



Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

AANTEKENEN

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Per telefax [REDACTED]

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
28 SEP. 2023 ¹³	
ZAAKNR:	
AAN: ¹²³	
BEHANDELD. DD:	PAR:

Per fax 27-9-2023

Dossiernummer:
[REDACTED]

Telefoon:

Datum: 27 september 2023

Behandeld door:

E-mail: [REDACTED]
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Fax: [REDACTED]

Dhr. [REDACTED]

Betref: beroepschrift tegen bestemmingsplan Herontwikkeling Oude Veldijk 26, Peize

Edelachtbare Heer, Vrouwe,

Namens cliënten mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] wonende aan [REDACTED] wordt hierbij beroep aangetekend tegen het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Noordenveld tot vaststelling van het bestemmingsplan Herontwikkeling Oude Veldijk 26, Peize, bekendgemaakt op 16 augustus 2023. Een kopie van de bekendmaking treft u bij deze brief aan als **productie 1**.

Machtiging en griffierechten

Ten aanzien van de vereiste procesmachtiging verwijs ik u naar de algemene machtiging van DAS-medewerkers, gedeponeerd bij uw griffie.

De verschuldigde griffierechten kunnen worden afgeboekt van onze rekening-courant, bij de rechtbank bekend onder debiteurennummer [REDACTED]

Feiten

Cliënten wonen aan de noordzijde van het plangebied. De bestemming 'Woongebied' bevindt zich in het ontwerpbestemmingsplan op zo'n 7 meter van de woning van cliënten terwijl het bouwvlak zich op slechts 10 meter afstand bevindt. De woningbouwplannen zullen verstrekken de gevolgen hebben voor het woongenot van cliënten op het gebied van uitzicht, privacy, bezonning en situeringswaarde. Daarnaast vrezen cliënten voor de gevolgen van de verkeersaan-trekkende werking op de Oude Veldijk en voor parkeerproblematiek in de wijk.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is één wijziging doorgevoerd: het maximumaan-tal woningen is nu 20 (was 25). Deze aanpassing zorgt er echter niet voor dat cliënten zich kun-nen vinden in het bestemmingsplan nu het nog steeds mogelijk is om op dezelfde afstand als hierboven aangegeven woningen van 9 meter hoog te realiseren of, anders gezegd, de maxi-male planologische mogelijkheden ten opzichte van de woning van cliënten zijn niet veranderd.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6 517 517
F 020 6 914 737
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 33110754



Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
27 SEP. 2023

AANTEKENEN

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

ZAAKNR.	
AAN:	123
BEHANDELD DO:	PAR:

Per telefax [REDACTED]

Dossiernummer:

Telefoon:

Datum: 27 september 2023

Behandeld door:

E-mail: [REDACTED]
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Fax: [REDACTED]

Dhr. [REDACTED]

Betreft: beroepschrift tegen bestemmingsplan Herontwikkeling Oude Velddijk 26, Peize

Edelachtbare Heer, Vrouwe,

Namens cliënten mevrouw [REDACTED] en [REDACTED], wonende aan [REDACTED] wordt hierbij beroep aangetekend tegen het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Noordenveld tot vaststelling van het bestemmingsplan Herontwikkeling Oude Velddijk 26, Peize, bekendgemaakt op 16 augustus 2023. Een kopie van de bekendmaking treft u bij deze brief aan als **productie 1**.

Machtiging en griffierechten

Ten aanzien van de vereiste procesmachtiging verwijs ik u naar de algemene machtiging van DAS-medewerkers, gedeponeed bij uw griffie.

De verschuldigde griffierechten kunnen worden afgeboekt van onze rekening-courant, bij de rechtbank bekend onder debiteurennummer [REDACTED]

Feiten

Cliënten wonen aan de noordzijde van het plangebied. De bestemming 'Woongebied' bevindt zich in het ontwerpbestemmingsplan op zo'n 7 meter van de woning van cliënten terwijl het bouwvlak zich op slechts 10 meter afstand bevindt. De woningbouwplannen zullen verstrekken de gevolgen hebben voor het woongenot van cliënten op het gebied van uitzicht, privacy, bezonning en situeringswaarde. Daarnaast vrezen cliënten voor de gevolgen van de verkeersaan-trekkende werking op de Oude Velddijk en voor parkeerproblematiek in de wijk



Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

AANTEKENEN

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

RAAD VAN STATE INGEKOMEN	
27 SEP. 2023 ^{M3}	
ZAAKNR:	
AAN:	R3
BEHANDELD DD:	PAR:

Per telefax [REDACTED]

Dossiernummer:

Telefoon:

Datum: 27 september 2023

Behandeld door:

E-mail [REDACTED]
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Fax: [REDACTED]

Dhr. [REDACTED]

Betreft: beroepschrift tegen bestemmingsplan Herontwikkeling Oude Velddijk 26, Peize

Edelachtbare Heer, Vrouwe,

Namens cliënten mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED], wonende aan ([REDACTED]), wordt hierbij beroep aangetekend tegen het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Noordenveld tot vaststelling van het bestemmingsplan Herontwikkeling Oude Velddijk 26, Peize, bekendgemaakt op 16 augustus 2023. Een kopie van de bekendmaking treft u bij deze brief aan als productie 1.

Machtiging en griffierechten

Ten aanzien van de vereiste procesmachtiging verwijs ik u naar de algemene machtiging van DAS-medewerkers, gedeponereerd bij uw griffie.

De verschuldigde griffierechten kunnen worden afgeboekt van onze rekening-courant, bij de rechtbank bekend onder debiteurennummer [REDACTED]

Feiten

Cliënten wonen aan de noordzijde van het plangebied. De bestemming 'Woongebied' bevindt zich in het ontwerpbestemmingsplan op zo'n 7 meter van de woning van cliënten terwijl het bouwvlak zich op slechts 10 meter afstand bevindt. De woningbouwplannen zullen verstrekken de gevolgen hebben voor het woongenot van cliënten op het gebied van uitzicht, privacy, bezonning en situeringswaarde. Daarnaast vrezen cliënten voor de gevolgen van de verkeersaan-trekkende werking op de Oude Velddijk en voor parkeerproblematiek in de wijk.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is één wijziging doorgevoerd: het maximumaantal woningen is nu 20 (was 25). Deze aanpassing zorgt er echter niet voor dat cliënten zich kunnen vinden in het bestemmingsplan nu het nog steeds mogelijk is om op dezelfde afstand als hierboven aangegeven woningen van 9 meter hoog te realiseren of, anders gezegd, de maximale planologische mogelijkheden ten opzichte van de woning van cliënten zijn niet veranderd.

DAS: Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

Amsterdam

De Entree 222
Postadres:
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6 517 517
F 020 6 914 737
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 38110754

Cliënten kunnen zich dan ook evenmin verenigen met het vaststellingsbesluit, nu deze op diverse punten in strijd is met het recht. Hieronder zal dit nader worden toegelicht. Hierbij wordt opgemerkt dat de zienswijze van cliënten vaak zeer summier of soms zelfs helemaal niet is beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Cliënten zien daarom geen andere mogelijkheid dan om hele stukken van hun zienswijze opnieuw in te brengen en zullen dat -mede omwille van de leesbaarheid van dit beroepschrift- ook doen.

Gronden van beroep

De gronden van het beroep luiden als volgt.

Aan Ladder der duurzame verstedelijking kan niet worden voldaan; behoefte ontbreekt

In de zienswijze is het volgende aangegeven:

In paragraaf 2.2.1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat de laddertoets niet hoeft te worden doorlopen, omdat het plangebied deel uitmaakt van 'stedelijk gebied'. Dat is echter een onjuiste toepassing van de laddertoets. Als er sprake is van 'stedelijk gebied' dan kan een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de woningbouwbehoefte kan worden voorzien, achterwege worden gelaten. Dit staat echter los van het begrip 'stedelijke ontwikkeling'. Als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening dan dient het ontwerpbestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan hetgeen planologisch mogelijk wordt gemaakt te bevatten. Het is vaste rechtspraak dat er bij een aantal van 12 nieuwe woningen of meer op een perceel dat eerst niet was bebouwd, er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangegeven wordt dat elders in de toelichting wel aandacht wordt geschonken aan de behoefte, echter die aandacht is volstrekt onvoldoende. Voorzien is in een invulling met levensloopbestendige woningen. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar het Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030 (KAW Architecten, 29 april 2020). Er wordt in paragraaf 2.3.4 van de toelichting echter het volgende aangegeven:

'De grootste vraag richt zich op een koopwoning, met daarbinnen een focus op vrijstaand wonen in het (middel)dure segment (250.000-400.000 euro). Rust, ruimte en een groene omgeving zijn de belangrijkste motieven om te kiezen voor Noordenveld. Vooral Peize kan zich hierbij het best onderscheiden, aldus het woningmarktonderzoek'

Een aantal van maximaal 25 levensloopbestendige woningen op dit relatief kleine perceel past niet bij deze bevindingen. Verderop in paragraaf 2.3.4 wordt enkel nog aangegeven dat er sprake is van een aanvullende behoefte. Welke precies, dat is onduidelijk. Te lezen is alleen dat sommige medioren (55-70 jaar) graag met leeftijdsgenoten in een hofje willen wonen. En dat senioren (75-80 jaar) vooral woonruimte in de nabijheid van voorzieningen zoeken. Dat laatste is nogal abstract. Een duidelijke behoefte naar levensloopbestendige woningen in de gemeente Noordenveld ontbreekt derhalve. Bovendien is onduidelijk waarom de eerder genoemde -wel duidelijke- behoefte naar vrijstaande koopwoningen in het (middel)dure segment in een groene omgeving hierbij zonder nadere toelichting wordt gepasseerd.

