

Inbreidingslocaties

Dorpen

In deze bijlage “Inbreidingslocaties dorpen” wordt middels een uniforme aanpak per kern geconcludeerd of en waar een woningbouw kan plaatsvinden. De nadruk van deze bijlage ligt op de locaties die zijn opgehaald bij de verschillende dorpsbelangen.

Welke van de genoemde locaties zou daadwerkelijk ontwikkeld kunnen worden?.

- a. Eerst wordt onder het kopje “de huidige stand van zaken” de positie van de betreffende kern geschetst (samenvatting van stap 1, 2 en 3 uit het stappenplan) geschetst.
- b. Vervolgens wordt onder “de thema avond wonen” de voorgestelde locaties genoemd (stap 4).
- c. Onder het kopje ‘haalbaarheid worden de locaties getoetst aan de opdracht (inbreiding) en het geldende beleid.

Waarna onder het ‘vervolg’ de conclusie wordt getrokken of en zo ja waar een ontwikkeling zou kunnen plaatsvinden. Alle opgehaalde locaties zijn tevens op een overzichtstekening geplaatst.

Kaders

Stand van zaken

Het onderzoek naar inbreidingslocaties is een onderdeel van de invulling van de ambitie tot groei. In de stand van zaken wordt het lange termijn perspectief bewaakt. Naast het onderzoek naar inbreidingslocaties wordt er gewerkt aan gemeentelijke woningbouwplannen, en aan diverse woningbouwinitiatieven van andere partijen. Kernen die al veel haalbare initiatieven hebben zijn, niet gebaat met meer locaties (concurrentie, overcapaciteit en.). In stand van zaken wordt dit kort benoemd en gekoppeld aan de positie van de kern binnen het leefgebied; is het een hoofdkern (bouwen bij voorzieningen) of is het een kleine kern die een

onderdeel vormt van het buitengebied?. Aspecten die van belang zijn voor het vervolg (of en waar er capaciteit kan worden toegevoegd).

De thema-avond wonen.

Afgelopen zomer is per leefgebied een thema-avond wonen georganiseerd. Dit als vervolg op een bijeenkomst waarin de dorpsbelangen over het gemeentelijk woonbeleid zijn geïnformeerd. Aan de dorpsbelangen is gevraagd om mogelijke inbreidingslocaties aan te dragen. Tot begin oktober 2021 zijn er initiatieven bij de gemeente gemeld. Dit heeft een zeer gevarieerd scala aan mogelijke locaties opgeleverd (zie bijlage).

Naast de inbreidingslocaties die de dorpsbelangen hebben voorgesteld zijn er ook locaties door ontwikkelaars, particulieren en andere partijen ingediend. Deze locaties zijn, voor zover ze niet genoemd zijn door dorpsbelangen, geen onderdeel van dit onderzoek. Een vermenging zou uiteindelijk vooral door het verschil in planning en bijbehorende verplichtingen voor problemen zorgen.

Haalbaarheid

Een bepalende factor in de haalbaarheid van de aangedragen locaties wordt gevormd door de opdracht; het gaat om inbreidingslocaties. Veel van de aangedragen locaties zijn geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied en voldoen niet aan de term inbreiding. Voor het begrip bestaand stedelijk gebied is aangesloten bij de Provinciale Omgevings Verordening(POV). De begrenzing hiervan is eng (soms te eng). In dit onderzoek worden de twijfel hierover benoemd. Het wordt aanbevolen deze 'twijfellocaties' vooraf met de provincie te bespreken.

Een andere factor die de haalbaarheid beperkt, is het bestaande beleid. Het ligt voor de hand dat locaties moeten voldoen aan het gemeentelijke beleid. Een aantal van de aangedragen locaties voldoet daar niet aan. Bijvoorbeeld locaties waar slechts ruimte is voor de ontwikkeling van één woning. Het rendement van deze locaties is zo beperkt (zie ook in de bijlage bij Valthermond) dat (voorlopig) individuele kavels niet gehonoreerd worden.

Er is bij de haalbaarheid ook gekeken naar milieueisen doch dit is op locatieniveau gedaan. Beperkingen voor de inrichting zijn geen reden om de gehele locatie als onhaalbaar te bestempelen.

Wat wel een rol speelt, maar niet is meegenomen in de beoordeling is de eigendomssituatie. Van enkele locaties is bekend, dat er contact is geweest tussen dorpsbelang en de eigenaar. En dat de laatste positief staat tegenover een verandering.

Er zijn locaties waar dat niet het geval is en de eigenaar van niets weet. Dit aspect wordt naar de toekomst verplaatst.

