

Onderwerp Woningbouw in de dorpen
ter informatie
Steller Chris Myles

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	06-29 63 87 14	Bijlage(n)	-	Ons kenmerk	189911-2023
Datum	21-6-2023	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte lezer,

Middels deze brief informeren wij u over de woningbouwopgave in de dorpen. Om hier invulling aan te geven willen wij in 2023 en 2024 per dorp een *ontwikkelprogramma woningbouw in kleine kernen* opstellen waarin de kaders voor woningbouw worden opgenomen.

Allereerst wordt de aanleiding voor het opstellen van een ontwikkelprogramma beschreven. Vervolgens informeren wij u over de aanpak voor de ontwikkelprogramma woningbouw in kleine kernen, het proces dat we daarvoor willen doorlopen en de vragen en dilemma's die in de dorpen spelen.

Aanleiding

Door de samenvoeging van de gemeenten Groningen, Haren en Ten Boer in 2019 heeft de nieuwe gemeente er meer buitengebied en dorpen bijgekregen, met bijbehorende eigen opgaven. Jarenlang was woningbouw in de dorpen beperkt, maar met de vaststelling van Woonvisie *Een Thuis voor Iedereen* (2020) en de Omgevingsvisie *Levende Ruimte* (2022) is er meer ruimte gekomen voor woningbouwontwikkeling in de kleinere dorpen: in kleine aantallen, met de voorwaarde dat het gaat om breed gedragen initiatieven, die passen bij de vraag, schaal en uitstraling van het dorp én voldoen aan de behoefte. Ook voor de leefbaarheid van kleine kernen kan het toevoegen van woningen van belang zijn voor de instandhouding van voorzieningen en het behouden of aantrekken van jongeren/gezinnen.

Per kern is er echter nog niet duidelijk gedefinieerd welke ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan

Volgvel 1

woningbouw. Vanuit de dorpen, het college en voor het eenduidig beoordelen van aanvragen is er behoefte om dat te concretiseren en per dorp. Daarnaast spelen in en om de dorpen in het gebied Ten Boer de versterkings- en vernieuwingsopgave. We zien dat voor enkele kernen de vraag naar een gemeentelijk perspectief op de toekomst steeds actueler wordt. Dat willen we vastleggen in de op te stellen ontwikkelprogramma's.

Vanuit het ontwikkelprogramma kunnen vervolgens concrete projecten ontwikkeld worden voor woningbouw en hebben we de ingrediënten voor programmatische en ruimtelijke onderbouwing van keuzes scherp. Concrete uitwerkingen per locatie kunnen vervolgens worden getoetst op de principes uit het ontwikkelprogramma. Daarnaast biedt het ontwikkelprogramma input voor de omgevingsvisie en het kader voor bijbehorende omgevingsplannen.

Aanpak ontwikkelprogramma woningbouw in kleine kernen

Proces

Voor het opstellen van de ontwikkelprogramma's is een plan van aanpak opgesteld met als doel het proces, de bouwstenen en organisatie uiteen te zetten om te komen tot een ontwikkelprogramma op dorpsniveau. De voorgestelde aanpak is opgedeeld in 3 fases:

1. Meningvormende sessie raad

De opgaven in de dorpen zijn uiteenlopend. We hebben vraagstukken over herbestemming van (grote) boerderijen/gebouwen, ontwikkeling op agrarisch erven of de versterkingsopgave. Ook het objectief in beeld brengen van de behoefte van de kleinere kernen is een uitdaging. Voordat we per kern het ontwikkelprogramma voor woningbouw bepalen, willen we in een meningsvormende sessie met de raad dilemma's en vragen die in de verschillende dorpen spelen bespreken. Daarnaast willen we de raad bevragen welke kaders zij ons willen meegeven en waar prioriteiten moeten liggen.

Daarbij kan het gaan om thema's als:

- Programma
 - Het toepassen van een generieke regel voor uitbreiding per dorp (5% of 10%)
 - Hoe objectief bepalen van de behoefte per dorp?
 - Differentiëren tussen het versterkingsgebied en de kleine kernen in Haren?
- Ruimtelijk
 - Prioritering: voorkeur voor inbreiding en transformatie bestaande panden (bijv boerderijen, scholen) versus uitbreiding?
- Generieke thema's als herontwikkeling boerenerven en collectief wonen

2. Opstellen ontwikkelprogramma

In de dorpen zijn we doorlopend met de bewoners en/of dorpsbelangen in gesprek. De afgelopen jaren hebben we al veel informatie opgehaald en zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. We starten het opstellen van het ontwikkelprogramma met het inventariseren van bestaande stukken en verder

ophalen van de wensen uit het dorp. Dit leidt tot een eerste aanzet voor mogelijke woningbouwlocaties. We wegen deze af en komen met kaders (ontwerpprincipes en programma) per kansrijke locatie. De resultaten bespreken we met het dorp en de provincie vanwege haar belangrijke rol in het buitengebied. Vervolgens scherpen we dit aan en werken het uit tot een definitief ontwikkelprogramma met als resultaat:

‘Een ontwikkelprogramma in beeld en tekst met beoordeling van locaties, en voorkeurslocaties voor woningbouw met ruimtelijke en programmatische kaders voor ontwikkeling’.

