

DATUM 24 februari 2022
VAN Joost Jansen

PROJECT Chw bestemmingsplan Oostergast Fase 2D-a noord en 3a
OPDRACHTGEVER Gemeente Westerkwartier

MOTIVERING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, moet in de toelichting worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

Het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. De volgende uitbreiding van de woonwijk Oostergast heeft op dit moment een agrarische bestemming en is daarmee nog geen onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Daarom is hierna de behoefte beschreven en de locatiekeuze gemotiveerd.

Beschrijving behoefte

De woningbehoefte blijkt uit het recente woningmarktonderzoek van de Regio Groningen-Assen. Hierin wordt geconcludeerd dat voor de voormalige gemeente Zuidhorn een behoefte aan 755 woningen bestaat in de periode 2020-2039. Kwalitatief is behoefte aan 325 woningen in het woonmilieu 'landelijk gebied' in deze periode. De kern Zuidhorn is de groeikern binnen dit woongebied door de uitstekende bereikbaarheid van de stad Groningen.

In Zuidhorn zijn plannen voor 625 woningen. Hieruit wordt geconcludeerd dat er reden is om extra planruimte voor te bereiden. De 240 woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zitten al in de genoemde plannen. Hiermee is de behoefte aan de voorgenomen woningen voldoende aangetoond.

Nadere motivering behoefte

Zuidhorn maakt deel uit van de regio Groningen-Assen. Dit is een samenwerkingsverband tussen de provincies Groningen en Drenthe en de gemeenten Assen, Groningen, Het Hogeland, Midden-Groningen, Noordenveld, Tynaarlo en Westerkwartier. De woningmarkt in de Regio Groningen-Assen is de laatste jaren veranderd.

Regionale afstemming heeft daarin een steeds nadrukkelijker rol gekregen. Om een goed beeld van de woningbehoefte in de regio te krijgen is een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd (Woningmarktonderzoek 2020-2030). Doel van het onderzoek is om op regionaal en gemeentelijk niveau een actueel beeld te krijgen van de vermeende vraagverschuiving in de woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Sinds de crisis op de woningmarkt voorbij is, is er sprake van oververhitting van de woningmarkt in de stad Groningen en een aantrekkende suburbanisatie naar de regiogemeenten. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat regiogemeenten een belangrijke rol spelen in het bedienen van de eigen vraag en in het opvangen van de suburbanisatie. Die suburbanisatie is deels 'autonoom': een expliciete wens van huishoudens.

Een deel is te zien als noodgedwongen suburbanisatie door gebrek aan passend aanbod in de stad Groningen. Daarbij geldt dat driekwart van de behoefte in regiokernen aan de zuidwestkant is toebedeeld. Gemeente Westerkwartier met de voormalige gemeente Zuidhorn valt hier ook onder. Duidelijk is dat naarmate de stad Groningen (en Haren) preciezer inspelen op de woningbehoefte, dit leidt tot minder benodigde woningen in overige gemeenten. Voor de kern Zuidhorn zal dit minder spelen, omdat de

stad Groningen uitstekend bereikbaar is met openbaar vervoer (binnen 10 minuten met de trein). Deze kern is daarmee een uitstekend alternatief om ruim grondgebonden te kunnen wonen nabij de stad.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het verstandig is om voor de regiogemeenten uit te gaan van het 'midden-scenario' en niet op voorhand méér programma te ontwikkelen. Voor Zuidhorn betekent het middenscenario dat voor de periode 2020-2029 behoefte is aan 755 woningen. Voor de periode 2030-2039 komen daar nog 225 woningen bij.

In de regionale woondorpen geldt dat het aanbod de komende jaren toeneemt. Er zijn echter lokaal wel risico's op het ontstaan van te grote ontspanning op de woningmarkt. De zuidwestflank van de regio mag rekening houden met meer woningvraag dan in 2017 voorspeld. Wel geldt dat er grote gevoeligheid is voor wat de stad Groningen en Haren weten te realiseren in aantallen en passendheid bij de behoefte aan stads maar ruim wonen.

