

LOCATIE- STUDIE ZUIDWOLDE

EINDRAPPORTAGE EN
ADVIES D.D. 17-01-2025

In opdracht van
Gemeente Het Hogeland





0 SAMENVATTING	
KANSRIJKE LOCATIES NIEUWBOUW	3
1 INLEIDING & PROCES	7
2 PARTICIPATIE	11
3 WOONBEHOEFTE	12
4 LOCATIESTUDIE	15
5 4 KANSRIJKE LOCATIES NIEUWBOUW	27
6 ADVIES NIEUWBOUWLOCATIES	32
BIJLAGE A:	
- FEEDBACK BEWONERS	29



0

SAMENVATTING

**KANSRIJKE LOCATIES
NIEUWBOUW**

STUDIE KANSRIJKE LOCATIES NIEUWBOUW

Context

Zuidwolde is een dorp met betrokken en actieve inwoners die begaan zijn met de kwaliteit van wonen in hun dorp, zowel nu als in de toekomst. De bewoners zijn georganiseerd in de dorpsvereniging Plaatselijke Belang Zuidwolde (PBZ).

De conclusies van een door PBZ geïnitieerde woonwensenquête in 2022 waren dat er te weinig aanbod is van (levensloopgeschikte) nieuwbouwwoningen en dat de vraag naar nieuwbouw de komende jaren gaat toenemen. Ook was de conclusie dat levensloopbestendige woningen in de sociale huur ondervetegenwoordigd zijn wat de doorstroming van starters belemmert.

De gemeente Het Hogeland en woningstichting Wierden en Borgen onderschrijven deze conclusies. De gemeente vindt het daarom verantwoord om ca. 15 tot 20 woningen toe te voegen. Eventueel en afhankelijk van maatschappelijke ontwikkelingen of initiatieven vanuit het dorp kunnen dit er ook meer worden. Wierden en Borgen wil 5 tot 10 sociale woningen bijbouwen in Zuidwolde.

Deze studie onderzoekt samen met het dorp en de gemeente de mogelijkheden voor uitbreiding van het dorp.

Dit document bevat ons advies over vier kansrijke nieuwbouwlocaties in Zuidwolde.

Uit de woonwensenquête en het gezamenlijk overleg is ook naar voren gekomen dat de bestaande woningvoorraad in Zuidwolde meer levensloopgeschikt en duurzamer moet worden. Hiervoor is binnen PBZ een werkgroep Lang Leefbaar Zuidwolde opgericht. Deze is onder aansturing van een professionele procesmanager inmiddels aan de slag.

Inbreng inwoners Zuidwolde – 3 bijeenkomsten

In drie bijeenkomsten hebben wij met de inwoners van Zuidwolde gezocht naar mogelijke nieuwbouwlocaties.

De bijeenkomsten zijn in overleg met PBZ en de gemeente voorbereid.

Tijdens de eerste bijeenkomst heeft KAW de aanwezigen meegenomen in hoe Zuidwolde historisch en ruimtelijk is opgebouwd, wat de specifieke kwaliteiten zijn van het dorp en hoe je hierop kan

aansluiten. Vervolgens is een eerste verkenning van 8 locaties gepresenteerd. Daarna is met de kaart van Zuidwolde op tafel gevraagd naar de reacties, ideeën en suggesties van de inwoners zelf. Dit resulteerde in feedback op de gepresenteerde locaties, maar ook in een aanvulling van locaties.

In de tweede bijeenkomst heeft KAW een terugkoppeling gegeven van deze en de aanvullende locaties. Na overleg met de gemeentelijke adviseur ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw en PBZ, en de weging van de feedback konden vier locaties als kansrijk worden bestempeld. Het betreft de locaties Dierenasiel, Zuur (Westerseweg), Kosterijland en Beijumerweg. De eerste twee worden door het dorp als positief gewaardeerd. De locaties Kosterijland en Beijumerweg krijgen naast positieve feedback met name van de direct omwonenden ook negatieve feedback.

Daarnaast is op de tweede bijeenkomst ook een stedenbouwkundige verkenning per locatie gepresenteerd met bouwtypologie, bouwvolume, mogelijke woningaantallen en ruimtelijke uitgangspunten. Ook hierover is met de voorstellen op

STUDIE KANSRIJKE LOCATIES NIEUWBOUW

tafel gesproken met het dorp. De strekking van de bijeenkomst was positief alhoewel de direct omwonenden van de locatie Kosterijland en Beijumerweg kritisch blijven en hun zorg uitspraken. Op de derde bijeenkomst is het dorp bijgepraat over de vier locaties. De stand van zaken (gesprekken met grondeigenaren) en de feedback ook na de tweede bijeenkomst zijn teruggekoppeld. Tevens is invulling gegeven aan de wens vanuit het dorp om te ontwikkelen juist voor de Zuidwoldenaren. Op basis van het thema 'voor het dorp, door het dorp' zijn 2 particuliere initiatieven door 2 dorpsbewoners gepresenteerd en heeft KUUB, een adviesbureau voor CPO-projecten, een wervende toelichting gegeven op projectontwikkeling in CPO-verband.

Resultaat

Op de derde dorpsbijeenkomst zijn als conclusie van onze studie en vervolgens als advies naar de gemeente de vier locaties gerepresenteerd.

Alle presentaties zijn gedeeld op :

www.hethogeland.nl/plannen-per-dorp/nieuwbouw-

[zuidwolde.](http://www.pbzuidwolde.nl)

De presentaties op de derde dorpsbijeenkomst van KUUB en de twee dorpsinitiatieven zijn te vinden op: <https://www.pbzuidwolde.nl>.

Hoe verder?

