

Woonvisie Westerkwartier

NOTA VAN INSPRAAK EN WIJZIGINGEN

Inspraak

Het concept van de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025 heeft vanaf 23 september tot en met 3 november 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden inspraakreacties naar voren worden gebracht. Het concept van de woonvisie kon digitaal worden geraadpleegd via de gemeentelijke website. Daarnaast lag het concept van de woonvisie ter inzage in het gemeentehuis van Leek en Zuidhorn.

Naar aanleiding van de ter inzagelegging zijn 14 inspraakreacties ingediend. Alle inspraakreacties zijn tijdig ingediend. Onderstaand worden de ingediende inspraakreacties samengevat weergegeven en direct aansluitend, per onderdeel, van een beantwoording voorzien. De inspraakreacties zijn geanonimiseerd. We spreken daarom steeds van 'de indiener', waarbij het voornaamwoord 'hij' wordt gebruikt. Per reactie wordt aangegeven of deze aanleiding geeft voor aanpassing van de woonvisie.

1. Inspraakreactie 1

Inhoud reactie

De indiener wil graag meer aandacht voor het verduurzamen van de woningvoorraad, specifiek door in te zetten op het toevoegen van zonnepanelen. De indiener geeft twee tips:

1. Neem in de prestatieafspraken met de corporaties op dat zij bij zowel nieuwbouw als bestaande woningen zonnepanelen aanleggen op de daken. Dit is niet alleen met het oog op de klimaatdoelstellingen een goede keuze, maar zorgt er ook voor dat wonen betaalbaarder wordt voor huurders doordat zij lagere energielasten krijgen.
2. Vraag bij nieuwbouw niet enkel om te voldoen aan de BENG-norm (wat theoretisch leidt tot een energieneutrale nieuwbouwvoorraad), maar eis dat nieuwbouw 'energiepositief' moet zijn. Energiepositief betekent dat op jaarbasis evenveel of meer energie wordt opgewekt dan verbruikt.

Antwoord gemeente

1. Zonnepanelen zijn een goede investering in de verduurzaming van de woningvoorraad en het betaalbaarder wonen. In hoofdstuk 4 'Duurzaam wonen' van de woonvisie hebben wij dit uitgewerkt. Het duurzaamheidsbeleid 2020-2025 heeft als speerpunt om 0,35TWh per jaar op te wekken. Zon is daarin een belangrijk aandeel. De totale potentie voor zon op dak binnen deze opgave is becijferd op ca. 0,1 TWh (op alle dakoppervlakten). Dit houdt in dat we niet alleen agrarische en bedrijfsdaken willen benutten, maar zeker ook zon op de daken van huur- en koopwoningen in nieuwbouw en bestaande bouw. Jaarlijks verkennen wij met de corporaties welke financiële mogelijkheden er zijn om te verduurzamen en de betaalbaarheid voor huurders te garanderen.
2. De gemeente onderstreept het belang van een energieneutrale woningvoorraad in 2050. Bij nieuwbouwprojecten in onze gemeenten vragen we daarom minimaal te voldoen aan de BENG-eisen die landelijk gelden. Uiteraard zien wij graag dat er woningen ontwikkeld worden die nog energiezuiniger zijn. Om deze reden is één van de criteria in ons afwegingskader op bladzijde 37 in de woonvisie: "het verrast met een bovengemiddelde aandacht voor duurzaamheid". De realisatie van energiepositieve woningen valt hier ook onder. We gaan dit alleen niet verplicht stellen, omdat wij de actuele betaalbaarheid van de woningvoorraad in de gemeente ook belangrijk vinden.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

2. Inspraakreactie 2

Inhoud reactie

De indiener pleit dat er ruimte moet komen voor nieuwbouw in zijn woonplaats Grijpskerk. Hij geeft aan dat in zijn ervaring niet voldoende levensloopbestendige woningen in Grijpskerk zijn voor oudere inwoners. Graag ziet

de indiener dat hier meer aandacht voor komt en nieuwbouw voor deze doelgroep mogelijk wordt gemaakt, bijvoorbeeld op de locatie van de voormalig Rabobank.

Antwoord gemeente

Uit het woningmarktonderzoek, dat als bouwsteen van deze woonvisie geldt, komt een vraag naar 45 tot 75 woningen in de periode 2020 tot 2029 naar voren. Voor een deel zullen dit levensloopbestendige, grondgebonden woningen zijn. Ook komt er een vraag naar appartementen voort uit het onderzoek. De aandacht waar de indiener om vraagt is aanwezig. In de woonvisie is ruimte opgenomen voor levensloopbestendige nieuwbouwwoningen. Deze informatie is terug te vinden in de tabel op bladzijde 35 in de woonvisie.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

3. Inspraakreactie 3

Inhoud reactie

De indiener is blij dat in de woonvisie wordt benoemd dat er ruimte komt voor nieuwbouw in Aduard in de vorm van 10 vrije kavels. De indiener geeft hierbij aan dat hij hoopt dat deze kavels ook op korte termijn beschikbaar komen.

