

EZINGE

DORPSWOONPLAN

In opdracht van
Gemeente Westerkwartier
Maart 2025





INHOUD

SAMENVATTING	4
1. INLEIDING	6
2. BESTAANDE KADERS EN PLANNEN	10
3. INVENTARISATIE BEHOEFTE EN LOCATIES	17
4. BEHOEFTE EN LOCATIES NADER BESCHOUWD	21
5. ADVIES	34
6. VOORWAARDEN	37

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 de dorpen de mogelijkheden voor woningbouw in beeld gebracht.

Waar wil men gaan bouwen?

In Ezinge is tot 2030 een behoefte aan 5-10 woningen, voornamelijk gericht op betaalbare koopwoningen en sociale huur. De grootste aandacht gaat uit naar het helpen van starters en het faciliteren van de doorstroming van ouderen. De Klieflocatie voorziet niet in deze behoefte. Het uitgangspunt is om zowel met inbreiding als uitbreiding aan de slag te gaan.

Transformatie-initiatieven bieden kansen voor passende woonvormen. Onduidelijk is echter, in hoeverre de behoefte gehaald wordt met deze initiatieven. Daarom is het verkennen van een uitbreidingslocatie raadzaam. Voor nieuwbouw zijn locaties M2 en M3 het meest geschikt. Als transformatie niet volledig aan de behoefte kan voldoen, kan gerichte uitbreiding worden overwogen op M2 of M3.

Doorkijk 2040

Gefaseerde uitbreidingen op M2 en M3 kunnen Ezinge de komende jaren voldoende mogelijkheden geven om te blijven groeien. Het is belangrijk dat dergelijke ontwikkelingen doorstroming binnen het dorp kunnen faciliteren. Op die manier blijft Ezinge leefbaar.



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.

Met ongeveer 750 inwoners is Ezinge een kleine kern in de gemeente. Het dorp beschikt over een aantal basisvoorzieningen zoals een supermarkt, een café en een basisschool. Vereniging Dorpsbelangen Ezinge heeft in 2016 een dorpsvisie opgesteld onder de titel 'Niets doen is geen optie'. Deze dorpsvisie wil voor een aantal onderwerpen voor de korte en lange termijn handvatten geven om het dorp leefbaar te houden. Door in te gaan op de onderwerpen van zorg, verkeer, voorzieningen, openbare ruimte, energie en jeugd hoopt het dorp levendig te blijven en zich positief te ontwikkelen. De visie maakt duidelijk dat er vanuit het dorp actief wordt nagedacht over de toekomst van Ezinge. Met het maken van een dorpswoonplan sluiten we daarbij aan.

Doel: visie op en richtlijn voor planvorming

Een woonplan geeft de inwoners van het dorp, de woningcorporatie en de gemeente inzicht. 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/Briltijl, 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 EZINGE

De tabellen en kaart op deze pagina geven een overzicht van de huidige woningvoorraad van Ezinge. Wat opvalt is dat Ezinge een hoger aandeel sociale huurwoningen heeft dan gemiddeld in de gemeente. Ook heeft Ezinge veel vrijstaande woningen.

Sector	Aantal	%
Koop	248	62%
Particuliere huur	13	3%
Sociale huur	116	29%
Onbekend	19	5%
Totaal	397	100%

Type woningen	Aantal	%
2-onder-1-kapwoning	66	17%
Hoekwoning	42	11%
Tussen/rijwoning	63	16%
Vrijstaande woning	199	50%
Appartement	14	4%
Overig	13	3%
Totaal	397	100%

▲ bron: Bag 2022



2.2 KADERS

Bestaande onderzoeken en visies

In de Woonvisie is Ezinge aangemerkt als basisdorp. Volgens de Woonvisie is er in de dorpen Ezinge, Garnwerd en Feerwerd tot 2030 gezamenlijk ruimte voor het toevoegen van ongeveer 10 woningen. Het gaat hierbij met name om koopwoningen. Er is behoefte aan vrijstaande woningen of kavels en aan tweekappers.

In de Woonvisie wordt benoemd dat voor de voorzieningen- en basisdorpen er steeds voldoende locaties ontwikkelbaar moeten zijn om in de vraag te voorzien. In Ezinge wordt vanuit een kwalitatieve afweging gezocht naar plekken voor kavels op inbreidingslocaties, anders is beperkte uitbreiding denkbaar.

Met betrekking tot sociale huur wordt in Ezinge uitgegaan van een stabiele voorraad. Met de instrumenten verkoop, nieuwbouw en sloop kan de voorraad meebewegen met de vraag. Voor Ezinge wordt als aandachtspunt benoemd dat de gemiddelde energie-index hoog is. Het woonlastenonderzoek uit 2024 laat zien dat in Ezinge een

2022 t/m 2029	Sociale huur	Vrije sector	Koop	Segmenten koop				
				Rij	Tweekapper	Vrijstaand/kavels	Appartement	Levensloopbestendig
Ezinge e.o	Ca. 10	- / -	0 / +	Ca. 10	0 / +	+		

▲ Geschatte behoefte uit de Woonvisie (2020)

aanzienlijk deel van de energiearmoede veroorzaakt wordt door de kwaliteit van de woningen en dat investeringen in de kwaliteit van de woningen daarom gewenst zijn.

moeten aansluiten bij de kwalitatieve behoefte en daarmee iets toevoegen aan het woningaanbod.

In 2023 heeft een update van de prognose plaatsgevonden. In deze bijgestelde prognose is de behoefte voor de dorpen Ezinge, Garnwerd en Feerwerd niet veranderd. Tot 2030 komt deze uit op 5-10 woningen. Voor de periode na 2030 wordt de behoefte voor de drie dorpen gezamenlijk geschat op 5 woningen. Met de grote druk op de woningmarkt van dit moment lijkt het reëel om vast te stellen dat er tot 2030 meer ruimte is dan de prognose aangeeft. Het strikt hanteren van deze aantallen kan nieuwe ontwikkelingen onnodig belemmeren. Goede plannen kunnen tot meer vraag leiden. De kwaliteit van de plannen moet daarom een belangrijk criterium zijn. Ze

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 Ezinge wordt op dit moment 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

