

OLDEHOVE

DORPSWOONPLAN

In opdracht van
Gemeente Westerkwartier
September 2024





INHOUD

SAMENVATTING	3
INLEIDING	6
BESTAANDE KADERS EN PLANNEN	9
ONLINE ENQUÊTE EN DORPSBIJEENKOMST	14
OVERWEGINGEN	22
ADVIES	26
VOORWAARDEN	28

S

SAMENVATTING



SAMENVATTING

Dorpswoonplannen in het Westerkwartier

In deze rapportage brengen we in beeld welke woonvraag Oldehove heeft en welke stappen de gemeente Westerkwartier samen met andere partijen moet zetten 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.

De uitkomsten zijn teruggekoppeld aan bewoners en professionals. Hen is verteld wat de hoofdlijn is waarmee de gemeente verder werkt en wat de eerstvolgende stappen zijn.

Groei gewenst

Met ruim 1.600 inwoners is Oldehove een kern van gemiddelde grootte in de gemeente Westerkwartier. De vraag naar wonen in Oldehove zal vooral bestaan uit een lokale vraag, met ook kansen voor instroom van buitenaf bij het aanbieden van de juiste producten.

Er ligt een kans om de OBS Jan Bierma te transformeren tot woningen of een woonwerklocatie. Toch zijn er niet genoeg inbreidingsmogelijkheden om te voorzien in de behoefte van het dorp. Het is daarom ook nodig om uit te breiden. De meest voor de hand liggende locatie is de locatie ten oosten van de Jant Nienhuisstraat.

Sta open voor particuliere initiatieven voor oude gebouwen

Stimuleer als gemeente dat particulieren leegstaande karakteristieke gebouwen, zoals sommige scholen, transformeren. Dit kan door dit soort gebouwen als tender aan te bieden. Zo zou het mooi zijn als de OBS Jan Bierma wordt getransformeerd tot bijvoorbeeld kleine starterswoningen, een woonvorm voor ouderen uit het dorp of beiden. Ook zou de school geschikt kunnen zijn als woonwerklocatie. Het zou zonde zijn als zulke beeldbepalende gebouwen uit het straatbeeld verdwijnen of vervallen door lange leegstand omdat er niks mee gebeurt. Gezien de gemeente over meer oude karakteristieke leegstaande panden beschikt, bestaan er kansen om de markt meer van dit soort transformaties te laten ontwikkelen.

SAMENVATTING

Maak een plan voor de schoollocatie

Het is belangrijk om een plan of formule te maken voor de invulling van de oude schoollocatie. Stimuleer dat particulieren met ideeën komen voor de invulling van dit gebouw zodat het behouden kan blijven. De school is duur om te transformeren door het slechte energielabel. Het is daarom belangrijk niet teveel eisen vooraf mee te geven, anders bestaat de kans dat de school lang leeg blijft staan en geen functie krijgt in het dorp.

Start met ontwikkeling van uitbreiding aan de zuidkant

Ga als eerste aan de slag om de locatie aan de zuidkant van het dorp nader te verkennen. Omdat deze locatie in het verleden al is benoemd als mogelijke uitbreidingslocatie, ligt deze locatie het meest voor de hand. Ontwikkeling van deze locatie leidt tot een toevoeging van ongeveer 10 tot 15 woningen en zal dus een groot deel van de lokale vraag kunnen beantwoorden. Het is wenselijk hier ook woningen in het betaalbare segment te realiseren. Na het ontwikkelen van woningen op deze locatie, kan er gekeken worden naar andere uitbreidingslocaties als de vraag aanhoudt. Belangrijk is om bij alle uitbreidingslocaties te zorgen dat de ontwikkeling past bij het karakter van het dorp en thema's als klimaatadaptatie en duurzaamheid mee te nemen.

Onderzoek de wensen voor het combineren van wonen en werken

Geef de ruimte in en om het dorp aan bedrijvigheid. Nader onderzoek is nodig naar hoe groot de behoefte is en om welk type bedrijvigheid het gaat.



1

INLEIDING

AANLEIDING, DOEL EN PROCES

1. INLEIDING

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 ruim 1.600 inwoners is Oldehove een basisdorp in de gemeente Westerkwartier. Dit aantal is sinds 2011 afgenomen door huishoudensverduunning, en de laatste jaren weer licht toegenomen door nieuwbouw. De vraag naar wonen in Oldehove zal vooral bestaan uit een lokale vraag, met kansen voor instroom van buitenaf bij het aanbieden van de juiste producten.

Doel: visie op en richtlijn voor planvorming

Dit dorpswoonplan biedt perspectief voor woningbouw en bestaande buurten. Er liggen nog geen woningbouwplannen voor Oldehove. Gezien de behoefte is het belangrijk zo snel mogelijk naar kansen te zoeken en te beginnen met het onderzoeken van locaties. Dit plan dient niet om locaties of projecten vast te leggen, maar wel als startpunt voor het opstarten van projecten of locatiestudies. Dit vanuit een gedragen visie die samen met het dorp is opgesteld, waarin de gemeente haar ambities duidelijk maakt.