Dit rapport is een advies met een voorlopig voorstel voor de nader te onderzoeken vier kansrijke locaties. Daarbij worden deze locaties verder stedenbouwkundig uitgewerkt en nader onderzocht op haalbaarheid. Deze haalbaarheid wordt bepaald o.a. op basis van overleg met grondeigenaren, de Provincie, benodigde procedures en de aanwezigheid van infrastructuur.

Tevens is dit rapport de basis voor besluitvorming door het college en gemeenteraad. Daarna volgt een definitieve aanwijzing van de locaties en kunnen eventuele locaties worden aangekocht en kunnen ruimtelijke procedures en onderzoeken daarvoor worden opgestart.

Gedurende het vervolgproces wordt het dorp

geïnformeerd door middel van nieuwsbrieven.

ADVIES 4 KANSRIJKE LOCATIES NIEUWBOUW

Op basis van de dorpsanalyse, het ruimtelijk onderzoek, de gesprekken met en de feedback van de dorpsbewoners adviseren wij om de vier kansrijke locaties Dierenasiel, Zuur (Westerseweg), Kosterijland en Beijumerweg aan te wijzen als potentieel mogelijke locaties.

Wij adviseren het doorzetten van de ingezette koers op mogelijke aankoop, beoordeling door Provincie en nader onderzoek als het gaat om flora en fauna (Natuurwet), archeologie en de mogelijke aansluiting op de aanwezige infrastructuur.

Gezien de zorg van vele omwonenden van de locaties adviseren wij de ontwikkelingen per locatie in goed overleg met omwonenden te doen en de participatie met het dorp voort te zetten. Het overleg met het dorp tijdens deze studie was constructief, continuering lijkt een logisch vervolg.

Ten slotte vraagt het aandacht om zoveel als mogelijk tegemoet te komen aan de wens vanuit het dorp om vooral de locaties te ontwikkelen voor de Zuidwoldenaren. Een traject met PBZ, 'voor het dorp, door het dorp' is in gang gezet.





1

INLEIDING & PROCES

INLEIDING & PROCES

Inleiding

Zuidwolde is een dorp met betrokken en actieve inwoners die begaan zijn met de kwaliteit van wonen in hun dorp. Dit betreft zowel de karakteristieke ruimtelijke kwaliteit van het dorp als ook de beschikbaarheid van geschikte woningen. De bewoners zijn georganiseerd in het Plaatselijk Belang Zuidwolde (PBZ) en zijn de afgelopen jaren actief in gesprek met de gemeente Het Hogeland en Woningstichting Wierden en Borgen over de toekomstbestendigheid van Zuidwolde.

PBZ heeft in 2022 een woonwensenquête gehouden in het dorp met als conclusies dat er te weinig aanbod is van (levensloopgeschikte) nieuwbouwwoningen en dat de vraag naar nieuwbouw de komende jaren verder gaat toenemen. Ook is de conclusie dat levensloopbestendige woningen in de sociale huur ondervertegenwoordigd zijn wat de doorstroming van starters belemmert.

De gemeente en Wierden en Borgen onderschrijven deze conclusies. Zuidwolde heeft relatief meer tweepersoons huishoudens en relatief meer ouderen dan vergelijkbare dorpen. Ook is de verwachting dat het aantal huishoudens de komende jaren licht zal

stijgen. Zuidwolde ligt gunstig in de nabijheid van Groningen en is in de huidige woningmarkt aantrekkelijk.

De gemeente vindt het daarom verantwoord om ca. 15 tot 20 woningen toe te voegen. Eventueel en afhankelijk van maatschappelijke ontwikkelingen of initiatieven vanuit het dorp kunnen dit er ook meer worden.

Wierden en Borgen heeft zich bereid verklaard om ca. 5 tot 10 sociale huurwoningen te bouwen in Zuidwolde. Het betreft levensloopgeschikte woningen die multifunctioneel zijn. Deze woningen zijn zowel geschikt voor senioren als startende kleine gezinnen. Het woonprogramma voor de overige woningen is divers met de nadruk op levensloopgeschikt.

Vanuit de woonwensenquête en het gezamenlijk overleg zijn ook actiepunten naar voren gekomen om de bestaande woningvoorraad in Zuidwolde meer levensloopgeschikt te maken en te verduurzamen. Hiervoor is binnen PBZ een werkgroep Lang Leefbaar Zuidwolde opgericht. Deze is onder aansturing van een professionele procesmanager inmiddels aan de slag.

Zowel de nieuwbouw als de aandacht voor de bestaande woningvoorraad zijn gericht op het initiëren en versterken van de doorstroming binnen Zuidwolde.

Om te onderzoeken waar kansen liggen om nieuwbouw te realiseren heeft de gemeente in overleg met PBZ KAW in het najaar van 2023 gevraagd een locatiestudie te doen naar mogelijkheden. Deze vraag aan KAW bestond uit een drietal onderdelen. Ten eerste is dit het ruimtelijk onderzoek, ten tweede het organiseren en trekken van het participatietraject en als laatste het adviseren van de gemeente over de meest realistische en kansrijke locaties. Dit in nauwe samenwerking met PBZ, Wierden en Borgen en de gemeente Het Hogeland.

Dit document bevat een samenvatting van de ruimtelijke analyse en onderzoek, een beschrijving van het participatietraject en ons advies om vier kansrijke nieuwbouwlocaties in Zuidwolde nader te onderzoeken c.q. te ontwikkelen.

