

Gemeenteraad Aa en Hunze

Onderwerp : Informatie voortgang woningbouw**Gieten**, 18 april 2023**No.** : 2023-010594**Behandeld door** : J. Botter**Bijlagen** : -**Doorkiesnummer** : (0592) 26 65 02**Uw brief van** : -**Uw kenmerk** : -

Geachte leden van de Raad,

Er moet veel gebeuren als het om woningbouw gaat, ook in Aa en Hunze. We willen u met deze brief informeren over wat er al gebeurt en wat eraan zit te komen. Er komen woningen voor jongeren die graag op de plek willen wonen waar ze zijn opgegroeid. En ook voor senioren die willen blijven wonen waar ze hun familie, vrienden en sociale leven hebben. Kortom, voor de lokale woonbehoefte.

Sinds het vaststellen van de woonvisie in 2021 hebben we niet stil gezeten. Met de woningcorporaties hebben we kaderafspraken gemaakt voor het toevoegen van 70 tot 100 sociale huurwoningen. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat er meer sociale huurwoningen nodig zijn, namelijk 115. Hierover maken we dit jaar afspraken met de woningcorporaties.

Het afwegingskader woningbouw is vastgesteld. Hiermee worden woningbouwinitiatieven beoordeeld op kwaliteit en passendheid. We hebben in de dorpen Eext, Gasteren, Spijkerboor, Gasselternijveen en Gieterveen gesprekken gevoerd over de toekomst van het wonen in hun dorp. Een gesprek met Eexterveen wordt gepland. Hier komen initiatieven uit voort waarbij inwoners verantwoordelijkheid nemen en de gemeente een faciliterende rol heeft. Voor kernen waar we zelf geen of ongeschikte gronden hebben en deze wel zouden willen hebben, sturen we aan op grondaankoop.

In deze brief zetten we de stand van zaken van de woningbouwopgave op een rij. We geven in een totaaloverzicht per deelgebied aan wat de lokale woningbouwopgave is, voor hoeveel woningen er al plannen lopen of nog in de pijplijn zitten en wat ons de komende jaren nog te doen staat. We pakken het gestructureerd aan met een programmteam dat één opdracht heeft: woningbouw!

Woonvisie 2020+ en het Addendum

Basis voor de woningbouwopgave zijn de Woonvisie 2020+, welke is vastgesteld in het voorjaar van 2021 en het Addendum op de Woonvisie 2020+, door Uw raad vastgesteld op 6 april jl. Voor de komende 10 jaar maken we plannen voor 1040 woningen om tot 2031 concreet 830 woningen toe te kunnen voegen. Van deze 830 woningen zijn tenminste 150 woningen gericht op het huisvesten van senioren en starters op de woningmarkt. We programmeren dus ruimer. En daar willen we haast mee maken.

Afbakening

Met harde plancapaciteit bedoelen we plannen met een door de gemeenteraad vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan. Bij zachte plancapaciteit gaat het om plannen waarvoor de bestemmingsplanprocedure al is of nog moet worden gestart en die nog niet door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Daarnaast zijn er nog woningbouwplannen in een initiatieffase, ook wel 'potloodplannen' genoemd. Dit omdat deze plannen vaak nog niet concreet zijn uitgewerkt en ook nog niet gedeeld zijn met de omgeving.

Stand van zaken uitvoering woningbouwopgave

Hieronder geven we, zowel voor de gemeente als geheel als per deelgebied de benodigde aantallen voor de periode 2021-2031 weer, de gerealiseerde woningen, de onderverdeling in harde, zachte en potloodplannen en de nog in te vullen resterende vraag.

In het addendum op de woonvisie is benoemd in welke vier deelgebieden de aantallen woningen moeten landen. Hierin onderscheiden we de deelgebieden 1. Gieten en omgeving, 2. Annen en omgeving, 3. Gasselternijveen en omgeving en 4. Rolde en omgeving.

Het deelgebied Gieten en omgeving bestaat uit de grotere kern Gieten en Gieterveen.

Het deelgebied Annen en omgeving bestaat uit 14 kernen: de grotere kern Annen en de kernen Anloo, Anderen, Annerveenschekanaal, Nieuwediep, Eext, Eexterveen, Eexterveenschekanaal, Eextertzandvoort, Gasteren, Nieuw Annerveen, Oud Annerveen, Schipborg en Spijkerboor.