In de Nota van beantwoording is paragraaf 2.3.4 uit de toelichting op het bestemmingsplan integraal overgenomen. Daar was in de zienswijze echter al op ingegaan. Verder wordt enkel nog toegevoegd dat de bestaande woningen niet alleen bestemd zijn voor ouderen en dat bijvoorbeeld ook jongeren of wie dan ook er zich zouden mogen vestigen. Kennelijk maakt het verder niet uit wie er komt wonen. De Ladder der duurzame verstedelijking vereist echter niet alleen onderzoek naar de kwantitatieve behoefte maar ook naar de kwalitatieve behoefte aan woningen. Juist bij nieuw ruimtebeslag zoals hier is ook de kwalitatieve behoefte van belang omdat bouwen voor leegstand in strijd is met het criterium van een goede ruimtelijke ordening.



In de zienswijze is aangegeven dat wordt betwijfeld of het genoemde Woningmarktonderzoek wel een duidelijke behoefte aan levensloopbestendige woningen uitdrukt. Cliënten hebben inmiddels de beschikking over dit Woningmarktonderzoek. U treft deze bijgaand aan als **productie 2**. In paragraaf 5.5 op pagina 77 staat het volgende aangegeven:

In Noordenveld staan op dit moment zo'n 850 levensloopgeschikte sociale huurwoningen. Dat is meer dan het aantal ouderen met een Wmo-indicatie. Een deel van de woningen wordt dus bewoond door ouderen die (nog) geen Wmo-indicatie hebben, maar bijvoorbeeld uit voorzorg in een levensloopgeschikte woning wonen. Overigens wonen ook niet alle ouderen met een Wmo-indicatie in een sociale huurwoning; een deel heeft een eigen woning en ontvangt daar zorg.

Op basis van de cijfers is er dus geen reden om in grote aantallen extra levensloopgeschikte woningen in de sociale huur toe te voegen. Omdat er op dit moment veel vraag is naar levensloopgeschikte woningen is het wel denkbaar om in lichte mate met het groeiende aantal ouderen met een zorgvraag mee te bewegen.

Uit het Woningmarktonderzoek blijkt dus helemaal geen behoefte om 20 levensloopbestendige woningen aan de woningvoorraad toe te voegen, integendeel zelfs. Volgens het onderzoek is het wel denkbaar om in lichte mate met het groeiende aantal ouderen met een zorgvraag mee te bewegen. Dat van een groeiende aantal ouderen met een zorgvraag sprake is, dient de planwetgever dan wel te motiveren. Dat is niet gedaan. Het is daarbij zeer de vraag of dat op dit moment wel mogelijk is, nu het onderzoek tevens concludeert dat er op dit moment meer levensloopgeschikte woningen zijn dan ouderen met een Wmo-indicatie.

In de zienswijze is ook aangegeven dat het Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030 (KAW Architecten, 29 april 2020) concludeert dat de grootste behoefte bestaat aan (middel)dure vrijstaande koopwoningen in een ruim opgezette groene omgeving. Het blijft onduidelijk waarom deze behoefte -zonder nadere toelichting- wordt gepasseerd.

Geconcludeerd moet worden dat een motivatie van de behoefte aan de voorgestane ontwikkeling zijnde levensloopbestendige woningen immer ontbreekt. Aan de Laddertoets kan niet worden voldaan (eventueel: dan wel in een onderbouwing die daarmee gelijkgesteld zou kunnen worden is niet voorzien). Dat is in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening alsmede met het motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Algemene wet bestuursrecht.

Bovendien levert dit strijd op met artikel 2.17 lid 1 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. Dat artikellid geeft aan dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeente Noordenveld heeft echter geen gemeentelijke woonvisie en zoals hiervoor omschreven kan de behoefte ook niet op een andere wijze worden aange-
toond.

Strijd met gemeentelijk beleid

Op dit punt is in de zienswijze het navolgende aangegeven:

In de Noordenveldse Kwaliteitsgids, een document dat de gemeente betreft bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven, staat dat het plangebied behoort tot het 'esdorpen-landschap' en de 'dorpsweides en grote open, groene ruimten met agrarisch karakter'. Beide waarden kennen een aantal gidsprincipes die leidend zijn bij het toestaan van nieuwe functies. De voorgestane ontwikkeling is echter in strijd met het gidsprincipe behorende bij het 'esdorpen-landschap':

'bouw op de hogere gronden en voorkom verdere bebouwing van het beekdal'

Zoals uit de ter inzage liggende stukken blijkt loopt het perceel af richting de Grote Masloot en ligt deze ongeveer een meter lager dan de omliggende gronden. Dat is niet bepaald bouwen op hogere gronden. Bovendien is de Grote Masloot een beek en ligt het plangebied derhalve in het beekdal: bouwen alhier is dus in strijd met het gidsprincipe.

Daarnaast noemt de Noordenveldse Kwaliteitsgids ook een aantal gidsprincipes specifiek voor Peize. Een van de gidsprincipes is lucht in het dorp houden door groene lobben van onder andere dorpsweides in het dorp niet te bebouwen. Juist het tegenovergestelde maakt het ontwerpbestemmingsplan mogelijk. In de toelichting wordt dan wel aangegeven dat de status van dorpsweide van recente datum is, maar de die motivering snijdt geen hout. Immers, als de gemeente niet de bedoeling had om de locatie open te laten blijven, dan had zij de beschermde status er niet op moeten leggen. Cliënten geven bovendien aan dat het perceel in 1999 door de gemeente is aangekocht met de bedoeling om er een ontsluitingsweg te realiseren. Dat is echter nooit van de grond gekomen. Pas veel later ontstond het idee voor woningbouw.

Cliënten hebben in 1999/2000 nog een vergunning gekregen voor verbouwing van de gevels aan de zuidzijde- en westzijde van hun woning, waarbij toen nog werd aangegeven dat het perceel open zou blijven. Zou dat toen anders zijn geweest, dan zouden cliënten natuurlijk nooit vergunning hebben gevraagd.

Een ander gidsprincipe is dat met nieuwbouw in moet worden gespeeld op het heersende bebouwingsbeeld in de omgeving. Cliënten geven aan dat verreweg de meeste woningen in de directe omgeving van het plangebied niet hoger zijn dan 6 meter, vaak in de vorm van één bouwlaag met daarboven een kap. Met een maximale hoogte van 9 meter wordt in het plangebied dus afgeweken van het heersende bebouwingsbeeld in de omgeving. Dat een bouwhoogte van 9 meter in de omgeving van het plangebied misschien planologisch is toegestaan doet daarbij niet ter zake, nu het bij het heersende bebouwingsbeeld om de feitelijk bestaande situatie gaat.

Het antwoord is in de Nota van beantwoording is summier. Verweerder geeft enkel aan dat:

Het plangebied betreft een voormalige bedrijfslocatie. Het gaat dus niet om een van de voor de opbouw en het beeld van Peize oorspronkelijke en structurele 'kenmerkende open groene ruimten/lobben'. Zo is het ook niet als te behouden karakteristiek op de kaart bij Omgevingsvisie Noordenveld 2030 als zodanig aangegeven

Cliënten betwisten dat het om een voormalige bedrijfslocatie gaat, althans in enge zin. Op grond van het ter plaatse geldende voorgaande bestemmingsplan 'Kern Peize' (vastgesteld op 31-08-1982!) heeft het plangebied aan de kant van de Oude Velddijk de bestemming 'BA', hetgeen volgens de legenda betekent dat ter plaatse een 'bodembonden agrarisch bedrijf' was toegestaan. De overige gronden van het plangebied hadden de bestemming 'Agrarische kultuurgronden'. In artikel 14 lid 1 van de planregels staat dat deze gronden mochten worden aangewend voor 'agrarische kultuurgronden met uit landschappelijk oogpunt waardevolle beplante afscheidingen.' Het gebied had dus een planologisch verankerde landschappelijke waarde, die ook tot uitdrukking kwam in het toetsingskader van het destijds geldende aanlegvergunningstelsel in artikel 14 lid 5 sub c (alleen vergunning als aan de landschappelijke waarde van het gebied geen onevenredige afbreuk wordt gedaan). Het plangebied heeft dan ook- mede gelet op de ligging tegen het stedelijk gebied aan- al vele tientallen jaren gefunctioneerd als een kenmerkende open groene ruimte / lobbe. Cliënten zijn hier destijds mede komen wonen vanwege de prachtige natuur waar vele dieren zoals weidevogels, ooievaars, roofvogels, hagedissen en libellen komen foerageren. Verweerder miskent dit karakter.

Dat het plangebied niet op kaart 6 bij de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 staat aangegeven als karakteristieke open ruimte doet bovendien niet af aan het feit dat in de Noordenveldse Kwaliteitsgids staat aangegeven dat het plangebied wel degelijk behoort tot de karakteristiek 'dorpsweides en grote open, groene ruimten met agrarisch karakter'. Het eigen beleid van verweerder schrijft dan voor dat het daarbij behorende gidsprincipe moeten worden aangehouden. In dit geval impliceert dat, dat bebouwing alhier niet mag plaatsvinden.

Daarnaast wordt op kaart 2 behorende bij de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 het plangebied aangewezen als 'oude cultuurgrond - esdorpenlandschap'. Een van de daarbij behorende gidsprincipes houdt in dat op de hogere gronden moet worden gebouwd en dat verdere bebouwing van het beekdal moet worden voorkomen. Zoals hierboven uiteengezet is dat nu juist niet het geval. Verweerder gaat in de Nota van beantwoording verder ook niet in op de andere aangehaalde gidsprincipes.

Cliënten moeten dan ook concluderen dat het toestaan van maximaal 20 levensloopbestendige woningen op in ieder geval 3 onderdelen in strijd is met het gemeentelijk beleid. Dit is in strijd met het criterium van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1. lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening alsmede met het motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Algemene wet bestuursrecht.