Vervolg

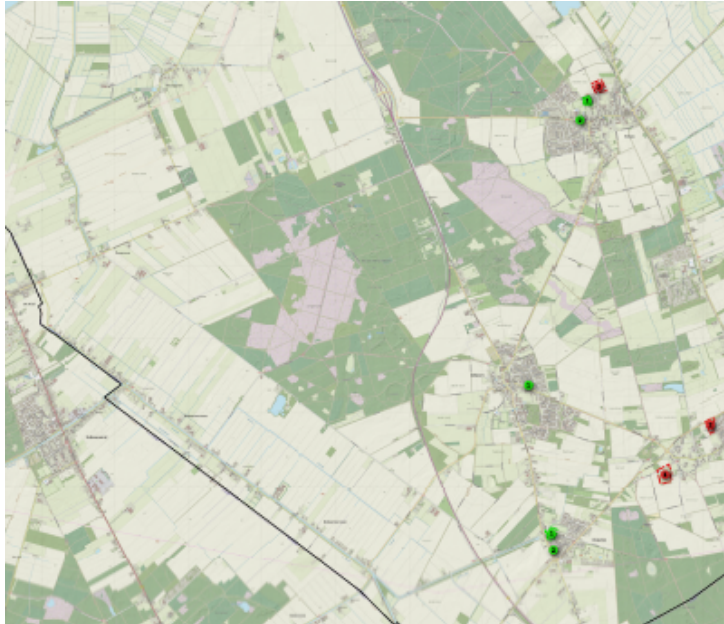
Zoals eerder is beschreven wordt aan de hand van de beschreven aspecten hier de conclusie getrokken of en zo ja waar er een inbreidingslocatie ontwikkeld kan worden.

Resultaat

De resultaten die genoemd worden zijn beperkt tot de kernen waar een vertegenwoordigend dorpsbelang een reactie heeft gegeven. Er ontbreken in deze bijlage een aantal kernen. Deze ontbrekende kernen worden niet vergeten; in de notitie 'Inbreidingslocaties – de bouwlocaties' wordt een beeld gegeven van alle bouwlocaties en mogelijkheden die op korte termijn ontwikkeld kunnen worden. Daar komen ook de andere kernen aan bod.

Per kern (onderverdeeld per leefgebied) heeft het overleg met de dorpsbelangen de volgende resultaten opgeleverd:

Leefgebied Exloo – Odoorn



Odoorn

Stand van zaken

- aantal initiatieven bekend bij de gemeente is laag en hebben zeer beperkte aantallen. Het uitbreidingsplan Langhieten 2 is nagenoeg vol (1 kavel). Odoorn is een hoofdkern van het leefgebied. Er is dus ruimte voor initiatieven.

De thema-avond wonen.

- als inbreidingslocatie is de locatie Valtherweg 11 genoemd.

Haalbaarheid

- Deze locatie voldoet aan de criteria van het gemeentelijk beleid en is een haalbare locatie. De locatie is geen eigendom van de gemeente en het is onbekend of de eigenaar op de hoogte is en wil ontwikkelen. Nader onderzoek moet uitwijzen of realisatie van woningen op deze locatie realistisch is.

Vervolg

- Voor Odoorn geldt ook na het raadplegen van het dorp dat er ruimte blijft voor het toevoegen van inbreidingslocaties.

Klijndijk

Stand van zaken

- er zijn twee woningbouwinitiatieven in Klijndijk waar medewerking aan verleend is. Gezamenlijk hebben deze plannen een capaciteit van ongeveer 45 woningen. Voor Klijndijk (geen hoofdkern) een forse toevoeging.

De thema-avond wonen.

- geen toevoegingen; beide initiatieven zijn genoemd.

Haalbaarheid.

Beide initiatieven zijn via vooroverleg bij de gemeente ingediend en positief ontvangen.

Vervolg

Door het forse aantal woningen wat wordt toegevoegd is er op korte termijn geen ruimte meer voor initiatieven die dezelfde doelgroepen bedienen.

Odoornerveen

Stand van zaken

- weinig initiatieven. Uitbreiding van het aantal woningen is formeel niet mogelijk omdat Odoornerveen niet als bestaand stedelijk gebied is aangeduid in de POV.

De thema-avond wonen.

- geen locaties genoemd.

Haalbaarheid

Uitbreiding/toevoeging wordt beschouwd als bouwen in het buitengebied. Dit is niet mogelijk. Alleen voor een 'door en voor het dorp' initiatief wil de gemeente de haalbaarheid gaan onderzoeken.

Vervolg

Het dorp wordt uitgenodigd om een initiatief te ontwikkelen wat past binnen mogelijkheden van een 'door en voor het dorp' initiatief.

Exloo

Stand van zaken

- er zijn veel initiatieven. Plan 'Fabrieksstraat/de Gloep' is in uitvoering en biedt ruimte voor 30 woningen. Voor Exloo, hoofdkern, een passende toevoeging.

