



# Wonen in dorpen - Noordlaren

Werk sessie 8 oktober 2024



# Opening

***"Kennisdelen,  
open gesprek en  
ophalen mogelijke  
locaties"***

## DENK MEE OVER NIEUWE LOCATIES VOOR WONEN IN NOORDLAREN



Foto: The Photographer - Gebiedsteam Haren

In de afgelopen jaren is het dorp Noordlaren aan de slag gegaan met een dorpsontwikkelplan en heeft de Wooncommissie Noordlaren via een enquête onder dorpsbewoners al veel informatie over de woonbehoefte in het dorp opgehaald.

Gemeente Groningen biedt - als daar behoefte aan is vanuit de gemeenschap - meer ruimte voor woningbouw in de dorpen. Het is daarbij belangrijk dat de woningen passen bij de schaal en uitstraling van het dorp. De gemeente wil daarom graag met inwoners in gesprek over eventueel door het dorp gewenste woningbouw.

**Graag nodigen wij u uit voor een werksessie op 8 oktober 2024.**

**Doel van de avond:**

Doel van de avond is om een zo compleet mogelijk beeld van de locaties die leven in het dorp op te halen. In groepjes en aan de hand van luchtfoto's inventariseren we samen mogelijke locaties voor woningbouw.

Van de werksessie wordt een impressie gemaakt. Die plaatsen we op [gemeente.groningen.nl/woonvisie-noordlaren](https://gemeente.groningen.nl/woonvisie-noordlaren)

**Programma:**

- Opening door Wethouder Rik van Niejenhuis
- Werksessie Wonen

We hopen u te zien!

**Meer informatie?**

Kijk op [gemeente.groningen.nl/woonvisie-noordlaren](https://gemeente.groningen.nl/woonvisie-noordlaren)

**Op de hoogte blijven?**

Neem een abonnement op de nieuwsbrief Haren via [gemeente.groningen.nl/nieuwsbrieven](https://gemeente.groningen.nl/nieuwsbrieven)

**Vragen?**

Mail naar [dorpswonen@groningen.nl](mailto:dorpswonen@groningen.nl)



**Dinsdag 08 oktober 2024  
19:30 tot ong. 21.30 uur  
Dorpshuis De Hoeksteen,  
Lageweg 45a Noordlaren**



# Welkom!

- Opening: wethouder Rik van Niejenhuis
- Inleiding en aanleiding
- Korte terugblik op enquête door wooncommissie Dorpsbelangen
- Relevant beleid en kaders
- Ruimtelijke kenmerken
- Pauze
- Introductie & start werksessie
- Afsluiting en vervolg

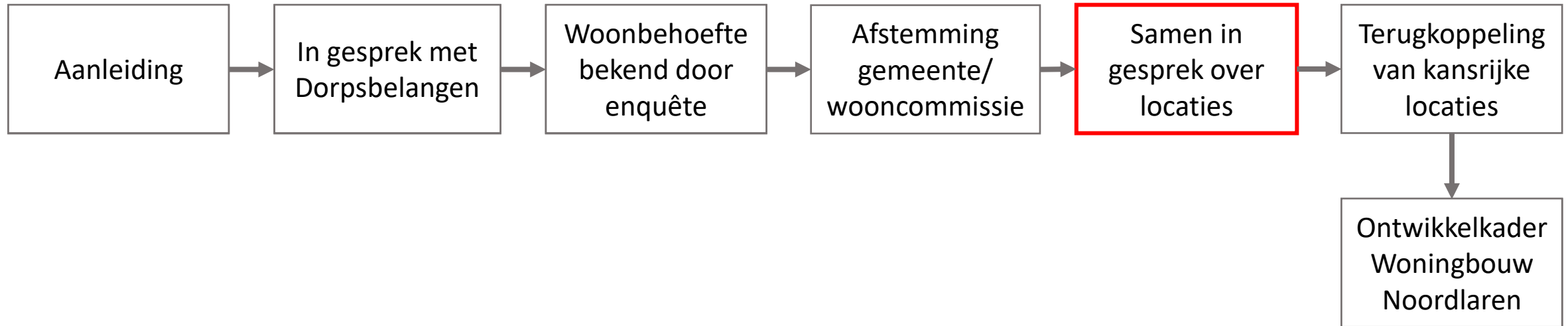
# Inleiding en aanleiding

- **Woonvisie (2020):** ruimte voor woningbouwontwikkeling in de kleinere dorpen, mits:
  - Breed gedragen initiatieven
  - Passend bij de vraag, schaal en uitstraling van het dorp.
  - Voldoen aan de behoefte (kwalitatief en kwantitatief)
- **College:** extra aandacht voor leefbaarheid en wonen in de kleine kernen
- **Raad**
  - motie (2023): “Help dorpen met bouwen”
  - Richtlijn: 5-10% extra woningen indien hier behoefte aan is.
- **Provinciale bestuur:** stimuleert woningbouw, maar eerst bouwen binnen de kern en herontwikkeling
- **Het dorp:** de wens om in het dorp te kunnen blijven wonen, maar aanbod is er weinig / niet
- **Veel lopende initiatieven:** herbestemming van (grote) boerderijen moeilijk proces voor initiatiefnemer, gemeente en provincie

