



gemeente  
**Het Hogeland**

## MEMO

Onderwerp: **Uitwerking beleidslijn nieuwe woningbouwinitiatieven**  
Zaaknummer:

Datum: 24 juni 2020  
Portefeuillehouder: M. de Visser

Naam steller: Tamara Wiersema & Saskia Reinders  
Contactgegevens: t.wiersema@hethogeland.nl

### Aanleiding

Op 26 november is in het college besproken hoe we met woningbouwinitiatieven willen omgaan en welke kansen er in de gemeente liggen met betrekking tot woningbouw. In de memo van 9 januari is aangegeven wat de conclusies waren en welke afspraken er zijn gemaakt. Deze memo licht de voortgang toe en doet het voorstel om alle woningbouwinitiatieven via één team te later verlopen.

### Afspraken van 9 januari 2020

In onderstaand overzicht staat weergegeven wie wat gaat oppakken en welke wethouder er voor verantwoordelijk is:

	Wat	Wie (ambtelijk)	wanneer	Wie (bestuurlijk)
A	College voorstel maken om wegingscriteria initiatieven vast te leggen	Tamara Wiersema	Januari	Mariette de Visser
B	Overzicht van actuele bouwkavels /projecten die al in de markt staan en/of gepland zijn	Wubbo Haaijer & Tamara Wiersema	Januari/februari	Mariette de Visser
C	Voorstel maken voor opstarten pilot	Roel Gosker & Marielle Bakema	Vanaf februari	Harmannus Blok

### Afspraken van 29 april 2020

Om duidelijkheid en slagkracht in de woningbouw te bevorderen wordt voorgesteld om alle woningbouwinitiatieven via één team binnen de gemeente te later verlopen. Dat betekent dat dit centrale team aan de voorkant van de planvorming zit; dus de afstemming doet met betrekking tot prioritering, planningen en programmeringen. De daadwerkelijke uitvoer (onderhandelingen, contracten, procedures en vergunningen) vinden dan binnen de betreffende teams in de staande

organisatie plaats. Dit centrale team heeft binnen het College één vast aanspreekpunt zodat over initiatieven snel bestuurlijke en ambtelijke afstemming plaats kan vinden.

	Wat	Wie (ambtelijk)	wanneer	Wie (bestuurlijk)
D	Team voor de coördinatie van de woningbouw aan de voorkant	Wubbo Haaijer & Tamara Wiersema	april	Mariette de Visser

## **Voortgang in de uitwerking en samenhang**

### Ad A. Voorstel afwegingscriteria

Voor het omgaan met kleinschalige, particuliere woningbouwinitiatieven zijn criteria opgesteld. Deze criteria zullen onderdeel gaan uitmaken van het totale afwegingskader in de woonvisie. In het door het college vastgestelde voorstel voor de afwegingscriteria is aangegeven welke vraagstukken nog nader uitwerking moeten krijgen. (zie collegevoorstel afwegingskader woningbouwinitiatieven)

De woonvisie zal zo veel mogelijk onderdeel worden van het Omgevingswetprogramma. Beide trajecten zijn van start gegaan.

### Ad B bouwplannen

Om te kijken welke kansen er liggen met betrekking tot de woningbouw is er inzicht nodig in de vraag en in het aanbod in de gemeente. Daarom is een inventarisatie gemaakt van de actuele en geplande bouwplannen (zie bijlage I). Er is bekeken welke doelgroepen deze locaties trekken, waar ze vandaan komen en welke vraag er in de regio is. Uit deze analyse blijkt het volgende:

- Ongeveer de helft van de inwoners komt uit de plaats zelf of uit een omliggend dorp. In Ter Laan komt ongeveer 1/3 uit Groningen. In Munster is dat 15%. Wel zie je daar dat de woningen die achter worden gelaten weer bewoond worden door mensen uit Groningen (exacte cijfers ontbreken). In Ter Laan is het merendeel van de kopers tussen de 30 en 50 jaar.
- Het beeld is dat de woningzoekenden in de uitleglocaties wat jonger zijn dan de mensen die naar onze gemeente komen voor het dorpse wonen.
- De kavels die er zijn in Bedum en Winsum worden goed verkocht. Adorp is een collectief initiatief. De verwachting vanuit het RGA onderzoek is dat de vraag de komende jaren ook in de regio Noord-Oost hoog zal zijn en dat er ruimte is voor meer woningen dan in de bestaande afspraken staan. Tevens wordt ook aangegeven dat dit een kwetsbaar gebied blijft, zowel qua fluctuaties in de vraag als qua bestaande woningvoorraad. Er moet dus ook gefaseerd en flexibel worden blijven gepland.
- We zien enerzijds nog steeds een kwaliteitsvraag van kopers. In het RGA onderzoek kwam naar voren dat 68% van de mensen die op zoek waren naar een woning in één van de volledige kernen in Noord-Oost een tweekapper of vrijstaande woning wilden. Anderzijds zal er ook meer vraag komen naar levensloopbestendige woningen en kwalitatief goede woningen voor kleine huishoudens.

