

MARUM

DORPSWOONPLAN

In opdracht van
Gemeente Westerkwartier
Maart 2025





SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	6
2. BESTAANDE KADERS EN PLANNEN	10
3. INVENTARISATIE BEHOEFTE EN LOCATIES	16
4. BEHOEFTE EN LOCATIES NADER BESCHOUWD	21
5. ADVIES	35
6. VOORWAARDEN	38

S SAMENVATTING

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, het waterschap en inwoners van het dorp de mogelijkheden voor woningbouw in beeld gebracht.

Een aanvullende uitbreidingslocatie en binnendorpse ontwikkelingen

In Marum is tot 2030 behoefte aan 235 tot 290 woningen. De bestaande plannen kunnen in een aanzienlijk deel van deze behoefte voorzien. De focus lag daarom op het verder brengen van de plannen die er liggen en dat is tijdens het opstellen van het dorpswoonplan gelukt. Het is daarnaast belangrijk om extra planruimte te creëren door een locatie aan de rand van het dorp actief te verkennen. M4 en M6 lijken daar op dit moment het meest geschikt voor. Uit de verdere verkenning van deze locaties moet blijken in hoeverre woningbouw haalbaar is.

Daarnaast zijn in dit proces twee nieuwe binnendorpse locaties naar voren gekomen, M9 en M8. Het is wenselijk om als gemeente initiatiefnemers actief uit te nodigen plannen te maken voor deze locaties. Om grotere aantallen te kunnen realiseren en aan te sluiten bij de behoefte aan appartementen kan op de locaties waar dit passend is gestapelde bouw overwogen worden. In het algemeen is betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt bij zowel bestaande als nieuwe plannen. Het is raadzaam Wold & Waard tijdig te betrekken, om te waarborgen dat de opgave voor sociale huur een plek krijgt.



- M Actief verkennen
- M Achter de hand houden
- M Eerst weinig kans
- 1 Bestaande bouwplannen

SAMENVATTING

Met de optelsom van de bestaande plannen, M6 en de aanvullende binnendorpse locaties kan in de huidige woonbehoefte worden voorzien. Het is noodzakelijk om tijdig te starten met het verkennen van aanvullende locaties, vanwege de onzekerheid in de ontwikkeling van de bestaande en nieuwe plannen. Ook kan de behoefte onverwacht hoger uitvallen. M4 en M10 liggen het meest voor de hand als aanvullende locaties. Bij M4 zijn een aantal planologische aandachtspunten. M10 is vanwege de ligging en de landschappelijke waarde waarschijnlijk alleen geschikt voor kleine aantallen woningen. Als in de nabije toekomst blijkt dat er nog niet in de hele woningbehoefte wordt voorzien, moet er verder gekeken worden naar andere locaties. Het verkennen van de mogelijkheden nabij M6 lijkt dan de meest logische optie.

Doorkijk naar 2040

Op basis van de prognose voor 2030 kunnen we doorkijken richting 2040. Natuurlijk kent een prognose die zo ver vooruit kijkt een grote mate van onzekerheid. Daarom is het erg belangrijk de ontwikkeling van de woonbehoefte goed te blijven monitoren, zodat tijdig begonnen kan worden met het ontwikkelen van nieuwe plannen als de huidige plannen niet meer voldoende ruimte bieden. Om voldoende ruimte te hebben ook voor de behoefte na 2030 is het raadzaam op tijd te starten met het verkennen van aanvullende locaties, daarbij gaat het met name om de mogelijkheden op locaties M4 en M10. Zoals ook hierboven is benoemd is het niet uitgesloten dat na deze verkenning verder moet worden gekeken naar andere locaties.



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 6.000 inwoners is Marum één van de grotere kernen in de gemeente en één van de vijf voorzieningenkernen. Er zijn meerdere supermarkten en verschillende sportverenigingen. Ook is er een basisschool, sporthal, bibliotheek, openluchtzwembad en zijn er diverse winkels. In 2018 kwam het dorp met een uitgewerkte dorpsvisie: 'Als dorp de handen ineen'. Door onderwerpen als zorg, voorzieningen en identiteit te ontdekken wordt duidelijk gemaakt hoe de toekomst van het dorp er uit moet komen te zien.

Marum ligt in het zuidwesten van de gemeente Westerkwartier, aan de A7 tussen Drachten en Leek, en is daarmee met de auto goed verbonden – ook met de stad

Groningen. Het gebied rond de A7 is het zoekgebied voor de potentiële Lelylijn. De A7 is tevens de plek waar bedrijventerreinen de meeste ruimte krijgen.

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/Brittil, 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 stelt het plan vast;
- De resultaten worden na vaststelling 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 ontwikkeling van woningbouw.

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 MARUM

De tabellen en kaart op deze pagina geven een overzicht van de huidige woningvoorraad van Marum. Wat opvalt is dat Marum veel vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen heeft. Omdat Marum een relatief grote dorpskern binnen de gemeente is, valt ook op dat het aanbod relatief gevarieerd is met een groter aandeel appartementen.

Sector	Aantal	%
Koop	1.624	68%
Particuliere huur	101	4%
Sociale huur	601	25%
Onbekend	70	3%
Totaal	2.396	100%

Type woningen	Aantal	%
2-onder-1-kapwoning	548	23%
Hoekwoning	264	11%
Tussen/rijwoning	325	14%
Vrijstaande woning	1.051	44%
Appartement	170	7%
Overig	38	2%
Totaal	2.396	100%

▲ bron: Bag 2022



2.2 KADERS

Bestaande onderzoeken en visies

In de Woonvisie wordt Marum genoemd als een van de centrumdorpen in de gemeente. De behoefte voor Marum wordt in de Woonvisie geschat op 225-275 woningen tot 2030. Het gaat hierbij met name om koopwoningen, maar er is ook een kleine toename voorzien in de sociale en vrije sectorhuur. Er is behoefte aan het toevoegen van een mix van woningtypen: rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen of kavels, appartementen en levensloopbestendige woningen.

Voor sociale huur geeft de Woonvisie aan dat het aandeel in Marum al relatief hoog ligt, maar dat een kleine groei in aantallen gewenst is, passend bij de centrumfunctie die Marum heeft. Bij voorkeur gaat het daarbij om woningen die voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk zijn.

