

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

[Contactpersoon](#)
M. van Schoonhoven

[Kenmerk](#)
1969165451

[Zuidhorn](#)
11 juni 2024

[Onderwerp](#)

Definitief woonplan Grijskerk

Geachte leden van de raad,

Bijgaand ontvangt u de definitieve versie van het woonplan voor Grijskerk (**bijlage 1**). Het opstellen van de woonplannen is een uitwerking van de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025. Hierin staat aangegeven dat de gemeente voor alle dorpen een woonplan zal maken. In elk dorp moet er 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.

Een woonplan moet inzicht geven in de volgende onderwerpen:

- De kwantitatieve woonbehoefte (aantallen);
- De kwalitatieve woonbehoefte (type woning, voor wie);
- Eventuele knelpunten in de bestaande woningvoorraad;
- Inzage in potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw.

Het opstellen van 41 woonplannen is een omvangrijke klus. In 2022 is gestart met de 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. In 2023 zijn daar zes woonplannen aan toegevoegd voor de dorpen Noordhorn, Ezinge, Oldekerk/Niekerk/Faan, Grootegast, Marum en Zevenhuizen.

Het Woonplan voor Grijskerk

Voor Grijskerk wijst onderzoek op een behoefte van 60 - 100 extra woningen tot 2040. Dit is bovenop de bestaande plannen. De belangrijkste doelgroepen in Grijskerk zijn jongeren, ouderen en alleenstaanden/stellen. De meest wenselijke ontwikkelrichting is de nieuwbouw van

het Lauwerscollege bij de sportvelden, waardoor er één locatie vrijkomt. De vraag naar kleinere woningen voor starters en senioren kan daar ingevuld worden.

Alle locaties zijn voorgelegd aan het waterschap Noorderzijlvest om te beoordelen op de bodem- en watersituatie. Daarnaast zijn de locaties gecontroleerd op een aantal andere beleidsterreinen, waaronder natuur. Voor zowel locatie M5 als M6 geldt dat de haalbaarheid en/of wenselijkheid van de ontwikkeling twijfelachtig is. Om die reden is er voor gekozen om M1, ten westen van Grijpskerk, als eerste te onderzoeken. Deze locatie wordt beter beoordeeld. De locatie is ook veelvuldig genoemd door het dorp.

Proces

Het woonplan wat er nu ligt is, is het resultaat van een uitgebreid proces. Gestart is met een zogenaamde *Maptionnaire*, een online enquête met digitale kaarten 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. De opgehaalde informatie is gebruikt als basis voor het verdere proces.

1^e dorpsavond

Eén van de uitgangspunten van het woonplan is dat het een plan moet zijn die recht doet aan de wensen en ideeën van de gemeente, de dorpsbewoners, de dorpsverenigingen, de woningbouwcorporatie en de huurdersvertegenwoordigers. Om deze partijen verder te betrekken bij het woonplan is er (in vervolg op de Maptionnaire) een bijeenkomst georganiseerd in Grijpskerk. De opzet van de eerste bijeenkomst was om met een compacte groep om tafel te gaan met als doel de resultaten van de enquête te duiden met meer specifieke lokale kennis. De groep bestond uit vertegenwoordigers 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 Maptionnaire, de gesprekken in de dorpen, de eerste integrale werksessie en actuele gemeentelijke beleidsstukken, 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 Grijpskerk voorgelegd in het dorp

De hiervoor geschetste brede aanpak heeft geresulteerd in een concept woonplan voor Grijpskerk. Na behandeling in het college is het concept woonplan middels een tweede dorpsbijeenkomst voorgelegd en besproken met de inwoners uit Grijpskerk. Bij deze bijeenkomst kon een ieder die dat wilde aanschuiven en reageren op het woonplan. Tijdens de drukbezochte bijeenkomst op 4 december 2023 werd duidelijk dat het onderwerp 'dorpswoonplan' enorm leeft bij een groot deel van de inwoners. Grijpskerk heeft behoefte aan nieuwbouwwoningen en vooral voor starters. In het concept woonplan staat een overzicht van een aantal locaties die potentie hebben als woningbouwlocatie. Dit gaf veel vragen, vooral van inwoners die nu in de buurt van één van de betreffende locaties wonen. Veel inwoners gaven aan dat de zuidzijde van Grijpskerk niet geschikt is voor woningbouw en dat de westzijde meer kansen biedt. 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. Er werd veelvuldig gesproken over de potentiële locaties die in het concept-woonplan zijn benoemd en waarom deze wel of niet geschikt zijn. Om ervoor te zorgen dat alle reacties en aandachtspunten worden meegewogen bij opstellen van het definitieve woonplan, kon een ieder een schriftelijke reactie indienen tot en met 8 januari 2024.

