

# ADUARD

## DORPSWOONPLAN

In opdracht van  
Gemeente Westerkwartier  
April 2024







# INHOUD

SAMENVATTING	3
INLEIDING	6
BESTAANDE KADERS	9
ONLINE ENQUÊTE & DORPSBIJEENKOMST	14
OVERWEGINGEN	21
ADVIES	25
VOORWAARDEN	27

**S**

**SAMENVATTING**

---



# SAMENVATTING AANLEIDING EN CONTEXT

## **Dorpswoonplannen in het Westerkwartier**

In deze rapportage brengen we in beeld welke woonvraag Aduard heeft en welke stappen er gezet moeten worden om daarin te voorzien. Dat is een uitvloeisel van de gemeentelijke woonvisie, waarin duidelijk werd dat niet in alle kernen in de behoefte te voorzien is met de huidige plannen.

De adviezen in dit rapport zijn het resultaat van raadpleging bij bewoners en professionals, en een brede afweging binnen de gemeentelijke organisatie.

De uitkomsten zijn gedeeld met bewoners. Hun input is in het advies verwerkt.

## **Ruimte voor groei dankzij goede bereikbaarheid**

Met ongeveer 2.225 inwoners is Aduard een basiskern in de gemeente, het heeft een aantal belangrijke voorzieningen als een supermarkt. Het is een aantrekkelijk dorp en ligt onder de rook van Groningen. Vanuit het dorp klinkt de duidelijke wens om te bouwen voor eigen inwoners (met name in het betaalbare segment), maar ook ruimte te bieden aan instroom – ook met woningen in het duurdere segment. Hierdoor hoopt het dorp de voorzieningen te kunnen behouden en het dorp levendig te houden. Dit moet echter niet ten koste gaan van het dorps karakter en het moet ook geen grootschalige nieuwbouwlocatie worden als in Zuidhorn.

## **Ruimte voor woningbouw droogt gauw op**

Tot 2030 zijn er nog ongeveer 40 tot 80 woningen nodig (een combinatie van de interne vraag en de ruimte voor instroom). Er zijn nog geen concrete woningbouwplannen in Aduard. De gemeente moet dan ook op zoek naar locaties, waarbij we uitgaan van een gemengd programma op inbreidings- én uitbreidingslocaties. Zeker bij uitbreiding is het belangrijk dat plannen zo ontwikkeld worden dat een tussenproduct ook een eindproduct kan zijn. Daarmee houden we rekening met een mogelijk kleinere woonvraag dan verwacht.

# SAMENVATTING UITBREIDINGSLOCATIES VERKENNEN

## Tot 2030: 40 tot 80 woningen erbij

De verschillende uitbreidingslocaties kennen allemaal hun eigen uitdagingen (zie ook het hoofdstuk 'Overweging'). Het is daarom belangrijk actief te gaan onderzoeken welke uitbreidingslocaties landschappelijk en stedenbouwkundig het meest gewenst zijn om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van het dorp. Aan de westzijde van Aduard zijn meerdere potentiële locaties aangedragen. Het is belangrijk om bij een nader verkennen van één van de locatie ook de andere locaties aan de westzijde te gaan betrekken om zo voor de westzijde een integraal beeld te krijgen. Tegelijkertijd is het verstandig om met de provincie in gesprek te gaan over belemmeringen aan de oostkant. Zijn die er echt? En in welke mate? Mochten locaties uiteindelijk niet geschikt blijken, kan gekeken worden naar de gele locaties. Ook kunnen de gele locaties dienen als overdruklocatie, mocht de vraag naar woningen hoog blijven en de groene locaties al ingevuld zijn.

## Verken ook de mogelijkheden binnendorps

Het is belangrijk ook de binnendorpse locatie, 't Hoge Hof, actief te verkennen. Hier lijkt een woonvorm voor ouderen, eventueel gecombineerd met kleine woningen voor jongeren/starters, het meest geschikt. De overige binnendorpse gele locaties vragen om een nadere verkenning, maar lijken niet direct kansrijk.



# 1

## INLEIDING

---

AANLEIDING, DOEL EN PROCES



# 1. INLEIDING

## **Woonplannen als uitvoering van de Woonvisie**

De gemeente Westerkwartier maakt woonplannen voor alle kernen in de gemeente. Dat is een uitvloeisel van de gemeentelijke Woonvisie en onderliggend marktonderzoek. Daarin werd duidelijk dat er een behoefte is, maar dat niet in alle kernen in die behoefte te voorzien is met de huidige plannen.

Aduard is een kern vlakbij de stad Groningen met ongeveer 2.225 inwoners. Het wordt binnen de gemeente gezien als een van de kernen waar groei mogelijk is, waarbij de nadruk ligt op inbreiden boven uitbreiden. Het aantal binnendorpse locaties in Aduard is echter beperkt. Omdat we uitgaan van blijvende vraag, vooral door de nabijheid van Groningen, is ook het onderzoeken van enkele buitendorpse locaties waardevol. Daarmee werken we aan een langetermijnplan voor mogelijke ontwikkelingen in Aduard.

## **Doel: visie op en richtlijn voor planvorming**

Dit dorpswoonplan biedt perspectief voor woningbouw en bestaande buurten. Omdat er nog geen plannen liggen is het gezien de behoefte nu eerst van belang de verschillende mogelijke locaties verder te gaan onderzoeken, in het dorp én aan de rand. Dit plan dient niet om locaties of projecten vast te leggen, maar wel als startpunt voor het opstarten van projecten of locatiestudies. Dit vanuit een visie die samen met het dorp is opgesteld, waarin de gemeente haar ambities duidelijk maakt.