INLEIDING & PROCES

Ruimtelijke analyse en onderzoek

KAW is gestart met een analyse van de ruimtelijke en historische ontwikkeling van Zuidwolde. Daarbij zijn op het schaalniveau van het dorp en de landschappelijke omgeving structuur, karakteristieken en kwaliteiten in beeld gebracht. Aansluiting hierop is uitgangspunt voor de verkenning van mogelijkheden. In de analyse zijn conclusies getrokken richting mogelijke uitbreidingslocaties. Deze eerste verkenning van locaties is aangevuld door PBZ en gemeente. Deze verkenning samen met de analyse vormde de basis voor het eerste gesprek met het dorp. Uitgangspunt was werken van grof naar fijn waarbij in een drietal stappen is gewerkt naar de vier kansrijke locaties voor nieuwbouw. Tijdens dit proces zijn locaties afgefallen maar ook toegevoegd. Op basis van feedback uit het dorp, gesprekken met eigenaren, consultatie van de adviseur ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw van Het Hogeland en afweging in onderlinge gesprekken tussen PBZ, gemeente en KAW zijn de vier kansrijke locaties tot stand gekomen. Aan de hand van de inbreng van bewoners en de 3 dorpsbijeenkomsten wordt hieronder omschreven hoe

dat proces doorlopen is.

Klankbordgroep PBZ

Gedurende het proces heeft Plaatselijke Belang Zuidwolde (PBZ) gefungeerd als klankbordgroep. Ze werden hierin ondersteund door Katalys.

Kansrijke locaties nieuwbouw

Dit adviesrapport geeft een overzicht van de vier kansrijke locaties met een globale indicatie van woningaantallen, bouwtypologie en mogelijke bouwvolumes. Afhankelijk van de locatie liggen deze meer of minder vast. De voorstellen zijn vooral richtinggevend en basis voor verdere ontwikkeling in samenspraak met initiatiefnemers, de gemeente en omwonenden.

Hoe verder?

Dit rapport is een advies aan de gemeente met een voorstel voor nader te onderzoeken kansrijke locaties. Daarbij worden deze locaties verder stedenbouwkundig uitgewerkt en nader onderzocht op haalbaarheid, eventueel in samenspel met initiatiefgroepen uit het

dorp.

Deze haalbaarheid wordt bepaald o.a. op basis van overleg met grondeigenaren, de Provincie, omwonenden, benodigde procedures en de aanwezigheid van infrastructuur.

Dit rapport is de basis voor besluitvorming door het college en gemeenteraad.

Daarna volgt een definitieve aanwijzing van de locaties en kunnen locaties worden aangekocht en kunnen ruimtelijke procedures en onderzoeken daarvoor worden opgestart.

Bij de ruimtelijke procedures die gestart gaan worden behoren ook de mogelijkheden van bezwaar en beroep.

Gedurende het vervolgproces wordt het dorp geïnformeerd door middel van nieuwsbrieven of via de website van de gemeente.

INLEIDING & PROCES

Dorpsbijeenkomst 1 (14 maart 2024)

- Goede opkomst, ruim 100 dorpsbewoners aanwezig
- Presentatie doelstelling onderzoek, dorpsanalyse, woonprogramma en eerste verkenning (8 locaties)
- Gesprek aan tafel en feedback via mail

Feedback bewoners:

- Positieve reacties op dorpsanalyse en voorstel 8 locaties vanuit analyse
- 10 aanvullende locaties vanuit bewoners Zuidwolde
- Gemengde reactie op voorgestelde en genoemde locaties (locatie Dierenasiel meest positief gewaardeerd)
- Aandacht wordt gevraagd voor garantie dat locatieontwikkeling ten goede komt aan Zuidwoldenaren

Dorpsbijeenkomst 2 (8 juli 2024)

- Goede opkomst, ruim 100 dorpsbewoners aanwezig
- Terugkoppeling reacties (incl. aanvulling locaties) en presentatie voorlopige vier kansrijke locaties na weging inclusief voorlopige stedenbouwkundige uitwerkingen ter illustratie van mogelijkheden
- Gesprek aan tafel en feedback via mail

Feedback bewoners:

- Gemengde reactie waarbij locatie Dierenasiel en locatie Zuur door vrijwel iedereen als positief worden benoemd
- Locatie Kosterijland wordt positief gewaardeerd door het dorp met uitzondering van de aangrenzende bewoners van Kosterijland
- Locatie Beijumerweg wordt kritisch positief gewaardeerd (boerderijtypologie mag mits groene zone behouden blijft)
- Nieuwbouw moet voor Zuidwoldenaren zijn

Dorpsbijeenkomst 3 (21 november 2024)

- Goede opkomst, ruim 60 aanwezigen
- Helderheid over kansrijke locaties, woonprogramma en stand van zaken locaties (gesprekken met eigenaren)
- Advies aan gemeente van KAW
- Inzicht in vervolgtraject
- Voor het dorp, door het dorp; presentaties door KUUB, Harry Zuur en Matti Blok (Natuurlijkwoners in Zuidwolde) over initiatieven in het dorp

Feedback bewoners:

- Meer waardering voor voorgestelde kansrijke locaties
- Kritische bemerkingen Kosterijland en Beijumerweg
- Waardering voor gepresenteerde initiatieven vanuit het dorp



2

PARTICIPATIE

PARTICIPATIE

Inbreng inwoners Zuidwolde – 3 bijeenkomsten

In drie bijeenkomsten hebben KAW, PBZ en gemeente met de inwoners van Zuidwolde gezocht naar mogelijke nieuwbouwlocaties. De bijeenkomsten zijn in overleg met PBZ en de gemeente voorbereid.

