

# Woonvisie Noordenveld



DORPSAVOND RODEN EN NIEUW-RODEN – 13 OKTOBER 2022



# Welkom



WETHOUDER JOS DARWINKEL



# EEN WOONVISIE

## WAAROM

- Startpunt, kader om keuzes te maken
- In actie tegen woningtekort: plannen maken
- Bestaande buurten en dorpen verbeteren
- Onderwerpen als betaalbaar, wonen zorg, duurzaam
- Om prestatieafspraken te maken met corporaties
- Gereedschap kiezen (er zijn nieuwe mogelijkheden!)



# EEN WOONVISIE

## HOE

- Juni** • Onderzoek gebruiken
- Juli** • Maptionnaire
- Augustus** • Gesprekken (corporaties, markt, huurdersorganisaties, zorg en welzijn)
- September** • **Nu: de dorpen in**
- Oktober** • **Gemeente weegt af: ieders ideeën en belangen**
- November** • Een eerste opzet en verdere uitwerking
- December** • Een eerste opzet en verdere uitwerking
- Januari** • Terug naar iedereen die meewerkte
- Februari** • Daarna: besluiten (college, Raad)

GEMEENTE NOORDENVELD

## Woonvisie

Welkom! De gemeente Noordenveld maakt een woonvisie. We zijn benieuwd naar uw ideeën over onderwerpen als woningbouw, leefbaarheid, duurzaamheid en zorg. Het invullen van de vragenlijst duurt zo'n 10 minuten. Helpt u ons mee? Alvast bedankt!

U kunt navigeren tussen de vragen door op de witte knop met het pijltje te klikken.

In welke plaats woont u? (Als u in een buurtschap woont kiest u het dichtstbijzijnde dorp)

---

Wat is uw leeftijd?

<18

18-25

26-40

# VANAVOND

DEEL SAMEN, DEEL INLOOP

## Samen: 19:40-20:10

- Presentatie van wat we al weten / gehoord hebben
- Tussentijds of na afloop enkele vragen beantwoorden

## Inloop daarna

- Vier 'borden'
- In gesprek met ons en elkaar (even voorstellen...)
- Post-its plakken (uzelf, wij)
- Geen eindtijd

## Wij gebruiken de uitkomst voor de woonvisie



# UITKOMSTEN

**ONDERZOEK, GESPREKKEN, MAPTIONNAIRE**

# VOLDOEN AAN DE WOONVRAAG

## BENODIGDE WONINGEN

### Onderzoek

- 550-1.100 tot 2030, ca. 250-500 in Roden en Nieuw-Roden
- Met name Roden instroom Stad en regio
- Ruim opgezet: kavels, tweekappers, ook uit Stad
- Of juist centrum-dorps: gemengd aanbod

### Makelaars / ontwikkelaars

- Zorg voor doorstroming > kavels of voor ouderen
- Roden: hou het kleinschalig
- Roden: alles is er + gezellig: blijf groeien

### Bewoners (Maptionnaire)

- Betaalbaar!
- Starters aan bod
- Altijd een gemengd aanbod
- Eerst lokale vraag bedienen

# VOLDOEN AAN DE WOONVRAAG

## BEKENDE PLANNEN EN ZOEKGEBIEDEN

### Nieuw Roden

- Transformatie binnendorps, ca. 20 koop grondgebonden, Beuker
- Uitbreiden: nog onzeker
- Bereidheid tot toevoegen corporaties

### Roden

- Een aantal binnendorpse transformatielocaties
- Hoe dan ook nog niet genoeg: ca. 100 hard
- 40% appartementen, 60% grondgebonden
- Aandeel sociale huur
- Nog geen duidelijkheid over uitbreiden