De thema-avond wonen.

Een vertegenwoordiging van Exloo heeft per mail 'de Smidswal' genoemd, het bouwen op de Noordes. Eveneens is een initiatief aangedragen voor huisvesting van senioren op de beweegtuin.

Haalbaarheid

De Smidswal is beleidsmatig een haalbare locatie voor een invulling met woningen. Daarbij zal wel een afstemming moeten plaatsvinden met het huidige aanbod.

De Noordes is geen bestaand stedelijk gebied. En uitbreidingen vallen buiten dit onderzoek. Gelet op de mogelijkheden die Exloo nog heeft en de waarden van de Noordes krijgt deze de status niet haalbaar.

Het initiatief van Verzorg Wonen richt zich op een invulling van één van de velden. Hoewel in de provinciale omgevingsverordening de velden niet als bestaand stedelijk gebied zijn aangemerkt blijkt uit overleg met de provincie het voorstelbaar is om de velden te benutten voor woningbouw. Dit echter pas nadat het plan aan de Fabriekstraat de Gloep is gerealiseerd (langere termijn).

Vervolg

Er is op dit moment voldoende ruimte voor het toevoegen van woningen in Exloo en ook voor de langere termijn lijkt er geen noodzaak om nieuwe locaties te zoeken. Een toevoeging in de vorm van transformatie is ook binnen de korte termijn mogelijk, zeker als hiermee andere doelgroepen worden bediend.

Valthe

Stand van zaken

- slechts één initiatief bij de gemeente bekend.

De thema-avond wonen.

- Per mail 2 locaties aangegeven; de voetbalvelden van de Valtherboys en de buitenrand van plan 'Aan de Linden'.

Haalbaarheid

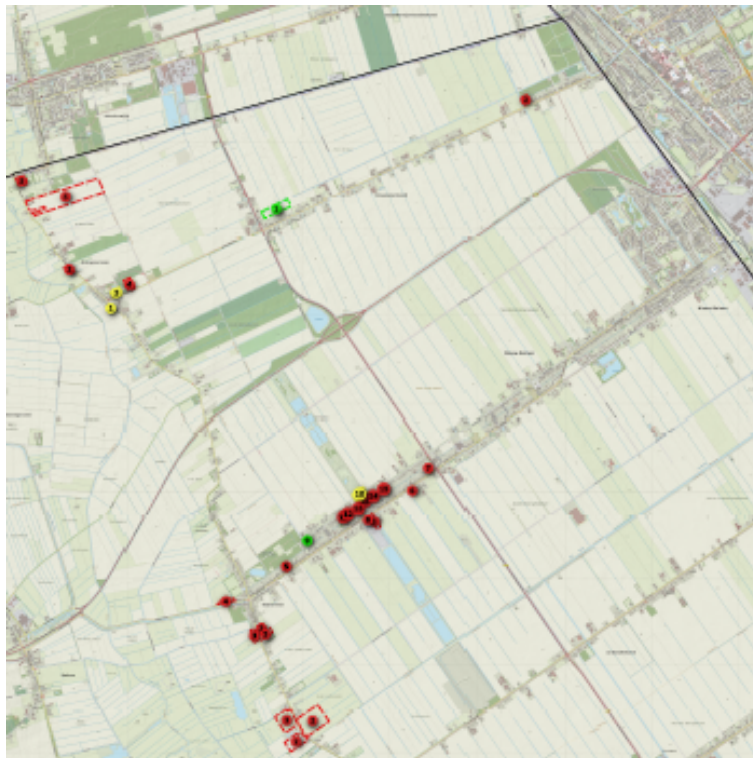
De voetbalvelden zijn op woningbouwmogelijkheden recent al onderzocht (ivm verplaatsing naar sportpark Odoorn). De provincie heeft ambtelijk en bestuurlijk duidelijk als boodschap aan de gemeente mee gegeven dat woningbouw op deze terreinen onbespreekbaar is. De buitenrand van Aan de Linden is geen bestaand stedelijk gebied, uitgezonderd het buurtgroen. Een uitbreiding en geen onderdeel van dit onderzoek.

De omgeving van Valthe en dat geldt ook voor genoemde locaties is landschappelijk, cultuurhistorisch en archeologisch waardevol. Die kwaliteit heeft als keerzijde dat er belemmeringen voor woningbouw zijn.

Vervolg

De gemeente faciliteert het initiatief. Er blijft ruimte voor het toevoegen van inbreidingslocaties.

Leefgebied Nieuw-Buinen



Nieuw-Buinen

Dorpsbelang is op de hoogte van alle lopende initiatieven. Deze hebben een zodanige capaciteit dat er geen nieuwe locaties zijn toegevoegd.