### *Voorgestelde aanpak:*

Naar aanleiding van bovenstaande inventarisatie is het voorstel om de woningbouw langs drie lijnen te stimuleren:

#### *I Ontwikkelen bestaande gemeentelijke (Uitleg) locaties*

Start Munster fase 2 en 3 en Folkerda in Bedum zo snel als mogelijk op en breng de plannen in procedure. Realistisch gezien betekent dit dat de locaties eind 2021 bouwrijp kunnen zijn. Nieuwe locaties vergen een lange aanloop tijd en zullen niet bijdragen aan de wens om snel te kunnen inspelen op de huidige vraag.

Het voorstel is om niet alle plancapaciteit vast te leggen in grote uitbreidingslocaties. Om flexibel mee te kunnen bewegen is er voldoende restcapaciteit nodig, zodat er ook ruimte is voor kleinschalige initiatieven. Het advies is om 1/3<sup>e</sup> van de capaciteit als vrije capaciteit te houden. Daarmee bedoelen wij: niet tevoren in contracten of locaties uit te geven (zie bijlage II voor de uitwerking hiervan voor Bedum en Winsum). Bij de verdeling van de vrije capaciteit willen we de RGA grenzen loslaten en één 'pot' maken die ingezet kan worden voor hele gemeente. Dit verhoogt de flexibiliteit om in te spelen op vragen uit de markt.

### *II Inspelen op actuele vraag uit markt*

Een andere lijn om meer woningbouw te kunnen realiseren zou kunnen zijn het meer toestaan van particuliere initiatieven. Hierbij blijven we wel toetsen aan de verstedelijkingsladder (en ons afwegingskader), maar zouden dan eerder ja zeggen op het moment dat het een reële vraag is uit het dorp. Een effect hiervan kan wel zijn dat dit het proces van "uit de markt vallen" van incurante woningen versnelt.

Er moet dan ook een beleidslijn naast gezet worden van stimulering van transformaties, samenvoegingen en sloop. Los van wat we toevoegen zal de herstructureringsopgave van de bestaande voorraad sowieso een grote opgave worden. Deze beleidslijn zal in de woonvisie verder vorm krijgen.

### **III Profileringsvoorstel**

Qua communicatie willen we graag insteken op het positioneren van gemeente als aantrekkelijke woon en leef gemeente vlak boven de stad Groningen.

Met de ruimte om te wonen, werken, recreëren en ondernemen. Wij hebben een prachtig aanbod aan kavels, koop- en huurwoningen en een goede ontsluiting ook met het openbaar vervoer.

De positionering is tweeledig wij willen graag door nieuwe inwoners van Het Hogeland gezien worden als potentiële leefomgeving. Daarnaast willen wij zeker ook jongere generaties koesteren en ruimte bieden door ook voor hen passende woonvoorzieningen te creëren. Deze positionering werken wij in het vervolg uit door een concreet plan hiervoor op te stellen met de diverse doelen en doelgroepen. Te denken valt aan on- en offline marketing in combinatie met video.

Op dit moment loopt de afstemming met actie vanuit EZ ( Harrie Hoek) over communicatiestrategie gericht op 'wonen aan het spoor'. Bij voorkeur moet deze strategie aansluiten bij de verstedelijkingsstrategie van Groningen. Aandachtspunt is echter dat je gebieden wellicht uitsluit die niet aan het spoor liggen (en zo op achterstand zet). Bovendien is er nog geen strategie vastgesteld voor de regio.