# VOLDOEN AAN DE WOONVRAAG

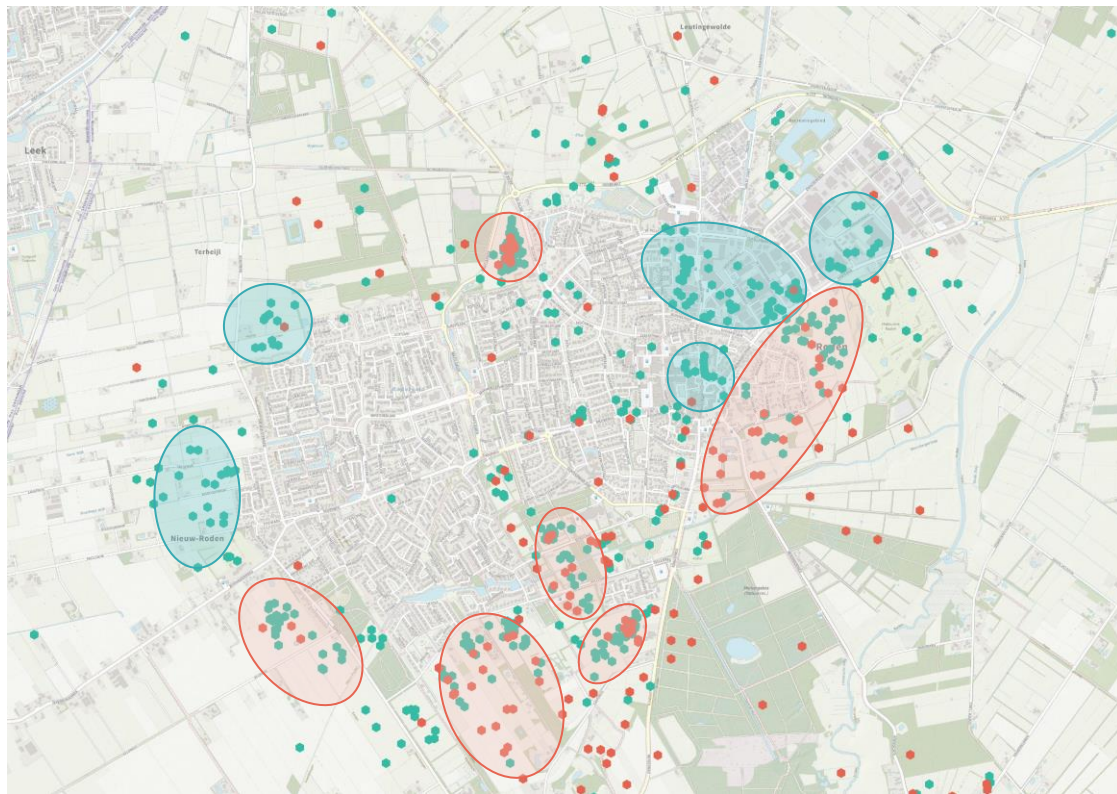
## WAAR, EN WAAR NIET?

### **Belangrijk: dit zijn ideeën van bewoners!**

Keuze voor locaties vraagt om zorgvuldige afweging op heel veel onderwerpen / veel belangen

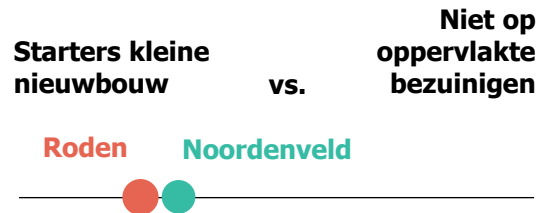
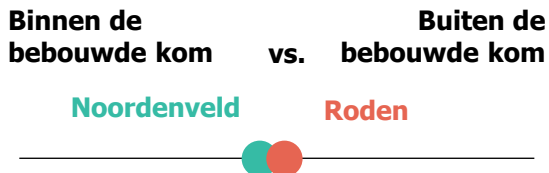
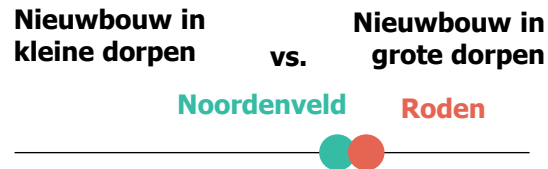
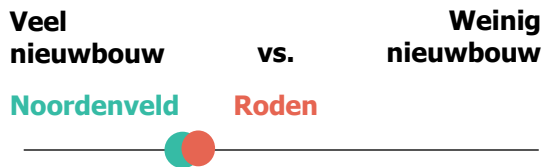
### **Eerste indruk:**