Strijd met het evenredigheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel

In de zienswijze is namens cliënten op dit punt het navolgende aangehaald:

In 1999/2000 hebben cliënten als gezegd een vergunning gekregen voor een flinke verbouwing. In de gevels aan de westzijde en met name de zuidzijde zijn grote glazen puien met schuifdeuren geplaatst, zowel op de begane grond (veranda) als op de eerste verdieping (balkon). Dit om de inval van zonlicht en daglicht, maar ook het uitzicht over het groene beekdallandschap zo maximaal mogelijk te benutten. Cliënten maken hier dan ook zeer veel gebruik van, zelfs in de winter.

Dit woongenot dreigt echter ruw verstoord te worden. Het ontwerpbestemmingsplan maakt hoofdgebouwen mogelijk die tot 9 meter hoog mogen worden (artikel 6.2.2 sub f). Daarbij moet worden aangetekend dat het plangebied afloopt richting de Grote Masloot en ongeveer een meter lager gelegen is dan de omliggende percelen en dus ook dan het perceel van cliënten. Uit de stukken blijkt dat ten behoeve van de waterhuishouding het perceel zal moeten worden opgehoogd. Gelet op de wijze van meten in artikel 2.4 van de planregels en de definitie van 'peil' in artikel 1.62 van de planregels, wordt die 9 meter hoogte gemeten vanaf de opgehoogde gronden. Dat betekent dat vanuit het perspectief van cliënten de bebouwing straks 10 tot wel 11 meter hoog kan worden. Terwijl er op dit moment helemaal geen bebouwing is toegestaan. Als gezegd bevindt het bouwvlak zich op slechts 10 meter afstand van de woning van cliënt. Daarnaast bevindt de bestemming 'Woongebied' zich op zo'n 7 meter van de woning van cliënten waar bijgebouwen tot 7,2 meter hoog zouden mogen worden geplaatst (artikel 6.2.3 sub f). De bestemming 'Woongebied' loopt bijna helemaal door richting de beek (alleen de laatste 6 meter wordt gereserveerd voor de bestemming 'Groen') en bevindt zich daarmee volledig aan de zuidzijde van de woning van cliënten. Het uitzicht naar het zuiden toe is hiermee compleet verdwenen.

Daarnaast zullen woningen op zo'n korte afstand een forse inbreuk op de privacy met zich meebrengen. Vanuit de tuinen dan wel vanachter de ramen kan zó de woning en de tuin van cliënten in worden gekeken. Gelet op de grote glazen schuifpuien en het balkon zullen de gevolgen verstrekking zijn. Zeker bij raampartijen op de eerste verdieping of hoger, waarbij dit zicht van boven komt, wordt de inbreuk op de privacy nog eens als extra indringend en ongewenst ervaren.

De woning en de tuin van cliënten verworden van een fijne plek om te verblijven tot een plek waar geen enkel gevoel van privacy meer bestaat.

Voorts zal de bezonning in zeer grote mate achteruit gaan. Terwijl genieten van de zon nu juist een van de voornaamste redenen was voor cliënten om destijds aan zo'n ingrijpende verbouwing te beginnen. Daarnaast hebben cliënten voorzien in een flink aantal zonnepanelen op het dak. Bij een forse toename van de schaduwwerking zal er ook flink minder opgewekt kunnen worden, en gaat de opbrengst voor cliënten dus ook achteruit. Het is de vraag hoeveel uur aan bezonning er nog overblijft en of dit nog wel aanvaardbaar is. De planwetgever lijkt dit in het geheel niet te hebben onderzocht. Ten onrechte is niet voorzien in een bezonningsstudie waarin, uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt, is onderzocht in hoeverre het belang van bezonning is benadeeld en of er nog wel aan de TNO-normen op dit vlak kan worden voldaan. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht.

Verweerder wijst vervolgens op het feit dat de omliggende woningen ook een bouwhoogte van 9 meter hebben, dat er voldoende afstand wordt aangehouden gelet op de afstand tot het bouwvlak en de afstand tussen de woningen in de aanliggende woonwijk, dat ophoging van het plangebied noodzakelijk is en tot slot dat het hoogteverschil nauwelijks opvalt, dan wel kan worden weggenomen door een visuele afscheiding.

Cliënten menen evenwel dat aan hun belangen onvoldoende gewicht wordt toegekend. Daarbij wijzen zij op het feit dat de verbouwing uit 1999/2000 ervoor heeft gezorgd dat er maximaal uitzicht naar het zuiden toe is door middel van grote glazen puien met schuifdeuren, zowel op de begane grond (veranda) als op de eerste verdieping (balkon). Dit is niet hetzelfde als een reguliere woning die enkel met kleine zijraampjes of een raam in de achtergevel naar het plangebied gericht is en waarbij niet in die mate op het uitzicht is ingespeeld. Andersom zorgt het vele glas ervoor dat cliënten ernstiger in hun belangen worden geschaad dan bij een 'normale' woning' het geval zou zijn, omdat er op veel meer plekken de woning in kan worden gekeken. De bestemming 'Groen' wordt aan de zijde van cliënten ook enkel ingevuld met een wadi met bloemenmengsel (artikel 6.3.1 sub b jo bijlage 1 bij de planregels), hetgeen niets bijdraagt aan de bescherming van de privacy. Een hoge afscheiding is voor cliënten gelet op het belang van het behoud van het uitzicht ook overigens geen optie. Het gaat cliënten overigens ook om de aard van het uitzicht, in dit geval om het woongenot die dit uitzicht met zich meebrengt. Zoals op pagina 4 aangegeven gaat het om een prachtig stuk natuur waren vele dieren komen foerageren en wat een hoge belevingswaarde met zich meebrengt. Door het gebied geheel vol te bouwen zal dit verdwijnen; cliënten zien dan ook graag dat deze natuurwaarde behouden blijft.

In het verlengde van het belang van uitzicht speelt het bezonningsbelang. Zoals in de zienswijze en hierboven aangegeven heeft initiatiefnemer noch verweerder voorzien in een bezonningsstudie. Ten onrechte, want het is nog immer onduidelijk in hoeverre cliënten in hun bezonningsbelang worden geschaad. Dit is op zichzelf in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht. Dat een definitieve inrichting nog niet bekend is doet niet ter zake nu van de maximale planologische mogelijkheden moet worden uitgegaan, in dit geval 9 meter hoog op de grens van het bouwvlak aan de zijde met cliënten.

Cliënten zijn niet in absolute zin tegen woningbouw (in de zienswijze is bijvoorbeeld geopperd voor een uitvoering met minder woningen meer gelegen richting- en tussen de bebouwing aan de Oude Velddijk) maar met het huidige plan menen zij onevenredig in hun belangen te worden geschaad. Dit is strijdig met het evenredigheidsbeginsel van artikel 3:4 lid 2 Algemene wet bestuursrecht. Voor een andere conclusie zal op z'n minst moeten worden geborgd dat -gelet op de positie van de woningen in het plangebied- cliënten de zichtlijnen vanuit hun woning naar het zuiden toe behouden.



Parkeeraspect in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel

De zienswijze op dit punt geeft het volgende aan:

De bestemming 'Woongebied' maakt nog niet duidelijk waar er woningen zullen komen, welke typen woningen dat zijn en hoeveel woningen het zullen zijn. Op basis van een concreet ontwerp zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Hoewel op dat moment aan het parkeeraspect zal moeten worden getoetst (artikel 11.1 sub a van de planregels) zal in het kader van de toets der goede ruimtelijke ordening nu al duidelijk moeten zijn of, uitgaande van de planologisch maximale invulling -dus met de grootste parkeervraag tot gevolg-, de parkeerbehoefte wel in het plangebied kán worden opgelost. Het ontwerpbestemmingsplan noemt in paragraaf 3.3. enkel de parkeernormen waarmee men zal moeten rekenen, maar maakt berekening verder niet. Dit is strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht.

Verweerder antwoordt in de Nota van beantwoording zienswijzen dat:

De parkeervraag van de ontwikkeling op de Oude Velddijk 26 moet op eigen terrein opgelost worden. Dit is conform het bestemmingsplan Parkeren Noordenveld. Met dit uitgangspunt wordt geborgd dat de ontwikkeling geen negatieve invloed op de parkeerdruk in de omgeving heeft.

Dit is echter te kort door de bocht. Het is juist dat er een (paraplu)bestemmingsplan Parkeren Noordenveld van kracht is. Artikel 4 van dat bestemmingsplan komt overeen met artikel 11 van het bestemmingsplan Herontwikkeling Oude Velddijk 26, Peize. Het is echter de vraag of de parkeerbehoefte wel binnen het plangebied kán worden opgelost. Op de bestemming 'Groen' is geen parkeervoorziening toegestaan (artikel 4.1). Dat is alleen het geval binnen de woonbestemming en de verkeersbestemming. In het Programma van Eisen (bijlage 1 bij de toelichting) staat dat er minimaal 6 sociale huurwoningen, maximaal één vrijstaande woning in het lint van de Oude Velddijk en een hofje gerealiseerd worden. Uitgaande hebben cliënten een berekening gemaakt: $6 * 1,6$ voor de sociale huurwoningen + $1 * 2,3$ voor de vrijstaande woning + $13 * 2,0$ voor tussenwoningen/hoekwoningen maakt tezamen al $37,9 = 38$ parkeerplaatsen. Cliënten vragen zich zeer af of er binnen het plangebied wel ruimte is voor zoveel parkeerplaatsen.

Cliënten hebben in de zienswijze op dit punt aangegeven dat zij vrezen dat door de verbinding van het plangebied met het voetpad die achter De Vennen 13 tot en met 16 loopt het voor de toekomstige bewoners erg verleidelijk zal worden om bij ruimtegebrek in het plangebied de auto op De Vennen te gaan parkeren.