## **Het plan bevat:**

- Een beeld van de vraag en de huidige mogelijkheden voor woningbouw;
- Een inventarisatie van waar de huidige voorraad aan vernieuwing of verduurzaming toe is;
- Welke vervolgstappen partijen nu moeten zetten om in de huidige woonvraag te kunnen voorzien;
- Welke aanvullende ontwikkelingen nodig zijn voor de (middel)lange termijn.

# 1. INLEIDING

## **Een plan, gemaakt met inwoners, corporatie, belanghebbenden en professionals**

Dit plan leunt op de volgende bouwstenen:

- Een vooranalyse van woningbehoefte en mogelijkheden;
- Een online enquête onder ruim 1.700 inwoners in het Westerkwartier over kansen en opgaven voor wonen;
- Een dorpsbijeenkomst met vertegenwoordigers van Dorpsbelangen, de gemeente Westerkwartier, woningbouwcorporatie Wold & Waard, het Huurdersplatform Westerkwartier en een selectie van respondenten die in de enquête hadden aangegeven te willen meedenken;
- Een werksessie met vertegenwoordigers van verschillende beleidsdomeinen van de gemeente en woningcorporatie Wold en Waard waarin de bestaande kaders, de eventuele plannen en de wensen van inwoners besproken zijn;
- Een afweging van welke locaties kansrijk en

wenselijk zijn en wat voor ontwikkelingen daarop van invloed zijn.

- Vervolgens heeft het college van Burgemeester en Wethouders kennis genomen van het plan.
- Als laatste stap werd het plan gedeeld tijdens een dorpsbijeenkomst, waarbij inwoners de mogelijkheid hadden vragen te stellen en te reageren op de uitwerking. Woningcorporatie Wold en Waard en het Huurdersplatform zijn ook betrokken in dit proces.

Vervolgens heeft het college van Burgemeester en Wethouders het plan vastgesteld. Het document is vanuit een participatieproces tot stand gekomen waarin de gemeente haar ambitie duidelijk maakt.



# 2

## BESTAANDE KADERS EN PLANNEN

---



## 2.1 WONINGVOORRAAD ADUARD

De tabellen en kaart op deze pagina geven een overzicht van de huidige woningvoorraad van Aduard. Wat opvalt is dat het dorp relatief veel sociale huur heeft voor een dorp van deze omvang en vergeleken met andere dorpen in de gemeente.

Sector	Aantal	%
Koop	668	69%
Particuliere huur	37	4%
Sociale huur	240	25%
Onbekend	23	2%
<b>Totaal</b>	<b>968</b>	<b>100%</b>

Type woningen	Aantal	%
2 onder 1 kap woning	262	27%
Hoekwoning	128	13%
Rijwoning	193	20%
Vrijstaande woning	341	35%
Appartement	36	4%
Overig	8	1%
<b>Totaal</b>	<b>968</b>	<b>100%</b>



## 2.2 KADERS

### Tot 2030: behoefte aan 40 tot 80 woningen

Als we kijken naar de woonvisie die er ligt voor de gemeente Westerkwartier dan is een redelijke groei voor Aduard denkbaar. Deze groei zal zich met name richten op koopwoningen. Een deel van de kwantitatieve behoefte komt vanuit het dorp zelf, terwijl de bovenkant van de behoefte vooral bediend zal worden door de overdruk vanuit Groningen. Het dorp heeft dus wat te kiezen. De instroom vanuit Groningen is namelijk kansrijk.

Als we kijken naar de kwalitatieve behoefte dan is er behoefte aan een divers aanbod van woningen voor verschillende doelgroepen (voor jong, oud en gezinnen) en dus ook aan woningen van verschillende prijsklassen. Appartementen liggen in Aduard, volgens de woonvisie, niet voor de hand.

	2022 t/m 2029	Sociale huur	Vrije sector	Koop	Segmenten koop				
					Rij	Twee-kapper	Vrijstaand/kavels	Appartement	Levensloop-bestendig
<b>Aduard</b>	<b>40 tot 80</b>	0 / +	5-10	35-75	+	+	+	0 / +	+

Om het dorpse karakter van Aduard te behouden moet, volgens de woonvisie, de nadruk liggen op inbreiding. Pas als inbreiden niet lukt moet er gekeken worden naar uitbreiding. Alles passend bij het dorpse karakter.

#### Sociale huur:

- Stabiele voorraad op kortere termijn, enige groei denkbaar, vermoedelijk afname op langere termijn
- Onderhoud en renovatie van belang, groot deel van bezit van voor 1975
- Nieuwbouw als middel om te vernieuwen

De onderzoeksgegevens ten behoeve van de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025 zijn uit 2018. De woningmarkt is daarna sterk veranderd. In 2023 wordt de kwalitatieve woonbehoefte in het Westerkwartier opnieuw onderzocht. Hierin worden kansen gezien voor instroom in Aduard. Het product voor instroom mag daarbij wel wat exclusiever zijn.

