

Locatiestudie

ZUIDWOLDE



gemeente
Het Hogeland

PBZ



21-11-2024 | Annemiek Visser & Martin Waslander





1

AGENDA



AGENDA

DORPSBIJENKOMST 3

1. Introductie en agenda (19.30 uur)
2. Stand van zaken 4 kansrijke locaties
3. Pauze (20.00 uur)
4. Voor het dorp, door het dorp
5. Afsluiting (21.00 uur)



LOCATIESTUDIE ZUIDWOLDE

WAT HEBBEN WE TOT NU TOE GEDAAN?

- Dorpsanalyse en verkennend locatieonderzoek
- Dorpsbijeenkomst 14 maart jl.
- Nieuwsbrief
- Reacties bewoners
- Overleg PBZ
- Trechters naar 4 kansrijke locaties
- Verkenning 4 locaties (stedenbouw, typologie en telmodel)
- Overleg stedenbouw Het Hogeland
- Dorpsbijeenkomst 8 juli jl. (aanvullende reacties bewoners)
- Gesprekken met eigenaren 4 locaties
- [Werkgroep Lang Leefbaar Zuidwolde is van start](#)



ZUIDWOLDE

GEWENST WOONPROGRAMMA: 15 – 20 WONINGEN

Doel is het creëren van doorstroommogelijkheden voor ouderen en mogelijkheden voor jongeren/starters

Daarom toevoeging van:

- 15 - 20 woningen waarvan:
 - 5-10 sociale huur; levensloopbestendig, multifunctioneel, starterswoningen (Wierden en Borgen)
 - ca. 10 woningen met nader in te vullen woonvorm



LOCATIESTUDIE ZUIDWOLDE

GLOBALE PLANNING (WAAR STAAN WE NU)

5 stappen:

- Dorpsbijeenkomst **1** (introductie, 1^e verkenning, feedback dorp, inbrengen aanvullende locaties door dorp), trechteren naar voorkeurlocaties (14 maart)
- Afweging locaties, stedenbouwkundige verkenning woonprogramma op deze meest realistische en kansrijke locaties (maart – juni)
- Dorpsbijeenkomst **2** (presentatie voorlopige resultaten, feedback dorp) (juli)
- Dorpsbijeenkomst **3** (presentatie kansrijke locatie(s), hoe verder) (november)
- Opstellen eindrapport met advies aan gemeente (november-december)





2

STAND VAN ZAKEN

LOCATIES

4 KANSRIJKE LOCATIES

Locatie Dierenasiel

Locatie Zuur

Locatie Kosterijland

Locatie Beijumerweg

LOCATIE DIERENASIEL

NOORDWOLDERWEG



LOCATIE DIERENASIEL

STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING



- "hofje" aan het lint
- sociale cohesie met dorp belangrijk
- ruimte voor meerdere volumes
- oriëntatie op weidsheid
- groene buffer tussen kavel en Groningerweg
- ritme in lint is belangrijk (aanzet)
- relatieve vrijheid voor invulling
- ruimte voor mix koop- en sociale huurwoningen
- ca. 14 woningen

LOCATIE DIERENASIEL

REACTIES OMWONENDEN (OP BIJeenKOMSTEN EN VIA DE MAILS)

Feedback

- 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



LOCATIE DIERENASIEL

OVERLEG EIGENAAR

Overleg is gaande, positieve intentie maar (nog) geen concrete toezeggingen of afspraken



LOCATIE CAREXPERT ZUUR

WESTERSEWEG



LOCATIE CARXPERT ZUUR

STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING



- behoud vrijstaande woning in het lint
- verbeteren aanzicht entree Zuidwolde
- vergroening en minimaliseren verharding
- geschakeld volume wat vrijer op de kavel
- kop teruggerooid in lint
- ca. 5 woningen

LOCATIE CAREXPERT ZUUR

REACTIES OMWONENDEN

Feedback

- over het algemeen positieve reacties op locatie



LOCATIE CAREXPERT ZUUR

OVERLEG EIGENAAR

Eigenaar is zelf ontwikkeling gestart met participanten

(Info volgt straks bij onderdeel 4 'voor het dorp, door het dorp')



