

Onderwerp Voortgang woningbouw in de dorpen  
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon 14 050

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk 80167-2025

Datum

Uw brief  
van -

Uw kenmerk -

Geachte lezer,

Met deze brief informeren wij u over de voortgang van het woningbouwtraject in de dorpen. Eerder hebben wij u op 21 juni 2023 geïnformeerd over het voornemen om in 2024 per dorp een ontwikkelprogramma woningbouw in kleine kernen op te stellen, waarin de kaders voor woningbouw worden opgenomen. Daarmee bieden we duidelijkheid over wat mogelijk is en onder welke voorwaarden. Zoals in de beeldvormende sessie over betaalbaar wonen (d.d. 11 oktober 2023) met de raad besproken, geldt als richtlijn een uitbreiding van 5-10% per dorp, waarbij wel rekening dient te worden gehouden met de kwaliteit, schaal en uitstraling van het dorp.

Naast het opstellen van kaders voor woningbouw kijken we ook samen met het dorp naar mogelijke vervolgstappen die wij als gemeente kunnen nemen om woningbouw te realiseren. Hiervoor heeft de raad eind 2023 de motie “*Help dorpen met bouwen*” aangenomen, waarin u ons vraagt om:

- *De gemeente bij bouwprojecten in dorpen en woonkernen actief mee te laten denken en te zoeken naar oplossingen zonder eerst nieuwe kaders te maken en te stellen, die voor vertraging kunnen zorgen.*
- *De rol van partner aan te nemen in dorpen waar behoefte en draagvlak is voor woningbouw en niet alleen een faciliterende rol.*
- *Actieve ondersteuning te bieden wanneer er behoefte is om coöperatief en betaalbaar te bouwen.*
- *Het tempo op te voeren teneinde ook in kleine dorpen en woonkernen nieuwbouw mogelijk te maken.*

## **Voortgang woningbouw in de dorpen**

In 2024 zijn we in de dorpen Thesinge, Noordlaren en Glimmen gestart om samen met het dorp te onderzoeken waar behoefte aan is qua woningbouw en welke kansrijke locaties er zijn in of om de dorpen. In Thesinge hebben we in het najaar van 2024 het ontwikkelkader voor woningbouw afgerond, zie bijlage. In Noordlaren en Glimmen gaan we dit voor de zomer van 2025 afronden. Daar worden de kansrijke locaties met inbreng vanuit het dorp nu verder uitgewerkt.

### **(Participatie)Proces**

Om te komen tot een ontwikkelkader voor woningbouw gaan we met de dorpen in gesprek over doelgroepen en gewenste locaties voor wonen die kansrijk zijn. Dit traject is opgedeeld in twee werksessies met bewoners. De eerste sessie richt zich op het breed ophalen van bestaande initiatieven, ideeën en wensen om een compleet beeld te krijgen van de behoefte aan en mogelijke locaties voor woningbouw. Deze inbreng wegen we af aan de hand van de volgende vier criteria:

- *De eigenaar wil meewerken;*
- *Het sluit aan bij het huidig planologische kader en beleid (gemeentelijk/provinciaal);*
- *Het initiatief versterkt de gesignaleerde kwaliteiten en/of geeft met nieuwe kwaliteiten impulsen aan de omgeving;*
- *Er is draagvlak voor het initiatief;*

Op basis daarvan bepalen we de kansrijke locaties die we in de tweede werksessie bespreken met het dorp. Het resultaat van het ontwikkelkader laat tot nu toe het volgende zien:

- *Behoeft: betaalbaar wonen voor starters en senioren;*
- *Locaties: 3 tot 5 kansrijke ontwikkellocaties per dorp;*
- *Herontwikkeling van bestaande boerderijen naar meerdere (collectieve) wooneenheden, regelmatig met extra nieuwbouw op het erf;*
- *Kavelsplitsing van één naar twee kavels door naast of achter de bestaande woning een extra woning te bouwen, eventueel in een bestaand bijgebouw;*
- *Ontwikkeling op open percelen binnen of tegen de bebouwde kom.*

In het ontwikkelkader nemen we vervolgens stedenbouwkundige uitgangspunten op voor de kansrijke locaties. Dit geeft zowel de gemeente als het dorp duidelijkheid over wat de mogelijkheden zijn en hoe er gebouwd kan worden. Ook biedt dit de basis voor het vormen van plannen. Hiermee zetten we een belangrijke stap richting meer woningen in de dorpen.