## 2.3 WAARDEN ADUARD

### Wat Aduard speciaal maakt

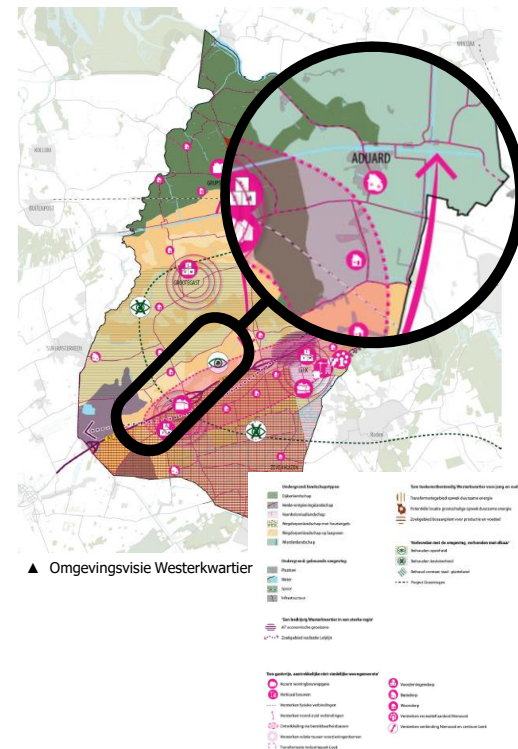
In de 12e eeuw werd het klooster van Aduard gesticht. Dit klooster is belangrijk geweest voor zowel Aduard als de omgeving. Zo werd onder leiding van het klooster de aanleg van dijken gestuurd en werd er door de kloosterlingen veel turf gestoken in het hoogveengebied. Door het afsluiten van het Lauwersmeer is de invloed van de zee inmiddels verdwenen, maar nog wel altijd goed zichtbaar in het landschap in de omgeving. Doordat Aduard een kloosterdorp is, is het behouden van zichtlijnen en de structuur van het dorp nog belangrijker. In hoeverre dit woningbouw mogelijk dan wel onmogelijk maakt moet in een later stadium verkend worden. Ook vanuit GO!NOORD zijn er maatregelen voor Aduard. Zo moet dagelijks bewegen worden gestimuleerd door dorpsommetjes, moet het gebied rond De Meeden leefbaarder worden en moet er woningbouw komen voor jong en oud.

### Wat het wierdenlandschap speciaal maakt

Aduard is omgeven door een wierdenlandschap. Dit landschap ligt in het noordoosten van Westerkwartier. Vaak zijn de karakteristieke dorpsilhouetten van een grote afstand zichtbaar. De oude structuren zijn vaak nog goed zichtbaar doordat de dorpen weinig groei doorgemaakt hebben. Door het landschap heen kronkelen waterlopen. Aduard zelf is een kruisdorp, ontstaan op plekken waar wegen het water kruist. Specifiek voor Aduard ging dat om de Lindt.



▲ Het Nieuwe Wonder van Aduard. Bron: DAAD Architecten.



▲ Omgevingsvisie Westerkwartier

## 2.4 DUURZAAMHEIDSBELEID

### Isolatie en individuele verwarming in Aduard

De gemeente Westerkwartier heeft als doel gesteld om in 2030 50% minder CO2 uit te stoten ten opzichte van 2015. Om dit doel te bereiken moet in 2030 20% van de woningvoorraad verduurzaamd zijn (o.a. doormiddel van isolatie).

In 2050 moet de gemeente Westerkwartier aardgasvrij zijn. In de Transitievisie Warmte is vastgelegd hoe deze route de komende jaren afgelegd wordt. Voor Aduard is onderzocht of een bronnet met warmte uit het van Starckenborghkanaal haalbaar is, gebleken is dat dit op grote schaal lastig is. Daarom wordt voor Aduard vooralsnog individuele verwarming met (hybride) warmtepompen voorzien, wel worden met het dorp verdere alternatieven verkend mogelijk kunnen deze leiden tot kleinschalige collectieven. Daarnaast zal de focus met name liggen op het isoleren van woningen, onder andere via het Nationaal Isolatieprogramma (NIP).



▲ Bron: Transitievisie Warmte Gemeente Westerkwartier



# 3

## **ONLINE ENQUÊTE EN DORPSBIJEENKOMST**

---

DE VRAAG BETER IN BEELD



# 3.1 INLEIDING

## Zorgen voor een gedragen visie

Het doel van de dorpswoonplannen is om per dorp tot een gedragen visie te komen. Gedragen door de gemeente, de corporatie, maar zeker ook door het dorp zelf. Daarom zijn de inwoners van het dorp betrokken in het proces en bevraagd op wat zij belangrijk vinden.

## De vraag aangescherpt met inwoners

Inwoners zijn op drie manieren geraadpleegd in dit proces. Eerst kregen alle inwoners van de gemeente de kans om een online enquête in te vullen, waarbij ook plekken op de kaart aangewezen konden worden. Respondenten hebben daarbij ook aangegeven in welke kern ze wonen. Ongeveer 160 inwoners uit Aduard hebben de online enquête (gedeeltelijk) ingevuld. De uitkomsten daarvan staan op de volgende pagina's.

De online enquête geeft inzicht in welke woningtypes inwoners het meest missen, welke doelgroepen het meest in de knel zitten en hoe die het best geholpen kunnen worden. Er is ook gevraagd naar wat geschikte of ongeschikte locaties voor woningbouw zijn, waar iets moet gebeuren in de woonomgeving en waar de bestaande voorraad aan verbetering/vervanging toe is.

Vervolgens is een bijeenkomst georganiseerd met vertegenwoordigers van Dorpsbelangen, de huurdersvereniging en een selectie van de respondenten die in de enquête hadden aangegeven graag te willen meedenken. Tijdens deze bijeenkomst gingen de deelnemers in groepen in gesprek om de uitkomsten van de enquête verder te verdiepen. De besproken locaties en de daarbij gehoorde opinies zijn te vinden op pagina 17. Deze locaties zijn daarna opnieuw voorgelegd tijdens een tweede bijeenkomst, waar een grotere afvaardiging van het dorp aanwezig was. Inwoners hebben toen ook de kans gekregen om te reageren.



