**Indieners 1 t/m 12**

Op 11 juli 2024 is de 2e bijeenkomst door de gemeente georganiseerd in het dorpshuis 'De Rotonde' te Niekerk, betreffende het woonplan NOF. Er is gevraagd om schriftelijk op de gepresenteerde plannen te reageren. Dat doet indiener hierbij.

Het aanzicht en het dorpse/landelijke karakter vindt indiener erg belangrijk. De wens en het advies van indiener is om niet alle open plekken vol te bouwen, maar aan te sluiten bij de huidige bouw zowel in Niekerk als in Oldekerk.

**Advies bouwplannen - Verkenning en haalbaarheid van de genoemde mogelijke bouwplannen.** Hierbij de reactie en visie van indiener daarop.

M1 en M8 lijken indiener zeer geschikte locaties, die aansluiten op de reeds gerealiseerde bouw.
M2: Deze locatie is klein en een open plek in de omgeving. Indiener vindt deze locatie ongeschikt om te bouwen.
M3: Deze locatie vindt indiener ongeschikt en ongewenst om er te bouwen om de volgende redenen:

1. M3 is een open plek aan de Zandumerweg in Niekerk, die het landelijk karakter en de landelijke uitstraling bepaalt. Het is bovendien onderdeel van een toeristische route van Niekerk naar Lutjegast. Zoals al eerder aangegeven: Niet alle open plekken moeten worden volgebouwd!
2. Een ander argument is de ontsluiting. Zowel aan de Zandumerweg als aan de Oude Wijk. De Zandumerweg wordt nu al ervaren als een drukke weg (veel agrarisch- en woon- en wegverkeer) en het landelijke karakter van de Oude Wijk zou door het verkeer ook geheel verdwijnen. Juist deze plekken, die de sfeer en uitstraling van de landelijke omgeving bepalen, zouden niet moeten worden aangetast door het bouwen van woningen en het aanleggen van uitvalswegen.
3. Aan de Oude Wijk wordt op korte afstand van het gebied M3 een agrarisch bedrijf gehouden. Ook dat is een argument, zo heeft indiener begrepen, volgens de normen van de overheid.
4. Bij de verbouwing van de boerderij (Bronda) voor de cliënten van de Zijlen, waarbij de boerderij een zorgbestemming kreeg, is op vragen over de toekomst van de agrarische bestemming van het land ernaast door de gemeente, bij monde van de toenmalige wethouder Smedes, de belofte gedaan dat deze plek naast de zorgboerderij een agrarische bestemming zou behouden.
5. In de verkenning van de gemeente staat dat de haalbaarheid van dit plan (M3) negatief is.

M4: Clustering en uitbreiding zou mogelijk kunnen zijn, maar worden mogelijk beperkt door aanwezige agrarische bedrijven.

M6: Ongeschikt, vanwege het landelijk karakter van de Oude Wijk. Hier wordt veel gefietst en gewandeld, zonder verkeershinder. Het (nostalgisch) karakter van de Oude Wijk (landelijk wandel- en fietsweggetje) zou helemaal verdwijnen met de komst van een woonwijk. De verkeersontsluiting is ook hier een groot probleem.

M3 en M7: De voormalige boerderij Westers (M7) en het land ernaast (M5). Gezien de plannen van de provincie worden deze mogelijkheden verder niet onderzocht, zo is aangegeven.

M7: De provincie heeft aangegeven de boerderij te hebben gekocht voor agrariërs die tijdelijk een onderkomen moeten hebben. Ook heeft indiener begrepen dat de provincie bovengenoemd argument wel gebruikt, maar het werkelijke argument zou zijn dat het een ruilobject voor de Tolberter Petten is.

De boerderijwoning staat echter al lange tijd leeg en het is een aanfluiting voor het aanzien van het dorp dat de boerderij niet wordt onderhouden. Deze raakt ernstig in verval. Ook wat betreft M5 heeft de provincie een verborgen agenda, zo lijkt het. Indiener zou graag meer openheid van de provincie wensen. De situatie van de boerderij is een belangrijk gespreksonderwerp in Niekerk en Oldekerk en velen vinden het jammer dat de plannen om hier appartementen voor jongeren te bouwen, door de vorige eigenaar van tafel zijn geveegd.

