

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

Contactpersoon

J.F. Dijkstra

Kenmerk

1969157111

Zuidhorn

12 december 2023

Onderwerp

Definitief woonplan De Wilp

Geachte leden van de raad,

Inleiding/aanleiding

Bijgaand ontvangt u de definitieve versie van het woonplan De Wilp. Dit woonplan is een uitwerking van de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025 waarin de opgave staat dat de gemeente voor alle dorpen een woonplan zal maken. In elk dorp moet er namelijk een positief toekomstperspectief zijn daar waar het gaat om het 'wonen'. Het gaat daarbij om de mogelijkheid voor het toevoegen van nieuwe woningen en om te zorgen voor een goede basiskwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Het woonplan moet inzicht geven in de kwantitatieve (aantallen) en kwalitatieve (type woning, voor wie) woonbehoefte, eventuele knelpunten in de bestaande woningvoorraad en het moet inzicht geven in potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw.

Het opstellen van 41 woonplannen is een omvangrijke klus. In 2022 is gestart met het maken van woonplannen voor de eerste tien dorpen. Dit zijn de dorpen Aduard, Boerakker, Brilt, De Wilp, Grijskerk, Leek, Oldehove, Oostwold, Tolbert en Zuidhorn. Hierbij zijn de woonplannen voor Leek & Tolbert en die voor Zuidhorn & Brilt samengevoegd tot één woonplan.

Het Woonplan voor De Wilp

Tot 2030 is er in de Wilp behoefte om ca. 25 woningen toe te voegen. Uit het woonplan komt naar voren dat er drie locaties zijn waar in eerste instantie de focus ligt om nader te verkennen. Vanuit de behoefte moet er ingezet worden op het bouwen voor betaalbare koopwoningen voor starters en ouderen (doorstroming). Naast de realisatie van koopwoningen is het ook belangrijk om het toevoegen van sociale huurwoningen in de Wilp met Wold & Waard te bespreken.

Postadres

Postbus 100
9350 AC Leek

Contact

Telefoon 14 0594
info@westerkwartier.nl

www.westerkwartier.nl

Pagina

1 van 4

Proces

Het woonplan wat er nu ligt is het resultaat van een uitgebreid proces. Gestart is met een zogenaamde *Maptionnaire*, een online enquête met digitale kaart voor alle inwoners in de gemeente Westerkwartier. De inwoners konden antwoord geven op specifieke vragen zoals: waar ziet u graag woningbouw en waar juist niet? Wat voor woningen moeten worden gebouwd, hoeveel en voor wie? etc. Ook zijn er vragen gesteld over de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de leefomgeving. Gemeente-breed is deze maptionnaire 800 maal ingevuld. Door deze goede respons zijn de resultaten gebruikt als één van de bouwstenen van het woonplan.

1^e dorpsavond

Belangrijk uitgangspunt bij het woonplan is dat het een gezamenlijk plan moet zijn van gemeente, de dorpsbewoners, de dorpsverenigingen, de woningbouwcorporatie en de huurdersvertegenwoordigers. Om deze partijen te betrekken bij het woonplan is er in De Wilp een *1^e dorpsavond* georganiseerd. De opzet van de eerste dorpsbijeenkomst is om met een compacte groep om tafel te gaan met als doel de resultaten van de enquête beter te duiden met lokale kennis. De groep bestond uit deelnemers van de gemeente, de corporatie, het huurdersplatform, de dorpsvereniging en een aantal inwoners die bij de enquête hadden aangegeven mee te willen denken over het woonplan. In hoofdlijn bestond deze bijeenkomst uit:

- 1) Het delen van de uitkomsten van de Maptionnaire van het betreffende dorp met de aanwezigen;
- 2) Het beter begrijpen en het aanvullen van de uitkomsten van de enquête door het gesprek hierover met elkaar te voeren. Met de bewoners de vragen *wat, waar en voor wie* verder aanscherpen;
- 3) Het (op)halen van ideeën, beelden en voorkeuren vanuit het dorp aan de hand van kaartmateriaal, post-its en woningen op schaal.

De resultaten van deze dorpsbijeenkomsten zijn vervolgens als input gebruikt bij integrale werksessies met professionals van de gemeente en de corporatie.

Integrale werksessie

Parallel en volgend op de dorpenavonden zijn er interne werksessies georganiseerd waarbij met meerdere vakdisciplines vanuit de gemeentelijke organisatie (groen, buitengebied, stedenbouw, verkeer, water, grondzaken, duurzaamheid, etc) is gekeken naar de opgave, de diverse beleidsstukken, de kansen en eventuele no-go's. Ook de woningcorporatie was bij deze werksessie aanwezig. Het resultaat van deze werksessies is meegenomen bij het opstellen van het eerste concept woonplan.

