oud.

M2

M2: De inwoners hebben geen bezwaar tegen een ontwikkeling op deze locatie. De locatie is mogelijk geschikt voor seniorenwoningen. Gezien de grootte van het perceel is een kleinschalige ontwikkeling gewenst en geen hoogbouw.

m3

M3: Aangezien de locatie in het verlengde ligt van de huidige ontwikkeling verwacht het dorp op deze locatie ook nieuwbouw. Het dorp zou hier graag betaalbare woningen willen hebben op kleinere kavels.

M4

M4: Het dorp is het unaniem eens met een uitbreiding op deze locatie. Een combinatie van wonen en werken is volgens inwoners zeer gewenst. Tijdens de dorpsavond geven inwoners aan dat er mogelijk tot wel 16 gegadigden zijn voor dergelijke kavels, al zou een inventarisatie moeten aantonen wat de daadwerkelijke behoefte is.



M Mogelijke locatie voor woningbouw

4.2 LOCATIES BESPROKEN TIJDENS DORPSAVOND

M5

M5: Over deze locatie is het dorp niet unaniem, al wordt wel vaak genoemd dat dit een geschikte locatie is voor woningbouw. Als de school verplaatst naar een locatie nabij het MFC wordt M5 interessanter, omdat er dan een bredere ontwikkeling kan plaatsvinden in combinatie met M7. Verkeer is een aandachtspunt, omdat er meer verkeer door het dorp moet als je aan deze kant van het dorp gaat bouwen.

M6

M6: deze locatie is volgens de inwoners minder geschikt, omdat dit nu achtertuinen zijn. De locatie is tevens nabij de begraafplaats en is daarom volgens inwoners een minder aantrekkelijke locatie voor woningbouw.

m7

M7: Molenweg – Haspelwijk: De locatie die het meeste genoemd is bevindt zich nabij het MFC. Op deze locatie wordt mogelijk een school gebouwd waar de bestaande school in Zevenhuizen naartoe zal verhuizen. De locatie is potentieel geschikt voor woningbouw, omdat de school en het MFC dichtbij zitten en de hoek daardoor geschikt is voor gezinnen om te gaan wonen.



M Mogelijke locatie voor woningbouw

4.3 PLANOLOGISCHE ANALYSE

Voor de potentiële woonlocaties is een planologische analyse uitgevoerd. In deze analyse is naar allerlei aspecten gekeken die een belemmering kunnen vormen voor het ontwikkelen van een locatie naar een woongebied. De volgende aspecten zijn hierbij globaal onderzocht: externe veiligheid, aanwezigheid van hoogspanningsleidingen, bodemkwaliteit, water, geluid, bedrijfsactiviteiten, geur, gezondheid, archeologie, cultuurhistorie en landschap, ecologie en verkeer en ontsluiting.

Natura 2000 gebieden. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is de Bakkeveense Duinen. Gelegen op een afstand van circa 4 km.

Verkeer en ontsluiting

Verkeer en ontsluiting vormt met name voor locaties 1 en 4 een aandachtspunt. Voor alle locaties geldt dat aandacht nodig is voor de ontsluiting van langzaam verkeer. Voor locatie 1 geldt dat deze voor autoverkeer goed ontsloten is, maar dat deze locatie voor fietsers minder aantrekkelijk is omdat zij gebruik moeten maken van de rijbaan van de N979. Locatie 4 vraagt in het algemeen aandacht bij ontwikkeling, om goede voorzieningen voor fietsers en voetgangers vorm te geven.

Cultuurhistorie en landschap

In de locaties M4 en M6 liggen houtsingels. Voor de locaties M3 en M7 geldt dat nabij de locaties houtsingels gelegen zijn. Hier moet rekening mee gehouden worden bij ontwikkeling. Bij de andere locaties gelden geen aandachtspunten voor dit thema.

Ecologie

De locaties liggen niet in of dichtbij een beschermd natuurgebied, zoals leefgebied voor weidevogels of

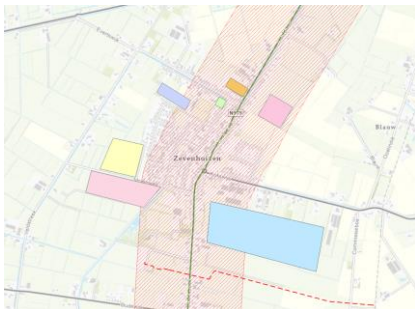


4.3 PLANOLOGISCHE ANALYSE



Externe veiligheid

Door Zevenhuizen loopt de N979. Dit is een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De meeste locaties, met uitzondering van locaties M5 en M7, liggen in het aandachtsgebied van deze transportroute. Dit vormt bij de ontwikkeling van de locaties een aandachtspunt en vraagt mogelijk om maatregelen.