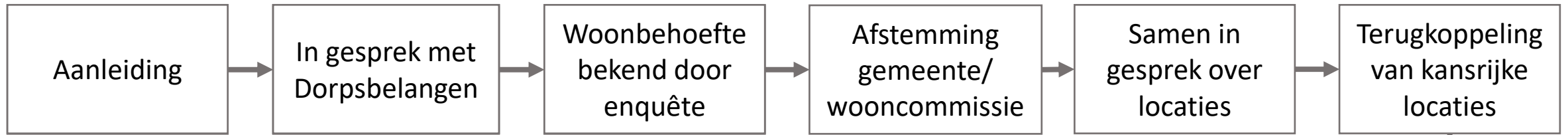


# Opening

## Waarom komen we vandaag bij elkaar?



# Wat willen we uiteindelijk opleveren?



- **Wat willen we opleveren**

- Door dorp gedragen ontwikkelprogramma woningbouw
- Hoeveel woningen en voor wie
- Kansrijke locaties
- Met kaders/randvoorwaarden om het te realiseren
- Afspraken over Instrumenten/aanpak voor realisatie

- (Elke 4/5 jaar herijken in lijn met onze woonvisie)

Ontwikkelkader  
Woningbouw  
Noordlaren





# Terugblik op enquête door wooncommissie Dorpsbelangen



An aerial photograph of a village with a prominent brick church tower in the center. The houses are mostly brick with dark roofs. There are many trees, some with autumn-colored leaves. The image is framed by a white, torn-paper-like border at the bottom.

# Enquête wooncommissie

Noordlaren april 2024



# Response

## **Response:**

145 enquêtes zijn terugontvangen (54% enquêtes zijn terugontvangen)

## **Leeftijd respondenten:**

Slechts 4 personen komen uit de leeftijdsgroep onder de 30 jaar

Beneden de 30                    2,8%

Tussen 30 en 60                37,5 %

Boven de 60                     56,3 %



# Is er behoefte aan extra woonruimte?

Niet	7,9 %
Naast splitsen 5-10 extra acceptabel	28,9%
Naast splitsen 5-10 extra acceptabel met voorrang eigen bewoners	27,6%
Straat extra max 15 woningen	14,5%
Straat extra max 15 woningen, voorrang specifieke groepen	19,7%
Maakt niet uit of en wat er bijgebouwd wordt	1,3 %

**Conclusie: Uitbreiding acceptabel voor  
Opsplitsen 5-10 en max 15**



# Voor wie zouden extra woningen worden gerealiseerd?

Geen voorkeur	28,1%
Eigen senioren	25,8%
Eigen jeugd	27,3%
Statushouders	15,2%
Anders namelijk....	3,5%

**Conclusie: Graag extra woonruimte voor eigen senioren en starters.  
Eventueel ook statushouders.**



# Welk type woningen heeft de voorkeur?

Tiny Houses	16,2%
<b>Starters woningen</b>	30,3%
Vrijstaande woningen	10,4%
Sociale huurwoningen	14,4%
<b>Senioren woningen</b>	23,2%
Anders, namelijk	5,5%

## **Conclusie:**

**Een mix is gewenst van betaalbare woningen met voorkeur voor woonruimte voor starters en senioren.**



# Wat kan de gemeente doen?

Vergunningen beleid moet erop gericht zijn zo veel mogelijk alles bij het oude te laten	6,1 %
Gemeente moet coöperatief zijn bij kleine aanpassingen aan woningen	46,0%
Splitsen van woningen moet aan worden mee gewerkt	46,5%
Splitsen van woningen moet moeilijk worden gemaakt	1,4%



# Welk dorpskenmerk is voor mij het belangrijkste?

Dorpsgezicht	23,0%
Rust	22,4%
Onderlinge vriendschappen	9,7%
Club activiteiten	12,6%
Familie	3,1%
Nabijheid natuur	25,3%
Overig namelijk	3,9%

**Conclusie: Uitgaande van de belangrijkste componenten is de conclusie dat bij het realiseren van nieuwe woonruimte primair gekeken moet worden naar het behoud van het dorpsgezicht en de rust.**



# Wat is voor jou de belangrijkste reden om uitbreiding in het dorp te wensen?

Leefbaarheid van het dorp	26,0%
Levendigheid in het dorp	17,6%
Bijdrage verkleinen landelijke woningnood	39,2%
Overig, namelijk	7,8%
Ik vind het niet nodig	9,3%

**Conclusie: Mooi dat de maatschappelijke betrokkenheid ruim aanwezig is binnen de gemeenschap. “ We wonen in een mooi dorp. Dat moet zo blijven, maar we zijn bereid dat met anderen te delen”**