Het plan bevat:

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

1. INLEIDING

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

Dit plan leunt op de volgende bouwstenen:

- Een vooranalyse van woningbehoefte en mogelijkheden;
- Een online enquête onder ruim 1.700 inwoners in het Westerkwartier over kansen en opgaven voor wonen;
- Een dorpsbijeenkomst met vertegenwoordigers van Dorpsbelangen, de gemeente Westerkwartier, woningbouwcorporatie Wold & Waard, het Huurdersplatform Westerkwartier en een selectie van respondenten die in de enquête hadden aangegeven te willen meedenken;
- Een werksessie met vertegenwoordigers van verschillende beleidsdomeinen van de gemeente en woningcorporatie Wold en Waard waarin de bestaande kaders, de eventuele plannen en de wensen van inwoners besproken zijn;
- Een afweging van welke locaties kansrijk en wenselijk zijn en wat voor ontwikkelingen daarop van invloed zijn.
- Vervolgens heeft het college van Burgemeester en Wethouders kennis genomen van het plan.
- Als laatste stap werd het plan gedeeld tijdens een dorpsbijeenkomst, waarbij inwoners de mogelijkheid hadden vragen te stellen en te reageren op de uitwerking. Woningcorporatie Wold en Waard en het Huurdersplatform zijn ook betrokken in dit 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 OLDEHOVE

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

Sector	Aantal	%
Koop	436	71%
Particuliere huur	14	2%
Sociale huur	134	22%
Onbekend	33	5%
Totaal	617	100%

Type woningen	Aantal	%
2 onder 1 kap woning	170	28%
Hoekwoning	64	10%
Rijwoning	100	16%
Vrijstaande woning	249	40%
Appartement	26	4%
Overig	8	1%
Totaal	617	100%



2.2 KADERS NU DUIDELIJKE BEHOEFTE

Woningmarktonderzoek en woonvisie

In de woonvisie voor de gemeente Westerkwartier wordt er voor Oldehove een groei verwacht van ongeveer 20 woningen tot 2030. Hierbij gaat het met name om koopwoningen. Er is behoefte aan het toevoegen van verschillende woningtypen en prijsklassen en mogelijk ook aan een beschutte woonvorm voor ouderen. De nadruk moet liggen op inbreiding, eventueel aangevuld met beperkte uitbreiding. Hier liggen kansen om met het toevoegen van woningen plekken in het dorp te verbeteren.

Voor sociale huur geldt:

- Stabiele voorraad op kortere termijn, vermoedelijk afname op langere termijn;
- onderhoud en renovatie van belang;
- nieuwbouw als middel om te vernieuwen.

	2022 t/m 2029	Sociale huur	Vrije sector	Koop	Segmenten koop				
					Rij	Twee- kapper	Vrijstaand / kavels	Appartement	Levensloop- bestendig
Oldehove	Ca. 20	0 / -	0 / +	Ca. 20	+	+	+	0 / +	+

Manifest Oldehove

Ter voorbereiding om het maken van een dorpsvisie is door het dorp het Manifest Oldehove opgesteld, met wonen als een van de thema's. De belangrijkste punten daaruit zijn:

- Leefbaarheid behouden en vergroten;
- woningaanbod voor starters, gezinnen en senioren;
- behouden van gezinnen in het dorp;
- ontwikkelen van visie en plannen met gemeente, Wold & Waard en inwoners.

Woonenquête Dorpsbelangen & Bureau Toeck

In december 2021 is door Bureau Toeck in opdracht van Dorpsbelangen een enquête uitgezet in het dorp als onderdeel van het ontwikkelen van een plan voor de locatie van de voormalige basisschool. Een aantal uitkomsten waren:

- 21 geïnteresseerden in nieuwbouw, een deel van deze groep heeft een concrete verhuiswens;
- 20-30 en 30-40 jaar grootste behoefte;
- vrijstaand, vrije kavel, 2-onder-1-kap meest genoemd;
- budget: € 200.000 – 300.000 en € 300.000-400.000 meest genoemd (voor eerste budget lijkt een rijwoning een realistischer woningtype).