Antwoord gemeente

Uit het woningmarktonderzoek, dat als bouwsteen van deze woonvisie geldt, komt een vraag naar 40 tot 80 woningen in de periode 2020 tot 2029 naar voren. In de woonvisie geven wij ruimte voor nieuwbouw in Aduard. De gemeente wil graag in overleg met het dorp en de woningcorporaties bepalen op welke wijze de groei van Aduard het beste vormgegeven kan worden. De uitkomst van de gesprekken wordt vertaald in een woonplan voor het dorp. Als een nieuw initiatief aan dit woonplan voldoet, is onze insteek om zo snel mogelijk medewerking te verlenen.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

4. Inspraakreactie 4

Inhoud reactie

De indiener heeft drie vragen over woningbouw en woonvormen in Aduard:

1. De indiener zou graag zien dat er binnen ambitie 6 (ook in kleinere dorpen nieuwbouw bieden) en 9 (experimentele woonvormen) van het hoofdstuk 'Nieuwbouw maakt dorpen aantrekkelijker' ruimte wordt geboden voor het bouwen van een 'Knarrenhof'.
2. Bij hoofdstuk 6, ambitie 2 (plannen aanpassen aan de behoefte) ziet de indiener kansen om de daar benoemde 'passende woonvormen met zorg' te realiseren in Aduard.
3. Op pagina 13 wordt het toevoegen van wonen voor stedelijke vraag in Aduard en Oostwold benoemd. De indiener vindt stedelijke woonvormen niet passen bij Aduard. De indiener vreest dat met zo'n ontwikkeling Aduard vastgroeit aan de stad Groningen en als het ware een buitenwijk van Groningen wordt.

Antwoord gemeente

1. Binnen de genoemde ambities in de woonvisie is plaats voor het bouwen van een 'Knarrenhof', als voorbeeld van een woonvorm in hof-setting. Dit is opgenomen in hoofdstuk 6 'Veilig wonen en goede zorg dichtbij' onder ambitie 2 (passende woonvormen met zorg).
2. We staan ook in Aduard open voor het toevoegen van woonzorgvormen, mits deze binnen het afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen passen. Het initiatief voor zo'n woon(zorg)vorm ligt echter niet bij de gemeente. Wanneer een initiatief zich aandient, is het van belang dat er binnen het dorp draagvlak is voor het initiatief.
3. Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat er kansen liggen voor Aduard en Oostwold om een deel van de stedelijke woonvraag te bedienen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om een grootschalige verstedelijking van deze dorpen te laten plaatsvinden. De gemeente koestert juist het unieke dorpskarakter van de dorpen. De gemeente wil aan het dorp zelf voorleggen of er draagvlak is voor ook het bedienen van een deel van de stedelijke woonvraag.

De door indiener genoemde punten zijn goede onderwerpen om ook te bespreken bij het maken van een woonplan per dorp met de corporaties, huurdersorganisatie en dorpsvertegenwoordigers.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

5. Inspraakreactie 5

Inhoud reactie

De indiener constateert dat in de woonvisie die voor inspraak ter visie ligt Ezinge is opgenomen als 'woondorp'. In eerdere rapportages "Fier op het Westerkwartier" uit 2019) werd Ezinge ingedeeld als basisdorp. De indiener stelt dat Ezinge een compleet dorp is met voorzieningen die passen bij een basisdorp. Daarom ziet hij graag dat Ezinge ook in de woonvisie niet als woondorp maar als basisdorp wordt benoemd.

Antwoord gemeente

Wij zijn van mening dat Ezinge past bij de criteria van een basisdorp (o.a. de aanwezigheid van een basisschool en een toekomstbestendige supermarkt).

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de woonvisie. Ezinge wordt in de woonvisie benoemd als basisdorp in plaats van als woondorp. De bandbreedte voor nieuwbouw is voor Ezinge e.o. aangepast van maatwerk naar ca. 10 woningen.

6. Inspraakreactie 6

Inhoud reactie

De indiener leest in de woonvisie dat er in De Wilp 'geen uitbreidingslocatie meer beschikbaar' is. De indiener is het hier niet mee eens en benoemt een aantal locaties in en om het dorp waar in- of uitbreiding kan plaatsvinden. Daarbij stelt hij dat er wel degelijk behoefte is aan nieuwbouw. Dat baseert de indiener aan de hand van gesprekken die hij met inwoners hebben gevoerd voor het opstellen van de 'dorpsvisie', hieraan wordt de laatste hand gelegd op dit moment. De indiener ziet graag dat de passage 'er is geen uitbreidingslocatie' wordt aangepast.

Antwoord gemeente

Op bladzijde 13 in de woonvisie is aangegeven dat er in De Wilp "weliswaar voldoende bouw mogelijkheden aanwezig [zijn], maar dat er is geen uitbreidingslocatie (meer) beschikbaar [is] terwijl er vaak wel behoefte is aan zo'n plek." Evenals indiener concluderen wij dat er in De Wilp behoefte is aan nieuwbouw. Echter benoemen wij dat er op dit moment geen plekken zijn aangemerkt als uitbreidingslocatie. Dit vraagt namelijk om een bestemmingsplanwijziging. De gemeente wil graag in overleg met het dorp bekijken op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de woningbehoefte in De Wilp.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

7. Inspraakreactie 7

Inhoud reactie

De indiener heeft na het lezen van de woonvisie Westerkwartier de volgende vragen:

1. De indiener vraagt om een toelichting op de positieve houding van de gemeente tegenover de Lelylijn. Dit omdat hij de meerwaarde van een dergelijk traject op dit moment niet ziet, en het wellicht een bedreiging voor het woonmilieu kan zijn door bijvoorbeeld geluidsoverlast en toegankelijkheid.
2. De indiener vraagt om meer aandacht voor de verbindingen tussen de gemeente Westerkwartier en overig / het zuiden van Nederland (in het bijzonder Drachten en Heerenveen via de A7).
3. De indiener zou graag het excessenbeleid om verkrotting tegen te gaan uitgewerkt willen zien tot concrete stappen. Ook in Marum herkent de indiener dat er 'lelijke plekken' ontstaan.
4. Er is volgens de indiener meer aandacht nodig voor het ontwikkelen van beleid voor (herbestemming van) leegstaand agrarisch vastgoed.