## Relevant beleid en kaders



# Relevant beleid en kaders

- Algemeen
- Provincie
- Gemeente

Let op: Rijksbeleid en kaders zijn buiten beschouwing gelaten

# Relevant beleid en kaders: algemeen

## "Ladder van duurzame verstedelijking"

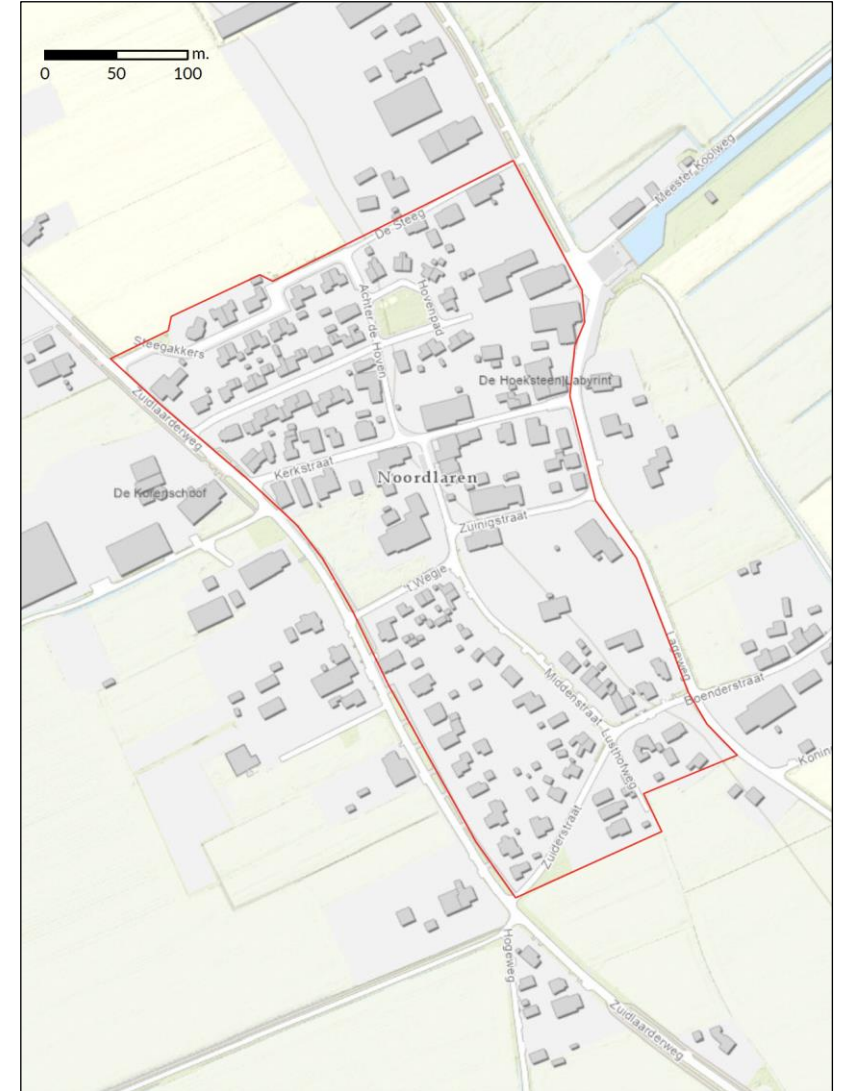
Trede 1: 'stedelijk gebied', daarna



Trede 2: indien mogelijk uitwijken naar randen, daarna



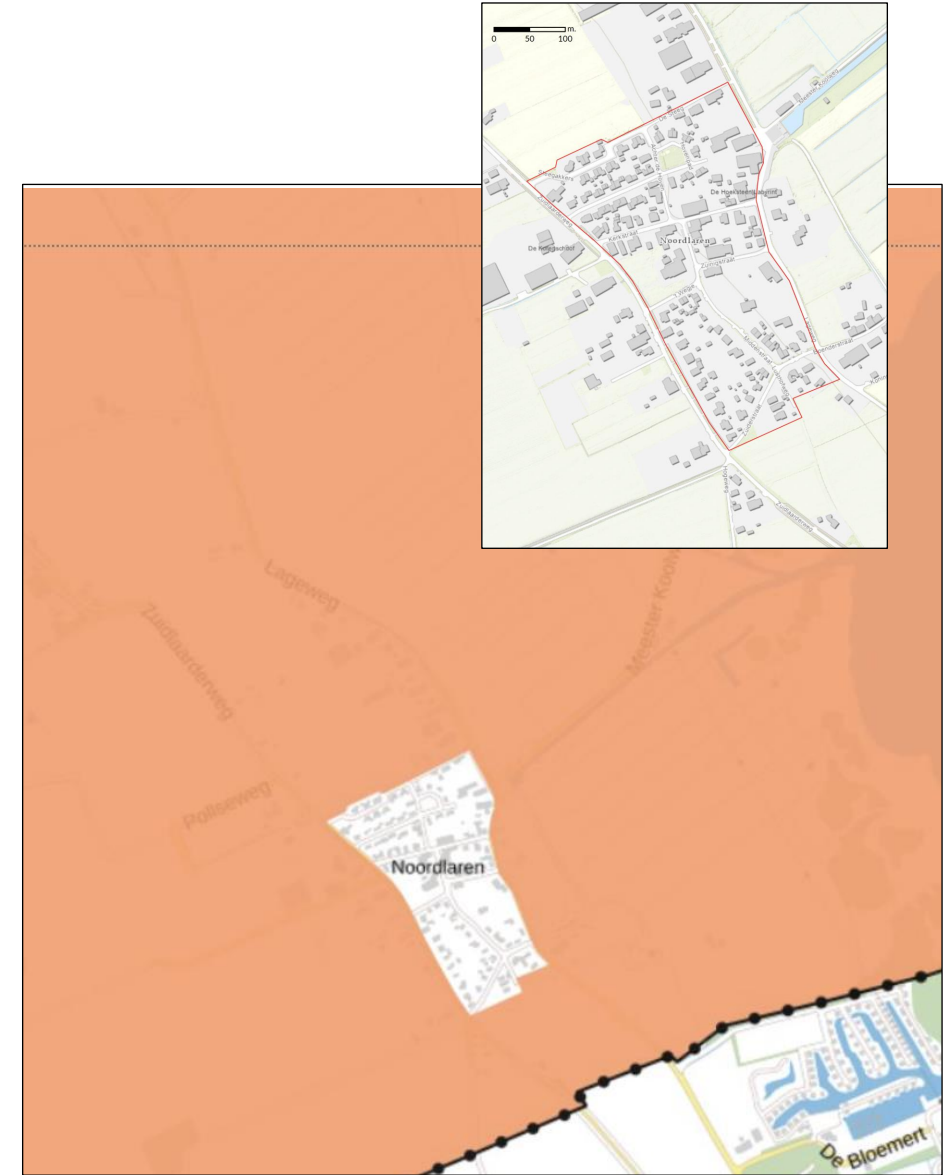
Trede 3: 'Landelijk gebied' zeer beperkt mogelijkheden