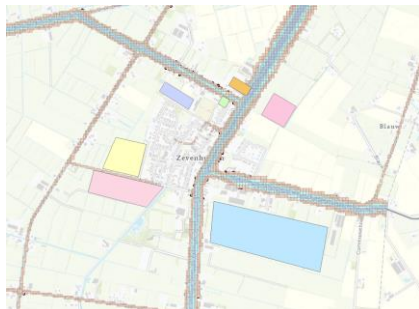


▲ externe veiligheid in kaart Aandachtsgebied N979



Geluid

Locaties 1 en 2 liggen dichtbij de N979 en hebben daarom een vrij hoge geluidbelasting aan de kant van deze weg. Om deze locaties te ontwikkelen zijn waarschijnlijk maatregelen nodig. Dit maakt een deel van de locaties minder geschikt voor woningbouw.



▲ geluidzones in kaart



M Mogelijke locatie voor woningbouw

4.3 PLANOLOGISCHE ANALYSE



Milieuozoning en geur

Locaties M1, M4 en M6 liggen dichtbij bedrijven.

Woningbouw kan dan een belemmering zijn voor de ontwikkelmogelijkheden van deze bedrijven.

Hieronder is te zien welke 'milieuzones' van bedrijven de locaties overlappen, en waar de woningbouw dus eigenlijk te dicht bij de bedrijven komt. Hierdoor kan er ook hinder zoals geluidshinder of geurhinder, voorkomen door bedrijven op de woonlocaties.



▲ Milieuozoning in kaart

Dit maakt deze locaties minder geschikt voor woningbouw. Soms geldt dit maar voor een klein deel van de locatie, dan kan hiermee rekening worden gehouden bij de uitwerking van het woongebied, door bijvoorbeeld op deze delen geen woningen te realiseren. Ook kan de situatie ontstaan waarbij bestaande bedrijven reeds bekneld worden door bestaande woningen. In deze situatie kunnen meer mogelijkheden ontstaan.

Hoogspanningsleidingen

Deze komen niet voor in of dichtbij de potentiële locaties.



Bodem

Op locatie M1 en M3 is een bodemverontreiniging bekend. Op de andere locaties is dit niet bekend.



4.3 PLANOLOGISCHE ANALYSE

Water

Een belangrijk aandachtspunt in de planologische analyse is "water en bodem sturend". Het wordt in Nederland steeds belangrijker om water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening, zodat we in Nederland ook in de toekomst met een ander en grillig klimaat kunnen blijven leven, wonen en werken. Bij de keuze voor woningbouwlocaties is dit één van de opgaven om rekening mee te houden. Op locatie M1 en M3 is een bodemverontreiniging bekend. Op de andere locaties is dit niet bekend. Zevenhuizen ligt als geheel gunstig voor het thema water, vanwege de hoge ligging en de ondergrond zijn de locaties rondom het dorp geschikt om te ontwikkelen als woongebied.



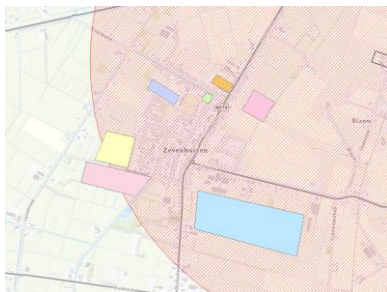
Archeologie

Voor alle locaties in Zevenhuizen geldt dat er een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Dit betekent dat bij het ontwikkelen van de locaties, een archeologisch onderzoek nodig is. Omdat dit voor alle locaties geldt, is dit niet onderscheidend voor de geschiktheid van de locaties.



Gezondheid

Binnen 2 km van alle locaties is een geitenhouderij gelegen. Bij woningbouw vraagt dit een nadere onderbouwing vanwege gezondheid.



▲ 2km zone geitenhouderijen



M Mogelijke locatie voor woningbouw

4.3 PLANOLOGISCHE ANALYSE

Conclusie

Uit de analyse blijkt locatie M2, M3, M5 en M7 het beste uit de bus komen, maar over het algemeen geldt dat de potentiële woningbouwlocaties in Zevenhuizen niet echt knelpunten kennen.

Dichtbij gelegen bedrijvigheid is hier en daar een aandachtspunt, met name voor locatie M4. Het ontwikkelen van de reguliere woonwijk direct ten zuiden van het bedrijventerrein is lastig, mogelijk zou het ontwikkelen van een gemengd gebied (wonen combineren met werken) wel kunnen.

Locatie M1 scoort het laagst, omdat deze locatie veel aandachtspunten kent, zoals de directe ligging aan het Hoofddiep (aandachtspunt voor geluid en externe veiligheid), er is een bodemverontreiniging bekend en ook deze locatie ligt vrij dichtbij bedrijvigheid. De verwachting is wel dat dit allemaal oplosbare aandachtspunten zijn.