Tijdens de eerste bijeenkomst heeft KAW eerst de doelstelling van het onderzoek, de wijze van participatie en de woningvraag toegelicht. Daarna zijn de aanwezige dorpsbewoners meegenomen in hoe Zuidwolde historisch en ruimtelijk is opgebouwd en wat de specifieke kwaliteiten zijn van Zuidwolde. Dit geeft zowel voor KAW als voor de bewoners een kader om naar het dorp te kijken en richting te geven aan waar uitbreiding eventueel mogelijk is. Ten slotte is er een eerste verkenning gedaan op basis van de ruimtelijke analyse, locatiebezoek en gesprekken met PBZ en gemeente. Daarna is gevraagd naar ideeën en suggesties van de inwoners zelf over de vraag wat de beste locaties zijn voor nieuwbouw. Plenair en aan vier tafels is er met de inwoners gesproken en zijn mogelijkheden benoemd. Door de grote opkomst, meer dan 100 aanwezigen, kwam niet iedereen aan bod op de avond zelf. Echter bewoners konden ook reageren via de mail. Hier is veel gebruik van gemaakt.



In de tweede bijeenkomst heeft KAW eerst de inwoners meegenomen in de reacties van bewoners op de eerste bijeenkomst en een overzicht van door inwoners aangedragen locaties. Hierbij zijn een aantal locaties afgevalen, bijvoorbeeld doordat eigenaren aangaven niet de locaties te willen verkopen, en er zijn locatie toegevoegd. De locaties zijn besproken met de adviseur ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw van de gemeente Het Hogeland en vervolgens gezamenlijk gewogen. Dit resulteerde in een overzichtskaart met vier voorlopig kansrijke locaties. Gezien het specifieke karakter van de locaties is een stedenbouwkundige verkenning door KAW uitgevoerd. Enerzijds voor een kwalitatieve beoordeling, maar ook om grip te krijgen op woningaantallen.

De voorlopig kansrijke locaties zijn na het plenaire deel van de bijeenkomst besproken aan vier tafels. Wederom hebben ook inwoners hun meningen en gedachten gedeeld via de mail.

De vier kansrijke locaties en de reacties vanuit het dorp zijn besproken met PBZ en de gemeente. Ook heeft de gemeente verkennende gesprekken gevoerd met de eigenaren van de locaties. Dit heeft niet geleid tot een

wijziging in de kansrijkheid van de vier locaties. Dit is teruggekoppeld in een derde en laatste dorpsbijeenkomst.

In alle dorpsbijeenkomsten is de bezorgdheid naar voren gekomen of de woningen op de nieuwbouwlocaties daadwerkelijk toekomen aan inwoners van Zuidwolde. Garanties hiervoor zijn moeilijk af te geven. Op de derde dorpsbijeenkomst is hier invulling aangegeven door het presenteren van 2 particuliere initiatieven van 2 dorpsbewoners en door KUUB, een adviesbureau voor CPO-projecten, die een wervende toelichting heeft gegeven op projectontwikkeling in CPO-verband en dan met name in Zuidwolde.

Alle presentaties zijn gedeeld op:

<https://hethogeland.nl/plannen-per-dorp/nieuwbouw-zuidwolde>

De presentaties op de derde dorpsbijeenkomst van KUUB en de twee dorpsinitiatieven zijn te vinden op: <https://www.pbzuidwolde.nl>



2

**WOONBEHOEFTE
ZUIDWOLDE**

WOONBEHOEFTE ZUIDWOLDE

Woonbehoefte Zuidwolde

PBZ heeft in 2022 een woonwensenenquête gehouden in het dorp met als conclusies dat er te weinig aanbod is van nieuwbouwwoningen en dat de vraag naar nieuwbouw de komende jaren verder gaat toenemen. Ook is de conclusie dat levensloopbestendige woningen in de sociale huur ondervetegenwoordigd zijn wat de doorstroming van starters belemmert.

De gemeente en Wierden en Borgen onderschrijven deze conclusies. Zuidwolde heeft relatief meer tweepersoons huishoudens en relatief meer ouderen dan vergelijkbare dorpen. Ook is de verwachting dat het aantal huishoudens de komende jaren licht zal stijgen. Zuidwolde ligt gunstig in de nabijheid van Groningen en is in de huidige woningmarkt aantrekkelijk.

De gemeente vindt het daarom verantwoord om ca. 15 tot 20 woningen toe te voegen. Eventueel en afhankelijk van maatschappelijke ontwikkelingen of initiatieven vanuit het dorp kunnen dit er ook meer worden.

Wierden en Borgen heeft zich bereid verklaard om ca. 5 tot 10 sociale huurwoningen te bouwen in Zuidwolde. Het betreft levensloopgeschikte woningen die multifunctioneel zijn. Deze woningen zijn zowel geschikt voor senioren als startende kleine gezinnen. Het woonprogramma voor de overige woningen is divers met de nadruk op levensloopgeschikt.

De nieuwbouw is gericht op het initiëren en versterken van de doorstroming binnen Zuidwolde.

Woonprogramma

De 5 tot 10 sociale huurwoningen worden gerealiseerd door Woningstichting Wierden en Borgen. Het type woning is een grondgebonden levensloopbestendige woning of kleine gezinswoning voor starters.

Voor de overige particuliere woningen is de typologie in hoofdzaak levensloopgeschikt. Afhankelijk van initiatieven vanuit het dorp zal dit nader vorm krijgen.