2.2 KADERS

Dorpsvisie

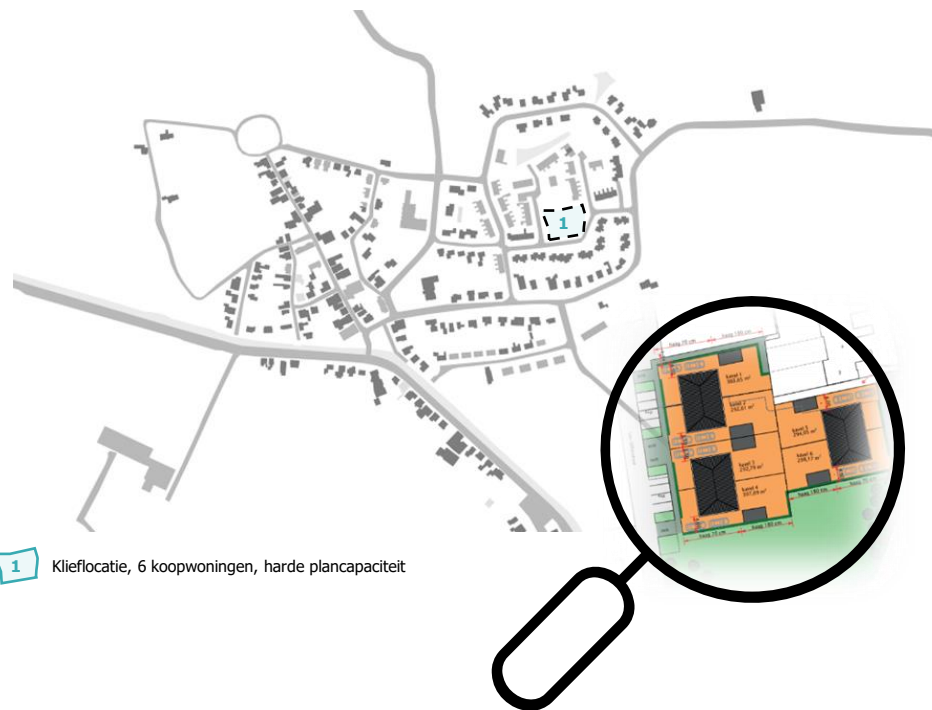
Vereniging Dorpsbelangen Ezinge heeft in 2016 een dorpsvisie opgesteld. De dorpsvisie wil handvatten geven voor het leefbaar houden van het dorp op de kortere en langere termijn. Wonen is niet als apart thema opgenomen. Bij het thema 'Zorg' worden wel een aantal punten benoemd die gaan over wonen:

- oudere inwoners willen graag in Ezinge blijven wonen, maar de huidige woning laat dit niet altijd toe;
- een toenemend aantal inwoners heeft behoefte aan een aangepaste woonvorm waarin veiligheid en contact belangrijk zijn, bij voorkeur een combinatie van koop- en huurwoningen.
- Dorpsbelangen wil de mogelijkheden voor het ontwikkelen van een dergelijke woonvorm verkennen en ook de mogelijkheden voor het aanpassen van bestaande woningen.

2.3 BESTAANDE PLANNEN

Eén locatie in ontwikkeling: zes tweekappers

De voormalige gemeente Winsum heeft de Klieflocatie aangewezen voor woningbouw. Het gaat om maximaal zeven woningen. In het bestemmingsplan Ezinge 2012 is hiervoor een wijzigingsbepaling opgenomen. In de afgelopen periode is voor de Klieflocatie een stedenbouwkundig plan en een concept plattegrond van het gebied uitgewerkt. Er ligt nu een plan van een ontwikkelaar, dat uit gaat van zes koopwoningen (type tweekapper, gezinswoning). Bij dit plan blijft een deel van het openbaar groen behouden. Zo nodig is het mogelijk de woningen uit te breiden en levensloopgeschikt te maken.



1 Klieflocatie, 6 koopwoningen, harde plancapaciteit

2.4 OMGEVINGSVISIE

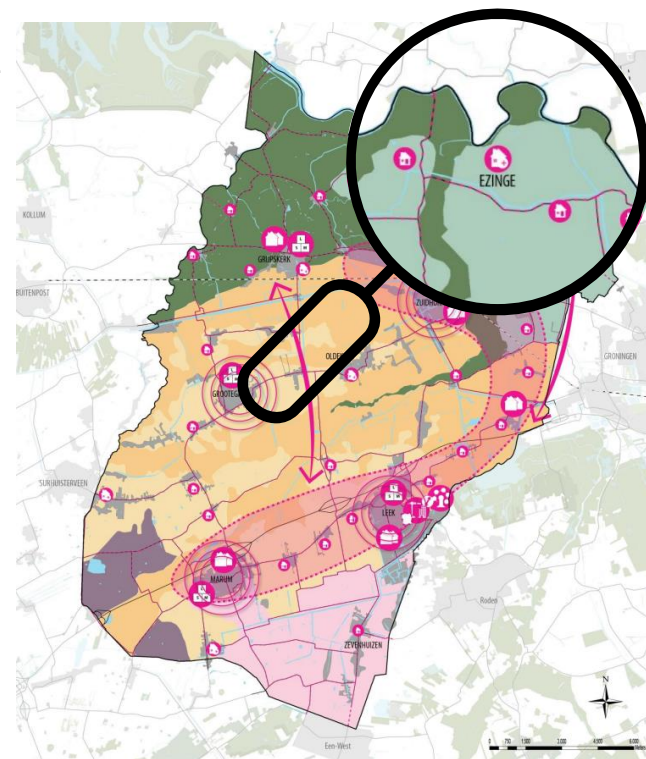
Wierdendorp in een Nationaal Landschap

Ezinge is gelegen in het karakteristieke wierdenlandschap in het noordoosten van de gemeente, dat wordt gekenmerkt door zijn agrarische achtergrond en de nabijheid van het Reitdiep. Historisch gezien heeft het dorp zich ontwikkeld met een sterke binding aan het omliggende landschap.

Ezinge wordt gezien als de toegangspoort naar het Middag-Humsterland. Het Middag-Humsterland is aangewezen als Nationaal Landschap. Het is een uniek en heel oud landschap, met als belangrijke kenmerken de wierden, kreken, dijken en de zeer onregelmatige blokverkaveling. Ezinge zelf heeft een beschermd dorpsgezicht, met de historisch gegroeide dorpsstructuur op de wierde heeft het een belangrijke cultuur-historische waarde.

In de Omgevingsvisie wordt voor dit gebied ingezet op het behouden en ontwikkelen van landschap, cultuurhistorie en belevingswaarde, wat samen moet gaan met voldoende sociale en ontwikkelingskansen. Ontwikkelingen in het

gebied moeten zorgvuldig worden ontworpen en ingepast. De landschappelijke structuur en de cultuurhistorische elementen moeten zichtbaar blijven. Deze vormen de leidraad bij alle nieuwe ontwikkelingen. Er liggen kansen voor kleinschalige recreatieve voorzieningen en betere ontsluiting voor fietsers en wandelaars. Het Museum Wierdenland wordt benoemd als een belangrijke culturele en maatschappelijke voorziening.



