

RUIMTE ZAT IN DRENTSE DORPEN

ONDERZOEK NAAR
VERDICHTING IN EN OM
DORPEN, MET KWALITEIT

in opdracht van
Provincie Drenthe





Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

Het voorliggende onderzoek is
uitgevoerd door:

Niels van Schaik

Matthijs Koch

Jeroen Drewes

Nathalie Semplonius

Rasmus van Overhagen

Freek Voetman

Maddi Ketelaars

Esther Weaver

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN





1. WOORD VOORAF	4
2. SAMENVATTING	7
3. MAATSCHAPPELIJKE CONTEXT	9
4. ANALYSE	12
5. OPGAVEN EN KANSEN	23
6. KWALITATIEF VERDICHTEN	27
7. QUICKSCAN GEBIEDEN	34
8. DOORKIJK NAAR DE POTENTIE	55
9. ERFDELEN EN WONINGSPLITSING	60
10. PERSPECTIEF VOOR DRENTSE DORPEN	63
A. BIJLAGE STAPPENPLAN DORPSWOONPLAN	71

1

WOORD VOORAF

VOORAF

Dit onderzoek is bedoeld als inspiratie, om te laten zien wat mogelijk is in het bouwen van woningen binnen en aan de randen van dorpen. De bedoeling is nieuw perspectief te bieden aan inwoners en beleidsmakers: er is meer mogelijk in Drentse dorpen.

Maar niet alles is overal mogelijk. Het beleid van de Provincie Drenthe is leidend. De grootste kansen liggen op de plekken waar een woningbouwontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit versterkt en voldoet aan een maatschappelijke behoefte. Dit onderzoek is daarmee geen beleid van de Provincie Drenthe.



RUIMTE ZAT IN DRENTSE DORPEN

De roep om nieuwe woningen wordt steeds luider. De politieke discussie over het 'hoe' lijkt zich er op te richten of dit inbreiding óf uitbreiding moet zijn. Dat is echter niet de juiste vraag. Om aan de huidige woonbehoefte te voldoen moet het beste van beide worden benut.

Zorgwekkend is de focus op grote aantallen en uitbreidingen als enige uitweg. De focus daarop in combinatie met een doorgaande vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunding zorgt ervoor dat de leefbaarheid in de Drentse dorpen meer en meer onder druk staat. Steeds minder dorpen hebben nog een school en een supermarkt.

Op het eerste gezicht is daarmee de roep om een 'straatje erbij' een goede bijdrage aan het perspectief en de leefbaarheid van deze dorpen. Dat moet echter niet doorslaan in het rücksichtsloos weilanden volbouwen.

Wanneer we echter met respect voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap én de dorpen de plekken die er zijn binnen de dorpen en aan de randen

aanpakken komen we tot een waardevolle bijdrage die veel groter is dan alleen dat straatje erbij. Die ruimte binnen in en om de dorpen is er ook.

Het systematisch opzoeken en zorgvuldig invullen van beschikbare ruimte draagt dan niet alleen bij aan het oplossen van het woningtekort, door het beter benutten van bestaande bouw, maar levert daarbij een niet te onderschatten bijdrage aan de leefbaarheid van dorpen, het in stand houden van naoberschap en voorzieningen en draagt bij aan het versterken van de Drentse (ruimtelijke) kwaliteit.

In dit onderzoek belichten we verdichting in Drenthe zowel kwalitatief als kwantitatief. We verkennen hoe verdichting in en om Drentse dorpen kan bijdragen aan de leefbaarheid. Door middel van quickscans van representatieve dorpen onderzoeken we de totale kwantitatieve potentie.

Daarnaast onderzoeken we twee vormen van het beter benutten van bestaande bouw, namelijk

woningsplitsing en erfdelen, apart in hoofdstuk negen.

We onderzoeken een theoretische potentie. Het vinden en succesvol gebruiken van die plekken kan alleen in samenspraak met het dorp en binnen heldere kaders vanuit gemeente en provincie.

2

SAMENVATTING

SAMENVATTING

Ruimte zat in Drentse dorpen – Verdichting met kwaliteit als kans

Drentse dorpen staan voor een uitdaging: het woningtekort groeit, terwijl de leefbaarheid onder druk staat door vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunding. De klassieke tegenstelling tussen inbreiding en uitbreiding biedt geen oplossing. Beide is nodig. Dit onderzoek laat zien dat er binnen de dorpen nog volop ruimte is om slim en met kwaliteit te verdichten, zonder het landschap en de dorpsse structuur aan te tasten.

Kansen voor wonen en leefbaarheid

Uit een quickscan van diverse dorpstypen blijkt dat er realistisch potentie is voor 2.300 nieuwe woningen, (zie p.56/57).

Daarnaast is er door middel van erfdelen en woningsplitsing respectievelijk 5.000 en 5.700 realistische potentie op kortere termijn (zie p.61/62). Opgeteld zijn dit 13.000 woningen. Deze toevoegingen in en om de dorpen dragen niet alleen bij aan het woningaanbod, maar versterken ook de sociale samenhang en de economische basis van dorpen.

Drie strategieën staan centraal:

A. Herbestemmen: Het benutten van leegstaande panden zoals oude boerderijen, winkels en schuren.

B. Invullen van lege plekken: Slimme toevoegingen binnen de bestaande structuur, passend bij het karakter van het dorp.

C. Herstellen van de dorpsrand: Zorgvuldig afronden van de dorpen naar het omliggende landschap, zonder wildgroei.

Dorpsgericht bouwen, maatwerk nodig

Drenthe kent verschillende dorpstypologieën: esdorpen, kanaaldorpen en wegdorpen. Elk type vraagt om een eigen benadering. In kleinere dorpen ligt de nadruk op herbestemming en bescheiden toevoegingen. Grotere dorpen bieden ruimte voor meer woningen, mits zorgvuldig ingepast. Cruciaal is dat het dorp zelf een actieve rol speelt in de planvorming. Dorpsbewoners weten als geen ander welke ingrepen de leefbaarheid versterken en welke voorzieningen nodig zijn.

Brede welvaart als uitgangspunt

Wonen is meer dan stenen stapelen. Goede woningbouw draagt bij aan brede welvaart: nabijheid van voorzieningen, behoud van sociale structuren en een leefomgeving die gezondheid en welzijn ondersteunt. In Drenthe zien we dat vooral kleine en middelgrote dorpen kampen met het verdwijnen van voorzieningen. Gericht bouwen helpt om de basis onder scholen, winkels en zorgvoorzieningen te behouden.

Van visie naar uitvoering

De in totaal ongeveer 13.000 toe te voegen woningen zijn geen druppel op de gloeiende plaat, maar een kans om dorpen toekomstbestendig te maken. Door inbreiding te koppelen aan dorpsvisies en gebiedsgericht maatwerk, kan elke toevoeging bijdragen aan de versterking van Drentse dorpen. Dit onderzoek biedt gemeenten en dorpen een kader om die opgave integraal op te pakken.

Drenthe is zuinig op haar ruimte – laten we dat slim benutten.

3

MAATSCHAPPELIJKE CONTEXT

INBREIDING OF UITBREIDING HAND IN HAND

We leven in een bijzondere tijd. Terwijl de natuurlijke ontwikkeling een bevolkingskrimp inzet, met een toenemende vergrijzing, stijgen de inwoneraantallen in Drenthe de laatste jaren flink onder druk van een toenemende, vooral binnenlandse migratie¹.

'Procyclisch economisch beleid', waarbij versterkt wordt wat al sterk is, leidde in de jaren daarvoor tot een versnelde groei in de Randstad en een dreigende krimp in grote delen, meer aan de randen van Nederland. Zie als voorbeeld figuur één, met de Rijksinvesteringen per inwoner voor de G4 afgezet tegen de voormalige krimpregio's.

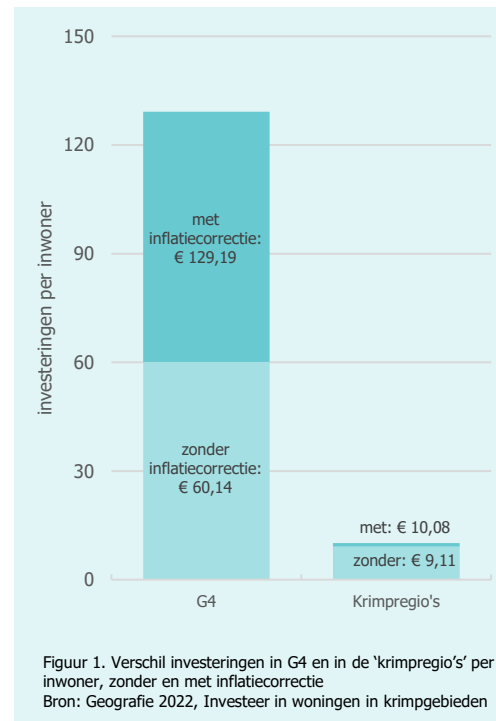
Alsof het alleen een natuurkracht was en niet ook een politieke keuze anticepeerden veel provincies en regio's op een toekomst met veel minder inwoners en voorzieningen. Op kleiner schaalniveau deden veel regio's daaraan mee, door te kiezen voor investeringen en voorzieningen in centrumkernen en vernieuwing in kleine dorpen achterwege te laten.

Het paradigma ontstond dat voorzieningen en ook woningen vooral in grotere kernen geconcentreerd

moeten worden om te voorkomen dat in de situatie van bevolkingskrimp voorzieningen als winkels en scholen helemaal zouden verdwijnen uit dorpen. Dit leidde ertoe dat in veel gevallen kleine dorpen helemaal op slot werden gezet, ook op het gebied van woningbouw.

Voor ouderen was doorstromen naar een geschikte woning in het eigen dorp bij gebrek aan geschikte woningen vaak geen optie. Mensen moesten verhuizen naar een voorzieningenkern, waar de zorg geregeld kon worden. Hiermee werd de informele zorg van burens en familie afgebroken en daarmee werd een grotere aanspraak op de formele zorg gedaan, met bijbehorende maatschappelijke kosten.

Het gevolg is ook dat veel oudere mensen bleven zitten in hun minder geschikte woning, waardoor er geen doorstroom ontstond die plek bood aan jongeren om in hun eigen dorp een woning te vinden. De ontgroening werd versterkt. Door ontgroening, vergrijzing en verdunning in combinatie met niet bouwen, werd de mogelijke krimp waarheid, versterkt en versneld.



¹ De bruto cijfers worden vertekend door de uitstroom uit AZC's, maar ook zonder deze migratie is de trend sterk positief

INBREIDING OF UITBREIDING HAND IN HAND

Studies en boeken zoals 'Elke regio telt' (Rli, ROB en RVS) en 'Een klein land met verre uithoeken' (Floor Milikowski) hebben bijgedragen aan een verandering in denken over de verdeling van bestuurlijke aandacht en vooral van welvaart over Nederland. Een verandering die overigens nog lang niet afgerond is. Kijk bijvoorbeeld naar de investeringen en subsidies in mobiliteit, woningbouw en cultuur en de scheefheid die daarin naar voren komt, niet alleen absoluut maar ook relatief per inwoner. Toch wordt er hard gewerkt aan het herstellen van een basisniveau aan brede welvaart voor elke plek in Nederland.

Ondertussen is de woningnood het leidende thema in ruimtelijk Nederland. De zorg is nu of we wel voldoende kunnen bouwen om iedereen een huis te kunnen geven. En juist dat is de afgelopen vijftien jaar te weinig gebeurd.

Met de Drentse woonagenda's van 2020 en 2024 is er prioriteit gegeven aan het weer opstuwen van de woningproductie in Drenthe. Dat is naast een

locatievraag (waar?) vooral ook een organisatievraag (hoe?), want veel ambtelijke capaciteit is verloren gegaan in de periode van te weinig bouwen.

Toch is ook de vraag waar woningen moeten komen, een belangrijke om te stellen. Er is namelijk langzaam maar zeker een stammenstrijd gaande over of we beter binnenstedelijk of buitenstedelijk kunnen bouwen, zoals bleek bij de vaststelling van de nieuwe Drentse Woonagenda eind 2024. In Drenthe willen we als KAW graag een genuanceerder standpunt innemen over waar de 16.200 woningen t/m 2030 en de 45.000 woningen op termijn moeten komen.

Drenthe is zuinig op haar buitengebied; de natuur, de landbouwgronden en beekdalen. Maar Drenthe is ook zuinig op de kwaliteit van de dorpen en de historische structuren binnen de bebouwde kom. Provinciale sturing op wonen richtte zich in het verleden vooral hierop. Communicatie en vooral het gebrek hieraan, leiden tot het beeld dat niks mogelijk is in het buitengebied.