M8: Is nieuw bijgekomen na de 1e bijeenkomst over het woonplan. Zoals al in het begin is aangegeven (met M1) lijkt dit indiener een zeer geschikte locatie om te bouwen, welke aansluit bij de huidige bebouwing (seniorenwoningen en huisartsen- en fysiopraktijk). Het is een uitbreiding van de huidige locatie.

Als suggestie wil indiener nog meegeven: Het land achter het AOC in Oldekerk (Kuzemerweg) en de voormalige supermarkt aan de Bloemersmastraat in Niekerk (voor appartementen).

Indiener is trots op het dorp en de landelijke uitstraling en wil deze graag behouden. Indiener hoopt hiermee een bijdrage te leveren aan het woonplan Niekerk, Oldekerk, Faan. Indien er vragen zijn, is indiener gaarne bereid een en ander mondeling toe te lichten.

**Indiener 13**

Op 14 november 2023 hebben indieners, een vooroverleg gehad met ambtenaren van de gemeente over een initiatief in Oldekerk. Indiener heeft een presentatie gegeven over de locatie en de kansen die het biedt om hier woningbouw te ontwikkelen. Daarnaast is een doorkijk gegeven van de ontwikkelstrategie in relatie tot de groei van het dorp. Jullie hebben aangegeven met een woonplan aan de slag te gaan en deze locatie in ogenschouw te nemen.

Tijdens de inloopavond begin februari van dit jaar zijn diverse locaties geopperd, evenals de locatie van het initiatief van indiener. Deze locatie is door meerdere mensen en ook Dorpsbelangen aangewezen als potentiële ontwikkellocatie. Een ontwikkeling aan de zuidkant van het dorp komt dan ook terug in het verslag van de avond.

In de uitnodiging voor een nieuwe inloopavond op 11 juli is een tekening bijgevoegd waarop een zestal locaties staan aangegeven. Zowel via mail als telefonisch heeft indiener aangegeven dat de locatie waar het initiatief voor is, niet correct op de kaart is aangegeven. De medewerker van de gemeente gaf aan dat er planologische analyses zijn gedaan waardoor deze locatie eerst wordt aangeduid als “weinig kans”. Tijdens de inloopavond heeft KAW meer uitgelegd over deze methode van analyse. Tijdens deze avond heeft indiener al aangegeven dat dit veel te kort door de bocht werd gevonden om op deze wijze een locatie als geschikt of ongeschikt te beschouwen.

Indiener heeft daarom zelf met een RO adviseur een planologische quickscan gemaakt op basis van dezelfde onderdelen zoals gebruikt door KAW. Wanneer M5 wordt gehanteerd zoals door de gemeente is aangegeven, begrijpt indiener dat er een lagere score uitkomt. Dit komt dan vooral door milieuzonering en geluid. Er zou een andere uitkomst zijn wanneer de locatie wordt gebruikt zoals aangegeven in de bijlage. De afstand tot diverse bronnen wordt namelijk heel anders.

Daarnaast wil indiener nogmaals de volgende punten extra benadrukken:

* De locatie heeft positieve terugkoppeling vanuit het dorp.
* Diverse nadelen van de overige locaties.
* Weinig tot geen problemen met ruimtelijke ontwikkelingszaken zoals bodemgesteldheid, water, cultureel/historisch, mits de juiste locatie wordt geanalyseerd.
* Kansen voor een groeiscenario na 2030.
* Diverse conceptmatige kansen (bijv. concept met Terra).
* Een grondeigenaar die voor rekening en risico de locatie wil ontwikkelen.

Tijdens de inloopavond wierp wethouder Haze de handschoen naar grondeigenaren en ontwikkelaars.

