

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

Contactpersoon
M.H. van der Zee

Kenmerk
1969216387

Datum
18 maart 2025

Onderwerp

Definitief woonplan Oldekerk, Niekerk en Faan

Geachte leden van de raad,

Bijgaand ontvangt u de definitieve versie van het woonplan voor Oldekerk, Niekerk en Faan (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 Oldekerk, Niekerk en Faan 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 11 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 Oldekerk, Niekerk en Faan

Wij hebben 12 reacties ontvangen, waarvan twee reacties door meerdere mensen is ondertekend. In bijlage II worden alle ingediende reacties weergegeven. In hoofdlijnen gaan de reacties over de volgende punten:

- De ongeschiktheid van de locaties M2, M3 en M6;
- De geschiktheid van de locaties M5 en M7;
- Het behoud van de landelijke uitstraling en open plekken;
- De invloed van een ontwikkeling op uitzicht en rust.

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 ongeschiktheid van de locaties M2, M3 en M6.
Vanuit de planologische analyse, de input van de gemeente en de input van de inwoners tijdens de dorpsavonden is beoordeeld dat deze locaties nader verkend kunnen worden op de mogelijkheden voor woningbouw. Voor alle locaties geldt dat er op voorhand plussen en minnen zijn te benoemen. Ook de locaties M2, M3 en M6 hebben aandachtspunten. De locaties moeten in een vervolgfase nader verkend worden 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.
- De geschiktheid van de locaties M5 en M7.
In de reactienota hebben wij aangegeven dat deze locaties eerst weinig kans hebben op woningbouw. Dit heeft te maken met agrarische functies op of nabij de locaties. Agrarische functies belemmeren woningbouw. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor woningbouw op andere locaties ten noorden van de provinciale weg. Deze locaties worden als meer kansrijk en wenselijk beoordeeld.
- Het behoud van de landelijke uitstraling en open plekken.
In de reactienota hebben wij aangegeven dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding. Niet alle open plekken binnen het dorp zijn geschikt voor woningbouw, maar voor een aantal locaties is beoordeeld dat er kansen liggen. Bij een locatiestudie en haalbaarheidsonderzoek voor een woningbouwontwikkeling wordt nader verkend welke kwaliteit een open plek en/of het aanwezige groen heeft voor de leefomgeving. Uit nader onderzoek kan blijken dat een ontwikkeling van een locatie niet haalbaar of gewenst is.
- De invloed van een ontwikkeling op uitzicht en rust.
In de reactienota hebben wij aangegeven dat het woonplan een eerste analyse is van de woningbouwmogelijkheden en de wensen van het dorp. Bij de ontwikkeling van een locatie naar woningbouw moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen om het omgevingsplan te wijzigen. In dit vervolgtraject wordt een afweging gemaakt

tussen het maatschappelijk belang van woningbouw en de privébelangen van omwonenden. Het belang van het behoud van uitzicht en rust wordt betrokken in het vervolgtraject voor een plan. Het vervolgtraject kent een eigen participatieproces.

De aanpassing van het woonplan

Door een advies van het waterschap en nieuwe ontwikkelingen tijdens het proces hebben wij het concept van het woonplan wel aangepast. Deze aanpassing betekent het volgende:

- De vorm van locatie M1 wijzigt. De westzijde van het perceel ligt laag en is niet geschikt voor woningbouw. De aangepaste M1 locatie komt beter overeen met de woningbouwmogelijkheden op basis van de planologische analyse (water en bodem sturend). In één reactie is verzocht om M1 aan te passen, zodat er meer vrije ruimte blijft en een stuk land behouden blijft met boomsingels en grasland. De aangepaste M1 locatie sluit aan bij de ingediende reactie.

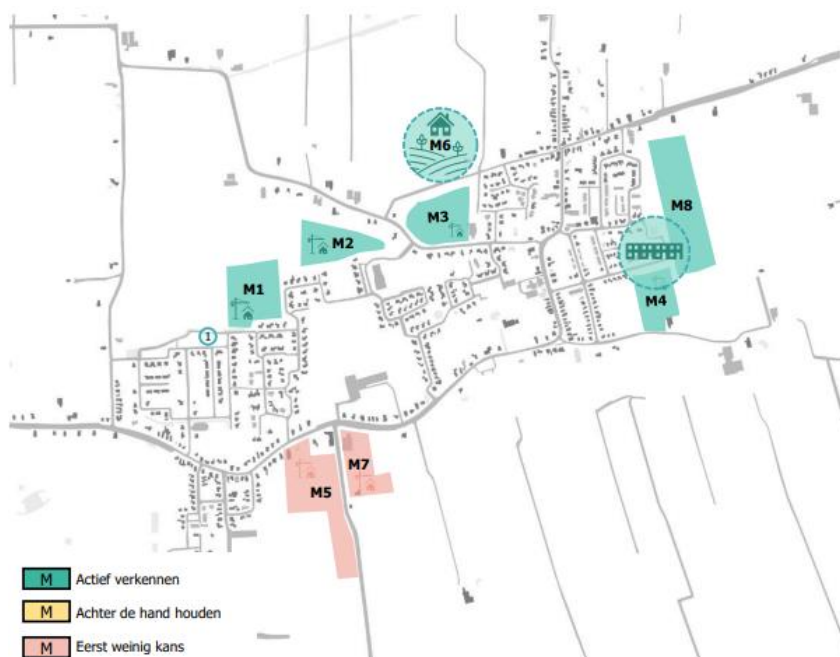


- De locatie M7 heeft eerst weinig kans op woningbouw. De kleuraanduiding wijzigt van geel (achter de hand houden) naar rood. De locatie is in eigendom van de provincie. Uit navraag bij de provincie blijkt dat de locatie wordt ingezet voor andere provinciale doelstellingen. De locatie houdt daardoor een agrarische functie. Een agrarisch bedrijf belemmert woningbouw op deze locatie.

Het definitieve woonplan Oldekerk, Niekerk en Faan

In Oldekerk, Niekerk en Faan is een behoefte van 40 tot 50 woningen tot 2030. Na 2030 wordt een behoefte van 20 tot 30 woningen voorzien voor de dorpen. De voorkeur gaat uit naar een verspreide ontwikkeling over verschillende locaties. 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 gezinnen en ouderen. De vraag van starters kan beantwoord worden door in te zetten op de doorstroming van ouderen. Het is dan nodig om passende woonvormen voor ouderen te realiseren.

Aansluitend aan de dorpen zijn diverse locaties met mogelijkheden voor woningbouw. De locatie M8 lijkt op voorhand het meest geschikt voor woningbouw. Vanwege agrarische bedrijfsactiviteiten ten zuiden van de locatie, valt een deel van de locatie in eerste instantie af. Er blijft echter voldoende ruimte over. De locatie ligt dichtbij voorzieningen en de huisarts. De inwoners zien daardoor kansen voor ouderenhuisvesting. De locatie is groot en geschikt voor een gemixt programma. Kleinere ontwikkelingen kunnen verkend worden op de locaties M1, M2, M3, M4 en M6. Deze locaties bieden samen met de locatie M8 voldoende ruimte om in de woonbehoefte van Oldekerk, Niekerk en Faan te voorzien.



Woningbouwstrategie Oldekerk, Niekerk en Faan

In het woonplan is de woonbehoefte en zijn de potentiële woningbouwlocaties in beeld gebracht. Het vervolg op dit woonplan is het opstellen van een woningbouwstrategie. Met een woningbouwstrategie bepalen wij op hoofdlijnen hoe de woningbouw de komende jaren wordt aangepakt in Oldekerk, Niekerk en Faan.

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