

DE WILP

DORPSWOONPLAN

In opdracht van
Gemeente Westerkwartier
december 2023





SAMENVATTING	3
INLEIDING	6
BESTAANDE KADERS EN PLANNEN	9
ONLINE ENQUÊTE EN DORPSBIJEENKOMST	15
OVERWEGINGEN	22
ADVIES	26
VOORWAARDEN	29

S

SAMENVATTING



SAMENVATTING AANLEIDING EN CONTEXT

Dorpswoonplannen in het Westerkwartier

In deze rapportage brengen we in beeld welke woonvraag De Wilp heeft 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 inwoners en professionals, en een brede afweging binnen de gemeentelijke organisatie.

Actief dorp op zoek naar extra mogelijkheden

De Wilp heeft ongeveer 1.700 inwoners en is daarmee een kern van gemiddelde grootte in de gemeente. Het maken van een woonplan sluit aan bij de plannen voor wonen waar het dorp zelf aan werkt en de ambitieuze Dorpsvisie uit 2021 waarin wonen een belangrijk thema is.

In de Woonvisie wordt een behoefte van 25 woningen tot 2030 geraamd, met name in de koopsector en verdeeld over verschillende woontypes. De behoefte aan een meer diverse woningvoorraad wordt door het dorp herkend. Zowel in de dorpsvisie, de online enquête als tijdens de dorpenavond kwam naar voren dat de behoefte breder is dan alleen koopwoningen. Ook aan sociale huurwoningen is behoefte. Daarnaast wil het dorp graag op zoek naar mogelijkheden voor CPO en (tijdelijke) tiny houses om starters te helpen.

Twee zachte plannen, deze verder doorontwikkelen

Tot 2030 zijn er ongeveer 25 extra woningen nodig, ook daarna blijft er een behoefte aan kwalitatieve vernieuwing – of dat toevoeging of vervanging moet zijn, hangt af van de langetermijnvraag. Op dit moment zijn er twee zachte plannen, waarvan type en segment nog niet ingevuld zijn. Op die locaties is planruimte gereserveerd voor 33 woningen.

Een woonplan, met oog voor andere thema's

In dit woonplan onderzoeken we ook andere geschikte locaties voor de middellange en lange termijn. Daarbij kijken we breder dan wonen alleen: ook de ontwikkelingen op het gebied van scholen en andere accommodaties hebben invloed op de woonvraag en het vrijkomen van woonlocaties.

Met woonplannen sluiten we aan op andere thema's die bijdragen aan het woon- en leefgenot in De Wilp. De (financiële) impuls die nieuwbouw van woningen levert, wordt ook aangegrepen voor ruimtelijke verbetering en vergroening.

Dit woonplan geeft de ontwikkelrichting voor tenminste de komende tien jaar. Hoe snel iedere stap ontwikkeld moet worden, is afhankelijk van de woonvraag en de beschikbare nieuwbouwruiimte.

SAMENVATTING INBREIDEN EN UITBREIDEN



Tot 2030: 25 woningen extra, bestaande plannen uitwerken

De eerste stap in De Wilp is om de locatie aan de Akkermanstraat en achter de Dwarsstraat verder te verkennen. De behoefte vanuit het dorp richt zich vooral op starters- en seniorenwoningen: grondgebonden, met een klein tuintje en betaalbaar.



Ijsbaanlocatie als binnendorps park

Het is zonde om een groene plek als de ijsbaan aan te wijzen als nieuwbouwlocatie. De locatie is belangrijk als dorpsommetje en kan bijdragen aan het stimuleren van ontmoetingen. Door hier een echt park van te maken, met behoud van de ijsbaan, kunnen die ontmoetingen vanuit het dorp nog meer gestimuleerd worden.



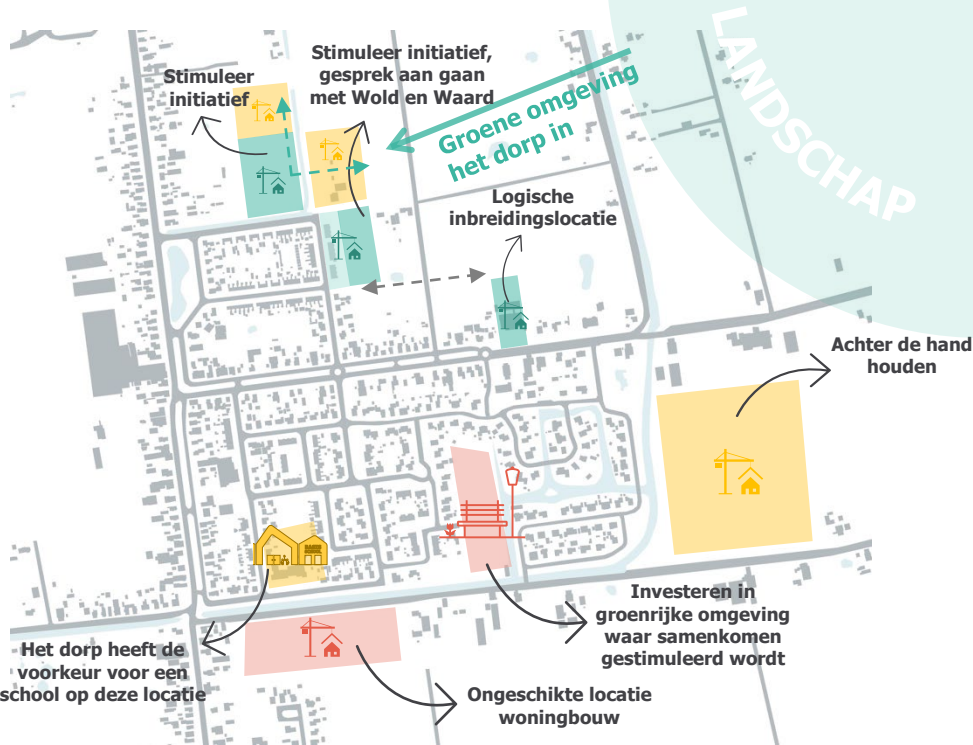
Eerst opties aan de noordkant

Als de vraag naar woningen aan blijft houden, of niet alle vraag aan de noordkant ingevuld kan worden, kan gekeken worden naar de geelgekleurde locatie in het oosten van het dorp. Bij uitbreiding hoort altijd vergroening.



