Technische vragen raadsvoorstellen
Raadsvoorstel: Ambitiedocument Nieuw-Buinen en de Nedersaksenlijn
Portefeuillehouder: Henk Zwiep

- Vragen worden zoveel verzameld en gelijktijdig via dit format uitgezet richting de ambtelijke organisatie, door de griffie.
- De ambtelijke organisatie voegt in de kolom "Antwoord" de reactie toe en stuurt het terug naar de griffie.
- Dit bestand wordt toegevoegd aan het desbetreffende agendapunt in iBabs.

Nr.	Fractie (naam)	Vraag	Antwoord
1	Gemeentebelangen (Weggemans)	In het ambitiedocument wordt de ambitie uitgesproken om tot 3000 woningen toe te voegen. Hierbij wordt o.a. gericht gebouwd op doorstroom. Bij doorstroom wordt ervanuit gegaan dat de woning die achtergelaten wordt betaalbaar is voor bijvoorbeeld instromers. Deze woningen zullen echter ook verbeterd worden waarmee de waarde stijgt. Hiermee lijken grenzen te zitten aan de doorstroom, op een gegeven moment zijn de woningen aan de "onderkant van de markt" op. Op welke wijze wordt hier in scenario's (dus ook buiten dit ambitiedocument) rekening mee gehouden?	Dit richt zich vooral op koopwoningen. Het proces waarin vrijkomende woningen verbeterd en duurzamer worden en daarmee meer waarde krijgen, beperkt inderdaad de 'betaalbare onderkant' van de markt. Dit is een autonoom proces dat niet te beïnvloeden is door een overheid en dus geen onderdeel van de scenario's. In de scenario's zijn twee manieren te herkennen om betaalbaar wonen mogelijk te maken: 1. Via nieuwbouw: zoals vastgelegd in de Wet Regie – dit kan alleen door aanbieden van compacte woningen, gelet op de bouwkosten per vierkante meter. Daarbij is het belangrijk om verschil te maken. Een deel van de woningbouw bedoeld voor de lokale woningvraag van maximaal ongeveer 300 woningen tot 2040 – daarin zijn de betaalbaarheidseisen van de Wet Regie in elk geval sturend en nodig. En een deel gericht op

			toestroom van meer midden- en hoge inkomensgroepen in Nieuw-Buinen – daarvoor is een programma passende met meer middeldure en dure woningen. 2. Via doorstroming: bestaande woningen zijn per vierkante meter goedkoper. Dat biedt kansen om ruimere woningen te kopen, en in de tijd verbeteringen door te voeren.
2	Gemeentebelangen (Weggemans)	Wanneer naar de demografische bevolkingsopbouw gekeken wordt van zowel Borger-Odoorn, Drenthe en Nederland, is te zien dat deze topzwaar is. Op termijn zal een grote groep voor wie nu gebouwd wordt komen te overlijden, terwijl de aanwas in diezelfde categorie veel lager ligt. 1. Welke woningbehoefte wordt verwacht in 2035 – 2040 – 2050? 2. Wordt hier bij het maken van de plannen voor de lange termijn ook rekening mee gehouden? 3. Is het bouwen van tijdelijke wijken/ woningen hier onderdeel van?	Er zijn uiteenlopende voorspellingen voor de verwachte woningbehoefte. De meest recente is uit het woningmarktonderzoek voor Drenthe (2026) van bureau STEC: - Bij doorzetting van huidige ontwikkelingen is er nog een voorraadgroei nodig van enkele tientallen woningen en daalt de woningbehoefte na 2035 uiteindelijk naar nul; - Een ambitiescenario zet in op meer binding en toestroom en suggereert ongeveer 400 huishoudens in de periode 2025-2040, met een stabiele gematigde groei; - Een ambitie van 3.000 woningen is alleen haalbaar als de bindingskracht sterk is en er een substantiële toestroom is van huishoudens – in de periode 2035-2050 goed voor zo'n 150-200 woningen per jaar extra. De ambitie van maximaal 3.000 woningen is alleen haalbaar met een onderscheidend aanbod. Deze ambitie kent echter onzekerheden. Bij het maken van plannen moet daarom elke tussenfase ook een goede eindfase zijn. Bouwen van tijdelijke wijken is een mogelijkheid, maar heeft niet de voorkeur. Het beter mogelijk om kwalitatief