5. In de woonvisie Westerkwartier worden dorpen uitgenodigd om een 'integrale dorpsvisie' op te stellen. De indiener heeft een dorpsvisie. Graag hoort hij of deze geldt als integrale dorpsvisie of wat er nodig is om deze als zodanig te laten gelden.
6. De indiener geeft aan dat hij graag in netwerken samenwerkt met omliggende dorpen. Hiervoor acht de indiener de gemeente als initiatiefnemer cruciaal. De indiener verzoekt daarom de gemeente om dit op te zetten / te faciliteren door het initiatief te nemen, bijvoorbeeld door bijeenkomsten te organiseren.
7. In de woonvisie Westerkwartier wordt Leek in het bijzonder benoemd wanneer het gaat om herontwikkeling. De indiener ziet ook in Marum grote kansen hiervoor. De vraag is waarom er naar Leek wordt verwezen.
8. De indiener verzoekt de gemeente zich tot het uiterste in te spannen om een Knarrenhof in Marum mogelijk te maken. Hierbij vraagt de indiener om daadkracht. De vrees is dat deze woonvorm anders elders wordt gerealiseerd.
9. De verenigingen voor Plaatselijk Belang worden vaak genoemd als partij die bij ontwikkelingen en acties betrokken moet worden. De indiener hoort graag welke overlegstructuur hierbij wordt overwogen.

Antwoord gemeente

1. De gemeente constateert dat er plannen zijn voor de aanleg van de Lelylijn (Groningen-Drachten-Heerenveen-Emmeloord-Lelystad). Lokale bestuurders van verschillende overheidslagen zien potentieel in de aanleg van de Lelylijn, zo ook de gemeente Westerkwartier. Wij verwachten dat de Lelylijn een positieve bijdrage kan leveren aan de bereikbaarheid en leefbaarheid van het Westerkwartier. Daarnaast verwachten wij dat de Lelylijn zorgt voor een groei van werkgelegenheid en toerisme in ons gebied. Ook speelt mee dat de trein een duurzaam vervoersmiddel is, wat wij van belang achten. Wij sluiten ons daarom aan bij de bestuurlijke lobby voor de Lelylijn en pleitten daarnaast voor een stop in de gemeente Westerkwartier, bij voorkeur in de nabijheid van Leek.
2. De verbindingen zijn weergegeven in de overzichten op de bladzijden 7 en 22 in de woonvisie. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er een grote relatie is tussen het Westerkwartier, Drachten en de stad Groningen. De positie van Marum komt daartussen in positieve zin in beeld. Andersoortige aandacht, in de zin van investeringen in weginfrastructuur, vallen buiten de reikwijdte van een woonvisie.
3. Op 2 december 2020 heeft de gemeenteraad de welstandsnota's en beeldkwaliteitsplannen van de voormalige gemeenten opnieuw vastgesteld. In alle welstandsnota's is een excessenregeling opgenomen. Door de raad van de voormalige gemeente Marum is besloten om niet meer aan welstand te toetsen, de nota is nog wel van kracht. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten regels over het uiterlijk van bouwwerken worden opgenomen in een omgevingsplan. De gemeente moet uiterlijk in 2029 een omgevingsplan hebben opgesteld. De wijze waarop omgegaan wordt met excessen zal ook in het omgevingsplan een plek moeten krijgen. In de aanloop naar het opstellen van een omgevingsplan is de gemeente niet van plan het excessenbeleid aan te scherpen. Dat betekent niet dat de gemeenten geen aandacht heeft voor de zorg van de indiener over de locaties waar hij 'lelijke plekken' ziet ontstaan. Deze locaties kunnen besproken worden bij het maken van een woonplan voor het dorp Marum.
4. De woonvisie geeft ruimte om agrarisch vastgoed onder voorwaarden een woonbestemming te geven. De provinciale verordening is op dit moment leidend in de mogelijkheden ten aanzien van vrijkomend agrarisch vastgoed. In het kader van de woonvisie wordt hier geen nieuw en/of aanvullend beleid voor gemaakt.
5. De gemeente heeft de ambitie om in samenwerking met de dorpen, corporaties en huurdersorganisaties voor elk dorp een woonplan te maken. De dorpen maken zelf een (integrale) dorpsvisie. De gemeente stimuleert dat de dorpen dit ook doen. De dorpsvisies (evenals bijvoorbeeld de vastgoedvisies van de corporaties) dragen bij om tot een woonplan per dorp te komen.
6. De gemeente neemt hierin initiatief en daarom is in hoofdstuk 1 'Netwerken van dorpen' bij ambitie 3 (dorpen delen kennis en ervaring) opgenomen dat "de gemeente dorpsbijeenkomsten organiseert om van elkaar te leren, kansen en zorgen met elkaar te delen en plannen uit te wisselen. De invulling en vorm van een bijeenkomst is overeenkomstig de behoefte van de dorpen.". De invulling en vorm hebben jaarlijks onze aandacht.
7. In alle dorpen komen kansen en urgente plekken voor waar herstructurering zinvol is. We gaan met alle dorpen in gesprek en maken voor elk dorp een woonplan. Prioriteit in Leek betekent niet dat er voor Marum geen aandacht is.
8. De gemeente neemt zelf geen initiatief tot een Knarrenhof of soortgelijke vormen van hofjes-wonen, maar is wel bereid om een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Op dit moment faciliteren wij een initiatief voor een Knarrenhof in Marum.