In 2023 heeft een update van de prognose plaatsgevonden. Deze bijgestelde prognose komt voor Marum op een iets hogere behoefte uit, namelijk 235-290 woningen tot 2030. Na 2030 wordt een behoefte van 55

	2022 t/m 2029	Sociale huur	Vrije sector	Koop	Segmenten koop				
					Rij	Twee- kapper	Vrijstaand/ kavels	Appartement	Levensloop- bestendig
Marum	235-290	65-70	20-25	150- 195	+	+	+	+	+

▲ Geschatte behoefte uit de Woonvisie (2020), geüpdatet naar geactualiseerde behoefte-raming (2023)

woningen voorzien voor Marum. Gezien de actuele situatie met de grote druk op de woningmarkt lijkt het reëel dat de behoefte tot 2030 ook hoger uit kan vallen. Met haar ligging aan de A7 nabij de stad Groningen kan Marum (nog meer) plek bieden voor de overloop vanuit de stad. Daarom is het belangrijk goed te blijven monitoren, zodat tijdig nieuwe plannen voorbereid kunnen worden.

Gelet op de opgelopen druk op de sociale huurmarkt is ook de inschatting voor sociale huurwoningen hoger dan in de woonvisie: 65 á 70 woningen erbij tot 2030 schatten we in als passend.

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.

In hoofdstuk 4 is water en bodem één van de aspecten die wordt meegenomen in de afweging van locaties. Het waterschap heeft hiervoor tevens tijdens de werksessies input geleverd.

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 het dorp Marum wordt voor een gedeelte (met name

het centrum en aanliggende straten) een warmtenet voorzien. In een klein deel van het centrum ligt sinds 2011 al een warmtenet. Voor nieuwbouw ontwikkelingen in het centrum van Marum is het een aandachtspunt dat deze op het warmtenet worden aangesloten. Voor de rest van Marum wordt verwarming door individuele technieken (warmtepomp) voorzien. Daarnaast is het van belang dat er ingezet wordt op isolatie, waar dankzij Maatregel 29 uit Nij Begun veel subsidiemogelijkheden zijn voor onze inwoners.



▲ Bron: Transitievisie Warmte Gemeente Westerkwartier

2.3 BESTAANDE PLANNEN

Veel plannen in ontwikkeling

In Marum is een ruim aanbod aan plannen. De plannen bevinden zich in verschillende fases van planvorming. Een hard plan (H) heeft de benodigde procedure doorlopen en kan op korte termijn woningen opleveren. Een zacht plan (Z) moet de procedure nog doorlopen.

In totaal kunnen de verschillende initiatieven voor Marum ca. 315 woningen opleveren, mits de zachte plannen hard worden. Daarmee kan in een aanzienlijk deel van de woningbehoefte worden voorzien. Daarbij is wel sprake van enige onzekerheid, omdat een aantal plannen nog een zachte status heeft. Het plan bij de Molenstraat is een sloop-nieuwbouw project van Wold & Waard, waarbij 10 woningen worden gesloopt en 14 woningen worden gebouwd. Dit sloop-nieuwbouwproject wordt mogelijk nog verder uitgebreid. Voor een deel van de sociale huurwoningen in Marum wordt nog de overweging gemaakt of ze in aanmerking komen voor renovatie, of voor sloop-nieuwbouw.

De ontwikkeling van de Kruisweg is onlosmakelijk verbonden met locatie M2. Locatie M2 komt op pagina 20 in beeld als potentiële locatie voor woningbouw. Hier bevindt zich op dit moment een parkeerplaats. Er moet voldoende parkeerruimte in het dorp aanwezig zijn en de ontwikkeling op locatie 1 is daarom van invloed op eventuele ontwikkelingen op locatie M2.

Nr.	Locatie	#	Hard/Zacht
1+M2	Kruisweg	30 (nr.1) +33 (M2)	Z
2	Knarrenhof	24	H
3	Alberdaheerd II	42	H
4	Synwood	115	H
5	De Springplank	25	Z
6	Gemeentehuis	15	Z
7	Molenstraat	4	H
8	Bibliotheek	6	H
9	't Marheem	6	H
10	Logement/Kruisweg	18	Z



▲ Diverse initiatieven in Marum in totaal goed voor bijna 300 woningen

2.4 OMGEVINGSVISIE

Marum: lintdorp in het wegdorpenlandschap

Marum is ontstaan als lintdorp langs de Hoornweg, momenteel het westen van het dorp. Bij de Kruisweg ontstond een andere ontwikkelingskern. In de jaren 1960 en '70 is het gebied tussen deze kernen (De Hoorn), bebouwd geraakt.

Marum ligt voor het grootste deel binnen het wegdorpenlandschap en het ligt aan de zuidkant op de grens van het veenkoloniale landschap. Het wegdorpenlandschap kent een heldere structuur met een onderscheid in de hoger gelegen ruggen (de gasten) met daarop de wegdorpen. Op de flanken van de ruggen staan haaks op de wegen houtsingels. Tussen de gasten liggen open natte laagtes met een duidelijke gerichtheid en veel sloten, petgaten en enkele verspreide bosjes als landschapselementen.

Marum ligt op laagveen in het noorden, oosten en westen. De omgeving van Marum is aangewezen als zoekgebied voor bosaanplant, voor productie en voedsel.

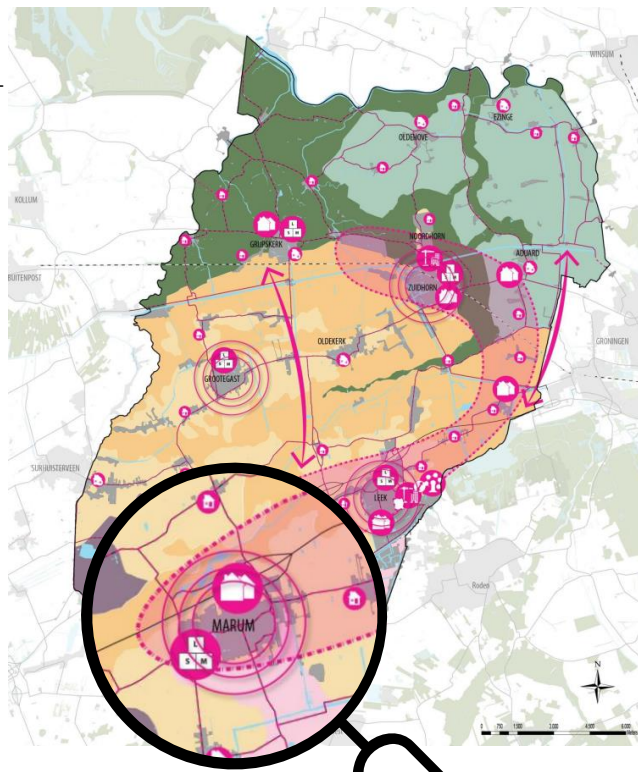
Ook ligt Marum in de zone (via Leek naar Zuidhorn) waarbinnen we de fysieke verbindingen willen verbeteren – samen met de noord-zuidverbindingen.