▲ 1950 ontwikkeling van het dorp ▲ 2022

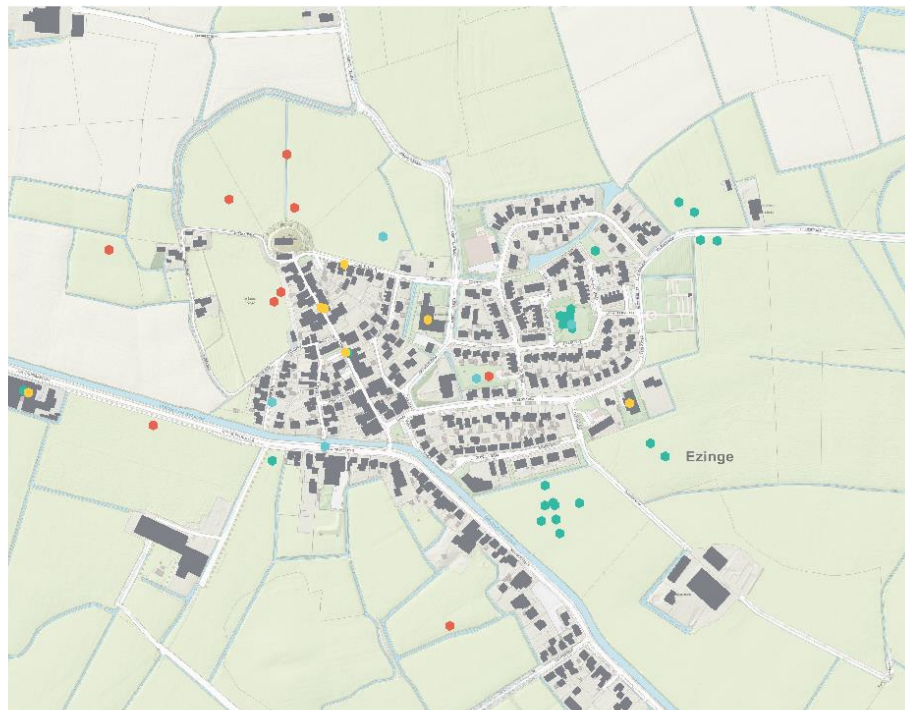
▲ Omgevingsvisie Westerkwartier

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 aan waar volgens bewoners bestaande woningen verbeterd moeten worden. Blauw zijn plekken in het dorp waar iets aan moet gebeuren. De wierde waarop de kerk staat is duidelijk geen geschikte locatie om te gaan bouwen. Ook op enkele andere plekken in het omliggende landschap is een rode stip geplaatst. Plekken die wel vaak worden aangewezen zijn de Klieflocatie en uitbreidingen in het noordoosten en zuidoosten: het gebied tussen de nieuwbouwwoningen aan de Schoolstraat en het Oldehoofsch kanaal en langs de Allersmaweg. Ook ten noorden van de Allersmaweg en langs de Van Swinderenweg zijn nog een of enkele stippen gezet: plekken die bij een enkeling in beeld zijn, maar niet breed genoemd worden. We nemen ze wel mee in de afweging. De locaties uit de enquête waren het startpunt voor het in beeld brengen van locaties voor woningbouw en vormen de eerste bevindingen.



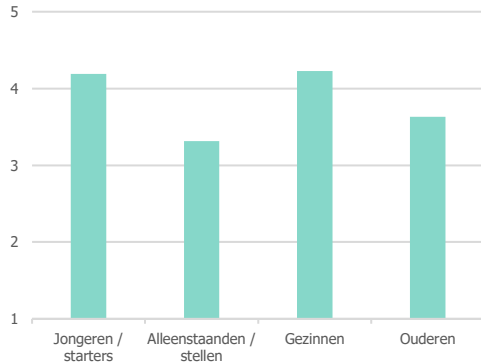
- Ongeschikte locaties voor woningbouw
- Hier is iets nodig in de bestaande woonomgeving
- Geschikte locaties voor woningbouw
- Aanpakken bestaande woningen



3.1 UITKOMSTEN ONLINE ENQUÊTE

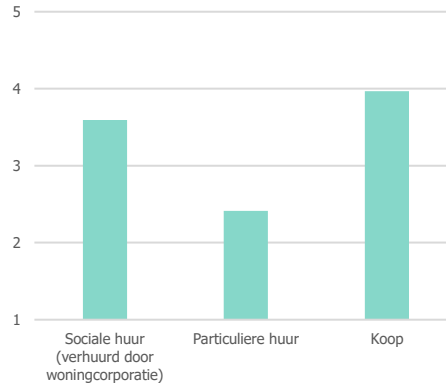
Wat, welke sector, voor wie?

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.



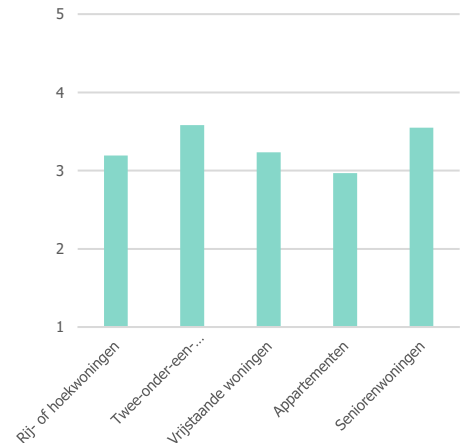
Hoe kunnen we doelgroepen het beste helpen?

Wat betreft mogelijke manieren om doelgroepen te helpen werd het vaakst genoemd 'door ouderen te laten doorstromen'. Dat verklaart waarom er volgens bewoners vooral behoefte is aan seniorenwoningen, terwijl senioren niet de groep is die het meest in de knel zit. De beste optie daarna is 'nieuwbouwen voor de doelgroep'.



Conclusie: op zoek naar kleine seniorenwoningen

Volgens de woonvisie is er in Ezinge maatwerk nodig. Er is met name behoefte in de koopsector. De online enquête bevestigt dat beeld. Daarnaast is er behoefte aan sociale huurwoningen. Met één bestaand plan voor zes tweekappers, is die behoefte waarschijnlijk voorlopig ingevuld. De prioriteit moet nu liggen in het helpen van starters, vooral door ouderen te laten doorstromen.



▲ 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 Ezinge 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 Ezinge.