2.3 WAARDEN VAN OLDEHOVE

Liggend in een wierdenlandschap

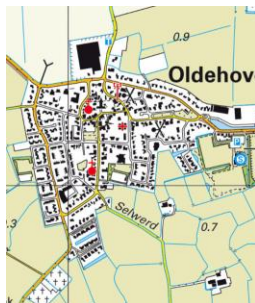
Oldehove is omgeven door een Wierdenlandschap. Dit landschap ligt in het noordoosten van de gemeente. De karakteristieke dorpsilhouetten, vaak van een grote afstand zichtbaar, passen bij dit type landschap. Oude structuren zijn vaak nog goed zichtbaar doordat de dorpen weinig groei doorgemaakt hebben. Zo wordt hieronder ook zichtbaar. Een kruisdorp, wat Oldehove is, ontstaat vaak op een plek waar wegen en water samenkomen. Zo ook in Oldehove, waar het huidige Oldehoofsch kanaal ligt.



▲ 1850

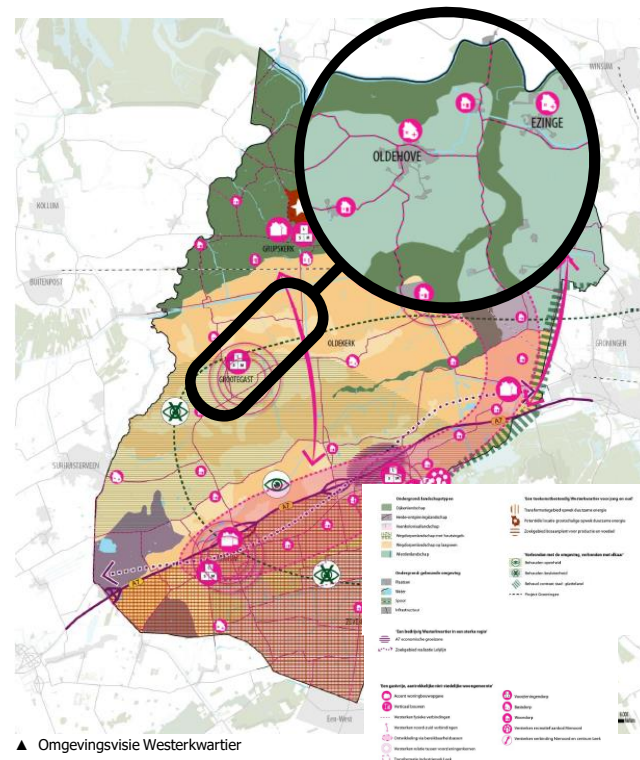


▲ 1950



▲ 2022

Waar Oldehove verschilt van de omgeving is dat het zelf geen wierdendorp is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Niehove of Ezinge. Het is gebouwd op een oude kwelderwal. Hierdoor lag het iets hoger dan de kwelders om het dorp heen. Door de jaren heen is Oldehove richting het zuiden en oosten, langs de bestaande wegen, uitgebreid. Tussen 1970 en 2000 is Oldehove in zuidoostelijke richting gegroeid.



▲ Omgevingsvisie Westerkwartier

2.4 DUURZAAMHEIDSBELEID

Isoleren en individuele verwarming in Oldehove

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 Oldehove 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, 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 drie momenten 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. 38 inwoners uit Oldehove hebben de online enquête volledig ingevuld, in totaal vulden 58 inwoners een deel van de vragenlijst in. De uitkomsten daarvan staan op de volgende pagina's.

De online enquête geeft inzicht in welke woningtypes inwoners missen, welke doelgroepen 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, de huurdersvereniging 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 heeft geleid tot een concept woonplan dat op 12 oktober 2023 aan het dorp is gepresenteerd. Hier waren bijna 100 inwoners bij aanwezig. Inwoners konden reageren op het concept woonplan, wat geleid heeft tot aanpassingen en uiteindelijk het definitieve woonplan.