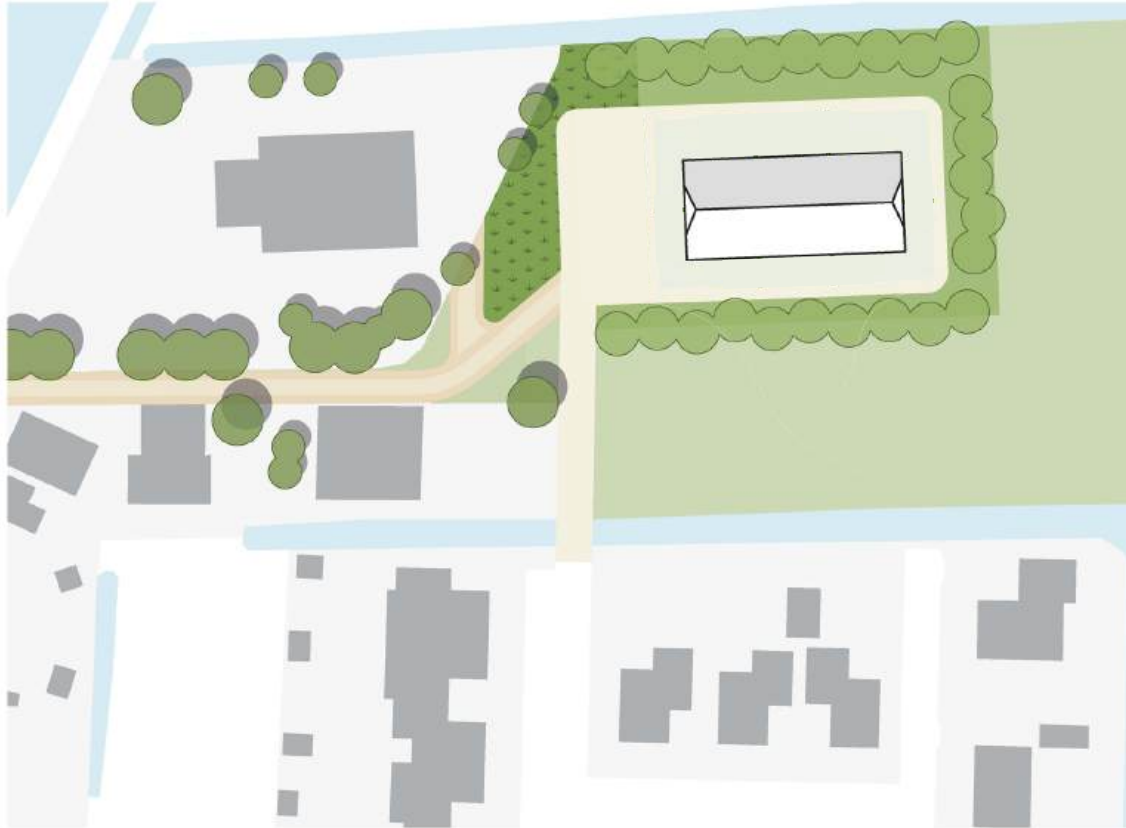
LOCATIE KOSTERIJLAND

KOSTERIJLAND



LOCATIE "KOSTERIJLAND"

STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING



- "erfwonen"
- schuurvolume passend bij boerderij (vast kader)
- wonen aan alle zijden (rug-aan-rug-woningen bijvoorbeeld)
- groene buffer tussen volume en Kosterijland
- behoud van uitzicht op landschap
- ontsluiting via Kosterijland
- ca. 6 woningen

LOCATIE KOSTERIJLAND

REACTIES OMWONENDEN

Feedback

- 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



LOCATIE KOSTERIJLAND

OVERLEG EIGENAAR

Overleg is gaande, positieve intentie maar (nog) geen concrete toezeggingen of afspraken.

Gemeente is in gesprek over aankoopvoorwaarden.