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

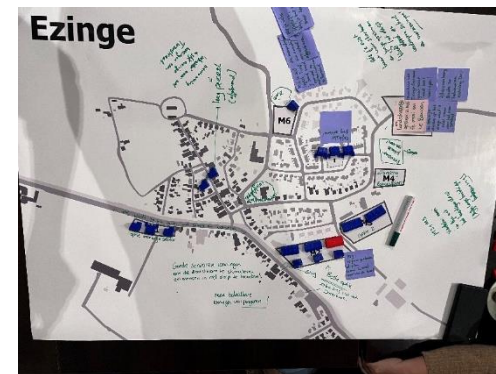
woonwensen het dorp. De planologische 'voortoets' werd door BügelHajema toegelicht, zie hiervoor ook het volgende hoofdstuk. Creatieve ideeën werden geopperd en kritisch besproken, met als doel een evenwicht te vinden tussen ambitie en haalbaarheid.

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 Ezinge zijn via diverse mediakanalen uitgenodigd voor een dorpsavond over woningbouw.

De dorpsavond in Ezinge was een gemoedelijke avond waarin duidelijke feedback en constructieve ideeën centraal stonden. 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. Inwoners van het dorp hebben daarmee bijgedragen aan de resultaten die we hierna presenteren.



▲ Inwoners geven input op de kaart

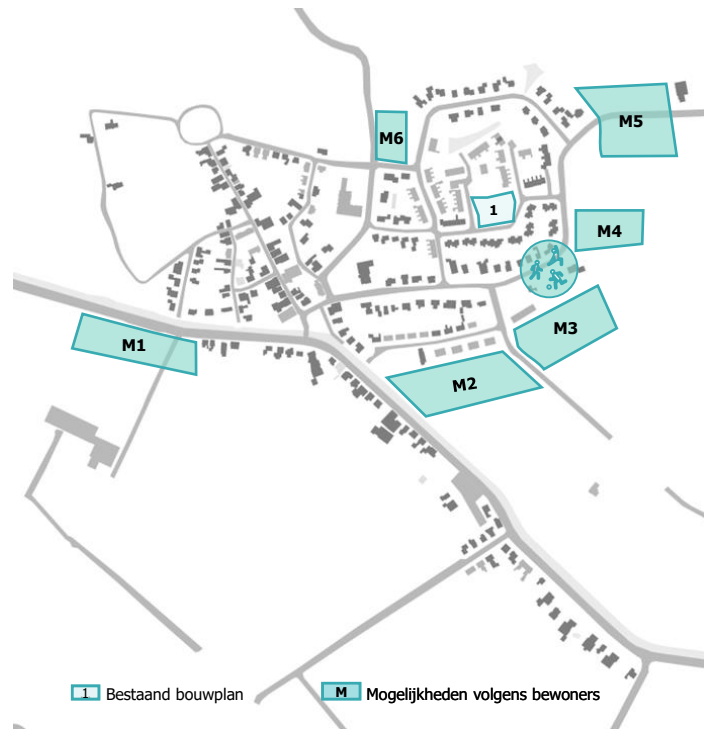
3.3 EERSTE BEVINDINGEN - ALLE LOCATIES OP EEN RIJ

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 dorpsshuis.

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 namelijk 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 woonbehoefte van het dorp. We concluderen op basis van het laadvermogen dat M2 en M3 potentieel groot genoeg zijn om de behoefte van 15 tot 20 woningen te laten landen.



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 Ezinge zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- Voor een ontwikkeling in Ezinge heeft een gevarieerd programma de voorkeur, aansluitend bij de behoefte die we in hoofdstuk 2 beschreven. De prioriteit moet liggen bij het helpen van starters, vooral door ouderen te laten doorstromen.
- Er is een tekort aan betaalbare woningen voor jongeren.
- Er kan gekeken worden naar een ontwikkeling voor starters die in het middensegment op zoek zijn om zo jonge gezinnen uit de stad de mogelijkheid te geven om in Ezinge te gaan wonen.
- Om senioren te laten doorstromen moet gekeken worden naar een passende woonvorm voor deze groep. Er is nu een tekort aan passende woningen voor deze doelgroep

- Ezinge heeft een relatief groot aandeel sociale huurwoningen. Dit segment heeft een belangrijk aandeel in de structuur van Ezinge en verdient aandacht bij nieuwe ontwikkelingen.
- Als er woningen worden toegevoegd in Ezinge krijgt inbreiding de voorkeur boven uitbreiding. Ook krijgt een kleinschalige ontwikkeling de voorkeur boven grootschalige ontwikkeling.
- De wierde van Ezinge is vanwege cultuurhistorische waarde ongeschikt als bouwlocatie. Inwoners van het dorp onderschrijven dit.
- Inwoners van het dorp vinden hofjes passen bij Ezinge. Ook verkennen ze graag mogelijkheden voor tiny-houses als oplossing voor het woningtekort.



4.2 LOCATIES BESPROKEN TIJDENS DE DORPSAVOND

M1

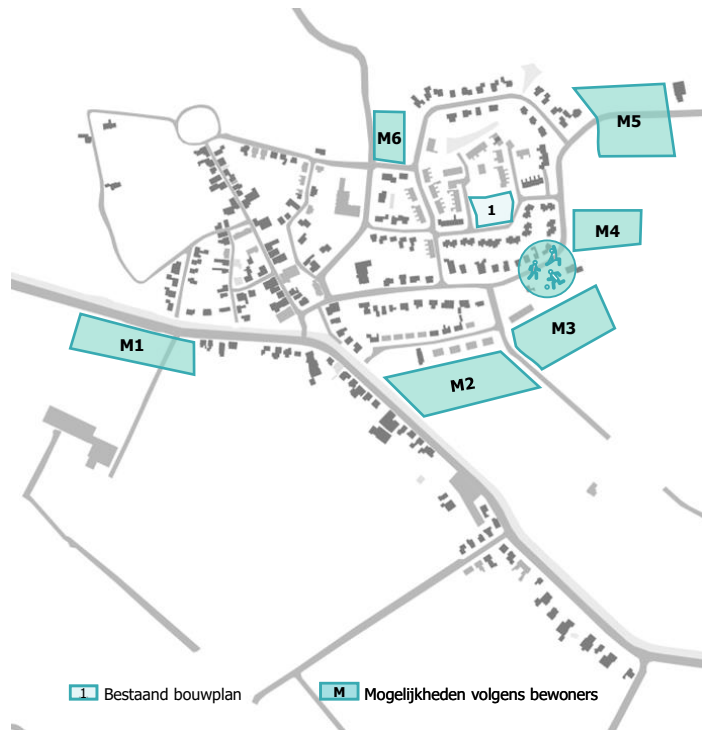
M1: Deze locatie wordt door sommige bewoners aangemerkt als geschikte locatie voor woningbouw. Een verlenging van het lint op deze locatie lijkt een logische uitbreiding van het dorp, al ligt het aan de “verkeerde” kant van de weg. Het agrarische bedrijf is een aandachtspunt op deze locatie, gezien de hinder die woningbouw geeft voor de bedrijfsvoering.