We focussen op een aanpak voor woningbouw per dorp, maar hebben gelijktijdig aandacht voor het grote geheel. Dat houdt in: dat we vooraf én parallel aan het dorpsgericht werken ‘uitzoomen’ en focussen op generieke principes, strategievorming en kaders voor het geheel. Dit leidt tot een overkoepelend(e) programma/conclusies waarin het totaalbeeld en de onderlinge verhoudingen tussen de dorpen een plek krijgt.

3. Raad

Na het opstellen van de programma’s leggen we de conclusies van de ontwikkelprogramma’s voor aan de raad. Daarin wordt een totaalbeeld van de ontwikkelingen voor woningbouw in de kleine kernen gegeven.

Kleine kernen

We hebben een prioritering aangebracht voor welke dorpen een ontwikkelprogramma noodzakelijk is en in welke volgorde deze worden opgesteld. Dit op basis van de actuele vragen en ontwikkelingen die in het dorp spelen. De ontwikkelprogramma’s richten zich primair op kleinere kernen in voormalig gemeente Ten Boer en Haren. Deze worden in de volgende twee tranches opgesteld:

- Tranche 1 (Q2-Q4 2023): Thesinge, Winneweer, Noordlaren, Onnen
- Tranche 2 (start Q1 2024): Ten Post (incl. Lellens en Wittewierum), Sint Annen, Glimmen

De Dorpen Woltersum en Garmerwolde krijgen een eigen aanpak. In Woltersum is eind 2022 gestart met een ontwikkelprogramma voor het dorp en in Garmerwolde wordt momenteel gewerkt aan de transformatie van een voormalig agrarisch erf naar wonen. Hiermee wordt voorzien in de behoefte van het dorp.

Ook de grote voorzieningendorpen Haren, Ten Boer, Hoogkerk pakken we niet op in deze aanpak. Vanuit woningmarktonderzoek blijkt daar nog een groeiende behoefte aan woningen. In onze woonvisie hebben we uitbreiding van woningbouw in deze dorpen ook opgenomen. Dit pakken we op via separate trajecten. Voor Engelbert en Middelbert is in 2022, annex aan het proces om te komen tot een toekomstvisie Meerstad, al een traject doorlopen. Die vallen buiten de opgave.

Woningbouw in het dorp

De focus ligt op potenties binnen de dorpen zelf en op locaties direct grenzend aan de kern. Locaties op afstand van de kernen en boerenerven middenin het buitengebied maken geen onderdeel uit van het ontwikkelprogramma. Dergelijke vraagstukken vragen om een andere aanpak, waarin het provinciaal beleid een bepalende factor is.

Volgvel 3

Vanuit de provinciale omgevingsverordening is het toevoegen van woningen in het buitengebied nagenoeg niet toegestaan. Voor dat proces is wél aandacht: de provincie heeft er een prominente rol in en we haken aan bij door hen geïnitieerd onderzoek.

Relatie andere thema's

Gedurende het proces zullen ook andere wensen, thema's naar boven komen, die voor het wonen en leven in de dorpen van belang zijn. Denk aan maatschappelijke voorzieningen, groen, ommetjes, verkeer, duurzame energie. Wensen, thema's e.a. registreren we en we leggen koppelkansen waar mogelijk. Daarnaast houden we hier rekening mee in de afweging voor woningbouw. Het ontwikkelprogramma voor woningbouw is niet gericht op het uitwerken van randvoorwaarden of kaders voor die andere thema's. Per onderwerp geven we wel duidelijkheid richting het dorp of, hoe en door wie dat gebeurt. Ook destilleren we input voor de omgevingsvisie, waar vanaf 2024 aan gaat worden gewerkt.

Samen met het dorp

De behoefte van het dorp geldt als belangrijk uitgangspunt voor de te realiseren opgave in het dorp. We vinden het belangrijk om een gedragen ontwikkelprogramma op te stellen en zoeken daarin ook de samenwerking met het dorp op door Dorpsbelangen, gebiedsteams en/of Groninger Dorpen vroegtijdig te betrekken. In het gebied in en om Ten Boer pakken we het opstellen van de ontwikkelprogramma's op in nauwe samenwerking met het team Versterken & Vernieuwen.

Vervolg

Met deze aanpak verwachten wij een goed antwoord te kunnen geven op de vraag hoe wij de komende jaren om willen gaan met woningbouw in kleinere kernen. Graag gaan wij met uw raad hierover in gesprek.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.