Marum

Boerakker, verkenning woningbehoefte

Rho

ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

BOERAKKER, verkenning woningbehoefte

CODE 1499205 / 22-10-2015

ROSAPO EXPLOITATIE BV 1499205 / 22-10-2015
BOERAKKER, VERKENNING WONINGBEHOEFTE

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **Blz**

1. INLEIDING 1

1. 1. Aanleiding en doel 1
1. 2. Opzet 1
1. 3. Leeswijzer 1

2. BELEIDSKADER 2

2. 1. Rijksbeleid 2
2. 2. Provinciaal beleid 2
2. 3. Gemeentelijk beleid 3
2. 4. Visie woningcorporatie Wold & Waard 4

3. VRAAGANALYSE 5

3. 1. Algemeen 5
3. 2. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling 5
3. 3. Perspectieven voor de toekomst 6
3. 4. Woonwensen 6
3. 5. Zorgvraag 6
3. 6. Initiatieven 7
3. 7. Conclusie 7
3. 8. Gemeentelijke bevolkings- en huishoudensprognose 7
3. 9. Vertaling kwantitatieve vraag naar situatie Marum 8
3. 10. Kwalitatieve vraag en doelgroepen 9

4. ANALYSE AANBOD 11

5. PROGRAMMATISCHE VERTALING 13

5. 1. Flexibele ontwikkelingsmogelijkheden 13
5. 2. Gefaseerde ontwikkelingsmogelijkheden 14

6. CONCLUSIES 15

BIJLAGE 1 BOERAKKER – ENQUÊTE WONINGBEHOEFTE 1

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding en doel

Op basis van een initiatief uit het dorp Nuis wordt in samenwerking met de gemeente Marum een nieuw bestemmingsplan voor een zone langs de Hoofdweg te Boerakker ontwikkeld. Het aspect van de woningbehoefte wordt middels deze woningmarktverkenning nader onderbouwd.

1. 2. Opzet

De woningmarktverkenning is voorbereid in gemeenschappelijk overleg tussen de initiatiefnemer uit Boerakker, Dorpsbelangen Boerakker-Lucaswolde, de gemeente Marum en een deskundige makelaar uit Marum. Daarnaast is een enquête onder het dorp gehouden. Deze gegevens, aangevuld met interpretatie van demografische cijfers en woningmarktgegevens vanuit de Woonvisie Westerkwartier heeft tot dit woningbehoefteonderzoek geleid.

1. 3. Leeswijzer

In deze woningmarktverkenning wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- het provinciale en gemeentelijke beleid als kader voor het bestemmingsplan Boerakker - Woningbouwlocatie Hoofdweg 14 e.o. (hoofdstuk 2);
- een analyse van de vraagsituatie (hoofdstuk 3);
- een beschrijving van de aanbodsituatie (hoofdstuk 4);
- de programmatische vertaling (hoofdstuk 5);
- relevante conclusies voor het bestemmingsplan (hoofdstuk 6).

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijksbeleid

In het rijksbeleid ligt volgens het *Barro* 2011 een accent op toepassing van de Ladder voor de duurzame verstedelijking. In dat kader moet eerst gekeken worden naar intensivering, revitalisering en herstructurering van bestaand bebouwd gebied, voordat nieuwe stedelijke bestemmingen worden ontwikkeld. Deze ladder bestaat uit de volgende drie treden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Op de toetsing aan deze ladder is ingegaan in hoofdstuk 4.

2. 2. Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) dat opgesteld is voor de periode 2009-2013, met een doorkijk naar 2020.

Naast het POP is heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 de beschikking over een vastgestelde *Omgevingsverordening*. De omgevingsverordening is nauw verbonden met het POP. Het POP bevat de doelstellingen van het provinciale beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening.

Belangrijke onderwerpen zijn de bescherming van de karakteristieken van het Groninger landschap, ruimte voor ontwikkeling, leefbaarheid op het platteland en duurzame energie. Naast het algemene beleid per thema, bestaat het POP uit een aantal regioperspectieven. Het POP merkt op dat de regio Groningen-Assen en het Westerkwartier een bevolkingsgroei kennen in relatie tot een sterke economische ontwikkeling. Concentratie van wonen blijft een belangrijk uitgangspunt. Verhoging van de ruimtelijke kwaliteit staat in het POP centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving. Met betrekking tot het landschap vormt het streekeigen karakter van het gebied het vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen en ingrepen.

Voor de realisering van die doelstellingen zijn instrumenten nodig. De Omgevingsverordening is één van die instrumenten. De regels daaruit sluiten nauw aan bij het POP.

De verordening kan dan ook niet gelezen worden zonder raadpleging daarvan: het POP geeft de artikelen van de Omgevingsverordening hun betekenis en reikwijdte.

Op het gebied van de ruimtelijke ordening worden gemeenten verplicht om bestemmingsplannen volgens de verordening op te stellen. De onderbouwing van de woningbouw is een belangrijk thema in de Verordening (artikel 4.7.).

2. 3. Gemeentelijk beleid

De gemeente Marum heeft in 2010 een Woonvisie voor zijn grondgebied opgesteld. In deze woonvisie is ingegaan op de te verwachten woningbehoefte, op het beleid voor de doelgroepen en daarnaast op het voorzieningenniveau en de wijze waarop de leefbaarheid in de verschillende kernen op peil kan worden gehouden.