- Veel locaties binnen en buiten het dorp
- Veel groene stippen op bedrijventerrein
- Zowel rood als groen bij potentiële uitbreiding Roden
- Uitbreiding Nieuw-Roden



# VOLDOEN AAN DE WOONVRAAG

## MAPTIONNAIRE



# BESTAANDE BUURTEN VERBETEREN

## MAPTIONNAIRE

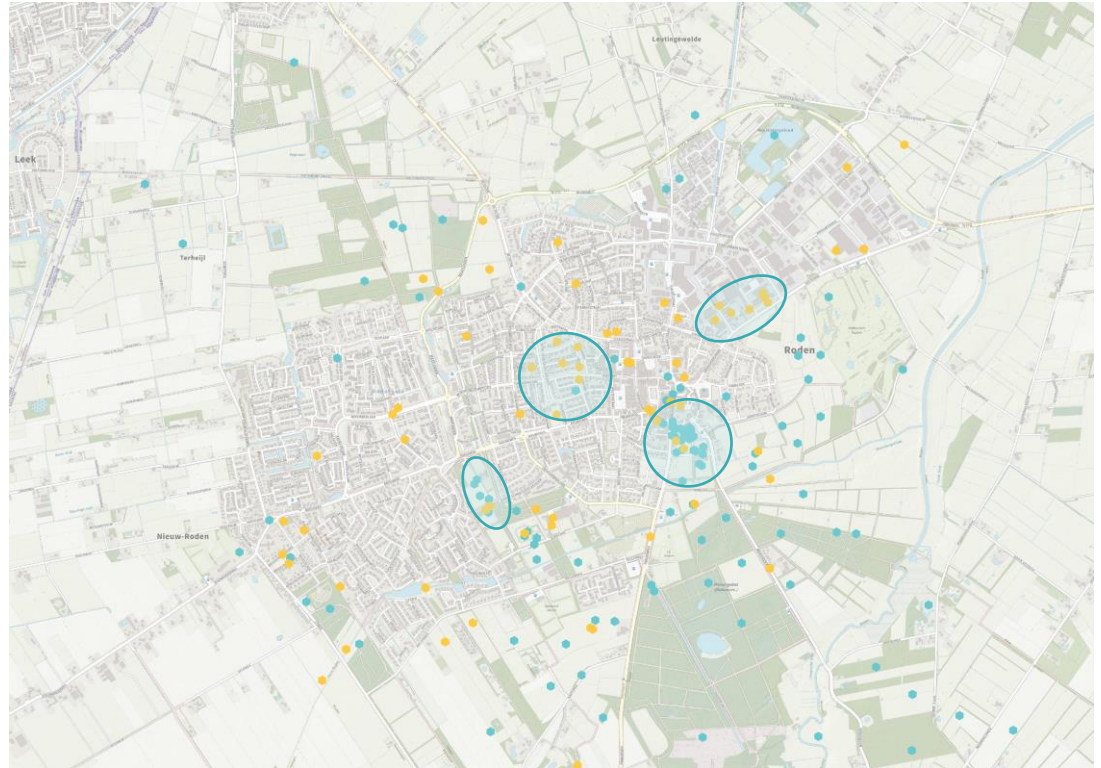
### Indrukken

#### Behouden (blauw)

- Dorpse karakter
- Cultureel erfgoed
- Groen in het dorp

#### Aanpak (geel)

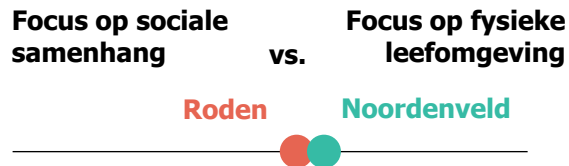
- Maak het bedrijventerrein mooier
- Leefbaarheid: drempels, speeltuinen
- Verloedering van gebouwen incidenteel



# BESTAANDE BUURTEN VERBETEREN

## MAPTIONNAIRE

- Renoveren van bepaalde buurten
- Groen in het dorp behouden
- Aanpassingen aan wegen
- Meer aandacht voor de jeugd; speeltuinen



# THEMA'S

## WONEN-ZORG

### Steeds meer mensen zelfstandig thuis

- Steeds vaker ook omdat het moet
- Roden / Nieuw Roden: groot aanbod, maar ook het juiste?