Nieuwe schoollocatie: alles op één plek geeft ruimte voor inbreiding

De locatie aan de Oosterweg is, wanneer het vrijkomt, geschikt voor woningbouw. De locatie aan de Schoolstraat heeft een pré als beoogde schoollocatie aangezien hierdoor verschillende functies (dorpshuis, school, verenigingen, winkel) in elkaars nabijheid komen te liggen.



1

INLEIDING

AANLEIDING, DOEL EN PROCES



1.1 INLEIDING AANLEIDING EN CONTEXT

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 onderliggend marktonderzoek. Daarin werd duidelijk dat niet in alle kernen in de behoefte te voorzien is met de huidige plannen.

Met bijna 1.700 inwoners is De Wilp een kern van gemiddelde grootte in de gemeente, die beschikt over een aantal basisvoorzieningen. Het is een levendig en betrokken dorp, met een actief verenigingsleven. Vanuit het dorp zelf wordt actief nagedacht over de toekomst, onder meer in de vorm van een dorpsvisie en het werken aan plannen voor wonen. Met het maken van een dorpswoonplan sluiten we daarbij aan. Uit de dorpsvisie uit 2021 komt een behoefte aan nieuwbouw naar voren. Dit werd bevestigd door de enquête en de dorpsavond die voor dit proces

georganiseerd zijn. Het toevoegen van woningen komt tegemoet aan de woonbehoefte en kan het dorp daarnaast ook ruimtelijk verbeteren door een invulling te bieden voor lege plekken.

Doel: visie op en richtlijn voor planvorming

Dit dorpswoonplan biedt perspectief voor woningbouw en bestaande buurten. Dit plan dient echter niet om locaties of projecten vast te leggen, maar wel als startpunt voor het opstarten van projecten of locatiestudies. Dit vanuit een visie op welke ontwikkelingen inspelen op een behoefte en kwaliteit toevoegen aan de kern. Vanuit het dorp wordt aangegeven dat nieuwbouw o.a. belangrijk is voor het in stand houden van bestaande voorzieningen. Denk aan: realisatie nieuwe school, behoud huisarts, functioneren dorpshuis en in stand houden van de dorpssupermarkt

Het plan bevat:

- Een beeld van de vraag en de nu bekende mogelijkheden voor woningbouw;
- Een inventarisatie van waar de huidige voorraad aan vernieuwing of verduurzaming toe is;
- Welke vervolgstappen de gemeente nu moet zetten om in de huidige woonvraag te kunnen voorzien;
- Welke aanvullende ontwikkelingen nodig zijn voor de (middel)lange termijn.

1.2 INLEIDING PROCES

Een plan, gemaakt met inwoners, corporatie, belanghebbenden en professionals.

Dit plan leunt op de volgende bouwstenen:

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

Inwoners hebben input geleverd en zijn later benaderd om feedback te geven op de uitwerking.
Woningcorporatie Wold en Waard en het

Huurdersplatform zijn betrokken in het proces.

Vervolgens heeft het college van Burgemeester en Wethouders het plan vastgesteld. Het document is vanuit een participatieproces tot stand gekomen waarin de gemeente haar ambitie duidelijk maakt.

2

BESTAANDE KADERS EN PLANNEN



2.1 WONINGVOORRAAD BESTAAND AANBOD

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

Sector	Aantal	%
Koop	511	72%
Particuliere huur	7	1%
Sociale huur	151	21%
Onbekend	36	5%
Totaal	705	100%

Type woningen	Aantal	%
2-onder-1-kapwoning	79	11%
Hoekwoning	72	10%
Tussen/rijwoning	88	12%
Vrijstaande woning	440	62%
Appartement	12	2%
Overig	14	2%
Totaal	705	100%

* De bovenstaande aantallen kunnen een paar jaar verouderd zijn.



2.2 WOONVISIE EN DORPSVISIE BEHOEFTE

Woningmarktonderzoek en woonvisie

De Wilp wordt in de Woonvisie genoemd als een basisdorp, waar wordt uitgegaan van een stabiele voorraad sociale huur en ruimte voor toevoeging in de koopsector.

In het kort:

- +25 woningen tot 2030, daarna is de vraag onzeker maar blijvend behoefte aan vernieuwing;
- verschillende woningtypen;
- kans om met toevoegen van woningen plekken in het dorp te verbeteren – inbreiding / evt. beperkte uitbreiding.

Wat betreft sociale huur in De Wilp is er volgens de woonvisie een stabiele voorraad op korte termijn, met vermoedelijk een afname op de langere termijn. Om deze voorraad aantrekkelijk te houden is onderhoud en renovatie (op termijn) van belang. Ook zou nieuwbouw als middel kunnen worden gebruikt om de voorraad te vernieuwen.

	2022 t/m 2029	Sociale huur	Vrije sector	Koop	Segmenten koop				
					Rij	Twee- kapper	Vrijstaand/ kavels	Appartement	Levensloop- bestendig
De Wilp	25	0	0 / +	25	+	+	+	0 / +	+

Geschatte behoefte voor De Wilp uit de Woonvisie (2021)

Dorpsvisie De Wilp 2021-2031

Vanuit het dorp is vorig jaar de dorpsvisie De Wilp 2021-2031 opgesteld, met wonen als een van de centrale thema's. De hoofdlijnen op dit thema:

- In de dorpsvisie staat een grotere behoefte aan wonen dan in de woonvisie. Volgens bewoners zou het goed zijn om lege plekken binnen de kom op te vullen. Binnendorpse locaties voor woningbouw in de Wilp zijn beperkt, dus is er behoefte aan een uitbreidingsplan. Ook zouden initiatieven zoals zelfbouw geschikt zijn in de Wilp.

- De grootste behoefte ligt vooral bij goedkope koop. Door het ontbreken van dit segment lopen de wachtlijsten bij woningcorporaties op, omdat er geen alternatief is. Betaalbare huurwoningen zijn hierdoor de eerstvolgende optie/wens voor jongeren.
- Volgens de dorpsvisie is er ook een behoefte aan woningen voor senioren, gedacht wordt daarbij aan ontwikkeling van een soort Knarrenhof. Op die manier moet de doorstroming in gang geholpen worden.