Belangrijke speerpunten in de *Woonvisie Marum* zijn:
- het versterken van het centrum van de hoofdkern Marum, een doelstelling die aansluit bij de al sinds het vorige woonplan (2002) in gang gezette ontwikkeling;
- het zorgen voor duurzaam woonmilieus;
- de woonkwaliteit in de dorpen verhogen en hun potentie optimaal benutten;
- nieuwbouw zoveel mogelijk in de vorm van levensloop geschikte woningen realiseren.

Daarnaast gelden er een aantal procesmatige doelstellingen:
- regionale samenwerking met de gemeenten in het Westerkwartier en met woningbouwcorporatie Wold & Waard;
- meer zeggenschap voor de woonconsumenten;
- opstellen van dorpsvisies;
- maken van prestatieafspraken met de woningbouwcorporatie Wold & Waard.

Inmiddels is de nieuwe regionale Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 in vastgesteld, die met de gezamenlijke gemeenten in het Westerkwartier is opgesteld. In deze woonvisie is ingegaan hoe om te gaan met de ruimte vanuit het oogpunt van de volkshuisvesting. De nieuwe woonvisie is door de gemeenteraad van Marum op 18 maart 2015 vastgesteld.
Daarbij is de mogelijkheid geboden voor initiatieven door bewoners én om woonwensen waar te maken. In tegenstelling tot de vorige periode wordt in de nieuwe woonvisie niet meer met beschikbare nieuwbouwruimte (per gemeente) gewerkt, maar vindt een meer programmatische afstemming plaats in de vorm van periodiek bij te stellen planlijsten met daarin bandbreedtes voor aantallen te bouwen woningen. Op deze visie wordt ingegaan in hoofdstuk 3.

Meer specifiek kan gewezen worden op het middel van startersleningen dat de gemeente Marum hanteert. Een eigen verordening daarvoor geeft het beleid weer. De gemeente Marum heeft een Gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit een starterslening kan worden toegekend. Deze mogelijkheid is opgezet voor mensen die voor het eerst een woning kopen of verkrijgen. Bij twee aanvragen ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
Hiervoor zijn een aantal eisen gesteld waaraan de starter(s) moeten voldoen. Als eerste eis geldt dat de verkoopsom van een nieuwbouwwoning niet hoger is dan € 160.000,-. Hier kunnen nog bijkomende kosten overheen komen voor de verkrijging van deze nieuwbouwwoning.

Het percentage bijkomende kosten bedraagt volgens de actuele NHG-normen 5% (Nationale Hypotheek Garantie), zodat op het moment van vaststelling van deze verordening de maximale verwervingskostengrens € 168.000,- bedraagt. De volgende eis sluit hier logischerwijs op aan. De eerste hypotheek en de starterslening dient te worden verstrekt onder NHG. Tot slot moet de aanvrager van de starterslening zelf in de woning gaan wonen waarvoor deze lening is aangevraagd.

De uiteindelijke starterslening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten met een maximum van € 33.600,-. Het totaalbedrag wordt vastgesteld en toegekend door het College van Burgemeesters en Wethouders. Het college wijst de aanvraag af indien er sprake is van een opeenstapeling met andere koopinstrumenten en (rente)kortings- of financiële regelingen, het budget niet toereikend is, de lening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens of indien de koopovereenkomst van de betreffende woning wordt ontbonden. Tot slot kan het College nadere eisen voorschriften aan de toekenning van de starterslening verbinden.

2. 4. Visie woningcorporatie Wold & Waard

Woonservice Wold & Waard is de regionale wooncorporatie in het Westerkwartier. In het *Ondernemingsplan 2014-2017, Zichtbaar Wold & Waard* zijn de beleidsvoornemens voor de komende jaren beschreven.
De corporatie blijft zich richten op zijn kerntaak, namelijk het bieden van goede en betaalbare woningen in de sociale huursector in het Westerkwartier. Met name mensen met lagere inkomens of met een bijzondere woonvraag zijn de primaire doelgroep. Door de toenemende vergrijzing zullen senioren een toenemende doelgroep vormen. Dorpsvisies beschouwt Wold & Waard als een belangrijke basis voor zijn eigen vastgoed visie.

Het nieuwbouwprogramma van de corporatie richt zich op de centrumkernen Marum, Leek en Zuidhorn. Dit ook gezien de geconstateerde vraag. Daarnaast wordt een renovatieprogramma uitgevoerd.