4.4 OVERWEGINGEN

Om een wel overwogen beslissing te maken zetten we de belangrijkste feiten uit het dorpswoonplan op een rij. Op die manier wordt duidelijk wat de meeste geschikte locatie is voor woningbouw.

- Er is in Zevenhuizen een behoefte van 20 tot 30 woningen tot 2030. Deze behoefte is mogelijk aan de lage kant. Inwoners van Zevenhuizen hebben aangegeven dat een grotere behoefte denkbaar is. Uitgezocht moet worden of dit verder te onderbouwen is.
- Inbreiding heeft de voorkeur boven uitbreiding. De mogelijkheden voor transformatie zijn beperkt, maar er is binnen het dorp ook nog ruimte voor woningbouw.
- Zevenhuizen moet haar eigen karakter houden. Te ver richting Leek bouwen bijvoorbeeld heeft daarom niet de voorkeur.
- Uit de planologische analyse blijkt dat er diverse mogelijkheden zijn voor woningbouw. Bij een aantal locaties zijn aandachtspunten te noemen, maar er zijn nog geen onoverkomelijke problemen uit de analyse naar voren gekomen.
- M1, locatie Pruijm, moet volgens inwoners van Zevenhuizen de absolute prioriteit krijgen, vanwege de kwaliteitsverbetering die hier kan plaatsvinden. M6 vinden inwoners een minder geschikte locatie voor woningbouw.
- M2 valt af, omdat er aan een plan gewerkt wordt waarbij de huisarts mogelijk naar deze locatie verplaatst wordt.
- M3 is een locatie die aansluit bij de huidige woningbouwontwikkeling en is daarom geschikt voor woningbouw. Dit blijkt ook uit de planologische analyse, de input van inwoners van Zevenhuizen en de input van de gemeente.
- M4 is mogelijk geschikt voor een ontwikkeling voor wonen in combinatie met werken.
- M5 en M7 zijn potentieel geschikt voor een ontwikkeling van woningbouw op de langere termijn, mits de school wordt verplaatst naar locatie M7.

4.5 AFWEGING LOCATIES

	Input dorp	Input gemeente	Planologische haalbaarheid
M1	++	++	+-
M2	+	--	+
M3	+	+	+
M4	++	+-	+-
M5	+-	+-	++
M6	-	+	+
M7	+	+	+

▲ In de bovenstaande tabel is de input samengevoegd en beoordeeld op een schaal van 1 tot 5. De score is een inschatting op basis van de informatie uit dit rapport. Het is mogelijk om af te wijken van de scores als het goed onderbouwd wordt. Ook de kleuren zijn indicatief, een score kan doorslaggevend zijn, bijvoorbeeld als het gaat om planologische haalbaarheid.



5 ADVIES

5.1 ADVIES

In Zevenhuizen zijn diverse mogelijkheden voor ontwikkelingen voor woningbouw. Inwoners van het dorp staan open voor diverse ontwikkelingen. Tevens geven inwoners van het dorp aan dat de prognose van de behoefte mogelijk aan de lage kant is. Een plus op de behoefte van 20 tot 30 woningen is denkbaar, al zal dat onderbouwd moeten worden.

Inwoners van Zevenhuizen zijn het er unaniem over eens dat Pruijm de eerste prioriteit moet zijn voor de gemeente. De locatie vraagt om maatwerk met beperkte mogelijkheden voor woningbouw. Locatie M3 is de locatie die op korte termijn ontwikkeld kan worden. De gemeente is al bezig met een ontwikkeling op deze locatie, een nieuwe fase voor Zevenhuizen Oost. De uitbreiding nabij de bestaande ontwikkelingen wordt ook door inwoners van het dorp als wenselijk gezien. Het programma is daarbij een aandachtspunt, omdat er een vraag is naar betaalbare woningen en de woningen in Zevenhuizen Oost in een ander segment vallen. Naast deze korte termijnoplossing adviseren we om de mogelijkheden voor een combinatie van Wonen en Werken te verkennen op locatie M4. Duidelijk moet worden hoeveel vraag er is naar een dergelijke ontwikkeling en tevens moet blijken of de locatie daadwerkelijk geschikt is en de ontwikkeling haalbaar is.

Op de langere termijn is M7 een interessante locatie om te verkennen. In Zevenhuizen wordt gekeken naar de toekomst van de scholen. CBS de Delta is gesloten en er zijn plannen voor Woningbouw op deze locatie. Ook de andere schoollocatie zal in de toekomst mogelijk gesloten worden. In dat kader wordt in Zevenhuizen gezocht naar een nieuwe locatie voor de school. Inwoners van het dorp vinden dat M7 een geschikte locatie is voor woningbouw, als de school ook naar deze locatie verplaatst worden. M5 kan in dit kader meegenomen worden in de verkenning.