M2

M2: Ook deze locatie wordt gezien als een geschikte locatie voor woningbouw en door sommige zelfs als meest geschikt. De locatie wordt tevens gezien als logische uitbreiding van het dorp. De locatie ligt dicht bij het dorpshuis. Ook nabij deze locatie bevindt zich een agrarisch bedrijf wat mogelijk gevolgen heeft voor de ontwikkeling van deze locatie.

M3

M3: De locatie aan de andere kant van de weg wordt tevens gezien als geschikte locatie voor woningbouw, eigenlijk in het verlengde van locatie M2. Een aandachtspunt bij deze locatie zijn de sociale huurwoningen die naast de locatie liggen. Deze huurwoningen geven mogelijkheden voor een bredere herontwikkeling van de locatie. Het betrekken van deze woningen in de ontwikkeling is tevens belangrijk vanwege het uitzicht.



4.2 LOCATIES BESPROKEN TIJDENS DE DORPSAVOND

M4

M4: Hoewel deze locatie niet unaniem als geschikt wordt aangewezen door de inwoners van Ezinge blijft het een optie. De locatie bevindt zich naast de begraafplaats, dus de landschappelijk inpassing op deze locatie is een aandachtspunt.

M5

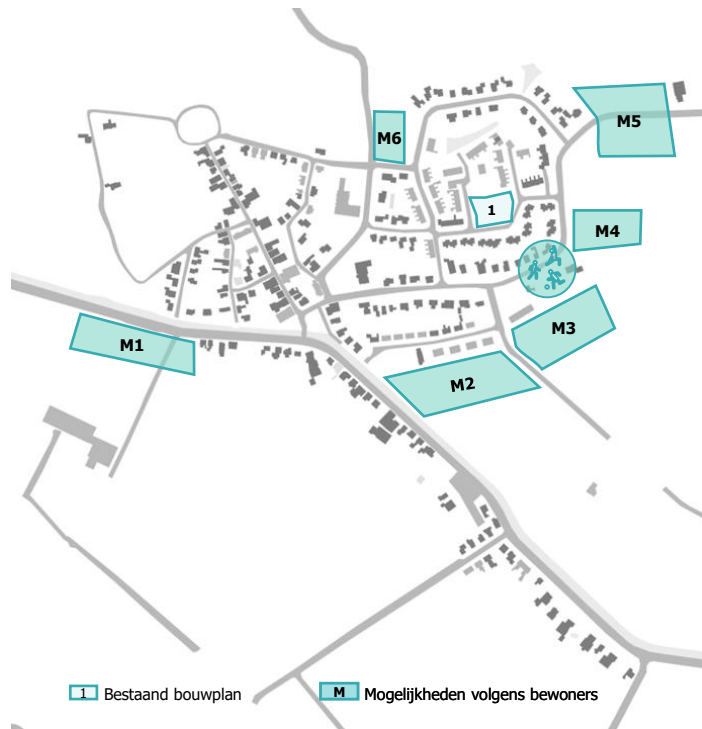
M5: Inwoners van Ezinge zijn niet zo positief over deze locatie. Op dit moment wordt het zuidelijk deel van de locatie gebruikt als volkstuin en het verlies van deze functie wordt als onwenselijk beschouwd. Daarnaast beschouwen inwoners uit het dorp het gebied als landschappelijk waardevol.

M6

M6: Op deze locatie bevindt zich de tennisbaan van Ezinge. Gezien de bestaande functie wordt een ontwikkeling op deze locatie als onwenselijk beschouwd. Zowel de tennisbaan als de gymzaal zijn functies in het dorp die gewaardeerd worden en hoewel ze verouderd zijn wil het dorp de functies niet kwijt raken. Bij de ontwikkeling van een dergelijke locatie moet dan ook gekeken worden of de bestaande functie verplaatst kan worden.



De gymzaal: wordt op dit moment nog steeds gebruikt. Door de gymzaal te verplaatsen komt er een locatie bij voor transformatie.

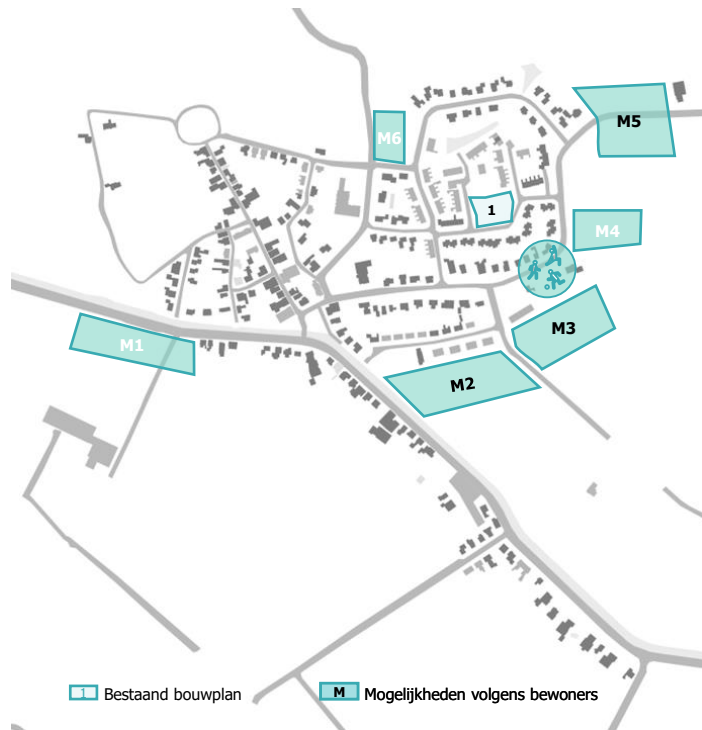


4.2 LOCATIES BESPROKEN TIJDENS DE DORPSAVOND

Voorzieningen en woningbouw zijn verbonden

Ezinge heeft een buurtsuper, een basisschool, een dorps huis en een gymzaal als maatschappelijke voorzieningen. Ontwikkelingen op het gebied van woningbouw beïnvloeden voorzieningen, en andersom: veel mensen wonen graag dichtbij voorzieningen, tegelijk hebben voorzieningen baat bij instroom van inwoners. Als er ergens toch voorzieningen verdwijnen, ontstaat op die locatie een mogelijkheid voor transformatie.

Tijdens de dorpsavond zijn een aantal locaties aangewezen die mogelijkheden bieden voor transformatie. Niet alleen voormalige voorzieningen blijken een optie. Een voorbeeld hiervan is de woonboerderij midden in het dorp die mogelijkheden biedt voor splitsing en herontwikkeling van het erf. Een ander voorbeeld is de voormalige bakkerij, de grootte van het pand biedt eventueel ook mogelijkheden voor transformatie. Opgeteld kunnen de transformatielocaties voorzien in een belangrijk aandeel van de woningbouwopgave in Ezinge, dus het is wenselijk dat gemeente en de inwoners van Ezinge samen gaan nadenken over de kansen die dit kan bieden.