Indien er niet genoeg ruimte blijkt te zijn om de parkeervraag binnen het plangebied op te vangen, kan naar het oordeel van cliënten de afwijkingsbevoegdheid in artikel 11.1 sub d onder 1 (dan wel artikel 4 sub d onder 1 van het parapluplan) niet worden ingeroepen. Die bevoegdheid bestaat alleen bij een bijzondere omstandigheid en dit is in ieder geval geen omstandigheid waarmee bij de vaststelling van dit bestemmingsplan rekening kon worden gehouden. De andere afwijkingsbevoegdheid, 'voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien' zal impliceren dat in de omringende openbare ruimte buiten het plangebied naar parkeerplaatsen zal worden gezocht. Het is echter de vraag in hoeverre de parkeerdruk in de omliggende straten dat nog wel toelaten. Kortom, nog altijd is niet duidelijk in hoeverre de parkeervraag kan worden opgelost.

Cliënten persisteren dan ook in de conclusie dat er sprake is van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht.

Waterparagraaf niet conform een goede ruimtelijke ordening

In de zienswijze is namens cliënten het volgende naar voren gebracht:

Cliënten vrezen voor wateroverlast op het moment dat het plangebied wordt opgehoogd. Het grondwaterpeil in het plangebied maar ook in directe omgeving daarvan is hoog (juist dat is ook een reden dát er moet worden opgehoogd). Momenteel hebben veel inwoners van De Vennen waaronder cliënten, te kampen met rioleringsproblemen. Bij een hoosbui staat de straat blank en borrelen de wc's welke soms ook overlopen. In paragraaf 5.7 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat over dit onderwerp enkel te lezen dat:

'Naast ophoging is het handhaven van de bestaande ontwateringsgreppel aan de randen van het plangebied van belang om een goede afvoer van aanliggende woonpercelen te behouden en daarbij vernatting van deze woonpercelen tegen te gaan'

Het enige wat ten aanzien van ontwatering dus wordt aangegeven is dat de bestaande greppel behouden moet blijven. Bij ophoging van het plangebied zal de hiervoor beschreven problematiek dus alleen maar intensiveren. Het is volstrekt onduidelijk hoe vernatting van de aanliggende woonpercelen (als gevolg van de ophoging van het plangebied) wordt tegengegaan. Dit is in strijd met het motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Algemene wet bestuursrecht.

Daarnaast willen cliënten aangeven dat de greppel aan de noordzijde -voor zover deze langs de woning en de tuin van cliënten loopt- voor de helft van hen is. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat dat deze greppel wordt verbreed ten behoeve van waterberging. Het is echter onduidelijk wat het effect is van zo'n waterberging op het perceel van cliënten. Doordat hun perceel een stuk hoger ligt is de tuin in de loop der jaren veel poreuzer geworden aan de rand van het perceel en is deze zelfs aan het afkalven. Het is niet de bedoeling dat er grond wegspoelt of dat er anderszins schade ontstaan. Cliënten zien dan ook graag dat uw raad zorg draagt voor een afdoende oplossing ter bescherming van hun perceel. In ieder geval is er ook op dit punt sprake van strijd met het motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Algemene wet bestuursrecht.

Verweerder is in het geheel niet ingegaan op deze grieven, zodat deze om te beginnen hierbij opnieuw worden ingebracht. In aanvulling hierop willen cliënten nog het volgende naar voren brengen:

Cliënten hebben gezien dat er een rapportage van Arcadis bij de toelichting op het bestemmingsplan zit (bijlage 5). Echter deze is vooral gericht op de waterhuishoudkundige aspecten (ontwatering, afwatering, waterberging en droogweerafvoer) binnen het plangebied. De effecten van deze waterhuishoudkundige aspecten op de omliggende percelen is echter niet nagegaan. En dat is nu juist het punt. Cliënten zien zich gesterkt door een rapportage van BZ Ingenieurs & Managers van 2 februari 2023. Deze rapportage treft u bijgaand aan als **productie 3**. Deze rapportage is aangevraagd door de vereniging Dorpsbelangen Peize in samenwerking met de gemeente Noordenveld. Geconcludeerd wordt dat in een aantal wijken in Peize de grondwaterstanden structureel (te) hoog zijn en dat dit onder andere bij de Oude Velddijk het geval is (pagina 31) en dat er mede om die reden een problematiek van wateroverlast bestaat. Verder wordt gewezen op het gevaar van inundatie vanuit de Grote Masloot: bij hevige regenval en dus een hoge waterstand in de Grote Masloot stroomt deze over.

In paragraaf 2.11.4 van de rapportage staat dat verweerder met het oog op de bouwplannen in het plangebied en de plannen om het aangrenzende openbaar gebied (De Vennen) te reconstrueren, inzicht in de grondwatersituatie en de bodemopbouw wenst.



Aangegeven wordt dat er vanaf juni 2022 is gemeten en dat de tot begin 2023 gemeten grondwaterstanden nog geanalyseerd en geïnterpreteerd moeten worden. De meetreeksen waren op dat moment nog onvoldoende lang om uitspraken te kunnen doen.

Het is onduidelijk of verweerder ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan beschikte over meer gegevens / conclusies op dit punt. Als dat niet het geval is, dan zijn cliënten van oordeel dat het bestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen is en is er derhalve sprake van strijd met artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht. Als die informatie wel beschikbaar was dan ligt deze kennelijk niet ten grondslag aan het bestreden besluit, en is er sprake van strijd met het motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Algemene wet bestuursrecht.

Verzoek

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het beroep gegrond te verklaren, het bestreden besluit te vernietigen en verweerder te veroordelen in de kosten van de procedure ingevolge artikel 8:75 Awb en het Besluit proceskosten bestuursrecht.

Met vriendelijke groet,

DAS



Dhr. [REDACTED]

Bijlagen:

- * prod 1 pdf
- * gmb-2023-352782 pdf
- * Prod 2 pdf
- * woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030 pdf
- * Prod 3 pdf
- * wk 13-23 punt 1 1 Rapport Invenarisatie wateroverlast Peize pdf

PRODUCTIE 1



Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld maken overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat de gemeenteraad in zijn vergadering van 14 juni 2023 het bestemmingsplan Herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize (NL.IMRO.1699.2021BP103-vg01) heeft vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 20 woningen mogelijk op het perceel Oude Velddijk 26 te Peize. De woningen worden gerealiseerd in het kader van een collectief particulier opdrachtgeverstraject en woningcorporatie Woonborg realiseert enkele huurwoningen.

Inzage

Het bestemmingsplan en bijbehorende stukken liggen met ingang van donderdag 17 augustus 2023 tot en met woensdag 27 september 2023 ter inzage in het gemeentehuis aan de Raadhuisstraat 1 te Roden. Daarnaast kunt u de stukken raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.1699.2021BP103-vg01) en de gemeentelijke website www.noordenveld.nl. De publicatie is te vinden op www.officiëlebekendmakingen.nl en in de Krant.

Beroepschrift

Vanaf de eerstvolgende dag na terinzagelegging kunnen belanghebbenden gedurende zes weken een beroepschrift indienen ten aanzien van het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's Gravenhage, o.v.v. beroepschrift bestemmingsplan Herontwikkeling bestemmingsplan Oude Velddijk 26.

Aan het indienen van een beroepschrift zijn kosten verbonden.

Inwerkingtreding

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de hiervoor genoemde beroepstermijn. Het instellen van beroep schorst de werking van het besluit niet.

Voorlopige voorziening

Degene die beroep heeft ingesteld kan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak verzoeken met het oog op onverwijlde spoed een voorlopige voorziening te treffen. Het verzoek dient geadresseerd te worden aan de Raad van State, ter attentie van de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage, of digitaal via <https://digitaaloket.raadvanstate.nl>.

Indien het verzoek tijdens de beroepstermijn wordt ingediend, treedt het besluit waarvoor de voorlopige voorziening is gevraagd niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

PRODUCTIE 2



Woningmarktonderzoek Noordenvel

2020-2030



INHOUD

Samenvatting	3	4. Verhuisgedrag
1. Inleiding	7	4.1 Methodiek
1.1 Aanleiding en doel	8	4.2 Oriëntatie en vestiging
1.2 Werkwijze	9	4.3 Gewenste woning
1.3 Gebiedsindeling	11	4.4 Verhuisredenen
1.4 Het regio-onderzoek	12	4.5 Concessies
1.5 Positie van Noordenveld in de regio	15	4.6 Zoektijd en obstakels
2. Demografie	16	4.7 Verhuisgedrag samengevat
2.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling	17	5. Woningbehoefte en programmering
2.2 Prognose	20	5.1 Behoeftte per woonmilieu
3. Woningen	26	5.2 Behoeftte aan sociale huurwoningen
3.1 Samenstelling	27	5.3 Behoeftte aan koopwoningen
3.2 Koopsector	28	5.4 Behoeftte aan middenhuur
3.3 Sociale huursector	32	5.5 Behoeftte aan wonen met zorg
3.4 Kwaliteit van de voorraad	39	5.6 Programmaleidraad
3.5 Marktpositie	41	6. Vijf speerpunten voor de woonvisie
3.6 Woonwagens en standplaatsen	42	7. Bijlage

A large, stylized white letter 'S' is positioned on the left side of the page. The background is a textured orange color with a diagonal line running from the top-left to the bottom-right, creating two distinct shades of orange.