5.2 DOORKIJK NAAR 2040

Op basis van de prognose voor 2030 kunnen we doorkijken richting 2040. We verwachten een kleine daling in de woningbehoefte richting 2040. De rekenmethode die gebruikt is voor de prognose tot 2030 laat een behoefte zien van 10 extra woningen tot 2040. Het lage scenario van de prognose voor 2030 was 20 woningen. Op basis hiervan is de inschatting dat er tussen de 10 en 20 woningen bijgebouwd moeten worden tussen 2030 en 2040. Natuurlijk kent een prognose die zo ver vooruit kijkt een grote mate van onzekerheid. We kunnen echter wel opmaken uit de cijfers en uit dit dorpswoonplan dat een gestage groei bij Zevenhuizen past. Als de 20 tot 30 woningen in 2030 gerealiseerd zijn, blijft er in Zevenhuizen genoeg ruimte over om in een gestage groei te voorzien. Op die manier kan Zevenhuizen een gezond en vitaal dorp blijven en wordt een natuurlijke doorstroming binnen het dorp gestimuleerd.

Met name M5 en M7 zijn richting 2040 interessante locaties om te verkennen. Zoals ook in het advies ter sprake is gekomen wordt de school mogelijk naar deze kant van het dorp verplaatst. Een dergelijke ontwikkeling is een kans die gecombineerd kan worden met woningbouw. De locaties zijn groot genoeg om Zevenhuizen verder uit te breiden, ook als de prognoses aan de lage kant blijken en er een grotere woningbehoefte is in Zevenhuizen.



6

VOORWAARDEN

6. BELANGRIJKE KANTTEKENINGEN EN VOORWAARDEN

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

Nadere verkenning nodig

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

twee derde deel betaalbare woningen te bouwen

Het woonplan geeft een indicatie over de woningbehoefte in een dorp. Het gaat hierbij om aantallen en om type woningen waar aanvullende behoefte aan is. Het uiteindelijke woningbouwprogramma is nog niet vastgesteld in dit woonplan. Deze wordt bij de nadere uitwerking van een potentiële locatie opgesteld en wordt daarbij sterk bepaald door de gemeentelijke woningbouwopgave die is afgesproken met de provincie Groningen en met het Rijk (vastgelegd in de Regionale woondeal). Kort gezegd komt de gemeentelijke woningbouwopgave er op neer dat 2/3 van de te realiseren woningen betaalbaar moet zijn: 1/3 sociale huur en 1/3 sociale koop + middenhuur tot € 1.000).

Voorwaarden bij ontwikkeling

Uit het woonplan van Oldekerk/Niekerk en Faan komen potentiële locaties in beeld waar de gemeente zelf geen grondposities heeft. Het is ook geen streven van de gemeente om de gronden van alle potentiële ontwikkellocaties in bezit te krijgen. Daar waar derden

(projectontwikkelaars en/of particulieren) zelf een goed plan willen ontwikkelen, zal de gemeente een faciliterende rol innemen. Op de potentiële ontwikkellocaties waar de gemeente een faciliterende rol heeft, zal de gemeente echter wel voorwaarden gaan stellen. Het gaat hierbij in ieder geval om:

- Het minimaal & maximaal aantal te bouwen woningen (bandbreedte van het aantal te bouwen woningen)
- De verdeling in woningtype en woningsegment (prijsklasse van huur en koop met minimaal twee derde betaalbaar) middels een anterieure overeenkomst;
- De bouw voor specifieke doelgroepen (senioren, starters, etc), middels een anterieure overeenkomst;
- De ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit;
- De kwaliteit van de openbare voorzieningen (wegen, riolering, etc);
- Een bijdrage in de plankosten.

6. BELANGRIJKE KANTTEKENINGEN EN VOORWAARDEN

Het woonplan geeft nog geen bouwrecht

Het woonplan heeft geen juridische status. Er zijn dus geen rechten aan te ontfemen of verplichtingen aan te koppelen. Om te bepalen of een potentiële locatie geschikt is voor woningbouw, zal eerst een nadere verkenning gemaakt moeten worden. Om uiteindelijk te kunnen bouwen moet er een omgevingsplan gemaakt en vastgesteld worden. Dit gaat via een zorgvuldig proces met zienswijzen, 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. Ontwikkellende partijen dienen zich hier bewust van te zijn wanneer zij grondposities willen verwerven ten behoeve van het ontwikkelen van woningbouwplannen.

PROJECTNAAM

Woonplannen Westerkwartier Zevenhuizen

OPDRACHTGEVER

Gemeente Westerkwartier

PROJECTTEAM

Daniel Depenbrock

Ronald Pas

Ronald Schipper

Joleen Meerveld

Gijs Textor

STATUS

Vastgesteld

DATUM

Juni 2024

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