3

LOCATIESTUDIE

STRUCTUUR ZUIDWOLDE

MOGELIJKE LOCATIES

VIER KANSRIJKE LOCATIES

LOCATIESTUDIE

In dit hoofdstuk beschrijven we:

- De ruimtelijke analyse van Zuidwolde
- Welke locaties vanuit de analyse, de gesprekken met het dorp en PBZ naar voren zijn gekomen



1865



1935



1965



1995

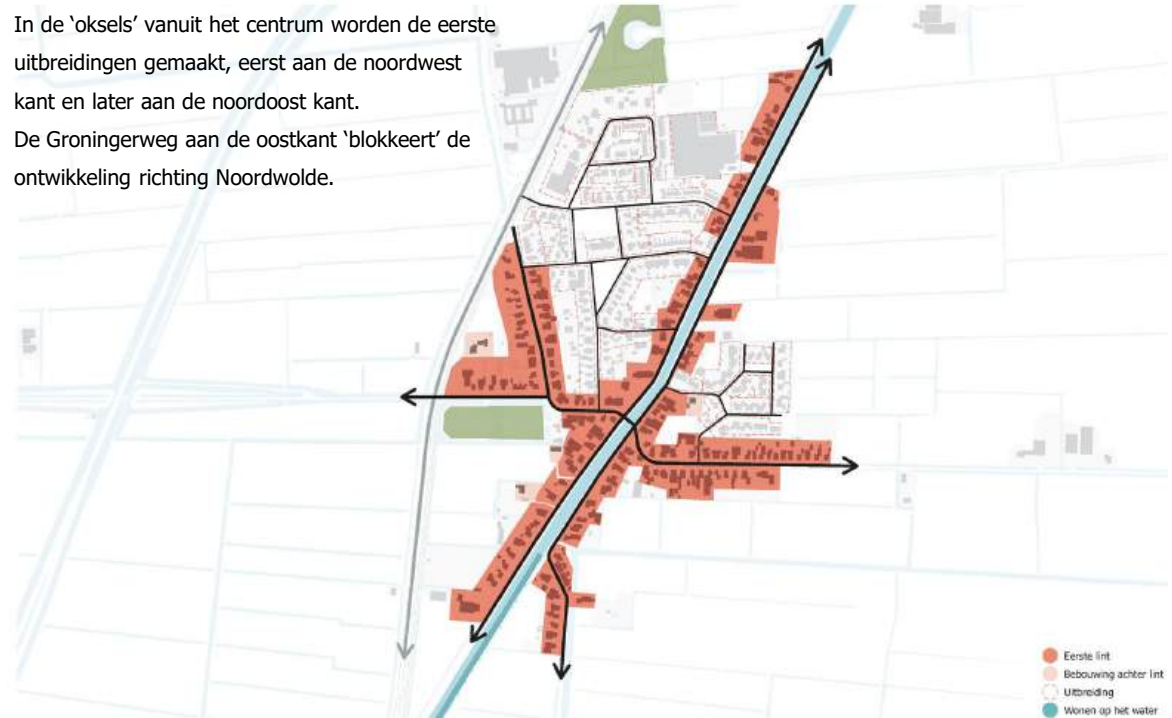
Ontwikkeling Zuidwolde in Topo-tijdreis; ontwikkeling langs Boterdiep, van noord-zuid en oost-west linten en inbreidingen



STRUCTUUR ZUIDWOLDE

Het dorp Zuidwolde heeft een bijzondere ontstaansgeschiedenis. Voordat het Boterdiep gegraven werd in de 17^e eeuw was het een lintdorp langs de route van Groningen-Zuidwolde-Noordwolde richting Bedum. De huidige Noordwolderweg en Beijumerweg zijn nog onderdelen van deze oorspronkelijke structuur. De richting van percelen en oude bebouwing zijn bepaald door deze structuur. Dat verklaart ook de 'afwijkende' richting van de oude bebouwing en oude boerderijen aan de rand van het dorp. Na het graven van het Boterdiep heeft het dorp zich ontwikkeld langs het Boterdiep en langs het nieuwe oost-west lint. De oorspronkelijke richting is te herkennen in de landschappelijke structuur (percelen- en waterstructuur) en in de situering van oude gebouwen (kerk) of boerderijen.

In de 'oksels' vanuit het centrum worden de eerste uitbreidingen gemaakt, eerst aan de noordwest kant en later aan de noordoost kant. De Groningerweg aan de oostkant 'blokkeert' de ontwikkeling richting Noordwolde.



BEBOUWING



 kern



 lintbebouwing



 uitbreidingen vanaf 1950



DORPSBIJENKOMST 1: VOORGESTELDE LOCATIES

Op basis van de dorpsanalyse, input van PBZ en gesprekken met de gemeente zijn op de eerste dorpsbijeenkomst 8 voorlopige mogelijke locaties gepresenteerd. Het betreft de locaties in onderstaand overzicht en kaart.

locatie	benaming
1	Boterdiep Westzijde
2	Beijumerweg
3	Oosterseweg (zz)
4	Oosterseweg (nz)
5	Kosterijland (oz)
6	Kosterijland (nz)
7	Noorwolderweg (Dierenasiel)
8	Boterdiep westzijde



DORPSBIJENKOMST 1: REACTIES VOORGESTELDE LOCATIES

Op de eerste bijeenkomst is door dorpsbewoners op de voorgestelde locaties gereageerd en later aanvullend via de mail.

In onderstaande tabel staat een korte samenvatting van de reacties met een voorlopige conclusie.

In de bijlage 'Feedback bewoners' worden de reacties per locaties meer gespecificeerd.