SAMENVATTING

SAMENVATTING

10 HOOFDPUNTEN

1. Noorderveld blijft voorlopig groeien

De gemeente Noorderveld moet tot 2030 rekening houden met een extra behoefte variërend van 460 in het lage scenario, 775 in het middenscenario tot 1.075 woningen in het hoge scenario. Dat is deels het gevolg van eigen vraag (vergrijzing, gezinsverdunding), maar het grootste deel van de extra behoefte wordt veroorzaakt door de druk op de woningmarkt in de stad Groningen. De verhuisenquête laat zien dat huishoudens die in Groningen geen woning kunnen vinden zich vaak oriënteren op dorpen ten zuidwesten van de stad, waaronder Roden en Peize. Hoeveel huishoudens er precies naar Noorderveld verhuizen hangt sterk af van de mate waarin het Groningen lukt om grondgebonden stadswoningen voor gezinnen te bouwen. Hoe minder gezinnen de stad weet te binden, hoe groter de overloop naar gemeenten als Noorderveld. De groei is sterker dan in het oude marktonderzoek uit 2015 werd verwacht. Continue monitoring van wat de stad Groningen weet te realiseren is erg belangrijk, omdat achterblijvende nieuwbouwproductie

in Groningen, het planaanbod in buurgemeenten en de druk op de woningmarkt in Noorderveld communicerende vaten zijn. Naar verwachting blijft Noorderveld ook na 2030 nog groeien, vooral als gevolg van de overdruk vanuit de stad Groningen. Het is nu nog onzeker hoe groot die groei precies zal zijn.

2. Groei misgelopen door tekort aan bouwlocaties

In Noorderveld zijn de afgelopen jaren weinig woningen gebouwd, omdat er vrijwel geen nieuwbouwlocaties voor handen waren. De gemeente is daardoor een deel van de huishoudensgroei misgelopen. De verhuisenquête laat zien dat met name gezinnen met kinderen zich de afgelopen jaren wél op Noorderveld oriënteerden, maar uiteindelijk (noodgedwongen) uitweken naar buurgemeenten. Ter illustratie: in Leek (Oostindie) werden tussen 2015 en 2017 twee keer zo veel woningen gebouwd als in Roden. Zeker met het oog op de overloop vanuit Groningen is het zaak om op korte termijn nieuwe locaties aan te snijden,

zodat de gemeente zo veel mogelijk kan vasthouden en binden, ook na 2030.

3. Roden en Peize groeien Stad

De dorpen Roden, Nieuw-Roden en Peize worden in hun rekening. De verhuisenquête verwachting het grootste deel van de huishoudensgroei binnen Noorderveld het vaakst

gezien. Voor Roden en Nieuw-Roden wordt een netto groei van 240 tot 615 woningen (als gevolg van eigen vraag) en voor Peize van 115 tot 300 extra huishoudens (als gevolg van eigen vraag). Lukt het de stad Groningen om de bekende plannen uit te voeren, dan wordt de behoefte in Roden, Nieuw-Roden en Peize grotendeels opgevangen. Het is daarom verstandig om de plan capaciteit aan te houden

SAMENVATTING

10 HOOFDPUNTEN

4. Norg groeit ook, maar meer door lokale vraag

In Norg verwachten we tot 2030 een groei van 50 tot 95 huishoudens, waarvan 25 als gevolg van eigen vraag. De invloed van de overloop uit de stad Groningen is hier veel beperkter. Er is wel een kleine instroom van gezinnen uit Assen denkbaar, zeker bij passend aanbod. Buiten dat zien we dat Norg veel meer een lokale woningmarkt is. De locatie Oosterveld is met ruim 200 woningen wellicht wat te ruim bemeten voor Norg. Het is dan ook belangrijk om de vraag continu te blijven monitoren.

5. Maatwerk en meer kwaliteit in de woonkernen

In de woonkernen verwachten we de laagste netto groei (zie pagina 11 voor de dorpenindeling). We houden rekening met 50 tot 90 extra huishoudens tot 2030, waarbij het zwaartepunt ligt in de dorpen die het dichtst bij Groningen liggen. De verhuisenquête laat zien dat er vooral een wens is voor vernieuwing van de sociale huurvoorraad: mensen zijn bereid iets meer te betalen voor een nieuwe, kwalitatief goede woning. Huishoudens die onlangs verhuisden naar een koopwoning in een van de woonkernen hadden vaak

liever een beter onderhouden woning gehad. Bij planvorming is het belangrijk geen enkel dorp op slot te zetten. Daarmee behoud je de mogelijkheid tot vernieuwing van de koopvoorraad. In de sociale huursector kan vernieuwing samengaan met verdunning op plekken met minder vraag en zeer lokaal verdichting op plekken met een betere marktpositie.

6. Sociale huur: groei vooral door eigen behoefte

De behoefte aan extra sociale huurwoningen richt zich naar verwachting voor 70% op grondgebonden woningen en voor 30% op appartementen. Bij appartementen is de plek erg belangrijk: dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar, óók met het openbaar vervoer. Een deel van de vraag naar appartementen is inwisselbaar voor levensloopgeschikte, grondgebonden woningen met bad- en slaapkamer op de begane grond. Er is ook behoefte aan meer diversiteit aan huurprijzen. Dat betekent vooral: meer in het goedkope of juist het dure segment. De vraag naar meer sociale huurwoningen is vooral het gevolg van de eigen behoefte. De verhuisenquête liet zien dat slechts 10% van de overloop

vanuit de stad gericht is op verwachten dat er tot 2030 huurwoningen nodig zijn.

7. Middenhuur is nichem

Door prijsstijgingen op de k grotere groep huishoudens koopwoning, maar te veel v huren. Zij zijn aangewezen Noordenveld zijn vraag en a huurwoningen min of meer tussen de koop- en huurma verwachten dat 5 tot 8% va zich richt op de particuliere een woning zoekt met een maand zoekt ("middenhuur", een nichemarkt, waarbij we concentreert in Roden en Pi bovendien nauwelijks sprak

SAMENVATTING

10 HOOFDPUNTEN

8. Stadse vraag vooral koop-georiënteerd

Ongeveer 90% van de overloop vanuit Groningen richt zich op een koopwoning, met daarbinnen een focus op vrijstaand wonen in het (middel)dure segment (€ 250.000 tot ca. € 400.000). Uit de verhuisenquête blijkt dat rust, ruimte en een groene omgeving de belangrijkste motieven zijn om te kiezen voor Noordenveld. Bij de planvorming is het zaak hierop te letten. Dat kan door te kiezen voor een ruime opzet van uitleglocaties, maar ook vormen van 'excellent wonen' te realiseren. Roden, maar vooral Peize, leent zich daar het best voor.

9. Kwetsbare buurten een impuls geven

Hoewel er in Noordenveld voldoende marktdruk is om leegstand te voorkomen, zijn er lokaal buurtjes aan te wijzen die op termijn kwetsbaar worden. Daarbij gaat het vooral om de 'doorsnee' woonbuurten in kleine en grotere dorpen, met veel vroeg-naoorlogse rijwoningen en appartementen. Vernieuwing is noodzakelijk om die buurten aantrekkelijk te

houden. Dat kan door een gelijk aantal woningen terug te bouwen, maar ook door te verdunnen (bijvoorbeeld: tien woningen slopen, acht terugbouwen). Bij sociale huurwoningen is dat vaak eenvoudiger te realiseren dan in de koopvoorraad. Daarom is het belangrijk om voor voldoende prikkels te zorgen om te investeren in de koopvoorraad. De kaart in paragraaf 3.4 laat zien welke plekken hier het gevoellgst voor zijn. Overigens is het noodzakelijk om ook in minder gewilde dorpen te blijven vernieuwen. Dat kan o.a. volgens het principe van de 'rollende voorraad': nu goede woningen toevoegen, om op termijn incurante woningen te slopen (zie de afbeelding op pagina 64).

10. Medioren: duurzaam wonen gewild, geen 'innovatieve' woonvormen gewenst

Specifiek voor de groep 'jonge ouderen' (medioren, in de leeftijd van 55 tot 70 jaar) in Noordenveld onderzochten we voor welke bijzondere woonvormen zij openstaan. Daaruit

blijkt dat zij het meest bereid zijn om al dan niet zelf op een eigen woning in een herbestemd naar minimalistisch wonen z

1.1 AANLEIDING EN DOEL

WAAROM DIT WONINGMARKTONDERZOEK?

Een sterk veranderde woningmarkt

Het vorige woningmarktonderzoek voor Noordenveld is geschreven in 2015. De woningmarkt trok op dat moment voorzichtig aan, maar er werd uitgegaan van beperkte groeimogelijkheden in de regiogemeenten, omdat de meeste vraag zich op de stad Groningen zou richten. Dat gebeurde ook, alleen in zo'n mate dat dat leidde tot een sterk overspannen stadse woningmarkt. De woningmarkt van de stad Groningen was eind 2019 zelfs het meest gespannen van Nederland.

De gemeente Noordenveld merkt de gevolgen daarvan. Doordat mensen in Groningen vaak geen passende woning kunnen vinden, kijken zij steeds vaker naar goed bereikbare dorpen in buurgemeenten als Noordenveld. Om maximaal op deze 'overloop' in te kunnen spelen, is het belangrijk te weten hoe deze groep er precies uitziet, wat voor soort woning zij zoeken en – ook belangrijk – op wat voor soort plek. Het woningmarktonderzoek geeft hier inzicht in.

Weinig bouwlocaties

Een bijkomende reden om nieuw marktonderzoek te laten uitvoeren is de constatering dat er in Noordenveld de afgelopen jaren weinig bouwlocaties beschikbaar waren. Door de grote vraag vanuit de stad Groningen en de natuurlijke groei binnen Noordenveld is er extra vraag naar woningen. Maar er zijn op dit moment geen grote uitbreidingslocaties voorhanden. We vermoeden dat huishoudens die eigenlijk in Noordenveld wilden wonen daardoor naar elders zijn uitgeweken. Ter illustratie: in Leek werden tussen 2015 en 2017 twee keer zo veel woningen gebouwd als in Roden. Het is aannemelijk dat een deel van de huishoudens aan Noordenveld te binden was geweest als er aanbod was. Dit woningmarktonderzoek is uitgevoerd om erachter te komen hoe groot de overdruk vanuit de stad precies is, welke segmenten en soorten plekken gevraagd worden en of er daadwerkelijk een tekort aan bouwlocaties is. Daarbij maken we steeds onderscheid tussen de vraag uit Noordenveld zelf en de vraag uit de stad Groningen.