▲ De kaarten die dienden als voer voor discussie in Aduard

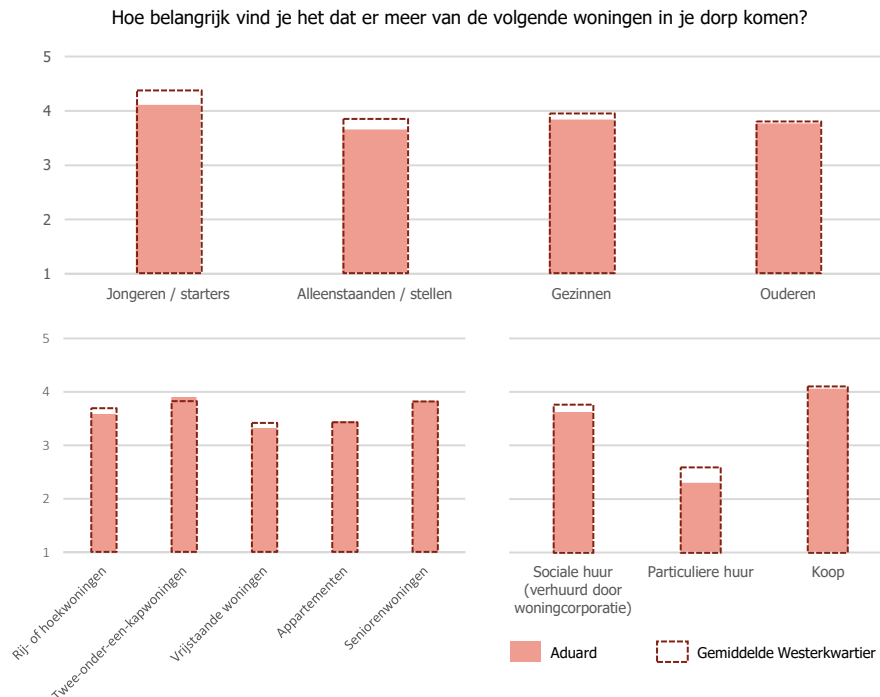
## 3.2 ONLINE ENQUÊTE EERSTE SIGNALLEN

### Bouw gemixt, maar leg de nadruk op starters

In de grafieken rechts staan de belangrijkste uitkomsten van de score-vragen uit de enquête. Deze scores laten zien voor welke doelgroepen het meest moet gebeuren en aan welk type woningen en eigendomsvorm het meest behoefte is.

Voor alle groepen vindt men het belangrijk dat er bijgebouwd wordt. Hierbij ligt het zwaartepunt bovendien op starters, die in de huidige markt erg moeilijk een woning kunnen vinden. Dit zien we ook bij veel andere dorpen in de gemeente Westerkwartier. Toch ligt het gemiddelde van Aduard lager dan het gemiddelde van de gemeente, de urgentie lijkt dus iets lager.

De uitkomsten laten verder zien dat er met name behoefte is aan koopwoningen, er komt een kleinere behoefte aan sociale huurwoningen naar voren. Dat er voor alle groepen wat moet gebeuren blijkt ook uit het gemixte programma dat de grafiek over woningtypen laat zien. De nadruk ligt het minst op vrijstaande woningen en appartementen: het toevoegen van tweekappers en seniorenwoningen (vaak grondgebonden) vinden deelnemers het belangrijkste.



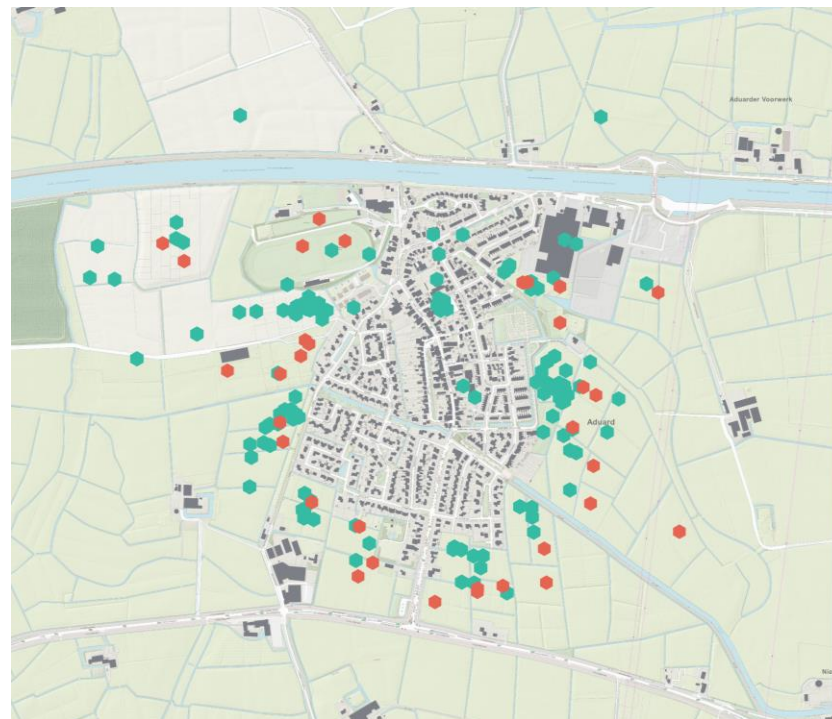
▲ De bovenstaande grafieken laten de gemiddelde score per groep, woningtype en eigendomsvorm zien. De score loopt van 1; zeer onbelangrijk tot 5; zeer belangrijk.

## 3.2 ONLINE ENQUÊTE UITKOMSTEN LOCATIES

### Weinig inbreidingslocaties, uitbreiding controversieel

De kaart rechts laat in het groen zien wat volgens de inwoners van Aduard geschikte locaties zijn voor woningbouw en in het rood wat ongeschikte locaties zijn. Deze kaart diende als input voor het gesprek met het dorp op dinsdag 11 oktober.