			hoogwaardig wonen te ontwikkelen als het om permanente bouw gaat. En juist die kwaliteit moet zorgen voor binding en toestroom. Ongeacht de mate van groei, zijn er delen van de woningvoorraad die op lange termijn mogelijk niet langer aan de eisen voldoen en om sloop of een andere aanpak vragen. Dat risico is te allen tijde aanwezig en vraagt om een eigen antwoord.
3	Gemeentebelangen (Weggemans)	Hoeveel hectare grond is nodig voor het bouwen van maximaal 3000 woningen en welke gebieden in en rond Nieuw-Buinen zijn hiervoor in beeld? Heeft de gemeente in deze gebieden al strategische gronden in bezit of is het van plan aan te kopen?	De hoeveelheid benodigde grond voor 3.000 woningen is afhankelijk van de dichtheden de uiteindelijke ontwikkelingen – dit varieert van dorpse inbreidingen, uitbreiding met aaneengesloten bebouwing met meer stedelijke of dorpse dichtheid, tot uitermate ruim wonen aan de linten. De scenario's waarmee op hoofdlijnen gewerkt wordt, gaan uit van rond de honderd hectare voor wonen. In elk geval gaat het ambitiedocument uit van toevoegingen in de kern Nieuw-Buinen, daar waar dat past. Welke locaties er buiten Nieuw-Buinen voor wonen logisch zijn, is nog sterk afhankelijk van de uiteindelijke stationslocatie. Daarover komt in 2027 meer duidelijkheid. De gemeente heeft gronden in bezit, maar het is nog te vroeg om te weten of dit passende locaties voor wonen zijn. Er zijn op dit moment nog geen plannen om grond aan te kopen, maar dit kan wel een strategische keuze zijn als er meer duidelijkheid is over geschikte woonlocaties. Ook hierover komt in 2027 meer duidelijkheid.
4	Gemeentebelangen (Weggemans)	In het ambitiedocument wordt aangegeven dat voor inwoners van Nieuw-Buinen de voorzieningen	Er zijn hiervoor geen precieze afstanden gemeten, maar er is vooral gekeken naar het gedrag van inwoners. Een deel van de voorzieningen zijn in Nieuw-Buinen zelf te

		in Stadskanaal op loop of fietsafstand liggen. Welke afstanden worden hiervoor gehanteerd?	vinden, zoals basisonderwijs en dagelijkse boodschappen. Ter illustratie de fietsafstand en -tijd vanaf de meest recente uitbreiding van Nieuw-Buinen tot de schouwburg in Stadskanaal is circa 4 kilometer, 12 minuten. Dit valt binnen de principes van de '15 minuten stad' en gangbare redelijke fietsafstanden van het CROW.
5	Gemeentebelangen (Weggemans)	Zijn op dit moment al indicatoren te benoemen om de doelstellingen in het ambitiedocument te monitoren en zo ja welke?	Zover zijn we nu nog niet. De doelen zijn verbonden met de indicatoren van Brede Welvaart. Uitwerking van een goede monitoring hierop is een vervolgstap.
6	Gemeentebelangen (Weggemans)	Voor het bouwen van maximaal 3000 woningen is een grote hoeveelheid grond nodig. In het ambitiedocument wordt al aangegeven dat dit in strijd zal zijn met de ambities van de agrarische sector. Toch wordt in het ambitiedocument de uitspraak gedaan dat de woningbouw ambitie "zo weinig mogelijk botst met de agrarische ambities". Dit klinkt tegenstrijdig. Welke afwegingscriteria worden gebruikt wanneer woningbouw en agrarische belangen met elkaar conflicteren?	Dit is inderdaad een spanningsveld. Er zijn nu nog geen afwegingscriteria gemaakt om conflicten te minimaliseren. Dit vraagt om zorgvuldige voorbereiding en samenspraak met de agrarische sector in onze gemeente.
7	Gemeentebelangen (Weggemans)	Ook over de bestaande openheid en lintstructuur staat geschreven dat deze zoveel mogelijk behouden moet blijven. Met het toevoegen van maximaal 3000 woningen wordt Nieuw-Buinen echter 2,5 x zo groot als het nu is. Welke afwegingscriteria worden gebruikt wanneer	Deze afwegingscriteria zijn op dit moment niet beschikbaar.

		woningbouw en openheid en lintstructuur met elkaar conflicteren?	
8	Gemeentebelangen (Weggemans)	Is er ook ruimte om deze 3000 woningen te spreiden over een groter deel van het mondengebied? Denk hierbij aan Valthermond waarbij gebruik gemaakt wordt van voorzieningen in Musselkanaal en Drouwenermond aan de noordzijde van Stadskanaal.	Dat is een mogelijkheid.