De kunst is om inpassingen, binnen en buiten de dorpen, een aanwinst te laten zijn voor Drenthe. Niet alleen in woningaantallen, maar ook in de ruimtelijke kwaliteit bij de inpassing van deze woningen. Op die manier kan - als er geen uitbreidingsruimte meer binnen het dorp is - een 'straatje erbij' zodanig uitgevoerd worden dat het de bestaande kwaliteiten en structuren versterkt en verbetert, en niet slechts nieuwe 'witte schimmel' aan de rand van een dorp is.

Met het voorliggende onderzoek gaan we op zoek naar welke plekken de moeite waard zijn verder te onderzoeken, en wat het betekent om een kwalitatief goede inpassing te doen, binnen de dorpen, maar ook aan de rand van het dorp.

Wat we bewust overslaan is de potentie van de wijken in grotere steden en dorpen. Dit is in 'Ruimte zat in de Stad' (KAW, 2020) al onderzocht en aangetoond. Voorliggend onderzoek is nadrukkelijk bedoeld als aanvulling hierop in de Drentse context in dorpen.

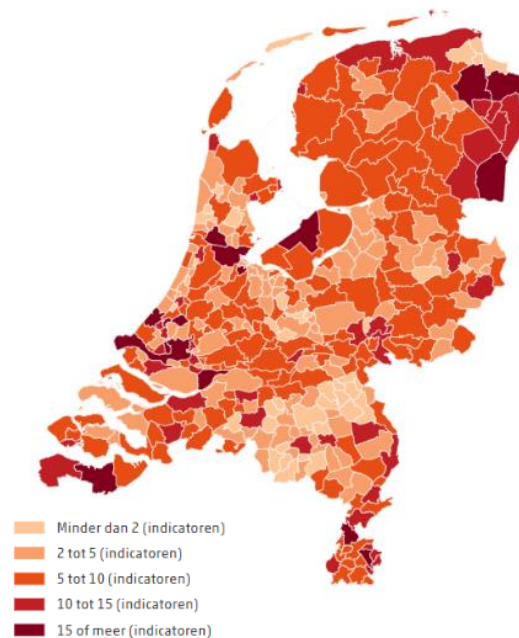
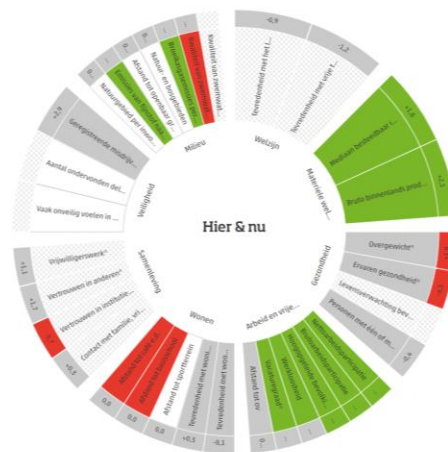
4 **ANALYSE**



BREDE WELVAART

CBS heeft in 2022 brede welvaart getoetst aan een 42-tal indicatoren. De provincie Drenthe scoort relatief slecht op deze toets. Brede welvaart 'hier en nu' gaat over de kwaliteit van leven en de omgeving waarin mensen leven. Dit gaat over het ervaren van welzijn, materiële welvaart, gezondheid, arbeid en vrije tijd, wonen, samenleving, veiligheid en milieu. Kijkend naar de 'waaier' aan indicatoren, zien we dat de provincie Drenthe vooral slecht scoort op indicatoren die te maken hebben met nabijheid van voorzieningen (scholen en cafés), tevredenheid met de woonomgeving, gezondheid (overgewicht en ervaren gezondheid) en vertrouwen in instituties.

De data-analyse in dit hoofdstuk geeft een gedetailleerder beeld van waar verschillende processen die de brede welvaart beïnvloeden zich afspelen. De trends in de data op de schaal van heel Drenthe geven aan in welke gebieden de dorpen het meest onder druk staan. Hierna zullen we inzoomen op verschillende verschijningsvormen van de dorpen om te onderzoeken wat passende ingrepen zouden kunnen zijn.



Figuur 2. Indicatoren onderaan de ranglijst brede welvaart 'hier en nu'.
Bron: CBS 2022

DE DRENTSE DORPEN

In de provincie Drenthe zijn in totaal 216 kernen. Vier van deze kernen zijn aangemerkt als steden. In totaal zijn er acht kernen met meer dan 5.000 woonadressen. Assen is de grootste stad met ruim 33.000 woonadressen.

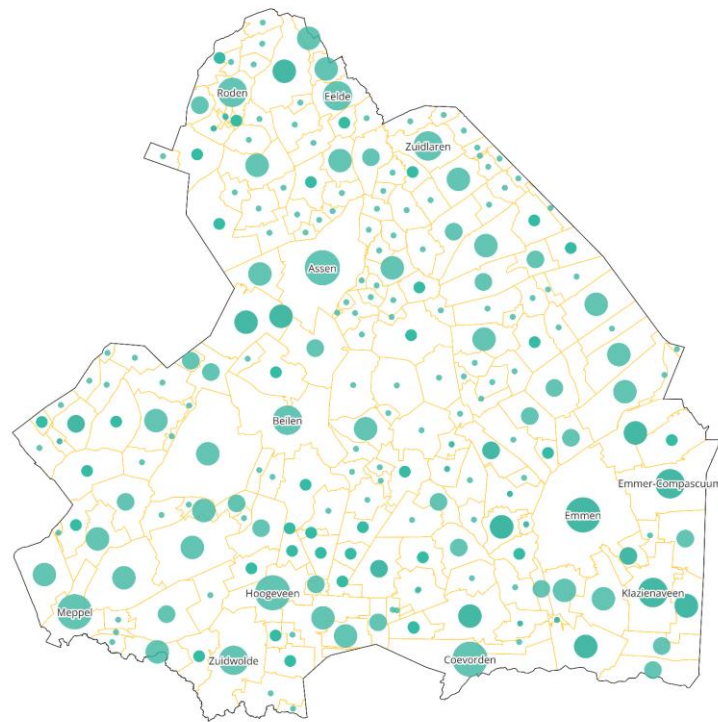
De kleinste plaats in de provincie is het buurtschap Geelbroek met slechts vier woonadressen.

De meeste kernen (117) vallen binnen de categorie met minder dan 250 woonadressen. In de hoogste twee categorieën (>2500 woningen) vallen twaalf kernen. De overige plaatsen zijn redelijk gelijk verdeeld over de middelste drie categorieën.

In het onderzoek zullen de plaatsen met meer dan 7500 woonadressen niet worden meegenomen. Het gaat hierbij om: Assen, Emmen, Hoogeveen, Meppel en Coevorden. In het onderzoek Ruimte Zat in de Stad is reeds besproken hoe verdichting kwalitatief kan bijdragen aan deze steden.

LEGENDA

Aantal woningen



Figuur 3. Plaatsen in Drenthe naar grootte

VERGRIJZING

Op de kaart hiernaast is gekeken naar de ontwikkeling van de vergrijzing.

Vergrijzing zien we over de laatste tien jaar breed optreden door de hele provincie. Zowel in de veenkoloniën rond Emmen zien we vergrijzing, maar ook in het esdorpenlandschap rond Assen treedt veel vergrijzing op. Wanneer er sprake is van vergrijzing verandert de vraag naar voorzieningen. Bepaalde voorzieningen, zoals scholen komen onder druk te staan, terwijl de vraag naar gezondheidsvoorzieningen stijgt. Ook wordt de beroepsbevolking kleiner, waardoor het moeilijker is voorzieningen draaiende te houden.

Daarnaast zorgt vergrijzing voor een veranderende woonvraag. Doordat zorg zo veel mogelijk bij mensen thuis plaatsvindt moeten woningen hiervoor geschikt gemaakt worden of moet er voldoende aanbod zijn van levensloopbestendige woningen.

LEGENDA



Op veel plekken is echter ook vergroening te zien, dat betekent vaak dat er gezinnen komen wonen die kinderen meenemen. Door woningen in grote en kleine dorpen te bouwen wordt bijgedragen aan een vitaal platteland, ook in de toekomst.



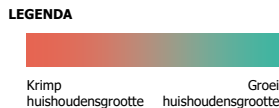
Figuur 4. Vergrijzing en vergroening in Drenthe

HUISHOUDENSVERDUNNING

Op de kaart hiernaast is gekeken naar de ontwikkeling van de grootte van huishoudens.

We zien een mix van huishoudensverdunning en groei van de huishoudensgrootte. Groei van Huishoudensgrootte is zichtbaar in de buitengebieden en huishoudensverdunning treedt meer op in de (sub)-stedelijke gebieden. Zoals ook op de vorige pagina is aangegeven ontstaat de groei van huishoudensgrootte ook door de instroom van nieuwe gezinnen van buiten Drenthe.

De huishoudensverdunning is een bedreiging voor de basis onder voorzieningen, want minder klanten is minder omzet voor bijvoorbeeld een lokale supermarkt. Tegelijkertijd is het ook een kans om bestaande bebouwing beter te benutten. Door efficiënter gebruik te maken van bestaande woningen kunnen extra woningen worden gerealiseerd zonder het dorpsgezicht aan te tasten.



Figuur 5. Huishoudenskrimpen – groei in Drenthe

VOORZIENINGENKERNEN EN BASISKERNEN

De kaart hiernaast toont de dorpsgroottes en de hoeveelheid voorzieningen binnen een zeshoekig grid van 1km x 1km. We zien hier dat de meeste middelgrote dorpen (100-2000 inwoners) enkele basisvoorzieningen (1-10 voorzieningen) hebben. In verschillende dorpen staan deze voorzieningen onder druk, doordat er sprake is van huishoudensverdunding en vergrijzing, zoals te zien is op de kaarten hiervoor. Dit speelt bijvoorbeeld in het westen van Drenthe. Huishoudensverdunding, de uitstroom van jongeren en vergrijzing zijn onder andere oorzaken van het onder druk staan van deze voorzieningen. Juist op plekken waar weinig of geen voorzieningen meer in het dorp zijn, is bereikbaarheid van voorzieningen in naburige dorpen extra belangrijk.

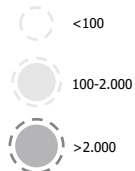
In deze kaart zien we ook het treinnetwerk in de provincie. Enkele grote dorpen in het oosten van de provincie zijn ver verwijderd van aansluitingen op het treinnetwerk. Bereikbaarheid is van belang bij het toevoegen van nieuwe woningen. De komst van de Nedersaksenlijn kan hierin een ondersteunende rol spelen.

LEGENDA

Aantal voorzieningen



Inwoners



Spoor
Station

Figuur 6. Kerngrootte en dichtheid van voorzieningen



DORPSTYPOLOGIEËN

Drenthe wordt gekarakteriseerd door verschillende landschapstypen. De oorsprong hiervan is het verschil in de bodem: zand en veen. Deze ondergrond bepaalde op welke plekken het goed wonen was en welke economische activiteit kon plaatsvinden. De bodem was (en is nog steeds) bepalend voor de structuur van deze dorpen en dat zien we nog steeds terug in de verschillende dorpstypen. Grofweg zijn drie groepen dorpstypen te onderscheiden: de dorpen binnen het esdorpenlandschap, de veenkoloniën en de randveen- en laagveenontginningsdorpen: de wegdorpen. De verschijningsvorm van elk van deze dorpen schept, onder andere samen met de grootte van het dorp, de randvoorwaarden voor mogelijkheden tot uitbereiding van de dorpen.

De dorpen op het veen zijn van oudsher armer. Een van de manieren om segregatie tussen de dorpen beperkt te houden is door juist in de dorpen op het veen te zorgen voor kwalitatieve toevoegingen. Tegelijkertijd is het van belang de historische esdorpen op het zand te onderhouden en versterken. Daarmee zorgen we ervoor dat alle typen dorpen vitaal en veerkrachtig blijven.