Het deelgebied Gasselternijveen en omgeving bestaat uit de kernen Gasselte, Gasselternijveen en Gasselternijveenschmond.

Het deelgebied Rolde en omgeving bestaat uit 16 kernen: de grotere kern Rolde, Grolloo, Balloo, Balloërveld, Vredenheim, Schoonloo, Amen, Eekehaar, Nijlande, Deurze, Geelbroek, Marwijksoord, Papenvoort, Nooitgedacht, Eleveld en Eldersloo.

Tabel: stand van zaken uitvoering woningbouwopgave 2021-2031

Deelgebied	Behoefte incl. 30% overprogrammering	Gereed	Hard	Zacht	Totaal gereed, hard en zacht	Tekort na gereed, hard en zacht	Potlood	Totaal gereed, hard, zacht en potlood	Tekort na gereed, hard, zacht en potlood
Gieten en omgeving	175	23	46	121	190	-15	77	267	-92
Annen en omgeving	250	27	18	145	190	60	4	194	56
Gasselternijveen en omgeving	165	12	15	32	59	106	16	75	90
Rolde en omgeving	300	84	58	95	237	63	31	268	32
Extra impuls starters en senioren	150	-	-	-	-	150	-	-	150
Totaal	1040	146	137	393	676	364	128	804	236

Toelichting op de tabel

In de periode 2021 tot en met de eerste maanden van 2023 zijn er in totaal 146 woningen netto toegevoegd in de gemeente, waarvan 69 in 2021, 65 in 2022 en 12 in de eerste maanden van 2023. Deze aantallen liggen enkele tientallen hoger dan in de jaren daarvoor: in 2018 werden er netto 41 woningen toegevoegd, in 2019 47 woningen en in 2020 42 woningen.

Er is op dit moment een totaal aan harde en zachte plancapaciteit voor 530 woningen, waarvan 137 in harde plannen en 393 in zachte plannen. De plancapaciteit is verdeeld over de verschillende deelgebieden. In de meeste deelgebieden is, aanvullend aan de huidige harde en zachte plannen, nog wel toevoeging nodig. Voor Gieten en omgeving lijkt het tekort aan plancapaciteit minimaal te zijn. Daar is het vooral goed te kijken welke plannen prioriteit hebben in de uitvoering.

Als alle harde, zachte en potloodplannen die nu bij de gemeente bekend zijn door zouden gaan is er tot 2031 nog een tekort aan woningbouwplannen voor 236 woningen. Echter, een deel van de zachte en potloodplannen zal mogelijk niet tot wasdom komen. Daarom is er vooralsnog nog voldoende ruimte voor nieuwe kleinschalige ontwikkelingen.

Bij de besluitvorming over het addendum op de Woonvisie op 6 april jl. heeft uw raad besloten een extra impuls te geven aan het bouwen van 150 woningen voor starters en senioren. De toedeling van deze aantallen over de 4 deelgebieden wordt in het woningbouwprogramma nog nader uitgewerkt.

Een greep uit de projecten per deelgebied

Hierboven wordt ingegaan op de cijfermatige stand van zaken: de aantallen. Hieronder willen we een beeld geven van de verschillende initiatieven die worden ondernomen in de deelgebieden. Het gaat om een aantal mooie voorbeelden van plannen die gerealiseerd zijn sinds het vaststellen van de woonvisie, maar ook om plannen die momenteel lopen of nog in de pijplijn zitten. We benoemen hieronder niet alle initiatieven die op dit moment in de verschillende kernen worden ontwikkeld. Het gaat uitdrukkelijk om een greep uit de projecten.

1. Gieten en omgeving ('vlek' Gieten):

Op grond van het bestemmingsplan Gieten kunnen aan De Wiemel nabij het voormalige Udematerrein nog 27 appartementen worden gerealiseerd, verdeeld over 3 woongebouwen. De grondeigenaar heeft hiervoor nog geen concreet bouwplan ingediend. Wij zullen met de eigenaar in contact treden om de voortgang te bespreken.