▲ 2022



▲ 1950



▲ Omggevingsvisie Westerkwartier

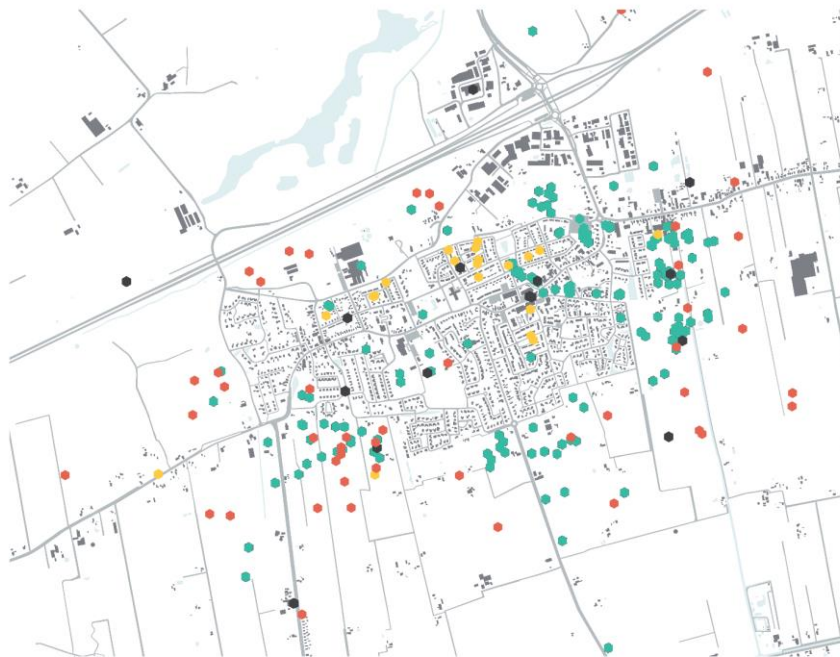
3

INVENTARISATIE BEHOEFTE EN LOCATIES

3.1 UITKOMSTEN ONLINE ENQUÊTE

De enquête die door bijna 1.800 bewoners in het Westerkwartier is ingevuld vormt het startpunt voor het dit dorpswoonplan. Groene stippen laten zien wat volgens inwoners geschikte locaties zijn voor woningbouw, rode de ongeschikte locaties. Gele stippen geven weer waar volgens bewoners bestaande woningen verbeterd moeten worden. Blauw zijn plekken in het dorp waar iets aan moet gebeuren.

Voor uitbreiding worden de gehele zuid- en oostkant van Marum aangewezen als mogelijk geschikte locaties. Het zuidwesten is daarin de meest controversiële. Er zijn relatief veel binnendorpse locaties aangewezen. Deels overlappend met bestaande plannen, deels nieuwe kansen. Langs het Malijksepad worden kansen gezien, net als in het gebied aan de Noorderweg tussen het dorp en het bedrijventerrein, en bij de rotonde Kruisweg.

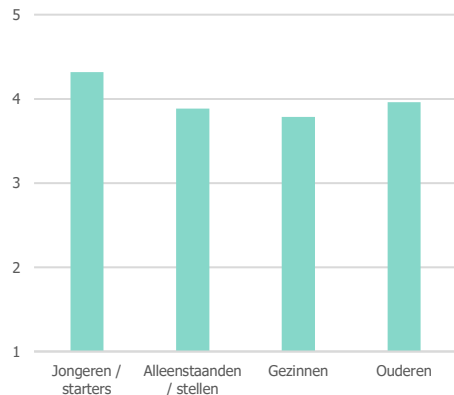


- Ongeschikte locaties voor woningbouw
- Hier is iets nodig in de bestaande woonomgeving
- Geschikte locaties voor woningbouw
- Aanpakken bestaande woningen

3.1 UITKOMSTEN ONLINE ENQUÊTE

Wat, welke sector, voor wie?

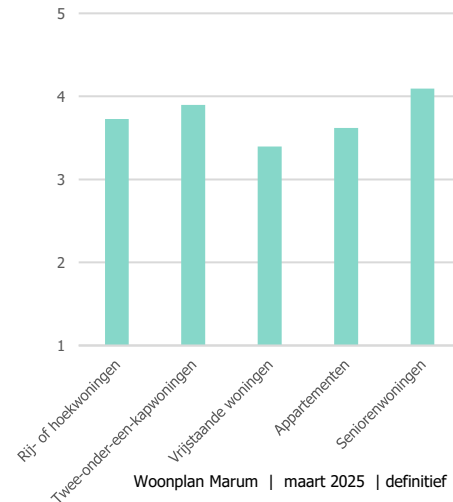
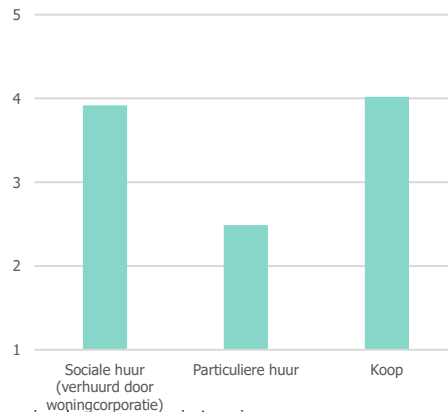
De doelgroepen die het meest in de knel zitten zijn volgens bewoners jongeren/starters. Gevraagd naar de eigendomsvorm, geven bewoners aan dat toevoeging van koopwoningen het belangrijkste is maar sociale huur is bijna net zo van belang. Het woningtype dat volgens bewoners vooral toegevoegd moet worden zijn seniorenwoningen en tweekappers.