Hierbij pakt indiener deze graag op en daagt indiener de gemeente uit om gezamenlijk naar de juiste locatie te kijken en de mogelijkheden verder te verkennen.

**Indiener 14**

Indiener wil bezwaar maken tegen het woonplan voor Niekerk. Er is aangegeven dat de kavel van indiener gebruikt zou worden voor woonbestemming, maar indiener is het hier niet mee eens. Het betreft de tuin van indiener in het M2-gebied.

Tijdens de informatieavond werd aangegeven dat het bezwaar per e-mail ingediend kon worden. Vandaar dit bericht.

Indiener hoort graag wat de verdere procedure is en ziet de reactie met belangstelling tegemoet.

**Indiener 15**

Allereerst wil indiener aangeven dat het goed en begrijpelijk is dat er woningen worden bijgebouwd en dat er meerdere opties worden onderzocht.
Met deze mail wil indiener als omwonende graag input leveren en een aantal zorgen delen.
Specifiek gaat het over optie M3. Zo heeft indiener een aantal vragen over de volgende onderwerpen:

1. **Hoogte van de woningen – maximale hoogte ten aanzien van het landschap**
Wordt er bij de aanbesteding in het plan van eisen specifiek iets opgenomen over de maximale hoogte van de woningen? Indiener maakt zich zorgen dat, wanneer de aannemer begint met bouwen, de hoogte van de woningen kan veranderen, bijvoorbeeld doordat de aannemer c.q. projectontwikkelaar het bestemmingsplan in de loop der tijd heeft laten wijzigen. Indiener ziet graag dat het landelijke uitzicht en het oude dorpsaanzicht, dat karakteriserend is voor het landschap, binnen dit gebied wordt behouden. Tevens is de Oude Wijk met de kenmerkende houtwallen een toeristische route en juist uniek voor het Westerkwartier. Hogere etagewoningen of appartementsgebouwen passen naar mening van indiener niet in dit gebied.
2. **Heien – rekening houden met aardbevingsschade**
De huizen in de directe omgeving van optie M3 hebben al aangetoonde aardbevingsschade. Indiener is bang dat met het heien op een harde ondergrond er meer schade aan de omliggende woningen optreedt. De vraag is of hier vooraf onderzoek naar wordt gedaan. Daarnaast is indiener benieuwd in hoeverre hier rekening mee wordt gehouden mocht er schade ontstaan.
3. **Aanrijroute – capaciteit Oude Wijk**
Mochten er woningen op de aangewezen locatie worden gebouwd, wordt de aanrijroute naar het plan dan via de Zandumerweg of via de Oude Wijk aangelegd? Naar de beleving van indiener is de optie van de Oude Wijk minder geschikt omdat dit een smalle weg is, deels een eenrichtingsverkeerweg en niet gebouwd is op de doorstroom van veel verkeer, zeker niet op vrachtverkeer. Nu heeft de straat de functie als toeristische route en bestemmingsverkeer.
4. **Afstand tot de huidige woningen**
Indiener stelt voor om een groenstrook of een andere natuurlijke afscheiding achter de huidige bestaande houtwal te maken tot de te bouwen woningen. De huizen aan de Menso Fockemalaan zijn gekocht met het pluspunt van het vrije uitzicht op de landerijen. Wanneer op locatie M3 huizen worden gebouwd, is het wenselijk om rekening te houden met het unieke karakter van dit gebied en afstand te bewaren tot de huidige bebouwing aan de Menso Fockemalaan.
5. **Type woningen – Niekerk en in de buurt van optie M3 relatief veel sociale woningbouw**
Vergeleken met Oldekerk heeft Niekerk relatief veel sociale woningbouw. Specifiek rondom het gebied van M3 staan in de Menso Fockemalaan relatief veel sociale huurwoningen. Wordt er rekening gehouden met de spreiding van sociale huurwoningen en met het woningtype mocht locatie M3 als optie worden aangewezen?