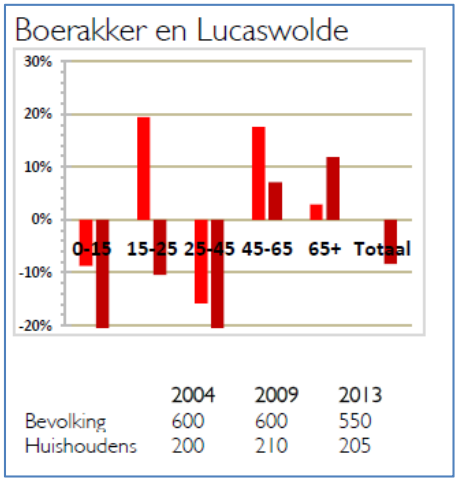
3. VRAAGANALYSE

3. 1. Algemeen

Voordat de vraag in kaart gebracht kan worden, is in het regionale woonwensen-onderzoek gekeken naar verschillende typen woonkernen. De kern Marum wordt zowel in het provinciale beleid als in dat van de regio Groningen-Assen getypeerd als een centrumkern met een verzorgende functie voor zijn omgeving, in dit geval het Westerkwartier. Boerakker is getypeerd als woondorp, een dorp met weinig voorzieningen. Voor de grotere boodschappen kunnen de inwoners van Boerakker terecht in de Stad Groningen of in de omliggende centrumdorpen. De dichtstbijzijnde centrumdorpen, dorpen met een uitgebreid aanbod aan niet-dagelijkse voorzieningen en een bovendorpse functie, zijn Marum, Grootegast en Leek.

3. 2. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Daar waar de gemeente in het recente verleden als geheel nog een bescheiden bevolkingsgroei heeft gekend, is er in het dorpsgebied Boerakker-Lucaswolde de laatste 10 jaar sprake van een lichte bevolkingsafname van een kleine 10%. De navolgende figuur geeft dat aan.
Het aantal huishoudens is in het dorpsgebied nagenoeg stabiel gebleven. In combinatie met de bevolkingsontwikkeling illustreert dat de voortgaande gezinsverdunning.



Figuur 1. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling (bron: Marktonderzoek woonvisie Westerkwartier, KAW Groningen)

De totale woningvoorraad in Boerakker bedraagt 215 woningen. Het marktonderzoek geeft aan dat verreweg het grootste deel van de voorraad uit koopwoningen bestaat (92%). Sociale huurwoningen zijn er met 5% gering. Deze liggen voornamelijk in enkele complexen rond D'Olde Ee. Voor het overige gaat het om een gering aantal woningen die in de vrije sector worden verhuurd.

De laatste woningbouw van Boerakker is een planmatige ontwikkeling aan de oostzijde van de Hoofdweg, alwaar vrijstaande woningen op ruime kavels zijn gerealiseerd, alsook een blok half-vrijstaande woningen.

3. 3. Perspectieven voor de toekomst

3.3.1.

Voor de regio Westerkwartier is een regionale woonvisie *Ruimte om te wonen; Woonvisie Westerkwartier 2015-2020* opgesteld. De gemeenteraden in het Westerkwartier hebben deze vastgesteld (voorjaar 2015; de gemeenteraad van Marum op 18 maart 2015).
De visie die hierin centraal staat is: *ruimte om te wonen*. Daarin ligt niet alleen besloten dat het Westerkwartier fysiek de ruimte biedt, maar ook de mogelijkheid om woonwensen waar te maken en ruimte voor bewoners om initiatief te nemen. Om dit te kunnen bieden zijn vier speerpunten opgesteld. Deze zijn als volgt:

- de woning op de juiste plek,
- wonen betaalbaar houden,
- ook met een zorgvraag veilig en comfortabel wonen
- en bewoners nemen initiatief.

Deze thema's worden hieronder kort toegelicht.

3. 4. Woonwensen

Er moet ruimte zijn om in alle dorpen zoveel mogelijk de woonwensen te vervullen, waar mogelijk in de bestaande woningvoorraad en –omgeving. Daar waar woonwensen binnen de bestaande omgeving niet in te vullen zijn, is nieuwbouw nodig. Het gaat hierbij in de meeste gevallen niet om grote projecten, maar om maatwerk. Bij maatwerk gaat het vooral om particulier opdrachtgeverschap en incidenteel vervanging van gezinswoningen door (een kleiner aantal) seniorenwoningen. Daarnaast moet de woningbouw betaalbaar zijn voor alle inkomensgroepen. Het beslag van de woonlasten op het totale budget moet acceptabel zijn.
Binnen de gemeente Marum is de plancapaciteit te ruim voor de realisatie tot 2020, daarom zal een deel van de plannen in de periode 2020-2025 gereed komen. Ook na 2020 is er vraag naar meer woningen. Over de hele periode 2014-2025 sluiten plancapaciteit en vraag op elkaar aan.
In Boerakker moet er volgens de woonvisie sprake zijn van maatwerk; daardoor is de plancapaciteit en vraag in evenwicht.

3. 5. Zorgvraag

Verder gaat de visie in op de zorgvraag. In de grote dorpen is het ondertussen haalbaar om mensen met een intensieve zorgvraag een zelfstandige woning te bieden. Als gevolg van het scheiden van de zorg in alle dorpen ontstaat er ook in de kleinere dorpen voldoende massa om wonen in combinatie met zorg aan te bieden. Dit krijgt structuur door een afstemming tussen gemeenten en corporaties.

3. 6. Initiatieven

Naast de mogelijkheid om initiatief te nemen voor kleinschalige woningbouwprojecten, is het voor de bewoners mogelijk om voorzieningen te beginnen in de dorpen. Het gaat hier bijvoorbeeld om voorzieningen voor mantelzorg, kinderopvang en klussendiensten.