▲ De uitkomsten van de discussie op de kaart

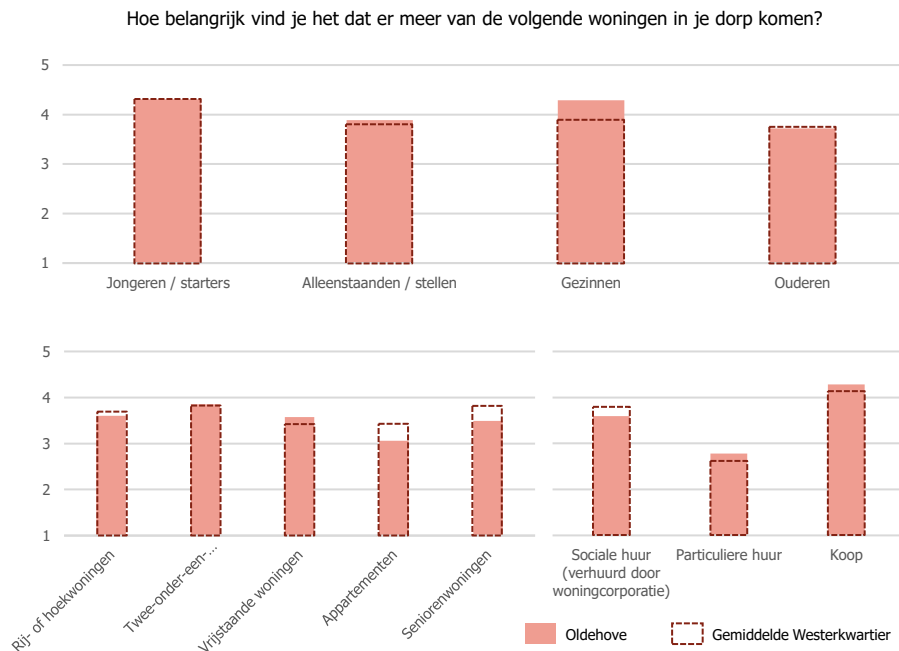
3.2 ONLINE ENQUÊTE DOELGROEP EN TYPE

Bouwen voor starters en gezinnen

De figuren rechts laten zien voor welke doelgroepen er iets moet gebeuren en aan welk woningtype en eigendom er behoefte volgens de inwoners van Oldehove die deelnamen aan de online enquête.

Als we kijken naar de doelgroepen zien we dat er met name behoefte is aan woningen voor starters en gezinnen. Voor gezinnen zelfs meer dan gemiddeld dan in Westerkwartier als geheel. Volgens de inwoners moeten woningen voor deze groepen met name gerealiseerd worden door nieuw te bouwen. Maar ze zien ook kansen in het doorstromen van ouderen, waardoor er woningen vrij komen.

De uitkomsten laten zien dat er met name behoefte is aan koopwoningen, maar er ook een lichte behoefte is aan sociale huur. Wat betreft de woningtypes is er vooral behoefte aan een divers palet, waarbij met name opvalt dat aan appartementen minder behoefte is.



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

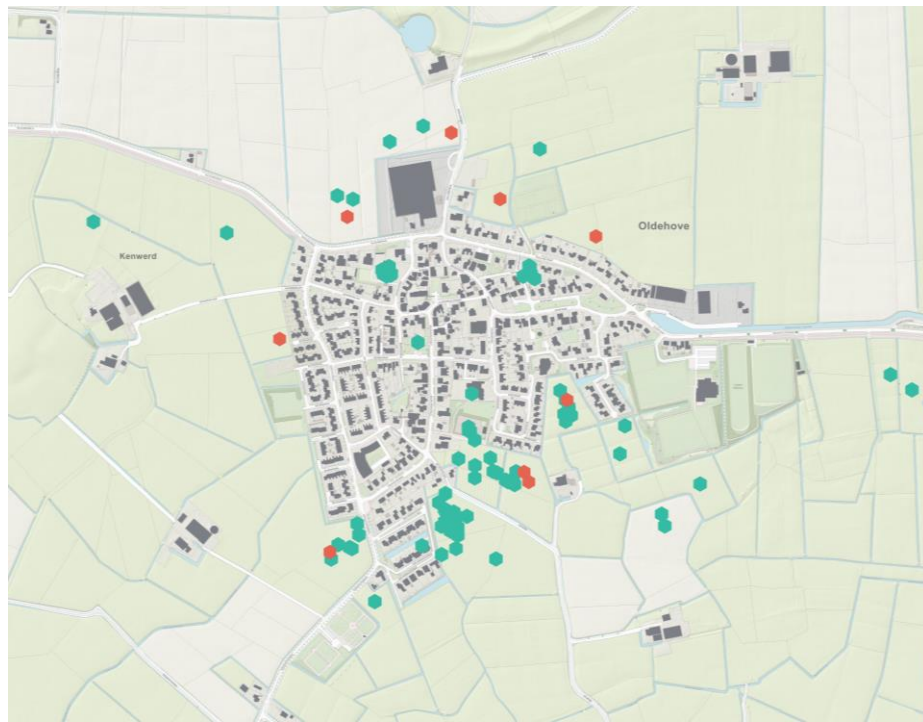
3.2 ONLINE ENQUÊTE UITKOMSTEN LOCATIES

Veel keuze in Oldehove

De kaart rechts laat in het groen zien wat volgens de inwoners van Oldehove 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 29 september 2022.

De stipjes op de kaart geven aan dat er volgens de inwoners vooral veel mogelijkheden zijn voor woningbouw ten zuiden van het dorp. Met name de 'inkepingen' in het dorp worden als geschikt gezien, al zorgen deze zelfde 'inkepingen' er ook voor dat de wind de molens kan bereiken. Als we kijken naar inbreiding, zijn drie locaties populair. Eén van deze locaties is een oude schoollocatie, de OBS Jan Bierma, de andere zijn het dorpshuis van Oldehove en de tennisbaan-locatie.