Ten aanzien van de locaties M7 en M5 heeft indiener nog de volgende opmerking c.q. vraag:
Hoe kan het dat de provincie twee prima locaties voor nieuwbouw blokkeert, terwijl de provincie wel aangeeft dat er gebouwd dient te worden? Dat is toch in strijd met elkaar? Indiener is van mening dat juist deze twee locaties (M7 en M5) uitermate geschikt zijn voor nieuwbouw.
Het Rijk, provincie en gemeentes hebben in 2023 de Woondeal Groningen ondertekend, inhoudende dat er tot 2030 in het Westerkwartier 2400 nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Hiermee wil het Rijk samen met de provincie en gemeentes zorgen dat het woningtekort wordt opgelost.
Locatie M7 valt af omdat de eigenaar van de boerderij (de provincie) aan de Mensumaweg al plannen heeft met het perceel waarbij een agrariër naar deze locatie gaat verhuizen. M7 blijft daardoor een agrarische bestemming houden. Locatie M5 is daardoor ook planologisch gezien een lastige locatie.
En dat houdt dus in dat deze twee zeer geschikte locaties voor nieuwbouw onttrokken worden aan de nieuwbouwplannen.

Tot slot is indiener benieuwd wat met deze input wordt gedaan en in hoeverre er een terugkoppeling zal worden ontvangen.

Indiener wil nog graag toevoegen dat er voorkeur wordt gegeven aan bouwplannen op de locaties M4 en M8, aangezien deze wat meer aan de rand van het dorp liggen en omdat op die twee locaties ook de meeste input van het dorp is gekomen.
Locatie M3 heeft niet de voorkeur, zoals wellicht te begrijpen is, aangezien indiener erg van het uitzicht en de rust geniet.

**Indiener 16**

Hierbij wil indiener u complimenteren voor de wijze waarop de woonplannen voor Niekerk, Oldekerk en Faan op 11 juli in Dorpshuis De Rotonde zijn gepresenteerd.
Dat er nog de nodige hobbels genomen moeten worden en discussies zullen komen, doet niets af aan de heldere presentatie.
Wel wil indiener nog onder de aandacht brengen dat er een plan zou moeten zijn of komen om te onderzoeken of het mogelijk is om op de locatie van de voormalige kledingzaak Bellinga seniorenappartementen te realiseren.
Er is behoefte aan deze appartementen; het bevordert de doorstroming en de locatie ligt in het centrum van het dorp.
Indiener weet niet of de gemeente hierin een rol kan spelen.

**Indiener 17**

Als er naar de voorstellen gekeken wordt vanuit het centrum van Oldekerk/Niekerk/Faan dan is zichtbaar dat de voorstellen behoorlijk uiteen lopen qua afstand tot het centrum. (zie daartoe ook het bestand in de bijlage met een cirkel getekend vanuit het centrum)

Dit is ook de plek waar het winkelcentrum ligt en waar de woningen bij voorkeur dichtbij gebouwd worden. Bij de voorstellen die qua afstand het verste van het centrum afliggen pak je namelijk al gauw de auto wanneer je een boodschap wilt doen en als je eenmaal in de auto zit is het niet veel moeite meer om uit te wijken naar bijvoorbeeld Grootegast, waar toch iets meer aanbod is. Dit heeft een nadelig effect op de plaatselijke ondernemers.

**Indiener 18**

Er is sprake van een verhitte woningmarkt. De vraag is groot en daardoor worden de prijzen enorm opgedreven. Voor starters, is het zeer moeilijk om een woning te bemachtigen voor een reële prijs. Dat brengt zorgen met zich mee.

De vragen van indiener:

1. Krijgen kopers die een binding hebben met het dorp door wonen of werk voorrang?
2. Wat doet de gemeente met eigenaren die langdurig een woning (soms zelfs meer dan 10 jaar) leeg laten staan? Dat kan toch niet in deze tijd...
3. Locatie M7, de leegstaande boerderij, is in eigendom van de provincie.
Wil de provincie daar weer een boerenbedrijf vestigen? Er zijn toch plannen om juist het aantal boerenbedrijven te verminderen? Deze locatie staat leeg, heeft veel ruimte, en is een uitgelezen kans om woningen te realiseren. Een voorbeeld hiervan is te zien in Noordhorn: de Sicke Benninghestede. Kan de provincie niet meewerken aan de wensen van de inwoners?