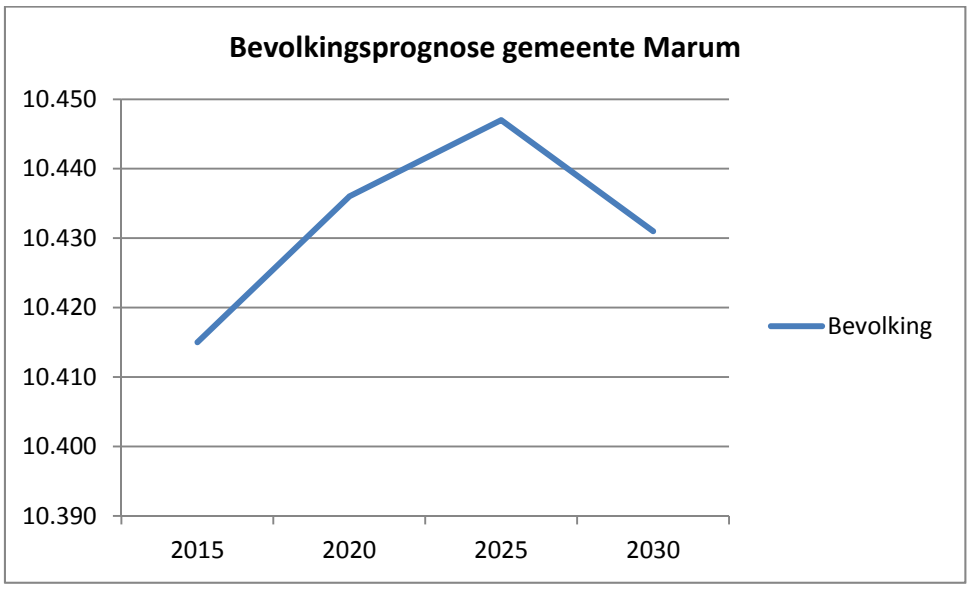
3. 7. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan *Boerakker woningbouwlocatie Hoofdweg 14 e.o.* met een vraaggerichte benadering inspeelt op de mogelijkheden binnen Boerakker. De woonvisie laat ruimte voor nieuwe ontwikkeling waar dat nodig is; met het bestemmingsplan wordt deze ruimte benut. In de hoofdstukken4 en 5 wordt hierop dieper ingegaan.

3. 8. Gemeentelijke bevolkings- en huishoudensprognose

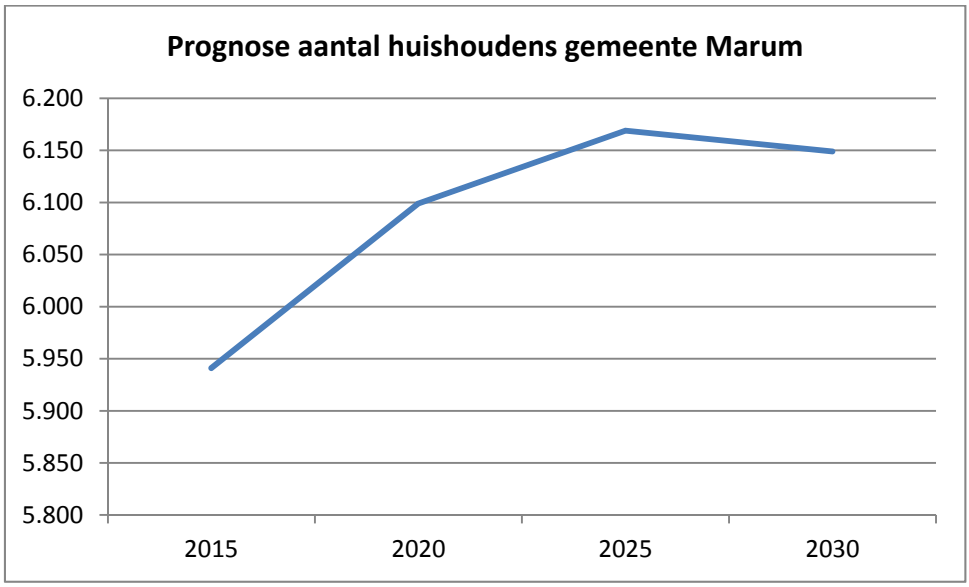
Voor de gemeente Marum zijn prognoses opgesteld voor de bevolking en huishoudensontwikkeling. In het kader van de woonvisie voor het Westerkwartier zijn daarover regionale afspraken met de provincie gemaakt, die uitgaan van gemiddeld 170 huishoudens per jaar in de regio als geheel tot 2020.

In de gemeente Marum tendeert de bevolkingsontwikkeling geleidelijk naar stabilisatie. Op de grafiek in figuur 1 lijken nog flinke wisselingen, maar de exacte aantallen blijven schommelen rond de 10.440. De voorspelling is dat de bevolkingsgroei afvlakt rond het jaar 2025. Na 2025 wordt een lichte daling verwacht.



Figuur 2. Grafiek bevolkingsprognose gemeente Marum

De prognose aangaande het aantal huishoudens geeft een iets ander beeld. Het aantal huishoudens groeit de komende jaren binnen de gemeente Marum nog met ongeveer 300. Daarna tendeert dit aantal ook naar stabilisatie.