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

Hoe kunnen we doelgroepen het beste helpen?

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



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 Marum 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 Marum.

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

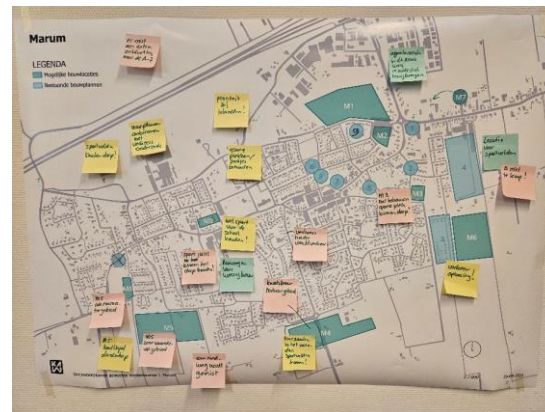
woonwensen in het dorp. De planologische 'voortoets' werd door BügelHajema toegelicht, zie hiervoor ook het volgende hoofdstuk. Creatieve ideeën werden geopperd en kritisch besproken, met als doel een evenwicht te vinden tussen ambitie en haalbaarheid.

Samen nadenken over het dorp

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

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

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



▲ Inwoners geven input op de kaart

3.3 EERSTE BEVINDINGEN - ALLE LOCATIES OP EEN RIJ

Meer mogelijkheden in beeld

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

Specifieker ingetekend

De locaties hiernaast zijn indicatief ingetekend. Het gaat hierbij enkel om eerste inschattingen, mogelijk vallen plangebieden groter of kleiner uit. Op basis van de ingetekende vlakken kunnen we een inschatting maken van het aantal woningen dat op een locatie gebouwd zou kunnen worden, het zogenaamde "laadvermogen". Het is een schatting, het aantal woningen is afhankelijk van de invulling van het plan en het soort woningen die we willen bouwen. Het laadvermogen geeft een beeld van wat je met een bepaalde locatie zou kunnen en of er meerdere locaties nodig zijn om te voorzien in de behoefte van het dorp. We concluderen op basis van het laadvermogen dat de grotere locaties (M1, M4, M5, M6, M10) ieder in principe groot genoeg zijn voor ongeveer 100 woningen. Gezien de behoefte in Marum en de bestaande plannen is het wenselijk om na te denken over twee van dit soort locaties.



4

BEHOEFTE EN LOCATIES NADER BESCHOUWD

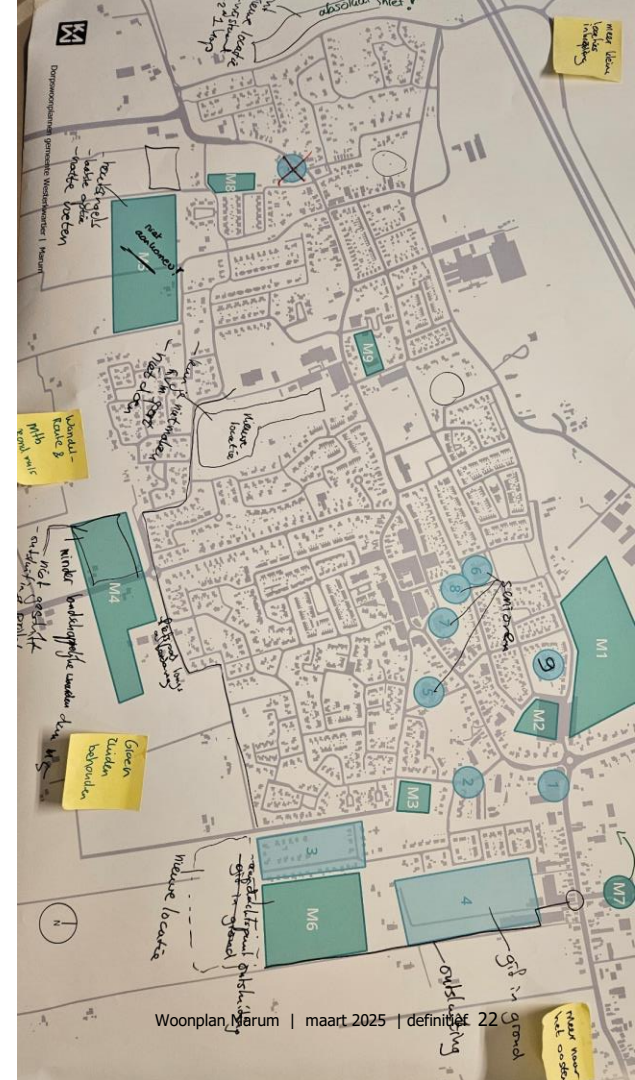
4.1 ANALYSE VAN DE WENSEN

Wat hebben we geleerd?

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

- In Marum zijn mogelijkheden voor zowel inbreiding als uitbreiding. Inbreiding gaat boven uitbreiding. Om voldoende woningen te realiseren zijn zowel inbreidingsplannen als uitbreidingsplannen nodig.
- Infrastructuur, verkeersdrukte en ontsluiting zijn aandachtspunten bij de ontwikkeling van plannen in Marum. Inwoners van Marum hebben tijdens de dorpsavond aangegeven dat er op verschillende plekken in het dorp verkeersdrukte wordt ervaren.
- Er is behoefte om het centrum verder te verdichten. Locaties in het centrum kunnen daar een bijdrage aan leveren.

- Locaties in het centrum zitten dichtbij de voorzieningen en zijn daarom geschikt voor het huisvesten van senioren.
- In Marum kan nagedacht worden over gestapelde bouw (op schaal). Met name de centrumlocaties en inbreidingslocaties bieden mogelijk kansen voor gestapelde bouw. Op die manier kunnen er extra woningen toegevoegd worden.
- De natuur rondom Marum wordt als waardevol beschouwd door inwoners. Bij ontwikkelingen rondom Marum moet hier rekening mee gehouden worden.
- Binnendorps groen heeft ook een bepaalde waarde. Bij het ontwikkelen van inbreidingslocaties moet rekening gehouden worden met de waarde van deze groene plekken.



4.2 LOCATIES BESPROKEN TIJDENS DORPSAVOND

M1: Deze locatie wordt samen met M2 gezien als het vooraanzicht van Marum. M1 viel voor de meeste bewoners direct af gezien de locatie ten opzichte van de industrie. Maar als er wordt gebouwd, niet te hoog en in oude stijl.