LEGENDA

Landschapstype per dorp

woonplaats

Esdorpen

Landschapstypen

Esdorpenlandschap

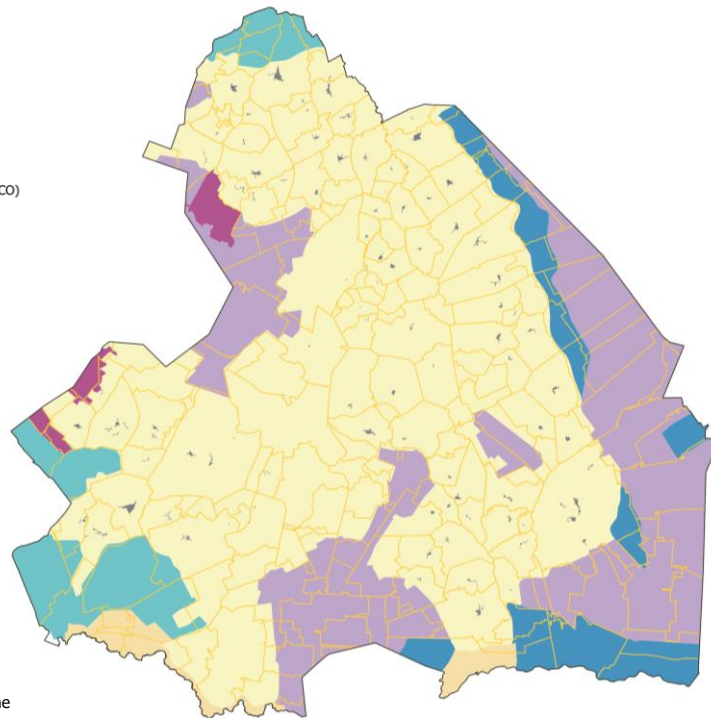
Esgehuchtenlandschap

Landschap van de koloniën van Weldadigheid (UNESCO)

Veenkoloniën

Wegdorpenlandschap van de laagveenontginning

Wegdorpenlandschap van de randveenontginning



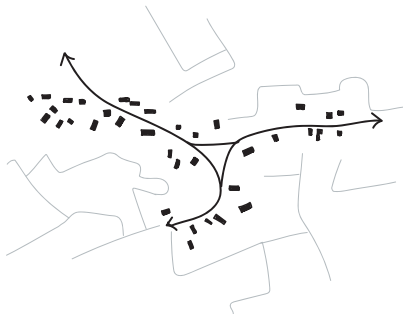
Figuur 6. Dorpen naar landschapstype in Drenthe

TYPOLOGIEËN VAN DE DRENTSE DORPEN

De dorpen in de verschillende landschapstypen hebben een andere vorm en ontstaansgeschiedenis. De ruimtelijke vorm en de mogelijkheden tot uitbreiding zijn daardoor zeer verschillend. We onderscheiden drie verschillende typen dorpen.

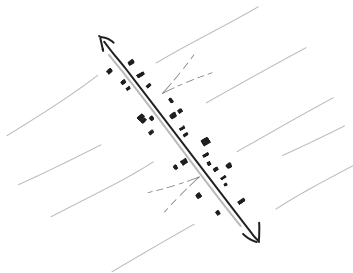
ESDORPEN

De esdorpen zijn de oudste dorpen van Drenthe die zijn gevormd op of aan de rand van de zandgronden. Esdorpen bestaan traditioneel uit bij elkaar gelegen boerderijen met 'essen' als akkers.



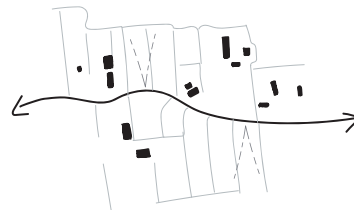
KANAALDORPEN

De dorpen op het veen (de veenkoloniën) zijn ontstaan vanaf de 18^e eeuw toen op grote schaal veen werd afgegraven ten behoeve van de turfwinning. De efficiënte lineaire dorpsstructuren, zich uitstrekkend langs het kanaal waarlangs de turf werd verscheept, zijn hier vandaag de dag nog het resultaat van.



WEGDORPEN

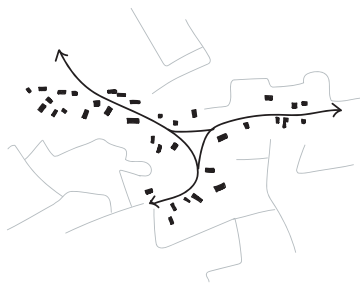
De dorpen die ontstaan zijn op de rand van het hoogveen zijn ook een resultaat van de turfwinning, maar zijn gegroeid rondom een centrale weg. De verkaveling volgt de structuur van de ondergrond meer dan in kanaaldorpen en is kleinschaliger.



ESDORPEN STRUCTUUR

Esdorpen zijn gevormd aan de rand van zandgronden, op de overgang tussen lager liggende natte weides en hogere en drogere akkers. Deze akkercomplexen net buiten het dorp worden essen genoemd, waaraan de dorpen hun naam ontleen. Sommige van deze dorpen zijn al in de Middeleeuwen gevormd. Kenmerkend voor een esdorp is de brink, die een centrale functie vervulde als bijvoorbeeld marktplaats of plek waar het vee werd samengedreven. Esdorpen worden dan ook wel brinkdorpen genoemd. De bebouwing bestaat voornamelijk uit dichtbij elkaar gelegen boerderijen.

Afgebeeld dorp: Zeegse

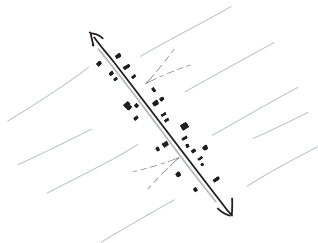


Beeld: Google Streetview

KANAALDORPEN STRUCTUUR

De structuur van de dorpen van de veenkoloniën is gevormd door de wijze van ontginning van de dorpen. Percelen en bebouwing staan dwars op de kanalen waarover de gewonnen turf werd verscheept. Het veen werd systematisch afgegraven vanaf de 18^e eeuw toen armen en daklozen uit onder andere de Randstad werden verplaatst naar de Koloniën van Weldadigheid. Karakteristiek voor deze kanaaldorpen is de doorkijk op het open landschap. Deze zichtassen zijn waardevol voor het dorp en moeten zoveel mogelijk worden behouden. Ook komen we nog kleine stukken land met bebossing tegen.

Afgebeeld dorp: Annerveenschekanaal

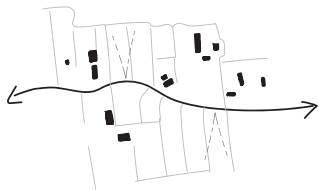


Beeld: Google Streetview

WEGDORPEN STRUCTUUR

Wegdorpen vinden we met name bij randveenontginningen. Bij randveenontginningen werd turf aan de rand van het hoogveenpakket gewonnen. De dorpen hebben een kleinschalige, onregelmatige opzet met langgerekte bebouwingslinten met dwars daarop een smalle opstrekkende verkaveling. De centrale as wordt gevormd door de weg, waarlangs zich boerderijen bevinden. In tegenstelling tot de kanaaldorpen werd de turf van het randveen minder snel en systematisch afgegraven in de wegdorpen en er werd meer rekening gehouden met de ondergrond. De verkaveling is daardoor kleinschaliger en onregelmatiger.

Afgebeeld dorp: Nijensleek



Beeld: Google Streetview

5

OPGAVEN EN KANSEN

VAN OPGAVEN NAAR KANSEN

Opgaven voor dorpen

Elk van deze dorpen kent zijn eigen opgaven en kansen. Of het nu gaat om leegstand, een verrommelde entree van het dorp, of een onbenutte lege plek. De kunst is om deze opgaven als kansen te zien voor nieuwe toevoegingen. Het gaat er niet om een zo groot mogelijke verdichting te bereiken in de Drentse dorpen, maar om toevoegingen te doen die bijvoorbeeld bijdragen aan een passende overgang richting het landschap. Toevoegingen die bijdragen aan de draagkracht van voorzieningen, of die leegstaand (agrarisch) vastgoed een nieuwe impuls geven. Door opgaven als kansen te zien, kunnen we zorgen voor een passend woningaanbod voor nieuwe én oudere generaties.

Drie typen opgaven

Een eerste ruimtelijke analyse van de verschillende dorpen leert ons dat er grofweg drie typen ruimtelijke opgaven te onderscheiden zijn in de Drentse dorpen: leegstand, lege plekken en matige dorpsafronding. Uiteraard kunnen er meer opgaven spelen die aanleiding kunnen zijn voor verdichting, maar deze drie opgaven zijn zowel vaak voorkomend, als ruimtelijk zichtbaar.

Andere grote kansen die zich voordoen zijn woningsplitsing en erfdelen. Deze behandelen we apart in hoofdstuk negen. Ten tijde van de start van dit onderzoek was vooral erfdelen nog lastig uitvoerbaar binnen de kaders van de Provinciale Omgevingsverordening. Maar omdat de maatschappelijke vraag en relevantie recent sterk is toegenomen, hebben we ze toch opgenomen.

Leegstand

Allereerst komen we verschillende gebouwen tegen die zich goed kunnen lenen voor herbestemming. Dit kunnen oude bedrijfspanden zijn, boerderijen in het dorp, maar ook landbouwloodsen of woonhuizen. Bij transformatie kan worden gekozen om zo'n pand op te splitsen in meerdere wooneenheden. Ook kan er gedacht worden aan het transformeren van een schuur naar een aantal woningen.

Leegstand in Erica



VAN OPGAVEN NAAR KANSEN

Lege plekken

In verschillende dorpen komen we lege plekken tegen. Soms is dit een functieloos grasveldje midden in een nieuwbouwwijk, in andere dorpen komen we percelen binnen het dorp tegen die gaandeweg in onbruik zijn geraakt. Niet elke lege plek is 'functie- of doelloos', maar een deel van de lege plekken draagt niet bij aan de kwaliteit van het dorp.

Lege plek in een dorp



Matige dorpsafronding

Bij verschillende dorpen zien we dat de afronding van de rand van het dorp richting het landschap verrommeld is geraakt. Bijvoorbeeld door bedrijventerreinen aan de rand van het dorp. Of, zoals in het voorbeeld van Weerdinge, een tankstation en autobedrijven. Soms is deze bedrijvigheid niet meer rendabel en kunnen functies worden verplaatst. Dan

Matige afronding dorp in Weerdinge



kan gekozen worden voor een passendere afronding van het dorp richting het landschap.

Soms is het mogelijk om aan het einde van een lint een toevoeging te doen. Hiermee kan een bepaalde dorps structuur worden uitgebreid met behoud van het kenmerkende lintkarakter. Voor elke interventie geldt dat met de transformatie of toevoeging kwaliteit aan het bestaande dorp moet worden toegevoegd.

Een goede dorps afronding aan het einde van het kanaaldorp Erica



TYPE INGREPEN

We onderscheiden drie type ingrepen die een reactie vormen op de opgaven. Elk van deze ingrepen kan voorkomen in verschillende dorpstypen van verschillende grootte. De invulling is wel anders voor elk type dorp en elke grootte. Bovenal vergt het maatwerk om ruimtelijke ingrepen echt een maatschappelijke toevoeging te laten zijn.

A. HERBESTEMMEN

Het geven van een nieuwe (woon)bestemming aan één of meerdere panden of het splitsen van woningen.

B. INVULLEN LEGE PLEK

Toevoeging van woningen binnen de bestaande dorpse structuur op een lege plek.

C. HERSTELLEN DORPSRAND

Verbeteren van de overgang van dorp naar het omliggende landschap. Bijvoorbeeld door herstructurering van in onbruik geraakte (industriële) panden of kleinschalige toevoeging.



6

**KWALITATIEF
VERDICHTEN**

HERBESTEMMEN



HERBESTEMMEN

In veel dorpen is herbestemmen de eerste stap in het toevoegen van woningen. Zelfs in dorpen die ingeklemd liggen in beekdalen of ander beschermd landschap, is wel een pand te vinden dat kan worden gebruikt om extra woningen in te realiseren.

In het voorbeeld op de pagina hiervoor laten we zien hoe een voormalige dierenwinkel is omgebouwd naar een multifunctioneel pand met woningen boven een apotheek/zorgpunt met bovenlokale functie. In een kleiner dorp zal mogelijk gekozen worden om ook de begane grond om te bouwen tot woningen.

De clustering van levensloopgeschikte woningen in het centrum van het dorp draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de zorg, het tot op hogere leeftijd zelfstandig kunnen wonen van de inwoners en levendigheid in het centrum. In kleinere dorpen kan het informele netwerk in stand blijven als oudere mensen hierheen doorstromen. Zo blijft de dure formele zorg nog even buiten de deur.

Tegelijkertijd komt er, als ouderen verhuizen naar een getransformeerd pand, vaak een grotere woning vrij voor bijvoorbeeld gezinnen. Of, als het een erg grote woning betreft, kan deze worden verbouwd naar meer dan één woning en zorgt daarmee voor een treintje aan herbestemmingen.

Het originele pand hoeft natuurlijk niet een bedrijfspand te zijn. Zoals hiervoor al genoemd, ook grote woningen lenen zich voor splitsing en het op deze manier toevoegen van woningen. Grote boerderijen zijn in Drenthe niet alleen in het buitengebied te vinden, maar ook binnen de dorpskernen. Al dan niet in de schuur zijn vaak één of meerdere woningen te realiseren. Bewust beleid van de gemeente om splitsen toe te staan voor dit doeleinde kan dit ondersteunen.