Dorp Buinerveen

Stand van zaken

Buinerveen heeft een uitbreidingsplan; plan Zuidonder. Daar is nog capaciteit (ongeveer 30 woningen). Aan dit plan is recent medewerking verleend voor een toevoeging van 4 woningen. Verder zijn er geen initiatieven bekend..

De thema-avond wonen/haalbaarheid.

Dorpsbelang heeft heel enthousiast een waslijst met locaties ingediend.

1. Locatie Hornstra/ Avitec (schuren) Zuiderdiep 34 ?

Ligt volgens de POV niet binnen bestaand stedelijk gebied. Maar herstel van het lint zou daar ruimtelijke meerwaarde kunnen opleveren. Niet bekend bij de gemeente is dat deze locatie wordt verlaten. Nader onderzoek ook richting provincie is noodzakelijk om inzicht te krijgen in de haalbaarheid.

2. Zuiderstraat 30, 36, 42, 45 en 51. Op deze nummers ontbreken woningen. Zijn dit kavels voor woningbouw?

Huisnummering is niet maatgevend voor het toevoegen van woningen. Dit is bovendien geen bestaand stedelijk gebied en voldoet niet aan de opdracht van dit inbreidingsonderzoek. Door de blokkade om te bouwen in het buitengebied en het ontbreken van een ruimtelijke noodzaak zijn deze locaties niet haalbaar.

3. Zuiderstraat tussen Osdijk en Zuiderstraat 18; een aantal woningen naast elkaar, zoals ook aan de Noorderstraat ooit is gebouwd. Geen stedelijk gebied geen inbreiding, onhaalbaar (zie onder 2).

4. Buinerstraat richting Buinen; een aantal woningen naast elkaar. Geen stedelijk gebied geen inbreiding, onhaalbaar (zie onder 2)

5. Zuiderdiep 23 en 25; schuren bij de glasbak en de luiercontainer; Op deze locatie iets nieuws bouwen; eventueel in de vorm van een hofje of iets met meerdere woningen.

Sloop van landschap ontsierende bebouwing is mogelijk doch dan op een wijze die de cultuurhistorie van het gebied versterkt (geen hofje). De te slopen bebouwing moet voldoen aan 'ruimte voor ruimte regeling' en er moet sprake zijn van een groter maatschappelijk belang; niet dat voor elk

schuurtje 1 woning terug gebouwd kan worden. Dat lijkt op deze locatie het geval zodat deze als onhaalbaar wordt aangemerkt.

6. Zuiderdiep tussen nr. 44 en 46 staat een schuur. Kan hier ook een woning gebouwd worden/van gemaakt worden? Niet haalbaar, zie motivatie onder 5.

7. Zuiderdiep 237 en 239; deze nummers zijn niet bebouwd.

Zie onder 2. (Niet haalbaar ook vanwege beperkte toevoeging)

8. Zuiderdiep 32; dit is een schuur, omgeven door een hek, kan dit als woonkavel bebouwd worden? Niet haalbaar. Zie motivatie onder 5.

9. Molenlaan-Noorderdiep in de hoek zijn weilandjes voor pony's/paarden afgezet. Is dit grond van de gemeente? Kan hier gebouwd worden?

Potentiële inbreidingslocatie locatie. Heeft geen bouwvlak. Is wel bestaand stedelijk gebied en is gemeentelijk eigendom.

10. Noorderdiep 23 en 25 zijn niet bebouwd.

Geen stedelijk gebied, huisnummering is niet maatgevend en te beperkt van omvang om dat op te pakken.

11. Tussen Noorderdiep 38 en 40 ligt een stuk grond, waar ook een woning zou kunnen komen. Niet haalbaar. Zoals eerder aangegeven zoekt de gemeente niet naar individuele bouwkvavels.

12. Tussen Noorderdiep 40 en 44; nr. 42 is niet bebouwd.

Niet haalbaar. Motivatie eerder gegeven zie ook bij 11.

13. Tussen Noorderdiep 54 B en 56 ligt een stuk grasland waar wel een woning tussen zou kunnen. Niet interessant, geen individuele kvavels zie eerdere opmerkingen

14. Tussen Noorderdiep 68 en 68 A ligt een stuk grasland waar wel een woning tussen zou kunnen.

Geen individuele kvavels zie eerdere opmerkingen

15. Tussen Noorderdiep 80 en 84; nr. 82 is niet bebouwd.

Geen individuele kvavels zie eerdere opmerkingen

16. Hollandialaan 1; op dit terrein ligt een stuk grond waar ook een woning zou kunnen staan.

Geen individuele kvavels zie eerdere opmerkingen.

