

de raad van de gemeente Westerkwartier
per mail via griffie@westerkwartier.nl

Contactpersoon
M.H. van der Zee

Kenmerk
1969216386

Datum
18 maart 2025

Onderwerp
Definitief woonplan Marum

Geachte leden van de raad,

Bijgaand ontvangt u de definitieve versie van het woonplan voor Marum (bijlage I). Zoals u in eerdere raadsbrieven over de woonplannen hebt kunnen lezen, zijn de woonplannen een uitwerking van de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025. Hierin is aangegeven dat de gemeente voor alle dorpen een woonplan maakt. De uitgangspunten voor een woonplan sluiten aan bij de ambities in onze woonvisie:

- Mogelijkheid voor nieuwbouw in elk dorp. Nieuwbouw maakt dorpen aantrekkelijker.
- Zorg voor aanbod dat aansluit op de vraag en passend is bij de schaal en identiteit van het dorp.
- Bestaande buurten bij de tijd houden.
- Voldoende betaalbare woningen.

Het woonplan maken wij samen met de inwoners, dorpsbelangenvereniging, huurdersvereniging en de woningbouwcorporatie. Onze inzet is gericht op een zorgvuldig opgesteld woonplan met een zo groot mogelijk draagvlak onder de dorpsbewoners.

Participatieproces

Het woonplan voor Marum is het resultaat van een participatieproces. Er is gestart met een zogenaamde maptionnaire, gevolgd door interne werksessies en dorpsbijeenkomsten. Het volledige proces en de resultaten daarvan zijn in het woonplan beschreven. Na afloop van de tweede dorpsbijeenkomst op 26 september 2024 kon iedereen binnen een periode van vier weken schriftelijk op het concept van het woonplan reageren. Op 14 oktober 2024 hebben wij met bewoners van de Alberdaweg gesproken over hun zorgen en reactie op het woonplan.

Reacties op het concept van het woonplan Marum

Wij hebben negen reacties ontvangen, waarvan een aantal reacties door meerdere mensen is ondertekend. In bijlage II worden alle ingediende reacties weergegeven. In hoofdlijnen gaan de reacties over de volgende punten:

- Een onzorgvuldig participatieproces en onduidelijke motivering;
- De ongeschiktheid van de locaties M₃, M₆ en M₁₀;
- Het actief verkennen van de locatie M₄.

In bijlage III zijn alle reacties samengevat, beoordeeld en is aangegeven of het concept van het woonplan wordt aangepast.

De aanpassing van het woonplan

De ingediende reacties hebben wij zorgvuldig beoordeeld en beantwoord. De beoordeling van de reacties heeft geleid tot een andere waardering van de locaties M₃ en M₄. Wij hebben het concept van het woonplan daarom aangepast. Deze aanpassing betekent het volgende:

1. De kleuraanduiding van locatie M₃ wijzigt van groen (actief verkennen) naar rood (eerst weinig kans). Voor de inwoners heeft de (paarden)weide in de huidige vorm veel betekenis en waarde. Woningbouw op de locatie heeft volgens de inwoners een negatieve invloed op de leefbaarheid en identiteit van Marum. Daarnaast heeft er al besluitvorming plaatsgevonden over deze locatie. In 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Marum Dorp 2015 vastgesteld. In aansluiting op het bestemmingsplan Alberdaheerd 2008 heeft de raad besloten dat de locatie M₃ zijn open karakter hoort te behouden. Dit besluit heeft de raad destijds zorgvuldig genomen en daarbij alle relevante aspecten meegewogen. De Raad van State oordeelde in hoger beroep over ons besluit. De Raad van State heeft ingestemd met onze keuze om het perceel onbebouwd te laten en geen woonbestemming toe te kennen. Het onbebouwde karakter van het perceel draagt bij aan de afwisseling tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw en past daarmee binnen de stedenbouwkundige hoofdopzet van de Alberdaheerd.
2. De kleuraanduiding van de locatie M₄ wijzigt van geel (achter de hand houden) naar groen (actief verkennen). De eigenaren van gronden aan de oostzijde van de Lindsterlaan willen graag bijdragen aan onze doelstellingen en de ontwikkelopties van hun deel van M₄ verkennen. Van de potentiële uitbreidingslocaties in Marum lijkt M₆ op basis van de planologische analyse het meest geschikt. M₄ en M₁₀ volgen daarna met duidelijke aandachtspunten. Met de bestaande plannen, de binnendorpse locaties en de potentiële uitbreidingslocatie M₆ kan in de geraamde woonbehoefte in het woonplan worden voorzien. Hierin zitten enkele onzekerheden, zoals het mogelijk hoger uitvallen van de woonbehoefte. Bij een hogere woonbehoefte is het nodig om aanvullende mogelijkheden te verkennen. In 2024 is een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd. De nieuwe huishoudensprognoses laten een grotere huishoudensgroei zien dan bij de vorige prognoses werd aangenomen. Ook het woningtekort in de regio is de afgelopen jaren verder toegenomen. Om voor de

korte en lange termijn voldoende planruimte te hebben in Marum, kan locatie M₄ alvast actief verkend worden. Ook na de verkenning van de potentiële uitbreidingslocaties M₄ en M₆ is het goed mogelijk dat meer locaties nodig zijn om in de woonbehoefte van Marum te voorzien. Het is daarom belangrijk om de woonbehoefte goed te blijven monitoren.

