

**Datum** 20 maart 2024

**Project** Dorpswoonplan Aduard

**Onderwerp** Beantwoording van de reacties op het concept dorps woonplan Aduard

**Behandeld door** Peter Leliveld

# Dorpswoonplan Aduard

## BEANTWOORDING VAN DE REACTIES OP HET CONCEPT DORPSWOONPLAN ADUARD NAAR AANLEIDING VAN DE INFORMATIEAVOND OP 27 SEPTEMBER 2023

In navolging op de informatieavond op 27 september 2023 over het conceptwoonplan voor Aduard zijn er 19 reacties ingediend. In veel gevallen zijn de reactie inhoudelijk van gelijke strekking. Om de gemeentelijke beantwoording leesbaar te houden, beantwoorden we de reacties met inhoudelijke thema's. De indieners zullen daarin hun reactie herkennen en het antwoord hierop van de gemeente kunnen lezen.

### 1. Voor alle uitbreidingslocaties zijn er voors en tegens

Uit de reacties blijkt dat er zowel bezwaren als voorstanders zijn bij alle aangegeven uitbreidingslocaties. In een aantal reacties wordt hierbij de opmerking gemaakt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Verder wordt er in een aantal reacties op aangestuurd om eerst een nadere uitgebreide verkenning te maken van alle aangegeven locaties.

#### **Antwoord gemeente:**

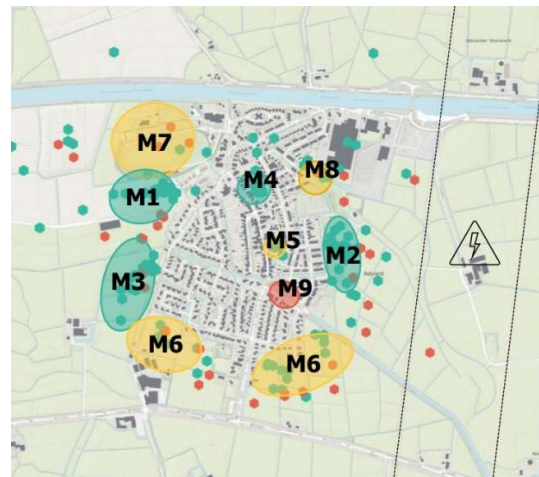
Inbreiding gaat overal voor uitbreiding, mits er genoeg ruimte is binnen een dorp. Vanuit wetgeving moet er bij nieuwe woningbouwontwikkelingen (van meer dan 12 woningen) eerst gekeken worden of er geschikte binnendorpse locaties zijn (ladder van duurzame verstedelijking). Daar is ook naar gekeken in dit woonplan. In Aduard zijn er echter te weinig binnendorpse mogelijkheden om te voorzien in de gehele woonbehoefte. Hierdoor is het zoeken van een uitleglocatie nodig.

Eén van de doelstelling van het woonplan is om een naast de woonbehoefte ook een algemeen beeld te krijgen van potentiële ontwikkellocaties in en om het dorp Aduard. Het gaat hierbij om een eerste verkenning van locaties die middels de Maptionnaire zijn ingebracht en zijn aangevuld met expertise uit de eigen organisatie. Het spreekt voor zich dat de betreffende locaties in een latere fase nader verkend moeten worden op meerdere aspecten zoals, bodem, waterhuishouding, milieu, archeologie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, verkeer, provinciale omgevings-verordening, grondeigendom, flora & Fauna, etc.

Duidelijk is dat de perfecte locatie niet bestaat, voor alle locaties geldt dat er op voorhand plussen en minnen zijn te benoemen. Voor wat betreft de beoordeling van de verschillende locaties is er in eerste instantie gekeken of er voor de betreffende locatie een serieuze 'showstopper' of een te groot obstakel aanwezig is. Is dit het geval dan wordt deze locatie eerst met rood aangegeven '*eerst weinig kans*'. 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 na een eerste grove toetsing potentie hebben als woningbouwlocatie, waarbij de locaties met de aanduiding 'actief verkennen' een streepje voor hebben om als eerste verder op te pakken. Te denken valt aan gesprekken met de grondeigenaren, de provincie, maar ook aan vervolgonderzoeken ten aanzien van