Andere vragen die van belang zijn: hoeveel wil Oldehove groeien, wat is er allemaal mogelijk ten zuiden van het dorp, en wat moet er gebeuren met de schoollocatie en het dorpshuis? 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

Op verschillende plekken behoefte aan ingrepen in de bestaande voorraad

Op de kaart rechts zijn punten aangegeven waar volgens de inwoners van Oldehove iets moet gebeuren in de bestaande voorraad. Het valt vooral op dat de meeste markeringen staan op de sociale huurwoningen in het dorp. Redenen die hiervoor gegeven worden is het opknappen en levensloopbestendig maken van deze woningen. Ook staan twee gele punten op karakteristieke oude panden zoals de OBS Jan Bierma en de garage. Het gaat hierbij om het opknappen en behouden van dit soort beeldbepalende panden.



● Hier moet iets gebeuren in de bestaande voorraad

3.3 DORPSBIJEENKOMSTEN

Behoefte aan 20 tot 50 woningen tot 2030

Volgens het dorp is er een behoefte van 20 tot 50 woningen. De onderkant van de bandbreedte is vooral gericht op de woonvraag vanuit het dorp zelf, terwijl de bovenkant van de bandbreedte uitgaat van instroom van buitenaf. Dit zou alleen kunnen lukken als de juiste producten worden aangeboden, vaak ruime woningen met mooi uitzicht.

Bouwen voor de jeugd

Er is met name behoefte aan woningbouw voor de jeugd van het dorp. Het gaat daarbij om koopwoningen en wellicht ook enkele huurwoningen, in de vorm van aantrekkelijke rijwoningen en twee-onder-één-kappers. Voor de gezinnen in Oldehove is er vooral behoefte aan het toevoegen van koopwoningen. Hierdoor kunnen mensen binnen het dorp doorstromen naar een ruimere woning waardoor ook weer woningen vrijkomen voor starters uit het dorp. Starters zouden na een paar jaar

ook weer door kunnen stromen naar een grotere woning. Voor gezinnen zou er vooral bijgebouwd kunnen worden aan de rand van het dorp. Hier is genoeg ruimte voor vrijstaande woningen of kavels.

Transformatie OBS Jan Bierma

Het dorp zou graag zien dat de oude schoollocatie getransformeerd wordt tot woningen. Hiervoor werd zowel het opknappen van de school genoemd als ook het opnieuw opbouwen. De locatie zou een geschikte plek zijn voor starters en/of ouderen uit het dorp, maar kan ook dienen als een mooie locatie voor een combinatie van wonen en werken.

Multifunctioneel centrum

Het dorp heeft veel belang bij het ontwikkelen van een multifunctioneel centrum. Hier kunnen zich dan allerlei voorzieningen concentreren zoals een huisarts, een supermarkt en verschillende verenigingen. De

ontwikkeling van het multifunctioneel centrum gaat niet door. Er worden plannen ontwikkeld om het dorpshuis aan te passen.

Groeien om voorzieningen in leven te houden

De belangrijkste uitkomst van de dorpsbijeenkomst is dat groei zeer gewenst is in Oldehove. De voornaamste reden hiervoor is om het draagvlak onder voorzieningen te kunnen behouden. Dat nu ook de supermarkt is gesloten is een voorbeeld van het afnemen van het draagvlak. Bewoners zien gezinnen wegtrekken naar andere kernen en de ledenaantallen van de verenigingen in het dorp nemen af. De hoop is dat door groei van het aantal inwoners niet alleen de draagvlak onder voorzieningen toeneemt, maar er hopelijk ook initiatiefnemers zijn om bijvoorbeeld een nieuwe winkel op te starten. Ook de gemeente ziet de waarde in van de sociale functie van een dorpswinkel in Oldehove.

3.3 DORPSBIJEENKOMSTEN

Behoefte aan combinatie van wonen en werken

Merkbare in de dorpsbijeenkomst is dat er in het dorp veel behoefte is aan een combinatie van wonen en werken. Er liggen zowel binnendorps kansen om woonwerklocaties te creëren, maar ook buiten het dorp is ruimte nodig voor bedrijvigheid. Vooral zware bedrijvigheid is niet wenselijk binnenin het dorp. De locatie aan de noordkant van het dorp lijkt hiervoor het meest geschikt. Het is goed om dit op te pakken met team Economie & Erfgoed.

Het dorp aantrekkelijk houden

Het is volgens de bewoners belangrijk om de huidige panden goed te onderhouden, voordat er verslonzing optreedt. Oudere huizen zouden ook opgeknapt kunnen worden door nieuwkomers of jongeren, bijvoorbeeld met een starterslening. Zo blijft het dorp aantrekkelijk voor bewoners en buitenstaanders.

Daarnaast vindt het dorp het belangrijk dat de aanrijpunten, de plekken waar mensen het dorp binnenkomen, aantrekkelijk blijven. Mocht er een bedrijventerrein komen, dan is het belangrijk dat dit gebouw er mooi uitziet of omgeven is door veel bomen.