4.3 PLANOLOGISCHE ANALYSE

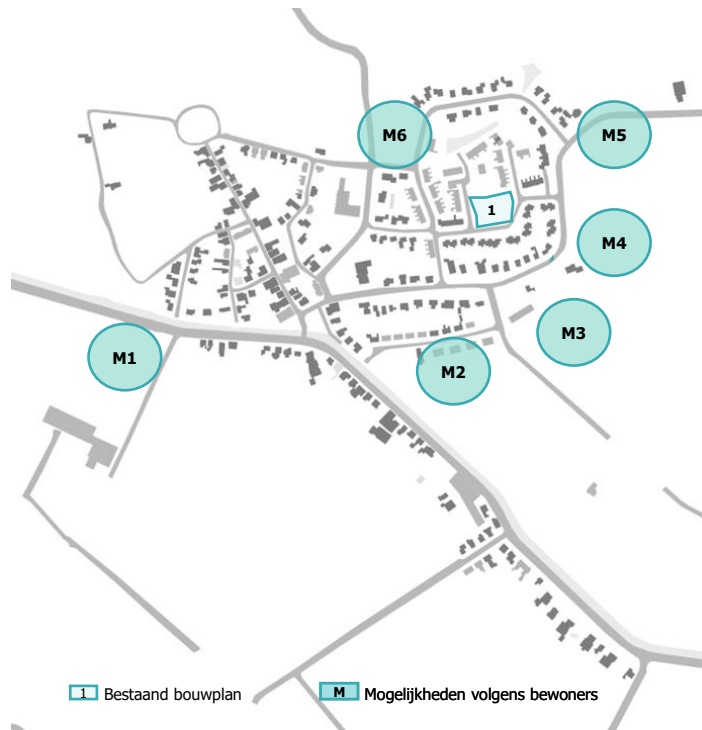
Voor de potentiële woonlocaties is een planologische analyse uitgevoerd. In deze analyse is naar allerlei aspecten gekeken die een belemmering kunnen vormen voor het ontwikkelen van een locatie naar een woongebied. De volgende aspecten zijn hierbij globaal onderzocht: externe veiligheid, aanwezigheid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

Externe veiligheid: In Ezinge en in de omgeving van Ezinge zijn geen risicobronnen zoals buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig. Externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de locaties.

Geluid: De locaties liggen niet nabij drukke doorgaande wegen waardoor een hoge geluidbelasting op de locaties niet te verwachten is.

Hoogspanningsleidingen: Deze komen niet voor in of dichtbij de potentiële locaties.

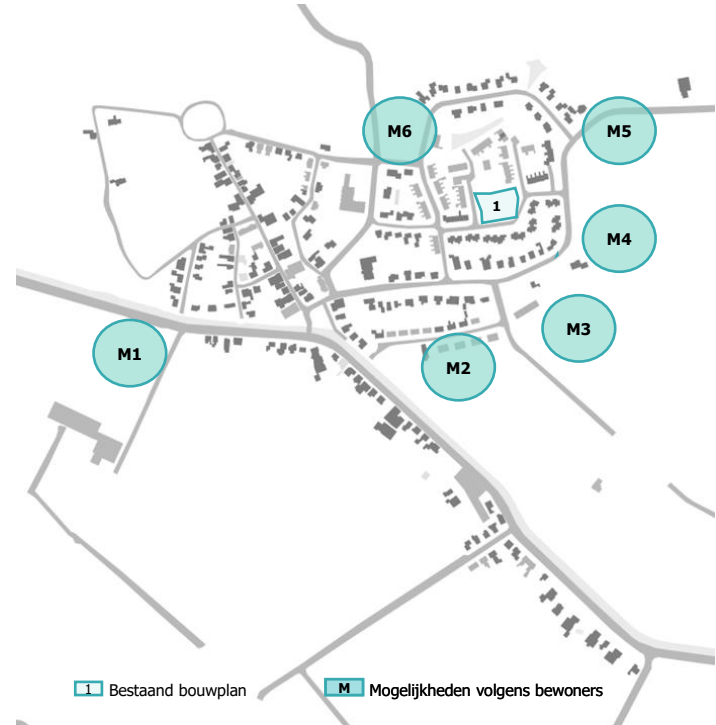
Bodem: Er zijn geen bodemverontreinigingen bekend op de locaties.



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.

Er zijn geen bodemverontreinigingen bekend op de locaties. Voor het aspect water geldt dat locatie M3 en M6 het meest gunstig naar voren komen. Deze gebieden liggen een stuk hoger dan andere gebieden en heeft voldoende drooglegging. Er is geen overstromingsrisico.



4.3 PLANOLOGISCHE ANALYSE



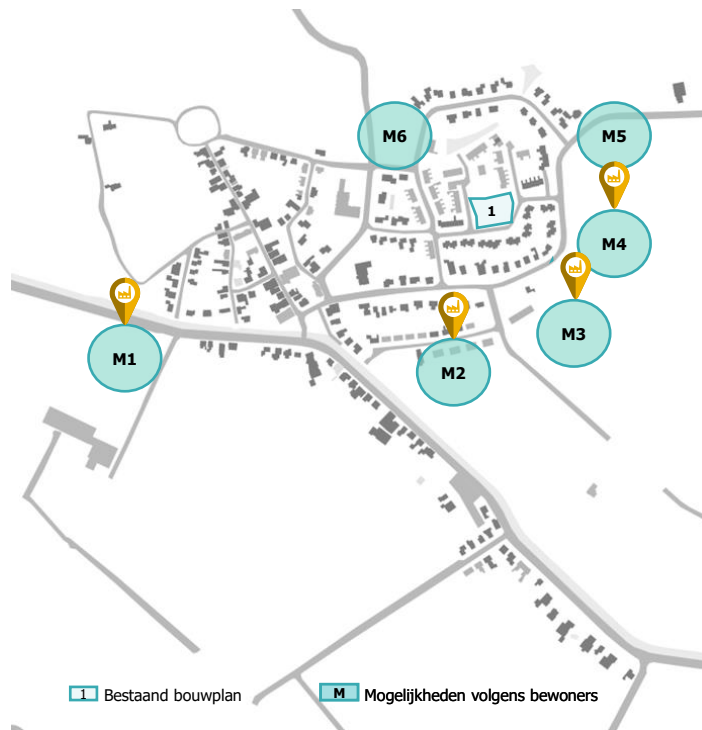
Milieuzonering en geur

Locatie M1, M2 en M3 zijn deels gelegen binnen de milieuzones (en geurzone) van omliggende bedrijven. Ontwikkeling van deze locaties als woongebied kan een belemmering zijn voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven én er is onderzoek nodig naar het woon- en leefklimaat (geur- en geluidbelasting) op de locatie.