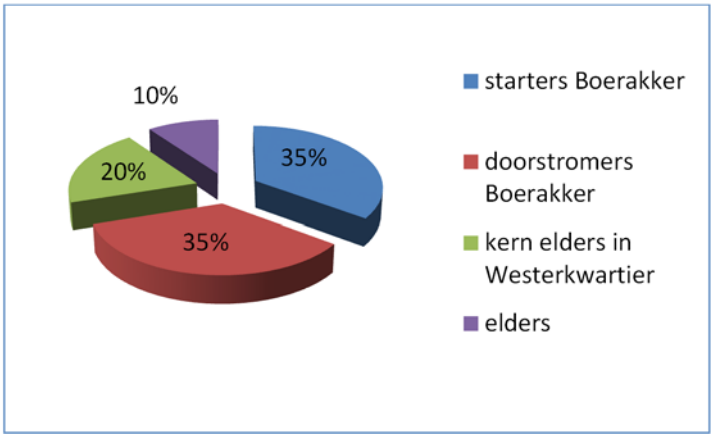
Figuur 3. Grafiek prognose aantal huishoudens Marum

3. 9. Vertaling kwantitatieve vraag naar situatie Marum

Om meer gericht op de lokale situatie de vraagsituatie in beeld te krijgen, is in het dorpsgebied Boerakker/Lucaswolde een enquête onder dorpsbewoners gehouden. De enquête zelf is als bijlage aan deze woningbehoefteverkenning toegevoegd. Dit onderzoek is samen met de gemeente Marum en met Dorpsbelangen Boerakker-Lucaswolde uitgevoerd. Van de in totaal circa 200 huishoudens hebben ruim 25 respondenten gereageerd. De respons is daarmee circa 15%.

Conclusies in kwantitatieve zin zijn:

- er is een zekere lokale vraag naar woonruimte in Boerakker, die afkomstig is van nog inwonende kinderen die zelfstandige woonruimte zoeken (starters). Kwantitatief betreft het een aantal van negen huishoudens. Het betreft respondenten (circa 35%) die zelf geen verhuisplannen hebben, maar met inwonende kinderen met een verhuiswens binnen 2 jaar of korter;
- eveneens is een bescheiden vraag naar woonruimte in het dorp, die afkomstig is van mensen die al in het dorp / dorpsgebied wonen, maar die omzien naar een nieuwe woning (doorstromers). Kwantitatief betreft dit eveneens een aantal van negen. Onder de respondenten betreft dit opnieuw circa 35% de wens om binnen 5 jaar of korter te verhuizen;
- er is een bescheiden vraag die zich richt op nieuwe woonruimte, niet specifiek in Boerakker, maar op een (centrum-)kern elders in het Westerkwartier. Kwantitatief betreft dit 20% van de respondenten;
- de overige vraag richt zich op elders (buiten de huidige woongemeente).



Figuur 4. Woningvraag naar locatie

In kwantitatieve zin laat zich deze behoefte uitdrukken in een behoefte van circa 18 woningen gericht op Boerakker en een aanvullende behoefte (< 5 woningen) op een kern elders in het Westerkwartier.

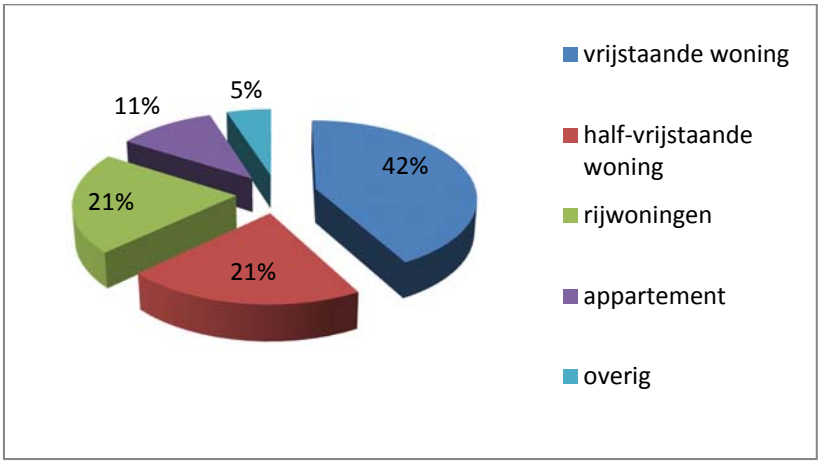
Van de respondenten met woonwensen voor de Boerakker geeft 40% aan deze vooral te willen realiseren door verhuizing binnen de bestaande woningvoorraad binnen de kern. De actuele behoefte aan nieuwbouw kan aldus op een 10-tal woningen worden gesteld. Op de mogelijkheden hier met de locatie aan de Hoofdweg op in te spelen wordt in de volgende paragraaf ingegaan.

3. 10. Kwalitatieve vraag en doelgroepen

De doelgroep die een woonbehoefte aangeeft, is voornamelijk afkomstig van starters en/of jonge gezinnen. Van de respondenten die aangegeven hebben dat ze een verhuiswens hebben, heeft 56% een leeftijd van 25 - 45 jaar. Ouders met kinderen met een verhuiswens, vallen binnen deze doelgroep. Aanvullend is er sprake van een vraag van senioren. Qua keuze van het prijssegment en het type woningen, sluiten beide doelgroepen op elkaar aan.

