

Reactienota Dorpswoonplan

OLDEKERK/NIEKERK/FAAN

Inleiding

Op 11 juli is tijdens een informatieavond het woonplan voor Oldekerk, Niekerk en Faan gepresenteerd. Reacties op het concept woonplan konden tot en met 14 september 2024 schriftelijk ingediend worden bij de gemeente. Er zijn 12 reacties ingediend bij de gemeente. Twee reacties zijn door meerdere inwoners ondertekend. De reacties worden hierna samengevat, beoordeeld en er wordt aangegeven of er aanleiding is om het woonplan aan te passen.

Reactie over proces

In één reactie wordt het proces aan de orde gesteld. Er wordt een andere uitkomst van het proces verondersteld als omwonenden van een locatie beter waren betrokken en geïnformeerd over de documenten en de dorpsavonden. Er is nu dorpsbreed gevraagd naar de voorkeuren en mogelijke bezwaren van inwoners.

Reactie gemeente

Het proces van het woonplan is gericht op het zoeken naar geschikte locaties voor woningbouw in een dorp. Wij willen zoveel mogelijk dorpsbewoners bereiken en iedereen de kans geven om over het woonplan mee te praten. Bij de ontwikkeling van een locatie naar woningbouw wordt een locatiestudie en een haalbaarheidsonderzoek gedaan. Ook moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen om het omgevingsplan te wijzigen. Dit vervolgtraject kent een eigen participatieproces. Wij verplichten initiatiefnemers om de omwonenden van een locatie actief te betrekken in de planvorming. Daarnaast nemen wij pas een besluit over een ontwikkeling als voldoende participatie met de omgeving heeft plaatsgevonden.

Reactie over voorrang en leegstand

In één reactie wordt een vraag gesteld over voorrang aan kopers met binding aan het dorp. Daarnaast wordt een vraag gesteld over langdurige leegstand.

Reactie gemeente

Alleen met een huisvestingsverordening kunnen wij sturen op de woonruimteverdeling. De inzet van een huisvestingsverordening moet volgens de Huisvestingswet gemotiveerd worden in een woonvisie. Het uitgangspunt is het recht van vrije vestiging oftewel keuzevrijheid van woningzoekenden. Wij mogen dit recht alleen beperken door zwaarwegende redenen. Op dit moment hebben wij geen huisvestingsverordening. Bij de actualisatie van onze woonvisie gaan wij na of de inzet van dit instrument noodzakelijk is. Leegstand van woningen of andere gebouwen kan negatieve effecten hebben. Om deze reden vinden wij leegstand niet gewenst. De eerste verantwoordelijkheid voor het goed gebruiken van een woning of ander gebouw ligt bij de eigenaar. Zij bepalen wie er in hun woning woont. Ingrepen op het eigendomsrecht moeten wij goed motiveren. Gemeenten hebben een mogelijkheid om leegstand te regelen met een leegstandverordening. Wij hebben geen leegstandverordening. Bij de actualisatie van onze woonvisie gaan wij na of de inzet van dit instrument noodzakelijk is.

Reacties over locaties algemeen

Er zijn verschillende reacties over de locaties in het woonplan binnengekomen. Wij benoemen eerst een aantal algemene opmerkingen. Daarna gaan wij in op de reacties per locatie. Het volgende is opgemerkt:

1. Bouw niet alle open plekken vol, maar sluit aan bij de bestaande bebouwing.
2. Locatie achter het AOC aan de Kuzemerweg en locatie van de oude supermarkt staan niet op de kaart als potentiële woningbouwlocaties, maar zijn mogelijk wel geschikt.
3. Kledingzaak Bellinga als potentiële woningbouwlocatie is niet opgenomen in het plan.
4. Locaties nabij het centrum hebben de voorkeur.
5. Er zijn in de dorpen geschikte vrije kavels specifiek voor tiny houses.
6. Kijk naar uitbreiding aan beide kanten van de dorpen.