M2: M2 wordt wel gezien als geschikte locatie voor woningbouw. Als er wel gebouwd gaat worden, heeft de voorkeur 2-laags. De locatie is beperkt qua ruimte. Inwoners willen niet dat de hele locatie volgebouwd wordt, ook niet in combinatie met horeca.

M3: Er is niet heel veel opgemerkt over deze locatie. De opmerkingen die geplaatst zijn laten een lichte voorkeur zien om hier niet te bouwen. Verkeersontsluiting is een aandachtspunt. Als groen perceel heeft het perceel op dit moment ook waarde voor het dorp.

M4: Over M4 zijn de meningen verdeeld. Aan de ene kant wordt het groen rond deze plek gewaardeerd, aan de andere kant is dit een goede bouwlocatie. Wel moet er rekening worden gehouden met natuur, wandel- en de MTB-routes die hier lopen. Dit gaat vooral om de westelijke kant van de Lindsterlaan, de oostelijke kant van de Lindsterlaan is in dat opzicht geschikter. Verkeersdrukke op de Lindsterlaan is een aandachtspunt. De hovenier nabij deze locatie is tevens een aandachtspunt, vanwege eventuele hinder voor zijn bedrijfsvoering.



4.2 LOCATIES BESPROKEN TIJDENS DORPSAVOND

M5: Hoewel deze locatie ogenschijnlijk geschikt is voor woningbouw, valt deze voor de bewoners bij nadere overwegingen af. Er wordt veel waarde gehecht aan de natuur en historie van deze locatie. De locatie wordt gebruikt als recreatieplek en gezien als een mooi stukje natuur en authentiek deel van Marum. Water en bodem zijn aandachtspunten bij de locatie.

M6: Deze locatie wordt over het algemeen gezien als goede bouwlocatie. M6 wordt door de meeste bewoners als een vanzelfsprekende gezien voor woningbouw. Wederom moet ook hier wel gedacht worden aan het verkeer en de ontsluiting. Het zou volgens inwoners ook een goede plek zijn voor gemixt wonen maar ook om oud te worden dichtbij natuur.

M7: Er is verwarring over de precieze locatie van M7. Mede hierom ook niet heel veel opmerkingen over deze locatie. We gaan uit van de locatie van het voormalige politiebureau. Bewoners geven wel aan, dat als er gebouwd gaat worden het in oude stijl terug moet komen.



4.2 LOCATIES BESPROKEN TIJDENS DORPSAVOND

M8: Er zijn weinig opmerkingen gemaakt over M8. Deze locatie was aangewezen omdat er 2 ijsbanen zijn in Marum. Een deel van de inwoners wil liever dat er op de andere ijsbaan gebouwd wordt, omdat dit potentieel een geschiktere en grotere locatie is. Als de keuze wel op M8 komt te vallen dan moet er rekening gehouden worden met de afstand tot het centrum, mogelijk is het daardoor minder geschikt voor senioren.

M9: Over M9 zijn ook verschillende opvattingen. Volgens sommige bewoners is deze locatie al in ontwikkeling. Volgens andere inwoners is dit geen geschikte locatie. Een andere opvatting is dat de tennisvelden kunnen worden verplaatst naar de sportvelden of naar het noorden van Marum om plek te maken voor bouwplannen.

M10: Deze locatie wordt door inwoners aangewezen als extra locatie vanwege de ruimte en de goede ontsluitingsmogelijkheden. Er worden ideeën gedeeld over gezinswoningen, vrijstaande woningen en 2[^]1 kap woningen. Aan de andere kant is er een groep bewoners die deze locatie niet ziet zitten voor bouwplannen vanwege de natuur.



4.2 LOCATIES BESPROKEN TIJDENS DORPSAVOND

M11, sportvelden: De sportvelden in het centrum worden door een groep bewoners geopperd als nieuwe locatie. Dit omdat het centraal zou zijn met veel ruimte. Er zou hier compact kunnen worden gebouwd. De sportvelden zouden dan kunnen worden verplaatst naar bv M1. Een ongeveer even grote groep is het hier niet mee eens. De sportvelden zijn belangrijk en centraal op deze locatie en ook voor de school hebben de velden waarde. Ook worden de sportvelden door deze groep gezien als sociale ontmoetingsplek.

Uitbreiding rondom 4, M6, 3: Deze locaties worden als geschikte woningbouwlocaties gezien. Verdere uitbreiding ten zuiden van M6 is denkbaar. Wel met als punt dat er wederom moet worden gelet op het verkeer en de ontsluiting en parkeergelegenheid. Ook moet er worden gelet op de zonneweidens en de eventuele bodemverontreiniging rond/in bestaande locatie 4. Daarnaast moet er ook aandacht zijn voor voldoende groen dat als buffer kan werken voor de bestaande woningen.

Uitbreiding M4: Zoals eerder genoemd, wordt de oostzijde van M4 genoemd als potentieel geschikte locatie. De bewoners noemen dat deze zijde ook richting het centrum wellicht kan worden uitgebreid. Op deze manier is het weer dichterbij het centrum en een grotere locatie.



4.4 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. De aspecten worden hierna kort besproken. De effecten op de locaties worden op de kaart indicatief afgebeeld.



4.4 PLANOLOGISCHE ANALYSE



Bodem

Op locaties M3, M4, M5, M7, M9 en M10 is mogelijk bodemverontreiniging aanwezig. Voor de overige locaties geldt dat er geen bodemverontreinigingen bekend zijn of dat deze gesaneerd zijn.

