

## Bijlage 2: Uitwerking 2 casussen

Bij de uitwerking van de regels voor woningbouwmogelijkheden spelen een tweetal concrete verzoeken van uit de dorpen voor woningbouw, die op basis van het huidige beleid afgewezen zouden worden. Het gaat hier om

1. Zoutkamp: vraag om toevoeging van 20-30 levensloopbestendige woningen,
2. Wehe- den Hoorn; vraag om het toevoegen van woningen op de ‘ Ster-locatie’

Om te kunnen beoordelen hoe de beleidsregels uitpakken voor een dorp, zijn beide casussen langs de ‘meetlat’ gelegd.

### Uitwerking casus Zoutkamp

Indien we de beleidsregels toepassen op de vraag uit Zoutkamp dan kunnen we de volgende analyse maken en conclusies trekken:

Oorspronkelijke vraag: nieuwbouw 20-30 levensloopbestendige woningen op locatie “Beatrixstraat”/Heiploeg-terrein.

#### Criteria

Onderdeel	toelichting	beoordeling
Proces		
<i>dorpsvisietraject</i>	<p>Samen met dorpsbelangen is het traject opgestart om naar behoefte van en mogelijkheden in het dorp te kijken. Hieruit kwam naar voren dat er een kwaliteitsvraag is van gezinnen die willen doorstromen en een vraag van ouderen naar levensloopbestendige woningen (dit wordt bevestigd door het bewonersonderzoek van KAW)</p> <p><i>Feiten Zoutkamp per 1-1-2018:</i> <i>Aantal inwoners: 1214</i> <i>Aantal woningen: 586</i> <i>Aantal huishoudens: 562</i> <i>Zoutkamp heeft relatief iets meer inwoners in de leeftijdscategorie &lt;25 jr dan gemiddeld in de gemeente..</i></p>	Proces voldoet aan vereisten.
Inhoud		
<i>“ladder”</i>	<p>Naast de gevraagde locatie (ten noorden van de Beatrixstraat (1)) is inzichtelijk gemaakt op welke locaties nog meer ontwikkelingen (mogelijk) zijn (zie kaart hieronder):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- vm. school Wilhelminastraat (2); betreft een waardevol karakteristiek pand, waarvan op dit moment de mogelijkheden tot herbestemming worden onderzocht.</li><li>- vm. School De Schuit (3); leegstaande school in woonwijk, waar nog geen plannen voor zijn</li><li>- Woningbouwlocatie Woldringstraat (4) braakliggend terrein met woningbouwbestemming (tbv 9 woningen) tegenover ouderenflat.</li></ul>	Alle locaties bevinden zich in de bebouwde kom. Prioritering op basis van de ladder van duurzaamheid zou zijn; eerste prioriteit locatie 2, daarna locatie 3 dan locatie 4 en tot slot 1.
<i>Kwaliteit</i>	Per locatie is gekeken wat de meest geschikte/gewenste doelgroep is:	Prioritering op basis van doelgroep zou zijn:

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. doorstromers met kwaliteitsvraag; locatie is geschikt voor wat grotere woningen, eventueel aan het water</li> <li>2. (alleenstaande) jongeren tot ca 30 jaar; in pand kunnen ca 3 studio's gemaakt worden</li> <li>3. diverse doelgroepen: wonen &amp; werken of actieve ouderen (in appartementen in bestaande pand) doorstromers in ca 2 nieuwe vrijstaande woningen (na sloop huidige pand)</li> <li>4. ouderen; locatie is geschikt voor levensloopbestendige woning. (nadeel is dit opzicht is echter er de relatief grote tuinen).</li> </ol>	Eerst locatie 4: met levensloopbestendige woningen
Aantal	<p>De volgende aantallen zijn qua perceelsoppervlakte mogelijk:  Op locatie 1: 20-30 woningen (maar kan ook gefaseerd)  Locatie 2: maximaal 3; aangezien het hier gaat om herbestemming van maatschappelijk vastgoed telt dit aantal niet mee in de woningbouwaantallen  Locatie 3; maximaal 5 (qua grootte van het pand)  Locatie 4 maximaal 9 (qua bestemmingsplan).</p>	<p>Op basis van het gesteld % zouden er maximaal 12 woningen tot 2028 toegevoegd kunnen worden. Uit te voeren in tranches van 5 a 6 woningen per keer.  Huidige bestemmingsplan capaciteit: 9</p>
Zicht op afname	<p>Wierden en Borgen heeft recent 12 woningen gesloopt, waarvoor er 8 nieuwe levensloopbestendige woningen teruggebouwd zullen worden. In 2014 waren er per saldo reeds 2 woningen onttrokken aan de voorraad.</p> <p>Afname van de particuliere voorraad is nu nog niet aan de orde. Het leegstandspercentage zal goed gemonitord worden.</p>	<p>Bij de laatste meting in 2017 was leegstand nog geen 1% (hierin zijn de sociale huurwoningen die leegstonden tbv sloop niet mee gerekend).</p> <p>In 2018 stond 1,7% van de voorraad te koop.</p>

#### Eindconclusie/advies;

Er is een goed inzicht gekregen in de situatie in Zoutkamp en de wensen die hier zijn:

Er is een behoefte aan levensloopbestendige woningen en woningen die voldoen aan de kwaliteitsvraag van het dorp, die in de bestaande voorraad niet voldoende gerealiseerd kan worden.