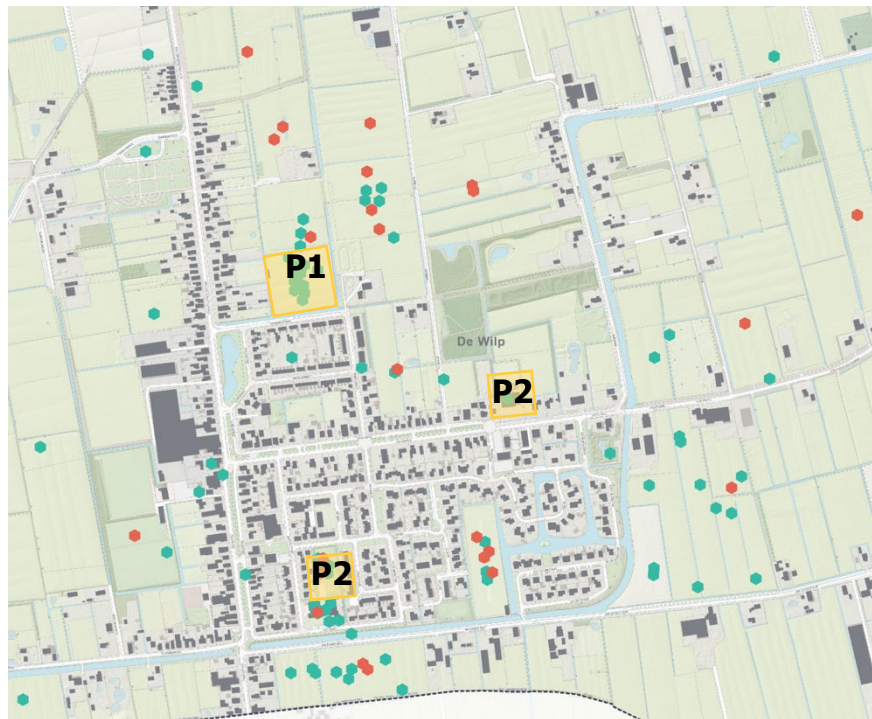
2.3 PLANNEN POTENTIEEL AANBOD

Bestaande plannen overlappen met aangewezen locaties

Er zijn twee ontwikkellocaties in De Wilp, die zijn nog 'zacht'. Daarnaast zijn ook de aantallen die op deze locaties gerealiseerd kunnen worden niet in beton gegoten. Het betreft reserveringen voor twee locaties.

De locaties van de bestaande zachte plannen zijn locaties die ook in de online enquête vaak als geschikt voor woningbouw zijn aangegeven, daar gaan we in het volgende hoofdstuk verder op in.

Locaties	Aantal	Status	Kenmerken
P1 Akkermanstraat		Zacht	Woningtype en prijssegment nog onbekend
P2 Schoollocaties		Zacht	Reservering voor een van de schoollocaties



2.4 ONTSTAANGESCHIEDENIS

(landschaps-)geschiedenis De Wilp

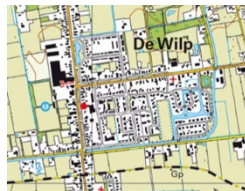
De Wilp is ontstaan in de 19^e als ontginningsdorp. De structuur van het dorp is toen al gelegd. Zo is het dorp sinds het ontstaan gegroeid langs de Oosterweg, de Meester Nennstiehlweg en Plantsoen, zoals op de kaarten hieronder ook goed zichtbaar is. Waar het water vroeger nog door De Wilp heen liep is dit later om het dorp heen gelegd. Het dorp grens aan een veenkoloniaallandschap ten zuidoosten en een wegdorpenlandschap. Ten noordoosten en westen. Door de bebouwingslinten met regelmatige doorzichten naar het achterliggende landschap wordt is dit ook goed zichtbaar.