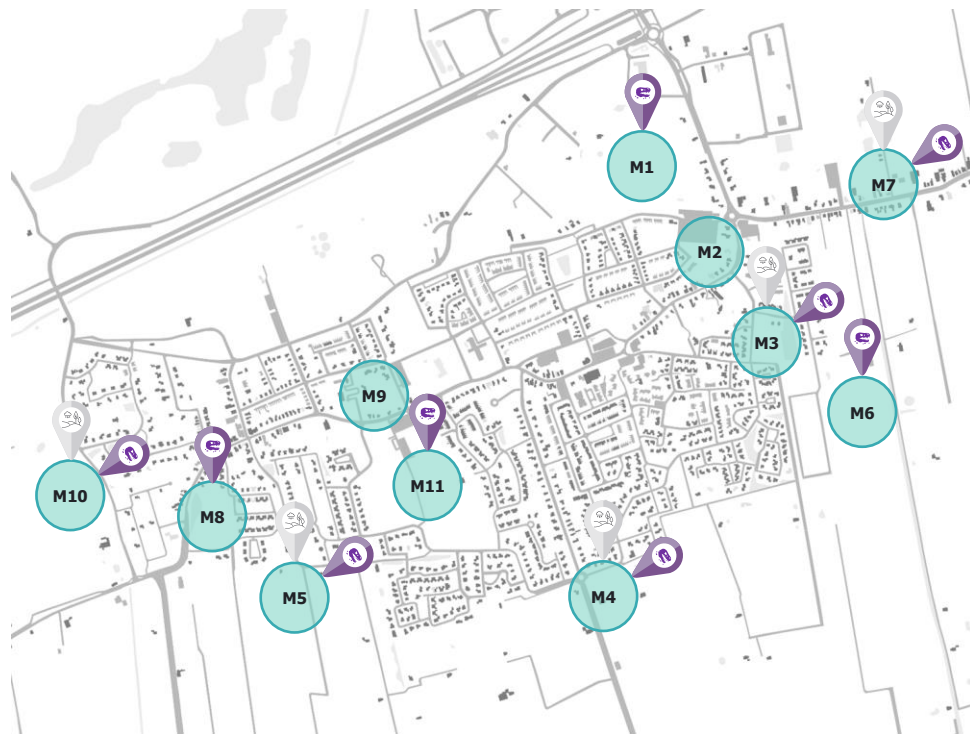
Water

Voor het aspect water geldt dat locaties M1, M2, M4, M5, M7 en M9 het meest gunstig naar voren komen. Deze gebieden hebben over het algemeen voldoende drooglegging en liggen gunstig in het watersysteem. Er is geen overstromingsrisico.



Archeologie:

Voor de meeste locaties in Marum geldt dat er een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Dit betekent dat bij het ontwikkelen van de locaties, een archeologisch onderzoek nodig is. Voor locaties M2 en M9 geldt een lage verwachting.



4.4 PLANOLOGISCHE ANALYSE



Externe veiligheid

In Marum en in de omgeving van Marum zijn weinig risicobronnen zoals buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig. Alleen voor locatie 1 geldt dat deze binnen het aandachtsgebied van de A7 ligt.



Geluid

Locatie M1 ligt binnen de geluidzone van het bedrijventerrein en heeft daarom een hoge geluidbelasting. Locaties M2 en M7 liggen nabij grotere ontsluitingswegen waardoor aan de randen van de locaties een hogere geluidbelasting kan ontstaan. De overige locaties zijn in het kader van geluid gunstig gelegen.

Ecologie

De locaties liggen niet in of dichtbij een beschermd natuurgebied, zoals leefgebied voor weidevogels of Natura 2000 gebieden.

Hoogspanningsleidingen

Deze komen niet voor in of dichtbij de potentiële locaties.



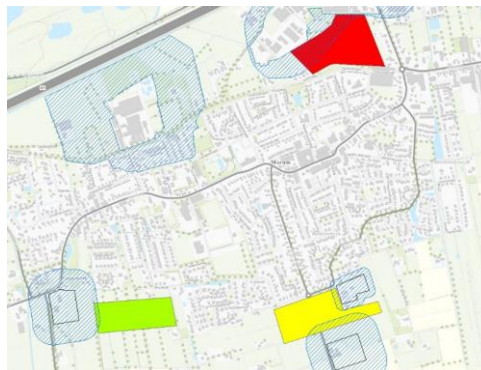
M Mogelijkheden volgens bewoners

4.4 PLANOLOGISCHE ANALYSE

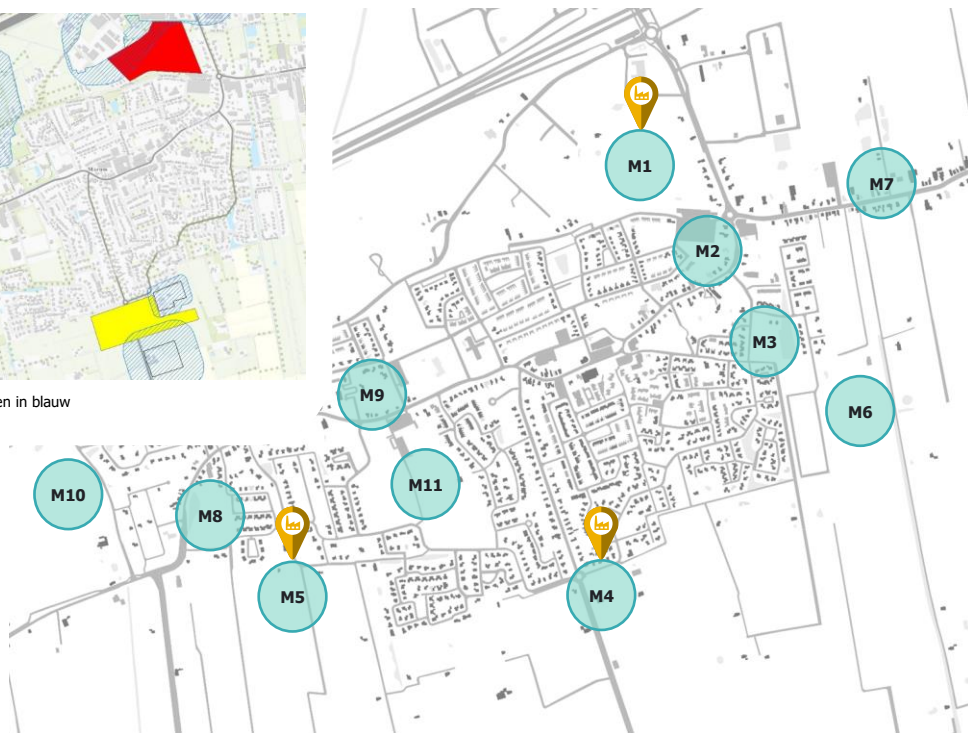


Milieuzonering en geur:

De meeste locaties in Marum zijn in het kader van milieuzonering lastiger gelegen. Voor locaties M1, M4 en M5 geldt dat de locaties gelegen zijn binnen milieuzones van een bedrijventerrein en/of een agrarisch bedrijf. Deze locaties krijgen dan ook een slechte beoordeling. Voor de locaties M2, M7, M8 en M9 geldt dat deze locaties gelegen zijn binnen milieuzones van kleinere bedrijvigheid wat eenvoudiger op te lossen is. De overige locaties zijn gunstig gelegen. Voor de locaties M4, M5, M6, M8, M9 en M10 geldt dat deze gelegen zijn binnen de geurcontour van agrarische bedrijven. Onderzoek naar geurbelasting op deze locaties is noodzakelijk.