Vervolg

Buinerveen is geen hoofdkern en heeft gelet op het ontbreken van voorzieningen geen grote bouwopgave. Zoals in de stand van zaken al is aangegeven heeft Buinerveen op dit moment met het plan Zuidonder nog voldoende capaciteit om woningen toe te voegen. De zeer moeizame ontwikkeling van plan Zuidonder zal eerst afgerond moeten worden voor er nieuwe initiatieven worden gehonoreerd. Wellicht kan een uitzondering worden gemaakt voor een transformatie. Dit zal beoordeeld worden op moment dat dit aan de orde is. Voor de langere termijn biedt het terrein op de hoek Molenlaan – Noorderdiep kansen.

Dorp Drouweniermond

Stand van zaken

De gemeente heeft geruime tijd geleden een uitbreidingsplan ontwikkeld voor het toevoegen van 20 woningen.



Door uitblijvende vraag is in overleg met het dorp besloten om dit plan niet te ontwikkelen.

De thema-avond wonen.

Tijdens de thema-avond zijn er twee locaties ingediend; de gemeentelijke kavels, kadaster Borger R nr. 795 en een alternatief plan aangedragen op een kavel Kadaster nr. Borger R nr.990, tegenover Zuiderdiep 58.

Haalbaarheid.

De alternatieve locatie is geen bestaand stedelijk gebied (POV). Om snel te kunnen inspelen op de vraag naar meer woningen geeft de aanwezigheid van een vastgesteld bestemmingsplan met daarin ontwikkelmogelijkheden een aanzienlijke voorsprong. Tevens is het alternatief formeel geen inbreiding doch uitbreiding waarvan de haalbaarheid mede door de aanwezigheid van de nog te realiseren capaciteit niet reëel is.

Vervolg.

Als besluitvorming over de inbreidingslocaties heeft plaats gevonden kan, uitgaande van positieve besluitvorming, de ontwikkeling van de kavels in Drouwenermond als een gemeentelijk project worden opgepakt. Dit zal voldoende zijn voor korte en wellicht ook de wat langere termijn.

Dorp Drouwenerveen

Stand van zaken

Drouwenerveen is een onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied en heeft bijna geen 'bestaand stedelijk gebied'. Het dorp heeft geen woningbouwtaak. De enige mogelijkheid om woningen toe te voegen is een 'dorp voor dorp' initiatief. Van een dergelijk kleinschalig initiatief is er één mogelijk. Drouwenerveen heeft als enige kern een dergelijk initiatief. Dit is 2 jaar geleden aangevraagd en een eerste stap zou bestaan uit het aantonen van draagvlak. Tot nu toe blijft een vervolg uit.

De thema-avond wonen.

Door Dorpsbelang zijn de volgende mogelijkheden benoemd:

1. Het terrein tussen Hoofdstraat 7 en Hoofdstraat 9.
2. Het perceel naast Hoofdstraat 37 (huidige ijsbaan). Er zijn plannen voor het verplaatsen van de ijsbaan naar het voetbalveldje bij 'Het Vertier'.
3. Grond naast de woning aan de Verbindingsweg 1B. Een kleine locatie waar een aantal woningen zou kunnen worden gebouwd.
4. Grond tussen de woningen Verbindingsweg 3 en Verbindingsweg 5.
5. Een aantal landbouwlocaties aan de oostkant van de Noorderstraat.

Haalbaarheid.

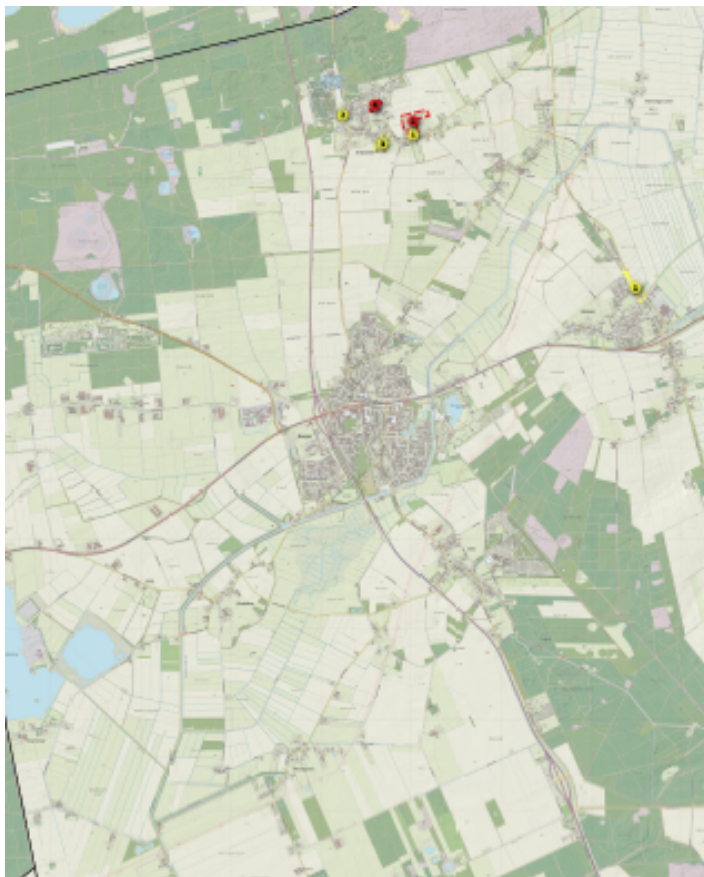
Alle genoemde locaties liggen buiten bestaand stedelijk gebied. Bij kernen die onderdeel vormen van het bestemmingsplan Buitengebied en geen mogelijkheid hebben om woningen toe te voegen wil de gemeente onderzoeken of een kleinschalig initiatief, gedragen door de dorpsgemeenschap maar ook bedoeld voor de dorpsgemeenschap, haalbaar is. De locatie die het meeste kans biedt is locatie 3. Locaties 1 en 2 bieden nog doorzichten op het omringende landschap. Locatie 4 is

