

ADUARD

DORPSWONINGENPLAN

In opdracht van
Gemeente Westerkwartier
juni 2023





INHOUD

SAMENVATTING	3
INLEIDING	6
BESTAANDE KADERS	9
ONLINE ENQUÊTE & DORPSBIJEENKOMST	14
OVERWEGINGEN	21
ADVIES	24
VOORWAARDEN	26

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. Verder zijn afspraken gemaakt over de eerstvolgende stappen.

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.

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



Meer onderzoek nodig naar de uitbreidingslocaties

Een goede eerste stap zou zijn om de uitbreidingslocaties verder te onderzoeken. Er zijn nog veel uitdagingen bij deze locaties. Het is dus belangrijk om er zo snel mogelijk achter te komen welke locaties daardoor wellicht afvallen en welke verder ontwikkeld kunnen worden. Tegelijkertijd is het wenselijk om te kijken naar kansen om in te kunnen breiden. Een van de kansen is 't Hoge Hof, wat een geschikte locatie kan zijn voor een woonvorm voor ouderen, eventueel gemixt met woningen voor starters.



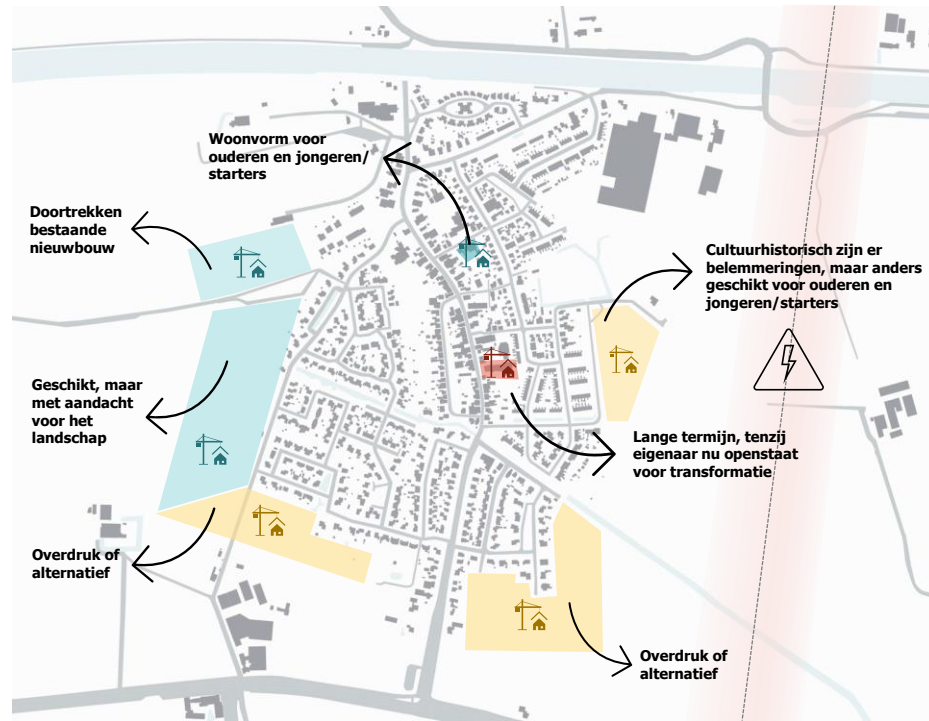
Zorg dat je plannen achter de hand hebt

Naast de blauwe locaties is het verstandig ook de gele locaties te onderzoeken. Hier liggen kansen voor woningbouw mochten de blauwe locaties afvallen of mocht de vraag, na invulling van de blauwe locaties, nog steeds aanzienlijk blijven.



Laat ook kansen liggen

Het ligt niet voor de hand om de rode locatie op korte termijn nader te verkennen. De locatie is ingewikkeld om te ontwikkelen en het is nog onduidelijk of en wanneer de locatie vrijkomt. Mocht de locatie vrijkomen is het een logische inbreidingslocatie.



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 gedragen 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 gedragen plan, met inwoners gemaakt

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 wordt het plan gedeeld tijdens een dorpsbijeenkomst, waarbij inwoners de mogelijkheid hebben vragen te stellen en te reageren op de uitwerking.

2

BESTAANDE KADERS



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%
Totaal	968	100%

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%
Totaal	968	100%



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
Aduard	40 tot 80	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.