Tot slot vindt ook overleg met de woningcorporaties plaats om gezamenlijk op te trekken bij de communicatie boodschap en hen bijvoorbeeld de mogelijkheid om hun aanbod op de website van grondzaken te plaatsen (vb: Eenrum)

### Ad C: Pilot opstellen omgevingsdeelplan

Als pilot wordt een omgevingsplan uitgewerkt voor een bepaald gebied. In de 'Rapportage onderzoek pilot omgevingsplan' van 18 maart 2020 staan de bevindingen van het onderzoek naar een geschikte

locatie voor deze pilot. Als gebied is gekozen voor het dorp Wehe den Hoorn. Alle gebiedsgerichte aspecten die in het dorp spelen zullen een plekje te krijgen in het omgevingsplan .

In die rapportage wordt geconcludeerd dat een Pilot voor het opstellen van een Omgevingswet-deelplan geen versnelling betekent voor woningbouw. Om die reden wordt voorgesteld om af te zien van een dergelijke pilot en de uitkomsten van deze rapportage over te dragen aan het centrale team zodat zij kan beoordelen welke van de daarin genoemde initiatieven geschikt is om mee te nemen in de vraag van de RGA om globaal aan te geven hoe we als gemeente de woningbouwopgave vorm kunnen geven.

#### Ad D: Coördinatie binnen de organisatie

##### Aanleiding

Er spelen veel vraagstukken op het gebied van wonen en woningbouw. Naast de extra aantallen woningen die voortvloeien uit het onderzoek van RGA en de vraag hoe we deze voor onze gemeente gaan inzetten, lopen ook de trajecten voor de woonvisie, de pilot omgevingsplan, versterkingsplannen/lokale programma plannen, locatieonderzoek MFA Bedum en de verstedelijkingsstrategie voor Groningen.

Om de bovenstaande opgaven goed integraal (als horizontale verbinding tussen de disciplines/teams) te kunnen afstemmen wordt voorgesteld om met een opgave team Wonen te werken. Hierdoor is het voor iedereen duidelijk waar (nieuwe) ontwikkelingen m.b.t. wonen afgestemd en besproken kunnen worden.

##### Opgave/doel van het team;

*Afwegen van de gewenste prioritering, programmering en afstemming in de planning van de verschillende woningbouwontwikkelingen.*

##### *In het opgave team;*

- *Komen alle vragen binnen over ontwikkelingen op de woningmarkt*
- *Wordt verkend wat de opgaves zijn en welke ontwikkelingen er zijn*
- *Wordt kennis gedeeld over behoefte/vraag, locaties en benodigde procedures.*
- *Worden waar nodig linken gelegd met aanpalende (opgave)teams (gebiedsontwikkeling en gebiedsplannen, bereikbaarheid, duurzaamheid, woonzorginitiatieven etc).*

Voordeel van deze werkwijze is dat we de lijnen kort houden, de focus kunnen vergroten, informatie wordt samengebracht en er meer continuïteit ontstaat.

##### Afbakening;

- Voor het bespreken welke koers er in een dorp is of nodig is, bestaat een apart (gebiedsontwikkelings)overleg. Waar nodig worden woningbouwontwikkeling ook daar ingebracht en besproken.
- Individuele/ maatwerk vragen blijven binnenkomen via de reguliere kanalen via RO. Hoe we met dit soort initiatieven omgaan is in het afwegingskader vastgelegd.
- Voor woonzorginitiatieven is een apart team die afweegt of we aan de diverse initiatieven kunnen en willen meewerken.
- De uitvoer van projecten blijft bij de (huidige) projectleiders en teams liggen.

##### Betrokken disciplines:

- Beleid wonen (Tamara; eerste aanspreekpunt)
- Grondzaken(Wubbo; eerste aanspreekpunt)
- RO beleid (Ria (zij is ook projectleider van de pilot omgevingsplannen)
- programmaleiders omgevingswet en aardbevingen (Roel, Nanda?)
- waar nodig aangevuld met projectleiders centrumplannen, versterking en omgevingswet (Lourens, Frank, Annita, Jaap en Marielle) en
- waar nodig aangevuld met Communicatie (Mascha)

Afstemming;

- Het team komt eens in de maand samen.
- Dit team koppelt de voortgang (maandelijks) terug aan Mariette de Visser.
- Eens in de 2 maanden vind bestuurlijk overleg plaats met Mariette de Visser, Eltjo Dijkhuis, Harmannus Blok, Wubbo Haaijer en Tamara Wiersema.