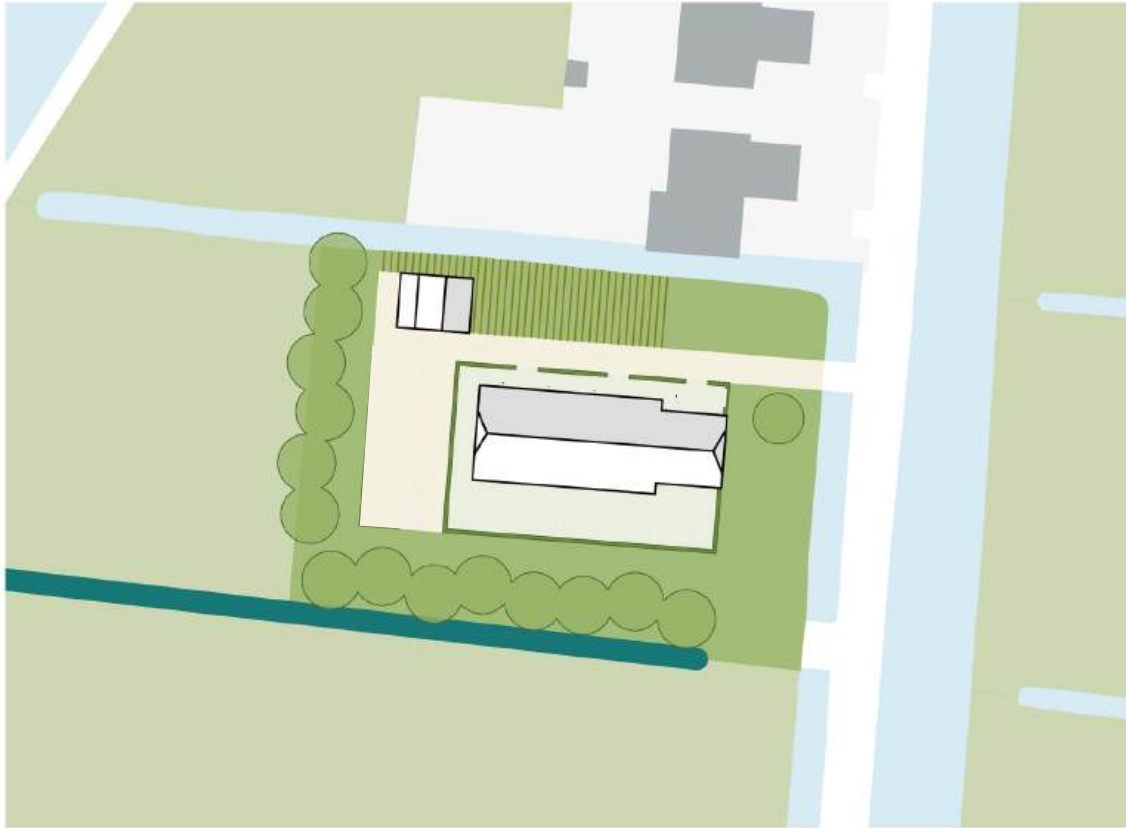
LOCATIE BEIJUMERWEG

BEIJUMERWEG



LOCATIE BEIJUMERWEG

STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING



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

LOCATIE BEIJUMERWEG

REACTIES OMWONENDEN

Feedback

- 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



LOCATIE BEIJUMERWEG

OVERLEG EIGENAAR

Overleg is gaande, positieve intentie met concrete toezeggingen maar nog geen afspraken.

Gemeente is in gesprek over aankoopvoorwaarden.



4 KANSRIJKE LOCATIES

WAT MOET ER NOG?

- KAW schrijft eindrapport met advies over de 4 locaties
- Provincie kijkt naar 3 locaties buitengebied (Locatie Zuur in het dorp) en geeft oordeel
- Vervolg overleg eigenaren
- Gemeente Het Hogeland besluit welke locaties verder onderzocht gaan worden
- Ruimtelijke procedures en vervolgonderzoeken voor realisatie woningbouw door gemeente

- Parallel ontwikkeltraject werkgroep nieuwbouw en initiatiefnemers uit het dorp, deels in samenwerking met Wierden en Borgen

- Nieuwsbrief





3

PAUZE



4

**VOOR HET DORP,
DOOR HET DORP**



VOOR HET DORP, DOOR HET DORP

WERKGROEP NIEUWBOUW, CPO, INITIATIEFNUMERS VANUIT HET DORP

- Hoe kan het dorp of u aanhaken?
(door Nico Schutte)
- Wat is CPO en wat kan dat betekenen voor Zuidwolde?
(door Sharla Oostra van KUUB)
- Vallen en opstaan, een persoonlijk verhaal van een CPO-traject
(door Robert Oldegarm)
- Wat gebeurt er op locatie Zuur
(door Harry Zuur)
- Wat wil Matti Blok realiseren in Zuidwolde?
(door Matti Blok)





5

AFSLUITING

PROJECTNAAM

Locatiestudie Zuidwolde

OPDRACHTGEVER

Gemeente het Hogeland

PROJECTTEAM

Annemiek Visser
Martin Waslander

STATUS

Studie

DATUM

21-11-2024

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Schiedamsedijk 40 3011 ED ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

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

21 november 2024 | locatiestudie Zuidwolde



Koöperatieve
Architecten
Werkplaats