Antwoord op de vraag of de verhuiswens zich richt op de bestaande bouw dan wel op een nieuwe woning, levert een evenwicht in de respondenten op.
Over het type woningen dat in dit project gebouwd zou kunnen worden, zijn de meningen verdeeld. 42% kiest voor een vrijstaande woning, 21% heeft voorkeur voor een halfvrijstaande woning, 21% heeft voorkeur voor een rijwoning en een gering aantal (11%) voor een appartement. De resterende 5% heeft een overige voorkeur. Zie ook figuur 5.

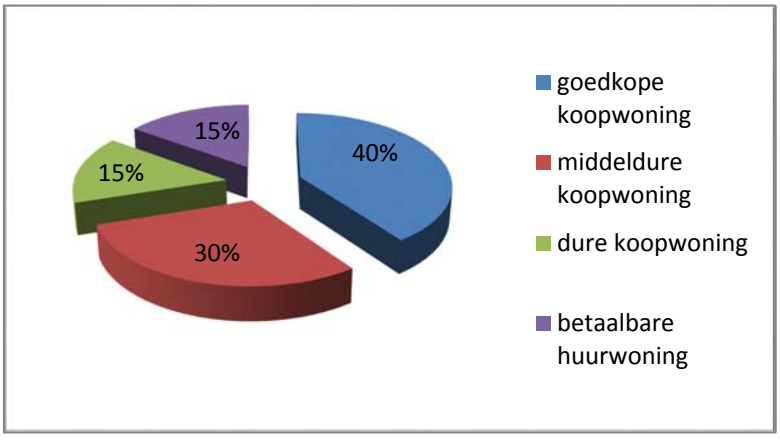
Uit marktverkenning in de omgeving blijkt recent een toenemende belangstelling voor kleine rijtjes (drie á vier aaneen) naast (half-)vrijstaande woningen.



Figuur 5. Verhuiswens naar woningtype

In kwantitatieve zin laat zich deze behoefte uitdrukken in een behoefte van circa 18 woningen gericht op Boerakker en een aanvullende behoefte (< 5) op een kern elders in het Westerkwartier.
Van de woonwensen voor Boerakker geeft 40% aan deze vooral te willen realiseren door verhuizing binnen de bestaande woningvoorraad (8 woningen). De actuele behoefte aan nieuwbouw kan aldus op een 10-tal woningen worden gesteld.

Naar gewenst woningtype richt zich de woningvraag op de volgende typen:
- circa 40% op een goedkope koopwoning (tot € 150.000)
- circa 30% op een middeldure koopwoning (tot € 250.000)
- circa 15% op een dure koopwoning (> € 250.000)
- circa 15% op een betaalbare (tot dure) huurwoning.



Figuur 6. Gewenst woningtype

Samenvattend kan worden geconcludeerd kan worden dat de woningen in het goedkopere segment het meest populair zijn.

4. ANALYSE AANBOD

In het vorige hoofdstuk is een bescheiden lokale behoefte is gebleken. Deze richt zich op de kern Boerakker zelf, uitgangspunt is dat binnen het principe van lokaal maatwerk in het bijzonder mogelijkheden binnen Boerakker worden geboden.
Gelet ook op het provinciaal toegepaste beleid is in eerste instantie de eventuele ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied van Boerakker onderzocht.

Voor de volledigheid is daarbij gekeken naar het aanbod binnen het bestaand bebouwd gebied, eventuele combinaties met herstructurering en/of functieverandering, dan wel mogelijkheden voor intensivering/inbreiding.
Geconstateerd moet worden dat binnen het bestaande dorpsgebied geen geschikte ruimte beschikbaar is voor nieuwbouw van woningen op de schaal zoals die met dit plan uitvoerbaar wordt geacht. Hieronder wordt dit overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking toegelicht.

- Functieverandering

Mogelijkheden voor functieverandering die een (vergelijkbare) ruimte kunnen bieden, ontstaan ingeval bijvoorbeeld bedrijfsmatige of maatschappelijke functies vrij komen. In Boerakker is onlangs de basisschool "De Olde Ee" wegens het samengaan met de bijzondere school vrijgekomen. Daarin is al door middel van een apart bestemmingsplan in een nieuwe functie voorzien; (herziening D'OIde Ee 17, vastgesteld 2014). Voor het overige zijn er geen functieveranderingen actueel.

- Herstructurering

In het kader van het woonbeleid wordt in zijn algemeenheid voorzien in herstructurering van verouderde woonbuurten. In Boerakker komen beperkt huurcomplexen voor. Plaatselijk vindt verkoop plaats (omgeving D'Olde Ee); voor het overige wordt door woningbouwcorporatie Wold en Waard geen planmatige herstructurering in het dorp voorzien. Evenmin is herstructurering in de particuliere woningbouw aan de orde.