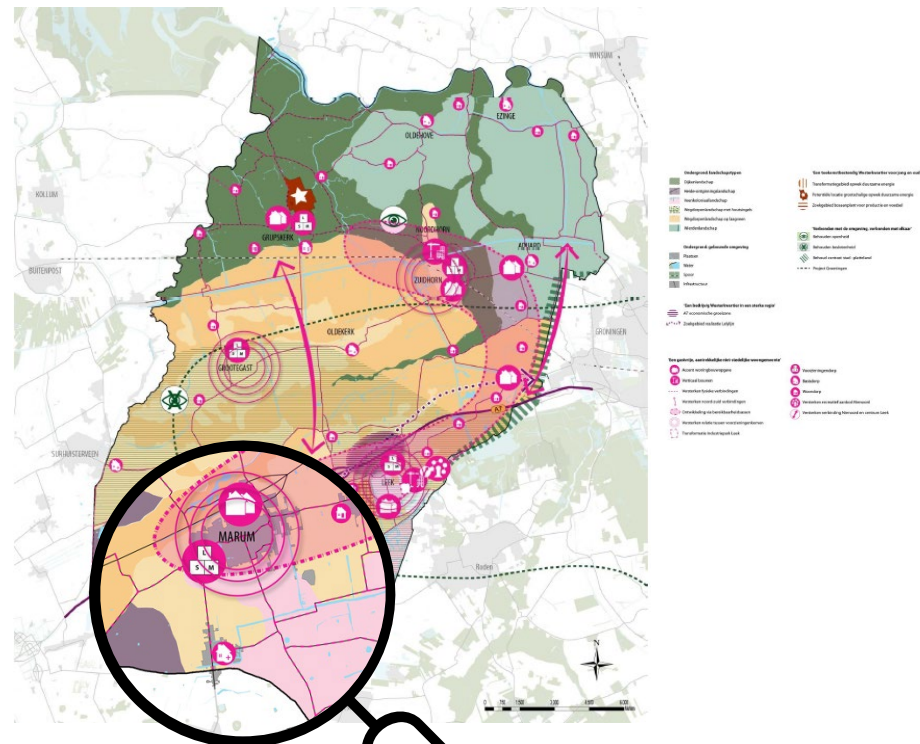
▲ 1850



▲ 1950



▲ 2022



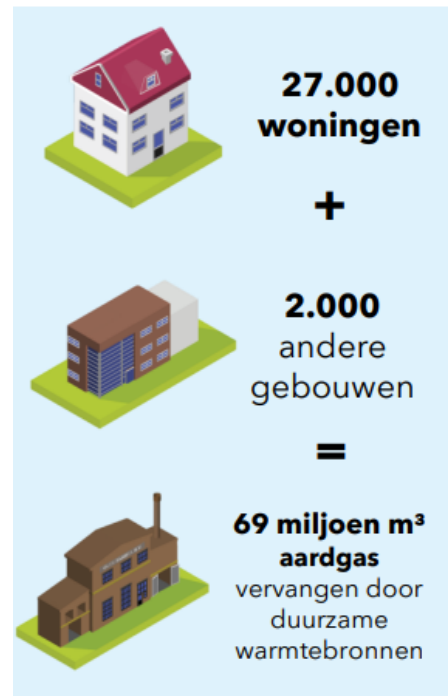
▲ Omgevingsvisie Westerkwartier

2.5 DUURZAAMHEIDSBELEID

Isoleren en individuele verwarming in De Wilp

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

In 2050 moet de gemeente Westerkwartier aardgasvrij zijn. In de Transitievisie Warmte is vastgelegd hoe deze route de komende jaren afgelegd wordt. Voor de kern De Wilp 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).



▲ Bron: Transitievisie Warmte Gemeente Westerkwartier

3

ONLINE ENQUÊTE EN DORPSBIJEENKOMST

DE VRAAG BETER IN BEELD

3.1 INLEIDING HET DORP GERAADPLEEGD

Zorgen voor een gedragen visie

Het doel van de dorpswoonplannen is om per dorp tot een gedragen visie te komen. Gedragen door de gemeente, de corporatie, maar zeker ook door het dorp zelf. Daarom zijn de inwoners van het dorp betrokken in het proces en bevraagd op wat zij belangrijk vinden.

De vraag aangescherpt met inwoners

Inwoners zijn op twee manieren geraadpleegd in dit proces. 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 daarbij ook aangegeven in welke kern ze wonen. 40 inwoners uit De Wilp hebben de online enquête volledig ingevuld, nog eens 40 inwoners vulden een deel van de vragenlijst in. De uitkomsten daarvan staan op de volgende pagina's.

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

Vervolgens is een bijeenkomst georganiseerd met vertegenwoordigers van Dorpsbelangen en een selectie van de respondenten die in de enquête hadden aangegeven graag te willen meedenken. Tijdens deze bijeenkomst gingen de inwoners in groepen in gesprek om de uitkomsten van de enquête verder te verdiepen. Dit hebben we in een tweede bijeenkomst weer teruggelegd aan het dorp. De besproken locaties en de daarbij gehoorde opinies van de twee bijeenkomsten presenteren we op pagina 20.



▲ De uitkomsten van de discussie op de kaart

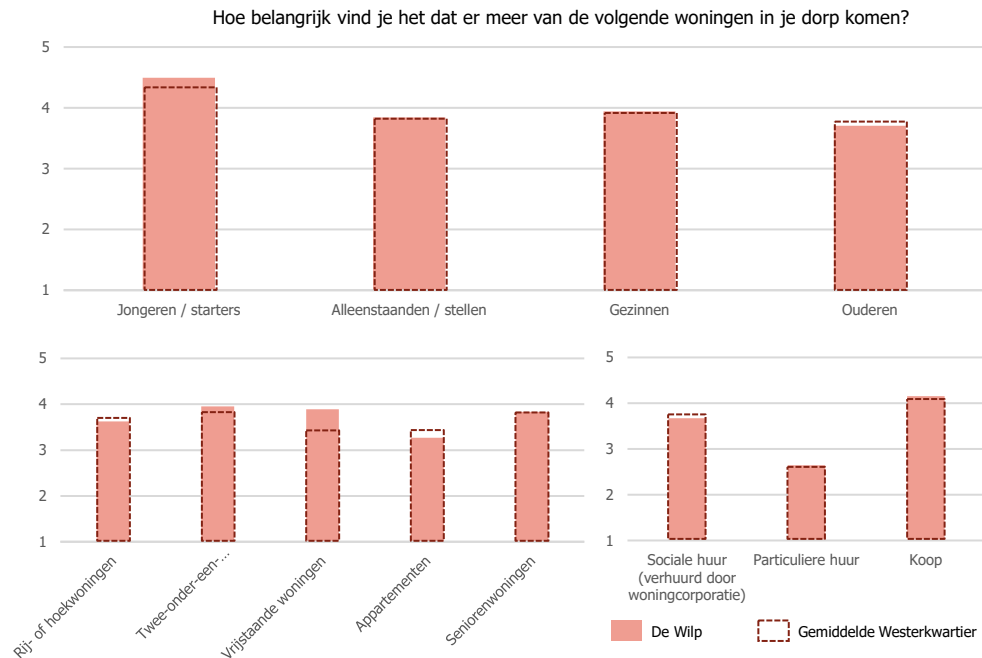
3.2 ONLINE ENQUÊTE DOELGROEP EN TYPE

Bouw gemixt, met oog voor starters

De figuren rechts laten zien voor welke doelgroepen het meest moet gebeuren en aan welk type woningen en welke eigendomsvorm het meest behoefte is volgens de inwoners van De Wilp die deelnamen aan de online enquête. De uitkomsten voor De Wilp lijken sterk op het gemiddelde van de gemeente.

Woningbouw is het hardst nodig voor de groep jongeren/starters. Volgens de inwoners moeten die woningen met name gerealiseerd worden door nieuw te bouwen voor deze groep. Maar ze zien ook kansen in het omvormen van bestaande panden. Ook kunnen ze terecht in bestaande woningen als andere groepen doorstromen.

De uitkomsten laten zien dat er met name behoefte is aan koopwoningen, maar ook aan meer sociale huurwoningen. Het soort woning waar het meest behoefte aan is, zijn tweekappers, seniorenwoningen en vrijstaande woningen. Appartementen worden als minder passend gezien.