▲ milieuzonering in beeld

Locatie M1 en M3 worden voor een groot deel belemmerd en zijn daarmee niet geschikt voor woningbouw. Voor locatie M2 en M4 geldt enkel een belemmering aan de randen van de locaties, hier kan bij de inrichting van de locaties rekening mee worden gehouden door hier bijvoorbeeld geen woningen te realiseren.



4.3 PLANOLOGISCHE ANALYSE



Archeologie

Voor alle locaties in Ezinge geldt dat er een hoge 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.



Cultuurhistorie en landschap

Binnen de locaties zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig die beïnvloed kunnen worden door ontwikkeling van woningbouw. Voor locatie M1 geldt hierop een uitzondering: er is een karakteristieke zichtlijn aanwezig die beschermd moet worden. Verder ligt locatie M6 direct naast het beschermd dorpsgezicht. Dit zijn aandachtspunten.



Ecologie

Locaties M2, M3, M4 en M6 liggen niet in of dichtbij een beschermd natuurgebied, zoals leefgebied voor weidevogels of Natura 2000

gebieden. Locatie M1 ligt volledig in leefgebied voor weidevogels. Locatie M5 ligt voor de helft in leefgebied voor weidevogels (zie hieronder).

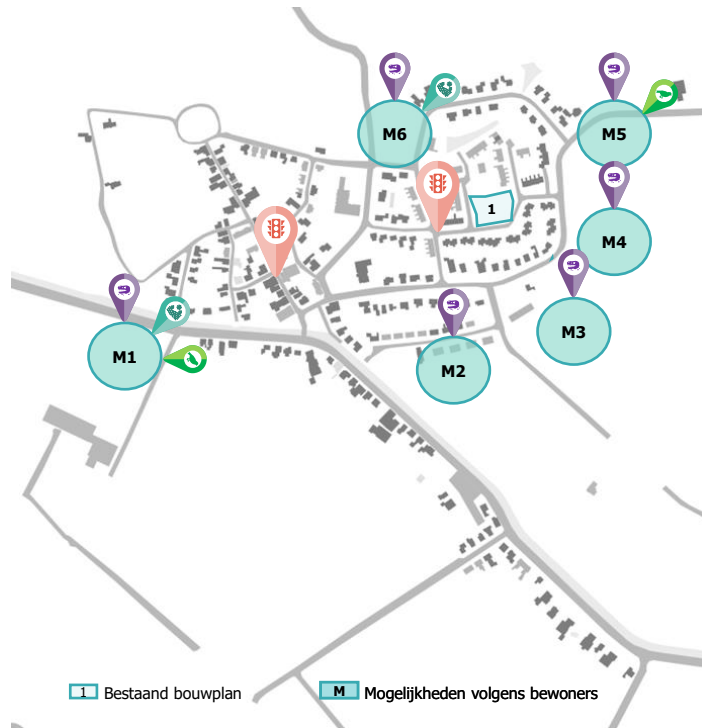


▲ leefgebied weidevogels (rood) locatie M5 (roze)



Verkeer en ontsluiting

Verkeer en ontsluiting vormt voor alle locaties een aandachtspunt. De wegen in Ezinge zijn smal en zijn niet berekend op meer/veel autoverkeer. Er zijn wel voldoende alternatieven voor fietsers en voetgangers.

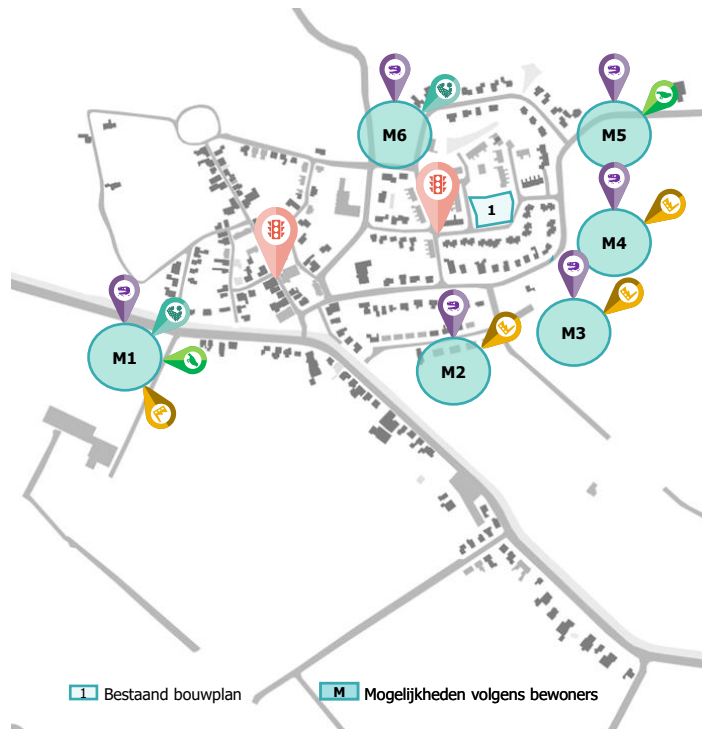


4.3 PLANOLOGISCHE ANALYSE

Conclusie

Uit de analyse blijkt dat locaties M4, M5 en M6 het beste scoren. En ook locatie M6 scoort goed. Deze locaties hebben allemaal geen echte knelpunten, behalve dat de noordkant van locatie M5 is gelegen in leefgebied voor weidevogels. Dit deel van de locatie is daarom lastiger als woningbouwlocatie te ontwikkelen (in overleg met provincie, mogelijk compensatie nodig).

Locatie M2 heeft een gemiddelde beoordeling. Locatie M1 valt naar aanleiding van de analyse af als potentiële locatie, omdat deze volledig is gelegen in weidevogelgebied en daarnaast ook dichtbij een agrarisch bedrijf ligt. Locatie M3 lijkt ook lastig te ontwikkelen omdat deze voor een groot deel in milieuzones van bedrijven in de buurt ligt.