Werkwijze, frequentie van samenkomen en betrokken mensen wordt elk half jaar tegen het licht gehouden om te kijken of dit nog voldoet.

Hoogachtend,  
Het college van B&W,

H.J. Bolding  
burgemeester

P.P.M. van Vilsteren  
secretaris

**Bijlage I; overzicht woningbouwlocatie gemeente Hogeland**

locatie	toevoeging	bijzonderheden
Ambachtsschoolstraat Uithuizen Oude Tiltsterweg 23, Uithuizen	100 zorgwoningen	ambitiedocument Beschermd Wonen Uithuizen
Project Oosterhuisen Baflo	10 kavels	Buizerd uitbreidingslocatie,
project Trekweg Ulrum	3 kavels in verkoop	Ceres
De Laan Zuid, Warffum	29 woningen 1 <sup>e</sup> fase	Woonrijp, waarvan 4 met optie
De Laan Zuid Warffum	19 woningen 2 <sup>e</sup> fase	word gedeeltelijk parkeerterrein en mogelijk tijdelijk schoolgebouw
Ds. Uilkensstraat Eenrum	3 kavels in verkoop	kavelverkoop door W&B
project Ter Laan 4a	17 woningen	Fuut, Smient te Bedum
Project Ter Laan 4b	83 woningen	Start 2020; Poelsnip
Almersma Uithuizen	25 woningen	Gruyslaan
project Boogplein Winsum	21 woningen	Hoofdstraat West 6
Hooilandseweg 35 Roodeschool	2 woningen	naastgelegen: v Speijkstraat
Leeuwstraat 12 Uithuizen	24 appartementen	waarschijnlijk onzelfstandige woningen
Munster fase 2 en 3, Winsum	71 woningen	
Project Oosterlaagte Leens	32 kavels in verkoop	
S.H. Woldringhstraat Zoutkamp-	8 woningen	-
Nijverheidsweg Uithuizen	8 woningen	combinatie wonen en werk
Tilweg 7 Roodeschool	4 woningen	-
Van Speijkstraat 9 Roodeschool	3 gezinswoningen	-
Willem de Merodelaan Uithuizemeeden	31 woningen	

Bron: overzicht toevoeging en onttrekking Het Hogeland, peildatum 1 jan 2020

## Bijlage II Uitwerking verdeling plancapaciteit

Het nieuwe RGA rapport geeft aan dat er extra vraag verwacht wordt in de regio als de stad niet voldoende kan bij bouwen. Zoals het nu lijkt gaan ze uit van het middenscenario, waarbij de stad 15.000 woningen bouwt tot 2029.

Voor Bedum betekent dit het volgende;

Vraag naar 370 woningen -240 (reeds opgenomen in oude afspraken 2017-2030 (waarvan we weten dan dit getal niet helemaal actueel is, want gebaseerd op oude lijsten) = **130** woningen extra te plannen.

Hiervan zouden dan 86 projectmatig toe te wijzen en plannen zijn (eventueel te verdelen over meerdere dorpen) en 44 naar de vrije capaciteit. Dat kan gebruikt worden voor bijv. woon-zorginitiatieven, kleinschalige projectmatige bouw of enkelvoudige toevoegingen.

Het RGA rapport geeft daarnaast aan dat na 2030 er een huishoudensvermindering is van -75. In het geval van Bedum, dicht bij de stad, met voldoende aantrekkingskracht op jongeren en gezinnen, gaan wij die op dit moment niet in mindering brengen. Monitoring is wel nodig.

In het geval van Winsum:

Het middenscenario geeft aan dat er toegevoegd kan worden:

480 woningen -200 opgenomen in RGA planning 2017-2030 = 280 woningen

Bij Winsum geldt dat de bevolkingsprognoses in het laatste onderzoek erg hoog zijn in vergelijking met de historische cijfers en voorgaande voorspellingen. Daarom gaan we er voorzichtiger mee om dan in Bedum. De voorspelling in het laatste RGA onderzoek is dat er na 2030 200 huishoudens minder zullen zijn. In onze berekening gaan we uit van de helft.

Dat maakt de optelling:  $280 - 100$  (afname huishoudens) = 180 woningen naast datgeen wat nu al gepland staat.