Op de 'locatie Vlieghuis' in het centrum van Gieten zijn afgelopen najaar 12 grondgebonden woningen van het type twee-onder-één-kap in gebruik genomen (8 levensloopbestendige woningen en 4 eengezinswoningen). Eind december 2022 is een energie-neutrale twee-onder-één-kap-woning aan de Middendorp in Gieten opgeleverd. Op een voormalig particulier hertenkampje ten zuiden van de begraafplaats in Gieten worden op dit moment 10 vrijstaande woningen gebouwd (Vrijheidshof 1/m 10).

Woningstichting De Volmacht heeft op het perceel Naweg 10a/b in Gieten 3 twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd, waarin 6 levensloopbestendige huurwoningen voor senioren zijn ondergebracht. Deze woningen zijn per 1 maart 2022 in gebruik genomen.

Verder heeft De Volmacht het perceel Asserstraat 5 in Gieten verworven ten behoeve van woningbouw. Er is een principeverzoek ingediend voor een stedenbouwkundig plan dat voorziet in 33 nieuwe grondgebonden sociale huurwoningen (deels levensloopbestendig), waarvan 8 woningen worden gerealiseerd in de te behouden karakteristieke boerderij. Het principeverzoek is momenteel in behandeling.

Ook heeft uw raad op 23 maart 2023 het bestemmingsplan vastgesteld voor de herstructurering van de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst in Gieten. De Volmacht gaat in deze deelgebieden na sloop 52 nieuwe duurzame woningen realiseren, waarvan 46 levensloopbestendig.

De eigenaar van het perceel Schoolstraat 4 heeft een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een nieuw hoofdgebouw met hierin 4 zelfstandige woningen (kleine studio's voor starters) op dit perceel. Onderdeel van dit principeverzoek is ook het planvoornemen om een woongebouw met 14 appartementen te realiseren op de percelen Schoolstraat 3 t/m11 in Gieten. Ook dit principeverzoek is momenteel in behandeling.

Ons college heeft op 15 december 2022 besloten in principe planologisch medewerking te verlenen aan een door de eigenaar ingediend plan dat voorziet in de transformatie van het voormalige hotel Braams met 41 hotelkamers, een café-restaurant en een grote feestzaal naar een hoofdgebouw met een (kleinschalige) horecafunctie en 22 appartementen en een losstaand bijgebouw met 5 grondgebonden woningen. Het plan voorziet in een zeer gevarieerd woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen. Dit plan wordt op dit moment door de ontwikkelende partij verder uitgewerkt.

Om in de actuele woningbehoefte van Gieterveen te voorzien is een gemeentelijke woningbouwontwikkeling aan het Vonderpad in Gieterveen in voorbereiding. Er kunnen in totaal 40 woningen worden gebouwd, in fasen te realiseren. In 2024 starten we met het bouw- en woonrijp maken van het eerste deel van het plangebied voor 20 woningen.

Voor de locatie Veenakkers 23 in Gieterveen (voormalig Camping 't Gietertje) heeft uw raad op 17 juni 2021 een bestemmingsplan vastgesteld dat de bouw van 4 vrijstaande woningen mogelijk maakt.

2. Annen en omgeving ('vlek' Annen):

In de kern Annen wordt op dit moment op het perceel Zuidlaarderweg 99 een herinvulling van een voormalig boerderijpand bewerkstelligd. Hier komen in de voormalige boerderij (het hoofdgebouw) 5 appartementen. Deze appartementen zijn, mede gezien de ligging vlak bij het winkelcentrum, zeer geschikt voor de doelgroep senioren.

Aan de Zuidlaarderweg 93 in Annen is in 2021 een bestaande woning afgebroken en daarvoor in de plaats is een twee-onder-een-kapwoning, voor en door starters op de woningmarkt gerealiseerd.

Om in de actuele woonbehoefte van Anloo te voorzien is een gemeentelijke woningbouwontwikkeling aan de Raatakkers (Raatakkers 2^e fase) te Anloo in voorbereiding. Insteek is dat de ontwikkeling door inwoners wordt uitgevoerd in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Het herontwikkelingsproject 'Lanjouw-Vedder' aan de Stationsstraat 3a en Kampstraat 1 in Eext is in een afrondende fase van het bestemmingsplan. Het plan voorziet in de realisatie van 15 woningen, voornamelijk voor starters en senioren. Binnen afzienbare tijd wordt het bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan uw raad.