### Wal en schip groep: voorheen verzorgingshuis

- Begeleiding en zorg nodig
- Ca. 200 woningen / woonvormen nodig in Noordenveld

### Wat zou in Roden goed werken?

- Waar wonen, welk soort huizen? Is dat er al?
- Is de omgeving goed ingericht voor mensen met zorg?
- Wat moet er geregeld zijn?

Senioren helpen  
doorstromen

vs.

Zelf laten  
bepalen

Noordenveld

Roden



Seniorenwoningen  
in alle dorpen

vs.

Alleen in grote  
kernen

Roden

Noordenveld



# THEMA'S

## DUURZAAM

### Corporaties / sociale huur

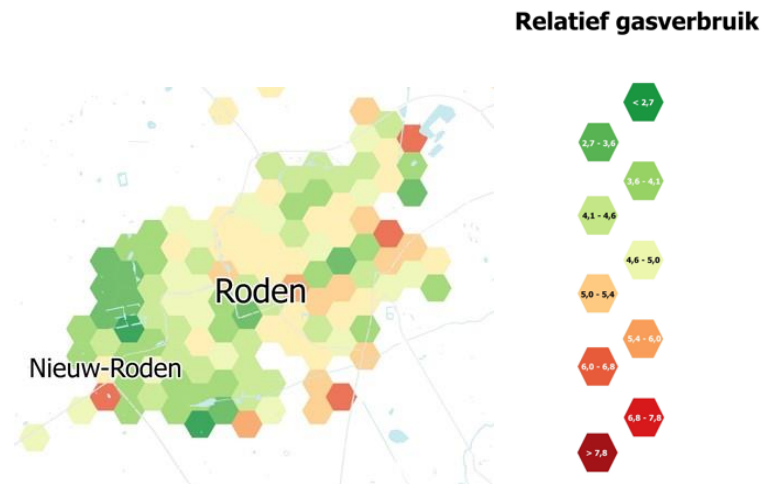
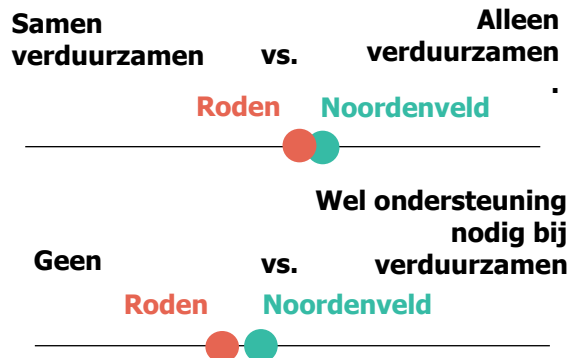
- Zoeken naar woningen met hoog verbruik
- Verbeteren die met voorrang

### Huiseigenaren

- Roden en Nieuw-Roden relatief gunstig
- Technische oplossingen, subsidies en leningen zijn er
- Wat kan een gemeente betekenen voor hen?

### Meer dan alleen energie en woningen

- Hoe gaan we om met water en hitte?
- En materiaalgebruik? Extra eisen of juist niet?