INVULLEN LEGE PLEK



INVULLEN LEGE PLEK

Het invullen van lege plekken in een dorp lijkt de meest logische stap om te zetten. Toch valt in de praktijk een groot deel van deze plekken af. Al was het maar omdat alle brinken natuurlijk ook open plekken zijn, die vanwege de cultuurhistorische waarde niet bebouwd moeten worden. We hebben de brinken in het opzoeken van lege plekken al achterwege gelaten.

Ook andere 'lege' plekken in een dorp kunnen wel degelijk een functie hebben. Soms als voetbalveldje, plek voor de jaarlijkse feesttent of bijvoorbeeld hondenuitlaatplek. Veel kanaaldorpen hebben open plekken die als zichtlijn naar het landschap fungeren.

In het voorbeeld op de pagina hiervoor hebben we een leeg erf, in combinatie met de bestaande vervallen boerderij, omgebouwd naar geclusterde erfwoningen. We hebben bewust de zichtlijn naar het landschap intact gelaten.

Het gemeenschappelijk wonen, waarbij bijvoorbeeld de tuin wordt gedeeld, is in opkomst. Voor oudere

inwoners kan het onderhoud een drempel zijn. Maar als het onderhoud in gezamenlijkheid wordt uitgevoerd, of als het uitbesteed wordt, zijn de lasten beter te dragen.

Erfsplitsing, waarbij een kangoeroewoning op eigen erf wordt gerealiseerd kan ook onder deze categorie gerealiseerd worden. Dit biedt veel potentie om op een eenvoudige manier woningen toe te voegen, waarbij in eerste instantie de kinderen uit huis gaan in de kangoeroewoning, en mogelijk later de switch plaatsvindt. Ook hier wordt de informele zorg versterkt zodat de formele zorg kan worden uitgesteld. We hebben de potentie van deze ingreep getalsmatig niet meegenomen.

HERSTELLEN DORPSRAND



HERSTELLEN DORPSRAND

Bij sommige dorpen is de dorpsrand in de loop der jaren verrommeld of niet mooi afgehecht. Het herstellen of bijbouwen in het verlengde van de structuur van het dorp is vaak een ingewikkelde opgave omdat de landschappelijke bescherming vaak het grootst is. Toch is het zonde om dorpen op deze manier op slot te zetten. Zonder te willen pleiten voor het compleet loslaten van de grenzen van de bebouwde kom, is een situatie voor te stellen van kwalitatieve groei aan de randen. De dorpen zijn in het verleden ook meer of minder organisch gegroeid. Stellen dat een dorp af is, is daarmee historisch gezien een aparte afslag. Als we de uitbreiding realiseren met respect voor de ruimtelijke structuur, kunnen we het dorp juist versterken.

Aan de rand van het dorp zijn verschillende bebouwingsmogelijkheden voor te stellen. In het voorbeeld op de pagina hiervoor is een oud buiten gebruik geraakt bedrijfspand omgebouwd naar een gemengd programma met een mix van gezinswoningen en woningen voor kleinere

huishoudens. Door gebruik te maken van de diepte van het perceel worden meerdere woningen toegevoegd in een kleinschalige woonmilieu. Naarmate het dorp kleiner is zal de ingreep natuurlijk eerder ook een kleiner aantal woningen zijn.

7

**QUICKSCAN
GEBIEDEN**



KADER: ZOEKEN NAAR POTENTIE

Kansenkaarten voor elk dorptype

In de eerste stap verdelen we de verschillende dorpen naar typologie (esdorp, kanaaldorp en wegdorp) en naar dorpsgrootte. We hanteren dorpsgrootte "klein" (0-250 adressen), "gemiddeld" (250-1000 adressen), en "groot" (1000+ adressen). Per dorptype en dorpsgrootte maken we een ruimtelijke analyse om te inventariseren welke kansen en aandachtspunten we tegenkomen.

Bepaling van de theoretische potentie voor de dorpen

Aan de hand van de kansenkaart brengen we vervolgens per dorptype- en grootte de theoretische verdichtingspotentie in kaart. Deze theoretische potentie is opgebouwd uit de drie type ingrepen die wij vinden passen bij de Drentse dorpen (A. Herbestemmen; B. Invullen lege plek; C. Herstellen dorpsrand). In deze rapportage laten we een voorbeeld zien van deze drie type ingrepen in elk voorbeelddorp, om te laten zien hoe deze potentie ruimtelijk ingepast zou kunnen worden.

De bepaling van deze theoretische potentie kent de volgende beperkingen:

- Eigendom is onbekend
- Actuele leegstand is onbekend
- Draagvlak voor de invulling in het dorp is onbekend
- Bereidheid tot invulling/verkoop van (deel van het) land/erf is onbekend.

Kortom, we onderzoeken de *theoretische* ruimtelijke potentie waarbij de dorpen hierna puur als voorbeelddorp worden gebruikt. De gevonden locaties in deze dorpen zijn op geen enkele manier ook daadwerkelijke projecten, tenzij er sprake is van toeval.

In de laatste stap kan de theoretische potentie per dorptype- en dorpsgrootte geprojecteerd worden naar de hele provincie. Door van elk type ingreep een aandeel te nemen van reëel te verwezenlijken kansen komen we tot een inschatting van de *realistische* potentie.

WERKWIJZE

KANSENKAART PER
DORPTYPE
(KLEIN/MIDDEL/GROOT)



THEORETISCHE POTENTIE
PER DORPTYPE
(KLEIN/MIDDEL/GROOT)



DOORKIJK AANTALLEN
HEEL DRENTHE

VOORKOMEN DORPSTYPOLOGIEËN

Hiernaast is weergegeven hoe vaak de verschillende combinaties van dorpstype en -grootte voorkomen in Drenthe. We kunnen zien dat de typologie van het esdorpenlandschap en van de veenkoloniën gemiddeld het meest voorkomen.

Van elk type dorp wordt een pilotgebied uitgewerkt in de volgende groottes:

- Klein: < 250 adressen
- Gemiddeld: 250-1000 adressen
- Groot: >1000 adressen

Dorpen met meer dan 7500 adressen worden in dit onderzoek niet meegenomen. Voor deze kernen verwijzen wij naar onze eerdere publicatie Ruime Zat in de Stad (2020).

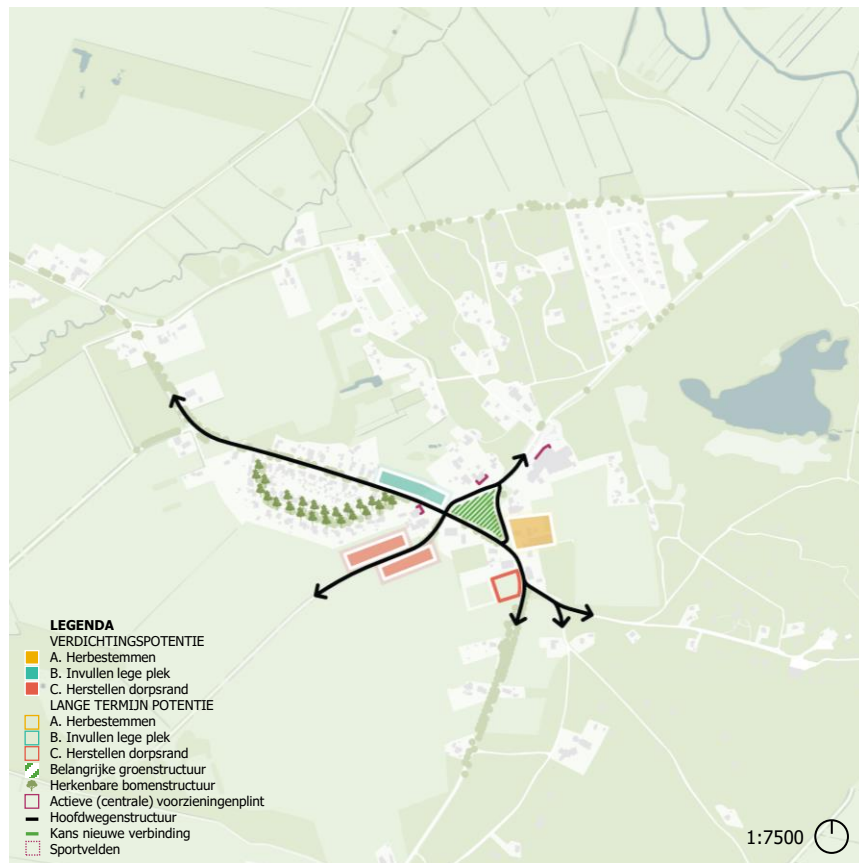


KLEIN ESDORP

Kansenkaart

Esdorpen zijn de oudste typen dorpen in Drenthe. Vandaag de dag zijn vele van zulke esdorpen toeristische trekpleisters. Er staan hier veel oude boerderijen en er zijn geen tot enkele voorzieningen. In dergelijke historische dorpen zien we weinig ruimte om woningen toe te voegen. Echter, soms is het mogelijk om een bestaand erf opnieuw in te richten, of om een of enkele toevoeging te doen op lege plekken. In alle gevallen is het van belang om te zorgen dat toevoegingen passen bij het kleinschalige karakter en in het landschap.

Beeld: Google Streetview



KLEIN ESDORP VOORBEELDINGREPEN

Binnen de kleine esdorpen is er relatief weinig ruimte te vinden, waardoor het totale aantal mogelijke ingrepen niet groot is in elk esdorp. Toch zijn er wel degelijk mogelijkheden om woningen toe te voegen en zo bijvoorbeeld doorstroming op gang te helpen. In kleine esdorpen of esgehuchten vinden we nog relatief veel agrarische bebouwing dicht bij de kern van het dorp. Doordat een deel van de boeren stopt, kan ook een deel van dit vastgoed in de toekomst worden getransformeerd tot of vervangen worden door woningen. Daarnaast kunnen enkele lege plekken of kleinschalige toevoegingen aan de rand van het dorp kansen bieden om het weefsel van het dorp te versterken. Verschillende grote boerenerven bieden ook kansen voor woningsplitsing. Deze kansen zijn nu niet meegenomen in de telling.

A. HERBESTEMMING (+8 woningen)

Transformatie en herbestemming van boerderij en bijbehorende schuren



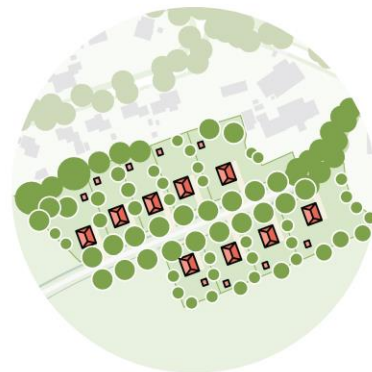
B. INVULLEN LEGE PLEK (+6 woningen)

Afmaken van de bebouwingslijn



C. HERSTELLEN DORPSRAND (+9 woningen)

Invullen van grasland



GEMIDDELD ESDORP

Kansenkaart

Het esdorp van gemiddelde grootte (250-1000 adressen) heeft enkele eigen voorzieningen, en wordt gekenmerkt door een ruime opzet. We kunnen nog duidelijk de vorm van het oorspronkelijk esdorp terugvinden. Vanuit de verschillende aftakkingen zijn nieuwe straten en buurtjes toegevoegd, waarbij er nog veel ruimte is voor groen in het dorp.

Beeld: Google Streetview

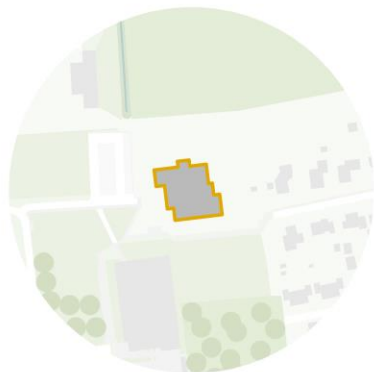


GEMIDDELD ESDORP VOORBEELDINGREPEN

In een gemiddeld esdorp is de bebouwing redelijk gelijkmatig verspreid over het dorp. Een groot deel van deze bebouwing is woningbouw en tussen de woningen vallen weinig gaten. De ingrepen die het meeste zoden aan de dijk zetten zijn daarom van het type C, herstellen van de dorpsrand. Bijvoorbeeld in onbruik geraakte sportvelden kunnen plek bieden voor nieuwe woningen.