9. We hanteren hiervoor de huidige structuur: de leefbaarheidsadviseur is het vaste contactpersoon voor de dorpen en de dorpencontactfunctionaris organiseert de periodieke overleggen tussen het college en het bestuur van de dorpsbelangenverenigingen. Op projectniveau worden de dorpsbelangenverenigingen intensiever betrokken, bijvoorbeeld bij het opstellen van het woonplan per dorp. De projectleider of betrokken ambtenaar zorgt dan voor de uitnodiging hiervoor.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

8. Inspraakreactie 8

Inhoud reactie

De indiener heeft vier vragen en/of aanbevelingen ter verbetering van de woonvisie. Dit zijn:

1. De indiener constateert dat het aantal benoemde doelgroepen in de woonvisie kleiner is dan dat in het WoON 2018 onderzoek wordt onderscheidt. Hierin gaat het om doelgroepen per huishoudensgrootte en leeftijd (1- en 2-persoon in leeftijdscategorieën tot 35 jaar, 35-64 jaar en 65 jaar en ouder; gezinnen en eenoudergezinnen), terwijl de woonvisie Westerkwartier onderscheid maakt in jongeren, gezinnen, ouderen en gebroken gezinnen.
2. De indiener geeft aan dat hij de woonwensen die als uitgangspunt in de woonvisie worden gebruikt onvoldoende onderbouwd ziet. De indiener raadt hier aan het WoON 2018 te gebruiken als bron, of door een gemeente brede enquête uit te zetten onder inwoners om de woonwensen nader te onderbouwen. Hij stelt dat deze databronnen leiden tot objectievere data en de kans op een mismatch wordt verkleind.
3. In de woonvisie wordt een kort afwegingskader gegeven om initiatieven te beoordelen. De indiener geeft aan dat zijns inziens dit afwegingskader te veel ruimte biedt voor interpretatie (zowel door initiatiefnemer als door beoordelaar, bijvoorbeeld als de gemeente een nieuwe raad wordt gekozen). De indiener vraagt om een objectief en eenduidig afwegingskader. Op die manier is uitvoering van het beleid realistischer en kan objectief getoetst.
4. De indiener doet tot slot een dringend verzoek op korte termijn een duidelijk, meetbaar en ambitieus uitvoeringsprogramma op te stellen, met bijzondere aandacht voor duurzaamheid en circulariteit. De indiener vreest dat wanneer dit niet gebeurt, de woonvisie te algemeen is om daadwerkelijk tot realisatie van de doelstellingen te komen.

Antwoord gemeente

1. Het WoON 2018 onderscheidt inderdaad groepen naar huishouden en leeftijd. Er is bewust voor gekozen om een andere indeling te gebruiken in de woonvisie voor het Westerkwartier. Deze is meer op hoofdlijnen met als doel in te kunnen schatten welk soort producten, locaties en aantallen nodig zijn in dorpen. Daarbij spelen woonwensen en reëel woongedrag een belangrijke rol. Ter illustratie: de groeiende groep senioren vroeg lang om grote aantallen appartementen, terwijl actueel het 'Knarrenhof' laat zien dat de vraag vaak ook grondgebonden wonen is. Bovendien blijken juist senioren hun verhuisgedrag lang uit te stellen, waardoor de uitstroom uit gezinswoningen tegenvalt en er dus toch gebouwd moet worden. Zo zijn er vele mechanismes op de woningmarkt die zich niet laten vangen in doelgroepen en woonwensen. Lokale marktsignalen, cijfers en ook ervaringen van professionals zijn cruciaal om tot een programma te komen dat aansluit bij de behoefte. Zo is het marktonderzoek ook opgebouwd: een combinatie van onderzoek, ervaringen en interpretatie. Zie punt 2.
2. In het woningmarktonderzoek voor het Westerkwartier zijn onderbouwde aannames gedaan over de woonwensen in het Westerkwartier op basis van de enquête in het gebied Regio Groningen-Assen, landelijke trends, NVM-cijfers, cijfers van de corporaties, het WoON 2018 op hoofdlijnen, maar ook op basis van kennis bij de dorpsorganisaties en interviews met regionale makelaars en corporaties. We gebruiken het WoON 2018 niet als hoofdbron, want hoewel het op landelijk niveau een grote respons kent, is deze op gemeenteniveau te klein voor conclusies, laat staan bruikbaar voor conclusies per dorp.
3. Op bladzijde 37 in de woonvisie, bij ambitie 7, is voor de beoordeling van plannen een afwegingskader met criteria op hoofdlijnen opgenomen. Indien nodig kan dit afwegingskader worden uitgewerkt in specifiekere en/of objectievere criteria. Op dit moment zien wij hiervoor geen noodzaak.
4. De uitvoering van de woonvisie krijgt in de komende jaren vorm. Dit is ook te lezen in de schema's op bladzijde 58 en verder in de woonvisie. De uitwerking van de thema's of ambities zal plaatsvinden in verschillende plannen of programma's. Voor de monitoring van de voortgang wordt een actieagenda en een

planningslijst met projecten opgesteld. Er komt dus niet één allesomvattend uitvoeringsplan. Plannen moeten passen binnen de uitgangspunten van de woonvisie en andere kaders, zoals het duurzaamheidsbeleid. Het Duurzaamheidsbeleid 2020-2025, waar op bladzijde 40 van de woonvisie naar wordt verwezen, is recentelijk vastgesteld. In de woonvisie kiezen we voor het benoemen van een aantal aandachtspunten met betrekking tot het verduurzamen van de bestaande voorraad. Een speerpunt in het Duurzaamheidsbeleid 2020-2025 is ook om bij (her)inrichting van gebieden en transformatie van gebieden klimaatvriendelijke ontwerpprincipes toe te passen. Bij het ontwerpen van nieuwe ontwikkellocaties moet dan ook een antwoord komen op de wijze waarop de plek klimaatvriendelijk wordt ingericht en circulair gebouwd kan worden.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

9. Inspraakreactie 9

Inhoud reactie

De indiener mist expliciete informatie over het gemeentedeel Middag-Humsterland. Dit deel, met daarin de dorpen Ezing, Garnwerd en Feerwerd, is bij de herindeling toegevoegd aan de gemeente Westerkwartier.