# THEMA'S

## BETAALBAAR

### Kopen in Noordenveld is duur geworden

- Gemengde woningvoorraad in Roden en Nieuw-Roden
- Relatief veel rijen, goedkoop – middelduur
- Prijs per vierkante meter middenweg
- Gemeente kan tegenwoordig regels maken en bijsturen

### Sociale huur

- Met 27% vrij groot aanbod
- Zoektijd in 2020: ca. 10 maanden

### Alternatieven

- Zijn in opkomst, zoals coöperaties, tiny houses



# TOT SLOT

## VANAVOND

- Deze avond is vooral bedoeld om informatie en ideeën op te halen
- PowerPoint presentatie wordt toegestuurd met uitkomsten en foto's van vanavond
- Tweede bijeenkomst voor feedback
- Derde bijeenkomst in februari voor inwoners waarin de eerste visie wordt gepresenteerd
  - Niet opnieuw 'ophalen'
  - Wel voorleggen, keuzes toelichten
  - Feedback nog te gebruiken voordat het naar het college en Raad gaat



# VRAGEN OM EVEN OVER NA TE DENKEN

**VOOR WE NAAR DE TAFELS GAAN**

**Voldoen aan de  
woonvraag**

**Senioren  
stimuleren door  
te stromen?**

**Tiny houses,  
hofjes,  
flexwonen:  
modegrillen?**

**Weilandbouw  
beter dan  
binnendorps?**

**Dilemma  
uitbreiden –  
gevoelige  
plekken**

**Starters:  
nieuwbouw of  
opknappers?**

**Bestaande  
buurten  
verbeteren**

**Samenleven is  
een sterk punt  
in Roden?**

**Zijn er buurten  
waar extra  
aandacht nodig  
is?**

**Wonen-zorg  
Duurzaam  
Betaalbaar**

**Huiseigenaren  
verduurzamen  
zelf wel?**

**Extra eisen op  
duurzaamheid,  
of is het al  
genoeg zo?**

**Nog meer  
zorgwoningen  
nodig? Wat en  
voor wie?**

**Zijn woningen  
het probleem,  
bij een  
zorgvraag?**

**Wat *kún* je doen  
tegen oplopende  
prijzen?**

**Verkoop van  
huurwoningen  
als middel?**

**Flexwonen:  
oplossing of  
noodgreep?**