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

2.3 WAARDEN ADUARD

Wat Aduard speciaal maakt

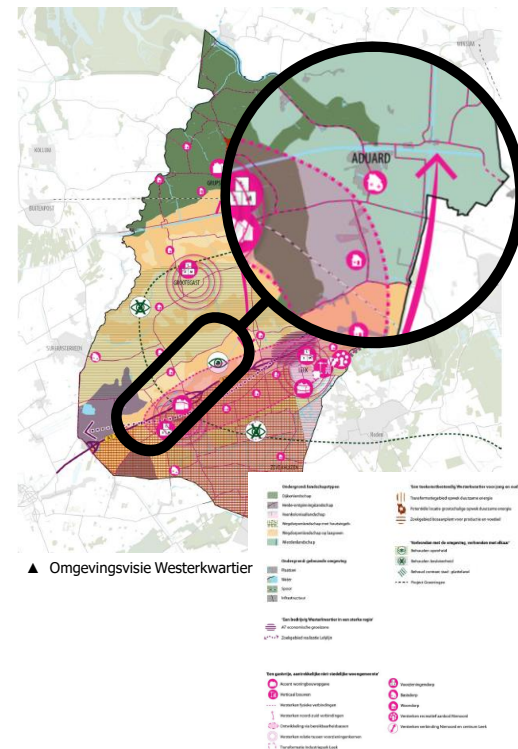
In de 12e eeuw werd het klooster van Aduard gesticht. Dit klooster is belangrijk geweest voor zowel Aduard als de omgeving. Zo werd onder leiding van het klooster de aanleg van dijken gestuurd en werd er door de kloosterlingen veel turf gestoken in het hoogveen gebied. Door het afsluiten van het Lauwersmeer 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 & DORPSBIJEEENKOMST

DE VRAAG BETER IN BEELD



3.1 INLEIDING

Zorgen voor een gedragen visie

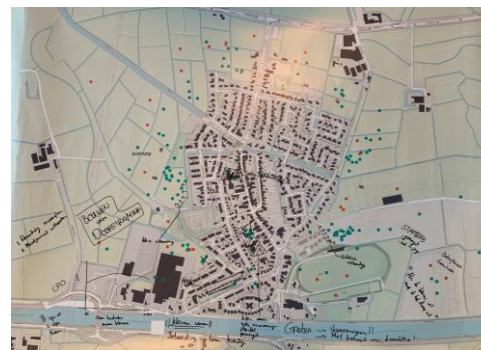
Het doel van de dorpswoonplannen is om per dorp tot een gedragen visie te komen. Gedragen door de gemeente, de corporatie, maar zeker ook door het dorp zelf. Daarom zijn de inwoners van het dorp betrokken in het proces en bevraagd op wat zij belangrijk vinden.

De vraag aangescherpt met inwoners

Inwoners zijn op twee 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.



▲ De kaarten die dienden als voer voor discussie in Aduard

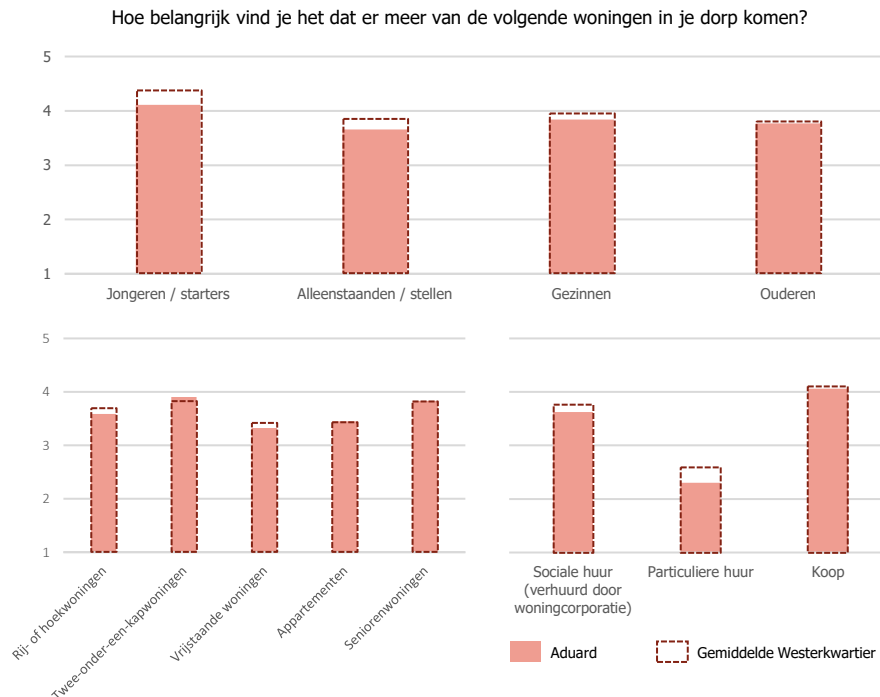
3.2 ONLINE ENQUÊTE EERSTE SIGNALLEN

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.