Ook nog een aanbeveling voor een volgende presentatie: Geef sprekers én vragenstellers een microfoon. In het begin werd de vraag herhaald door de spreker, maar later niet meer. Als het niet is te verstaan, geeft dat onrust in de zaal.

**Indiener 19**

Hierbij reageert indiener op de bijeenkomst in De Rotonde op donderdag 11 juli 2024.
Er wordt gesproken over een voorkeur voor het gebied M1 en M8. Indiener maakt zich vooral zorgen over mogelijke bebouwing in M1, aangezien de woning van indiener uitkijkt over het stukje land waar mogelijk gebouwd wordt.

Ten eerste vindt indiener het vreemd dat de gemeente geen contact heeft gezocht met de direct betrokken woningen/inwoners, in het bijzonder de woningen die aan het perceel grenzen of er op uitkijken. Er is nu dorpsbreed gevraagd naar de voorkeuren en mogelijke bezwaren van inwoners. Dit is volgens indiener niet geheel eerlijk verlopen. Als er betere informatie was geweest over de bijeenkomst en de stukken waar het om ging, zou de uitkomst zeker anders zijn geweest.

Zoals M1 nu is getekend, komen de woningen op de kop van het land te staan met het idee dat er een weg voor komt te liggen die recht tegenover de woning van indiener zou uitkomen. Indiener begrijpt dat het plan nog niet definitief is ingevuld, maar verwacht dat het ongeveer zo zal uitpakken. De wethouder heeft aangegeven dat sommige inwoners hun uitzicht zullen verliezen of dat dit zal veranderen, en dat klopt volgens indiener, want het uitzicht is de laatste jaren al veranderd door de bouw van een flat op het nieuwbouwplan. Nu wordt het uitzicht nog verder aangetast door nieuwe bebouwing.

Indiener stelt voor dat M1 wordt aangepast, zodat er meer vrije ruimte blijft en een stuk land behouden blijft met boomsingels en grasland, waarbij rood voor bebouwing is en groen voor grasland.

Indiener ziet het echt niet zitten dat er tegenover de woning een aantal huizen of rijtjeshuizen worden gebouwd. Indiener is niet tegen bebouwing, maar het behoud van het uitzicht is wel heel belangrijk. Dit plekje is immers niet voor niets 13 jaar geleden gekocht.
Hiermee wil indiener aangeven tegen het plan M1 te zijn zoals het er nu uitziet.

**Indiener 20**

Bij beide avonden in De Rotonde was indiener aanwezig. Graag geeft indiener hierbij een aantal wensen door:

* Het is fijn dat er aandacht is voor bouwen op kleine schaal. Volgens indiener is kleinschalige bebouwing vooral belangrijk voor starters en ouderen, met name voor een- en tweepersoonshuishoudens.
* Indiener geeft aan dat er geen behoefte is aan nog meer gezinswoningen, aangezien Kroonsfeld al volgebouwd is met dit type huizen, veelal in het duurdere segment. Bovendien verwacht indiener dat er binnen 5 tot 10 jaar veel grote huizen vrijkomen door het overlijden van ouderen die nu nog in deze woningen verblijven, wat een goede doorstroom zal creëren.
* Het zou mooi zijn als de gemeente partner zou kunnen zijn in het Westerkwartiny-project. Dit biedt een mooie kans voor kleine huishoudens om een woning te kopen.
* Verder valt het indiener op dat er in de dorpen nog enkele mooie kaveltjes aanwezig zijn, die geschikt zouden kunnen zijn voor bijvoorbeeld 1 à 2 Tiny Houses. Als voorbeelden noemt indiener het lapje grond aan de Kroonfeldersweg bij de klokkenstoel en het ongebruikte grasveld aan de Kerkdreef achter het flatje.
* De locaties M1 en verder zijn duidelijk en lijken indiener geschikt voor kleine bouwprojecten.
* Als 55-plusser ziet indiener graag dat er nog een gebouw voor senioren bijkomt, bij voorkeur in de buurt van de huisarts, supermarkt en dorpshuis.
* Duurzaam bouwen is volgens indiener belangrijk, vooral in het licht van de stikstofcrisis. Hierbij denkt indiener aan kleinschalige, tijdelijke en verplaatsbare woningen, gemaakt van duurzame materialen, die geschikt en betaalbaar zijn voor meerdere doelgroepen. Het creëren en behouden van een groene omgeving is daarbij ook van belang.