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

3.2 ONLINE ENQUÊTE UITKOMSTEN LOCATIES

Veel keuze in De Wilp, verdichting of uitbreiding?

De kaart rechts laat in het groen zien wat volgens de inwoners van De Wilp geschikte locaties zijn voor woningbouw en in het rood wat ongeschikte locaties zijn. Deze kaart diende als input voor het gesprek met het dorp op 27 juni 2022.

De stipjes op de kaart geven aan dat er volgens de inwoners mogelijkheden zijn voor zowel in- als uitbreiding. Voor inbreiding zijn twee open plekken aan de Wilpstervaart als meest geschikt opgegeven, maar ook door enkele inwoners als ongeschikt. Voor uitbreiding is vooral de noordkant van het dorp vaak gemarkeerd, hoewel er ook over De Wilpstervaart wordt gekeken – zowel ten oosten als ten zuiden.

Vraagstukken die hieruit naar voren komen zijn: hoe belangrijk is het behoud van groene plekken binnen het dorp tegenover verdichting, en hoeveel kan en mag De Wilp groeien? Deze thema's zijn voorgelegd aan het dorp tijdens de dorpsbijeenkomst.



● Geschikte locaties voor woningbouw

● Ongeschikte locaties voor woningbouw

3.2 ONLINE ENQUÊTE BESTAANDE VOORRAAD

Ingrep gewenst in clusters van verouderde woningen

Op de kaart rechts zijn punten aangegeven waar volgens de inwoners van de Wilp iets moet gebeuren in de bestaande voorraad. De meeste markeringen staan op de sociale huurwoningen in het dorp. We zien in de toelichtingen die inwoners geven dat zij zich zorgen maken over een aantal clusters van verouderde woningen.



● Hier moet iets gebeuren in de bestaande voorraad

3.3 DORPSBIJEENKOMSTEN WONINGEN

Groei gewenst op dorpse schaal

De belangrijkste uitkomst van de dorpsvisie, de online enquête en dorpsbijeenkomst is dat groei gewenst is, met de voorwaarden dat De Wilp niet tegen Marum aan groeit en het dorpse karakter behouden blijft.

De groepen waarvoor het meest aandacht nodig is, zijn starters en ouderen. Er is behoefte aan mogelijkheden voor zelfbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Daarbij wil het dorp op zoek naar mogelijkheden om snel en betaalbaar woningen te kunnen realiseren voor deze groepen – zeker mensen uit het dorp zelf. Er moet eerst gekeken worden naar de vraag van binnenuit, maar eventueel kan dit gecombineerd worden met het bouwen voor de vraag van buitenaf.

Zowel koop als huur, op een betaalbare manier

Binnen het dorp speelt de vraag welke mogelijkheden er zijn met betrekking tot nieuwbouw voor starters. In de Wilp zit een gat tussen sociale huur en dure koop – het ontbreekt aan een tussenvorm. Er is veel behoefte aan goedkope koop of middenhuur. Het budget dat lokale starters te besteden hebben verschilt (ook afhankelijk van of ze alleen of samen zoeken), maar wordt door inwoners geschat op ongeveer tweeënhalve ton. Hiervoor in deze tijden nieuwe woningen aanbieden, betekent dat het kleine woningen zullen worden, hoewel er ook mogelijkheden voor (tijdelijke) prefab-woningen zijn.

Sociale huur kan voor starters een goed alternatief zijn voor een koopwoning, zeker voor alleenstaanden lijkt dat de meest haalbare optie. Inwoners geven dan ook aan dat er behoefte is aan meer sociale huurwoningen. Twintigers en dertigers moeten lang wachten op sociale huurwoningen.

Bouw levensloopbestendige woningen

Voor ouderen is er weinig aanbod in De Wilp. Er is veel behoefte aan gelijkvloerse woningen met een (kleine) tuin. Volgens de bewoners die deelnamen aan de bewonersbijeenkomst is er behoefte aan een soort Knarrenhof, ook om doorstroming in gang te zetten. Jongeren kunnen ook in deze kleine woningen terecht, dat zorgt voor menging van bevolkingsgroepen én meer draagvlak voor een dergelijk project. Appartementen, voor jong of oud, zijn minder gewenst met het oog op het dorpse karakter van De Wilp.

Voorzieningen en scholen

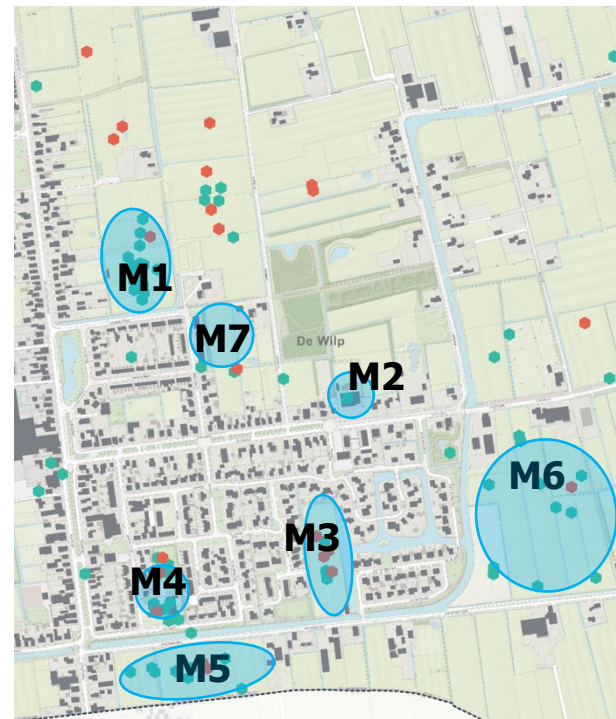
Bewoners vinden het van belang de voorzieningen in het dorp te behouden. Dit zou gerealiseerd kunnen worden door deze bij elkaar te brengen in bijvoorbeeld een MFC. De voorzieningen worden dan geconcentreerd rond de Schoolstraat/Plantsoen.