Antwoord gemeente

Het gemeentedeel Middag-Humsterland en de daarin liggende dorpen Ezing, Garnwerd en Feerwerd zijn wel degelijk meegenomen in alle onderdelen van de woonvisie. Juist door de eerdere indelingen niet te benoemen, wordt deze nieuwe eenheid benadrukt.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

10. Inspraakreactie 10

Inhoud reactie

De indiener stelt in een reactie op de woonvisie de volgende vragen:

1. In de woonvisie Westerkwartier wordt voor de dorpen in Middag-Humsterland rekening gehouden met een licht krimpande woningvoorraad. De indiener geeft echter aan deze daling (nog) niet te zien, mede door recente ontwikkelingen omtrent corona/COVID-19 en thuiswerken. De indiener vraagt zich af in hoeverre er ruimte komt voor nieuwbouw in deze dorpen.
2. De indiener vraagt aan de gemeente kritisch te kijken, in overleg met de dorpen, naar niet alleen nieuwbouw / inbreidingsmogelijkheden maar ook naar (verkoop van) huurwoningen.
3. De indiener geeft aan dat hij Ezing als basisdorp zien qua voorzieningenniveau, gelijk aan Oldehove, dat wel is ingedeeld als basisdorp. Hij ziet dit graag aangepast.
4. De dorpen in Middag-Humsterland zijn geliefd niet alleen bij haar inwoners, maar ook bij toeristen. De indiener vraagt zich af hoe de gemeente hierin staat? Zijn er koppelkansen tussen de wensen van inwoners en toeristen?
5. In Garnwerd en Feerwerd is een energiewerkgroep genaamd Gloed actief. Graag gaan zij een samenwerking met het Energieloket van het Westerkwartier aan om informatie over verduurzaming van woningen en duurzaam energie opwekken in de dorpen te verspreiden. Hieronder past ook de opmerking over het beter en meer informatie verspreiden over de Energiewijzer in de dorpen.
6. Er zijn een aantal zaken waar de indiener over in gesprek blijven met de gemeente of over geïnformeerd wil worden. Dit zijn:
 - a. De ligplaatsenverordening;
 - b. De Welstandsnota nieuwe stijl;
 - c. Proeftuin aardgasvrij wonen in Garnwerd;
 - d. Mogelijkheden zorg/Knarrenhof in één van de dorpen in Middag-Humsterland;
 - e. Relatie tussen dorpen Middag-Humsterland en Woonzorgvisie 2019-2025.

Antwoord gemeente

1. In de woonvisie is op bladzijde 13 aangegeven dat na 2030 rekening gehouden moet worden met veel aanbod door sterfte. Dit kan tot lokale overschotten leiden. Tegelijk is er nu vrijwel overal een groeiende voorraad woningen nodig. Deze groei is het resultaat van nieuwbouw en vervanging/sloop. In hoofdstuk 3 'Nieuwbouw maakt dorpen aantrekkelijker' bij ambitie 6 (Ook in kleine dorpen nieuwbouw bieden) is aangegeven dat nieuwbouw overal mogelijk en noodzakelijk is om de gewenste woonkwaliteit te bieden. Dit betekent dat ook in de dorpen Garnwerd en Ezinge ruimte wordt geboden voor nieuwbouw. Dit zal op korte termijn een netto toevoeging van woningen zijn en op de langere termijn mogelijk een netto afname. Of er nu wel of geen sprake is bevolkingsgroei, er blijft behoefte aan vernieuwing en andere woonproducten. In afstemming met het dorp en de woningcorporaties bieden wij hiervoor ruimte.
2. De verkoop van huurwoningen kan een vraag bedienen en helpt corporaties om vernieuwing van andere woningen te financieren, maar het moet niet leiden tot problemen op de koopmarkt. De verkoop van huurwoningen is een onderwerp van gesprek tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisatie en ook bij het maken van het woonplan per dorp. De dorpsbelangenverenigingen spelen een belangrijke rol bij het maken van het woonplan per dorp.
3. Wij zijn van mening dat Ezinge past bij de criteria van een basisdorp (o.a. de aanwezigheid van een basisschool en een toekomstbestendige supermarkt). De woonvisie wordt daarom aangepast.
4. De gemeente ziet kansen voor toeristen, maar zeker ook voor de verbetering van de mogelijkheden van eigen inwoners. Dit wordt meegenomen in onze nieuwe visie op recreatie en toerisme. Hier wordt momenteel aan gewerkt.
5. Wij merken momenteel dat er vanuit meerdere dorpen in het Middag-Humsterland interesse is om de woningen versneld aardgasvrij te maken. Hierover zijn wij in gesprek met vertegenwoordigers van de Gebiedsraad Middag-Humsterland. De gebiedsraad wil in 2021 een aantal belanghebbenden (energiecoöperaties, de gemeente en de woningcorporatie) uitnodigen om uitdagingen op het gebied van de energietransitie te bespreken en concrete projecten uit te werken. Wij stellen voor dat hierover contact opgenomen wordt met de Gebiedsraad Middag-Humsterland (gebiedsraad@middaghumsterland.info). De gemeente is in nauw contact met de gebiedsraad en helpt mee om de mogelijkheden te verkennen.
6. De gemeente blijft graag in gesprek met de dorpsbelangenverenigingen van Garnwerd en Ezinge. We plannen daarom graag een gesprek in met de dorpsbelangenverenigingen via de leefbaarheidsadviseur.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de woonvisie. Ezinge wordt in de woonvisie benoemd als basisdorp in plaats van als woondorp. De bandbreedte voor nieuwbouw is voor Ezinge e.o. aangepast van maatwerk naar ca. 10 woningen.

11. Inspraakreactie 11

Inhoud reactie

De indiener constateert dat in de woonvisie Westerkwartier staat dat er in Zevenhuizen ruimte is voor 30 toevoegingen aan de woningvoorraad. De indiener heeft een enquête over woonbehoeften uitgevoerd onder de inwoners van Zevenhuizen met een respons van 300 mensen. De conclusie is dat 30 woningen toevoegen in 10 jaar onvoldoende zal zijn en de indiener vraagt de gemeente daarom dit aantal te heroverwegen.

