

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

Contactpersoon

Fred. Dijkstra

Kenmerk

1969171942

Zuidhorn

2 april 2024

Onderwerp

Definitief woonplan Aduard

Geachte leden van de raad,

Bijgaand ontvangt u de definitieve versie van het woonplan voor Aduard (**bijlage 1**). Het is na het woonplan voor De Wilp het tweede definitieve woonplan. 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, Grijpskerk, 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, Grootegast, Marum en Zevenhuizen

Het Woonplan voor Aduard

Tot 2030 is er in Aduard behoefte aan ca. 40 tot 80 woningen. Qua type woning voor Aduard is het duidelijk dat er voor verschillende doelgroepen moet worden gebouwd met daarbij aan de

Postadres

Postbus 100
9350 AC Leek

Contact

Telefoon 14 0594
info@westerkwartier.nl

www.westerkwartier.nl

Pagina

1 van 6

ene kant het bouwen van betaalbare koopwoningen voor starters. Daarnaast is het belangrijk om te kijken naar kansen voor het kunnen doorstromen van zowel gezinnen als ook voor senioren. Naast de realisatie van nieuwe (koop)woningen is het verder zaak om de voorraad sociale huurwoningen op orde te houden. Hierbij is enige groei van het aantal sociale huurwoningen ook denkbaar in Aduard. Vanuit de inventarisatie naar potentiële ontwikkellocaties zijn er voor Aduard een drietal locaties in beeld waar in eerste instantie de focus ligt om verder te gaan te verkennen. Het gaat om één binnendorpse locatie en twee locaties aan de rand van het dorp. Punt wat hierbij vanuit het dorp vaak benoemd wordt, is dat nieuwe ontwikkelingen wel passend moeten zijn bij de schaal van het dorp Aduard, geen uitleg in de omvang van bijvoorbeeld de Oostergast.

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. Ongeveer 160 inwoners uit Aduard hebben de Maptionnaire (gedeeltelijke) ingevuld. Door dit goede respons zijn de signalen uit de Maptionnaire gebruikt als één van de bouwstenen voor het woonplan.

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 Aduard. 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 Aduard voorgelegd in het dorp

De hiervoor geschetste brede aanpak heeft geresulteerd in voorlopig eindconcept woonplan voor Aduard. Na behandeling van het eindconcept in het college is het eindconcept middels een tweede dorpsbijeenkomst voorgelegd en besproken met de inwoners uit de Wilp. Bij deze bijeenkomst kon een ieder die dat wilde aanschuiven en reageren op het woonplan. Tijdens de drukbezochte bijeenkomst op 27 september 2023 werd duidelijk dat het onderwerp 'dorpswoonplan' 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. Er werd veelvuldig gesproken over de potentiële locaties die in het concept-woonplan zijn benoemd en waarom deze wel of niet geschikt zijn. Hierbij zijn er op de avond een aantal aanvullende locaties ter sprake gekomen. 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 25 oktober 2023.

Negentien reacties op het eindconcept.

Over meerdere onderwerpen zijn de inwoners het wel eens. Er moeten ook in Aduard nieuwe woningen komen voor verschillende doelgroepen. Belangrijk is dat er betaalbare woningen komen voor starters, maar dat er ook gekeken moet worden naar kansen om door te stromen, ook voor 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 19 personen/organisaties een reactie ingediend. In **bijlage 2** staat een overzicht van deze reacties.

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

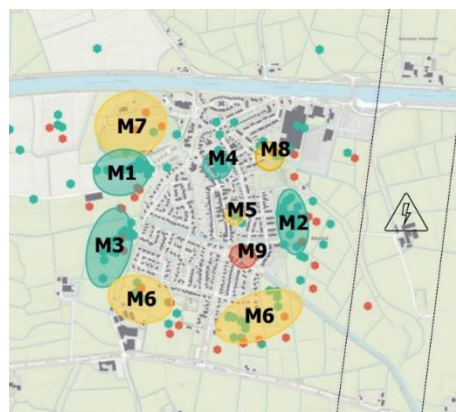
- * De potentiële uitbreidingslocaties die in beeld zijn gebracht, voor alle uitbreidingslocaties geldt dat er voors en tegens zijn;
- * Neem ook niet genoemde inbreidingsmogelijkheden op in het woonplan;
- * Ga voorafgaand aan het vaststellen eerst de aangeven locaties verder verkennen;
- * De 'lage' respons op de digitale enquête (Maptionnaire) en de waarde die vervolgens aan deze Maptionnaire kan worden toebedeeld;
- * Uitleg over de prognose van de woningbehoefte in Aduard.