De reacties van de inwoners van Aduard laten zien dat veel mensen die de enquête hebben ingevuld de randen van het dorp als uitbreidingsmogelijkheid zien, maar zeker ook heel veel mensen niet. Toch zijn er een aantal clusters van vaak genoemde plekken voor woningbouw te ontdekken: ten westen van de Lindenhof, ten zuidoosten van de begraafplaats, op de locatie van 't Hoge Hof en de zuidwestzijde.



● Geschikte locaties voor woningbouw

● Ongeschikte locaties voor woningbouw

## 3.2 ONLINE ENQUÊTE AANPAK BESTAANDE GEBOUWEN

### Investering nodig in de sociale huurvoorraad

Op de kaart rechts zijn punten aangegeven waar volgens de inwoners van Aduard iets moet gebeuren in de bestaande voorraad. Het meest aangewezen zijn sociale huurwoningen. Deze woningen moeten volgens de inwoners van het dorp opgeknapt worden. Eén van de opties die door het dorp wordt genoemd is het verkopen van woningen en zorgen voor gespreid bezit zodat de buurt meer gemixt wordt. Een andere optie die genoemd wordt is om te onderzoeken of verouderde huurwoningen vervangen kunnen worden door seniorenwoningen.



● Hier moet iets gebeuren in de bestaande voorraad



## 3.3 DORPSBIJEENKOMSTEN

### **Groei gewenst, maar dorpse karakter behouden**

Het dorp geeft aan dat groei van het dorp gewenst is, vooral om voorzieningen en levendigheid in het dorp te houden, maar geeft ook aan dat het niet ten koste moet gaan van het dorpse karakter. Plannen die gemaakt worden moeten dat dorpse karakter dus niet schaden. Toch ziet het dorp ook wel dat het niet alleen kan groeien door inbreidingslocaties in te vullen, uitbreiding is dus ook nodig.

### **Bouw vooral kleine woningen**

Volgens het dorp staan er al genoeg ruime woningen in het dorp en gezien de vergrijzing en toename van het aantal kleine huishoudens is kleiner bouwen noodzakelijk. Ook helpt kleiner bouwen om de prijs van woningen te drukken.

### **Jonge gezinnen voor draagvlak voorzieningen**

Het dorp zou graag zien dat er meer jonge gezinnen naar het dorp komen. Hier moet je dan ook voor bouwen. Het aantrekken van jonge gezinnen is belangrijk voor de levendigheid van het dorp en om de voorzieningen in stand te houden.

### **Steun voor binnendorpse locaties, buitendorpse locaties controversieel**

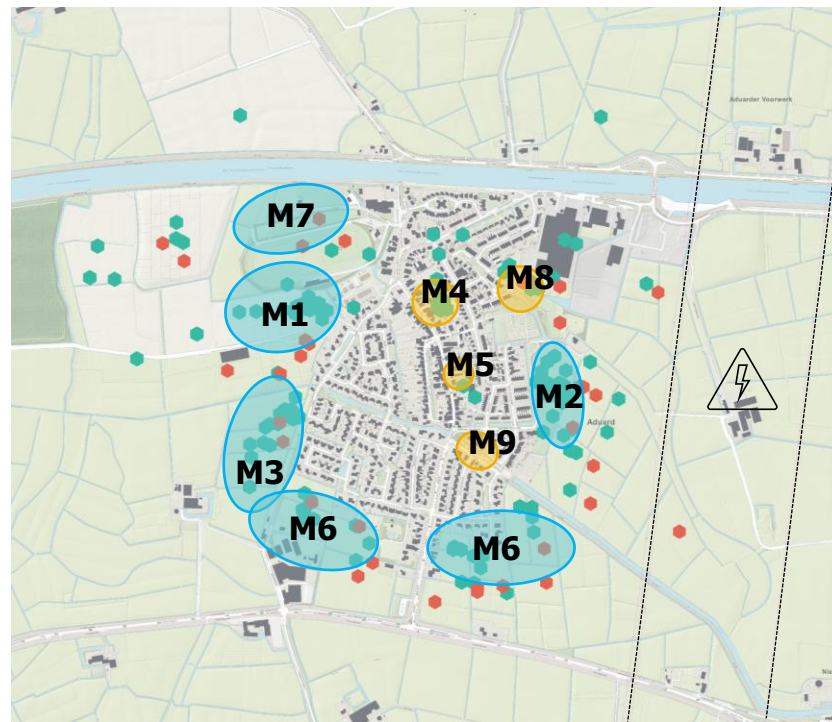
Uit de tweede dorpsbijeenkomst bleek dat vooral de locaties binnen het dorp wel op draagvlak kunnen rekenen, mits er iets komt voor starters of senioren. De locaties buiten het dorp waren veel controversiëler. Eigenlijk liggen er op alle locaties bezwaren.

# 3.3 DORPSBIJEENKOMST LOCATIES

## Door het dorp gedragen locaties

Deze locaties zijn benoemd door inwoners als geschikt voor woningen, plus in het kort de overwegingen erbij. Ook geven we een grove indicatie van het aantal woningen dat gerealiseerd zou kunnen worden. Dit is afhankelijk van oppervlakte en programma.