Antwoord gemeente

Op bladzijde 35 in de woonvisie staat een overzicht van het aantal woningtoevoegingen per dorp in de periode 2020-2029. Hier staat voor Zevenhuizen het getal 30+* vermeld. Het toevoegen van meer dan 30 woningen is een afwijking van het tempo waarin dorpen doorgaans groeien. Met de + wordt bedoeld: op basis van monitoring van de verkoop en vraag naar woningen in Zevenhuizen worden stapsgewijs woningen toegevoegd. Daarbij hebben we aandacht voor een evenwichtig verdeling tussen binnen- en buitendorpse locaties. Bij een aanhoudende vraag is er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, die opgeteld ook meer woningen kunnen betreffen dan de geschatte 30. Inmiddels is een verdiepend onderzoek gestart naar de precieze behoefte in Zevenhuizen. In het kader van het verdiepend onderzoek heeft een gesprek plaatsgevonden met de indiener.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

12. Inspraakreactie 12

Inhoud reactie

De indiener bezit een stuk land in Oldehove en ziet kansen voor nieuwbouw op deze locatie. In reactie op de woonvisie Westerkwartier heeft hij 4 vragen gesteld.

1. De indiener ziet dat de vraag naar woningen in Oldehove de laatste tijd is toegenomen, onder andere door meer reacties op Funda en een verwachte vraag door corona/COVID-19 en thuiswerken naar wonen op het platteland. Daarom vraagt de indiener zich af of 20 toevoegingen aan de woningvoorraad, zoals in de woonvisie benoemd, in Oldehove niet onvoldoende is.
2. De indiener is van mening dat zijn stuk grond / potentiële nieuwbouwlocatie als inbreiding zou moeten gelden. Dit baseert de indiener op het ontwerp bestemmingsplan 'Vaaier Dorpen' uit 2019. Hij vraagt daarom aan de gemeente of zij de ontwikkellocatie ook daadwerkelijk willen aanmerken als inbreiding.
3. Aansluitend op de vorige vraag is de indiener van mening dat woningbouw op zijn grond een positieve uitwerking heeft en Oldehove ruimtelijk beter maakt / goed aanvult. De indiener vraagt of de gemeente zijn visie deelt.
4. De grond/ontwikkellocatie van de indiener heeft een agrarische bestemming. Voor woningbouw zou dit moeten worden gewijzigd. Dit is doorgaans een tijdrovend project. Daarom vraagt de indiener de gemeente of (bij wijze van spreken) nu met de planontwikkeling / verkenning kan worden gestart of dat het bestemmingsplan 'Vaaier Dorpen' opnieuw ter inzage kan komen (deze is immers nog niet vastgesteld volgens de indiener).

De indiener hoopt op de volgende aanpassingen naar aanleiding van zijn vragen:

- Het aantal woningen / toevoegingen uitbreiden van ca. 20 naar ca. 40 in de woonvisie.
- De grond / ontwikkellocatie van de indiener aanduiden als potentiële inbreidingslocatie.

Als dit niet (geheel) mogelijk is gaat de indiener graag in gesprek met de gemeente en dorpsbelangen Oldehove.

Antwoord gemeente

De vier vragen van de indiener worden hieronder in twee punten beantwoord.

1. Uit het woningmarktonderzoek dat de gemeente heeft laten uitvoeren blijkt dat in Oldehove naar verwachting vraag is naar ca. 20 woningen in de komende 10 jaar. Recente ontwikkelingen, zoals corona/COVID-19 of momentopnamen zoals het aantal reacties en verkopen op Funda, zijn vaak van tijdelijke aard. De woonvisie is gebaseerd op het woningmarktonderzoek dat vele parameters gebruikt voor het voorspellen van de vraag naar woningen. Als wij in de komende jaren trendwijzigingen zien, bijvoorbeeld door de genoemde ontwikkelingen van indiener, dan kunnen wij daar binnen deze woonvisie op inspelen door meer toevoegingen aan de woningvoorraad mogelijk te maken. Op dit moment zien wij echter geen aanleiding om het aantal van 20 woningen in de woonvisie te wijzigen. In de woonvisie worden geen potentiële inbreidingslocaties aangewezen. Op bladzijde 37 van de woonvisie, bij ambitie 7, is een afwegingskader met criteria op hoofdlijnen opgenomen om plannen te beoordelen.
2. In de woonvisie is opgenomen dat de gemeente openstaat voor initiatieven in alle dorpen (zie hoofdstuk 3, o.a. ambitie 5 en 6). In Oldehove ligt de focus op de al bekende locaties en het tot ontwikkeling brengen daarvan. De locatie van de indiener komt boven op de al bekende plannen in Oldehove. Wij zien op dit moment geen noodzaak tot planvorming van een dergelijke uitbreiding. Pas als blijkt dat in Oldehove duidelijk meer behoefte aan woningen is, leidt dat tot extra planvorming. Weliswaar kost deze planvorming tijd, maar op dit moment zijn er onvoldoende signalen om hier uitvoering aan te geven.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

13. Inspraakreactie 13

Inhoud reactie

De indiener ziet in de woonvisie een ambitieuze gemeente Westerkwartier terug en herkent zijn eigen ambities hierin. De indiener vraagt als aanvulling in de woonvisie een in- en uitbreidingsplan voor Lutjegast.