3.3 DORPSBIJEENKOMSTEN LOCATIES

Mogelijke nieuwbouwlocaties

Hier presenteren we de locaties die tijdens de dorpsbijeenkomsten zijn genoemd als geschikt voor woningbouw plus in het kort de overwegingen en onze grove inschatting van het aantal woningen dat gerealiseerd zou kunnen worden. Dit is afhankelijk van oppervlakte en programma. Locatie M7 is naar voren gekomen uit de tweede bijeenkomst. De nummers van de locaties zijn puur ter aanduiding en zeggen niks over een voorkeur.

Locaties	Ruimte	Kenmerken
M1	Gemixt programma. 15 tot 35.	Nog geen concreet plan. Geschikt voor verschillende woningtypes. Zou op lange termijn naar het noorden of oosten kunnen uitbreiden. Kan wel op veel bezwaar van omwonende rekenen.
M2	Kleinschalige invulling	Reservering voor als één van de schoollocaties vrijkomt. Betreft een locatie binnen het dorp, dus zeer geschikt voor woningbouw.
M3	Tweekappers of (kleine) rijtjes. 5 tot 10.	Inbreidingslocatie als de ijsbaan verdwijnt/verhuist. Het smalle perceel kan ruimte voor jongeren-/seniorenwoningen bieden. Heeft nu groenfunctie. Die groenfunctie heeft ook de voorkeur vanuit het dorp.
M4		Reservering voor als één van de schoollocaties vrijkomt. Locatie is, net als M2, geschikt voor woningbouw. Een deel van de aanwezigen uit het dorp zou hier echter graag de school zien komen.
M5	Kavels/vrijstaande woningen. 5 tot 10.	Ligt dichtbij de Friese grens, al gauw aansluiting met Siegerswoude.
M6	Kavels en/of rijwoningen. 20 tot 30.	Mogelijk geschikt voor woningbouw. Ligt nu gescheiden van het dorp door het water.
M7	Afhankelijk van koppeling met de woningen aan de Dwarsstraat.	Locatie werd aangedragen tijdens de tweede bijeenkomst. Zou eventueel kunnen i.c.m. transformatie Dwarsstraat.



4

OVERWEGINGEN

ELKE LOCATIE BESPROKEN



4.1 OVERWEGINGEN LICHTE GROEI MOGELIJK

In een werksessie met vertegenwoordigers van verschillende beleidsdomeinen van de gemeente en woningcorporatie Wold en Waard zijn bestaande kaders en plannen, en de wensen van bewoners besproken. Na de tweede bijeenkomst hebben we locaties opnieuw afgewogen binnen de gemeente. We bespreken hier de afwegingen uit deze sessie per locatie en parallelle ontwikkelingen die van invloed zijn.

Mogelijkheden in De Wilp, maar wel alleen akkoord met geschikte plannen

Inwoners én professionals herkennen dat De Wilp behoefte heeft aan extra ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw. Er zijn kansen voor zowel inbreiding als uitbreiding. De gemeente heeft vrijwel geen grond in bezit, dit bemoeilijkt het ontwikkelen van goedkope woningen door de gemeente. Om toch woningen te kunnen bouwen in De Wilp kan de gemeente in overleg gaan met ontwikkelaars over de randvoorwaarden voor ontwikkeling, zoals de betaalbaarheid, duurzaamheid en de diversiteit van het aanbod.

Veel kansen aan de noordkant

Locatie M1 is opgenomen in het woonplan vanuit de kennis dat er door de voormalige gemeente Marum reeds is toegezegd dat de gronden ten noorden van de Akkermanstraat bij voldoende woningbouw-contingenten voor woningbouw in aanmerking kan komen. Op locatie M1 zou de vraag van het dorp (deels) bediend kunnen worden. Type, segment en aantal woningen zijn nog niet ingevuld. Een plan voorziet het meest in de behoefte als er ruimte is voor betaalbare koopwoningen. Het is verstandig om klein te beginnen en bij blijvende vraag eventueel verder noord- of oostwaarts uit te breiden. Belangrijk is dat elk tussenproduct ook een eindproduct kan zijn.

Locatie M7, achter de Dwarsstraat, werd tijdens de tweede bijeenkomst veelvuldig aangedragen. Deze locatie is kansrijk voor woningbouw. Dit zou eventueel i.c.m. transformatie van de woningen aan de Dwarsstraat kunnen. We gaan hierover in gesprek met Wold en Waard.

Mogelijk kansen op een van de schoollocaties

Het is nog niet precies duidelijk wat er met de scholen in De Wilp gaat gebeuren, maar de ontwikkeling van één school met IKC aan de Schoolstraat lijkt nu de meest kansrijke optie en heeft ook de voorkeur van het dorp. De gemeente kan deze gesprekken gaan begeleiden, waarbij het advies is om meteen breder te kijken naar alle accommodaties in De Wilp. Ontwikkelingen op het gebied van maatschappelijk vastgoed en van wonen hangen met elkaar samen. Locatie M2 zou dan vrijkomen voor woningbouw.

IJsbaanlocatie ligt gevoelig

Locatie M3 is een locatie met veel sentiment vanuit het dorp. Dit is namelijk de ijsbaanlocatie. Uit de digitale enquête en de dorpsbijeenkomst kwamen gemengde geluiden naar voren over het belang van de ijsbaan. Enerzijds wordt deze locatie als kansrijk gezien voor kleinschalige ontwikkelingen, anderzijds is het belangrijk om groen in het dorp te houden en wellicht te versterken.

4.1 OVERWEGINGEN THEMA'S

Bouwen voor starters of gericht op doorstroming

Door met de bouw van seniorenwoningen doorstroming in gang te zetten zou er veel vraag vanuit het dorp beantwoord kunnen worden. Ouderen blijven nu lang in hun gezinswoningen wonen, omdat er geen goed alternatief voor hen is.

Alternatief is om kleine woningen te bouwen voor starters. Hierbij zijn er twee opties: of modulaire, eenvoudig uitbreidbare woningen die de mogelijkheid bieden om mee te groeien met een volgende fase in het huishouden, of juist permanent kleine woningen die op termijn weer uitnodigen tot doorstroming.