**Indiener 21**

Gemeente, hierbij een aantal punten als reactie:

* Het is jammer dat de gemeente Westerkwartier een passieve rol speelt in het werven van bouwgrond in Oldekerk en Niekerk. Dit heeft er echter wel toe geleid dat de gemeente in de provincie Groningen de laatste plaats heeft verkregen voor het realiseren van nieuwbouw. Het lijkt erop dat het belang van de burgers en woningzoekenden ondergeschikt is aan politieke kleur binnen het Westerkwartier, wat een kwalijke zaak is. Hopelijk neemt de gemeente haar verantwoordelijkheid voor al haar inwoners serieus en laat ze de bescherming van een overproducerende doelgroep los.
* Archeologie en cultuurhistorie zijn een belangrijk onderdeel van de geschiedenis. Indiener biedt aan om de gemeente hierover te adviseren en te helpen. Indiener beschikt over een groot netwerk op dit gebied en denkt graag mee.
* Het is jammer dat de gemeente projectontwikkelaars als oplossing ziet voor het realiseren van bouwkavels. Wanneer de gemeente zelf de ontwikkeling van bouwgrond ter hand zou nemen, zou dit de uiteindelijke prijs drukken, met name voor starters. Gezien de schaarste op de nieuwbouwmarkt zou de gemeentelijke voorfinanciering relatief kortdurend zijn.
* Wat betreft de bouw van woningen: projectmatige bouw leidt vaak tot hoge kosten voor matige kwaliteit. Indiener spreekt uit eigen ervaring, met slechte materialen en matige isolatie voor een hoge prijs als kenmerken van projectmatige bouw. De gemeente wordt geadviseerd om potentiële kopers bij te staan, zodat zij goede woningen krijgen met moderne isolatiematerialen en een goede energievoorziening. Daarnaast moet de gemeente erop toezien dat de woningen planologisch zo ontworpen worden dat ze optimaal ten opzichte van de zon staan.
* De gemeente dient ook zorg te dragen voor goede voorlichting op het gebied van isolatie, bij voorkeur damp-open, en de juiste verwarming, bijvoorbeeld aardwarmte, luchtwarmte of een combinatie met heatpipes. Daarnaast wordt geadviseerd dat de nutsbedrijven, met name voor elektriciteit, kabels gebruiken die toekomstbestendig zijn.

Indiener is altijd bereid om de hier besproken zaken verder toe te lichten.

**Indiener 22 & 23**

Op 11 juli 2024 heeft indiener de tweede bijeenkomst bezocht over het Woonplan Niekerk-Oldekerk-Faan in het Dorpshuis ‘De Rotonde’ te Niekerk. Helaas kon indiener bij de eerste bijeenkomst op 14 februari 2024 niet aanwezig zijn, dus zijn er een paar stappen gemist. Toch wil indiener hierbij graag zijn visie en bijdrage leveren aan de plannen die er nu liggen.