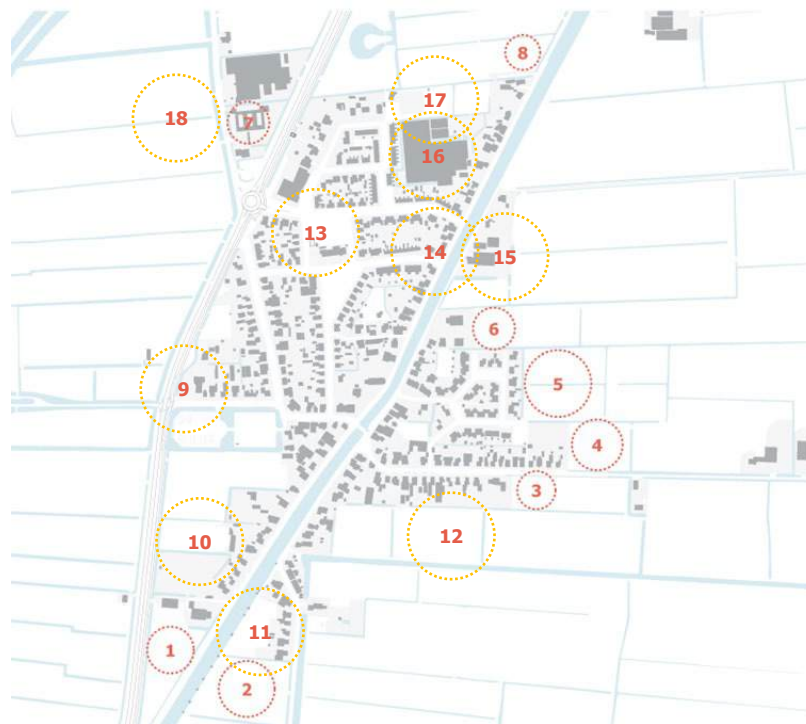
locatie	reacties	
1	Niet te verwerven (Ondanks zowel negatieve als aantal positieve reacties)	-
2	Zorg over dichtgroei openruimte tussen Zuidwolde en Groningen	-
3	Niet te verwerven (Zowel positieve als negatieve reacties)	-
4	Niet te verwerven (Ondanks vele positieve reacties)	-
5	Inbreuk op uitzicht en woongenot, maar ook vele positieve reacties	-/+
6	Inbreuk op uitzicht en woongenot, maar ook vele positieve reacties	-/+
7	Veel positieve reacties als geschikte locatie	+
8	Niet te verwerven (Zowel positieve als negatieve reacties)	-



DORPSBIJENKOMST 1: AANVULLEND GENOEMDE LOCATIES

Op en na de eerste bijeenkomst zijn door inwoners meerder locaties genoemd als mogelijke nieuwbouwlocatie. Hieronder volgen de genoemde locaties met daarbij de reactie en beoordeling of de locatie inderdaad een mogelijke optie is.

locatie	Aard en weging	
9	Locatie garagebedrijf – aangeboden; kans op verbetering dorpsentree	+
10	Land van Lanting – aangeboden; ontsluiting lastig , aantasting dorpsilhouet (gemeente), veel voor, veel tegen	-
11	Boterdiep – aangeboden; ontsluiting lastig, oriëntatie woningen niet logisch, niet logische in dorpsstructuur	-
12	2 ^e lint Oosterseweg (Laning) – idee; ontsluiting lastig, niet logische in dorpsstructuur	-
13	Locatie naast voormalige school – idee; te klein i.r.t. programma	-
14	Hoekbebouwing Boterdiep WZ-Schoolstraat – idee; verbetering uitstraling, geen extra woningen/programma	-
15	Boerderij Boterdiep OZ – idee; verbouwmogelijkheden, particulier eigendom	-
16	Eldorado – idee; bedrijf, verplaatsing niet reëel	-
17	Volkstuinen en aangrenzende locatie – idee; ontsluiting lastig, niet logische in dorpsstructuur	-
18	Nieuw lint aan Noordwolderweg – idee; goed idee voor toekomst	+/-