**Advies aan de  
gemeente**

**Wat wil je de  
gemeente  
adviseren?**

**Waar heb je de  
gemeente voor  
nodig?**

# VRIJE UITLOOP

**EVEN PAUZE**

**IN GESPREK MET ONS EN MET ELKAAR**

**POST-ITS PLAKKEN BIJ DE POSTERS**

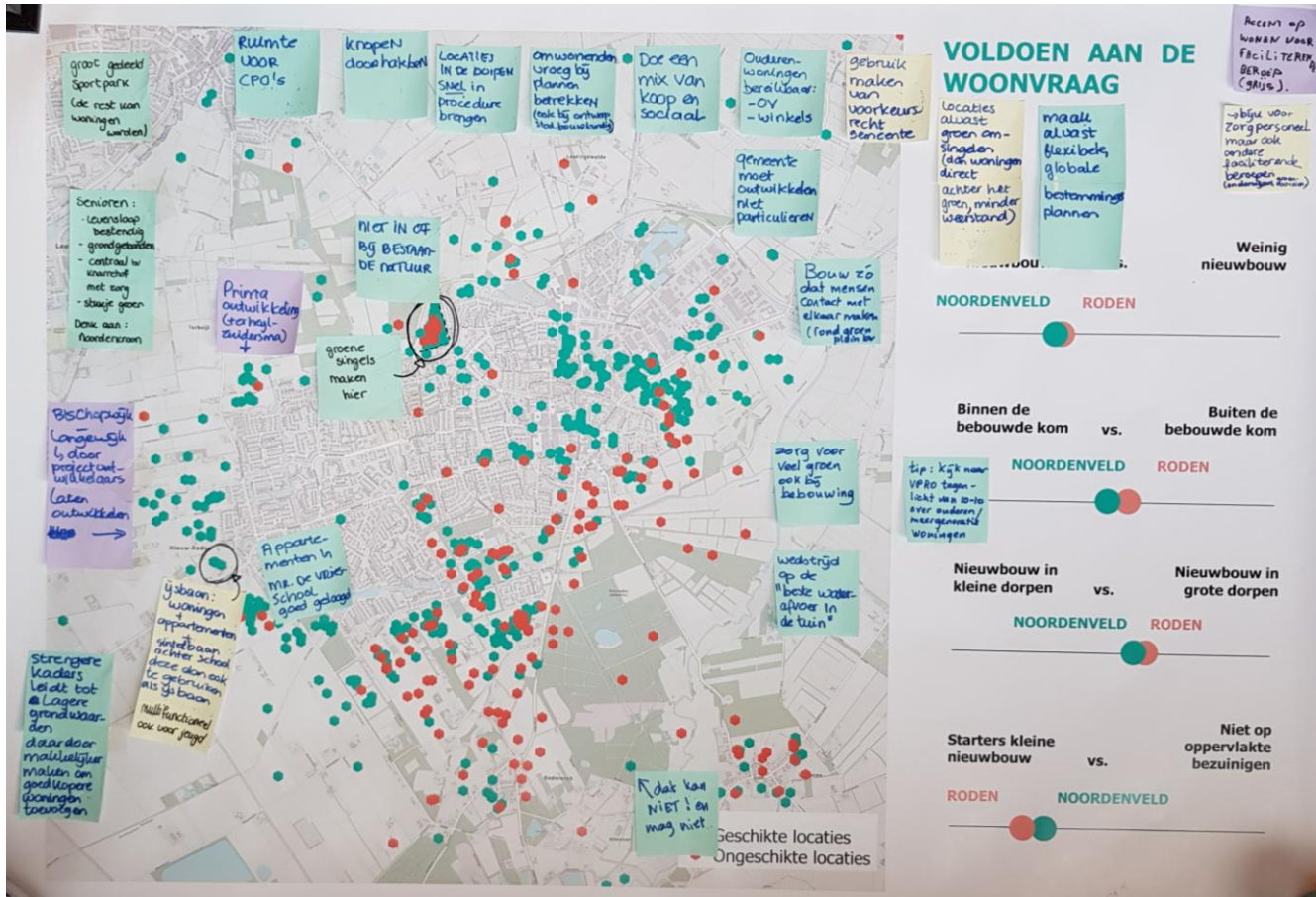
# Woonvisie Noordenveld



BEDANKT EN WEL THUIS



# FOTO'S DORPSBIJEENKOMST





## BESTAANDE BUURTEN VERBETERN







# UITKOMSTEN

DORPSBIJeenkomst 13 OKTOBER 2022

## Wat

### Voldoen aan de woonvraag

- Woonvormen: ruimte voor CPO's, Knarrenhof, flexibele containerwoningen
- Niet te ver uit het centrum bouwen, behoud dorpse karakter
- Doe een mix van koop en sociaal
- Senioren: levensloopbestendig, grondgebonden, centraal (Knarrenhof) met zorg, stukje groen, bereikbaar (OV, winkels)
- Niet IN of BIJ bestaande natuur bouwen
- Zorg voor veel groen ook bij bebouwing
- Doelgroepen: bouw voor de jongeren, accent op wonen voor faciliterende beroepen (zorgpersoneel, ...)
- Betaalbaarheid: strengere kaders leidt tot lagere grondwaarden = goedkopere woningen
- Bouw zo dat mensen contact met elkaar maken (rond groen, plein)

### Bestaande wijken verbeteren

- Toewijzing: koester de sociale rust
- Geef ook de omgeving een facelift
- Niet laten grenzen aan Leek

## Duurzaamheid

- Maak een energievisie

### Advies aan gemeente

- Knopen doorhakken, doorzetten, geen kansen laten gaan
- Omwonenden vroeg bij plannen betrekken
- Gebruik maken van voorkeursrecht gemeente
- Maak alvast flexibele globale bestemmingsplannen
- Nieuwbouw spreiden over alle dorpen, er is meer dan Roden
- Gemeente moet ontwikkelen, niet particulieren

### Voor wie

- Starters
- Ouderen

### Waar

- Zie bijgevoegde foto's voor geschikte en ongeschikte locaties
- Terheijl (Zuidersma)