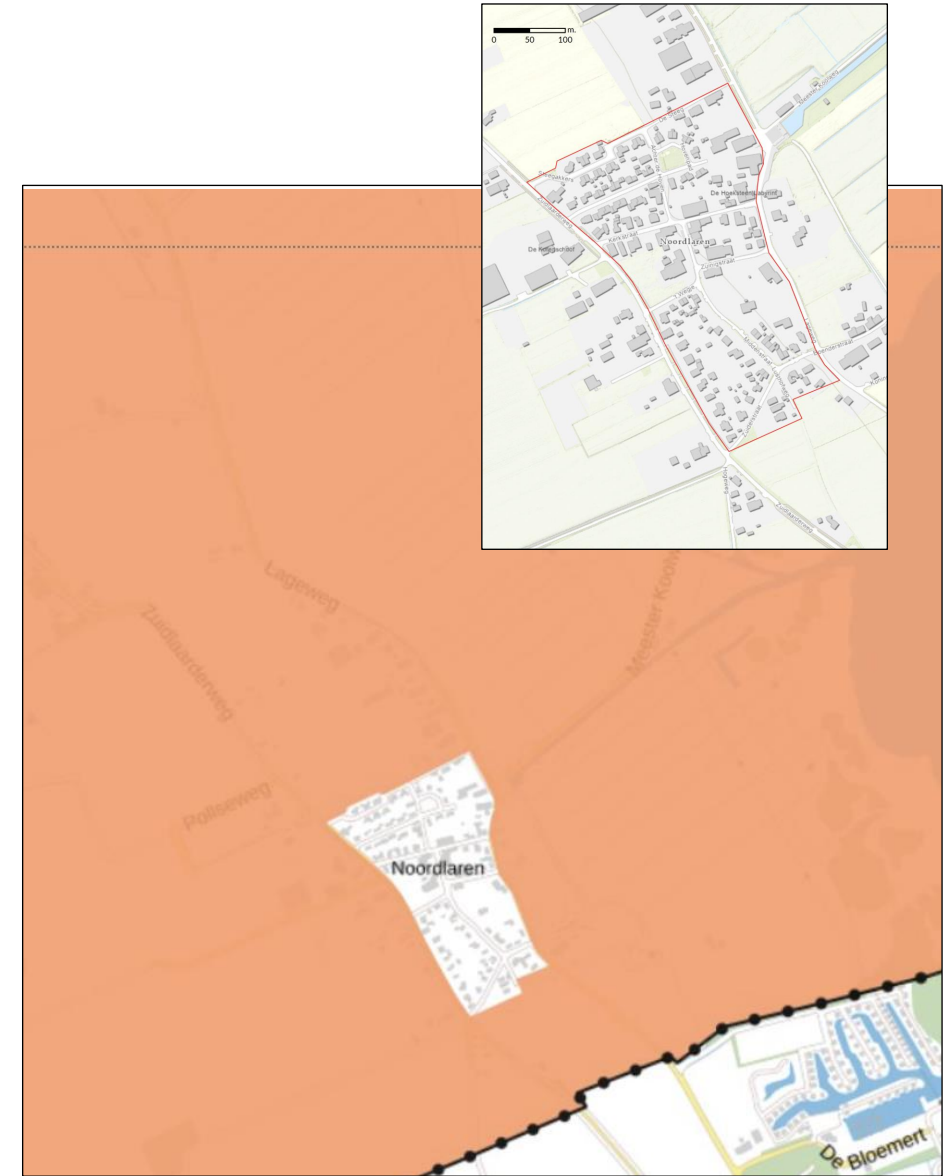
# Relevant beleid en kaders: provincie

- Landelijk gebied
- Provinciale omgevingsverordening:
  - Ruimte voor Ruimte-hergebruik hoofdvolume boerderij (erfgoedstatus);