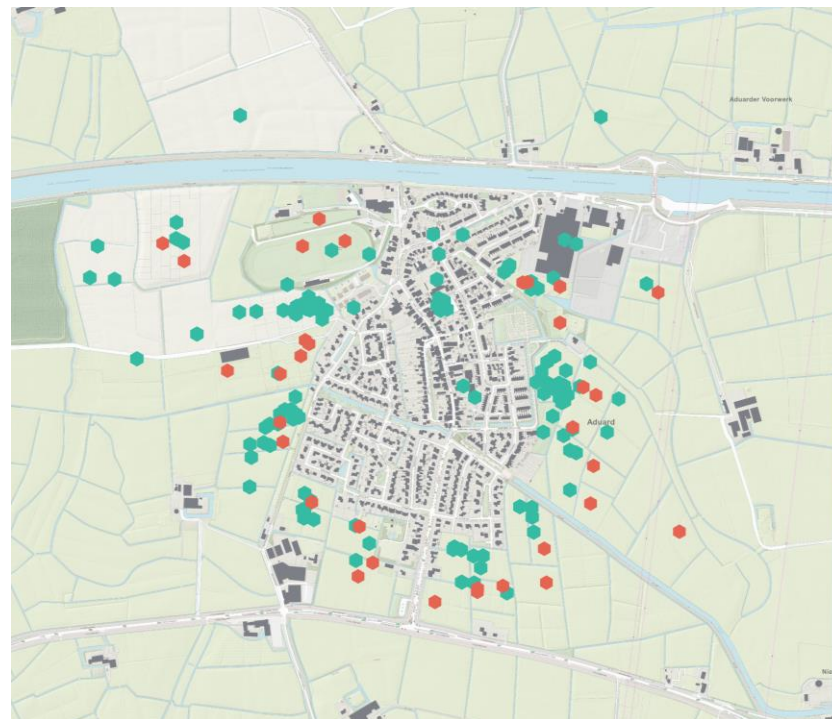
▲ De bovenstaande grafieken laten de gemiddelde score per groep, woningtype en eigendomsvorm zien. De score loopt van 1; zeer onbelangrijk tot 5; zeer belangrijk.

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: 1) ten westen van de Lindenhof, 2) ten zuidoosten van de begraafplaats en 3) op de locatie van 't Hoge Hof.



● 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.



● Hier moet iets gebeuren in de bestaande voorraad

3.3 DORPSBIJEENKOMST

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

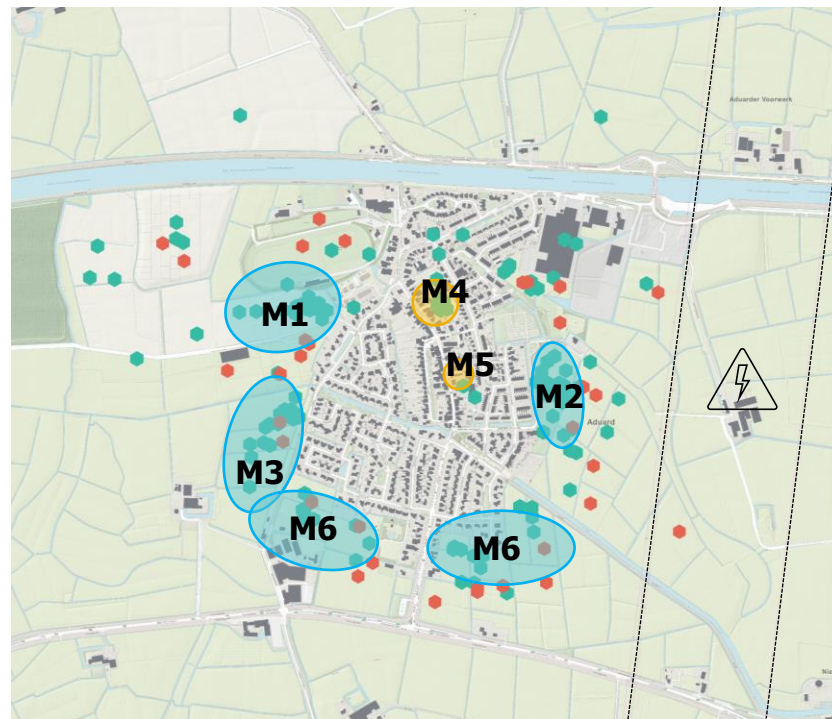
Het dorp zou graag zien dat er meer jonge gezinnen naar het dorp komen. Hier moet je dan ook voor bouwen. Het aantrekken van jonge gezinnen is belangrijk voor de levendigheid van het dorp en om de voorzieningen in stand te houden.