In de accenten die per woonmilieu worden toegepast is opgenomen dat er minder behoefte is aan wonen in woondorpen, maar meer in 'wonen in landelijk gebied'. Omdat de regio als geheel marktdruk kent, treedt leegstand in de koopsector slechts incidenteel op, anders dan in echt krimpende regio's. Met wonen in 'landelijk gebied' gaat het niet letterlijk om wonen op het platteland, maar is dit beter op te vatten als:

- individuele ontwikkelingen in het landelijk gebied;
- kleinschalige ontwikkelingen bij woondorpen;
- bij meer grootschalige nieuwe uitbreidingen een deel zeer ruim van opzet ontwikkelen.

Voor dit woonmilieu specifiek, gaat het in de voormalige gemeente Zuidhorn om een behoefte van 325 woningen, waarbij de meeste vraag is naar grondgebonden koopwoningen.

De woningbehoefte blijkt ook uit de woonvisie Westerkwartier 2020-2025 (vastgesteld maart 2021) en het woningmarktonderzoek Westerkwartier 2020-2029 dat in het kader van de woonvisie is uitgevoerd.

De woonvisie beschrijft het beleid op het gebied van wonen in het Westerkwartier voor de komende vijf jaar. Dit beleid geeft de gemeente handvatten om in te spelen op de woonopgaven die in het gebied en de afzonderlijke dorpen leven. In de komende jaren staat de gemeente voor forse uitdagingen. De samenstelling van de bewoners in de dorpen verandert, de gemeente werkt aan de kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad en tegelijkertijd wil de gemeente wonen in het Westerkwartier betaalbaar houden voor iedereen. Het Westerkwartier blijft de komende jaren groeien en veel dorpen hebben lokale woonwensen.

Het Westerkwartier is gewild als woongemeente. Er is een doorzettende groei van het aantal huishoudens. Tot 2030 is er sprake van maximaal bijna 2.500 huishoudens, en ook daarna groeit de gemeente (bescheiden) verder.

In enkele dorpen zijn grotere aantallen mogelijk. Het gaat om de drie voorzieningskernen Zuidhorn, Leek en Marum én kleinere dorpen die langs de economische-en vervoersassen, de A7 en treinverbinding met Leeuwarden-Groningen, van de gemeente liggen. De gemeente legt de nadruk op groei in aantallen op bereikbare plekken. Dat betreft vooral Zuidhorn, Leek en Marum.

De gemeente Westerkwartier moet in de periode 2020 t/m 2029 jaarlijks 175 tot 200 woningen toevoegen om de vraag te kunnen bedienen. Er is totaal behoefte aan 1.700 tot 2.425 woningen. De bovenkant van de bandbreedte is vooral relevant voor Leek en Zuidhorn. Dit komt mede door overloop vanuit Groningen. In Zuidhorn is behoefte aan 400 tot 700 woningen.

In Zuidhorn, Grijskerk, Zevenhuizen, Marum en Grootegast betekent inspelen op de vraag vooral: goede bestaande plannen met tempo uitvoeren.

Wonen in het Westerkwartier is - vergeleken met bijvoorbeeld de stad Groningen - betaalbaar. Er is in het Westerkwartier geen wezenlijke 'wal en schip groep': huishoudens met te weinig inkomen om te kopen maar te veel voor sociale huur. Dit verklaart

dat er behalve in Zuidhorn en Leek weinig vraag naar vrije sector huur is. In met name Leek en Zuidhorn is er behoefte aan groei van de sociale voorraad.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat in de grotere dorpen een gemengde samenstelling aan producten mogelijk is. Zowel huur als koop, zowel kavels als tweekappers en rijen en zowel appartementen als levensloopbestendige grondgebonden woningen. In de woonvisie is daarom opgenomen dat de gemeente graag een mix aan woningtypen ziet, passend bij de schaal van dorpen en met een accent op producten die echt nog onvoldoende op voorraad zijn. De woonvisie bevat de ambitie dat in Zuidhorn meer variatie in het productaanbod wordt aangeboden.