Locaties	Ruimte	Kenmerken
M1 Lindenhof	Ruimte voor 20 tot 30 woningen	Gemixt programma, nadruk op gezinnen en starters
M2 Oostzijde	Ruimte voor 20 tot 30 woningen	Gemixt programma, nadruk op ouderen en starters. Hoogspanningskabels en cultuurhistorie kunnen een belemmering vormen.
M3 Westzijde	Maximaal 40 woningen	Gemixt programma, nadruk op gezinnen en starters. Volledige invulling van de ruimte onwenselijk.
M4 Invulling 't hoge hof	Enkele woningen	Ruimte voor woonvorm voor ouderen. Dichtbij voorzieningen.
M5 Tankstation	Enkele woningen	Wanneer deze locatie vrijkomt, kan het ontwikkeld worden.
M6 Zuid	Maximaal 100 woningen over het hele gebied	Programma afhankelijk van eerdere toevoegingen. Maximaal 100 woningen bij gemixt programma, maximaal 40 bij vrijstaande woningen.
M7 Noordwestzijde	Ruimte voor 20 tot 30 woningen	Afhankelijk van sportvoorzieningen.
M8 Noordoostzijde	Enkele woningen	Ruimte voor woonvorm voor ouderen. Dichtbij voorzieningen.
M9 De Lindt	Enkele woningen	Gedempte deel is genoemd als inbreidingsoptie



● Inbreiding

● Uitbreiding



# 4

## OVERWEGINGEN

---

ELKE LOCATIE BESPROKEN



# 4.1 OVERWEGINGEN

In een werksessie met vertegenwoordigers van verschillende beleidsdomeinen van de gemeente en woningcorporatie Wold en Waard zijn bestaande kaders en plannen, en de wensen van bewoners besproken.

Na de tweede bijeenkomst hebben we locaties opnieuw afgewogen binnen de gemeente. We bespreken hier de afwegingen uit deze sessie per locatie en parallelle ontwikkelingen die van invloed zijn.

## **Nog veel afwegingen te maken**

Uit de sessie kwamen een aantal, voornamelijk buitendorpse, locaties naar voren die geschikt kunnen zijn voor woningbouw. Bij elke locatie moet een afweging gemaakt worden of het niet het landschappelijke karakter van het dorp schaadt en past bij Aduard als kloosterdorp.

## **Ontwikkel binnendorpse locaties**

Er liggen kansen voor woningbouw bij het invullen van vrijkomende locaties binnen het dorp. Juist de

inbreidingslocatie(s) dicht bij voorzieningen zouden geschikte locaties zijn voor ouderen. Op locatie M5, het tankstation, gaan we met de eigenaar in gesprek wat er mogelijk is.

## **Grondverkaveling maakt ontwikkeling lastig**

De grond bij locatie M1 bestaat uit veel kleine percelen van verschillende eigenaren. Dit kan ontwikkeling op die plek moeilijker en duurder maken. Een eerste verkenning moet duidelijk maken of een ontwikkeling op deze locatie met veel grondeigenaren daadwerkelijk realiseerbaar is.

## **Zie de westkant als één locatie**

Het is duidelijk dat de benodigde aantallen niet gehaald worden met alleen de binnendorpse locaties. Er is dus uitbreiding nodig om te voorzien in de woningbehoefte. De gehele westflank zit vol met uitdagingen, maar biedt juist ook kansen. We gaan daarom de gehele westkant als integraal traject benaderen.

## **Locaties sportvelden en ijsbaanlocatie**

Herbestemming ligt op korte termijn niet voor de hand, er is recentelijk geïnvesteerd in een nieuw clubgebouw. Hiermee ligt verplaatsing van de sportfaciliteiten naar een andere locatie op korte termijn niet voor de hand. De locatie van de gemeentewerf is ook aangegeven. Deze komt over ca. 2 jaar vrij. Ruimtelijk heeft deze locatie het nadeel dat hij 'achteraf' gelegen is en het is qua omvang niet heel groot is.

## **Oostkant aantrekkelijk, maar ook ingewikkeld**

Aan de oostkant van het dorp, ten zuidoosten van de begraafplaats, ligt ook een geschikte locatie voor woningen. De ontsluiting is al aanwezig. De hoogspanningskabel en het cultuurhistorische aspect vormen hier mogelijk een belemmering. Ook de provincie lijkt hier niet per se positief tegenover te staan. Toch zijn er geen directe no-go's en ligt de locatie dicht bij de kern van het dorp. Het is dus zeker het onderzoeken waard.

# 4.1 OVERWEGINGEN

## **Locatie De Lindt niet geschikt**

Tijdens de tweede dorpsavond en in een aantal inspraakreacties is het gedempte gedeelte van De Lindt genoemd als inbreidingsoptie. We geven echter de voorkeur aan het behoud van het groen. Daarnaast is het gedempte gedeelte nog wel herkenbaar als onderdeel van een waardevolle oude structuur.

## **Locatie aan bedrijventerrein bestuderen**

Het groene veld achter de Vijverweg gaan we ook verder bestuderen. In eerste instantie lijkt woningbouw hier ingewikkeld en is hebben van openbaar groen ook erg belangrijk. Toch valt de locatie niet op voorhand af.

## **Sociale huur impuls geven**

Op de korte termijn worden de sociale huurwoningen in Aduard verduurzaamd, waardoor de voorraad al een kwaliteitsimpuls krijgt. Toch is er op de lange termijn meer nodig om de voorraad aantrekkelijk te houden. Kijk daarom ook naar meer dan alleen verduurzamen.

Een strategie zou kunnen zijn om nu in nieuwbouwprojecten kleine plukjes sociale huur toe te voegen, zodat je op de lange termijn de woningen met de slechtste kwaliteit weer van de markt kunt halen.