minder aansluitend op de bestaande bebouwing en beperkt in omvang. Locatie 5 mist de aansluiting bij bebouwing en is een uitbreiding en daardoor niet haalbaar. Dit geeft de volgorde van haalbaarheid weer.

Vervolg.

Er ligt een initiatief voor locatie 1. Hoewel dit niet de locatie is waar ruimtelijk de voorkeur naar uit gaat zijn andere voorwaarden, die essentieel zijn voor ontwikkeling, wel ingevuld; De locatie is beschikbaar en de eigenaar wil binnen de randvoorwaarden van de gemeente een plan (maximaal 6 woningen) ontwikkelen. Vooralsnog zal deze locatie gelden als de te ontwikkelen locatie.

LEEFGEBIED BORGER



Borger

Dorpsbelang Borger is op de hoogte gesteld van het aantal ingediende en lopende initiatieven. Er is om die reden afgezien van het toevoegen van nieuwe locaties.

Dorp Drouwen

Stand van zaken

Drouwen is geen hoofdkern en heeft weinig voorzieningen. Er is geen woningbouwtaak. Zoals ook andere kernen is de kwaliteit van de omgeving zo hoog dat uitbreiding niet haalbaar is. Echter ook inbreiding door het invullen van onbebouwde gronden heeft veelal een negatieve invloed op de vaak karakteristieke dorpskern. Hierdoor vormt een transformatie van vastgoed vaak de enige wijze om een toevoeging van het aantal woningen mogelijk te maken. Er zijn geen haalbare initiatieven bekend.

De thema-avond wonen.

Op de avond zijn de volgende locaties genoemd:

1. Vroegere locatie bios, Hoofdstraat 25.
2. hotel (Steenhopenweg?).
3. Tegenover de school aan de Schoolstraat (sportveld in eigendom de Marke).
4. parkje nabij Alinghoek 7.

Haalbaarheid.

De transformatie van het vastgoed op locaties 1 en 2 voor woningbouw behoort tot de mogelijkheden. Veel meer mogelijkheden zijn er voor deze locaties niet. Locatie 1 ligt niet in bestaand stedelijk gebied, locatie 2 wel. Beide locatie hebben te maken met bijzondere waarden in de directe omgeving waardoor het toevoegen van woningen niet mogelijk is. Locaties 3 en 4 vormen onderdeel van bestaand stedelijk gebied. Er is dus theoretisch de mogelijkheid om daar woningen toe te voegen.

Gebied 3 is onderdeel van essencomplex. Misschien haalbaar met een zorgvuldige opzet/inpassing waarbij bestaande waarden worden behouden/versterkt. Gebied 4

blijkt met inzet van vrijwilligers opnieuw ingericht te zijn. Er is dus ook behoefte aan dit groengebied vanuit het dorp.

Vervolg

Op dit moment zal het toevoegen van woningen, door het ontbreken van haalbare initiatieven, gezocht moeten worden in transformatie van vastgoed. Dit is afhankelijk van de eigenaar.

Dorp Buinen

Stand van zaken

De laatste kavel in het uitbreidingsplan is onder optie. Er zijn tot nu toe alleen initiatieven die een uitbreiding van het dorp beogen en geen inbreidingslocaties omvatten. Uitbreiding is gelet op de ligging in een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied moeilijk en niet de inzet van dit onderzoek. Er is een initiatief voor inbreiding bekend. Dit is het initiatief wat door dorpsbelang is ingediend.

De thema-avond wonen.