Antwoord gemeente

Wij zijn verheugd te horen dat de indiener zich herkent in de ambities die we ons tot doel hebben gesteld in de woonvisie. Zoals in de tabel op bladzijde 35 in de woonvisie is aangegeven, gaan we in de woondorpen rondom Grootegast, waaronder Lutjegast, uit van maatwerk. De verwachting voor de langere termijn is eerder een afname dan een toename van het aantal benodigde woningen. Voor de korte termijn kan een beperkte toevoeging in de koop en eventueel een verdere verdunning in de huur nodig zijn om in de vraag te voorzien. We zoeken dit vooral in binnendorpse (her)ontwikkelingen, als voorbeeld is te noemen de 6 woningen aan de Rikkerdaweg/Kompasstraat die op de planningslijst staan voor Lutjegast.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

14. Inspraakreactie 14

Inhoud reactie

De indiener maakt zich zorgen om de leefbaarheid en mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen in het dorp Kommerzijl en de woondorpen in het algemeen. De indiener heeft daarom enkele kritische vragen en opmerkingen. Deze staan hieronder samengevat weergegeven.

1. De indiener concludeert uit de woonvisie dat de gemeente verwacht dat er krimp en/of vergrijzing gaat plaatsvinden in Kommerzijl en dat er daarom geen ruimte is voor nieuwbouw in Kommerzijl. De indiener stelt daarnaast dat de vestiging van jonge gezinnen en alleenstaanden in Kommerzijl wordt belemmerd door het beleid van instanties.
2. De indiener geeft aan dat de openbaar vervoersverbinding in kwaliteit is afgenomen en dat dit een verbeterpunt blijft.
3. De school in Kommerzijl is, ondanks de lagere leerlingaantallen, behouden voor Kommerzijl. De indiener maakt zich desondanks zorgen over de toekomst van de school en de gevolgen bij eventuele sluiting. De indiener ziet graag dat de gemeente hierin ondersteunt.
4. De indiener geeft aan dat de gemeente is gestart met het regelen van aanlegplaatsen voor inwoners en vaarrecreanten in het diep van Kommerzijl. De indiener geeft aan dat dit door de inwoners niet gewenst is en onrust geeft. Hij vraagt de gemeente de aanlegplaatsen goed te regelen voor de aanwonenden aan het diep.
5. De indiener vraagt meer aandacht van de gemeente voor het groenonderhoud in het natuurpark dat grenst aan Kommerzijl. Indiener stelt dat het park belangrijk is in het aantrekken van inwoners en recreanten.
6. De indiener is het niet eens met het toewijzings- en verkoopbeleid van woningcorporatie Wold & Waard. De indiener stelt dat het beleid jonge inwoners dwingt om elders een woning te accepteren. Ook geeft hij aan dat huurders die van elders komen met voorrang, bijvoorbeeld mensen met een slooportuniteit of buitenlandse vluchtelingen, geplaatst worden in huurwoningen in Kommerzijl. Indiener ziet liever dat de woningzoekenden uit eigen dorp vaker voorrang krijgen.
7. De indiener wil graag dat de gemeente in de breedste zin, maar nadrukkelijk ook samen met de dorpsbelangenverenigingen, in gesprek gaat met inwoners, overheden en andere betrokken partijen over nieuwe ontwikkelingen in vooral de kleinere dorpen.
8. De indiener wil graag een straat met nieuwbouwwoningen in Kommerzijl realiseren. De indiener stelt dat er voldoende vraag is om deze toe te voegen woningen te verkopen of verhuren. Hierbij zoekt de indiener ondersteuning van de gemeente.

Antwoord gemeente

1. Zoals in de tabel op bladzijde 35 in de woonvisie is aangegeven, gaan wij in de woondorpen in noordwest Westerkwartier uit van maatwerk. In de woonvisie is op bladzijde 13 aangegeven dat na 2030 rekening gehouden moet worden met veel aanbod door sterfte en dat dit tot lokale overschotten kan leiden. Daarbij is aangegeven dat dit geen reden mag zijn tot het stoppen van de nieuwbouw. Op bladzijde 6 in de woonvisie is aangegeven dat de gemeente in alle dorpen wil investeren in de woonkwaliteit. In alle dorpen wordt bij behoefte ruimte gecreëerd voor nieuwbouw en wordt de verbetering van bestaande woningen gestimuleerd. Dit geldt dus ook voor Kommerzijl. Of er nu wel of geen sprake is van bevolkingsgroei in Kommerzijl (of in andere woondorpen), er blijft behoefte aan vernieuwing en andere woonproducten. In afstemming met het dorp en de woningcorporaties bieden wij hiervoor ruimte. Wij hebben voor de woondorpen in noordwest Westerkwartier 10 nieuwe woningen gereserveerd op de planningslijst. Bij een

gebleken behoefte aan meer dan 10 nieuwbouwwoningen is het nodig om samen te bepalen hoe er met eventuele overschotten op termijn wordt omgegaan.