# Relevant beleid en kaders: provincie

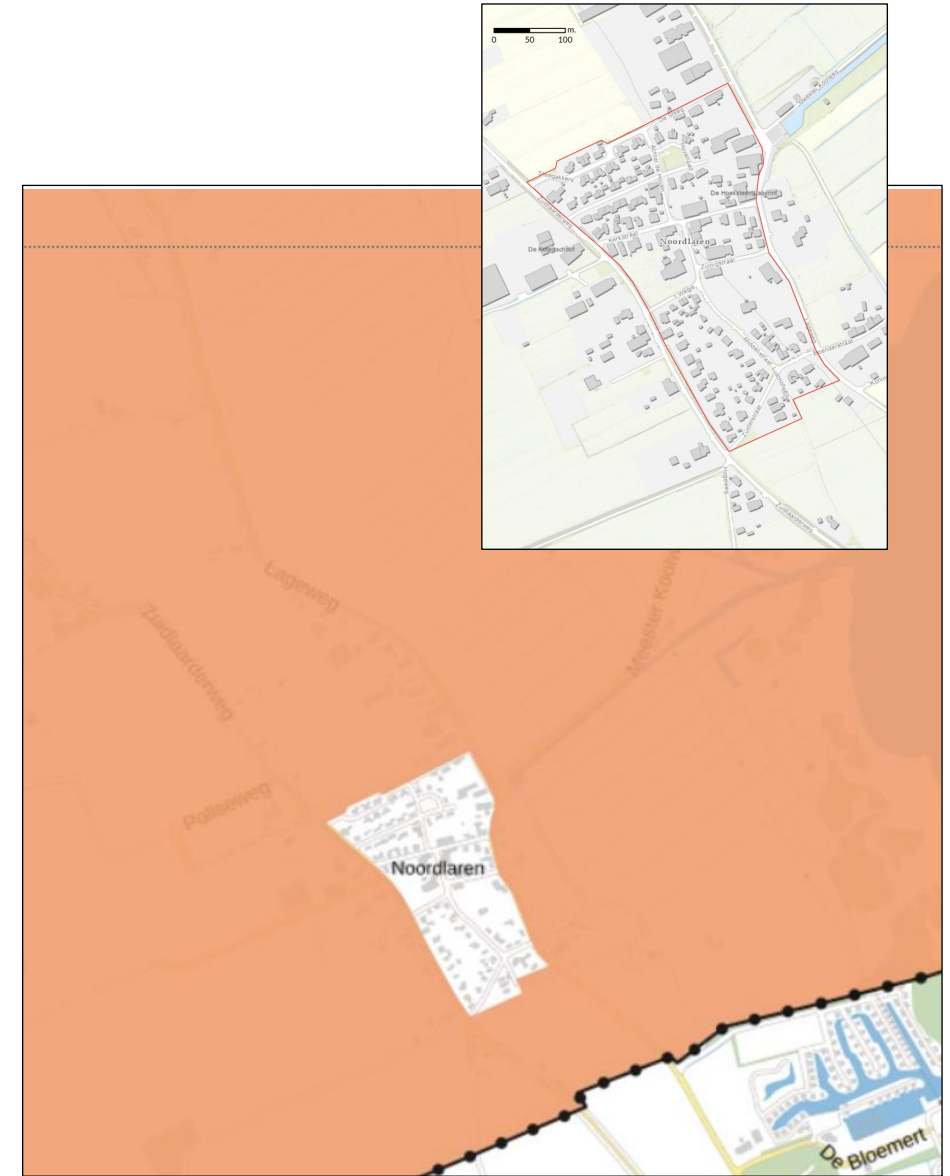
- Landelijk gebied
- Provinciale omgevingsverordening:
  - Ruimte voor Ruimte-hergebruik hoofdvolume boerderij (erfgoedstatus);
  - Ruimte voor Ruimte-sloop agrarische opstallen i.c.m. 1 of 2 woningen afh. van m2 sloop;





# Relevant beleid en kaders: provincie

- Landelijk gebied
- Provinciale omgevingsverordening:
  - Ruimte voor Ruimte-hergebruik hoofdvolume boerderij (erfgoedstatus);
  - Ruimte voor Ruimte-sloop agrarische opstallen i.c.m. 1 of 2 woningen afh. van m2 sloop;
  - Afronden linten met max. 3 woningen bij een bebouwingscluster van meer dan 10 woningen.



# Relevant beleid en kaders: gemeente



*Omgevingsvisie*



# Relevant beleid en kaders: gemeente



*Omgevingsvisie*



*Beleid  
Wonen*

# Relevant beleid en kaders: gemeente



*Omgevingsvisie*



*Beleid  
Wonen*



*Leidraad  
Openbare  
Ruimte*



# Relevant beleid en kaders: gemeente



*Omgevingsvisie*



*Beleid  
Wonen*



*Beleid  
Openbare  
Ruimte*



*Parkeer-  
beleid*

# Relevant beleid en kaders: gemeente



*Omgevingsvisie*



*Beleid  
Wonen*



*Beleid  
Openbare  
Ruimte*



*Parkeer-  
beleid*



*Beleid  
uiterlijk van  
bouwwerken*

Dit is een selectie, er is voor woningbouw nog meer beleid zoals bv. over groen....