3. Gasselternijveen en omgeving ('vlek' Gasselte):

In Gasselternijveen werken we, in goed overleg met de Dorpscoöperatie, aan de nieuwe invulling voor de percelen Vaart 7 en 11. Het doel is de bestemming om te zetten naar een woonbestemming en hier maximaal 7 woningen toe te voegen, waarvan 50% sociale woningbouw. De verwachting is dat voor het zomerreces 2023 concrete stappen zijn gezet in de verkoop ten behoeve van deze ontwikkeling. De aansluitende ontwikkeling voor de percelen Vaart 3 en 5 is, in afwachting van de privaatrechtelijke afspraken, 'on hold' gezet.

4. Rolde en omgeving ('vlek' Rolde):

Aan de Hoofdstraat 12 in Rolde wordt een plan voor transformatie ontwikkeld. Het is de bedoeling om de bestaande bovenwoning boven de pizzeria om te vormen tot twee appartementen en de oude bowlingbaan te transformeren naar drie grondgebonden woningen. Het plan wordt vergund met een reguliere omgevingsvergunning omdat de kruimelregeling toegepast kan worden. Het is een mooi voorbeeld van transformatie van een pand dat in verval is geraakt, waarbij een belangrijke slag in kwaliteitsverbetering wordt gemaakt op deze belangrijke zichtlocatie langs de doorgaande weg. De locatie wordt geschikt geacht voor appartementen, omdat het in het centrum van Rolde is, nabij voorzieningen.

Aan de Burgemeester Reijndersstraat 30 in Rolde wordt op de locatie van een bedrijf een plan ontwikkeld voor 7 appartementen in de vorm van een grote kapschuur. Het gaat om een inbreidingslocatie dicht bij het centrum van Rolde, wat het geschikt maakt voor appartementen.

In Grolloo is door inwoners een plan voor 12 zorgwoningen voor senioren uitgewerkt, op het perceel De Pol 6, pal naast het dorps huis van Grolloo. Uw raad heeft het bestemmingsplan voor dit initiatief vastgesteld op 23 maart jl. De zorg kan aan huis worden geleverd met thuiszorg. Ouderen kunnen hiermee in hun eigen dorp blijven wonen waarmee met dit initiatief een positieve bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid in het dorp.

Concluderend

Er moet nog veel gebeuren, maar er gebeurt ook al veel. Er lopen verschillende mooie ontwikkelingen, ook voor starters op de woningmarkt en voor senioren. We zijn goed op weg om de woningbouwprogrammering over de hele gemeente op orde te krijgen. Het is nu belangrijk om in te zetten op het aanjagen van de uitvoering, het concretiseren van de zachte plancapaciteit, kansrijke potloodplannen te prioriteren en aan te jagen en invulling te geven aan het programmeren van woningen voor starters en senioren in de kernen waar dit het hardst nodig is.

Vervolg

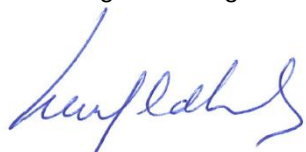
In deze brief zijn op hoofdlijnen woningbouwontwikkelingen geschetst die sinds het vaststellen van de woonvisie zijn uitgevoerd. De tabel hierboven met de stand van zaken laat zien in welke deelgebieden nog vooral de ruimte zit in het toevoegen van plancapaciteit.

Om straks goed te kunnen prioriteren laten we de komende maanden een onderzoek uitvoeren naar mogelijkheden voor geschikte woningbouwlocaties in de grotere kernen Gieten, Annen, Rolde en Gasselternijveen en in de kleinere kernen Gasselte, Anloo, Eext, Nieuw- en Oud-Annerveen en Spijkerboor. Voor deze kernen worden zowel de inbreidings- als de uitbreidingsmogelijkheden ruimtelijk en milieutechnisch onderzocht.

We hopen u met deze brief voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd. Voor het zomerreces zullen wij uw Raad in een besloten bijpraatsessie nader informeren over de uitkomsten van dit onderzoek en kunnen wij dieper ingaan op de voortgang van de woningbouwplannen in de verschillende deelgebieden.

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en Hunze,



de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris



de heer A.W. Hiemstra
burgemeester