**1. Analyse van wensen:**

a. **Kijk naar de kant van Niekerk**
b. **Meerdere ontwikkelingen**
c. **Behoud van sportvoorzieningen**
d. **Let op de verkeersdrukte**

Met betrekking tot punt 1a lijkt het indiener wenselijk om zowel naar het dorp Oldekerk als Niekerk te kijken voor het bouwen van woningen. In het verslag van de eerste bijeenkomst staat dat in Niekerk veel voorzieningen zijn, waardoor de omgeving geschikt is voor senioren. Echter, volgens indiener zijn er nog weinig voorzieningen (winkels) in Niekerk over en voor bezoeken aan de huisarts is er vervoer nodig. In winkels komen geen ouderen met een rollator of rolstoel die mobiel beperkt zijn. Voor het bezoeken van winkels gaan veel inwoners naar Leek, Grootegast en/of Zuidhorn. Ook wordt er veel gebruikgemaakt van het bezorgen van de boodschappen door de ondernemers. Dus het argument dat Niekerk meer geschikt is voor senioren, waartoe indiener zelf behoort, wordt persoonlijk niet als relevant ervaren.

De beeldkwaliteit en het dorpse (landelijk) karakter vindt indiener erg belangrijk als er gebouwd gaat worden in de dorpen. Daarom moeten vooral niet alle open plekken volgebouwd worden. Maar hierover wordt meer gezegd wanneer de voorgestelde locaties (verkenning en haalbaarheid) nader worden besproken.

**2. Verkenning en haalbaarheid van de genoemde mogelijke bouwplannen:**

* **M1:** Lijkt indiener een zeer geschikte locatie, omdat het aansluit aan de huidige bouw aan het Oldekerkermeer (Kroonsfeld) in Oldekerk. Het is een uitbreiding van het reeds ontwikkelde plan.
* **M2:** Deze locatie is klein en een open plek in de landelijke omgeving. Indiener vindt deze locatie ongeschikt om te bouwen.
* **M3:** Dit is volgens indiener een ongeschikte locatie om te bouwen.
	1. Het is een open plek aan de Zandumerweg in Niekerk, die het landelijk karakter en de landelijke uitstraling bepaalt. Het is bovendien onderdeel van een toeristische route, waar veel gebruik van wordt gemaakt door fietsers, motorrijders, enz. De gemeente zou niet alle open plekken moeten volbouwen!
	2. Een ander argument is de ontsluiting, zowel aan de Zandumerweg als de Oude Wijk. De Zandumerweg is nu al een drukke weg (veel autoverkeer, tractoren) en ook het landelijk karakter van de Oude Wijk zou door het verkeer geheel verdwijnen. Juist deze plekken, die de sfeer en uitstraling van de landelijke omgeving bepalen, zouden niet moeten worden aangetast door het bouwen van woningen en aanleggen van uitvalswegen.
	3. Aan de Oude Wijk wordt op korte afstand van het gebied M3 een agrarisch bedrijf gehouden. Ook dat is een argument, volgens de normen van de overheid (afstand bedrijf tot bevolkingskern i.v.m. geurgevoeligheid en mogelijke Q-koorts of andere ziekten).
	4. Er is in het verleden altijd door de gemeente aangegeven dat dit stuk land nooit bebouwd zou worden, juist vanwege het open karakter van de landelijke, toeristische route en de agrarische bestemming.
* **M4:** Clustering en uitbreiding zou mogelijk kunnen zijn. Echter, ook hier zijn agrarische bedrijven, die, zoals in de analyse staat, mogelijkheden voor ontwikkelingen kunnen beperken.
* **M5 en M7:** Gezien de plannen van de provincie worden deze mogelijkheden verder niet onderzocht. Indiener is van mening dat hier opnieuw naar gekeken moet worden. Het zou een zeer geschikte plek zijn voor appartementen in de boerderij en woningen erachter.
**M5:** De provincie heeft wat betreft deze locatie een verborgen agenda, zo lijkt het. Hoewel indiener M5 ook niet direct een geschikte locatie voor de bouw van woningen vindt, zou er wel graag meer openheid van de provincie worden gewenst over waarvoor dit gereserveerd is. Dorpsbelangen heeft in 2022 onderzoek gedaan om hier een zonnepark aan te leggen. Duidelijk is geworden dat er in de dorpen geen draagkracht is voor een zonnepark. Het dorpsaanzicht zou bij binnenkomst ernstig worden aangetast.
**M7:** De provincie heeft aangegeven de boerderij te hebben gekocht voor agrariërs die tijdelijk een onderkomen nodig hebben. De boerderijwoning staat echter al lange tijd leeg en het is een afgang voor het aanzien van het dorp dat de boerderij niet wordt onderhouden (aan de binnenkant is al decennialang niets gedaan, maar ook de buitenkant raakt ernstig in verval). Op de voorlichtingsavond van 11 juni jl. is met een grote groep in een nagesprek geconcludeerd dat velen in Niekerk en Oldekerk dit een doorn in het oog vinden. Verder is begrepen dat de provincie bovengenoemd argument wel gebruikt, maar dat het werkelijke argument zou zijn dat het een ruilobject voor de Tolberter Petten is. De boerderij is zeer geschikt voor appartementen.
* **M6:** Oude Wijk/Havenstraat, in combinatie met boerderij Bronda. Deze locatie is volgens indiener ongeschikt, vanwege het landelijk karakter van de Oude Wijk. Ook de verkeersontsluiting is hier een probleem, en het gegeven dat hier agrariërs zijn gehuisvest. De Oude Wijk is een landweggetje. Het karakter zou helemaal verdwijnen met de komst van een woonwijk. Dat moet men niet willen.
* **M8:** Deze locatie is nieuw bijgekomen naar aanleiding van de eerste bijeenkomst over het woonplan. Het lijkt indiener een zeer geschikte locatie, die aansluit bij de huidige bebouwing (seniorenwoningen en huisartsen- en fysiopraktijk). Het is een uitbreiding van de huidige locatie.