- Bestaand dorpsgebied: intensivering

Boerakker wordt getypeerd als een relatief jong wegdorp, dat zich kenmerkt door een patroon van lintbebouwing langs de Hoofdweg en haaks de daarop aansluitende wegen Noorderweg en Hoge Tilweg.
Intensivering of verdichting van het aanwezige patroon is een logische gedachtegang om extra ruimtebeslag te voorkomen. Aan de noordzijde van Hoge Tilweg (tussen nrs 37 en 9) is indertijd een oorspronkelijke invullocatie onderzocht, maar niet haalbaar gebleken. Deze ligt ook buiten het bestaand stedelijk gebied. Datzelfde geldt voor een eerder onderzochte locatie aan de noordzijde van de Noorderweg. Binnen het als 'bestaand dorpsgebied' aangegeven gebied ontbreken tussenruimtes van voldoende omvang om het gewenste project te realiseren, terwijl dit juist binnen het daarop aansluitende deel aan de Hoofdweg wel op een goede wijze kan plaatsvinden. Bovendien sluit deze ontwikkeling aan bij de recent gerealiseerde woningbouw aan de oostkant van de Hoofdweg.

- Doorstroming

Van belang is verder nog te wijzen op de effecten van doorstroming. Bij de beoordeling van de aanbodzijde is tevens van belang hoe verkoopbaar een woning is die wordt achtergelaten en de vraag of hiervan mogelijk een vorm van verloedering een gevolg kan zijn. Opgemerkt wordt dat laatstgenoemd effect niet verwacht wordt: binnen de bestaande woningvoorraad van Boerakker zijn de woningen in goede staat van onderhoud.
Enige nieuwbouw zoals met het bestemmingsplan voor de Hoofdweg wordt voorgesteld, leidt naar verwachting dan ook niet tot onverkoopbare woningen in de bestaande voorraad ingeval van binnendorpse verhuizing.

5. PROGRAMMATISCHE VERTALING

5. 1. Flexibele ontwikkelingsmogelijkheden

Zoals uit paragraaf 3.2.1 (vertaling kwantitatieve vraag) blijkt, is er behoefte aan 6 – 10 woningen in verschillende woningtypen. Uit dezelfde paragraaf (vertaling kwalitatieve vraag) blijkt, dat vooral de koop- en/of huurwoningen in het goedkopere segment gewenst zijn. Een combinatie van vrijstaande-, halfvrijstaande- en rijwoningen beantwoordt daarom het beste aan de vraag.



Figuur 7. Mogelijke verkavelingen

Voorgaande kaartjes geven een beeld hoe in een verschillend aanbod van kavels kan worden tegemoetgekomen aan een uiteenlopende vraag. Ook een combinatie van de verschillende verkavelingen is mogelijk.

5. 2. Gefaseerde ontwikkelingsmogelijkheden

Gelet op onzekerheid in de woningmarktsituatie moet het plan mogelijkheden voor een gefaseerde ontwikkeling bieden. In ruimtelijk opzicht geeft de planlocatie daar ook de ruimte voor.
Zo staat in het midden van het plangebied een gebouw dat voorheen is gebruikt als café. Bij een gefaseerde bouw kunnen eerst woningen ten noorden van het voormalige café worden gebouwd. Dit deel van het plangebied sluit aan de bij het bestaande woonlint en behoort bovendien tot het bestaand bebouwd gebied. In een tweede fase kan dan in het deel ten zuiden van het voormalige café worden gebouwd.

6. CONCLUSIES

Op basis van het nieuwe beleid, zoals dat met de regionale woonvisie wordt ontwikkeld, bestaat ruimte voor vraaggerichte initiatieven. Voor kleine dorpen als Boerakker wordt maatwerk gevraagd.

Op basis van de voorgaande woningmarktverkenning kan een bescheiden woningvraag naar een woning in Boerakker worden geconstateerd. Deze vraag richt zich op meerdere woningtypen, met een duidelijk accent op goedkope en middeldure woningen.
De kwaliteit van de bestaande voorraad is zodanig goed, dat ingeval van doorstroming er goed verkoopbare woningen overblijven.

Met het plan aan de Hoofdweg kan op deze vraag worden ingespeeld. Dit vraagt wel een flexibele planopzet. Bovendien is het gelet op de onzekerheden op de woningmarkt gewenst om het plan zo nodig gefaseerd uit te kunnen voeren. Daarbij zal uiteraard de vraag in de verdere planvorming herijkt moeten blijven om een zo actueel mogelijk beeld te houden.