2. De gemeente heeft geen directe invloed op de kwaliteit van het openbaar vervoer, maar dit is een blijvend onderwerp van gesprek met de aanbieders van OV.
3. De gemeente herkent het belang van een basisschool voor een dorp als Kommerzijl. Wij stellen daarom ook in hoofdstuk 1 'Netwerk van dorpen' bij ambitie 1 (Behoud van netwerk aan voorzieningen) dat wij "voorzieningen het liefst zo fijnmazig mogelijk beschikbaar [maken], dus in eigen dorp als dat kan, hoe klein ook." Wanneer in een dorp onvoldoende draagvlak blijkt voor een voorziening zet de gemeente zich in om voorzieningen in ieder geval op het niveau van het dorpennetwerk in stand te houden (zie hiervoor ook pagina 20, kolom 1). Echter kan de gemeente een sluiting van een basisschool niet voorkomen wanneer er onvoldoende draagvlak in het dorp ontstaat voor een school.
4. De indiener stelt hier een specifieke vraag over aanlegplaatsen in het diep van Kommerzijl. Dit is geen onderwerp dat een plek heeft in een woonvisie. De gemeente stelt voor om dit onderwerp te agenderen in een gesprek met de indiener.
5. De indiener stelt hier een specifieke vraag over het groenonderhoud van het natuurpark grenzend aan Kommerzijl. Ook ten aanzien van deze vraag stellen wij voor dit te agenderen in een gesprek en de problemen rondom het onderhoud te bespreken.
6. In de prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties is opgenomen dat wordt gestreefd naar een sociale woningvoorraad die op korte en op lange termijn naar omvang en naar samenstelling en prijs aansluit bij de vraag in het Westerkwartier. Wij vragen de corporaties te zorgen voor goede en voldoende beschikbare woningen in de dorpen. Verkoop bedient een vraag naar betaalbare koopwoningen, maar mag de koopmarkt niet verstoren. Ook mag verkoop niet leiden tot tekorten in de sociale huur. De corporaties maken op basis van onder meer hun vastgoedvisies een afweging. Het is op de schaal van een klein dorp moeilijker te garanderen dat vrijkomende woningen en woningzoekende inwoners qua moment en product een goede match hebben. Wij begrijpen de behoefte om de dorpse vraag zoveel mogelijk in het dorp te beantwoorden, maar hechten ook grote waarde aan vrijheid van vestiging in het hele gebied. Dit is in het belang van de keuzevrijheid onder woningzoekenden. Onder meer verwelkomen wij hierdoor een provinciaal inschrijfsysteem, mits de garantie er is dat er voldoende beschikbaarheid is voor de lokale vraag uit onze dorpen (zie ook hoofdstuk 5 'Betaalbaar voor iedereen', ambitie 1 'Voldoende goede sociale huurwoningen'). Wij vinden het belangrijk dat mensen die urgent een woning nodig hebben, deze kunnen krijgen. De woonplaats is hierbij niet altijd het zwaarstwegende argument. Bovendien zijn de mogelijkheden tot voorrang verlenen aan inwoners uit eigen dorp juridisch begrensd. De gemeente blijft graag in gesprek met de indiener en de corporatie over het verhuurbeleid in Kommerzijl. De verkoop, sloop en renovatie van huurwoningen zijn onderwerpen van gesprek bij het maken van het woonplan per dorp.
7. De leefbaarheidsadviseur is in eerste instantie de belangrijkste schakel om wederzijds op de hoogte te zijn van wensen, ideeën en plannen. Daarnaast zijn er periodiek overleggen tussen het college en het bestuur van de dorpsbelangenverenigingen. De uitvoering van de woonvisie krijgt in de komende jaren vorm. Dit is ook te lezen in de schema's op bladzijde 58 en verder in de woonvisie. In bijna de helft van de benoemde doelen en acties is aangegeven dat de dorpsbelangenverenigingen worden betrokken. Vooral bij het maken van het woonplan per dorp spelen de dorpsbelangenverenigingen een grote rol.
8. Naast de hierboven benoemde onderwerpen (verhuurbeleid, sociale huurvoorraad, aanlegplaatsen en groenonderhoud natuurpark) gaan wij graag met de indiener in gesprek over nieuwbouw in Kommerzijl.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de inspraak is een aanvullende ambtshalve beoordeling uitgevoerd. De woonvisie is daardoor op een aantal punten verduidelijkt, aangevuld en geactualiseerd.

- | | |
|---------------|---|
| Bladzijde 2: | 2020-2030 is gewijzigd in 2020-2025. |
| Bladzijde 5: | 60.000 is gewijzigd in 63.000. |
| Bladzijde 20: | Dorpsvisies is gewijzigd in woonplannen per dorp. |
| Bladzijde 21: | Naar aanleiding van de ondertekende prestatieafspraken voor 2021 is de jaarlijkse dorpendag gewijzigd in een dorpendag naar behoefte van de dorpen. |

- Bladzijde 27: Naar aanleiding van het raadsbesluit d.d. 2 december 2020 inhoudende de verlenging van het huidige welstandsbeleid is het verscherpen van de excessenregeling gewijzigd in het benutten van de huidige excessenregeling.
- Bladzijde 30: Een voetnoot is toegevoegd. De gemeente houdt in haar locatieontwikkeling ook rekening met het hoge scenario van de regio Groningen-Assen.
- Bladzijde 35: De eerste voetnoot is aangepast. In Zevenhuizen onderzoekt de gemeente momenteel de precieze behoefte naar type, gewenste plek en beschikbare locaties.
- Bladzijde 35: Een derde voetnoot is toegevoegd. De nieuwbouwruiimte voor Leek en Zuidhorn is overeenkomstig de gemaakte afspraken en uitgangspunten met de gemeenten in de regio Groning-Assen. Conform de huidige provinciale verordening moeten de woningbouwplannen namelijk in overeenstemming zijn met de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.
- Bladzijde 38: De tekst van ambitie 8 is aangepast naar aanleiding van het raadsbesluit d.d. 2 december 2020 inhoudende de verlenging van het huidige welstandsbeleid. Indien we gaan werken met regels voor het uiterlijk van bouwwerken, in welke mate dan ook, dan zal dit een plek krijgen in ons toekomstige omgevingsplan.
- Bladzijde 59-65: Bij diverse acties is het jaartal 2020 gewijzigd in 2021.
- Bladzijde 59: het jaarlijks organiseren van een dorpendag is gewijzigd in het jaarlijks peilen van het animo voor een dorpendag.
- Bladzijde 62: De tekst van ambitie 8 is aangepast naar aanleiding van het raadsbesluit d.d. 2 december 2020 inhoudende de verlenging van het huidige welstandsbeleid. Indien we gaan werken met regels voor het uiterlijk van bouwwerken, in welke mate dan ook, dan zal dit een plek krijgen in ons toekomstige omgevingsplan.