Op de avond is door dorpsbelang de locatie Hornsedijk 6 genoemd. Deze locatie is al enige tijd in het dorp aan de orde en ook besproken met de huidige eigenaar.

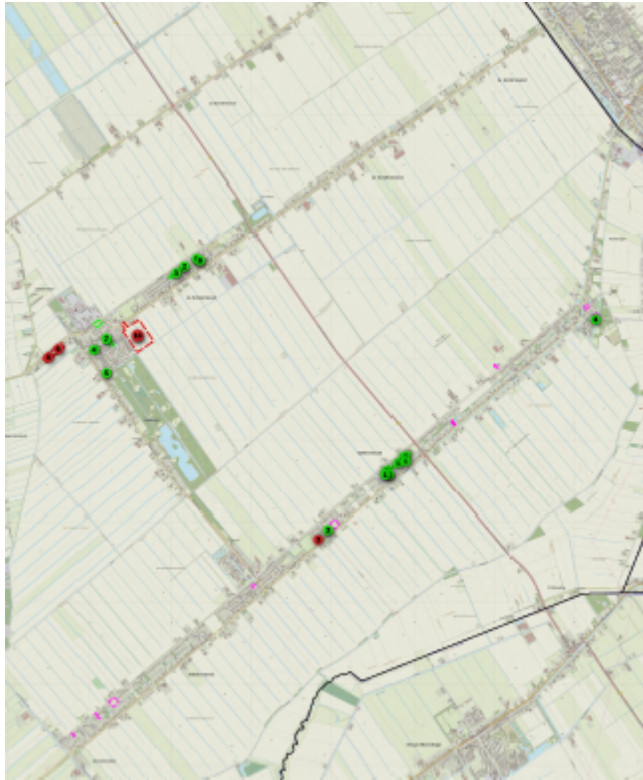
Haalbaarheid

Deze locatie valt niet binnen bestaand stedelijk gebied volgens de provinciale omgevingsverordening. Dat wekt wat verbazing omdat het hele perceel opgenomen is in het bestemmingsplan voor het dorp Buinen, het onderdeel uitmaakt van het dorp en bovendien geheel een bedrijfsbestemming heeft gekregen. Andere locaties in het dorp zijn niet genoemd. Deze omstandigheden zorgen ervoor dat het een te onderzoeken locatie is.

Vervolg

Voorgesteld wordt om in overleg met dorpsbelang afstemming te zoeken met de provincie. Als dit positief uitpakt kan voor deze locatie een plan ontwikkeld worden.

LEEFGEBIED DE MONDEN



Dorp 2^e Exloërmond

Stand van zaken.

Het aantal initiatieven in 2^e Exloërmond beperkt zich op hoofdlijnen tot aanvragen voor individuele kavels of het zoeken van bouw mogelijkheden op achtererven (3 stuks). Er zijn geen haalbare initiatieven bekend. 2^e Exloërmond is een hoofdkern binnen het leefgebied en een toevoeging van woningen is wenselijk.

De thema-avond wonen.

Er is een vrij groot aantal locaties benoemd door Dorpsbelang. Een aantal locaties zijn plekken waar in het verleden het bezit van Woonservice is geamoveerd. Zoals; ruilgoederenbank. Boekweitstraat 2 – 8, invulling moestuin (bedoeld wordt waarschijnlijk locatie Middenlaan), Kijlstraat onbebouwd terrein tegenover Kijlstraat 1 – 7 en Middenlaan (herstructurering Woonservice). Bouwen van lege plekken in het lint, zonder verder een specifieke aanduiding wordt genoemd. Dit uitgezonderd de locatie Tuinbouwstraat die binnen deze categorie valt. Ook zijn er nog enkele locaties die vanuit de geschiedenis genoemd worden; Harm Jan Stevensstraat: Vuurbouw terrein waar nog 4

woningen kunnen worden gebouwd. De Panmanlocatie (Odoorn N 563). En volgens het dorp de ultieme optie 2^e fase van het 'nieuwe plan'.

Haalbaarheid

Alle 'lege' locaties na herstructurering zijn geschikte locaties om woningen toe te voegen. Deels wordt dit in de huidige planvorming (Middenlaan) ook vertaald. Dit geldt niet voor bouwen in het lint, waaronder Tuinbouwstraat). Het is of geen stedelijk gebied of betreft individuele kavels.

De Harm Jan Stevensstraat is evenals de Panmanlocatie wel geschikt voor een invulling met woningen.. De genoemde ultieme optie is een uitbreiding en valt daarmee buiten de reikwijdte van dit onderzoek.

Als brainstormonderwerp is nog genoemd om bij de realisatie van een MFA op het terrein van het dorpshuis de locaties van de beide scholen te benutten voor woningbouw. Ook dit laatste is een optie die past in het beleid.