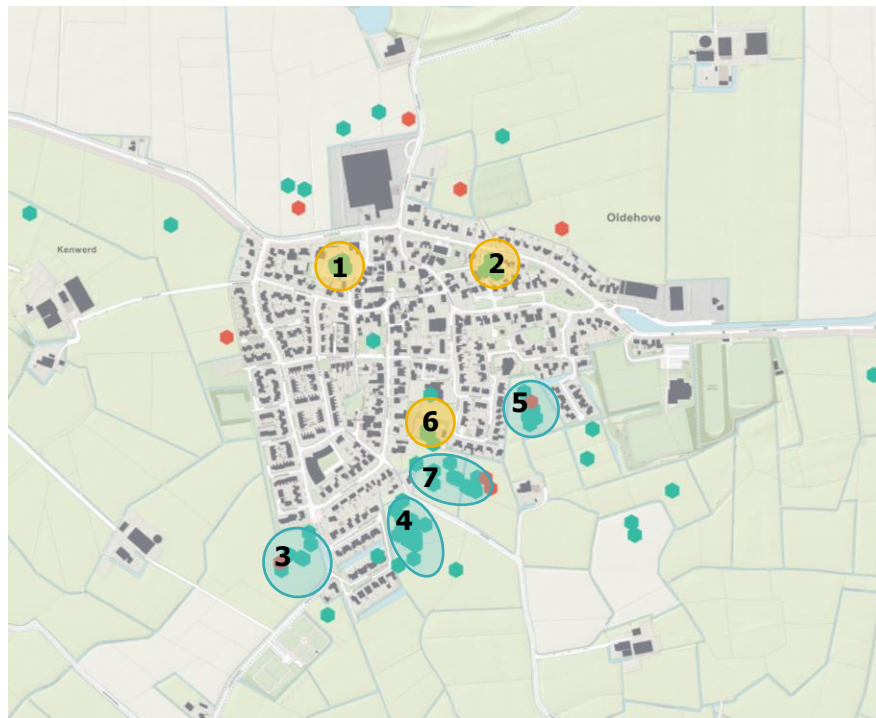


3.3 DORPSBIJEENKOMSTEN LOCATIES

Door het dorp gedragen locaties

Deze locaties zijn door inwoners genoemd voor woningbouw, met daarbij in het kort de overwegingen. Ook geven we een grove indicatie van het aantal woningen dat gerealiseerd zou kunnen worden. Dit is afhankelijk van oppervlakte en programma.

Locaties	Ruimte	Kenmerken
M1 Oude schoollocatie	Laagbouw, tot 4 woningen bij renovatie	Oude schoollocatie is niet meer in gebruik. Zou geschikt kunnen zijn voor woon-werk of ouderen.
M2 Dorpshuis	Laagbouw, 2 woningen	Het dorpshuis is aan vernieuwing toe, zou verplaatst kunnen worden naar een mfc, dan komt deze locatie vrij. Mfc verplaatsen is inmiddels van de baan.
M3 Niehoofsterweg	Gemengde laagbouw, 12 woningen	Eventuele uitbreidingslocatie.
M4 Jant Nienhuislocatie	Gemixt programma of ruime koopwoningen	Geschikte locatie voor woningbouw, ontsluiting ligt er al.
M5 locatie zuidoost	Gemengde laagbouw, 13 woningen	Groen behouden, inham belangrijk voor molen. Noordelijke deel max. 6 m hoog bouwen, zuidelijke deel max. 12 m.
M6 Tennisbaan	3 woningen	Groen in het dorp behouden. Max. 12 m hoog bouwen.
M7 ten zuiden/zuidoosten van tennisbaan	Kavels, 7 woningen	Mocht locatie 4 gerealiseerd worden en er is nog vraag, dan zou dit een goede locatie zijn om de overgebleven vraag op te vangen.



● Inbreiding

● Uitbreiding

4

OVERWEGINGEN

ELKE LOCATIE BESPROKEN



4.1 OVERWEGINGEN WONINGEN

In een werksessie met vertegenwoordigers van verschillende beleidsdomeinen van de gemeente en woningcorporatie Wold en Waard zijn de bestaande kaders, plannen, en de wensen van bewoners besproken. We bespreken hier de overwegingen die uit deze sessie naar voren kwamen, plus de afwegingen bij (on)geschikte locaties en parallelle ontwikkelingen die van invloed zijn.

De vraag van het dorp beantwoorden

De geschatte behoefte in de Woonvisie is 20 extra woningen tot 2030. Toch geven bewoners aan kansen te zien voor een 'plus' door instroom van buiten. Het lijkt verstandig nieuwe plannen in etappes te ontwikkelen. En daarbij eerst de lokale vraag te beantwoorden zoals die nu gesignaleerd is. Als na een aantal jaar blijkt dat er nog steeds vraag is kunnen nog een aantal woningen toegevoegd worden.