Specifiek voor Oostergast wordt meer variatie beoogd: ook kleine kavels voor senioren (of anderen), meer rijkoopwoningen, kansen voor beleggers die grondgebonden woningen of een appartementencomplex(landmark) willen realiseren, grondgebonden sociale huur.

Ten aanzien van alternatieve bouw- en woonvormen is in de woonvisie aangegeven dat actief naar locaties wordt gezocht waar vernieuwende woonvormen de ruimte krijgen.

Netto woningbehoefte	Westerkwartier
2020 t/m 2029	1.700 tot 2.425
- Eigen ontwikkeling	1.525
- Migratie en inlopen tekort	175 tot 900

Bron: IPB-prognosemodel provincie Groningen, CBS 2019, bewerking KAW

2020 t/m 2029	Sociale huur	Vrije sector	Koop
Dorpencluster			
Zuidhorn	400 tot 700	100-125 +	40-50
			260-525

Figuur 1 . Woningbehoefte gemeente Westerkwartier en gewenste variatie Zuidhorn (bron: woonvisie)

Planninglijst woningbouw

Woningbouwplannen die passen binnen de uitgangspunten van de woonvisie worden op de planningslijst geplaatst. Op deze wijze wordt gemonitord of aan de opgave wordt voldaan en hoe groot de resterende nieuwbouwruiimte in de dorpen of clusters van dorpen is. De planningslijst is een dynamisch document.

In totaal zijn (februari 2022) 2.413 woningen in de planning van de gemeente opgenomen, waarvan 703 in de kern Zuidhorn. Voor Oostergast/Tussen de Gasten staan 477 woningen in de planning opgenomen tot 2030. Het aanbod aan plannen in Zuidhorn komt overeen met de bovengrens van de bandbreedte. De bovengrens is relevant voor deze kern.

Conclusie

De voorgenomen woningbouwontwikkeling kan worden getypeerd als 'wonen in landelijk gebied', doordat het gaat om een uitbreiding die ruim van opzet wordt ontwikkeld met veel water en groen en met grotendeels grondgebonden woningen.

Conform het middenscenario van het regionale woningmarktonderzoek is in de komende 10 jaar behoefte aan 755 woningen in de voormalige gemeente Zuidhorn. Meer specifiek is voor wonen in landelijk gebied ruimte voor 325 woningen. De voorgenomen woningen binnen het plangebied passen binnen deze aantallen. Daarmee is de behoefte op basis van het woningmarktonderzoek van de Regio Groningen-Assen aangetoond. De behoefte blijkt ook uit de gemeentelijke woonvisie en het bijbehorende woningmarktonderzoek. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan meer woningen in de kern Zuidhorn. Er is specifiek in de nieuwe wijk Oostergast behoefte aan variatie. Het aanbod aan plannen in Zuidhorn komt overeen met de bovengrens van de bandbreedte (700 woningen). De bovengrens is relevant voor deze kern.

Motivering locatiekeuze

De ruimte om in de behoefte aan nieuwe woningen te voorzien kan onvoldoende gevonden worden in bestaand stedelijk gebied (inbreiding), zodat uitleg nodig is.

Het is niet mogelijk om in Zuidhorn de kwalitatieve behoefte aan 325 grondgebonden woningen binnenstedelijk te realiseren. Binnenstedelijk zijn wel mogelijkheden om te voorzien in de behoefte aan het woonmilieu 'excellent dorps'. Er is namelijk ook behoefte aan 225 appartementen.

Gelet op de grote woningbehoefte is al eerder gekozen voor uitbreiding van de kern Zuidhorn met de wijk Oostergast. Dit bestemmingsplan maakt een volgende fase van deze woonwijk mogelijk. Deze kern ligt gunstig ten opzichte van de stad Groningen en is uitstekend bereikbaar.

Door te voorzien in een bestaande woningbehoefte op een locatie aansluitend aan bestaand stedelijk gebied wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.