**Samenvatting:**

Indiener is trots op het dorp, op de landelijke uitstraling, en wil dit graag -met de open plekken- behouden. De mogelijkheden voor bouwlocaties M1 en M8 lijken zeer geschikt. Verder zou (opnieuw) met de provincie overlegd moeten worden over de mogelijkheden voor M5 en M7 (de boerderij). De andere opties, namelijk M2, M3 en M6, worden door indiener ongeschikt bevonden, zoals hierboven nader is uitgelegd. M4 lijkt een onderzoek waard.

Indiener hoopt hiermee een bijdrage te leveren aan het woonplan Niekerk, Oldekerk, Faan en is graag bereid één en ander mondeling toe te lichten.

**Indiener 24**

Indiener is eigenaar van de kadastrale percelen gemeente Oldekerk, sectie D, nummers 1934, 312, 283, oppervlakte 15.310m2. Ook is Indiener in gesprek met de eigenaren van een aangrenzend landbouwperceel kadastraal bekend gemeente Oldekerk, sectie D met een oppervlakte van 8.745 m2. Indiener wenst, in ieder geval op hun percelen, over te gaan tot een woningbouwontwikkeling. Daarover zijn gesprekken gevoerd met een vastgoedontwikkelaar. Zij hebben een verkavelingssuggestie gemaakt. Indiener zou graag de in het concept woonplan aangegeven plek die in hun eigendom is, graag beschikbaar willen stellen voor woningbouw. Verzoek is deze locatie dus als concrete woningbouwlocatie op te nemen in het definitieve woonplan. Ruimtelijk is dit o.i. een voltrekt logische woningbouwlocatie en het feit dat de buren wellicht mee willen doen in de ontwikkeling biedt extra kansen. Het te ontwikkelen terrein past, qua schaal en omvang, prima bij de huidige 'stedelijke structuur'. De verkavelingssuggestie is een eerste stedenbouwkundige vingeroefening. Indiener wil graag samen met de gemeente op zoek naar een goede programmering, differentiatie en landschappelijke inpassing. Indiener is graag bereid hiertoe initiatieven te nemen en er over met de gemeente in gesprek te gaan. Door de schreeuwende behoefte aan woningen denkt indiener een positieve bijdrage te kunnen leveren aan de woningbouwbehoefte en leefbaarheid van het dorp.