# Raadsbijeenkomst oktober '23 - koers dorpsplannen

## 1. Wonen – aantal en soort:

- Basis: 5-10 % groei per dorp
- Aantal en soort primair o.b.v. wensen dorp
- Bijbouwen op boerenerf moet mogelijk zijn om betaalbare woningen te realiseren

## 2. Ruimtelijk – waar en hoe:

- Eerst: herbestemming, dán inbreiding, dán pas uitbreiding
- Schaal, identiteit van elke plek leidend voor ontwerp en soort woningen

## 3. Proces – ieders rol:

Keuze gevraagd: Als gemeente moeten wij:

- A)** Ons alleen richten op beleid maken en plannen beoordelen via VTH (huidig)
- B)** **A+** Procesbegeleiding bij (complexere) planontwikkeling
- C)** **A+B** + regie pakken met o.a. actief grondbeleid

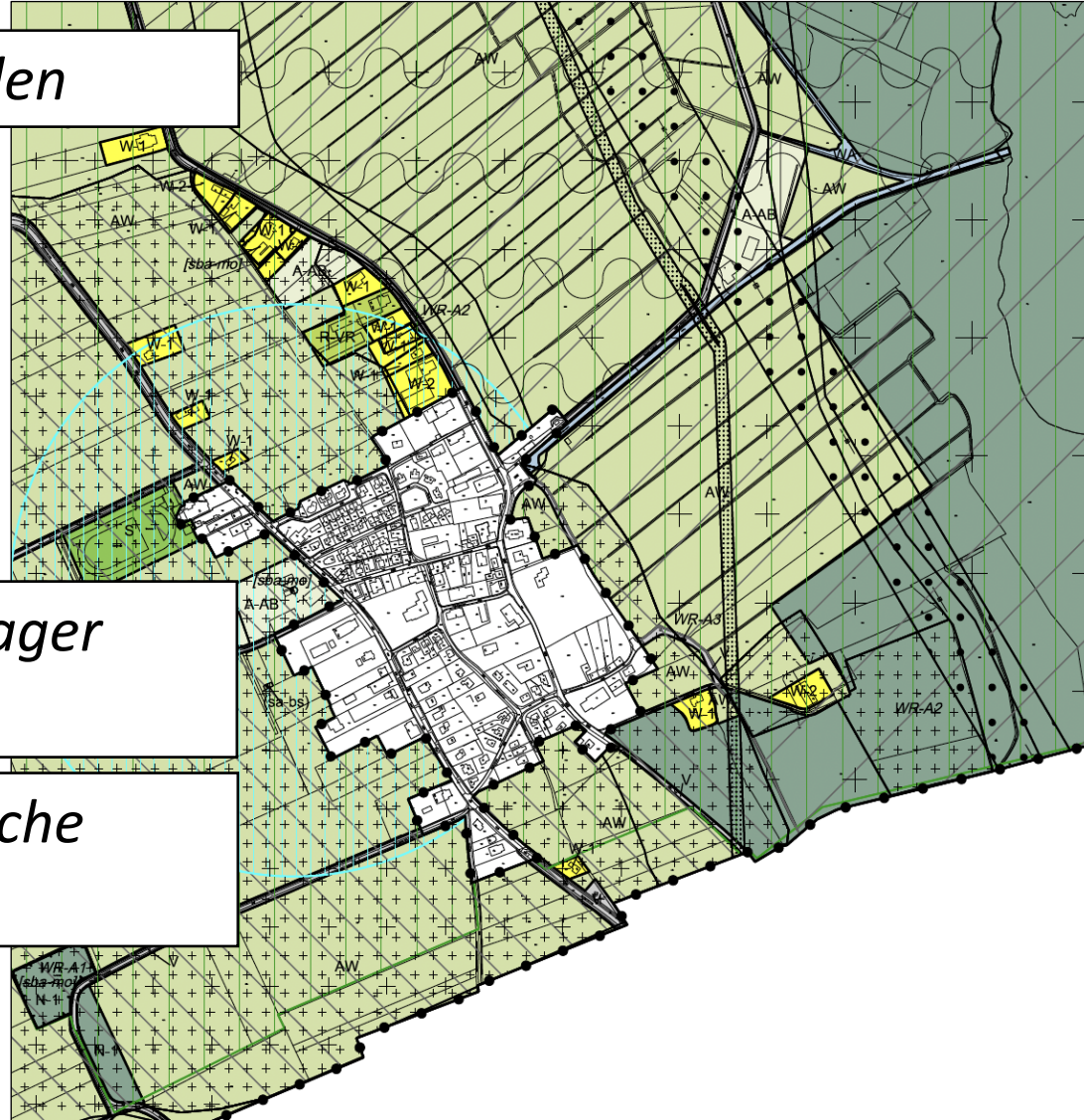
motie ( okt '23): “Help dorpen met bouwen”