milieu, flora en fauna, waterhuishouding, cultuurhistorie, bodem, etc. Zo ontstaat een beeld of de locatie ook daadwerkelijk geschikt is om te kunnen worden ontwikkeld voor woningbouw. De westkant van Aduard is op zich een goede woonlocatie. Daar komt bij dat er aan de westzijde minder ruimtelijke ordening obstakels zijn in vergelijking met bijvoorbeeld de zuidzijde van Aduard. Wel kent de westzijde vraagstukken ten aanzien van ontsluiting, het huidige agrarische gebruik en de versnipperde eigendomssituatie. Ten aanzien van het versnipperde eigendom in relatie tot grondspeculatie het volgende. In hoofdstuk 6 van het woonplan staat de opgave die de gemeente heeft op het gebied van de woningbouwopgave en betaalbaar wonen. Deze opgave geldt ook voor locatie M1. Deze opgave heeft invloed op de uiteindelijke grondwaarde van de versnipperde percelen. Verder heeft een marktpartij te kennen gegeven dat zij afspraken hebben met de grondeigenaren van de verschillende percelen. Binnen deze afspraken mogen zij als ontwikkelende partij namens de grondeigenaren naar buiten treden. De locaties aan de zuidzijde (M6) hebben het nadeel dat ze nabij de N355 (binnen 250 meter) liggen. Deze steeds drukker N355 geeft navenant meer verkeerslawaai hetgeen van invloed is op de woonomgeving en de woonkwaliteit. De locaties aan de oostzijde van Aduard hebben ook potentie voor woningbouw maar ontwikkelen aan de oostzijde van Aduard stuitte in het verleden op bezwaar van de provincie. Daarnaast heeft het nieuw 380 KV tracé invloed op de woonomgeving daar waar het gaat om veilige afstanden en de woonbeleving. Ook de nabijheid van de contouren van het voormalige kloosterterrein vraagt extra aandacht. Toch zijn er aan de oostzijde geen directe no-go's. Een plus die deze locatie heeft, is de ligging tov de kern van het dorp met voorzieningen. M2 is zeker het onderzoeken waard met daarbij extra aandacht voor de hiervoor genoemde aandachtspunten. Om die reden is M2 nu opgenomen als groene locatie (was geel).

Mocht bij die nadere verkenning van de groene locaties blijken dat deze niet haalbaar of realiseerbaar zijn, dan gaan we verder met een verkenning van één van de andere locaties. Het woonplan is een eerste analyse van de mogelijkheden en de wensen van het dorp. Aan de hand van deze analyse hebben de groenen locaties een streepje voor om als eerste actief te verkennen. Vervolgens kan er op deze eerste 'groene' locaties gericht verder worden ingezoomd nadat het woonplan is vastgesteld. Dus niet vooraf en niet voor alle locaties. Binnen deze werkwijze is het goed mogelijk dat de 'groene' locaties na een verdere verkenning niet geschikt blijken te zijn en afvallen.



1a. Locaties aan de westkant van Aduard passen historisch en stedenbouwkundige niet binnen de huidige kruisdorp-structuur

**Antwoord gemeente.**

Elke ruimtelijke ingreep vraagt vooraf om een goed stedenbouwkundige plan welke gebaseerd is op een gedegen ruimtelijke analyse. Dit geldt voor zowel de binnendorpse locaties maar ook voor de locaties die aan de west- oost-, en zuidzijde van het dorp zijn benoemd. Sterke (historische) structuren en elementen zijn veelal richting gevend en bepalend voor de uiteindelijke stedenbouwkundige mogelijkheden. Dit aspect komt bij de nadere verkenning van een locatie ook aan de orde.

Antwoord op 1 en 1a correspondeert met reacties: 1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19

## 2. Kijk beter naar inbreidingslocaties

Een aantal reacties gingen over niet-genoemde inbreidingslocaties. Het gedempte deel van De Lindt werd daarin het meest genoemd. Maar ook woningbouw op de sportvelden, ijsbaan, gemeentewerf en een groene ruimte (trapveldje) in het verlengde van de Bosweg werden aangereikt.

### Antwoord gemeente

- ◆ Locatie gedempte deel van De Lindt

Inbreiding heeft altijd de voorkeur boven uitbreiding. Echter vinden we ook dat we niet elk stukje groen in het dorp vol moeten bouwen. Dit geldt ook voor het gedempte deel van De Lindt. Dit deel is bovendien nog steeds goed herkenbaar als onderdeel van een waardevolle oude dorps-structuur. Om deze reden staan we negatief tegenover woningbouw op het gedempte deel van De Lindt.

- ◆ Locaties sportvelden, ijsbaanlocatie en gemeentewerf

Het (deels) verplaatsen en het herbestemmen naar wonen ligt op korte termijn niet voor de hand. Er is recentelijk fors geïnvesteerd in een nieuw clubgebouw en het (deels) verplaatsen van de huidige sportfaciliteiten is bovendien kostbaar in verhouding tot het aantal (betaalbare) woningen wat gerealiseerd kan worden. Daar komt bij dat er niet gelijk een andere locatie is voor zowel de voetbalvelden, ijsbaan en crossbaan. De locatie van de gemeentewerf is ook aangegeven. Deze komt over ca. 2 jaar vrij. Ruimtelijk heeft deze locatie het nadeel dat deze plek 'achteraf' is gelegen, met name als de sportlocatie vooreerst een sportlocatie blijft. Tevens is de locatie qua omvang beperkt. Voor de korte- en middellange termijn zijn er in Aduard betere locaties om eerst nader te verkennen. Voor lange termijn is deze locatie (M7) wel opgenomen in het woonplan als zijnde een 'achter de hand' locatie (gele locatie).