## **Prioritering van locaties: overal uitdagingen**

Op basis van een breed overleg met verschillende vakspecialisten zijn alle locaties die in beeld zijn, beoordeeld op kansrijkheid en belemmeringen. Hierbij waren vakspecialisten aanwezig vanuit groen, water, landschap, openbare werken, verkeer, wonen, stedenbouw, duurzaamheid en de woningbouwvereniging. Het gaat hierbij om een verkenning en beoordeling in hoofdlijnen. Een belangrijke criterium was: is er echt een 'showstopper' dan wordt een locatie eerst als rood (voorlopig niet ontwikkelen) gekwalificeerd. Daarna is er op basis van andere relevante, bij de vakdisciplines bekende omgevingsaspecten, een prioritering aangebracht tussen de verschillende locaties, onderverdeeld in

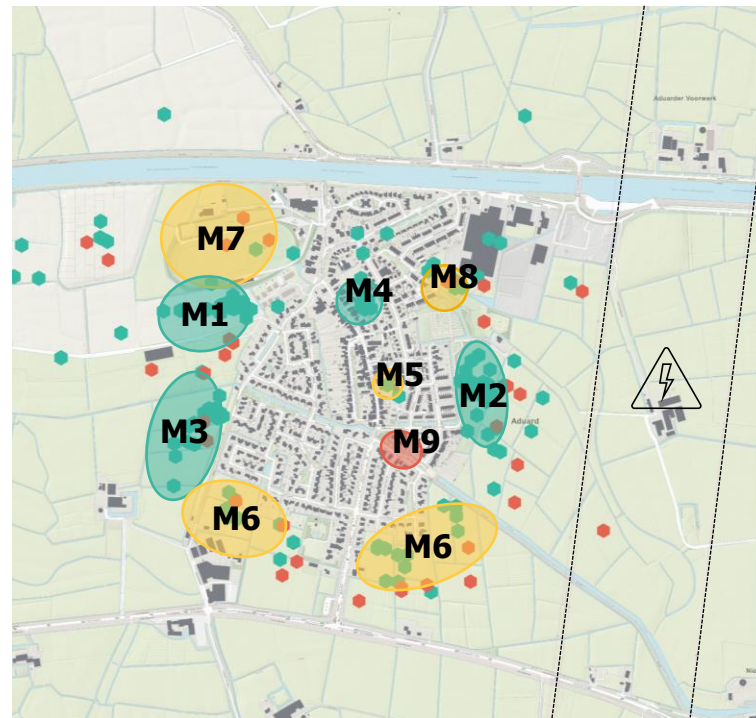
'actief verkennen' en 'achter de hand houden'. Beide aanduidingen betekenen dat deze locaties potentie hebben als woningbouwlocatie, maar dat we de locaties met de aanduiding 'actief verkennen' als eerste oppakken. Te denken valt aan gesprekken met de grondeigenaren, de provincie, maar ook aan vervolgonderzoeken ten aanzien van milieu, flora en fauna, en bodem. Zo ontstaat een beeld of de locatie ook daadwerkelijk geschikt is om te kunnen worden ontwikkeld voor woningbouw.

Tijdens de dorpsbijeenkomsten bleek dat niet één locatie buiten het dorp unaniem geschikt gevonden werd. Toch moeten we ergens beginnen met verkennen. De binnendorpse mogelijkheden zijn namelijk te beperkt. Als na een verkenning blijkt dat een locatie niet haalbaar is, bijvoorbeeld vanwege geluidsnormen of provinciaal beleid) dan wordt doorgeschakeld naar een volgende locatie.



## 4.2 AFWEGING LOCATIES

✓: Actief verkennen	? : Achter de hand, bestuderen	X: Eerst weinig kans
<p><b>M1: Achter Lindenhof</b> Er liggen kansen voor ontwikkeling maar er zijn ook aandachtspunten waaronder het zorgen voor een goede ontsluiting. Het is daarom goed om de gehele westflank als integrale studie te benaderen en vanuit hier de afzonderlijke locaties te bekijken.</p>	<p><b>M5: Tankstation</b> Qua herontwikkeling kent deze locatie obstakels. Gemeente staat wel open voor transformatie ingeval de eigenaar dit wil.</p>	<p><b>M9: De Lindt</b> Het behoud van een open groene plek in een dorp die bovendien een bepalende cultuurhistorisch context kent, heeft de voorkeur.</p>
<p><b>M2: Oostzijde</b> In het geval er geen belemmeringen zijn van de provincie, het cultuurhistorisch aspect van het klooster incl. zichtlijnen en de hoogspanningskabel dan lijkt deze locatie geschikt voor woningbouw.</p>	<p><b>M6: Zuid</b> Deze locatie geldt als overdruklocatie van M1 bij een aanhoudende vraag of wanneer M1 en/of M2 door obstakels niet ontwikkelbaar zijn.</p>	
<p><b>M3: Westzijde</b> Lijkt een geschikte locatie voor woningbouw, maar ook hier liggen bezwaren. Goed om dit samen met M1 te onderzoeken.</p>	<p><b>M7: Noordwestzijde</b> Herbestemming van de sportvelden met ijsbaan en de gemeentewerf ligt op korte- en middellange termijn niet voor de hand.</p>	
<p><b>M4: 't Hoge Hof</b> Deze locatie in het dorp zou wellicht vrijkomen en zou geschikt zijn om een woonvorm voor ouderen te ontwikkelen eventueel i.c.m. woningen voor starters.</p>	<p><b>M8: Noordoostzijde</b> De locatie kan gezien worden als mogelijke inbreidingslocatie en moet daarom zeker bestudeerd worden. Wel ligt het erg dicht aan het bedrijventerrein en weegt het behoud van openbaar groen ook zwaar mee.</p>	



5

ADVIES

---



# 5. ADVIES UITBREIDINGSLOCATIES VERKENNEN

## Tot 2030: 40 tot 80 woningen erbij

De verschillende uitbreidingslocaties kennen allemaal hun eigen uitdagingen (zie ook het hoofdstuk 'Overweging'). Het is daarom belangrijk actief te gaan onderzoeken welke uitbreidingslocaties landschappelijk en stedenbouwkundig het meest gewenst zijn om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van het dorp. Aan de westzijde van Aduard zijn meerdere potentiële locaties aangedragen. Het is belangrijk om bij een nader verkennen van één van de locatie ook de andere locaties aan de westzijde te gaan betrekken om zo voor de westzijde een integraal beeld te krijgen. Tegelijkertijd is het verstandig om met de provincie in gesprek te gaan over belemmeringen aan de oostkant. Zijn die er echt? En in welke mate? Mochten locaties uiteindelijk niet geschikt blijken, kan gekeken worden naar de gele locaties. Ook kunnen de gele locaties dienen als overdruklocatie, mocht de vraag naar woningen hoog blijven en de groene locaties al ingevuld zijn.