▲ milieuzonering aangeven in blauw



M Mogelijkheden volgens bewoners

4.4 PLANOLOGISCHE ANALYSE



Verkeer en ontsluiting

In zijn algemeenheid dient te worden vermeld dat het hoofdwegennet onder druk staat. Locatie specifiek liggen de meeste locaties gunstig bij dit hoofdwegennet en zijn voorzieningen voor fietsers en voetgangers goed te bereiken (M1, M2, M3, M7, M8, M9 en M10). Voor locatie M5 geldt dat de ontsluiting van dit perceel lastig is als niet wordt ontsloten op de Wilpsterweg. Voor locaties M4 en M6 geldt dat deze locaties middelmatig gelegen zijn m.b.t. de ontsluiting van de locaties. Locatie M2 heeft op dit moment een parkeerfunctie. Er moeten voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in Marum, waardoor M2 mogelijk niet volledig bebouwd kan worden.



Cultuurhistorie

Voor een groot aantal locaties (M1, M3, M4, M5, M6 en M10) geldt dat waardevolle cultuurhistorische elementen, namelijk houtsingels, de locaties doorkruisen. Bij een nadere ontwikkeling van de locatie dient dit aspect meegenomen te worden.



M Mogelijkheden volgens bewoners

4.4 PLANOLOGISCHE ANALYSE

Conclusie

In Marum zijn zowel binnen het dorp, als aan de randen van het dorp locaties waarvoor gekeken is naar de planologische haalbaarheid van woningbouw op de locatie. Gezien de woningbehoefte in Marum is het wenselijk om een groot deel van de binnendorpse locaties te ontwikkelen. Daarnaast is het wenselijk om twee grotere locaties aan de rand van het dorp als optie voor woningbouwontwikkeling in beeld te krijgen. Op deze manier kan volledig in de woningbehoefte worden voorzien.

Op voorhand lijken M2 en M9 het meest geschikt voor het realiseren van woningen binnen de dorpsgrenzen. Wel dient aandacht te worden besteed aan geluidzones, milieuzonering, bodem en geur. M3, M7, M8 komen ook uit de bus als geschikte woningbouwlocaties. Voor deze locaties gelden diverse aandachtspunten, waaronder bodem, water, geluid en geur.

Van de locaties aan de rand van het dorp lijken M6 en M10 het meest geschikt. Aanwezige houtsingels zijn een

aandachtspunt net als het aspect water. De mogelijk aanwezige bodemverontreiniging bij M10 moet onderzocht worden. M4 en M5 zijn ook te overwegen, al is daar naast eventueel bodemonderzoek ook de milieuzonering van aanwezige bedrijven een aandachtspunt. Locatie M5 komt in de globale beoordeling het slechtst naar voren.

M11 is niet onderzocht, omdat deze op basis van input van de gemeente is afgevalen als geschikte locatie voor woningbouw. ook inwoners van Marum waren niet eensgezind over het verplaatsen van de sportvelden.



4.5 OVERWEGINGEN OP EEN RIJ

We zetten hier de belangrijkste punten die in het dorpswoonplan naar voren zijn gekomen op een rij. Samen leiden die tot een afweging van de verschillende locaties. Deze afweging wordt weergegeven in de tabel en de kaart op de volgende pagina.

- In Marum is een behoefte van 235 tot 290 woningen tot 2030. Hierbij gaat het met name om koopwoningen, maar ook om toevoeging in de sociale en vrije sector huur. Er is behoefte aan een mix van woningtypen voor verschillende doelgroepen.
- Inwoners geven aan dat het toevoegen van levensloopbestendige woningen kan bijdragen aan de doorstroming van ouderen, waardoor met name jongeren / starters gemakkelijker een woning kunnen vinden in het dorp.
- In Marum is er sprake van een ruim aanbod van plannen. De bestaande plannen kunnen in een aanzienlijk deel van de woonbehoefte voorzien. Een aantal plannen heeft nog een zachte status. Om in voldoende mate in de behoefte te kunnen voorzien is het daarom belangrijk extra planruimte te creëren.
- De houtsingelstructuur is een kenmerkende en

waardevolle kwaliteit van het landschap rondom Marum, die de gemeente wil behouden, versterken en herstellen. Ook de inwoners hechten veel waarde aan de natuur rondom het dorp en vinden het belangrijk dat daarmee rekening wordt gehouden bij het ontwikkelen van nieuwe plannen.

- De inwoners zien naast uitbreidingsplannen ook ruimte voor inbreiding en renovatie van bestaande panden. Tegelijk geven ze ook aan waarde te hechten aan het groen binnen het dorp. Ze vinden het belangrijk dat daar rekening mee wordt gehouden bij het ontwikkelen van inbreidingslocaties.
- Volgens de inwoners biedt inbreiding met name in en nabij het centrum kansen voor het ontwikkelen van woningen voor senioren.
- Tijdens de dorpsavond kwam naar voren dat in Marum de mogelijkheden voor gestapelde bouw meer verkend zouden kunnen worden, met name op inbreidingslocaties. Dit biedt mogelijkheden om grotere aantallen te realiseren en een meer divers programma. De gemeente wil deze mogelijkheden verder verkennen.

