|  |
| --- |
| **Datum** 5 maart 2025 |
| **Project** Dorpswoonplan Ezinge |
| **Onderwerp** Reactienota |
|  |

Reactienota Dorpswoonplan

Ezinge

**Inleiding**

Op 2 juli is tijdens een informatieavond het woonplan voor Ezinge gepresenteerd. Reacties op het concept woonplan konden tot en met 14 september 2024 schriftelijk ingediend worden bij de gemeente. Er zijn in totaal drie reacties binnengekomen. De reacties worden hierna samengevat, beoordeeld en er wordt aangegeven of er aanleiding is om het plan aan te passen.

**Binnengekomen reacties**

1. Indiener geeft aan dat het woonplan te weinig ruimte biedt voor adolescenten, en dat deze groep nu voor een deel naar de stad vertrekt omdat ze geen woonruimte kunnen vinden. Ook geeft indiener aan dat splitsing van grote panden, bijvoorbeeld aan de Nieuwestreek, een kans kan bieden om betaalbare woningen toe te voegen, juist ook voor deze groep.
2. Indiener vraagt zich af of het ontwikkelen van de locaties M2 en M3 wel haalbaar is. Het ontwikkelen van deze locaties is namelijk afhankelijk van de medewerking van de grondeigenaar. De gronden zijn in eigendom van een agrariër. Ook vraagt de indiener zich af waarom het plan ‘Toukomst Feerwerd’ dat door inwoners is voorgesteld, geen plek heeft gekregen in het woonplan. Dit plan heeft betrekking op de voorzieningen en mogelijkheden voor wonen in de dorpen Ezinge, Feerwerd en Garnwerd.
3. Indiener merkt op dat er een fout staat op pagina 37. Hier wordt Oldekerk, Niekerk en Faan genoemd in plaats van Ezinge.

**Reactie gemeente**

1. In hoofdstuk 5 van het woonplan staat dat het helpen van starters prioriteit moet hebben. Met starters bedoelen we jongvolwassenen die voor het eerst een zelfstandige woning kopen of huren. Het woonplan geeft aan dat deze groep vooral geholpen wordt door ouderen te laten doorstromen naar een passende woning. Hiermee wordt nieuwbouw voor starters niet uitgesloten. Wij delen uw mening dat woningsplitsing en mogelijk ook de transformatie van gebouwen naar wonen kansen biedt voor betaalbare woningen in Ezinge. Om deze reden geven wij in het woonplan aan dat uit een inventarisatie moet blijken hoeveel van deze initiatieven kansrijk zijn. Als de woonbehoefte niet volledig binnen het dorp gerealiseerd kan worden, is de verkenning van een uitbreidingslocatie wenselijk. Voor woningsplitsing en transformatie hebben wij beleid vastgesteld. Dit beleid geeft duidelijkheid hoe wij, met oog op de behoefte aan woonruimte, het behoud van functies en de leefbaarheid van de dorpen, initiatieven beoordelen. Het beleid Woningsplitsingen, transformatie gebouwen naar wonen en andere wooninitiatieven vindt u op onze website: [Woningsplitsingen, transformatie gebouwen naar wonen en andere wooninitiatieven | Gemeente Westerkwartier](https://www.westerkwartier.nl/woningsplitsingen-transformatie-gebouwen-naar-wonen-en-andere-wooninitiatieven).
2. Het woonplan voor Ezinge staat de voorstellen uit het plan ‘’Toukomst Feerwerd’ niet in de weg. In het proces van het woonplan zoeken wij voornamelijk naar woningbouwlocaties. Het verplaatsen van voorzieningen is niet per definitie een onderdeel van het woonplan. Dit is alleen het geval als het gaat om de transformatie van voorzieningen naar wonen. In hoofdstuk 4 van het woonplan is opgenomen dat zowel de tennisbaan als de gymzaal voorzieningen zijn die door de inwoners worden gewaardeerd. Hoewel deze voorzieningen verouderd zijn, wil het dorp deze voorzieningen niet kwijtraken. De locatie van de tennisbaan wordt achter de hand gehouden als potentiële woningbouwlocatie. Bij het ontwikkelen van deze locatie moet eerst gekeken worden of de tennisbaan verplaatst kan worden.

De locaties M2 en M3 zijn vanuit het dorp, vanuit de gemeente en vanuit planologisch oogpunt de meest geschikte uitbreidingslocaties. De eigendomssituatie is van belang voor het vervolgproces. Het is daarom in beperkte mate een onderdeel van de afweging die in het woonplan is gemaakt. Het woonplan is een startpunt voor projecten of locatiestudies en kan de basis zijn voor een gesprek met de grondeigenaar.

1. De tekst over de voorwaarden komt in alle woonplannen terug, daardoor is deze fout in de tekst geslopen. De tekst is aangepast en vermeldt nu Ezinge in plaats van Oldekerk/Niekerk en Faan.

**Conclusie**

Wij waarderen de ingediende reacties en hebben deze beoordeeld. De reacties zijn voor ons geen reden om de geschiktheid van de locaties te heroverwegen en het woonplan aan te passen. De afwegingen met betrekking tot de locaties zijn zorgvuldig gemaakt en onderbouwd met inbreng van vakspecialisten en inwoners van het dorp. Met dit proces is een goed en algemeen beeld gekregen van de potentiële ontwikkellocaties in Ezinge. Uiteraard hebben deze locaties nu nog geen juridische status en zijn er redenen denkbaar die ontwikkeling (voorlopig) in de weg staan. Dat is een vraagstuk dat volgt op dit woonplan. In een vervolgfase worden de locaties nader verkend op meerdere aspecten zoals, bodem, waterhuishouding, milieu, archeologie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, grondeigendom, flora & fauna en verkeer en ontsluiting. Zo ontstaat een beeld of een locatie ook daadwerkelijk geschikt is om te kunnen worden ontwikkeld voor woningbouw. Het woonplan is een eerste analyse van de mogelijkheden en de wensen van het dorp. Aan de hand van deze analyse hebben de groene locaties een streepje voor om als eerste actief te verkennen. Binnen het dorp zijn kansen voor woningsplitsing en transformatie van gebouwen naar wonen. Voor de beoordeling van dergelijke verzoeken hebben wij beleid vastgesteld. Initiatieven zien wij graag tegemoet.