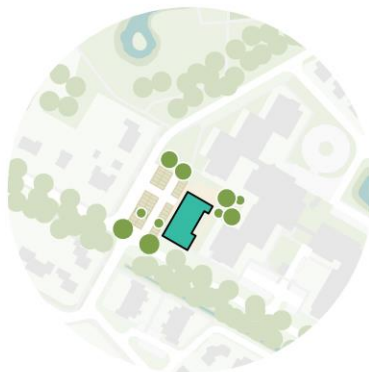
A. HERBESTEMMING (+2-6 woningen)

Herbestemmen of toevoegen woningen binnen bestaand pand, zoals een basisschool



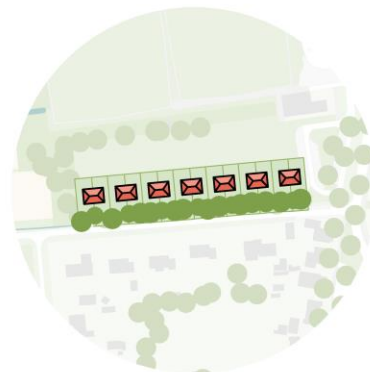
B. INVULLEN LEGE PLEK (+42 woningen)

Toevoegen woningen nabij zorg



C. HERSTELLEN DORPSRAND (+14 woningen)

Afmaken van de bebouwingslijn op de plaats van een oud sportveld

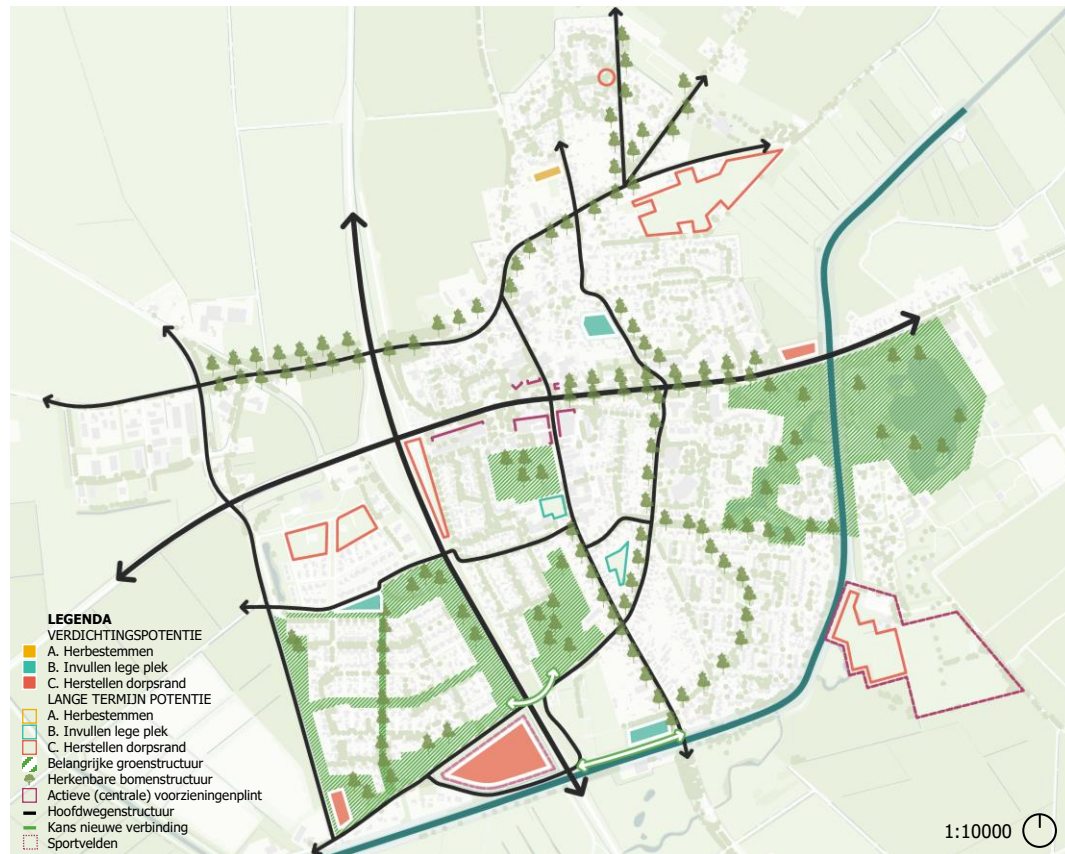


GROOT ESDORP

Kansenkaart

In het esdorp type 'groot' (1000+) kunnen we het oorspronkelijk esdorp vaak nauwelijks nog terugvinden. Het dorp bestaat inmiddels uit meerdere (nieuwbouw)wijken en heeft een duidelijk voorzieningencentrum. Ook zien we gebieden die specifieke functies hebben: industrie, sport of recreatie.

Beeld: Google Streetview



GROOT ESDORP VOORBEELDINGREPEN

Het feit dat er in een groot esdorp plekken met een specifieke functie zijn biedt vaak kansen. Door bepaalde functies beter te clusteren, bijvoorbeeld het samenvoegen van sportvoorzieningen op een locatie, creëert ruimte binnen de contouren van het dorp. In een groter dorp zijn er ook relatief veel randen, die niet allemaal even mooi over gaan in het landschap. Her en der zien we ook lege plekken van iets grotere schaal, waar in één keer meerdere woningen toegevoegd kunnen worden. Zulke locaties bieden ook kansen voor nieuwe type toevoegingen, zoals een knarrenhofje.

A. HERBESTEMMING (+36 woningen)

Herbestemmen of herstructureren van industrie-panden



B. INVULLEN LEGE PLEK (+192 woningen)

Toevoegen woningen in een klein buurtje



C. HERSTELLEN DORPSRAND (+14 woningen)

Afmaken van de bebouwingslijn



KLEIN KANAALDORP

Kansenkaart

Karakteristiek voor kanaaldorpen is de doorkijk op het open landschap. Deze zichtassen zijn waardevol voor het dorp en moeten zoveel mogelijk worden behouden. Ook zijn er enkele bosschages langs het lint waar bebouwing niet gewenst is. Incidenteel zien we kansen voor een nieuwe ontwikkeling op een (deel van) een braakliggend perceel. Het gaat hierbij niet om alle hier gemarkeerde plekken in te vullen - in realiteit zullen er een of enkele worden gekozen. Incidenteel zien we ook kansen voor nieuwe woonvormen, zoals erfwonon.

Beeld: Google Streetview



KLEIN KANAALDORP VOORBEELDINGREPEN

We zien kansen voor verschillende ingrepen- van klein naar iets groter. Bijvoorbeeld het herbestemmen van agrarisch vastgoed naar woningen en/of appartementen bij leegstand of verdwijnen van een agrarisch bedrijf. Ook kan worden gedacht aan het toevoegen van rijwoningen in een hofje in een stijl passend bij het dorp. Tenslotte kan een combinatie van beide – transformatie en nieuwbouw – verkend worden.

A. HERBESTEMMING (+19 woningen)

Splitsing van boerderij en transformatie van schuur naar wonen



B. INVULLEN LEGE PLEK (+27 woningen)

Mix van transformeren agrarisch en invullen lege plek



C. HERSTELLEN DORPSRAND (+6 woningen)

Rijwoningen in boerderijtypologie, passend in de lineaire structuur van het dorp



GEMIDDELD KANAALDORP

Kansenkaart

Bij het veenkoloniedorp van gemiddelde grootte (250-1000) zien we dat er aan de originele bebouwingslijnen door de tijd heen nieuwe buurten zijn 'aangegroeid'. Binnen deze nieuwe buurten is soms plaats voor ingrepen die we ook in de 'stad' tegenkomen, zoals 'opkoppert' (het toevoegen van een of meerdere woningen aan het einde van een rij woningen, tegen de blinde kopgevel aan). Ook kan er worden gedacht aan de invulling van lege plekken, zoals een parkeerterrein met overmaat. Ook komen we in dit dorp kansen tegen voor de invulling van lege plekken in de bestaande lijnen.

Beeld: Google Streetview

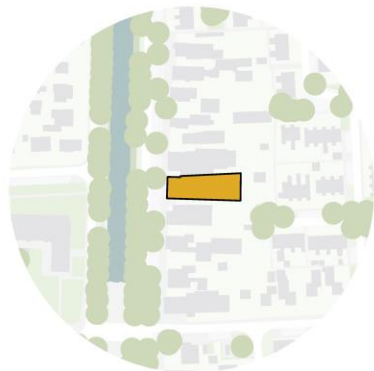


GEMIDDELD KANAALDORP VOORBEELDINGREPEN

In een middelgroot veenkoloniedorp passen gemiddeld genomen iets grotere interventies. Ook komen we hier, in tegenstelling tot het kleine dorp, vaker leegstaand of slecht functionerend winkelvastgoed tegen. De randen van het dorp bieden de kans voor grotere toevoegingen. In dit geval kan de grootte van de parkeerplaats nabij de sportvelden heroverwogen worden. Het is mogelijk parkeren én wonen terug te brengen.

A. HERBESTEMMING (+17 woningen)

Transformatie van leegstaand (winkel)pand naar wonen, eventueel in combinatie met een andere functie



B. INVULLEN LEGE PLEK (+30 woningen)

De oude basisschool is al getransformeerd naar woningen. Het voormalig schoolplein is braakliggende grond die kan worden ingevuld.



C. HERSTELLEN DORPSRAND (+90 woningen)

De overmaat van een parkeerterrein kan worden gebruikt voor woningen



GROOT KANAALDORP

Kansenkaart

Bij het type 'groot kanaaldorp' (1000+ adressen) zien we vaak dat de originele bebouwingslijnen door de tijd heen bijna zijn opgegaan in alle nieuwe buurten die zijn 'aangegroeid'. Ook hebben deze dorpen vaak een voorzieningencentrum met winkels en zorg. In dit voorzieningen centrum kan plek zijn voor appartementen/kleinere woningen, bijvoorbeeld door herstructurering of 'optoppen' van winkels benutten we de bestaande bouw.

Beeld: Google Streetview

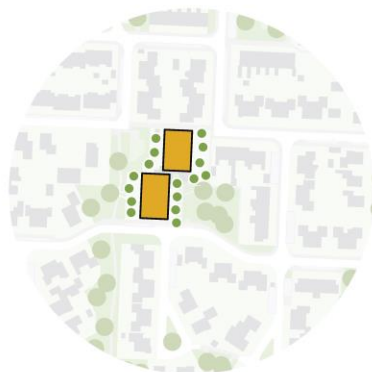


GROOT KANAALDORP VOORBEELDINGREPEN

De kansen voor verdichting in een groot kanaaldorp zijn gevarieerd. Verschillende type gebouwen en functies kunnen zich lenen voor herbestemmen en we zien enkele grotere parkeerterreinen of open plekken zonder duidelijke functie. Er is bijvoorbeeld overmaat rond de verschillende volkstuincomplexen.

A. HERBESTEMMING (+12 woningen)

Optoppen van een eenlaags woongebouw met een extra woonlaag



B. INVULLEN LEGE PLEK (+80 woningen)

Invulling van een lege plek in het dorp



C. HERSTELLEN DORPSRAND (+22 woningen)

Toevoeging aan de rand van het dorp



KLEIN WEGDORP

Kansenkaart

Wegdorpen zijn karakteristiek gevormd als ontginningslinten op laagveen of als ontginningslinten langs laag- en hoogveen. In de kleinste dorpen (tot 250 adressen) zien we voornamelijk boerderijen en vrijstaande woningen, gecombineerd met een enkele voorziening. Her en der zijn er meer open plekken in het lint die zich kunnen lenen voor kleinschalige inbreiding.

Beeld: Google Streetview

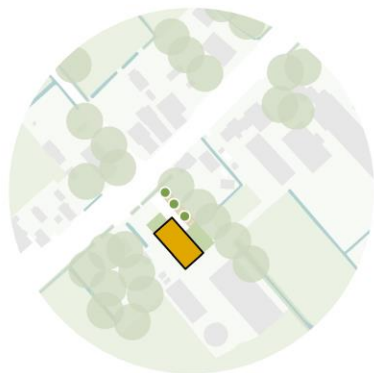


KLEIN WEGDORP VOORBEELDINGREPEN

In een klein wegdorp zien we kansen voor enkele toevoegingen binnen het bestaande lint, bijvoorbeeld op lege percelen of door agrarisch vastgoed te transformeren. Ook zien we kansen om aan het einde van het lint enkele toevoegingen te doen. In het dorp Nijensleek vinden we industrie en wonen door elkaar. De afronding van het dorp richting het landschap zou op deze locatie beter kunnen.

A. HERBESTEMMING (+10 woningen)

Transformeren van schuur naar enkele woningen



B. INVULLEN LEGE PLEK (+15 woningen)

Invulling van een weiland waar het doorzicht op het achterliggende landschap beperkt is



C. HERSTELLEN DORPSRAND (+24 woningen)

Deels vervangen van een bedrijventerrein en deels toevoegen van enkele woningen om een hofje te creëren



GEMIDDELD WEGDORP

Kansenkaart

In de wegdorpen van gemiddelde grootte zien we het karakteristieke ontginningslint nog duidelijk terug, maar zijn er aan of achter het originele lint (nieuwbouw)buurtjes ontstaan. Dergelijke dorpen hebben enkele voorzieningen, vaak aan het originele ontginningslint. Op deze schaal zijn er verschillende kansen, zowel in het dorp als aan de randen.