Een optie hiervoor zijn volgens sommige bewoners tiny houses, eventueel met een tijdelijke vergunning. Belangrijk om daarbij te vermelden is wel dat (zeker tijdelijke) tiny houses zelden een eerste keuze zijn voor mensen – ook niet in De Wilp. Als er reguliere, permanente huizen zijn hebben die de voorkeur.

Ook behoefte aan sociale huur

Gezien de behoefte vanuit het dorp is het wenselijk dat er naast koopwoningen ook sociale huurwoningen toegevoegd worden.

Mocht de vraag over twintig jaar weer gedaald zijn, dan zouden mindere sociale huurwoningen onttrokken kunnen worden door verkoop of sloop-nieuwbouw i.c.m. verdunning. Dit is het bekende verhaal van de 'rollende voorraad': aan de ene kant nieuwe woningen toevoegen, waarbij er aan de achterkant woningen afvallen (zie afbeelding hiernaast). Op dit moment heeft woningcorporatie Wold en Waard geen plannen om woningen toe te voegen in De Wilp.

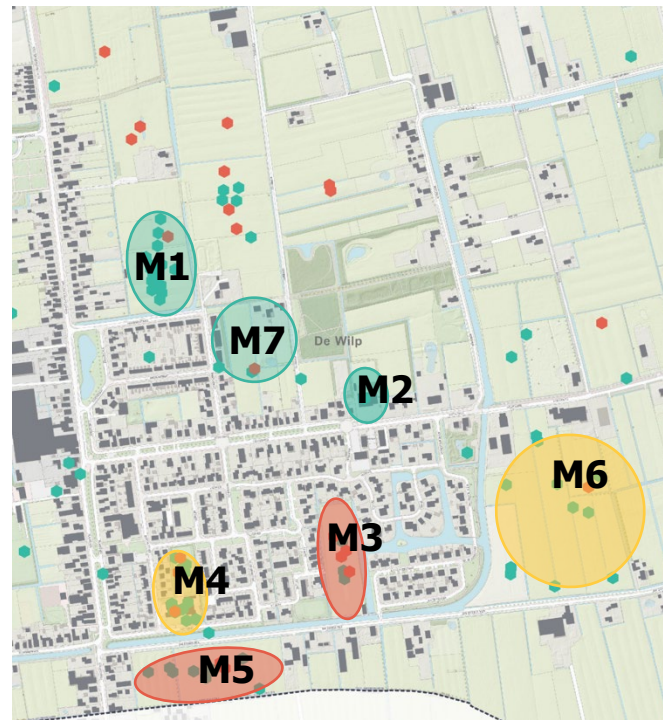
Prioritering van locaties: overal uitdagingen

Op basis van een breed overleg met verschillende vakspecialisten zijn alle locaties die in beeld zijn, beoordeeld op kansrijkheid en belemmeringen. Hierbij waren vakspecialisten aanwezig vanuit groen, water, landschap, openbare werken, verkeer, wonen,

stedenbouw, duurzaamheid en de woningbouwvereniging. Het gaat hierbij om een verkenning en beoordeling in hoofdlijnen. Een belangrijke criterium was: is er echt een 'showstopper' dan wordt een locatie eerst als rood (voorlopig niet ontwikkelen) gekwalificeerd. Daarna is er op basis van andere relevante, bij de vakdisciplines bekende omgevingsaspecten, een prioritering aangebracht tussen de verschillende locaties, onderverdeeld in 'actief verkennen' en 'achter de hand houden'. Beide aanduidingen betekenen dat deze locaties potentie hebben als woningbouwlocatie, maar dat we de locaties met de aanduiding 'actief verkennen' als eerste oppakken. Te denken valt aan gesprekken met de grondeigenaren, de provincie, maar ook aan vervolgonderzoeken ten aanzien van milieu, flora en fauna, en bodem. Zo ontstaat een beeld of de locatie ook daadwerkelijk geschikt is om te kunnen worden ontwikkeld voor woningbouw.

4.2 AFWEGING LOCATIES

V: Actief verkennen	?: Achter de hand, bestuderen	X: Geen woningbouw
M1 Akkermanstraat: Logische optie: er is een toezegging vanuit de voormalige gemeente Marum. Hier zou op korte termijn iets kunnen. Bij een aanhoudende vraag zou eventueel uitgebreid kunnen worden naar de noord- of oostkant.	M4 Schoollocatie: Deze locatie is ook als schoollocatie genoemd tijdens de dorpsavonden. Mocht de school toch op M2 komen, kan er gekeken worden naar woningbouw.	M3 IJsbaan: Gevoelige locatie, meningen verdeeld onder de inwoners. Raadzaam om deze groene, open plek tussen de woningen te behouden voor ruimtelijke kwaliteit.
M2 Schoollocatie: Deze inbreidingslocatie lijkt, als de school op termijn vrijkomt, geschikt voor woningbouw. De school verplaatst dan bijvoorbeeld naar de Schoolstraat (M4). De eerstkomende jaren wordt er nog geen ontwikkelingen verwacht. Er kan namelijk pas ontwikkeld worden als de school verplaatst is.	M6 Oostkant: Niet direct een optie door scheiding van het dorp door het water en behoud van landschap en uitzicht. De Wilpstervaart vormt nu een natuurlijke grens van het dorp.	M5 Zuidkant: Ligt erg dicht aan de provinciegrens, risico bestaat dat De Wilp zo vastgroeit aan Siegerswoude. Dit ligt gevoelig. Daarnaast komt er veel zwaar verkeer over de weg en blijft de Wilpstervaart een natuurlijke grens van het dorp.
M7 achter de Dwarsstraat: Deze locatie werd aangedragen door het dorp. We zien hier geen bezwaren. Door de vorm en afmeting van het perceel heeft een ontwikkeling met ook de woningen van de corporatie aan de Dwarsstraat de voorkeur.		