Integrale beoordeling concept Woonplan

Op basis van de diverse gemeentelijke beleidsstukken, de Maptionnaire, de gesprekken in de dorpen en de eerste integrale werksessie is een eerste concept woonplan opgesteld. Het

concept is vervolgens verspreid onder de deelnemers van de integrale werksessie met het verzoek om deze te voorzien van aanvullingen/aanpassingen en opmerkingen.

Eindconcept woonplan De Wilp voorgelegd aan het dorp

De hiervoor geschetste brede aanpak heeft geresulteerd in voorlopig eindconcept woonplan De Wilp. Na behandeling in het college is dit eindconcept middels een tweede dorpsbijeenkomst voorgelegd en besproken met de inwoners uit de Wilp. Iedereen die dat wilde kon aanschuiven en kon reageren op het woonplan. Tijdens de drukbezochte bijeenkomst op 18 juli 2023 werd duidelijk dat het onderwerp 'Woonplan' enorm leeft bij een groot deel van de inwoners. Temeer er in het conceptplan een overzicht staat van een aantal locaties die potentie hebben als woningbouwlocatie. Dit gaf veel vragen, vooral van inwoners die nu achter of tegen één van de betreffende locaties wonen. Tijdens de bijeenkomst is uitvoerig gesproken over het woonplan, eerst plenair, later individueel. Op de avond is duidelijk aangegeven dat het ging om een conceptversie en dat wanneer er uit deze tweede dorpsbijeenkomst nog belangrijke punten naar voren kwamen, deze in het definitieve woonplan worden verwerkt. Om een ieder de mogelijkheid te geven om met een reactie te kunnen komen, is er in verband met de zomervakantie een ruime reactietermijn in acht genomen, tot en met 3 september 2023 konden inwoners schriftelijk reageren.

Zeven reacties op het eindconcept.

Over veel aspecten is overeenstemming, er moeten meer woningen bij, liefst betaalbaar voor starters, doorstromers en senioren. Over de potentiële locaties die in het woonplan zijn opgenomen, ontstaat meer discussie. Binnendorpse (bebouwde) locaties hebben de voorkeur. De locaties aan de buitenrand van de dorpen (uitleglocaties) zijn veelal controversieel aangezien het individuele belang voor een deel van de bewoners dan een belangrijk aspect wordt. Uiteindelijk hebben zeven personen een reactie ingediend. In bijlage 2 staat een overzicht van deze reacties, het beoogde antwoord en is aangegeven of het woonplan wel of niet aangepast wordt nav de betreffende reactie. In hoofdlijnen hebben de reacties betrekking op één van de volgende punten:

- * Proces en communicatie (*weinig mensen uit het dorp en aanwonenden van een mogelijke locatie waren niet of slecht op de hoogte*);
- * Participatie en invloed Maptionnaire op de locatiekeuze (*de uitslag van de Maptionnaire is niet representatief gelet op het aantal deelnemers (40) uit De Wilp*);
- * Locatiekeuze M1 als 'actief te verkennen locatie' (*er zijn alternatieven en ontwikkeling op deze plek zorgt voor aantasting van de huidige omgeving met ruimte, rust en natuur*).

Aanpassingen woonplan

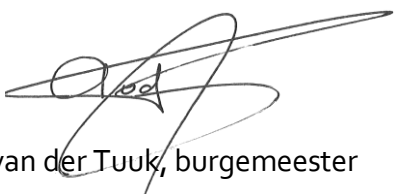
Naar aanleiding van alle reacties hebben we het woonplan aangepast. De aanpassingen hebben betrekking op:

- * Omvang van locatie M1. Locatie M1 is opgedeeld in twee delen. Hiermee wordt de locatie in grootte aangepast, meer passend bij de opgave qua aantallen;

- * De 'kleuraanduiding' van de schoollocatie aan de Steltloper is aangepast naar een 'actief te verkennen locatie' (groene kleur). De gele kleur leek namelijk te suggereren dat het niet de voorkeur had, terwijl dit wel het geval is;
- * Aanpassen omvang en kleur M1+, waarbij het perceel achter het noordelijke deel van de Dwarsstraat aangeduid is als 'actief te verkennen locatie' (groene kleur). Het betreft een smal en diep perceel. De locatie heeft qua ligging in het dorp potentie. Door de vorm en afmeting van het perceel heeft een ontwikkeling met ook de woningen van Wold & Waard aan de Dwarsstraat de voorkeur. De aanduiding van deze locatie is aangepast van een gele naar een 'groene locatie' zijnde een 'actief verkennen locatie'.

Het woonplan voor de Wilp is het eerste woonplan wat is afgerond, de woonplannen voor Aduard, Boerakker, Grijpskerk, Leek/Tolbert, Oldehove, Oostwold, en Zuidhorn/Briltal worden de komende maanden afgerond. Deze zullen wij vervolgens ook richting uw raad brengen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,



A. van der Tuuk, burgemeester



R. Kleijnen, secretaris