Reactie gemeente locaties algemeen

1. Inbreiding heeft de voorkeur boven uitbreiding, maar ook wij vinden dat niet elk stukje groen in het dorp volgebouwd moet worden. Het proces van de woonplannen geeft inwoners de mogelijkheid om actief mee te denken over geschikte en ongeschikte locaties. Op deze wijze hebben inwoners invloed op het behoud van waardevolle open plekken en stukken groen binnen de dorpen. Bij een locatiestudie en haalbaarheidsonderzoek voor een woningbouwontwikkeling beoordelen wij welke kwaliteit een open plek en/of het aanwezige groen heeft voor de leefomgeving. Uit nader onderzoek kan blijken dat de ontwikkeling van een locatie niet haalbaar of gewenst is.
2. Voor de locatie achter het AOC aan de Kuzemerweg gelden dezelfde overwegingen als voor locatie M5. Wij zien op dit moment kansen voor woningbouw op andere locaties ten noorden van de provinciale weg. Deze locaties worden als meer kansrijk en wenselijk beoordeeld.
Ons streven is om het voorzieningenniveau in de dorpen zo goed mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, faciliteren wij de transformatie van (voormalige) winkelpanden naar andere functies. Wij hebben beleid vastgesteld voor de transformatie van leegstaand vastgoed (winkel- of bedrijfspanden) naar wonen. Dit beleidskader is bedoeld voor de beoordeling van dergelijke verzoeken en geeft duidelijkheid hoe wij deze, met oog op de behoefte aan woonruimte, het behoud van functies en de leefbaarheid van de kernen, beoordelen. Overal in de gemeente zijn dus mogelijkheden voor nieuwe woningen in (voormalige) winkelpanden. Het beleidskader is te vinden op onze website: [Woningsplitsingen, transformatie gebouwen naar wonen en andere wooninitiatieven | Gemeente Westerkwartier](#)
3. Zie reactie 2.
4. De afstand tot het centrum speelt een rol bij het zoeken naar geschikte woningbouwlocaties. Locaties nabij het centrum en vooral voorzieningen zijn bijvoorbeeld geschikt voor ouderen. Daarom is de clustering van seniorenwoningen bij M8 als kans opgenomen in het woonplan.
5. Met het woonplan zoeken wij naar geschikte locaties voor meerdere woningen. De suggestie van de inwoners uit het dorp om de bouw van tiny houses in overweging te nemen, is opgenomen in het woonplan. Wij hebben beleid vastgesteld voor de realisatie van wooninitiatieven als tiny-houses of het toevoegen van nieuwe woningen op lege plekken. Zie reactie 2 voor dit beleidskader. Initiatieven die aan dit beleidskader voldoen, zien wij graag tegemoet,
6. Aan beide kanten van het dorp zijn locaties in overweging genomen. Met name aan de kant van Niekerk waren tijdens de eerste dorpsavond weinig locaties aangewezen. Dat is in het concept van het woonplan aangepast door M8 aan de oostkant van de dorpen toe te voegen.

Reacties over M1

- Locatie M1 is geschikt voor woningbouw omdat:
 - De locatie goed aansluit op de bestaande bebouwing.
- Locatie M1 is ongeschikt voor woningbouw omdat:
 - Het uitzicht van omwonenden beïnvloed wordt.
 - De locatie zoals hij nu ingetekend is, niet geschikt is.
 - Het behouden van doorzichten naar het achterliggende landschap belangrijk is.

M1 reactie gemeente

De locatie M1 heeft de kleur groen in het woonplan. Dit betekent dat het een locatie is die actief verkend kan worden op de mogelijkheden voor woningbouw. Op basis van een advies van het waterschap hebben wij besloten om de vorm van locatie M1 in het woonplan aan te passen. De westzijde van het perceel ligt laag en is niet geschikt voor woningbouw. De aangepaste M1 locatie komt volgens ons beter overeen met de woningbouwmogelijkheden op basis van de planologische analyse (water en bodem sturend).

- Met de woonplannen zetten wij in op een participatieproces waarbij wij samen met de inwoners van een dorp kijken naar geschikte woningbouwlocaties. We gebruiken dit proces om een goed en algemeen beeld te krijgen van potentiële ontwikkellocaties. Het woonplan is een eerste analyse van de mogelijkheden en de wensen van het dorp. Bij de ontwikkeling van een locatie naar woningbouw wordt een locatiestudie en haalbaarheidsonderzoek gedaan. Ook moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen om het omgevingsplan te wijzigen. In dit vervolgtraject maken wij een afweging tussen het maatschappelijk belang van woningbouw en de privébelangen van omwonenden. Het belang van het behoud van uitzicht betrekken wij in het vervolgtraject voor een plan.
- De aangepaste M1 locatie sluit volgens ons beter aan bij de woningbouwmogelijkheden op basis van de planologische analyse. Elke ruimtelijke ingreep vraagt vooraf om een goed stedenbouwkundige plan welke gebaseerd is op een gedegen ruimtelijke analyse. De doorzichten op het landschap zijn onderdeel van een nadere analyse in een locatiestudie en haalbaarheidsonderzoek.