Marktonderzoek als opm

Binnenkort gaat de gemeentelijke woningbouwprogramma act in samenspraak met woning en de huurdersorganisaties moet duidelijk zijn waar de : naartoe gaat. In dit woning daarom niet alleen naar niet bestaande woningen. Wat is tevreden te laten wonen in I moet de komende jaren iets hoofdstuk van het marktont speerpunten voor een nieuw marktonderzoek naar voren onderlegger vormen voor ni

1.1 AANLEIDING EN DOEL

WELKE THEMA'S KOMEN AAN DE ORDE?

De woningmarkt nu en in de komende jaren

Het woningmarktonderzoek voor Noordenveld is parallel aan het onderzoek voor de regio Groningen-Assen uitgevoerd.

Dat betekent dat we thema's uit dat onderzoek specifiek voor Noordenveld in beeld hebben gebracht en aangevuld hebben met enkele gemeente-specifieke vraagstukken.

Hieronder een overzicht van de thema's die in dit woningmarktonderzoek aan de orde komen.

- Demografie: terugblik en prognose, met onderscheid naar natuurlijke groei en migratie
- Woningvoorraad: samenstelling van de sociale huur- en koopvoorraad, met aandacht voor bijzondere thema's als duurzaamheid, kwetsbaarheid en actueel aanbod
- Verhuisgedrag: hoe oriënteerden mensen zich, welke keuzes en afwegingen maakten zij, wat waren alternatieven en welke concessies deden mensen?
- Woningbehoefte: hoeveel woningen zijn er tot 2030 nodig in de sociale huur-, particuliere huur- en koopsector?
- Programmering: wat is het wensprogramma per dorp of cluster van dorpen en hoe verhoudt zich dat tot de huidige plannen?
- Input voor de woonvisie: welke aanknopingspunten levert het woningmarktonderzoek op voor het schrijven van een nieuwe woonvisie?

De uitkomsten presenteren we steeds op niveau van dorpen of dorpenclusters. Zie de kaart op pagina 11 voor een indeling.

1.2 WERKWIJZE

COMBINATIE VAN VELDWERK EN BESTAANDE CIJFERS

Verhuisenquête onder ruim 20.000 regiobewoners

Als onderdeel van het regionale marktonderzoek viel er in april 2019 bij ruim 20.000 recent verhuisde huishoudens uit de regio Groningen-Assen een enquête op de deurmat. We vroegen op welke plekken mensen zich oriënteerden, welke keuzes mensen maakten en welke concessies zij deden. Dat leidde tot een goed beeld van het verhuisgedrag van mensen en welke afwegingen daarin gemaakt worden. Aanschrijven gebeurde op basis van een steekproef onder iedereen die de afgelopen drie jaar verhuisde.

Omdat de gemeente Noordenveld bezig is met het actualiseren van het woonbeleid, heeft zij ervoor gekozen om alle huishoudens aan te schrijven die de afgelopen vijf jaar in Noordenveld zijn komen wonen. Daardoor was het mogelijk in te zoomen op dorpen binnen de gemeente: Roden en Nieuw-Roden, Peize, Norg en de optelsom van alle kleine dorpen (zie pagina 11). Uiteindelijk deden 493 huishoudens uit Noordenveld mee aan de verhuisenquête. Dat is een respons van 19,8% (zie de tabel rechts).

Er zijn uiteraard ook huishoudens die nu weliswaar niet in Noordenveld wonen, maar bij wie Noordenveld wel onderdeel was van het oriëntatieproces. Deze mensen zijn waar nodig ook in de analyse van de verhuisenquête meegenomen.

Aangevuld met bestaande cijfers

Behalve de verhuisenquête hebben we voor het woningmarktonderzoek gebruik gemaakt van bestaand materiaal. Dat zijn o.a. demografische cijfers van het CBS en de provincie Drenthe, gegevens uit de gemeentelijke WOZ-registratie (kenmerken van de woningvoorraad, zoals eigendom, type en prijs), VHE-bestanden en trendinformatie van de sociale verhuurders en energieverbruiksgegevens van netbeheerders.

Sommige analyses zijn al uitgevoerd als onderdeel van het regionale marktonderzoek. Die hebben we benut voor het gemeentelijke woningmarktonderzoek. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de kwetsbaarheidsscans (zie paragraaf 3.4).

Dorp	Ver
Roden en Nieuw-Roden	1
Peize	1
Norg	1
Woonkernen	1
Noordenveld	2

Respons per dorp. Bron: verhuis 2019)

Opmerking: Noordenveld had met zeven gemeenten in de regio Groningen-Assen recent verhuisden in Noordenveld nemen aan het onderzoek.

1.3 GEBIEDSINDELING

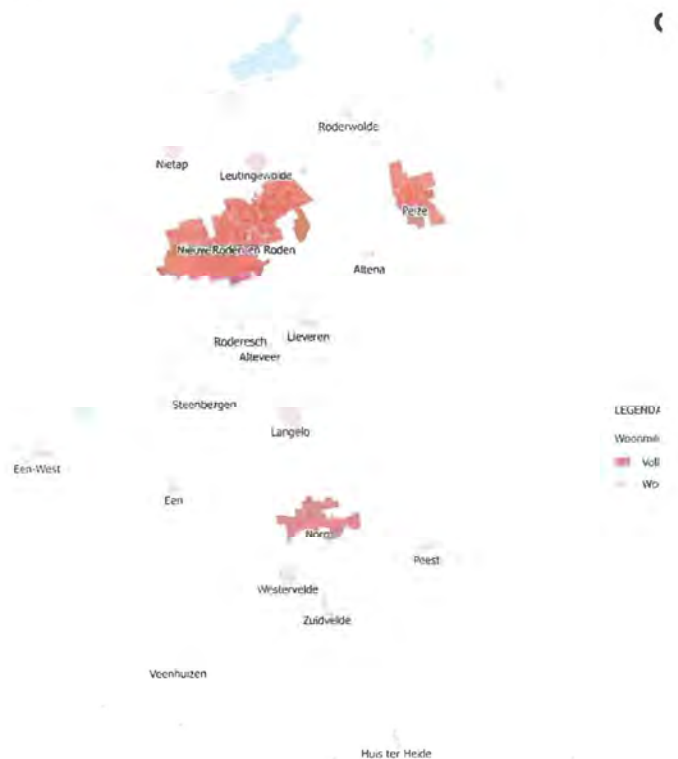
WOONMILIEUS IN NOORDENVELD

Twee woonmilieus, vier gebieden

In dit woningmarktonderzoek maken we onderscheid tussen twee soorten woonmilieus, conform de indeling die de regio Groningen-Assen hanteert. Roden en Nieuw-Roden, Peize en Norg behoren tot de volledige kernen. Dat zijn dorpen met een compleet voorzieningenpakket. De overige dorpen rekenen we tot de woonkernen. In deze dorpen zijn weinig voorzieningen.

De thema's in het woningmarktonderzoek werken we steeds uit voor de drie volledige kernen apart en voor de woonkernen samen. Dat leidt dus tot vier gebieden:

- Roden en Nieuw-Roden
- Peize
- Norg
- Woonkernen



1.4 HET REGIO-ONDERZOEK

TERUGBLIK OP ONDERZOEK 2017

Substitutie en concessies

In het woningmarktonderzoek dat KAW/Weusthuis in 2017 voor de regio Groningen-Assen uitvoerde, bleek dat de stad Groningen onvoldoende plannen had om de grote vraag naar wonen in stedelijke woonmilieus te bedienen. Vooral de vraag naar grondgebonden, stedelijk wonen leidde tot substitutie op andere plekken, waarbij woningzoekenden concessies doen op ruimte, prijs, de mate van stedelijkheid en bereikbaarheid. Onderstaande afbeelding laat dat zien. In stappen:

1. In de stad. Een groot deel van de vraag naar stedelijk wonen richt zich op appartementen. Bij een grotere behoefte leidt dat tot verdichting, waardoor minder ruimte overblijft voor grondgebonden, stedelijk wonen.
2. Aan de stad. Een deel van de grondgebonden vraag schuift op naar de stadsranden. Deze mensen doen concessies op de mate van stedelijkheid in ruil voor een iets lagere prijs.
3. Om de stad. Een deel van de huishoudens die groenstedelijk wilden wonen verhuist naar goed bereikbare regiekernen rondom de stad. Zij doen concessies op plek en bereikbaarheid, maar winnen op prijs en ruimte.



Een grotere druk op (centrum-)sterbuitenwijken en regiekernen rondo (2017).

1.4 HET REGIO-ONDERZOEK

TERUGBLIK OP ONDERZOEK 2017

Martinitoren als vertrekpunt bij oriëntatie

Gesprekken met makelaars en andere marktkenner lieten in 2017 al zien dat veel huishoudens het centrum van Groningen als beginpunt bij hun verhuisoriëntatie nemen.

Door de vraagdruk in de binnenstad en de schilwijken eromheen breiden veel huishoudens hun oriëntatie uit. Daarbij bleek de windrichting erg bepalend te zijn:

1. Als huishoudens zich breder gaan oriënteren, komt de zuidwestkant van de stad als eerste in beeld: Groningen-Zuid, Haren, Eelde-Paterswolde.
2. Daarna oriënteren mensen zich 'met de klok mee': via Roden, Leek en Zuidhorn naar Winsum en Bedum, eindigend in Hoogezand-Sappemeer.

Dat is terug te zien in de vierkantemeterprijzen: wonen in Haren of Eelderwolde is relatief duur, terwijl je richting het noordoosten steeds meer huis voor je geld krijgt. De afbeelding rechts laat dit mechanisme zien.