De doelgroepen waar de nadruk op moet liggen zijn starters en gezinnen. Een deel van de vraag van starters kan ingevuld worden door doorstroming van gezinnen te realiseren.

Inbreiding én uitbreiding nodig

In Oldehove zijn er kansen voor zowel inbreiding als uitbreiding. Als we kijken naar de behoefte in aantallen, is inbreiding alleen niet genoeg. De drie binnendorpse plekken die aangewezen zijn voor eventuele woningbouw zijn de plek van het dorpshuis, de oude Jan Bierma schoollocatie en de tennisbaanlocatie. De plek van het dorpshuis valt echter af, omdat er geen ontwikkeling voor een MFC op de planning staat.

Als we kijken naar uitbreidingsmogelijkheden is locatie 4 aan de Jant Nienhuisstraat hiervoor het meest geschikt. Voor dit gebied zijn er in het verleden al ideeën geopperd. Het is belangrijk dat deze ideeën weer worden opgepakt en getoetst worden aan de huidige eisen.

De locatie ligt gunstig en er zijn goede mogelijkheden voor ontsluiting. Op deze plek kan de huidige vraag vanuit het dorp grotendeels beantwoord worden. Binnendorps is er mogelijk plek voor ca. 10 woningen. Het dorpshuis lijkt namelijk niet te verplaatsen. Er zal dus op locatie 4 (Jant Nienhuisstraat) ook ruimte moeten zijn voor betaalbare woningen. Mocht dit niet lukken, dan zal er naar andere uitbreidingslocaties gekeken moeten worden.

Verder kijken als het nodig is

Andere locaties die in beeld kunnen komen zijn 3 en 7. Voordeel van locatie 3 is dat er weinig investeringen nodig zijn wat betreft de infrastructuur. Op deze nieuwbouwlocaties zijn rijwoningen of twee-onder-één-kappers het meest passend. Zo beantwoord je ook de vraag van starters in het dorp.

4.1 OVERWEGINGEN THEMA'S

Groene vingers in het dorp behouden

Omdat locatie 5 (locatie zuidoost) onderdeel is van de molenbiotoop en er niet gehandhaafd kan worden op de hoogte van bomen in particuliere tuinen, wat kan leiden tot belemmering van de windvang van de molen, is het niet geschikt voor woningbouw. Bij locatie 6 is bebouwing tot 12 meter hoog in kleine aantallen wel mogelijk, mits de opzet is om een groene ruimte te behouden. De windvang van de molen wordt hier al beperkt door tussenliggende bebouwing en groen.

Nieuwe invulling OBS Jan Bierma

In de sessie kwam naar voren dat dit oude schoolpand energetisch erg ongunstig is om te ontwikkelen. Met het oog op duurzaamheid is het goed om te kijken wat er mogelijk is wat betreft de ontwikkeling van dit gebouw en dat er verder gekeken wordt dan het pand te slopen. Wat duidelijk werd is dat er verschillende scenario's bestaan. Het dorp hecht namelijk waarde

aan de uitstraling van het pand. Mocht er toch besloten worden om het pand te slopen, dan zijn er op deze locatie meerdere woningen te realiseren.

Woon-werk vraag beantwoorden

Tijdens de interne werksessie heerst de vraag of de behoefte van het dorp aan woonwerkplekken beantwoord kan worden. Hiervoor is nader onderzoek nodig, in hoeverre is er echt behoefte aan en met name: om wat voor soort bedrijvigheid gaat het? Tijdens de dorpsbijeenkomst werd locatie 1 (oude Jan Bierma school) aangegeven als geschikt, maar de geschiktheid is afhankelijk van het soort bedrijvigheid dat hier zou moeten komen.