Beeld: Google Streetview

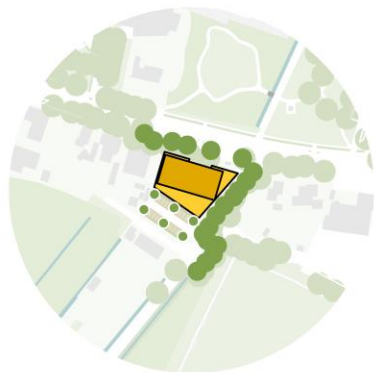


GEMIDDELD WEGDORP VOORBEELDINGREPEN

In een middelgroot wegdorp zien we kansen voor enkele toevoegingen binnen het bestaande lint, bijvoorbeeld op lege percelen. Zo zijn er op enkele plekken panden gesloopt waar geen nieuwbouw voor terug is gekomen. Ook zien we kansen om aan het einde van het lint enkele toevoegingen te doen.

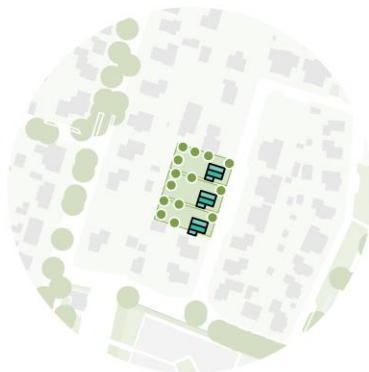
A. HERBESTEMMING (+20 woningen)

Nieuwbouw op de plaats van voormalige voorzieningenstrip en woningen



B. INVULLEN LEGE PLEK (+26 woningen)

Invulling van een lege plek in het dorp



C. HERSTELLEN DORPSRAND (+9 woningen)

Toevoeging binnen de structuur van omliggende straten



GROOT WEGDORP

Kansenkaart

In de grootste wegdorpen (1000+ adressen) is het lastig de oude ontginningsstructuur nog terug te vinden. Bij dit type dorp zijn er inmiddels vaak meerdere nieuwe wijken toegevoegd en is een voorzieningencentrum ontstaan. In dit type dorp zijn de kansen niet ruim, maar zijn mogelijke locaties wel grootschaliger, waardoor meer toevoeging mogelijk is.

Beeld: Google Streetview

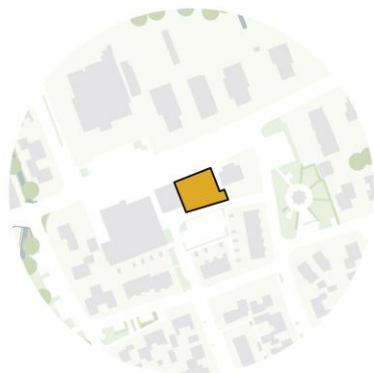


GROOT WEGDORP VOORBEELDINGREPEN

In een groot wegdorp zijn er verscheidene kansen, zoals het van herbestemmen van maatschappelijk vastgoed en optoppen. Door gestage uitbreiding van deze dorpen zijn er ook verschillende lege plekken ontstaan, waar ruimte is voor meerdere woningen, zowel in het dorp als aan de rand van het dorp.

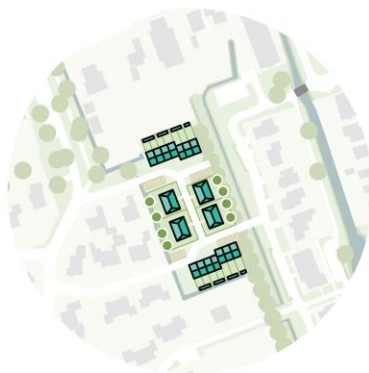
A. HERBESTEMMING (+18 woningen)

Optoppen van een drogist en horeca



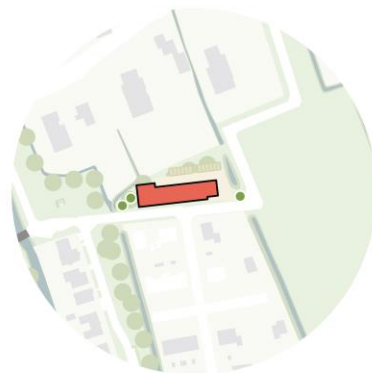
B. INVULLEN LEGE PLEK (+65 woningen)

Invullen van een lege plek die inmiddels is afgesneden van het omliggende landschap



C. HERSTELLEN DORPSRAND (+24 woningen)

Braakliggend veld bij recente nieuwbouw



8

**DOORKIJK NAAR
DE POTENTIE**

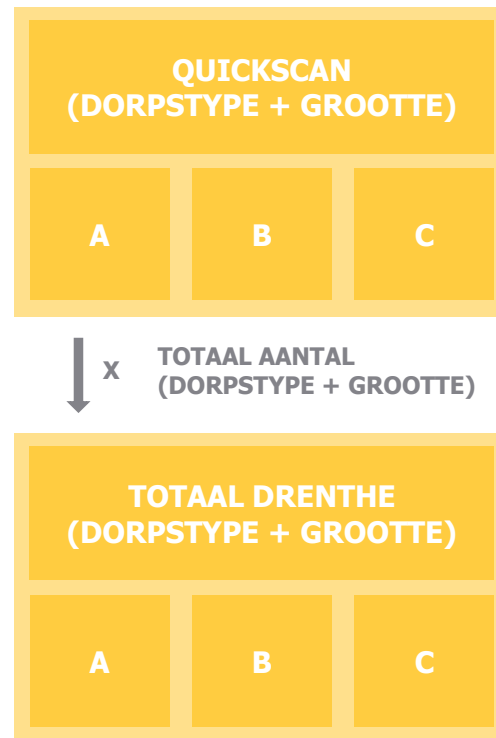
POTENTIE IN AANTALLEN

In de quickscan hebben we gekeken naar negen verschillende dorpen – drie dorpsstypen elk van drie verschillende groottes. In elk van deze quickscan gebieden is verdichting mogelijk volgens drie verschillende ingrepen (A. Herbestemmen; B. Invullen lege plek; C. Herstellen dorpsrand). Om tot de totale potentie van de Drentse dorpen te komen moeten we deze resultaten van de quickscans vertalen naar het geheel. We gaan er in deze stap vanuit dat de dorpen uit de quickscan representatief zijn voor het dorpsstype van dezelfde grootte. Hoewel de potentie nooit exact gelijk is, doen we nu dus de aanname dat bijvoorbeeld Uffelte en Vledder dezelfde verdichtingspotentie hebben als Oosterhesselen, omdat zij alle behoren tot de categorie van een gemiddeld esdorp. Zo vermenigvuldigen we de gevonden potentie per type ingreep met het aantal dorpen van hetzelfde dorpsstype en dorpsgrootte. In dit geval komen we tot de totale potentie van middelgrote esdorpen, door de gevonden kansen (A, B en C) in Oosterhesselen te vermenigvuldigen met 36, het totale aantal middelgrote esdorpen.

Deze methode stelt ons in staat om een indicatie te geven van de totale theoretische potentie, zonder alle individuele dorpen te onderzoeken.

Deze theoretische potentie betreft kansen die ruimtelijk goed in te passen zijn. Hoe goed deze kansen ook in te passen zijn, in de werkelijkheid worden deze niet allemaal gebouwd – in ieder geval niet op korte termijn. Dit kan om uiteenlopende redenen zijn; bijvoorbeeld omdat een eigenaar geen grond wil verkopen, of wanneer er verschillende open plekken als kans zijn aangemerkt is het waarschijnlijk dat een deel niet bebouwd wordt om voldoende openheid te houden. Die keuze is niet door ons gemaakt.

Om recht te doen aan deze onzekerheid, maken we een voorzichtige inschatting van een percentage van deze theoretische potentie om tot een meer realistische totale potentie te komen.



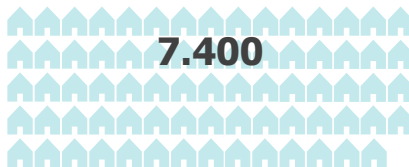
THEORETISCHE POTENTIE

**RUIMTE ZAT
IN DRENTSE
DORPEN**

A. HERBESTEMMEN



B. INVULLEN LEGE PLEK



C. HERSTELLEN DORPSRAND



14.300

 = 100 woningen

REALISTISCHE POTENTIE

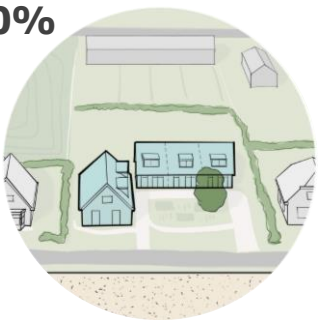
A. HERBESTEMMEN

30%



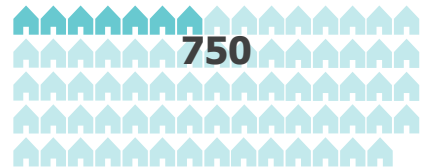
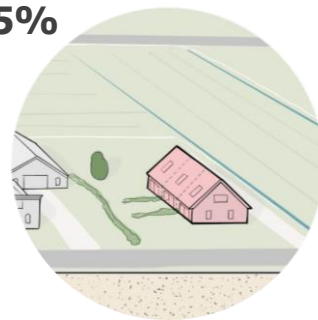
B. INVULLEN LEGE PLEK

10%



C. HERSTELLEN DORPSRAND

15%



2.300

= 100 woningen

TOTALE POTENTIE

Om van de theoretische potentie naar een realistische potentie te komen hebben we gezegd een voorzichtig percentage genomen per ingreep. Dit hebben we gedaan op basis van ervaring die we als bureau hebben opgedaan in vergelijkbare aanpakken, dorpswoonplannen en locatiestudies. We hebben hierbij rekening gehouden met het geldende ruimtelijke beleid van de Provincie voor wat betreft de percentages.

Voor herbestemming is dat 30% van de gevonden locaties. Herbestemming is een vrij eenvoudige ingreep, die in veel gevallen mogelijk is en leidt tot extra woningen. De sleutel tot succes ligt in vroegtijdige afstemming met de gemeente over de mogelijkheden en gewenste woningtypologieën, om verschillen van inzicht later in het proces te voorkomen. Op basis van ervaring komen we tot een percentage van 30%, waarbij we zien dat in veel dorpen hier al mee begonnen is.

Voor het invullen van lege plekken hebben we op basis

van ervaring gekozen voor 10%. Veel lege plekken zijn in de praktijk niet 'leeg', maar worden door het dorp gebruikt of zorgen voor verbinding met het omliggende landschap.

Ook zijn er afhankelijkheden: bij meerdere lege plekken kan er vaak wel één ingevuld worden, maar niet allemaal, omdat dan de openheid verloren gaat.

Voor het herstellen van de dorpsranden kiezen we een percentage van 15%. Ook hier geldt dat veel theoretische potentie op korte termijn geen haalbare plannen oplevert, maar de ervaring in andere gebieden laat zien dat ongeveer 15% haalbaar moet zijn.

Dat geeft op een theoretische potentie van 14.300 woningen een totale realistische potentie van ongeveer 2.300 woningen. Dat moet gezien worden als het minimale dat sowieso te realiseren is.

Het verschil tussen de realistische en de theoretische potentie benoemen we als schaduwpotentie. Deze 12.000 woningen zijn mogelijk op termijn wel te

realiseren als omstandigheden veranderen.

De 2.300 woningen die we hier als realistische potentie presenteren hebben op de totale woningbouwbehoefte van Drenthe een klein aandeel. Toch is het geen druppel op de gloeiende plaat. Juist door in de dorpen te bouwen dragen we eraan bij dat dorpsbewoners in hun eigen dorp kunnen doorstromen en de basis onder dorpsvoorzieningen versterkt wordt. Dit perspectief werken we uit in hoofdstuk tien.

Dit perspectief wordt nog eens versterkt door de mogelijkheden om op eigen erf een woning bij te bouwen (erfdelen) en door de potentie van woningsplitsing. De 2.300 woningen zijn dus niet het hele verhaal. Er is meer potentie en dat werken we in hoofdstuk negen uit.