- ◆ Locatie Noordoostzijde – Naast het bedrijventerrein

Het veldje achter de Vijverweg gaan we opnemen als een 'achter de hand locatie' (gele locatie). Ondanks dat deze locatie obstakels kent (grenzend aan het bedrijventerrein en omsloten door achterkanten van bestaande woningen) valt de locatie niet op voorhand af aangezien er ook kansen zijn om deze plek te kunnen verbeteren, wellicht met woningbouw.



- ◆ Locatie van de garage-/tankstation meer actief benaderen

Naar aanleiding van meerdere reacties is deze locatie gewijzigd van een locatie met een rode aanduiding naar een gele aanduiding. Vanuit de locatie geredeneert is het een geschikte woningbouwlocatie midden in de kern van Aduard. Vanuit het huidige gebruik kent deze plek echter risico's en obstakels wat een ontwikkeling complex maakt. Er zijn in Aduard gunstigere locaties om eerst nader te gaan verkennen;

Antwoord op de verschillende inbreidingslocaties correspondeert met reacties: 1,2,3,6,10,13,14,15, 16

### **3. De lage respons op de enquête**

Zowel tijdens de tweede bijeenkomst als ook bij de inspraakreacties kwamen opmerkingen over de lage respons van de enquête.

#### **Antwoord gemeente**

De digitale enquête (Maptionnaire) is in mei 2022 gemeente breed uitgezet. Het doel van deze enquête is om enerzijds op een laagdrempelige wijze de participatie te vergroten en anderzijds om een eerste globale indruk te kunnen krijgen van hoe er in een dorp gedacht wordt over de woonbehoefte (wat voor woning, voor wie en hoeveel) en over mogelijke en onmogelijke woningbouwlocaties. De enquête is niet uitgevoerd om statistisch significante resultaten te krijgen over wat bijvoorbeeld de beste locatie is. We zijn ons ervan bewust dat de uitkomsten uit de enquête geen waarheden zijn over het dorp, maar vooral eerste signalen. Dat was voor ons ook de reden om dit eerst een keer te testen met een aantal inwoners tijdens een eerste bijeenkomst. Dit is verwerkt tot een concept, om dit voor te leggen tijdens de tweede bijeenkomst. Het uiteindelijk woonplan voor Aduard is gebaseerd op meerdere bouwstenen waaronder, de enquête, bestaande onderzoeken, rapporten, visies en de twee dorpsbijeenkomsten met de bewoners van Aduard, stakeholders en vakspecialisten

De reacties naar aanleiding van de tweede dorpsbijeenkomst hebben we opnieuw beoordeeld. In het geval van Aduard heeft dit tot meerdere aanpassingen op het woonplan geleid.

Correspondeert met reacties: 7,10,14,16

### **4. Meer uitleg over de prognose van de woonbehoefte**

#### **Antwoord gemeente**

De prognose van Aduard bestaat uit een bandbreedte die is afgeleid van de prognose voor de gehele gemeente Westerkwartier. De prognose voor het Westerkwartier maak op zijn beurt onderdeel uit van de verwachte woonbehoefte binnen de regio Groningen-Assen. De opbouw van de woonbehoefte per dorp bestaat uit een autonome woonvraag (vraag vanuit het dorp zelf) maar ook door overdruk van buitenaf. Zo zijn er steeds meer woningzoekenden vanuit de stad Groningen die naar een woning in omliggende gemeenten kijken. Reisafstand en bereikbaar naar de stad zijn daarbij van grote invloed. Binnen de gemeente Westerkwartier is op basis van het bovenstaande een onderverdeling naar kernen gemaakt o.b.v. de grote van de kern, plus de aantrekkelijkheid van de kern (ligging t.o.v. de stad en voorzieningen). Maar ook de demografische ontwikkelingen als sterfte en huishoudensverdunning en de migratiecijfers (verhuizen naar of uit een dorp) zijn hierin meegenomen. De bandbreedte ontstaat doordat de woningmarkt altijd onzekerheden kent, zoals de hoogte van de rente, het economisch klimaat en het bouwtempo van omliggende kernen in de regio. De totale woningbehoefte in Aduard is vastgesteld middels een bandbreedte van 45-80 woningen tot 2030. Gelet op de ligging van Aduard ten opzichte van de stad Groningen is een plus op dit aantal goed mogelijk. Het dorp geeft duidelijk het signaal dat instroom prima is maar wel zodanig dat het dorps karakter behouden blijft (geen grote aantallen). Voor Aduard is daarom niet met een extra plus gerekend en wordt uitgegaan van een 'normale' instroom.

Correspondeert met zienswijzen: 10,14,16