Door het grote aantal reacties, waarbij het meermalen voorkomt dat de strekking van de reacties gelijklopend is, is er voor gekozen om de beantwoording van de gelijklopende reacties te bundelen. 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 wordt bijgesteld. De aanpassingen hebben betrekking op:

- * De kleuraanduiding van locatie M2 (oostzijde Aduard) wordt aangepast naar een 'actief te verkennen locatie' (groene kleur). Vanuit het dorp wordt deze locatie gezien als goede plek voor woningbouw. Doordat de locatie goed is te ontsluiten en vlakbij het dorpscentrum ligt, is deze locatie ook geschikt voor senioren. Belangrijke aandachtspunten bij de vervolg verkenning van deze locatie zijn de afstand tot de 380 KV-tracé, de contouren van het voormalige kloosterterrein en het standpunt van de provincie over bouwen aan de oostzijde van Aduard;
- * De binnendorpse locatie M5 (garage Smits) is aangepast van een 'rode' naar een 'gele' kleuraanduiding. De rode kleur lijkt te suggereren dat deze locatie geen geschikte locatie is voor woningbouw. De locatie op zich is een prima woonplek, midden in de kern van Aduard. Het huidige gebruik geeft echter meerdere risico's en obstakels die een snelle (her)ontwikkeling complex maakt. Er zijn in Aduard gunstigere locaties om eerst nader te gaan verkennen;
- * Locatie M7, M8 en M9 zijn als locaties toegevoegd vanuit de reacties uit het dorp. Bij locatie M7 gaat het om de sportvelden, de ijsbaan en de gemeentewerflocatie. Dit gebied heeft op zich potentie. Echter, er is recentelijk fors geïnvesteerd in een nieuw clubgebouw en het (deels) verplaatsen van de huidige sportfaciliteiten is bovendien kostbaar in verhouding tot het aantal (betaalbare) woningen wat gerealiseerd kan worden. Daar komt bij dat er niet gelijk een andere locatie is voor zowel de



voetbalvelden, ijsbaan en crossbaan. De locatie van de gemeentewerf is ook aangegeven. Deze komt over ca. 2 jaar vrij. Ruimtelijk heeft deze locatie het nadeel dat deze plek 'achteraf' is gelegen, met name wanneer de sportlocatie vooreerst een sportlocatie blijft. Tevens is de locatie qua omvang beperkt. Voor de korte- en middellange termijn zijn er in Aduard betere locaties om eerst nader te verkennen. Voor de lange termijn is M7 wel opgenomen in het woonplan als zijnde een 'achter de hand' locatie (gele locatie).

Locatie M8 betreft het veldje achter de Vijverweg. Ondanks dat deze locatie obstakels kent (grenzend aan het bedrijventerrein en omsloten door achterkanten van bestaande woningen) valt de locatie niet op voorhand af aangezien er ook kansen zijn om deze plek te kunnen verbeteren, wellicht met woningbouw. Deze locatie is in het woonplan opgenomen als een 'achter de hand locatie' (gele locatie).

Locatie M9 betreft het gedempte deel van De Lindt. Deze strook is nog steeds goed herkenbaar als onderdeel van een waardevolle oude structuur. Daar komt bij dat het belangrijk is om ook open groene openbare elementen in een dorp te behouden (niet alles volbouwen). Vanuit deze beoordeling wordt het gedempte deel van De Lindt aangeduid als een rode 'eerst weinig kans' locatie in het woonplan.

Aanvullende informatie

Het traject om te komen tot woonplannen voor 41 dorpen geeft gaandeweg het proces ook nieuwe en meer informatie 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 Aduard heeft de aanvullende informatie over bodem & water, houtsingelhoofdstructuur en weidevogelgebied geen 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 Aduard is het tweede afgeronde woonplan. De komende periode zullen ook de woonplannen voor Boerakker, Grijpskerk, Leek/Tolbert, Oldehove, Oostwold, en Zuidhorn/Briltal worden afgerond en richting uw raad worden gebracht.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,

A. van der Tuuk, burgemeester
R. Kleijnen, secretaris