Reacties over M2

- Locatie M2 is geschikt voor woningbouw omdat:
 - Het ruimtelijk een volstrekt logische woningbouwlocatie is.
 - Het te ontwikkelen terrein qua schaal en omvang prima bij de huidige 'stedelijke structuur' past.
 - De ontwikkeling van de locatie een positieve bijdrage kan leveren aan de woningbouwbehoefte en leefbaarheid van het dorp.
- Locatie M2 is ongeschikt voor woningbouw omdat:
 - De locatie klein is.
 - Het nu een mooie open plek in het dorp is.
 - Er bestaande functies aanwezig zijn waaronder tuinen van dorpsbewoners.

M2 reactie gemeente

De locatie M2 heeft de kleur groen in het woonplan. Dit betekent dat de locatie actief verkend kan worden op de mogelijkheden voor woningbouw.

- Wij zijn van mening dat de locatie groot genoeg is voor een ontwikkeling die aansluit bij de schaal en omvang van de dorpen. De locatie kan daarmee voorzien in een deel van de woningbehoefte.
- Niet alle open plekken binnen het dorp zijn geschikt voor woningbouw, maar voor deze locatie is beoordeeld dat er kansen liggen. De locatie ligt aan de rand van het dorp. Met een goede landschappelijke inpassing met voldoende groen kan het landelijke karakter in stand gehouden worden.
- De locaties in het woonplan zijn indicatief ingetekend. Dit betekent dat de precieze begrenzingen van woningbouwontwikkelingen niet vastliggen in het woonplan. Met name de agrarische percelen om en nabij M2 zijn mogelijk geschikt voor woningbouw.
- Bij de ontwikkeling van een locatie moet rekening gehouden worden met bestaande functies en de aanwezige kwaliteiten. Met een locatiestudie in een vervolgtraject wordt dit beter in beeld gebracht.

Reacties over M3

- Locatie M3 is ongeschikt voor woningbouw omdat:
 - Het nu een mooie open plek is in het dorp.
 - De aanwezige landschappelijk waarde negatief beïnvloed wordt.
 - Ontsluiting op aansluitende wegen niet wenselijk is.
 - Er vlakbij de locatie een agrarisch bedrijf aanwezig is.
 - Uitzicht van omwonenden beïnvloed wordt.

M3 reactie gemeente

De locatie M3 heeft de kleur groen in het woonplan. Dit betekent dat de locatie actief verkend kan worden op de mogelijkheden voor woningbouw.

- Niet alle open plekken binnen het dorp zijn geschikt voor woningbouw, maar voor deze locatie is beoordeeld dat er kansen liggen. De locatie ligt aan de rand van het dorp.
- Met een goede landschappelijke inpassing met voldoende groen kan het landelijke groene karakter in stand gehouden worden.
- Er zijn voldoende mogelijkheden voor een ontsluiting op omliggende wegen.
- De agrarische activiteiten zijn onderdeel van de planologische analyse en de afweging in het woonplan. Aan de noordkant van de dorpen liggen twee agrarische bedrijven. De milieuzones van deze bedrijven overlappen voor een deel M3. Het uitgangspunt is dat agrarische activiteiten niet onevenredig beïnvloed mogen worden door woningbouw en andersom (omgekeerde werking). De milieuzonering vraagt aandacht bij een nadere verkenning van deze locatie.
- Met de woonplannen zetten wij in op een participatieproces waarbij wij samen met de inwoners van een dorp kijken naar geschikte woningbouwlocaties. We gebruiken dit proces om een goed en algemeen beeld te krijgen van potentiële ontwikkellocaties. Het woonplan is een eerste analyse van de mogelijkheden en de wensen van het dorp. Bij de ontwikkeling van een locatie naar woningbouw wordt een locatiestudie en haalbaarheidsonderzoek gedaan. Ook moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen om het omgevingsplan te wijzigen. In dit vervolgtraject maken wij een afweging tussen het maatschappelijk belang van woningbouw en de privébelangen van omwonenden. Het belang van het behoud van uitzicht betrekken wij in het vervolgtraject voor een plan.

Reacties over M4

- Locatie M4 is geschikt voor woningbouw omdat:
 - De locatie aan de rand van het dorp ligt.
- Locatie M4 is ongeschikt voor woningbouw omdat:
 - Er vlakbij de locatie een agrarisch bedrijf aanwezig is.

M4 reactie gemeente

De locatie M4 heeft de kleur groen in het woonplan. Dit betekent dat de locatie actief verkend kan worden op de mogelijkheden voor woningbouw. De agrarische activiteiten zijn onderdeel van de planologische analyse en de afweging in het woonplan. Aan de zuidkant van M4 zijn twee agrarische bedrijven gevestigd. De milieuzone van het direct aangrenzende bedrijf overlapt voor een groot deel M4. Het uitgangspunt is dat agrarische activiteiten niet onevenredig beïnvloed mogen worden door woningbouw en andersom (omgekeerde werking). De milieuzonering vraagt aandacht bij een nadere verkenning van deze locatie.