Overloop naar Zuidwest, waaronder Noordenveld

Beide mechanismen – in, aan en om de stad en de oriëntatie met de klok mee – zorgden ervoor dat subregio Zuidwest, waar Noordenveld onder valt, kon rekenen op zo'n 1.000 huishoudens die als gevolg van de overdruk voor een regiokern zouden kiezen. Een klein deel van de vraag zou uitgaan naar excellente woonmilieus zoals Eelderwolde. De afstand tot de stad speelt daarin ook een rol: dorpen dicht bij Groningen profiteren meer van de overloop dan dorpen verder weg. Voor Noordenveld betekende dit onder andere dat in kernen als Peize en Roden meer vraag te verwachten was dan in bijvoorbeeld Norg.



Oriëntatie van woningzoekenden in c
marktonderzoek van KAW/Weusthuis

1.4 HET REGIO-ONDERZOEK

UITKOMSTEN ONDERZOEK 2019

Nieuw onderzoek: toetsen van aannames uit 2017

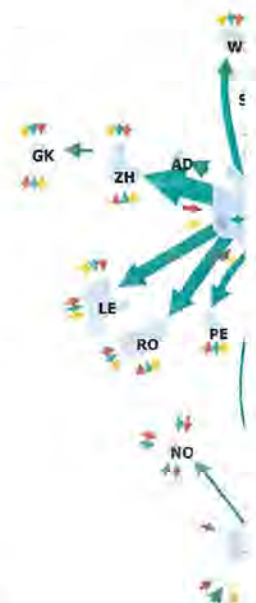
Het regionale marktonderzoek uit 2017 bouwde voort op prognoses uit het woningmarktonderzoek uit 2015. Uit gesprekken die we destijds met marktkenners voerden, werd al duidelijk dat de markt na de crisis wezenlijk veranderd was. Er werd meer verhuisd, de overdruk op de stad nam toe en er was een sterkere suburbanisatie naar de regiokernen zichtbaar. Om te toetsen of mensen er 'bewust' voor kozen om de stad te verruilen voor een regiokern, of dat dat het gevolg was van schaarste in de stad, is in 2019 opnieuw onderzoek uitgevoerd, waarbij mensen naar hun verhuismotieven en oriëntatieproces gevraagd is. Dat moet bijvoorbeeld antwoord geven op de vraag of mensen zich daadwerkelijk oriënteren als op de afbeelding op pagina 13 staat aangegeven, of dat het oriëntatieproces er anders uitziet.

Oriëntatie begint in Stad, maar eindigt veel breder

De oriëntatie van verhuizers in de regio op de stad Groningen is groot. Omdat de meest gewilde woonmilieus maar beperkt voorhanden zijn, doen verhuizers concessies en kijken zij vaak óók naar de regiokernen. Daarbij worden ruimer wonen in een groene omgeving en de prijs vaak als doorslaggevende reden genoemd. Het zwaartepunt van de oriëntaties ligt weliswaar op subregio Zuidwest, maar met name betaalbaarheid zorgt ervoor dat Noordoost voor veel verhuizers ook een alternatief is. De kaart hiernaast laat zien hoe verhuizers zich vanuit de stad oriënteren op de regio.

Regiokernen: centrumdorps of juist ruim wonen

Een belangrijk inzicht is dat er binnen regiokernen ook verschillen in oriëntaties bestaan. Er is juist vraag naar centrumdorps woonmilieus, op een karakteristieke plek nabij voorzieningen, of ruim wonen aan de dorpsrand, terwijl de 'doorsnee' woonbuurten in dorpen minder gevraagd worden.



Schematische weergave van hoe verhuizers vanuit Groningen-Assen oriënteren. Let op: de grote stroom jongeren naar de streek. Rood = jongeren, groen = g. Bron: verhuisenquête regio Groninge

1.5 POSITIE VAN NOORDENVELD IN DE REGIO

VERHUISTRENDS

Netto instroom uit veel gemeenten, behalve Stad

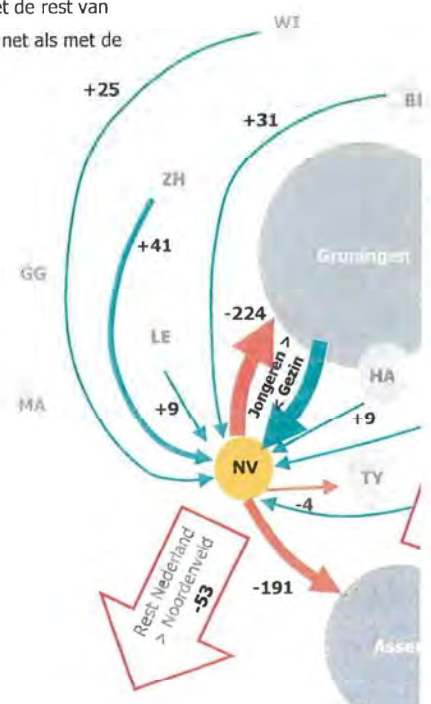
De figuur rechts laat de positie van Noordenveld in de regio zien, door te kijken naar verhuisstromen. Omdat het CBS niet beschikt over verhuisstromen van huishoudens, kijken we hier naar verhuisstromen van personen over de periode 2008-2017. Het gaat daarbij om de netto in- en uitstroom.

Noordenveld verliest netto inwoners aan de steden Groningen en Assen en in zeer kleine aantallen aan de gemeente Tynaarlo. Daarbij moet worden opgemerkt dat de uitstroom naar Groningen vooral uit jongeren bestaat, maar dat gezinnen uit de stad instromen. Met de andere regiogemeenten heeft Noordenveld een positieve verhuisbalans. Opvallend is dat de gemeente ook mensen aantrekt uit subregio Noordoost, zoals Ten Boer en Slochteren. Uit eerdere onderzoeken in Noord-Groningen lieten zien dat mensen vooral vanwege de aardbevingen naar Noord-Drenthe verhuizen.

Noordenveld trekt ook per saldo mensen aan uit Groningse gemeenten die niet onder de regio vallen. Met de rest van Drenthe is een licht negatieve verhuisbalans, net als met de rest van Nederland.

Verhuisbewegingen tussen Noordenveld, de overige regiogemeenten en de rest van Groningen, Drenthe en Nederland. Cijfers bij pijlen staan voor in- minus uitstroom over periode 2008-2017, in personen. Bron: CBS (2019).

Let op: het CBS beschikt niet over cijfers over verhuizingen van huishoudens. Daarom kijken we hier naar verhuizingen van personen.



2.1 BEVOLKINGS- EN HUISHOUDENSONTWIKKELING

INWONERS EN LEEFTIJDGROEPEN

Sterke vergrijzing in de woonkernen

De afgelopen vijf jaar nam het aantal inwoners van Noordenveld met ongeveer 1,2% toe. De vijf jaar ervoor daalde het aantal inwoners nog met 0,8% (zie de bovenste tabel hiernaast). Over de hele periode geldt dat het aantal 65-plussers het sterkst is toegenomen, gemiddeld maar liefst met een derde (zie de onderste tabel). De woonkernen vergrijzen het sterkst. Daar nam het aantal senioren met meer dan de helft toe! De leeftijdsgroep 15 tot 25 jaar nam ook toe. Dat is te verklaren doordat er eind jaren 90 veel gezinswoningen zijn gebouwd, bijvoorbeeld in Peize, waarbij de kinderen van die gezinnen nu de 15-jaars-grens zijn gepasseerd.

Binnen Noordenveld valt op dat het inwonertal van Norg afnam. Dat komt mogelijk doordat er jarenlang geen woningbouw heeft plaatsgevonden. Ook in Roden en Nieuw-Roden daalde het inwonertal iets. Peize groeide het sterkst, met +185 personen in tien jaar. Ongeveer de helft van de

groei van het aantal 65-plussers kwam neer in Roden en Nieuw-Roden. Tegelijk nam het aantal 0- tot 15- en 25- tot 45-jarigen daar het sterkst af. Daarbij gaat het om gezinnen.

Inwoners 2008-2018	'08	'13	'18	Δ '08-'13	Δ '13-'18	Δ '08-'18
Roden en Nieuw-Roden	15.830	15.839	15.809	9	-30	-21
Peize	4.210	4.260	4.395	50	135	185
Norg	3.390	3.243	3.298	-147	55	-92
Woonkernen	7.400	7.233	7.453	-167	220	53
Noordenveld	30.830	30.575	30.955	-255	380	125

Leeftijden Δ '08-'18	0-15	15-25	25-45	45-65	65+	totaal
Roden en Nieuw-Roden	-13,2%	3,8%	-16,0%	-4,6%	32,2%	-0,1%
Peize	-4,3%	11,0%	-11,9%	2,8%	28,4%	4,4%
Norg	-24,4%	8,2%	-14,3%	-3,9%	15,7%	-2,7%
Woonkernen	-26,3%	0,7%	-11,0%	8,5%	31,9%	0,7%
Noordenveld	-16,2%	4,8%	-16,6%	0,0%	32,5%	0,4%

Bevolkingsontwikkeling in Noordenveld. Enkele uitschieters zijn gearceerd, waarbij groen voor een toename staat en rood voor een afname. Bron: CBS (2019).

2.1 BEVOLKINGS- EN HUISHOUDENSONTWIKKELING

HUISHOUDENS EN SAMENSTELLING

Dalend aantal gezinnen

Het aantal huishoudens in Noordenveld nam de afgelopen tien jaar met 579 toe. Omgerekend is dat 4,4%. In Peize groeide het aantal huishoudens het sterkst, met 8,6%. Norg kende met 2,8% de minst sterke groei.

Ingezoomd op soorten huishoudens zien we dat het aantal gezinnen met 2,9% afnam. Dat zagen we eerder ook in de leeftijdsgroepen terug. In de woonkernen daalde het aantal gezinnen het sterkst.

Het aantal alleenstaanden nam juist het sterkst toe, met gemiddeld 15,0%, maar in de woonkernen zelfs met bijna een kwart. In veel gevallen valt dit samen met de vergrijzing die we eerder zagen.