- Infrastructuur, verkeersdrukte en ontsluiting zijn voor de inwoners belangrijke aandachtspunten bij de ontwikkeling van plannen in Marum.
- Voor de inbreidingslocaties M2, M8, M9 geldt dat op voorhand geen van de locaties afvalt op basis van de planologische analyse. Alle locaties hebben belangrijke aandachtspunten en er is maatwerk nodig om te kijken wat de mogelijkheden en beperkingen zijn per locatie.
- M3 valt af vanwege eerdere besluitvorming van de raad en een uitspraak van de raad van state, waarmee het onbebouwde karakter van het perceel is vastgelegd.
- M7 valt af, omdat de zorgpartij die in het pand zit verder gaat met de huidige zorg.
- Van de uitbreidingslocaties lijkt op basis van de planologische analyse M6 het meest geschikt. M4 en daarna M10 volgen met duidelijke aandachtspunten. M5 lijkt het minst geschikt.
- M11 is afgevalen als potentiële locatie voor woningen, omdat de gemeente en een deel van de inwoners de sportvelden graag wil behouden op deze locatie.

4.6 AFWEGING LOCATIES

	Input dorp	Input gemeente	Planologische haalbaarheid
M1	--	-	+-
M2	+-	++	++
M3	-	--	+
M4	+-	++	+-
M5	--	+-	-
M6	++	++	+
M7	+-	--	+
M8	+-	+-	+
M9	+-	+	++
M10	+	-	+
M11	+-	--	Niet verkend

◀ In de tabel is de input samengevoegd en beoordeeld. 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.



- M Actief verkennen
- M Achter de hand houden
- M Eerst weinig kans

- Bestaande bouwplannen

5 ADVIES

5.1 ADVIES

In Marum is tot 2030 behoefte aan 235 tot 290 woningen. De bestaande plannen kunnen in een aanzienlijk deel van deze behoefte voorzien. De focus moet daarom liggen op het verder brengen van de plannen die er liggen. Een groot aandeel van de plannen heeft inmiddels een harde status, waardoor de kans groot is dat hier woningen gerealiseerd gaan worden. Voor zover er nog plannen een zachte status hebben is die kans minder reëel. Om in voldoende mate in de behoefte te kunnen voorzien is het daarom belangrijk extra planruimte te creëren door locaties M6 en M4 actief te verkennen. M6 sluit aan bij de bestaande uitbreidingslocaties verdere uitbreiding in deze richting is denkbaar. M4 kan als alternatief ook alvast verkend worden om een beter beeld te krijgen van de haalbaarheid van deze locatie in verband met de planologische aandachtspunten.

Daarnaast zijn in dit proces een aantal nieuwe binnendorpse locaties naar voren gekomen (M2, M9, mogelijk M8). M2 is (zoals verwacht) onderdeel geworden van een nieuwe woningbouwontwikkeling. Het is wenselijk om als gemeente initiatiefnemers actief uit te nodigen plannen te maken voor deze locaties. Op dit moment omvatten de binnendorpse plannen vooral grondgebonden woningen. Om grotere aantallen te kunnen realiseren en aan te sluiten bij de wens voor appartementen is het goed om op de locaties waar dit passend is gestapelde bouw te overwegen. In het algemeen is betaalbaarheid ook een belangrijk aandachtspunt bij zowel bestaande als nieuwe plannen. Het is raadzaam Wold & Waard tijdig te betrekken bij het ontwikkelen van de plannen, om te waarborgen dat de opgave voor de sociale huur een plek krijgt.



- M Actief verkennen
- M Achter de hand houden
- M Eerst weinig kans

 Bestaande bouwplannen

5.2 ADVIES

Met de optelsom van de bestaande plannen, M6, M4 en de aanvullende binnendorpse locaties kan in de huidige woonbehoefte worden voorzien. Omdat in deze ontwikkelingen ook onzekerheden zitten en de behoefte ook hoger uit kan vallen, is het noodzakelijk om tijdig te starten met het verkennen van aanvullende mogelijkheden. Hierbij gaat het met name om M6 en M4. Bij M4 zijn een aantal planologische aandachtspunten. M10 is vanwege de ligging en de landschappelijk waarde waarschijnlijk alleen geschikt voor kleine aantallen woningen. Als in de nabije toekomst blijkt dat er nog niet in de hele woningbehoefte wordt voorzien, moet er verder gekeken worden naar andere locaties. Uit de verkennen van de mogelijkheden nabij M6 en M4 moet blijken of uitbreidingen op deze locaties mogelijkheden gaan bieden om te voorzien in de toekomstige woningbehoefte.

Doorkijk naar 2040

Op basis van de prognose voor 2030 kunnen we doorkijken richting 2040. We verwachten een kleinere woonbehoefte richting 2040 in vergelijking met de behoefte tot 2030. De rekenmethode die gebruikt is voor de prognose tot 2030 laat een behoefte zien van 55 woningen tot 2040. Natuurlijk kent een prognose die zo ver vooruit kijkt een grote mate van onzekerheid. Daarom is het erg belangrijk de ontwikkeling van de woonbehoefte goed te blijven monitoren, zodat tijdig begonnen kan worden met het ontwikkelen van nieuwe plannen als de huidige plannen niet meer voldoende ruimte bieden. Om voldoende ruimte te hebben ook voor de behoefte na 2030 is het raadzaam op tijd te starten met het verkennen van aanvullende locaties. Zoals ook hierboven is benoemd is het niet uitgesloten dat na deze verkenning verder moet worden gekeken naar andere locaties.



- M Actief verkennen
- M Achter de hand houden
- M Eerst weinig kans

Bestaande bouwplannen

6

VOORWAARDEN

6. BELANGRIJKE KANTTEKENINGEN EN VOORWAARDEN

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

Nadere verkenning nodig

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

Twee derde deel betaalbare woningen te bouwen

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

Voorwaarden bij ontwikkeling

Uit het woonplan van Marum komen potentiële locaties in beeld waar de gemeente zelf geen grondposities heeft. Het is ook geen streven van de gemeente om de gronden van alle potentiële ontwikkellocaties in bezit te krijgen. Daar waar derden (projectontwikkelaars en/of particulieren) zelf

een goed plan willen ontwikkelen, zal de gemeente een faciliterende rol innemen. Op de potentiële ontwikkellocaties waar de gemeente een faciliterende rol heeft, zal de gemeente echter wel voorwaarden gaan stellen. Het gaat hierbij in ieder geval om:

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

6. BELANGRIJKE KANTTEKENINGEN EN VOORWAARDEN

Het woonplan geeft nog geen bouwrecht

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

OPDRACHTGEVER

Gemeente Westerkwartier

PROJECTTEAM

Daniel Depenbrock

Ronald Pas

Rixt Bijker

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