Vervolg

Het benutten van de lege locaties die zijn ontstaan bij de herstructureringen verdient prioriteit. Hiermee kunnen niet alleen woningen worden toegevoegd maar wordt de omgeving fysiek en sociaal versterkt.. Daar ligt de prioriteit.

Dorp Valthermond

De stand van zaken

Valthermond had tot voor kort nog 14 kavels beschikbaar in het uitbreidingsplan 'Plaats 62', bouwmogelijkheden in het herstructureringsgebied Roelof Tuinstraat en ongeveer 27 woningen verspreid in het lint. Veel bouwcapaciteit die deels al tientallen jaren onbenut blijft en nieuwe plannen in de weg staat. Ondanks de explosieve toename in de vraag naar woningen geldt dat beeld ook nu nog voor Valthermond. De gemeentelijke kavels in het uitbreidingsplan zijn grotendeels in optie, Woonservice gaat bouwen (beperkt) in de Roelof Tuinstraat en enkele kavels van particuliere eigenaren zijn ontwikkeld. Maar er is nog relatief veel 'slapende' capaciteit. Het is de vraag of dit bij

het dorp bekend is omdat ook op de thema – avond veel van deze locaties genoemd werden.

De thema-avond wonen.

Tijdens de thema-avond zijn een aantal locaties genoemd:

1. Toevoeging woningen aan Roelof Tuinstraat.

Is een haalbare locatie met een initiatief van de eigenaar.

2. Zuiderdiep 312.

Geen individuele kavels (zie ook eerdere motivatie)

3. Weilandjes langs de 49e Laan.

Mogelijkheid is via wijzigingsbevoegdheid al aanwezig.

4. Wenakker (Gildeweg 11) en de grond rondom (als het gebouw wordt gesloopt).

Is nog in onderzoek bij de gemeente of dit wel of niet strategisch vastgoed is.

5. Voorts zijn er nog een aantal voorafjes (gelegen tussen Zuider- en Noorderdiep) nu nog in gebruik als landbouwgrond, waar kleine hofjes kunnen worden gecreëerd.

Haalbaarheid

Zoals bij de stand van zaken al is gemeld zijn een aantal van de genoemde locaties als woningbouwlocatie opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Het gaat dan om de Roelof Tuinstraat (1), het weiland aan de 49^e laan (3) en op diverse plekken nog in het lint (5). Zowel voor Roelof Tuinstraat als de 49^e Laan zijn er initiatieven voor woningbouw. Zonder de Roelof Tuinstraat en de mogelijkheid aan de 49^e Laan mee te tellen is daar nog een capaciteit van ongeveer 16 woningen in het lint aanwezig. Het zou niet verstandig zijn om deze capaciteit niet te benutten. Dat gevaar ontstaat door meer vergelijkbare capaciteit toe te voegen. Een individuele kavels als Zuiderdiep 312 maar ook nieuwe toevoegingen genoemd onder 5 zijn niet aan de orde. Om inzicht te geven in de, deels slapende, capaciteit van Valthermond volgt hieronder een opsomming van de mogelijkheden opgenomen in het bestemmingplan (2018):

- tussen Noorderdiep 8 en 11, 1 woning, (Odoorn M 2934),
- tussen Noorderdiep 42 en 45, 1 woning (Odoorn sectie M nr. 1211)

- tussen Noorderdiep 62 en 70, 3 woningen (Odoorn sectie M, nrs. 3601, 3602, 3589, 3588)
- aan de Rooilaan 4 woningen (Odoorn sectie M nr 3252)
- Plaats 62 (14 woningen)
- 49^e Laan 4 woningen (Odoorn sectie E, nr. 8697)
- Zuiderdiep tussen 324d en 326 3 woningen (Odoorn sectie E, nr. 8703)
- Roelof Tuinstraat 24 woningen (Odoorn sectie E nrs 8984, 8985, 8987, 8988, 8971, 8039, 8038, 80360)
- 24^e Laan 4 woningen (Odoorn sectie E, nr. 8928)
- Noorderdiep naast 514 1 woning (Odoorn sectie M nr. 3622)
- Gildeweg naast 7a en naast Musselweg naast 12 2 woningen (Odoorn sectie M, nrs. 2944, 2945, 2948, 2947)
- Gildeweg tussen 3 en 5a en naast Musselweg 6 4 woningen (Odoorn sectie M, nr. 1136)

Vervolg

De bestaande capaciteit in Valthermond roept vraagtekens als er andere woningbouwlocaties voorgesteld worden. Het invullen van de bestaande capaciteit heeft voor Valthermond de hoogste prioriteit. Daarmee ontstaat ruimte voor nieuwe capaciteit.