3.3 DORPSBIJEENKOMST LOCATIES

Door het dorp gedragen locaties

Deze locaties vinden inwoners 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, vooral bedoeld voor kleine toevoegingen.
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.



● Inbreiding

● Uitbreiding



4

OVERWEGINGEN



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. We bespreken hier de overwegingen die uit deze sessie naar voren kwamen, plus de afwegingen bij (on)geschikte locaties 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. Daarnaast speelt aan de oostkant mee dat er afspraken liggen met de provincie en dat het vrij direct grenst aan hoogspanningskabels.

Ontwikkel binnendorpse locaties

Waar je als gemeente nu in ieder geval wel direct mee aan de slag kunt is het invullen van vrijkomende inbreidingslocaties. Juist de inbreidingslocatie(s) dicht bij voorzieningen zouden geschikte locaties zijn voor ouderen.

Grondverkaveling maakt ontwikkeling lastig

De grond bij locatie M1 bestaat uit veel kleine percelen van verschillende eigenaren. Dit maakt een ontwikkeling op die plek moeilijker en duurder. Het zal dus ook lastig worden om hier betaalbare woningen neer te zetten.

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. Echter vormen de hoogspanningskabel en het cultuurhistorische aspect hier mogelijk een belemmering. Mocht er een ontwikkeling plaatsvinden dan vraagt dit om een zorgvuldige ruimtelijke invulling.

Zie de westkant als één locatie

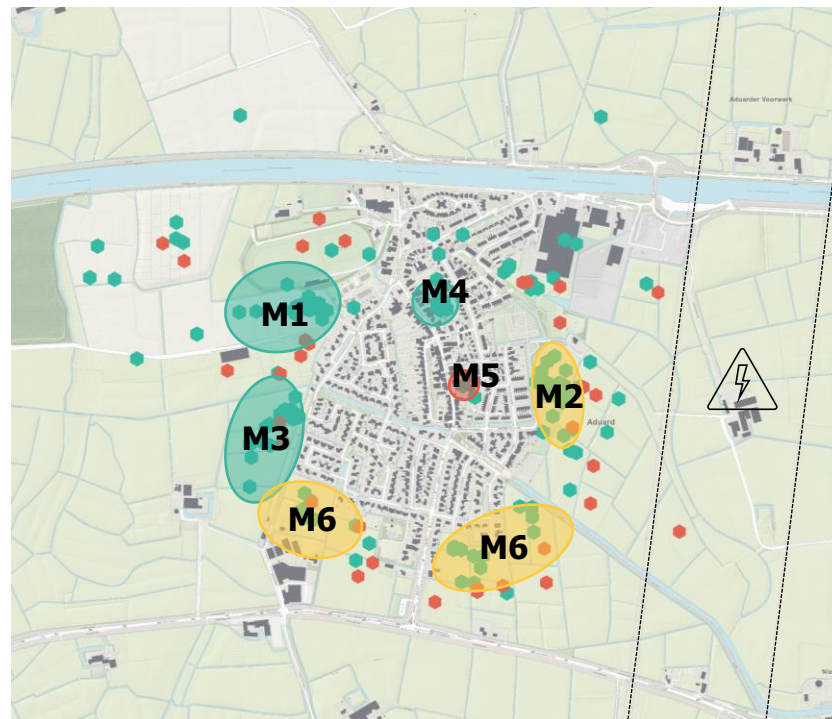
Het is duidelijk dat de benodigde aantallen niet gehaald worden met alleen de binnendorpse locaties. Er is dus uitbreiding nodig om te voorzien in de woningbehoefte. Uit de interne sessie kwam naar voren dat het logisch is om te beginnen met het uitbreiden van de Lindenhof richting het westen, om daarna, bij een aanhoudende vraag, de westkant van Aduard langzaam in te vullen.