Reacties over M5

- Het overleg met de provincie over deze locatie had beter gekund. Het was een potentieel geschikte woningbouwlocatie en nu de agrariër er komt, kan dat niet doorgaan.
- Locatie M5 is geschikt voor woningbouw omdat:
 - De planologische haalbaarheid overkomelijk is, hoewel de conclusie uit het woonplan niet tegengesproken worden, zijn er maatregelen te treffen om woningbouw mogelijk te maken.
 - Inwoners uit de dorpen positief zijn over de locatie.
 - De locatie voornamelijk afvalt vanwege het agrarisch bedrijf op M7.

M5 reactie gemeente

De locatie M5 heeft de kleur rood in het woonplan. Dit betekent dat de locatie eerst weinig kans heeft op woningbouw.

- Wij hebben periodiek overleg met de provincie. Naast woningbouw zijn er nog andere beleidsmatige doelstellingen waar de provincie aan werkt. De gemeentelijke en provinciale doelstellingen worden zoveel mogelijk op elkaar afgestemd.
- De planologische haalbaarheid is een deel van de overweging. Onze beleidsmatige input voor deze locatie is doorslaggevend. Wij zien mogelijkheden voor woningbouw op andere locaties ten noorden van de provinciale weg. Deze locaties worden als meer kansrijk en wenselijk beoordeeld.

- De input van inwoners is onderdeel van de afweging en is opgenomen in het woonplan.

Reacties over M6

- Locatie M6 is ongeschikt voor woningbouw omdat:
 - De landschappelijke waarde negatief beïnvloed wordt.

M6 reactie gemeente

De locatie M6 heeft de kleur groen in het woonplan. Dit betekent dat de locatie actief verkend kan worden op de mogelijkheden voor woningbouw. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij het niet gewenst om hier een grootschalige uitbreiding te realiseren. Een transformatie van het agrarische bedrijf is wel een mogelijkheid. De locatie is daarom aangeduid met een specifiek symbool in het woonplan.

Reacties over M7

- Locatie M7 is geschikt voor woningbouw omdat:
 - Deze locatie alleen afvalt omdat de provincie andere plannen heeft met deze locatie.
 - Daarmee een kwaliteitsverbetering kan worden gerealiseerd.

M7 reactie gemeente

De locatie M7 heeft eerst weinig kans op woningbouw. De locatie is in eigendom van de provincie en wordt ingezet voor andere provinciale doelstellingen. De locatie houdt daardoor een agrarische functie. Een agrarisch bedrijf belemmert woningbouw op deze locatie.

Reacties over M8

- Locatie M8 is geschikt voor woningbouw omdat:
 - De locatie aansluit op bestaande bebouwing.
 - De locatie zich bevindt aan de rand van het dorp.

M8 reactie gemeente

De locatie M8 heeft de kleur groen in het woonplan. Dit betekent dat de locatie actief verkend kan worden op de mogelijkheden voor woningbouw. Wij onderschrijven de positieve reacties over deze locatie.

Conclusie gemeente

Wij waarderen de ingediende reacties en hebben deze beoordeeld. De reacties zijn voor ons geen reden om de geschiktheid van de locaties te heroverwegen. Op basis van een advies van het waterschap en door nieuwe ontwikkelingen tijdens het proces hebben wij het concept van het woonplan aangepast. Als eerste hebben wij de vorm van locatie M1 in het woonplan gewijzigd. De aangepaste M1 locatie komt volgens ons beter overeen met de woningbouwmogelijkheden op basis van de planologische analyse. Daarnaast hebben wij de kleuraanduiding van locatie M7 gewijzigd van geel (achter de hand houden) naar rood (eerst weinig kans). De locatie heeft eerst weinig kans op woningbouw omdat het wordt ingezet voor andere provinciale doelstellingen.

De afwegingen met betrekking tot de locaties zijn zorgvuldig gemaakt en onderbouwd met inbreng van vakspecialisten en inwoners van het dorp. Met dit proces is een goed en algemeen beeld gekregen van de potentiële ontwikkellocaties in Oldekerk, Niekerk en Faan. Uiteraard hebben deze locaties nu nog geen juridische status en zijn er 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. Het woonplan is een eerste analyse van de mogelijkheden en de wensen van het dorp. Aan de hand van deze analyse hebben de groene locaties een streepje voor om als eerste actief te verkennen.