5 ADVIES



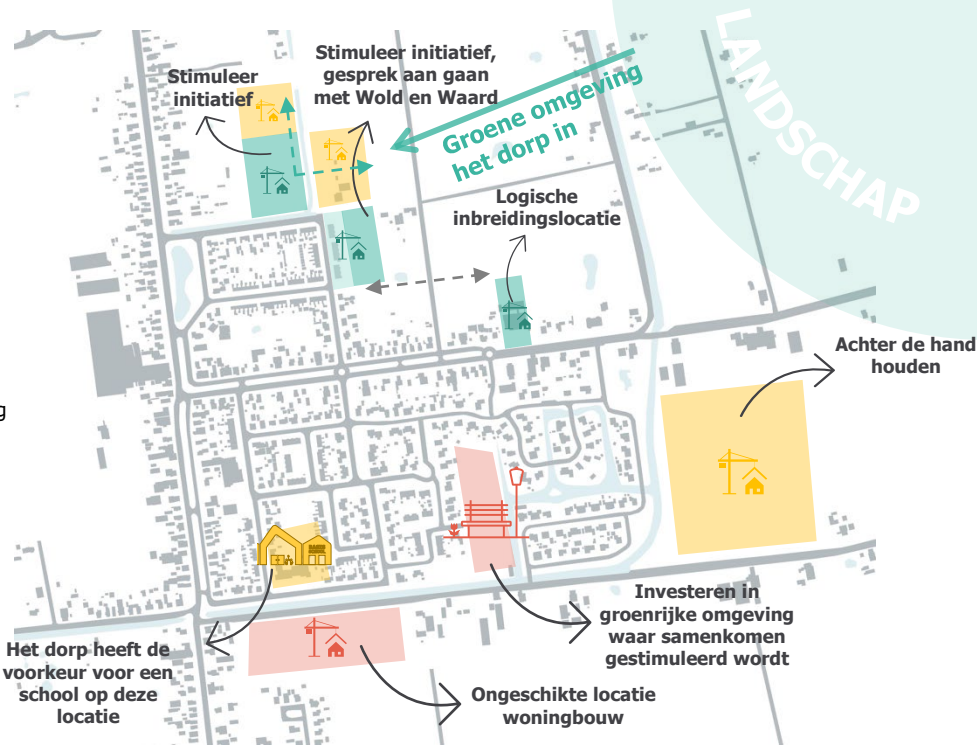
5.1 ADVIES OP DE KAART

Tot 2030: 25 woningen extra, bestaand initiatief uitwerken

De locatie aan de noordzijde van de Akkermanstraat is nog niet ingevuld in type en segment. De eerste stap is deze uit te werken. Afhankelijk van het aantal en het type woningen dat hier gerealiseerd kan worden, kan worden beoordeeld in hoeverre deze locatie in de behoefte kan voorzien. Aan de hand daarvan kan bepaald worden of de locatie, wellicht op de lange termijn, eventueel uitgebreid kan worden. Ook de locatie achter de Dwarsstraat is geschikt voor woningbouw. We gaan hier met Wold en Waard over in gesprek. Gezien de behoefte is het belangrijk dat er in het plan ruimte is voor betaalbare koopwoningen, voor starters en ouderen. Ook is het van belang aandacht te hebben voor de landschappelijke inpassing. De schoollocatie aan de Oosterweg is geschikt voor woningbouw mocht de locatie vrijkomen. Wanneer dit zal gebeuren is nog onbekend.

Naast koop ook aandacht voor sociale huur

Het is wenselijk dat de gemeente in gesprek gaat met Wold en Waard over het toevoegen van sociale huurwoningen. Door het toevoegen van sociale huurwoningen kan op de vraag vanuit het dorp ingespeeld worden. Bij eventuele daling van de vraag op langere termijn kunnen oudere woningen onttrokken worden door verkoop of sloop-nieuwbouw i.c.m. verdunning. Ook de kwaliteit van de bestaande voorraad verdient blijvende aandacht. Er ligt een plan voor verduurzaming in een aantal straten in De Wilp.



5.2 LANGE TERMIJN ADVIES KWALITEIT TOEVOEGEN

Ontwikkelen in fases

Het is belangrijk de plannen zo te ontwikkelen dat een tussenproduct ook een eindproduct kan zijn, zodat ook bij een kleinere vraag dan verwacht een afgerond plan ontstaat. Belangrijk is om hier ook oog te hebben voor landschappelijke kwaliteiten.

Pas op lange termijn de oost- of zuidzijde verder verkennen

Mocht de ontwikkeling van M1, M2 of M7 niet op korte termijn haalbaar blijken, of als er nog steeds een grote vraag is naar woningen in De Wilp dan komt de oostkant van De Wilp in beeld als mogelijke nieuwbouwlocatie. Hier is ruimte voor nieuwbouw met oog voor de waterrijke omgeving. Deze locatie ligt echter verder van het centrum af. Landschappelijk gezien zijn er weinig bezwaren.

Bouwen langs De Wilpstervaart aan de zuidkant (Jan Gosses Wijk) ligt gevoelig bij de inwoners, omdat De Wilp daarmee meer tegen Siegerswoude aangroeit. Deze locatie ligt ook aan een drukke weg met veel landbouwverkeer.

Ijsbaanlocatie als binnendorps park

De huidige locatie van de ijsbaan is een van de weinige open locaties binnen het dorp. Het is daarom raadzaam om deze groene, open ruimte een impuls te geven, met behoud van de ijsbaan. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de Wilp en kan samenkomst versterken. Ontwikkelingen in de Wilp gaan verder dan wonen alleen.



▲ Voorbeelden van een park. Bron: Paris ▼ & Landezine ▲.

6

VOORWAARDEN



6. BELANGRIJKE KANTTEKENINGEN EN VOORWAARDEN

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

Nadere verkenning nodig

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

Eis om twee derde deel betaalbare woningen te bouwen

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

Voorwaarden bij ontwikkeling

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

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

6. BELANGRIJKE KANTTEKENINGEN EN VOORWAARDEN

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

Het woonplan geeft nog geen bouwrecht

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

Tot slot: alleen gezonde woningbouwontwikkeling heeft kans

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

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

PROJECTNAAM

Woonplannen Westerkwartier De Wilp

OPDRACHTGEVER

Gemeente Westerkwartier

PROJECTTEAM

Peter Leliveld

Marit ten Tusscher

Rixt Bijker

Thomas van Zeewijk Vink

STATUS

Definitief

DATUM

december 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