# Relevant beleid en kaders: gemeente

*o.a Agrarisch met waarden*

*'Molenbiotoop': niet of lager  
bouwen*

*Beschermen archeologische  
waarden*





# Relevant beleid en kaders: gemeente

*o.a Agrarisch met waarden*

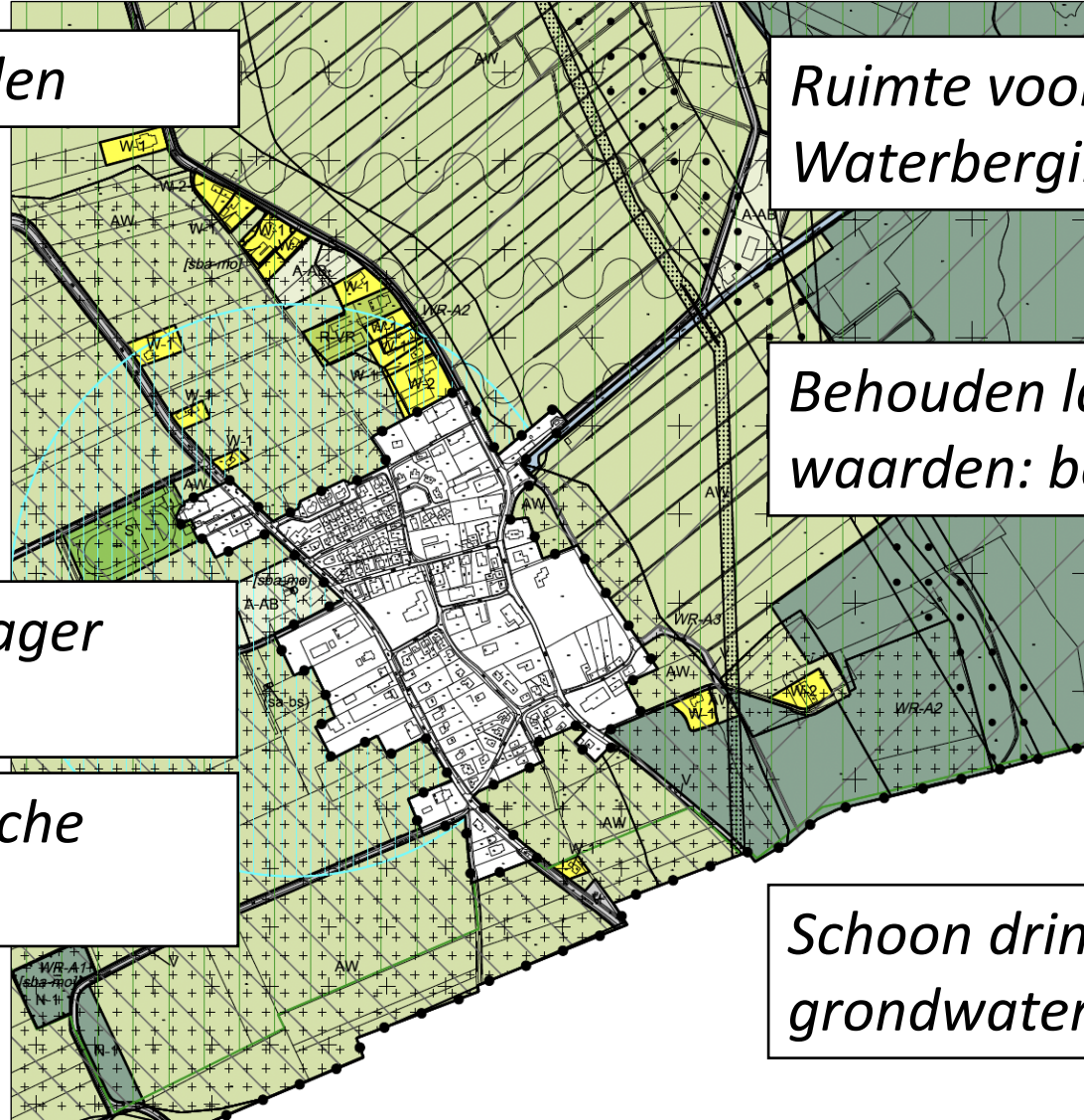
*Ruimte voor water:  
Waterbergingsgebied*

*Behouden landschappelijke  
waarden: beekdal en es*

*'Molenbiotoop': niet of lager  
bouwen*

*Beschermen archeologische  
waarden*

*Schoon drinkwater:  
grondwaterbeschermingsgebied*



# Relevant beleid en kaders: gemeente

*Diverse bestemmingen van wonen tot landbouw*

*Regie op hoofd- en bijgebouwen*

*Behouden monumenten en beeldbepalende elementen*





# Relevant beleid en kaders: gemeente

*Diverse bestemmingen van wonen tot landbouw*

*Behoedzaam doorontwikkelen woningen die bepalend zijn voor het karakter van het dorp*