BIJLAGE 1 BOERAKKER – ENQUÊTE WONINGBEHOEFTE

Boerakker - enquête woningbehoefte
18 november 2014

Algemeen
Bij de gemeente Marum is een verzoek ingekomen voor de ontwikkeling van een bouwlocatie aan de westzijde van de Hoofdweg in Boerakker aan weerszijden van het voormalige café.
De gemeente staat in beginsel positief tegenover deze plaatselijke initiatieven, mits de woningbehoefte voldoende aanwezig is en aan planologische randvoorwaarden wordt voldaan. Ook moet het plan worden beoordeeld door de provincie Groningen.
Om de behoefte te kunnen onderzoeken, wordt onder de bewoners van Boerakker-Lucaswolde e.o huis-aan-huis een enquête naar de verhuiswensen gehouden. Dat gebeurt in overleg met de Vereniging voor Dorpsbelangen Boerakker-Lucaswolde door *Rho adviseurs* in Oenkerk, het bureau dat het bestemmingsplan maakt.
Het onderzoek zal gebruikt worden om de behoefte te onderbouwen in een nieuw bestemmingsplan waarmee de nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Door inlevering van de enquête verklaart u zich bereid mee te werken aan het onderzoek naar de woningbehoefte in Boerakker. De enquêteresultaten zullen anoniem worden verwerkt.
De enquête kunt u op een informatieavond op 11 december a.s. in het dorpshuis Oomkegast aan De Olde Ee 10 inleveren. De informatieavond wordt georganiseerd door ons bureau en de gemeente Marum en gaat over het nieuwe bestemmingsplan. Maar u kunt ze ook bij één van de bestuursleden van Dorpsbelangen vóór 11 december 2014 inleveren. Mailen (via inscannen) kan ook en dan kunt u de mail sturen naar: joske.poelstra@rho.nl

De informatieavond over het bestemmingsplan start op 11 december 2014 met een inloop van 19.15-19.30. Daarna is er van 19.30 tot uiterlijk 21.00 uur een informatief deel waarin wordt ingegaan op het nieuwe bestemmingsplan.

Met vriendelijke dank voor uw medewerking aan de enquête.

Rho adviseurs voor leefruimte
Ton Hoekstra
Joske Poelstra

ENQUETE WONINGBEHOEFTE BOERAKKER

1. **Wat is uw huidige woonsituatie?**
    a. Gehuwd/samenwonend zonder kinderen
    b. Gehuwd/samenwonend met thuiswonende kinderen
    c. Gehuwd/samenwonend met uitwonende kinderen
    d. Alleenstaand zonder kinderen
    e. Alleenstaand met thuiswonende kinderen
    f. Alleenstaand met uitwonende kinderen

2. **Wat is uw geslacht?**
    a. M
    b. V

3. **Wat is uw leeftijd?**
    a. < 25 jaar
    b. 25-45 jaar
    c. 45-65 jaar
    d. 65-75 jaar
    e. > 75 jaar

4. **Waar komt u vandaan?**
    a. Altijd in Boerakker gewoond
    b. Tussen 40-20 jaar woonachtig in Boerakker-Lucaswolde
    c. Tussen 20-10 jaar woonachtig in Boerakker-Lucaswolde
    d. < 10 jaar woonachtig in Boerakker-Lucaswolde

5. **In welke type woning woont u nu?**
    a. Koopwoning, vrijstaand
    b. Koopwoning, halfvrijstaand
    c. Koopwoning, rij
    d. Huurwoning, tweekapper
    e. Huurwoning, rij
    f. Bedrijfswoning

6. **Heeft u een verhuiswens?**
    a. Nee, wil blijven wonen op huidige adres
    b. Zo snel als mogelijk
    c. Binnen twee jaar
    d. Binnen vijf jaar

7. **Heeft u inwonende kinderen met een verhuiswens?**
    a. Nee
    b. Ja, zo snel als mogelijk
    c. Ja, binnen twee jaar

8. **Op welke kern richt zich uw verhuiswens?**
    a. Voorkeur voor Boerakker
    b. Kern elders in de gemeente Marum
    c. Kern elders in Westerkwartier
    d. Elders

9. **Indien u een andere woning zoekt, dan gaat uw voorkeur naar:**
    a. Een bestaande woning die vrijkomt
    b. Een nieuwe woning

10. **Indien u een nieuwe woning zoekt, dan gaat uw voorkeur uit naar:**
    a. Type vrijstaand
    b. Type halfvrijstaand
    c. Type rijwoningen
    d. Appartement
    e. Anders:

11. **Hoe lang bent u op zoek naar een woning?**
    a. Nog niet actief
    b. < 3 maanden
    c. 3- 6 maanden
    d. > 6 maanden

12. **Indien u een nieuwe woning zoekt, dan zoekt u naar:**
    a. Een huurwoning, goedkoop (tot € 360 per maand)
    b. Huurwoning, betaalbaar (€ 360 - € 525 per maand)
    c. Huurwoning, duur (> € 525 per maand)
    d. Koopwoning, goedkoop (< € 150.000)
    e. Koopwoning, middelduur (€ 150.000 - 250.000)
    f. Koopwoning, duur (> € 250.000).

13. **Welke acties heeft u ondernomen om de gewenste woonruimte te vinden?**
    a. Nog niets
    b. Laten inschrijven bij Wold & Waard
    c. Bij makelaar laten inschrijven

d. Op internet (Funda) en/of krant gezocht
e. Interesse bij gemeente en/of projectontwikkelaar getoond

14. Tegen welke 'problemen' loopt u aan bij het zoeken naar een woning?

a. Wachtlijst te lang;
b. Huurwoning voldoet niet
c. Huurwoning te duur
d. Koopwoning voldoet niet
e. Koopwoning te duur
f. Geen bouwkavel beschikbaar

Overige opmerkingen

Heeft u nog suggesties of overige opmerkingen naar aanleiding van het onderwerp van deze enquête, dan kunt u deze onderstaand invullen.

Ruimte voor opmerkingen en suggesties