## Verken ook de mogelijkheden binnendorps

Het is belangrijk ook de binnendorpse locatie, 't Hoge Hof, actief te verkennen. Hier lijkt een woonvorm voor ouderen, eventueel gecombineerd met kleine woningen voor jongeren/starters, het meest geschikt. De overige binnendorpse gele locaties vragen om een nadere verkenning, maar lijken niet direct kansrijk.



6

VOORWAARDEN

---



## 6. BELANGRIJKE KANTTEKENINGEN EN VOORWAARDEN

In het woonplan worden potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw aangegeven. Deze locaties zijn in beeld gekomen vanuit enerzijds gesprekken die er gevoerd zijn met het dorp en de uitkomst van een online enquête (Maptionnaire uit mei 2022) en anderzijds vanuit diverse ruimtelijke beleids- en visiedocumenten van de gemeente Westerkwartier.

### **Nadere verkenning nodig**

Het woonplan gaat niet over haalbaarheid en uitvoering. Zo zijn er nadere verkenningen van de potentiële locatie nodig om te beoordelen of een locatie überhaupt wel geschikt is voor woningbouw. Er zal per locatie een beoordeling moeten komen op geschiktheid t.a.v. milieu-, bodem-, landschaps- en wateraspecten, etc. Ook heeft de provincie Groningen haar eigen beleidscriteria voor het beoordelen van nieuwe woningbouwlocaties die buiten bestaand stedelijk gebied zijn gelegen.

### **Eis om twee derde deel betaalbare woningen te bouwen**

Het woonplan geeft een indicatie over de woningbehoefte in een dorp. Het gaat hierbij om aantallen en om type woningen waar aanvullende behoefte aan is. Het uiteindelijke woningbouwprogramma is nog niet vastgesteld in dit woonplan. Deze wordt bij de nadere uitwerking van een potentiële locatie opgesteld en wordt daarbij sterk bepaald door de gemeentelijke woningbouwopgave die is afgesproken met de provincie Groningen en met het Rijk (vastgelegd in de Regionale woondeal). Kort gezegd komt de gemeentelijke woningbouwopgave er op neer dat 2/3 van de te realiseren woningen betaalbaar moet zijn (waarvan de helft sociale huur en de andere helft sociale koop + middenhuur tot € 1.000).

### **Voorwaarden bij ontwikkeling**

Uit het woonplan van Aduard komen potentiële locaties in beeld waar de gemeente zelf geen grondposities heeft. Het is ook geen streven van de gemeente om de gronden van alle potentiële ontwikkellocaties in bezit te krijgen. Daar waar derden (projectontwikkelaars en/of particulieren) zelf een goed plan willen ontwikkelen, zal de gemeente een faciliterende rol innemen. Op de potentiële ontwikkellocaties waar de gemeente een faciliterende rol heeft, zal de gemeente echter wel voorwaarden gaan stellen. Het gaat hierbij in ieder geval om:

- Het minimaal & maximaal aantal te bouwen woningen (bandbreedte van het aantal te bouwen woningen)
- De verdeling in woningtype en woningsegment (prijsklasse van huur en koop met minimaal twee derde betaalbaar) middels een anterieure overeenkomst;

## 6. BELANGRIJKE KANTTEKENINGEN EN VOORWAARDEN

- De bouw voor specifieke doelgroepen (senioren, starters, etc), middels een anterieure overeenkomst;
- De ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit;
- De kwaliteit van de openbare voorzieningen (wegen, riolering, etc,);
- Een bijdrage in de plankosten.

### **Het woonplan geeft nog geen bouwrecht**

Het woonplan heeft geen juridische status. Er zijn dus geen rechten aan te ontlenen of verplichtingen aan te koppelen. Om te bepalen of een potentiële locatie geschikt is voor woningbouw, zal eerst een nadere verkenning gemaakt moeten worden. Om uiteindelijk te kunnen bouwen moet er een bestemmingsplan gemaakt en vastgesteld worden. Dit gaat via een zorgvuldig proces met inspraak, bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

### **Tot slot: alleen gezonde woningbouwontwikkeling heeft kans**

Locaties die door grondspeculatie, in veel kleine percelen zijn opgesplitst met meerdere verschillende eigenaren, geven veel risico. Door (te) veel belanghebbenden (partijen met ieder hun eigen (financiële) belang) is een gezonde woningbouwontwikkeling, waar ook 2/3 betaalbare woningen onderdeel van is, veelal niet realistisch meer.

De gemeente vindt woningbouwontwikkeling belangrijk maar wel alleen binnen de bovengenoemde uitgangspunten en voorwaarden op een manier die voor de gemeente risicomijdend is. Ontwikkende partijen dienen zich hier bewust van te zijn wanneer zij grondposities willen verwerven ten behoeve van het ontwikkelen van woningbouwplannen.

PROJECTNAAM

Woonplannen Westerkwartier Aduard

OPDRACHTGEVER

Gemeente Westerkwartier

PROJECTTEAM

Peter Leliveld

Marit ten Tusscher

Rixt Bijker

Thomas van Zeewijk Vink

STATUS

Definitief concept

DATUM

Maart 2024

**KAW**

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

[www.kaw.nl](http://www.kaw.nl) | +31 88 529 0000 | [info@kaw.nl](mailto:info@kaw.nl)