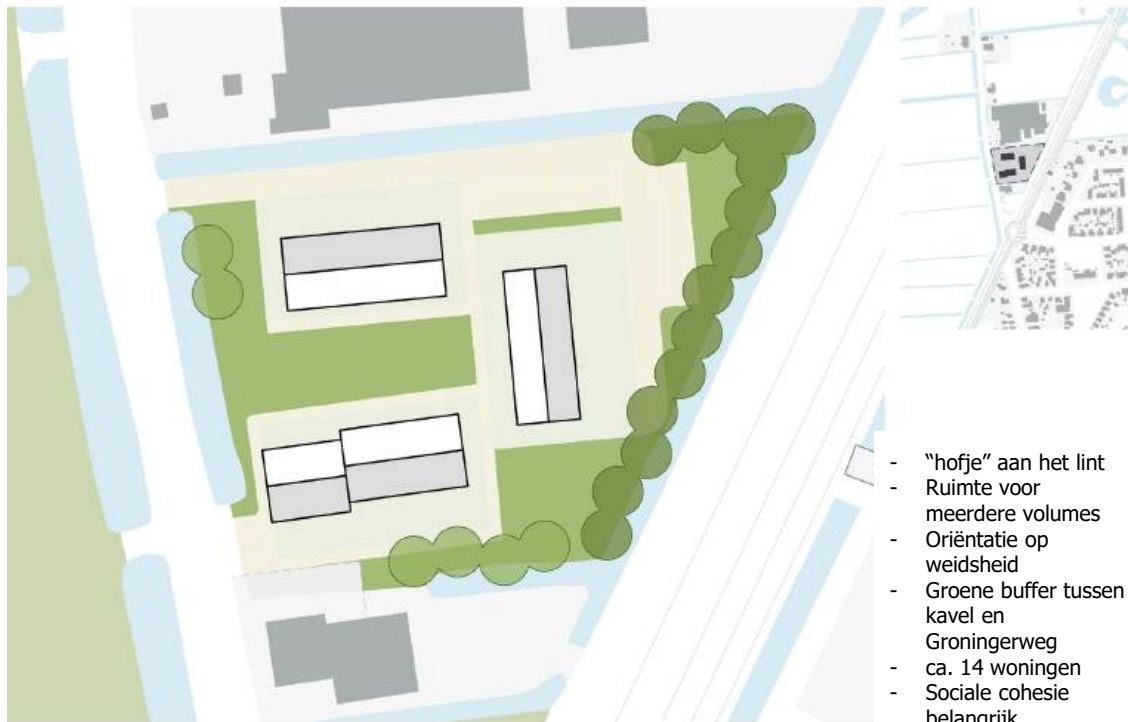
DORPSBIJENKOMST 2: 4 LOCATIES

Uit de dorpsanalyse, de eerste dorpsbijeenkomst en gesprekken met de stedenbouwkundige van de gemeente het Hogeland zijn er vier locaties stedenbouwkundig onderzocht. Doelstelling was eerst grip krijgen op gebouwtypologie, woningaantallen en mate van vrijheid of juist beperkingen voor de uitwerking. Daarnaast was het van belang om de dorpsbewoners beeldend mee te nemen in de mogelijkheden van de locaties. Ondanks dat de locaties Beijumerweg en Kosterijland kritisch beoordeeld werden door de bewoners is er toch voor gekozen om deze locaties uit te werken en te verbeelden. Op de 2^e dorpsbijeenkomst konden aanwezig de impact van de bouwvolumes beoordelen. Op de 2e dorpsbijeenkomst werd er door een groot deel de aanwezigen positief op gereageerd. Echter waren ook kritische geluiden te horen, zowel voor de Beijumerweg als Kosterijland.



NOORDWOLDERWEG –LOCATIE DIERENASIEL

De locatie Dierenasiel biedt enerzijds kans om het lint met woningbouw aan de Noordwolderweg een nieuwe impuls te geven en tegelijkertijd kans voor het creëren van een gevarieerde woonlocatie aan het open landschap. Aan de zuidzijde sluit de nieuwe, verspringende bebouwing aan op het naastliggende woonhuis. Samen met twee ondergeschikte “bijgebouwen” wordt een hof gevormd met een gezamenlijk binnentuin. De woningen zijn georiënteerd op het lint dan wel het hof. Richting de Groningerweg komt er een groene buffer. De invulling is niet vast en biedt ruimte voor meerdere invullingen mits aansluiting met het lint en de belendingen gerespecteerd worden. De bouwvolumes bieden plek voor ca. veertien woningen waarbij een mix van verschillende woningtypen mogelijk is, zowel in de huur als in de koop. Parkeren gebeurt op de kavel en wordt landschappelijk ingepast.



- “hofje” aan het lint
- Ruimte voor meerdere volumes
- Oriëntatie op weidsheid
- Groene buffer tussen kavel en Groningerweg
- ca. 14 woningen
- Sociale cohesie belangrijk

WESTERSEWEG –LOCATIE CAREXPERT ZUUR

De locatie Carexper Zuur vormt de entree van het dorp vanaf de Groningerweg ter plekke van de Westerseweg. De locatie is de start van het lint richting Boterdiep. Ontwikkeling van de locatie biedt een opwaardering van de entree van het dorp. De bestaande woning op de locatie staat in het lint en blijft gehandhaafd. De nieuwbouw wordt iets terug gerooid voor meer groen en waardering van het bestaande lint. Het volume ontwikkelt zich geschakeld naar achteren langs een rurale verbindingsweg waaraan ook geparkeerd wordt. De locatie wordt groen omzoomd langs de Groningerweg, enerzijds voor een groenere dorpsentree, anderzijds voor privacy in de tuinen.

Het geschakelde bouw volume biedt plek voor ca. vijf woningen. Parkeren gebeurt aan het achterpad en wordt landschappelijk ingepast.



KOSTERIJLAND

De locatie Kosterijland is enerzijds het achtererf van de boerderij aan het Boterdiep wz en anderzijds een logische uitbreiding van Kosterijland (de wegaansluiting is er al). Het voorgestelde bouwvolume is een "schuur" op het achtererf van de boerderij en wordt omzoomd door groen, net als de boerderij zelf. Echter hier mag zowel de bebouwing als het groen informeler, het is het achtererf. Het bouwvolume is nadrukkelijk een schuurvolume met dito uitstraling. De plaatsing op de kavel ligt niet exact vast (ruimte in westelijke richting), de groene ruimte richting Kosterijland is bewust gemaakt om een groene bufferzone te creëren. De ontsluiting gaat via Kosterijland, ook is er een voetgangers-fiets verbinding met het Boterdiep wz als extra verbinding met het dorp. Het schuurvolume biedt plek voor ca. zes woningen. Parkeren gebeurt op het achtererf en wordt landschappelijk ingepast.