3. In Marum is een aantal plannen in ontwikkeling. De bestaande plannen in hoofdstuk 2.3 zijn geactualiseerd.

Het definitieve woonplan Marum

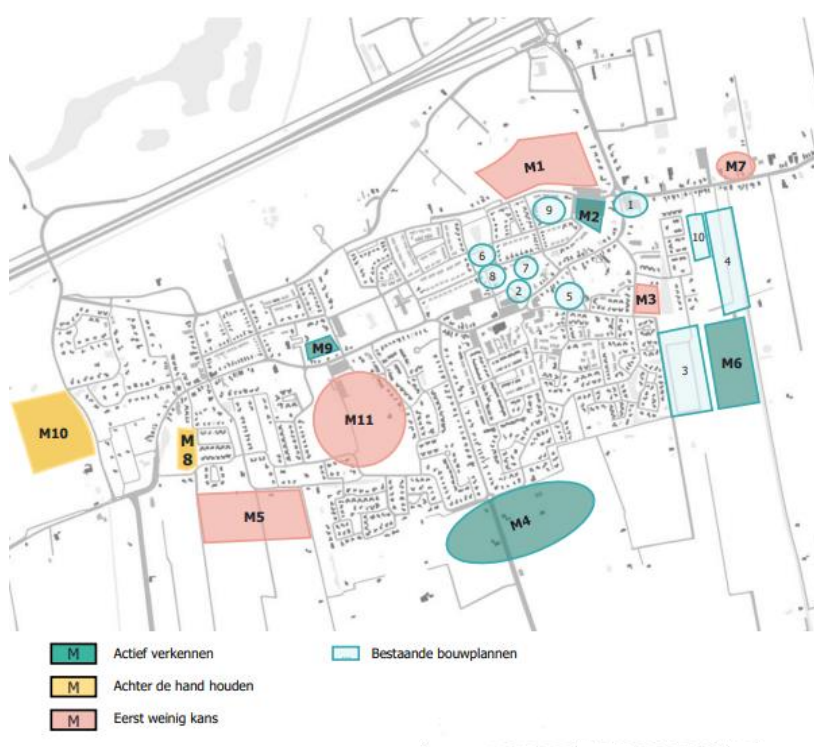
In Marum is een behoefte van 235 tot 290 woningen tot 2030. Na 2030 wordt een behoefte van 55 woningen voorzien voor het dorp. Gezien het regionaal woningmarktonderzoek valt de behoefte hoger uit. Er is een

aanzienlijke ontwikkeling nodig om invulling te geven aan de woonbehoefte in Marum. De inwoners geven de voorkeur aan het verdichten van het centrum.

Deze locaties liggen dichtbij de voorzieningen en zijn daardoor geschikt voor het huisvesten van ouderen. Ook zien de inwoners kansen voor gestapelde bouw op inbreidingslocaties. Daarnaast zijn uitbreidingsplannen nodig om in de woonbehoefte te

voorzien. Er is met name behoefte aan koopwoningen en

sociale huur. Het woningtype dat volgens de inwoners vooral toegevoegd moet worden zijn seniorenwoningen en tweekappers. De vraag van starters kan beantwoord worden door bestaande panden te transformeren naar betaalbare woningen. Daarnaast kan ingezet worden op de doorstroming van ouderen. Het is dan nodig om passende woonvormen voor ouderen te realiseren. Inwoners hechten veel waarde aan de natuur rondom Marum. Bij de ontwikkeling van uitbreidingslocaties moet hier rekening mee gehouden worden.



Er zijn binnen het dorp diverse locaties met mogelijkheden voor woningbouw. Ook zijn er al veel zachte en harde plannen. Als de zachte plannen hard worden, kunnen de bestaande initiatieven ca. 315 woningen opleveren. Hiermee kan in een groot deel van de woningbehoefte worden voorzien. In het proces zijn twee nieuwe potentiële inbreidingslocaties naar voren gekomen. Het gaat om M₈ (ijsbaan) en M₉ (tennisbaan). Om in voldoende mate in de (toekomstige) woonbehoefte van Marum te kunnen voorzien, is het belangrijk de uitbreidingslocaties M₄ en M₆ actief te verkennen.

In het algemeen is betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt bij zowel bestaande als nieuwe plannen. Om te waarborgen dat de behoefte aan sociale huur een plek krijgt, wordt woningcorporatie Wold & Waard tijdig betrokken bij het ontwikkelen van de plannen.

Woningbouwstrategie Marum

In het woonplan is de woonbehoefte en zijn de potentiële woningbouwlocaties in beeld gebracht. Het vervolg op dit woonplan is het opstellen van een woningbouwstrategie. Met een woningbouwstrategie bepalen wij op hoofdlijnen hoe de woningbouw de komende jaren wordt aangepakt in Marum.

Lokale binding

De gemeente kan in een huisvestingsverordening regelen dat woningen worden toegewezen op basis van lokale binding. Voor het kunnen verdelen van woningen moeten wij eerst aantonen dat er sprake is van schaarste en dat deze schaarste tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten leidt. In het proces van de actualisatie van de woon(zorg)visie gaan wij na of het stellen van bindingseisen bijdraagt aan de realisatie van de woonopgaven in het Westerkwartier.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,

A. van der Tuuk, burgemeester

R. Kleijnen, secretaris