

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

Contactpersoon
M.H. van der Zee

Kenmerk
1969159267

Datum
18 maart 2025

Onderwerp
Definitief woonplan Ezinge

Geachte leden van de raad,

Bijgaand ontvangt u de definitieve versie van het woonplan voor Ezinge (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 Ezinge 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 2 juli 2024 kon iedereen binnen een periode van 8 weken schriftelijk op het concept van het woonplan reageren.

Reacties op het concept van het woonplan Ezinge

Wij hebben 3 reacties ontvangen op het woonplan. In bijlage II worden alle ingediende reacties weergegeven. In hoofdlijnen gaan de reacties over de volgende punten:

- De uitvoerbaarheid van het woonplan;
- Meer woonruimte voor adolescenten door middel van woningsplitsing.

In bijlage III zijn alle reacties samengevat, beoordeeld en is aangegeven of het concept van het woonplan wordt aangepast. Wij hebben beoordeeld dat de reacties geen reden zijn om de geschiktheid van de locaties te heroverwegen en het woonplan aan te passen. Hieronder volgt de motivering.

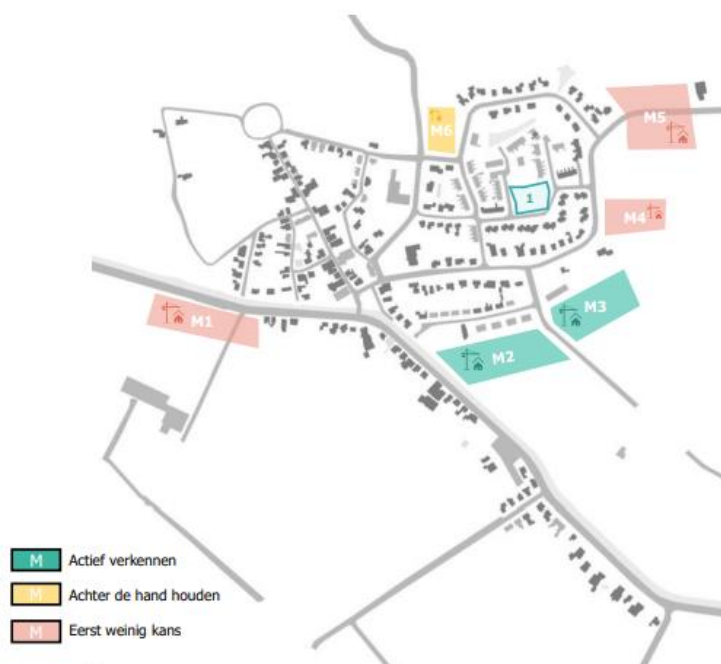
- De uitvoerbaarheid van het woonplan.
In de reactienota hebben wij gemotiveerd dat het woonplan een startpunt is voor projecten of locatiestudies. De locaties in het woonplan hebben nu nog geen juridische status en er zijn redenen denkbaar die ontwikkeling (voorlopig) in de weg staan. Dat is een vraagstuk dat volgt op dit woonplan. In een vervolgfase worden de locaties nader verkend op meerdere aspecten zoals, bodem, waterhuishouding, milieu, archeologie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, grondeigendom, flora & fauna en verkeer en ontsluiting. Zo ontstaat een beeld of een locatie ook daadwerkelijk geschikt is om te kunnen worden ontwikkeld voor woningbouw.
- Meer woonruimte voor adolescenten door middel van woningsplitsing.
In de reactienota hebben wij aangegeven dat woningsplitsing en mogelijk ook de transformatie van gebouwen naar wonen kansen biedt voor betaalbare woningen in Ezinge. Om deze reden is in het woonplan aangegeven dat uit een inventarisatie moet blijken hoeveel van deze initiatieven kansrijk zijn. Als de woonbehoefte niet volledig binnen het dorp gerealiseerd kan worden, is de verkenning van een uitbreidingslocatie wenselijk. Voor woningsplitsing en transformatie hebben wij beleid vastgesteld. Dit beleid geeft duidelijkheid hoe de gemeente, met oog op de behoefte aan woonruimte, het behoud van functies en de leefbaarheid van de dorpen, initiatieven beoordeelt.

Het definitieve woonplan Ezinge

Tot 2030 is in Ezinge behoefte aan 5-10 woningen. Na 2030 wordt een behoefte van 5 woningen voorzien voor het dorp. Er is behoefte aan een gemixt programma, waarbij de nadruk ligt op betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen. De inwoners geven aan dat er vooral behoefte is aan woonruimte voor starters en gezinnen. De vraag van starters kan beantwoord worden door woningsplitsing en 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. De inwoners vinden hofjeswoningen bij Ezinge passen. Deze woonvorm kan voor meerdere doelgroepen woonkansen bieden.

Het dorp heeft een relatief groot aandeel sociale huur. Door verkoop en nieuwbouw van sociale huurwoningen kunnen verschillende doelgroepen in hun woonvraag worden bediend. Het aandeel sociale huur verdient aandacht bij nieuwe ontwikkelingen.

De voorkeur gaat uit naar kleinschalige ontwikkelingen binnen het dorp. Er is een plan voor de bouw van zes betaalbare koopwoningen op de Klieflocatie. Deze ontwikkeling voorziet niet in de totale behoefte. De inwoners van Ezinge zien in hun dorp meer mogelijkheden voor transformatie/inbreiding. Uit een nadere inventarisatie moet blijken hoe kansrijk deze initiatieven zijn en of ze voorzien in de volledige woonbehoefte. Aan de hand hiervan kan bepaald worden of uitbreidingslocaties nodig zijn. De uitbreidingslocaties M2 en M3 lijken het meest geschikt voor woningbouw. Door deze locaties gefaseerde te ontwikkelen kan tot 2040 in de woonbehoefte van Ezinge worden voorzien.



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