Vier reacties op het concept woonplan

Vier personen hebben een reactie ingediend. In **bijlage 2** een overzicht van de reacties.

In hoofdlijnen zijn er op de volgende punten één of meerdere reacties gegeven:

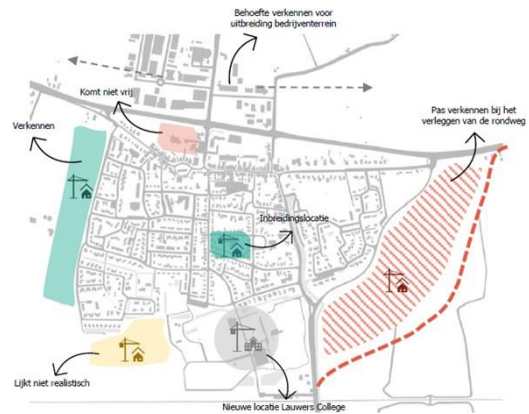
- De locaties aan de zuidzijde zijn minder geschikt voor woningbouw dan aan de westzijde;
- Indieners willen op de hoogte gehouden worden van plannen rondom het Lauwerscollege.

De beantwoording van de reacties staat in **bijlage 3**. Bij de beantwoording wordt ook aangegeven of het woonplan is aangepast.

☀ Aanpassingen woonplan

De reacties zijn beoordeeld en hebben ertoe geleid dat het woonplan op een aantal punten is bijgesteld. De aanpassingen hebben betrekking op:

- De kleuraanduiding van locatie M1 (westzijde Grijpskerk) is aangepast naar een 'actief te verkennen locatie' (groene kleur). Vanuit het dorp wordt deze locatie gezien als goede plek voor woningbouw. Daarnaast zijn er veel nadelen aan de zuidelijk gelegen locaties M5 en M6.
- De uitbreidingslocatie M5 (naast het sportpark) is aangepast van een 'groene' naar een 'gele' kleuraanduiding. Hoewel deze locatie ruimtelijk gezien voordelen heeft, vanwege de ligging nabij het station, zijn er vanuit water, bodem en natuur grote obstakels die een ontwikkeling voorlopig minder realistisch maken.
- Locatie M6 is aangepast van een 'gele' locatie naar een 'rode'. Deze locatie komt pas in beeld als de rondweg is verlegd, maar biedt ook dan nog obstakels op het gebied van natuur, water en bodem.
- De Molenstraat is toegevoegd aan de bestaande plannen.



Aanvullende informatie

Het traject om te komen tot woonplannen voor 41 dorpen geeft gaandeweg het proces ook nieuwe en meer informatie en inzichten die mee (kunnen) spelen bij het beoordelen van een locatie. Het gaat hierbij om informatie die betrekking heeft op bodem & water (informatie van het waterschap Noorderzijlvest) en om provinciale bepalingen die gaan over de houtsingelhoofdstructuur en het weidevogelgebied (zie ook **bijlage 4**). Bij de start van het project 'woonplannen' was het de bedoeling om pas na het vaststellen van een woonplan de relevante (ruimtelijke) aspecten te gaan verkennen waaronder in ieder geval ook de houtsingelhoofdstructuur, het weidevogelgebied en de geschiktheid ten aanzien van bodem en het water.

Voor wat betreft het woonplan voor Grijpskerk heeft de aanvullende informatie over bodem & water, houtsingelhoofdstructuur en weidevogelgebied nieuwe of aanvullende motiveringen opgeleverd om de kleur van een locatie aan te passen. Voor alle duidelijkheid, naast de hierboven genoemde drie aspecten zijn nog veel meer aspecten (flora & fauna, externe veiligheid, archeologie, diverse beleidsvelden van de provincie, houding grondeigenaren, etc. etc.) die bij de nadere verkenning van een locatie nog wel onderzocht moeten worden.

Het woonplan voor Grijpskerk is het vijfde woonplan wat is afgerond, de woonplannen voor Leek/Tolbert, Oldehove, Oostwold, Noordhorn, Ezinge, Oldekerk/Niekerk/Faan, Zevenhuizen, Grootegast en Marum 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