4.4 INTEGRALE AFWEGING

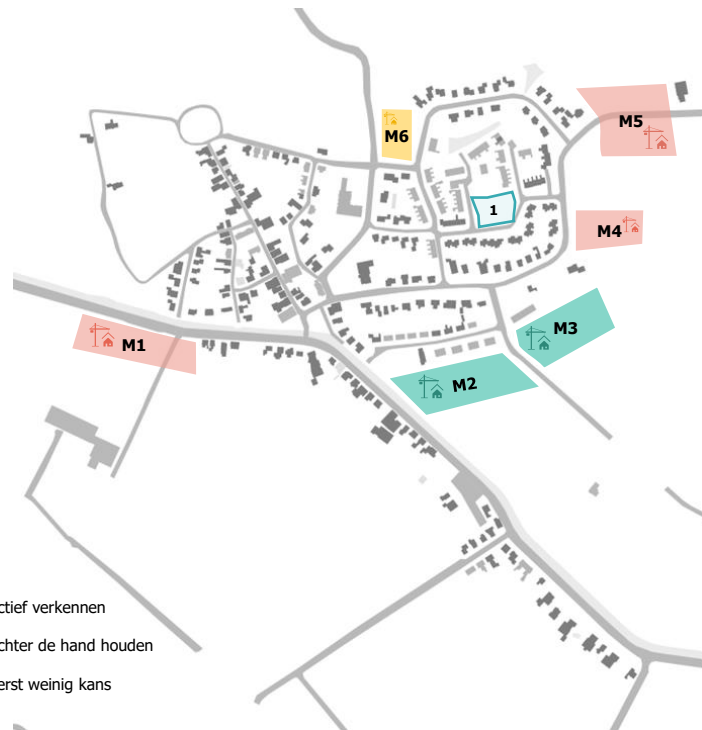
Om een wel overwogen beslissing te maken zetten we de belangrijkste feiten uit het dorpswoonplan op een rij. Op die manier wordt duidelijk wat de meeste geschikte locatie is voor woningbouw.

- Er is een behoefte van 5 tot 10 woningen tot 2030 in Ezinge. Zes koopwoningen worden op korte termijn gerealiseerd op de Klieflocatie.
- In het dorp is behoefte aan een gemixt programma voor woningbouw, waarbij de nadruk ligt op betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen. De prioriteit moet liggen in het helpen van starters, vooral door ouderen te laten doorstromen.
- Tijdens de dorpsavond hebben inwoners aangegeven dat ze de voorkeur geven aan een kleinschalige ontwikkeling.
- Inwoners van Ezinge geven de voorkeur aan inbreiding boven uitbreiding.
- Inwoners van Ezinge hebben tijdens de dorpsavond aangegeven dat er mogelijkheden zijn voor transformatie en inbreiding.
- Gezien het aanbod aan sociale huurwoningen en de vraag naar betaalbare koopwoningen kan het toevoegen van sociale huurwoningen en het verkopen van bestaande sociale huurwoningen mogelijk een oplossing zijn om doorstroming op gang te brengen.
- Het is nog niet duidelijk of initiatieven uit het dorp kunnen zorgen voor voldoende woningbouw om in de volledige behoefte voor Ezinge te kunnen voorzien. Naast inbreiding is het wenselijk om te kijken naar een locatie aan de rand van het dorp.
- M1 valt af op basis van de planologische analyse. M4, M5, en M6 vallen af vanwege input van de gemeente of input van dorpsbewoners. M4 is minder geschikt, omdat er plannen zijn om de begraafplaats uit te breiden.
- Inwoners uit Ezinge hebben tijdens de dorpsavond aangegeven dat locatie M2 het meest geschikt is om te ontwikkelen.
- Ook M3 is mogelijk een geschikte locatie voor woningbouw, al is dit niet de voorkeurslocatie van de gemeente en de inwoners van Ezinge. Wat betreft planologische haalbaarheid is de locatie vergelijkbaar met M2.

4.5 INTEGRALE AFWEGING

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

▲ 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 Ezinge is een behoefte van 5 tot 10 woningen tot 2030. In het dorp is behoefte aan een gemixt programma voor woningbouw, waarbij de nadruk ligt op betaalbare koopwoningen en sociale huur. De prioriteit moet liggen in het helpen van starters, vooral door ouderen te laten doorstromen. Om in deze behoefte te voorzien moeten er meer woningen bij gebouwd worden. De ontwikkeling op de Klieflocatie voorziet niet in de volledige behoefte.

We zien in Ezinge mogelijkheden voor inbreiding en uitbreiding. Dorpsbewoners zien mogelijkheden voor transformatie. Uit een inventarisatie van deze initiatieven moet blijken hoeveel van deze initiatieven kansrijk zijn. Transformatie initiatieven kunnen mogelijkheden bieden om passende woonvormen te realiseren voor senioren. Bijvoorbeeld de woonboerderij midden in het dorp die gesplitst kan worden. Dit zorgt voor doorstroming die ruimte moet geven aan starters op de woningmarkt. Er is daarnaast geen inbreidingslocatie beschikbaar voor nieuwbouw. Het verkennen van mogelijkheden voor nieuwbouw is daarom wenselijk. Locatie M2 lijkt daar op voorhand de meest geschikte locatie voor en daarna M3. Bij nieuwbouw kan gericht gestuurd worden op een ontwikkeling die aansluit bij de overige behoefte voor Ezinge.

Het advies is om te inventariseren welke mogelijkheden er zijn voor transformatie. Daarnaast kan de gemeente verkennen of er mogelijkheden zijn voor nieuwbouw op M2 of M3. Als de behoefte niet volledig gerealiseerd kan worden binnen het dorp via transformatie, kan de gemeente verkennen of een gerichte uitbreiding ontwikkeld kan worden op M2 of M3.



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 zo'n 5 extra woningen tot 2040. Het lage scenario van de prognose voor 2030 ook 5 woningen. Op basis hiervan is de inschatting dat er ongeveer 5 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 Ezinge past.

Als de 5 tot 10 woningen in 2030 gerealiseerd zijn, kan op basis van maatwerk gekeken worden welke behoefte nog overblijft. Voor nieuwbouw is het verkennen van M2 en M3 een goede optie. Als deze locaties geschikt zijn kunnen deze locaties gefaseerd ontwikkeld worden, bijvoorbeeld in rijtjes van 5 of 10 woningen. Op die manier kan Ezinge een gezond en vitaal dorp blijven en wordt een natuurlijke doorstroming binnen het dorp gestimuleerd.



6

VOORWAARDEN



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 Ezinge 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.

BELANGRIJKE KANTTEKENINGEN EN VOORWAARDEN

Het woonplan geeft nog geen bouwrecht

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

PROJECTNAAM

Woonplannen Westerkwartier Ezinge

OPDRACHTGEVER

Gemeente Westerkwartier

PROJECTTEAM

Daniel Depenbrock

Ronald Pas

Ronald Schipper

Joleen Meerveld

Gijs Textor

STATUS

Definitief

DATUM

Maart 2025

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