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.

4.2 AFWEGING LOCATIES

V: Actief verkennen	?: Achter de hand, bestuderen	X: Eerst weinig kans
<p>M1: Lindenhof De locatie lijkt geschikt voor woningbouw aangezien onlangs gerealiseerde nieuwbouw verder kan worden ingepast met nieuwbouw. De ontsluiting en de huidige opsplitsing van percelen maken de locatie lastig.</p>	<p>M2: Oostzijde In het geval er geen belemmeringen vanuit de provincie liggen en ook de hoogspanningskabel geen belemmering vormen lijkt deze locatie geschikt voor woningbouw.</p>	<p>M5: Tankstation Ruimtelijk gezien zeer ingewikkeld om in te vullen. Gemeente staat wel open voor transformatie ingeval de eigenaar dit wil.</p>
<p>M3: Westzijde Lijkt geschikt als uitbreidingslocatie. Er zijn minder voorziene obstakels dan voor M2.</p>	<p>M6: Zuid Deze locatie geldt als overdruklocatie van M1 bij een aanhoudende vraag of wanneer M1 en/of M2 door obstakels niet ontwikkelbaar zijn.</p>	
<p>M4: 't Hoge Hof 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>		



5

ADVIES



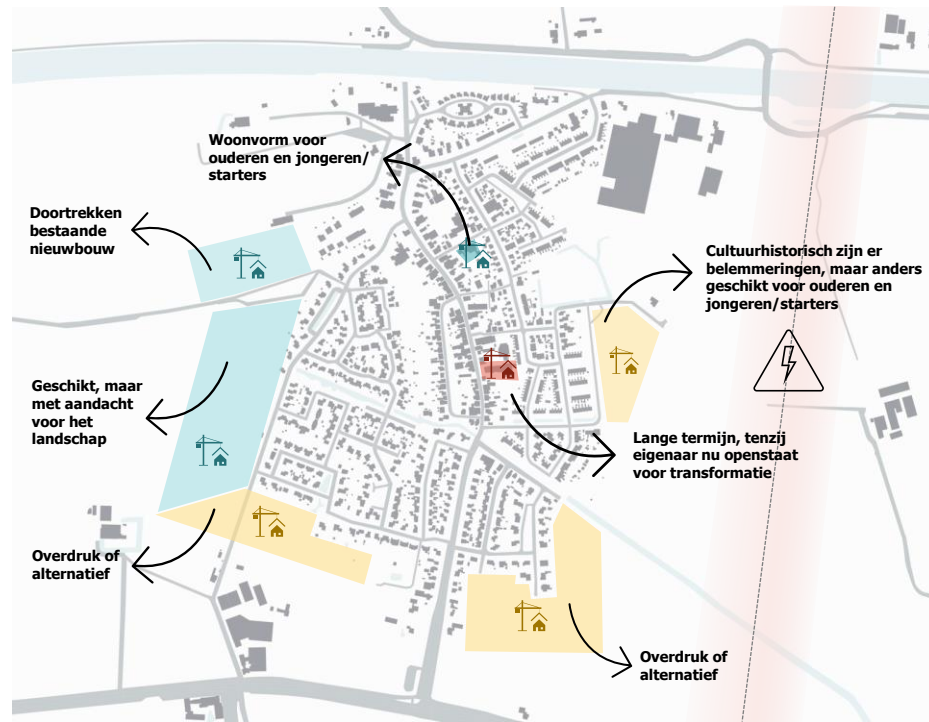
5. ADVIES UITBREIDINGSLOCATIES VERKENNEN

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. Kijk daarbij eerst naar de blauwe locaties ten westen van het dorp. Dat er uitbreiding nodig is om aan de woonbehoefte van het dorp te voorzien staat vast. Door deze locaties nu al actief te verkennen kan hier tijdig een keuze in gemaakt worden. Mochten locaties uiteindelijk niet geschikt blijken, kan gekeken worden naar de gele locatie. Ook kan de gele locatie dienen als overdruklocatie, mocht de vraag naar woningen hoog blijven en de blauwe 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 rode locatie, het tankstation, lijkt niet geschikt voor woningbouw op de korte termijn, tenzij de eigenaar geïnteresseerd is in transformatie.



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

Juni 2023

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 | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