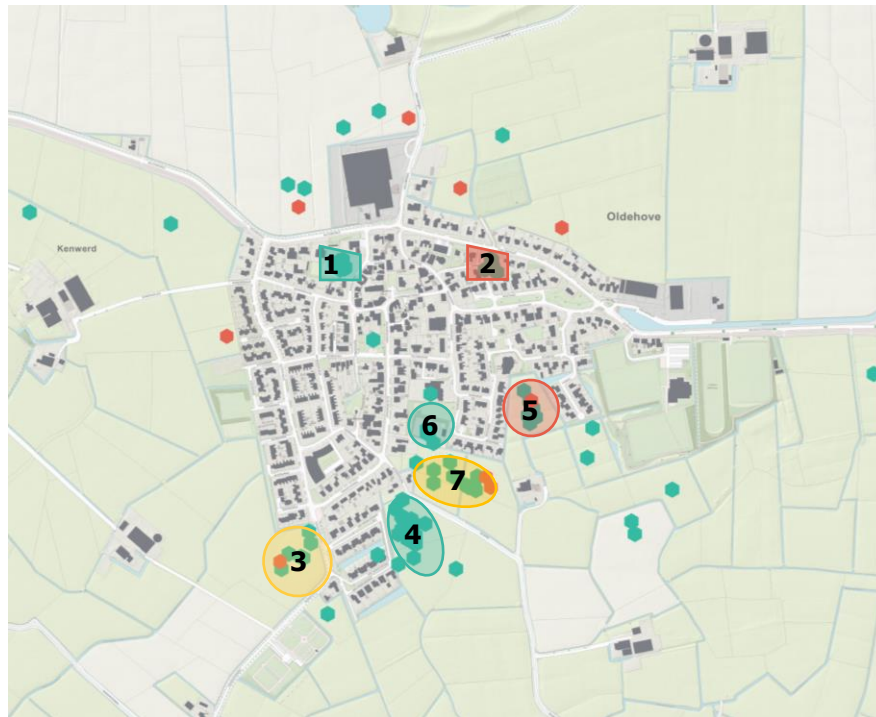
Verbeteren van de sociale huurvoorraad

Wold en Waard ziet dat er weinig vraag naar sociale huur is in Oldehove. Op dit moment zijn er geen plannen de sociale huurvoorraad uit te breiden in

Oldehove. Voor nu staat vooral het herstructureren en het verduurzamen van de bestaande voorraad op de planning.

4.2 AFWEGING LOCATIES

✓: Actief verkennen	?: Achter de hand, bestuderen	X: Geen woningbouw
M1 Oude schoollocatie: Geschikte ontwikkelingslocatie met verschillende mogelijke scenario's (woon-werk, ouderen, jongeren).	M3: Geschikte locatie met als voordeel dat er weinig investeringen voor infrastructuur nodig zijn.	M2 Dorpshuis: Locatie lijkt niet vrij te komen.
M4: Logische uitbreidingslocatie met goede ontsluiting. Zou geschikt zijn voor ruime woningen of gemixt programma.	M7: Eventuele locatie om woningen toe te voegen als de vraag hoog blijft. Het programma is afhankelijk van wat er op M4 gerealiseerd kan worden.	M5: Dicht bij molen. Belangrijk voor molenbiotoop. Daarnaast groen in het dorp behouden.
M6 Tennisbaan: Kleine locatie, geschikt voor woningbouw.		



5 ADVIES

5.1 ADVIES NU IN GANG ZETTEN

Maak een plan voor de schoollocatie

Het is belangrijk om een plan of formule te maken voor de invulling van de oude schoollocatie. Stimuleer dat particulieren met ideeën komen voor de invulling van dit gebouw zodat het behouden kan blijven. De school is duur om te transformeren door het slechte energielabel. Het is daarom belangrijk niet teveel eisen vooraf mee te geven, anders bestaat de kans dat de school lang leeg blijft staan en geen functie krijgt in het dorp.

Start met ontwikkeling van uitbreiding aan de zuidkant

Ga als eerste aan de slag om de locatie aan de zuidkant van het dorp nader te verkennen. Omdat deze locatie in het verleden al is benoemd als mogelijke uitbreidingslocatie, ligt deze locatie het meest voor de hand. Ontwikkeling van deze locatie leidt tot een toevoeging van ongeveer 10 tot 15 woningen en zal dus een groot deel van de lokale vraag kunnen beantwoorden. Het is wenselijk hier ook woningen in het betaalbare segment te realiseren. Na het ontwikkelen van woningen op deze locatie, kan er gekeken worden naar andere uitbreidingslocaties als de vraag aanhoudt. Belangrijk is om bij alle uitbreidingslocaties te zorgen dat de ontwikkeling past bij het karakter van het dorp en thema's als klimaatadaptatie en duurzaamheid mee te nemen.

Onderzoek de wensen voor het combineren van wonen en werken

Geef de ruimte in en om het dorp aan bedrijvigheid. Nader onderzoek is nodig naar hoe groot de behoefte is en om welk type bedrijvigheid het gaat.



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 Oldehove 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 omgevingsplan gemaakt en vastgesteld worden. Dit gaat via een zorgvuldig proces met informatiebijeenkomst, 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. Ontwikkellende partijen dienen zich hier bewust van te zijn wanneer zij grondposities willen verwerven ten behoeve van het ontwikkelen van woningbouwplannen.

PROJECTNAAM

Woonplannen Westerkwartier Oldehove

OPDRACHTGEVER

Gemeente Westerkwartier

PROJECTTEAM

Peter Leliveld

Marit ten Tusscher

Rixt Bijker

Thomas van Zeewijk Vink

STATUS

Definitief

DATUM

Mei 2024

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