*Regie op hoofd- en bijgebouwen*

*Hagen, houtwallen en bomen (ook op kavels) bestemd*

*Behouden monumenten en beeldbepalende elementen*





## Ruimtelijke kenmerken



# Ruimtelijke kenmerken - De kwaliteitskaart

## Kwaliteitskaart Noordlaren

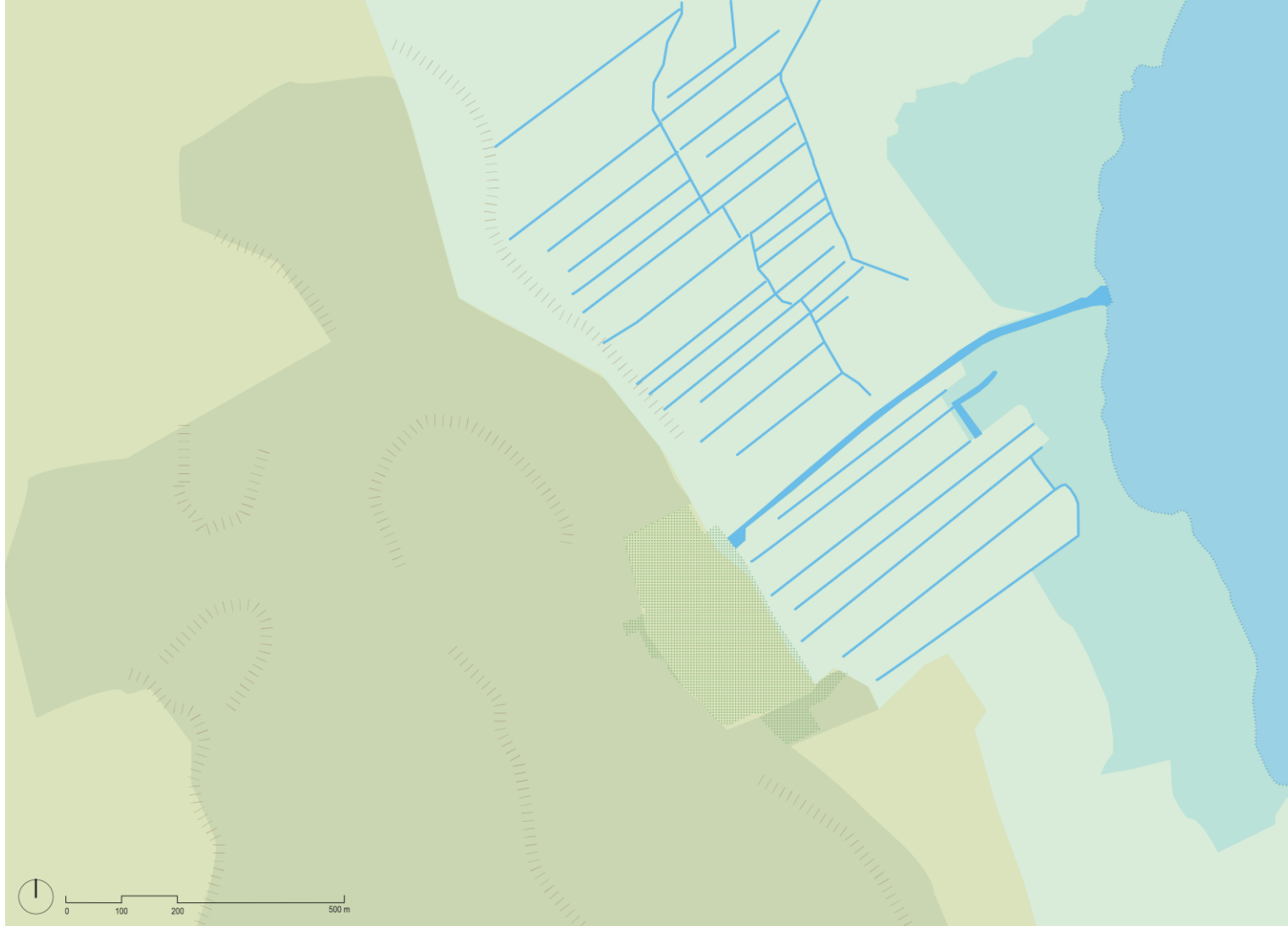
conceptversie oktober 2024

### Legenda

- Es
- Hondsrug
- Hunzelaagte
- Zuidlaardermeer
- Relief
- Agrarisch erf in het dorp
- Groen
- Moestuin of boomgaard
- Sport en spel
- Historische begraafplaats
- Dorps- of kalveveide
- Gebied historische dorpskern
- Perceel
- Historische routes
- Restanten historische routes
- Wegen
- Ommetjes
- (Historische) kavelsloten
- Opvaart
- Bos
- Laanbomen
- Houtwal met struiken
- Houtwal met aardewal
- Monumentale boom (indicatief, gem. Haren)
- Solitaire boom / boomgroep
- Bartholemeuskerk
- Molen De Korenschoof
- School
- Dorpshuis
- Dorpshaven
- Bebouwing
- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Karakteristiek gebouw
- Uitzicht op het landschap
- Grote open ruimten
- Gemeentegrens
- Grens dorpskern (POV)



# Landschap





# Structuur





# Bebouwing





# Bijzondere plekken en gebouwen





# Dorpsranden





# Relatie met het landschap





# Uitleg werksessie





# Werksessie



*concept-kwaliteitskaart*



*dorp*



*Dorpsgebied/landelijk gebied*

# Werksessie

- Gesprek in groepen van +/- 8 personen (ca. 1 uur)
  1. De concept – kwaliteitskaart: Herkennen we de weergegeven kwaliteiten? Zijn er nog ruimtelijke wensen of verbeterpunten (bv. een ommetje, .....)?
  2. Luchtfoto's: Zijn er locaties of herbruikbare gebouwen waar (extra) woningen voorstelbaar zijn in het dorp of de rand en anders evt. in het landelijk gebied?





**Pauze**  
**(10 min)**

# Afsluiting en vervolg

- Korte terugkoppeling met impressie gesprek door gespreksleider
- Vervolg (indicatief)
  - Oktober/november 2024: Maatschappelijke afweging en in kaart brengen kansrijke locaties
  - 21 november 2024: Sessie terugkoppeling kansrijke locaties en ophalen aandachtspunten voor uitwerking
  - Januari 2025: Concept ontwikkelkader Woningbouw Noordlaren
  - Voorjaar 2025: Vaststelling ontwikkelkader Woningbouw Noordlaren

Deze planning, woonvisies en andere activiteiten omtrent Noordlaren kunt u vinden op:

<https://gemeente.groningen.nl/woonvisie-noordlaren>

Voor 'nabranders' emailadres: [dorpswonen@groningen.nl](mailto:dorpswonen@groningen.nl)