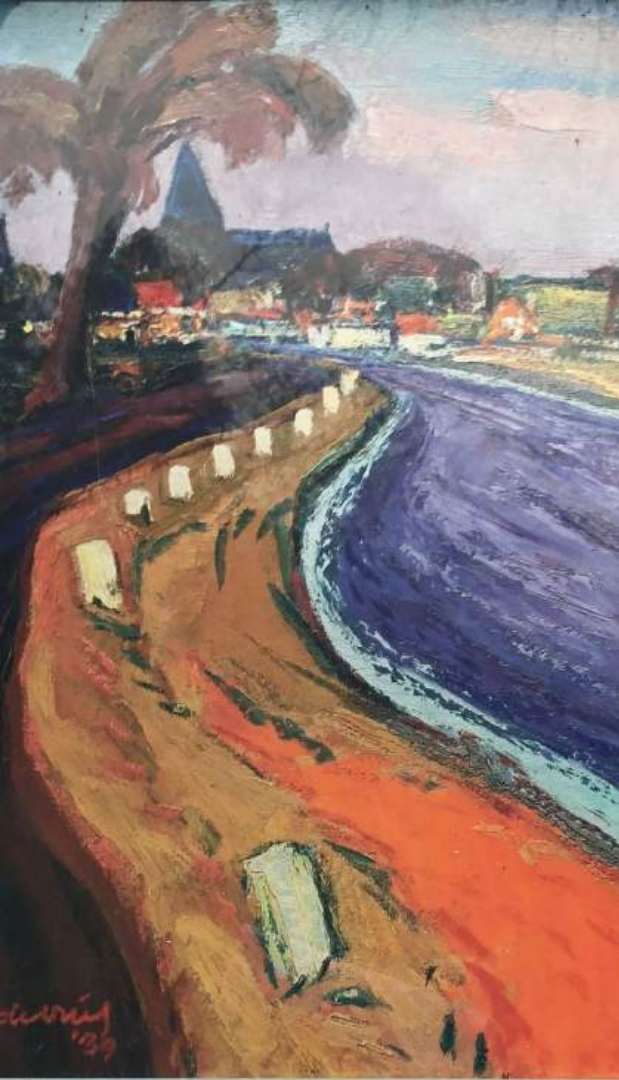
BEIJUMERWEG

De locatie Beijumerweg ligt in het open landschap tussen Zuidwolde en Groningen. Openheid en eigenheid zijn hier belangrijke aspecten. Een boerderijvorm als start of beëindiging van het lint, overeenkomend met de boerderijen als eindbebouwing van het lint aan het Boterdiep, is passend. Het volume is teruggedrooid om het zicht op het open landschap te versterken. De tuin is collectief en wordt omzoomd door een bomenrij, deze vormt de overgang naar het open groen.

Het boerderijvolume biedt plek voor ca. zes woningen en bestaat in zijn verschijningsvorm uit een duidelijk herkenbaar "voorhuis" met "stallen". Een los volume op het erf biedt ruimte voor individuele bergingen (schuur) en een gemeenschappelijke veranda. Parkeren gebeurt op het achtererf en wordt landschappelijk ingepast.



- boerderijtype (vast kader)
- "voorhuis met schuur"
- bergingen geclusterd achter op erf
- parkeren achter op het erf
- ca. 6 woningen



5

**ADVIES INVULLING
NIEUWBOUW-
LOCATIES**

ADVIES

Op basis van de dorpsanalyse, het ruimtelijk onderzoek, de gesprekken met en de feedback van de dorpsbewoners adviseren wij om de vier kansrijke locaties Dierenasiel, Zuur (Westerseweg), Kosterijland en Beijumerweg aan te wijzen als potentieel mogelijke locaties.

Wij adviseren het doorzetten van de ingezette koers op mogelijke aankoop, beoordeling door Provincie en nader onderzoek als het gaat om flora en fauna (Natuurwet), archeologie en de mogelijke aansluiting op de aanwezige infrastructuur.

Gezien de zorg van vele omwonenden van de locaties adviseren wij de ontwikkelingen per locatie in goed overleg met omwonenden te doen en de participatie met het dorp voort te zetten. Het overleg met het dorp tijdens deze studie was constructief, continuering lijkt een logisch vervolg. Ten slotte vraagt het aandacht om tegemoet te komen aan de wens vanuit het dorp om vooral de locatie te ontwikkelen voor de Zuidwoldenaren. Een traject met PBZ, 'voor het dorp, door het dorp' is in gang gezet.





A

BIJLAGE: FEEDBACK INWONERS PER LOCATIE

In deze bijlage worden kort en bondig de feedback van de bewoners op de voorgestelde kansrijke locaties weergegeven. Het betreft de feedback die gegeven is op de alle dorpsbijeenkomsten en via de mail.

FEEDBACK BEWONERS – LOCATIE DIERENASIEL

- over het algemeen positieve reacties op locatie
- goed bereikbaar (openbaar vervoer)
- positieve uitstraling op verbinding Zuidwolde-Noordwolde

- aandachtspunt is verbinding met dorp;
Groningerweg is 'harde' scheiding



FEEDBACK BEWONERS – CAREXPERT ZUUR

- over het algemeen positieve reacties op locatie



FEEDBACK BEWONERS – KOSTERIJLAND

- uitbreiding lijkt logische ontwikkeling (vervolg) Kosterijland 2
- verwachting omwonenden was/is rustig wonen in open natuurlijke ruimte
- angst voor waardedaling
- inbreuk woongenot en privacy
- onveiligheid voor kinderen neemt toe door intensiever verkeer
- aantasting zichtlijnen/uitzicht op landschap
- geen groenbuffer naar boerderij
- verbinding met dorp (Boterdiep Oostzijde) en relatie met boerderij



FEEDBACK BEWONERS – BEIJUMERWEG

- nieuwbouw mag mits laagbouw
- ruimte tussen Zuidwolde en Groningen wordt kleiner; dit is ongewenst
- inbreuk op vrije gevoel omgeving met natuur en water
- aantasting landelijk karakter (ook hoger schaalniveau)
- intensiever verkeer op Beijumerweg; overlast en onveiligheid
- aantasting woongenot woonbotenbewoners
- het lint start al met een (woon)boerderij
- bij bouwvolume in boerderijvorm op dorpsbijeenkomst 8 juli jl. positieve instemming



PROJECTNAAM

Locatieonderzoek Zuidwolde

OPDRACHTGEVER

Gemeente het Hogeland

PROJECTTEAM

Annemiek Visser

Martin Waslander

STATUS

Onderzoek en advies

DATUM

17 januari 2025

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