Vanuit het woningmarktonderzoek is één van de belangrijkste aanbevelingen om de dynamiek c.q. de doorstroming op de woningmarkt terug te brengen. Dit kan het beste gerealiseerd worden door het toevoegen van producten die er voor ouderen niet zijn (zie ook bijlage 3 over woonconcepten voor ouderen).

Uitgaande van de beschikbare locaties en de gewenste toe te voegen producten komen we tot de volgende prioritering van locaties:

1. Wilhelminastraat
2. De Schuit
3. Woldringstraat
4. Beatrixstraat/Heiploeg terrein

Waarbij qua woningtype c.q. doelgroep wordt ingezet op:

- jongerenwoningen aan de Wilhelminastraat
- levensloopbestendige woningen te bouwen op de Woldringlocatie en
- vrijstaande woningen op de locatie Beatrixstraat.

De exacte invulling kan gebeuren op basis van een concreet plan van een ontwikkelaar.

Voor De Schuit is op dit moment nog geen concrete doelgroep voor ogen. Dit kan bijvoorbeeld een locatie voor wonen & werken zijn.

#### **Kaart met locaties**

**1 = Heiploegterrein; 2 = Wilhelminastraat; 3 = De Schuit; 4 = Woldringhstraat**



## Uitwerking Casus Wehe-den Hoorn

*Vraag: kan er woningbouw gepleegd worden op de Ster-locatie? Het bestaande pand dat aan de doorgaande straat in het dorp ligt, verloedert en het is gewenst dat hier een (andere) invulling aan wordt gegeven.*

Onderdeel	toelichting	beoordeling
Proces		
<i>dorpsvisietraject</i>	<p>Twee jaar geleden is dorpsbelangen een dorpsvisietraject gestart. Hieruit kwam naar voren dat de woningvoorraad verdund wordt door de corporatie en dat er vooral behoefte is aan goed wonen voor ouderen. <i>(dit wordt bevestigd door het bewonersonderzoek van KAW)</i></p> <p><i>Feiten Wehe-den Hoorn; per 1-1-2018:</i>  Aantal inwoners: 746  Aantal woningen: 371  Aantal huishoudens: 358  Er zijn geen bijzonderheden in bevolkingsopbouw. is gelijk aan gemiddelde voor gemeente</p>	Traject van dorpsvisie is gestart. Dit was destijds niet specifiek gericht op wonen. En biedt geen volledig inzicht in de behoefte van het dorp.
Inhoud		
<i>“ladder”</i>	<p>Naast de gevraagde locatie (De Ster(1)) is inzichtelijk gemaakt op welke locaties nog meer ontwikkelingen (mogelijk) zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Havenstraat; betreft braakliggende locatie aan de ‘rand’ van het dorp, waarop 3 woningen mogelijk zijn</li> </ul> <p>In het bestemmingsplan zit nog ruimte voor het toevoegen van een woning op een particuliere kavel aan de Mernaweg</p>	<p>Alle locaties bevinden zich in de bebouwde kom.</p> <p>Prioritering op basis van de ladder van duurzaamheid zou zijn; eerste prioriteit locatie van de Ster, daarna Havenstraat.</p>
<i>Kwaliteit</i>	<p>Per locatie is gekeken wat de meest geschikte/gewenste doelgroep is:</p> <p>De Ster: hier zijn diverse doelgroepen mogelijk.</p> <p>Havenstraat; hier bestaat de wens om levensloopbestendige woningen toe te voegen.</p>	<p>Prioritering op basis van doelgroep is afhankelijk van de beoogde doelgroep voor de Ster-locatie</p>
Aantal	<p>De volgende aantallen zijn qua perceelsoppervlakte mogelijk:</p> <p>Op locatie 1: oppervlakte gehele terrein is ca 1100m<sup>2</sup>.</p> <p>Locatie 2: 3 woningen</p>	<p>Op basis van het gesteld % zouden er maximaal 4 woningen tot 2028 toegevoegd kunnen worden.</p>
Zicht op afname	<p>Wierden en Borgen heeft recent 19 woningen gesloopt, waarvoor er 10 nieuwe levensloopbestendige woningen teruggebouwd zullen worden.</p> <p>Daarnaast zullen aan de Kerkstraat nog eens 6 gesloopt worden, de niet terug komen.</p> <p>Afname van de particuliere voorraad is nu nog niet aan de orde. Het leegstandspercentage zal goed gemonitord worden.</p>	<p>Bij de laatste meting in 2017 was leegstand nog geen 1% (hierin zijn de sociale huurwoningen die leegstonden tbv sloop niet mee gerekend).</p> <p>In 2018 stond 2,2% van de voorraad te koop.</p>

#### Conclusie/advies

Gezien de problematiek op de Ster locatie (bestaand gebouw dat verloedert), zou deze locatie voor woningbouw aangewezen kunnen worden. Op basis van de richtlijnen is het echter wenselijk dat er maximaal ca 4 woningen worden gerealiseerd. Naar verwachting kan de bouw en verkoop van 4 woningen de kosten, die moeten worden gemaakt voor afboeken en sloop van het huidige pand, niet dekken.