9

ERFDELEN EN WONINGSPLITSING

ERFDELEN

Bonusruimte: erfdelen en woningsplitsing

Ten tijde van de start van dit onderzoek leek het grootschalig toepassen van woningsplitsing en vooral erfdelen nog een brug te ver om mee te nemen in dit onderzoek. Maar tijden kunnen snel veranderen. Ondertussen is Minister Keijzer van VRO aan het onderzoeken of erfdelen niet standaard mogelijk kan worden. In Drenthe willen we haar graag een handje helpen. Niet alleen voor de minister trouwens, maar vooral om de vele starters te helpen die bij hun ouders of grootouders op het erf wel een plekje voor zichzelf zien. Of juist de ouders of grootouders die hun levensloop geschikte woning op hun eigen erf willen realiseren. In beide gevallen is (toekomstige) mantelzorg veel eenvoudiger te realiseren.

Erfdelen: zoektocht naar bruikbare percelen

Erfdelen is niet overal mogelijk. Het erf moet groot genoeg zijn voor een extra woning. En de nieuwe woning moet bereikbaar zijn vanaf de openbare weg. Om te komen tot een aantal plekken, hebben we de volgende criteria opgesteld die een globaal beeld

geven van het aantal geschikte percelen om een woning erbij te bouwen.

1. Het perceel is minimaal 1000 m² groot. Dit geeft de ruimte om een extra woning te bouwen.
2. Op de kavel rust een woonbestemming. Soms geldt dit voor een deel van het perceel, maar wonen is mogelijk of mogelijk te maken.
3. Er staat al één woning op het perceel. Hiermee sluiten we appartementen uit.
4. De bestaande woning is een vrijstaande woning of twee-onder-een-kapper. Er is ruimte om langs de woning te komen, zodat deze bereikbaar is vanaf de openbare weg.

Met deze criteria zijn er Drenthe ongeveer 20.200 percelen te vinden die mogelijk geschikt zijn voor erfdelen. De kaart hiernaast geeft een beeld van waar deze percelen te vinden zijn. Een deel bevindt zich buiten de bebouwde kom, maar een groot deel van de gevonden percelen is terug te herleiden naar de bebouwde kom. Vooral de kanaaldorpen springen eruit,

met veel vrijstaande woningen op grote kavels. Als het Rijk erfdelen mogelijk maakt, zou zomaar op een kwart van de mogelijke percelen een woning bijgebouwd kunnen worden, wat neerkomt op ongeveer 5.000 woningen.



WONINGSPLITSING

Woningsplitsing

Bij de potentie voor woningsplitsing zoeken we grondgebonden woningen die groot genoeg zijn om te splitsen in minimaal twee nieuwe woningen. We hanteren daarbij twee categorieën. Woningen van 120-150 m² zijn mogelijk te splitsen. Extra slaagkans zit in een complexgewijze aanpak van verouderde woningen. Bijvoorbeeld rijwoningen uit de jaren '70 die om te bouwen zijn naar appartementen met galerijontsluiting. Door dit in beperkte mate toe te passen in woonwijken met vooral gezinswoningen kunnen kleinere woningen voor senioren op de begane grond en woningen voor alleenstaanden en stellen op één hoog worden gerealiseerd. Dat draagt bij aan doorstroming en diversificatie van dit soort wijken.

Daarnaast zijn er nog woningen van meer dan 150 m². Deze zijn mogelijk nog eenvoudiger te splitsen.

In Drenthe zijn er bijna 46.000 woningen tussen de 120 en 150 m² en bijna 68.000 woningen met meer dan 150 m². Omdat woningsplitsing in de praktijk vaak een moeizaam en kostbaar proces is, is op kortere

termijn 5% een realistisch percentage, daarmee uitkomend op ongeveer 5.700 woningen.

Woningtype	Aantal oppervlakte 120-150m ²	Aantal oppervlakte 150m ² +
Vrijstaande woning	11.566	47.307
Twee-onder-een-kap	12.978	13.331
Appartement	1.748	2.003
Hoekwoning	8.375	3.121
Tussen- of geschakelde woning	12.997	4.189
Totaal	47.664	69.951
Totaal zonder appartementen	45.916	67.948

10

**PERSPECTIEF VOOR
DRENTSE DORPEN**

WAAROM WERKEN AAN WONEN IN DORPEN

Dorpen op slot?

Het beeld bestaat dat dorpen soms op slot zitten. Vaak wordt gekozen voor uitbreiding van de voorzieningen kernen om daar de basis onder de voorzieningen zoals scholen en winkels te versterken, en in het paradigma van de (naderende) krimp werd er gekozen voor redden wat er te redden viel. Voor kleinere dorpen betekende dit soms dat uitbreiding of vernieuwing werd stilgezet.

Gebrek aan vernieuwing leidt tot een afnemend perspectief voor dorpen. Door niet te bouwen in combinatie met ontgroening en vergrijzing veroudert de woningvoorraad en haar inwoners. Daarnaast zorgt huishoudensverdunding voor een extra afname van inwoners en daarmee dekking voor voorzieningen.

Ontwikkelingen voor nieuw perspectief

Gelukkig zijn er een aantal ontwikkelingen die een ommekeer mogelijk maken. Dit zijn onder andere de volgende:

- Er is een sterke wens om in de eigen buurt oud te

worden. Waar mogelijk moeten we dit stimuleren om de druk op de formele zorg te verlagen en gebruik te maken van reeds bestaande informele netwerken.

- Ondanks de doorgaande ontgroening en vergrijzing willen nog steeds ruim 60% van de jongeren in dorpen een starterswoning in het eigen dorp.
- Er is een toenemende vraag onder gezinnen naar dorps wonen, onder invloed van stijgende woningprijzen in de steden en een hernieuwd besef vanuit de Coronatijd dat ruimte in en om de woning een belangrijke kwaliteit is.
- Er is sprake van een toenemende bereikbaarheid door de opkomst van elektrisch fietsen. Hierdoor kunnen grotere afstanden worden afgelegd en zijn voorzieningen die voorheen moeilijk bereikbaar waren nu weer binnen reikwijdte.
- Bovenstaande ontwikkelingen en de blijvende financiële stimulering van de woningmarkt, in combinatie met een groeiende bevolking in Nederland en een doorzettende huishoudensverdunding heeft gezorgd voor

zodanige prijsstijgingen bij woningen dat in veel gebieden een koopwoning vrijwel onbetaalbaar is geworden. Dit geldt zeker voor starters die geen kapitaal meebrengen. Dit zorgt voor een waterbedeffect vanuit het westen naar de randen van Nederland. Voor provincies als Drenthe betekent dit een omslag in het perspectief op korte en middellange termijn.

- Tegelijkertijd en mogelijk onder invloed van het voorgaande zien we ook bij het Rijk een langzame verandering in het denken in de verhouding tussen stad en platteland en 'centrum' en 'periferie' van Nederland. Dit leidt tot een beter perspectief voor de randen van Nederland op middellange termijn.
- Daarmee ontstaat de vraag naar het wat en hoe van bouwen in dorpen. Daarom dit onderzoek, om te onderzoeken hoe in en aan de rand van dorpen woningen kunnen worden toegevoegd die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het dorp en de woonwensen van haar inwoners.

IN- EN UITBREIDING GEBIEDSGERICHT BEKIJKEN

Perspectief voor dorpen

Op de schaal van het oplossen van de woningnood klinkt een woningbouwproject in een klein dorp als een druppel op de gloeiende plaat. Maar voor datzelfde dorp en haar inwoners zijn het betekenisvolle stappen om perspectief te bieden voor een hoopvolle toekomst. De jongeren, die kunnen bouwen aan een toekomst, hun latere kinderen in het dorp, of het dorp verderop naar school brengen. Voor de lokale voetbalvereniging die hiermee leden behoudt. Voor hun ouders, die een deel van de latere mantelzorg om de hoek hebben wonen in plaats van verderop in 'de grote stad'.

Voor ouderen betekent het dat ze kunnen blijven wonen in de vertrouwde omgeving, met dat eerder genoemde informele zorgnetwerk (familie, buren en vrienden) nabij. Meer gezonde jaren leiden tot een minder grote aanspraak op de formele zorg. Dat is niet alleen wenselijk maar ook noodzakelijk.

Inpassingen die dorpen versterken

Het bouwen voor deze groepen vereist meer dan even

snel een straatje erbij. Want naast extra woningen is de grote wens van de inwoners van Drenthe dat de provincie en de dorpen herkenbaar blijven. Dat Drenthe, Drenthe blijft. Dat vereist een inpassing waarin de ruimtelijke kwaliteit juist wordt versterkt. Dat bestaande landschappelijke elementen goed worden ingepast. Maar dat we daarnaast ook de bereikbaarheid van voorzieningen versterken, de lokale waterberging verbeteren.

Samenwerken aan en met het dorp

En het grootste winstpunt zit wat ons betreft in het samenwerken met het dorp aan nieuwe woningen. Zodat de woningen terechtkomen bij de inwoners en voldoen aan de vraag. In Drenthe is hier ruime ervaring mee. Als ondersteuning bieden we in de bijlage een handleiding voor een te volgen dorpsproces om tot een dorpswoonplan te komen.

Sociaal

Vernieuwing van verouderde dorpen kan worden aangepakt in samenspraak met lokale inwoners. Hierbij

kan worden gedacht aan collectief particulier opdrachtgeverschap of aan senioren die binnen hun eigen woonplaats een volgende stap willen zetten. Daarnaast hebben een aantal van de opties impact op sociale voorzieningen. Het is belangrijk om inwoners hier over mee te laten beslissen, om zo de gemeenschap intact te houden.

Landschappelijk

Ruimte zat in de dorpen helpt om landschappelijk per dorpstype te bekijken welke oplossingen het beste resultaat leveren. De uitgewerkte casussen laten zien dat een goede inpassing kwaliteit toevoegt aan het dorp, niet alleen in aantallen woningen, maar juist als versterking van de stedenbouwkundige structuur en logisch vervolg van het huidige dorp. Hiermee past de toevoeging van nieuwe woningen binnen de huidige structuur en blendt het in met het Drentse landschap.

Op de pagina's hierna hebben we verbeeld hoe de inpassingen een dorp kan versterken, op het gebied van wonen, voorzieningen en zelfs natuur.

WONEN

Bestaande, centraal in het dorp gelegen panden worden verbouwd tot starterswoningen, waardoor jongeren in het dorp kunnen blijven wonen.

Door levensloopbestendige woningen nabij (zorg)voorzieningen te bouwen kunnen oudere bewoners langer zelfstandig wonen

Mantelzorgwoningen op het kavel maken informele zorg voor familie mogelijk en beperken de druk op de zorg en woningmarkt

Wanneer een van de burens aan het hofje een zorgvraag heeft, schieten burens snel te hulp

Supermarkt

Dorpshuis

Verzorgingshuis

Voetbalvereniging

Basisschool

VOORZIENINGEN

Centrumsdorpse voorzieningen zijn te voet bereikbaar vanaf de nieuwe seniorenwoningen, waardoor bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen

Supermarkt

Dorpshuis

Verzorgingshuis

Voetbalvereniging

Basisschool

De bushaltes in het dorp worden actief gebruikt door de bewoners die erbij in de buurt wonen

Doorstroming binnen het dorp biedt perspectief voor het dorpshuis: vrijwilligers blijven in het dorp wonen en de jonge gezinnen bieden een nieuwe impuls voor activiteiten

Bewoners ontmoeten elkaar bij de school en sportverenigingen, die voldoende kinderen aantrekken om open en actief te blijven

NATUUR



Ontwikkelingen bieden kansen voor het versterken van groenstructuren en omgevingskwaliteit

Door vooral binnendorps te verdichten kunnen de randen van het dorp en groene plekken in het dorp zo veel mogelijk open blijven

CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Conclusie

Dit onderzoek onderstreept dat verdichting binnen Drentse dorpen kansen biedt voor zowel de woningmarkt als de leefbaarheid. Met een gerichte aanpak kan worden bijgedragen aan een toekomstbestendige dorpsontwikkeling, waarbij karakter en ruimtelijke kwaliteit behouden blijven.

Inbreiding en uitbreiding kunnen hand in hand gaan, als de ruimtelijke kwaliteitsverbetering als uitgangspunt wordt genomen. De doorstroom die ontstaat biedt koppelkansen om in herbestemming, woningsplitsing en erfdelen extra woningen te realiseren.

In totaal lijkt er ruimte om 13.000 woningen extra te realiseren. Minimaal 2.300 door herbestemming, het invullen van lege plekken en het herstellen van dorpsranden, 5.000 door erfdelen en 5.700 door woningsplitsing.

Aanbevelingen:

Stimuleer herbestemming en inbreiding

Gemeenten en provincies moeten actief inzetten op beleid dat herbestemming en benutting van bestaande ruimte faciliteert. Denk aan versoepelde regelgeving en stimuleringsfondsen voor transformaties.