## **Stimulering van woningbouw in dorpen: vragen en initiatieven**

In onze dorpen zien we een hoge betrokkenheid bij het woningbouwtraject en een sterke behoefte om snel stappen te zetten. Er zit veel ontwikkelkracht in de dorpen en er worden diverse initiatieven vanuit het dorp genomen. Bewoners en initiatiefnemers vragen regelmatig wat de gemeente extra kan doen om woningbouwontwikkeling te ondersteunen. Hoewel we met kaders duidelijkheid scheppen over wat waar mogelijk is, vraagt de daadwerkelijke realisatie soms nog een extra stap. Zoals gevraagd in de motie "*help dorpen met bouwen*", is het ook onze ambitie om meer te doen dan alleen kaders op te leveren; we willen waar mogelijk ondersteunen bij de daadwerkelijke realisatie.

Daarom vragen we in het traject wat men nodig heeft van de gemeente en wat het dorp extra kan doen. We zien onder andere de volgende dilemma's en uitdagingen die realisatie kunnen belemmeren:

- *Financieel: De combinatie van betaalbaar wonen en herontwikkeling maakt de financiële haalbaarheid lastig;*
- *Organisatorisch: Voor particulieren is het complex om door de wet- en regelgeving te navigeren en een haalbaar plan op te stellen;*
- *Collectieve Ontwikkeling: Herontwikkeling naar collectieve woonvormen is complex en financieel lastig;*
- *Provinciale Regels: Beperkende regels voor herontwikkeling van boerenerven en bouwen in het buitengebied.*

Ten aanzien van de provinciale regels gaat de nieuwe provinciale omgevingsvisie (in concept vastgesteld) meer ruimte bieden aan gemeenten voor herontwikkeling van boerenerven en het bouwen aan de rand van kernen en in het buitengebied. Dit biedt in de toekomst meer kansen voor woningbouw in en om de dorpen.

Daarnaast hebben we als gemeente verschillende mogelijkheden die we in meer of mindere mate kunnen inzetten. Er is geen standaard aanpak per dorp; dit vergt maatwerk per initiatief, waarbij we zien dat de grootste uitdaging ligt op het organisatorisch vlak. Daarop willen we als gemeente extra ondersteuning bieden en op die wijze uitvoering geven aan de motie.

### **Organisatorisch**

Vanuit het projectteam is een projectleider beschikbaar die ook na oplevering van het ontwikkelkader initiatiefnemers bij kan staan in de ontwikkeling van plannen. We laten het initiatief voor planvorming bij de eigenaar/ontwikkelaar, maar bieden een vast aanspreekpunt in de rol van procesregisseur, die kan helpen om door de gemeentelijke procedures te komen en partijen bij elkaar kan brengen. Ook stemmen we af met de woningbouwcorporaties om te kijken wat zij kunnen betekenen in het vraagstuk van betaalbare woningen in de dorpen. Voor collectieve woonvormen is het Startpunt Wooncoöperatie beschikbaar om te ondersteunen bij de organisatie en advisering over het proces.

### **Financieel**

Volgvel 3

Op financieel gebied hebben we niet de mogelijkheid om elk particulier initiatief financieel te ondersteunen. De noodzaak zien wij ook niet direct. In enkele situaties onderzoeken we wel een strategische aankoop van locaties indien wij zelf een ontwikkelkans voor het dorp zien die door de markt niet wordt opgepakt. Hierbij moet een kans liggen die breder gaat dan enkel woningbouw, maar ook een substantiële bijdrage levert op het gebied van leefbaarheid en voorzieningen in het dorp. Deze optie wordt zorgvuldig overwogen en is niet voor elke locatie geschikt.

Op de lange termijn zijn er wellicht mogelijkheden vanuit het ontwikkelbedrijf of koopgarant. Dit is echter nu in oprichting en dient de komende jaren nog verder doorontwikkeld te worden. Ook dient hiervoor budget beschikbaar te worden gesteld. Op korte termijn kan dit niet ingezet worden, maar we zien ook niet direct de behoefte om dit op deze wijze te organiseren. Vanuit de dorpen komen ook initiatieven om dit zelf op te pakken, zoals collectieve en coöperatieve woonvormen. De behoefte aan ondersteuning is daarvoor met name organisatorisch.

### **Vervolg**

In de komende periode blijven we het woningbouwtraject in de dorpen verder voortzetten. Noordlaren en Glimmen ronden we voor eind 2025 af en daarna gaan we aan de slag met de overige kleine kernen, waaronder Ten Post en Onnen.

Ook in het uitvoeringstraject blijven we nauw betrokken, maar zien we enerzijds een spanningsveld tussen woonbehoefte en het behoud van landschappelijke kwaliteiten. En anderzijds een spanning tussen kleinschalige ontwikkelingen en de functionele haalbaarheid ervan. Het terugbrengen van de dynamiek in de dorpen wordt als waardevol gezien, maar is relatief intensief in verhouding tot het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden en de algehele haalbaarheid ervan. Indien in de toekomst een andere of meer inzet vanuit de gemeente nodig is, dan komen we daarvoor met een voorstel bij u terug.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.