Uitgaande van dezelfde verdeling als beschreven bij Bedum, reserveren we  $\frac{2}{3}$  e voor projectmatig in te plannen (=120) en  $\frac{1}{3}$ e (60) voor vrije capaciteit.

### Uitgangspunten verdeling plancapaciteit

Bij de verdeling van de vrije capaciteit willen we de RGA grenzen loslaten en één 'pot' maken die ingezet kan worden voor hele gemeente. Dit verhoogt de flexibiliteit om in te spelen op vragen uit de markt.

#### Overwegingen bij toedeling

- Lig locaties langs spoor of breder (netwerk idee); Bereikbaarheid (stations + afstand tot de stad; , (basis)voorzieningen (WLP omschrijving; school, huisarts, supermarkt, dorpshuis (centrumdorp)), Fiets: 15 km (nog niet berekend op elektrische fiets): dit is al bedacht in RGA. (netwerk analyse checken).
- Meerwaarde voor ontwikkelingskoers voor dorp
- Uitbreiding versus inbreiding (Zit er maximum aan aantal? )

#### Locatie ideeën aangedragen bij RGA

Toelichting: Nieuwe Locaties: tot 2030; (nog te plannen obv middenscenario:  $130 + 280 = 410$  )

- De gekozen locaties hebben zowel elementen van het ontspannen verstedelijkingsmodel in zich als die van de netwerk gedachte.
- In onderstaand overzicht zijn de nieuwe, extra, mogelijkheden tot woningbouw opgenomen, die nog niet in de huidige planning waren opgenomen. Voor een groot deel zijn dit **niet afgestemde** ideeën (deze ideeën moeten dus nog niet in de dorpen terecht komen).
- We kiezen er voor om een relatief grote restcapaciteit aan te houden, zodat we flexibel kunnen inspelen op de vraag die zich de komende jaren voordoet.
- Centrumpannen o.m. gericht op realisatie van appartementen voor ouderen in de dorpskern > doorstroming starterswoningen elders in het dorp
- Plannen buiten RGA-grenzen zijn gericht op ; Bedienen van een lokale woningbehoefte vraag > benadrukken van het verschil in kwaliteiten in de regio
- Nadruk ligt op kleinere locaties met kwaliteit & transformaties en herbestemmingen. In het Hogeland komen veel winkelpanden, schoolgebouwen, kerken en ander maatschappelijk vastgoed leeg. Vaak is hier de wens om woningen toe te voegen. Hier kan dan sprake zijn van verdichting van aantal woningen (bestaande plannen lenen zich er niet voor om de woningdichtheid te verhogen).
- De gewenste woonkwaliteit is mede afhankelijk van de locatie. We zetten sowieso in op gemengde wijken en buurten. Die zowel ruimte bieden voor de eigen ouder wordende bevolking als voor gezinnen die een kwaliteitsslag willen maken. Nabij de stad (ca 15 min.) zien we een grotere vraag van jonge stellen in de betaalbare sector. Op iets meer afstand (20-30 min) zien we meer vraag van mensen die meer kwaliteit vragen (ruim en groen wonen).

Locatie /plan	aantal	bijzonderheden
Bedum; Folkerda	86	Uitleglocatie
Centrumplan Bedum	20	Herstructurering
Zuidwolde, kerk	5	Herbestemming kerk
Zuidwolde, uitleg	26	Uitleg nabij stad
Winsum; herstructurering ten oosten van centrum	25	Inbreiding / Transformatie bedrijventerrein
Centrumplan Winsum	15	Herstructurering
Sauwerd	30	Uitleglocatie langs spoor
Centrumplannen Uithuizen/Uithuizerveen	35	Herstructurering/transformatie winkelbestand
Overig Het Hogeland herstructurering/herbestemming/ lokale vraag	65	getekend in de kaart ten noorden van Winsum
Restcapaciteit nieuw	103	Niet ingetekend, te verdelen over locaties op goede bereikbaarheid stad
<b>Totaal</b>	<b>410</b>	

Nb: de weergegeven aantallen geven een richting aan. Dit zijn geen harde aantallen, maar wel samenhangend. Het veranderen van het aantal op de ene locaties heeft gevolgen voor de andere.

In de woonvisie zullen we richting moeten geven op welke ontwikkelingen we in willen zetten.