Betrek dorpsbewoners vroegtijdig

Het draagvlak voor verdichting is het grootst als inwoners en lokale partijen vanaf het begin meedenken over nieuwe ontwikkelingen. Participatie is essentieel voor het vinden van kansen en het zorgen voor lokaal draagvlak én het ophalen van de woonvraag.

Zorg voor maatwerk per dorptype

Elk dorp heeft een unieke structuur en dynamiek. Esdorpen, kanaaldorpen en wegdorpen vragen om een specifieke aanpak waarin bestaande kwaliteiten worden versterkt.

Koppel woningbouw aan voorzieningen

Woningbouw kan bijdragen aan het behoud van scholen, winkels en zorgvoorzieningen. Dit versterkt de leefbaarheid en maakt dorpen aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen.

Integreer duurzaamheid in verdichting

Duurzaam bouwen en natuurinclusief ontwerpen moeten integraal onderdeel zijn van verdichtingsstrategieën om de Drentse dorpen klimaatbestendig en toekomstgericht te maken.

Door deze aanbevelingen concreet uit te werken in lokaal beleid en projecten, kunnen Drentse dorpen zich op een gezonde en duurzame manier ontwikkelen, met voldoende woonruimte en behoud van hun unieke karakter.

PROJECTNAAM

Ruimte zat in Drentse Dorpen

OPDRACHTGEVER

Provincie Drenthe

PROJECTTEAM

Niels van Schaik

Matthijs Koch

Jeroen Drewes

Nathalie Semplonius

Rasmus van Overhagen

Freek Voetman

Maddi Ketelaars

Esther Wever

STATUS

Eindrapport

DATUM

14 februari 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



A

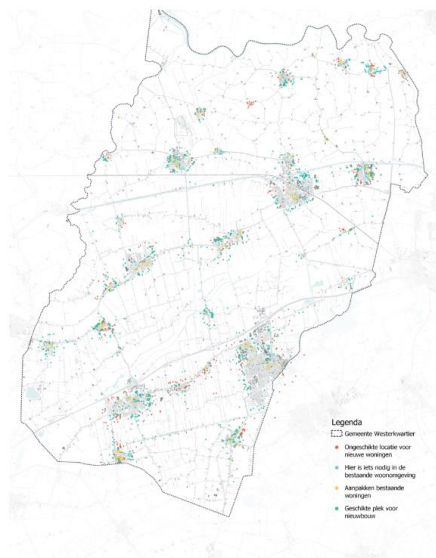
**BIJLAGE STAPPENPLAN
DORPSWOONPLAN**

WAAROM EEN WOONPLAN?

Met het dorpswoonplan wordt een brug geslagen tussen beleid en concrete planvorming. Met een dorpswoonplan verkennen we de woningbehoefte per dorp en dit koppelen we aan mogelijkheden voor nieuwbouw of herontwikkeling van woonlocaties. Daarbij houden we rekening met de wensen en ideeën van inwoners, partners (waterschap, corporaties) en natuurlijk van de gemeente zelf. Ook kijken we naar planologische factoren, zoals natuur en erfgoed.

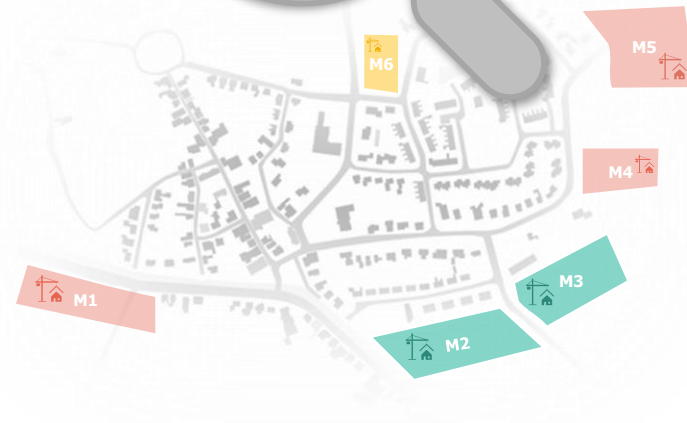
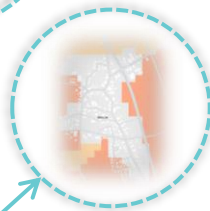
Dorpswoonplannen leveren niet meteen woningen op, maar zijn nodig om het gesprek op de juiste manier te voeren. Waarom de ene locatie wel en de andere niet? Ze helpen bij het vinden van de geschikte locaties voor nieuwbouw en het ontwikkelen van een heldere visie voor de dorpsomgeving, met oog voor lokale wensen en behoeften.

Dit zorgt voor meer draagvlak en in veel gevallen juist tijdswinst in de fasen hierna.



Dorpswoonplan in 6 stappen

1. Kennismaking
2. Onderzoek en enquête
3. Haalbaarheid en input gemeente
4. Dorpsavond, input van inwoners
5. Uitwerking en afstemming
6. Resultaten presenteren in het dorp



	Input dorp	Input gemeente	Planologische haalbaarheid
M1	+-	-	-
M2	++	++	+

STAP 1: KENNISMAKING

Wat kunnen wij betekenen voor een dorp?

Kennismaken met de inwoners en werknemers van de gemeente is altijd de eerste stap.

- Wat speelt er in het dorp?
- Hoe zijn de onderlinge verhoudingen?
- Zijn er gevoeligheden?
- Hoe kunnen we iedereen het beste bereiken en betrekken in het proces?

Elk dorp zit net weer wat anders in elkaar. Voor goede communicatie en samenwerking is het belangrijk dat we hiervan op de hoogte zijn.

Rolverdeling afstemmen

Het resultaat van deze eerste stap is een plan van aanpak met duidelijke afspraken over de rolverdeling en de resultaten.

Niet elke aanpak voor elk dorp hoeft hetzelfde in te houden. We kunnen dit stappenplan als basis gebruiken, maar zijn flexibel waar dat wenselijk is. Participatie in kleinere dorpen kan anders vormgegeven worden dan in grotere dorpen. De gemeente kan het voortouw nemen in participatie, maar inwoners uit de dorpen kunnen hier soms ook een actieve rol in nemen.

STAP 2: ONDERZOEK EN ENQUÊTE

Wat zijn de kaders voor ontwikkeling

De kaders voor een ontwikkeling verkennen we aan de voorkant. We zoeken uit wat het beleid over woningbouw in de gemeente te zeggen heeft. Welke mogelijkheden zijn er, welke behoefte speelt er. De volgende beleidskaders vormen hierin het uitgangspunt:

- Omgevingsvisie
- Woonvisie/Volkshuisvestingsprogramma
- Dorpsvisies (wanneer aanwezig)
- Water en bodem
- Duurzaamheid
- Inventarisatie bestaande plannen

Stedenbouwkundige verkenning

Waar nodig zetten wij onze stedenbouwkundige expertise in om ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur van het dorp te analyseren. Een dergelijke analyse is in veel gevallen van toegevoegde waarde voor het kader voor ontwikkeling en deze kennis is niet altijd aanwezig in bestaande beleidsstukken.

Maptionnaire

We stellen op basis van onze voorverkenning een enquête op, we gebruiken hiervoor de maptionnaire. De maptionnaire is een ruimtelijke enquête om ideeën, wensen en bezwaren uit het dorp te verzamelen.



- Ongeschikte locaties voor woningbouw
- Geschikte locaties voor woningbouw

Basis voor gesprek

De resultaten van ons onderzoek en van de enquête vormen het uitgangspunt voor gesprek. Een gesprek dat gevoerd wordt met medewerkers van de gemeente en eventuele belangrijke partners (waterschap en corporaties) en met inwoners uit het dorp.



- M Mogelijkheden volgens bewoners
- 1 Bestaand bouwplan

STAP 3: VERKENNEN VAN DE HAALBAARHEID

Planologische haalbaarheid

We verkennen de haalbaarheid van de locaties die we met de maptionaire in beeld hebben gebracht. Het is belangrijk om goed voorbereid het gesprek te voeren met de inwoners uit het dorp. Daarom verkennen we de haalbaarheid van locaties aan de voorkant. Als een locatie ongeschikt blijkt op basis van deze analyse dan hoeven we daar geen onnodige energie in te steken.

Als onderdeel van de planologische analyse vragen we de afdeling ruimtelijke ordening van de gemeente veelal om mee te denken.

Laadvermogen

Vervolgens voeren een korte analyse uit van het laadvermogen van de locaties. Wat kan hier gebouwd worden? Hoe verhoudt zich dit tot de behoefte in het dorp in aantal, product en woonmilieu?

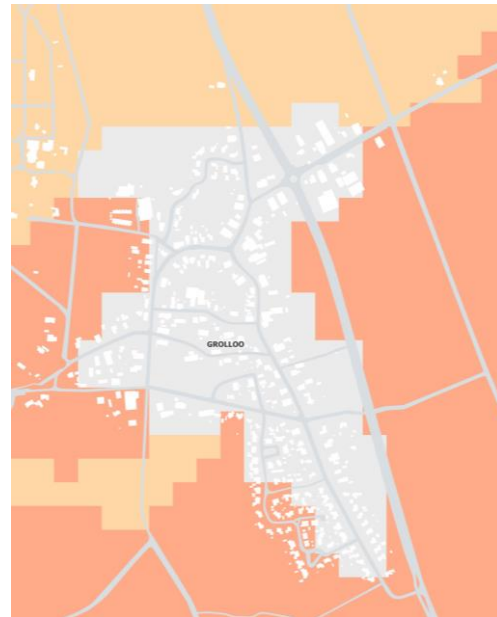
Werkessie met gemeente

Voor een integrale afweging is het belangrijk dat alle disciplines samen nadenken over woningbouwlocaties. We organiseren hiervoor een werksessie op het gemeentehuis. We gaan de verschillende locaties bij langs en bespreken de voor en nadelen. We kunnen in deze fase ook nog locaties toevoegen die we niet uit de enquête hebben gehaald, maar die de gemeente wel als potentiële woningbouwlocaties zien.

Het schrappen van locaties is in deze fase nog niet aan de orde.

Stedenbouwkundige locatiestudie

Als verdieping op de analyse van het laadvermogen bieden wij ook een stedenbouwkundige locatiestudie aan om een beter beeld te geven wat er mogelijk is op een locatie. Het gaat hierbij om een verkenning van de mogelijkheden die houvast kan geven aan de gemeente en de inwoners om een beter beeld te krijgen van wat er mogelijk is op een locatie.



▲ Archeologische waarde kaart omgeving Grolloo

STAP 4: DORPSAVOND

Dorpsavond & gesprek met dorpsbelangen

Doordat we de wensen vanuit het dorp breed hebben uitgevraagd, en alvast gefilterd hebben op haalbaarheid, kunnen we met een grote groep inwoners gericht het gesprek aangaan.

Eerst delen we kort de inzichten tot nu toe: onderzoek, inbreng van inwoners, de planologische quickscan, de overwegingen van de gemeente. Daarna gaan we in kleiner verband het gesprek aan. Zo komen we tot meerdere integrale overwegingen per dorp. Daarbij geven we aandacht aan eerlijke verwachtingen: er zullen altijd verschillen zijn in opvatting en belang, het is dus altijd een afweging en bovendien is ontwikkeling een pad vol onzekerheden. Ook nodigen we grondeigenaren actief uit over wiens erf het dorp in gesprek gaat. We beloven om uit te kunnen leggen waarom keuzes gemaakt worden. Deze manier van vroegtijdige, oprechte participatie past goed bij de doelen van de Omgevingswet.



STAP 5: UITWERKEN & AFSTEMMEN

Als we alle input hebben verzameld gaan we het rapport uitwerken in een concept versie. Er moeten een afweging gemaakt worden. De belangen van de gemeente, inwoners van het dorp en de haalbaarheid worden op een transparante manier naast elkaar gezet. We maken samen met de gemeente de afweging.

Hiernaast is de afweging schematisch weergegeven. We werken met indicaties + en – om opvatting leesbaar en helder over te brengen.

	Input dorp	Input gemeente	Planologische haalbaarheid
M1	++	++	++
M2	+	++	+
M3	++	++	+
M4	--	--	+-
M5	+-	+-	+

STAP 6: DORPSAVOND RESULTAAT

Resultaten toelichten

Voor het presenteren van de resultaten gaan we nog één keer langs het dorp. We lichten het rapport toe en gaan eventueel na de presentatie in gesprek met de inwoners. Het is de bedoeling van de avond dat iedereen goed geïnformeerd naar huis gaat en begrijpt wat er in het woonplan staat en waarop de keuzes gebaseerd zijn. We zijn hier niet om nog meer input op te halen, maar we geven in deze fase nog wel de mogelijkheden om schriftelijk te reageren op het concept

Als alle reacties verzameld zijn kunnen we het plan samen met de gemeente vaststellen als definitief dorpswoonplan.