Huishoudens 2008-2018	'08	'13	'18	Δ '08-'13	Δ '13-'18	Δ '08-'18
Roden en Nieuw-Roden	6.880	7.052	7.149	172	97	269
Peize	1.740	1.809	1.890	69	81	150
Norg	1.540	1.518	1.584	-22	66	44
Woonkernen	2.970	2.991	3.087	21	96	117
Noordenveld	13.130	13.370	13.709	240	339	579

Huishoudentypen Δ '08-'18	1-persoons	2-persoons	gezinnen	totaal
Roden en Nieuw-Roden	12,4%	2,6%	-1,7%	3,9%
Peize	16,3%	5,1%	6,5%	8,6%
Norg	11,9%	1,0%	-4,6%	2,8%
Woonkernen	24,4%	6,2%	-9,9%	3,9%
Noordenveld	15,0%	3,6%	-2,9%	4,4%

Huishoudensontwikkeling in Noordenveld. Enkele uitschieters zijn gearceerd, waarbij groen voor een toename staat en rood voor een afname. Bron: CBS (2019).

2.1 BEVOLKINGS- EN HUISHOUDENSONTWIKKELING

NATUURLIJKE ONTWIKKELING EN MIGRATIE

Noordenveld groeit door migratie

Het aantal inwoners in Noordenveld nam over de periode 2013-2018 met 380 toe (zie pagina 17). Op basis van geboorte- en sterftecijfers weten we dat de natuurlijke groei over dezelfde periode -316 personen was. Dus: stel dat er geen verhuizingen van en naar Noordenveld zouden plaatsvinden, dan zou er sprake zijn van krimp.

Een positief verhuissaldo zorgt er dus voor dat Noordenveld nog groeit. De natuurlijke krimp is goed te verklaren: de gemeente vergrijsst sterk, waardoor er per saldo meer mensen overlijden dan er geboren worden. Roden en Nieuw-Roden kennen per saldo de sterkste natuurlijke bevolkingsafname, gevolgd door Norg. Opvallend is de natuurlijke groei in de woonkernen. Dat wordt vermoedelijk veroorzaakt door een grote groep inwoners die net de 65-jaars-grens is gepasseerd. Het aantal sterfgevallen is in die groep nog niet hoog, waardoor er per saldo net iets meer geboortes dan sterfgevallen zijn. Naar verwachting slaat de natuurlijke groei over een aantal jaren om in krimp.

Bevolkingsontwikkeling Δ '13-'18	Saldo	Natuurlijke groei	Migratie
Roden en Nieuw-Roden	-30	-166	136
Peize	135	-32	167
Norg	55	-150	205
Woonkernen	220	32	188
Noordenveld	380	-316	696

De factoren natuurlijke ontwikkeling en migratie binnen de totale bevolkingsontwikkeling. Bron: CBS (2019).

2.2 PROGNOSE

UITLEG VAN DE METHODIEK

Trends zijn niet altijd maatgevend voor de toekomst

Bij het opstellen van een woningbouwprogramma per dorp is het belangrijk om te weten welk aantal woningen er nodig is. Als onderdeel van het regionale marktonderzoek is per gemeente een woningbehoefteraming gemaakt. Die raming gebruiken we ook voor deze gemeentelijke vertaling.

Prognosemodellen werken met twee hoofdingrediënten: natuurlijke huishoudensontwikkeling en migratie. Omdat veel verhuizingen plaatsvinden binnen een afstand van 10 kilometer is migratie op een laag schaalniveau (bijvoorbeeld tussen dorpen) van zeer grote invloed. Migratie kan dan bovendien aanbodgestuurd zijn: daar waar vraag is en op het juiste moment woningen gebouwd worden, ontstaat groei. Maar daar waar vraag is en géén ruimte voor woningbouw is, blijft groei uit. Noordenveld is daar zelf een goed voorbeeld van: doordat er bijna geen locaties waren, zijn veel mensen naar Oostindie in Leek verhuisd, waar op dat moment wél gebouwd werd. De trend is in dat geval geen goede maat voor een huishoudensprognose.

Op een hoger schaalniveau, zoals een regio, vallen de meeste verhuisbewegingen erbinnen. Op die schaal is de migratietrend een betere graadmeter voor de regionale woningvraag. Met die gedachte hebben we voor het regionale marktonderzoek een prognose per regiogemeente opgesteld, dus ook voor Noordenveld.

Een vraaggerichte prognose

Ons model begint met een 'eigen behoefte' door natuurlijke huishoudensontwikkeling en telt daar migratie bij op. De migratie bestaat uit het inlopen van het huidige woningtekort en een herverdeling van verhuizers die als gevolg van krapte in de stad naar de regiogemeenten verhuizen. Herverdeling doen we vraaggericht: op welke plek wilden huishoudens het liefst wonen en wat was hun tweede voorkeur? Hoe meer de stad Groningen kan voorzien in de grote grondgebonden, stedelijke woonvraag, hoe meer mensen de stad bindt en hoe minder de regiogemeenten profiteren van overloop. Omgekeerd zullen meer mensen naar de regiogemeenten verhuizen als de stad minder bouwt of meer gestapeld gaat bouwen.

Prognose afhankelijk van

De vraag naar woningen in I afhankelijk van de mate wa binden van meer gezinnen, stadswoningen te bouwen. met drie scenario's:

- Het lage scenario, dat v scenario van Groningen gaat ervan uit dat daar woningen bij hoort (het meer verdicht, dan bou vraaggericht).
- Het middenscenario, da concrete plannen voor € 13.000. Een langjarig g per jaar is in de stad ec
- Daarom rekenen we oo de stad 11.000 woninge overloop naar Noorden

2.2 PROGNOSE

BEHOEFTE OP GEMEENTENIVEAU EN PER DORP TOT 2030

Bandbreedtes per dorp

Het schema rechts laat de verwachte woningbehoefte voor Noordenveld zien over de periode 2020-2030.

- In het lage scenario (dat houdt in: als het de stad Groningen lukt om maximaal vraaggericht te bouwen) komen we voor Noordenveld uit op een netto groei van 460 woningen over tien jaar (jaarlijks ca. 50 woningen).
- In het middenscenario (als de stad alle huidige plannen weet te realiseren) komen we uit op 775 woningen over tien jaar, dus jaarlijks zo'n 80 woningen.
- In het hoge scenario (als de stad minder realiseert dan in de huidige planlijsten staat) moet Noordenveld rekening houden met 1.075 woningen.

De woningbehoefte hebben we ook vertaald naar een bandbreedte per dorp. Dat hebben we ook vraaggericht gedaan, op basis van oriëntaties uit de verhuisenquête. De bandbreedtes gebruiken we in hoofdstuk 5 om per dorp een doorvertaling naar de behoefte per segment te maken.

	Noordenveld	Roden en Nieuw-Roden	Peize	Norg	woonkernen
Stap 1 Natuurlijke ontwikkeling Vorming en ontbinding van huishoudens (starters, "finishers")	190	100	25	25	40
	+	+	+	+	+
Stap 2 Migratie en actueel woningtekort	270 tot 885	140 tot 510	90 tot 270	25 tot 70	10 tot 50
	=	=	=	=	=
Scenario laag (= 15.000 in Groningen)	460	240	115	50	50
Scenario midden (= 13.000 in Groningen)	775	415	210	90	85
Scenario hoog (= 11.000 in Groningen)	1.075	610	295	95	90

Woningbehoefte per dorp tot 2030. Bron: IPB-prognose provincie Drenthe (2019), verhuisenquête regio Gronin

De langjarige binnenlandse migratietrend is gebaseerd op de periode 2008-2017, de buitenlandse op de periode hanteerden we cijfers tot en met 2015. In de jaren 2016-2017 zijn ontwikkelingen rond asielmigratie van grote moeilijk te isoleren van reguliere migratie. Subtotalen kunnen afwijken door afrondingsverschillen.

Opmerking: in de praktijk is er enige uitwisselbaarheid tussen dorpen mogelijk als het gaat om instroom uit de in Peize betekent iets minder plannen in Roden en andersom. Zolang het aanbod maar inspeelt op de vraag.

2.2 PROGNOSE

DOORKIJK OP DE LANGERE TERMIJN

Belangrijk: blijf monitoren wat de stad doet

De vraag naar woningen in Noordenveld is sterk afhankelijk van de mate waarin het de stad Groningen lukt om voldoende grondgebonden woningen te bouwen waarmee gezinnen aan de stad gebonden kunnen worden. Kijken we naar trends over de bouwproductie in Groningen, de aard van de huidige plannen en de complexiteit waarmee op korte termijn extra locaties ontwikkeld kunnen worden, dan is het aannemelijk dat de stad Groningen niet maximaal op de grondgebonden woonvraag kan inspelen. Er is dus een reële kans dat een deel van de stadse vraag uitvloeit naar Noordenveld. Het planaanbod in Noordenveld komt op dit moment *in aantallen* overeen met de verwachte behoefte in het middenscenario (ca. 785 woningen). Het is de komende jaren belangrijk om continu te monitoren hoe de vraag (en ook: het aanbod in de stad en andere regiogemeenten) zich ontwikkelt, zodat het planaanbod tijdig bijgesteld kan worden als de markt daarom vraagt.

Werken aan planaanbod voor na 2030

De verwachting is dat het aantal huishoudens in Noordenveld ook na 2030 nog blijft groeien, maar wel in minder grote aantallen, mede doordat sterfte onder babyboomers steeds meer een rol gaat spelen. Voor de hele regio Groningen-Assen geldt een verwachte groei van zo'n 14.000 huishoudens, met mogelijk een plus daarbovenop, gezien de rol van de regio als economische motor (ter referentie: tot 2030 komt de groei uit op ruim 21.000 huishoudens). Het is aannemelijk dat de behoefte zich volgens een soortgelijk patroon als de tien jaar ervoor verspreidt, met dus een focus op de regio Zuidwest. Dat betekent dat Noordenveld ook na 2030 een substantiële rol op de regionale woningmarkt blijft vervullen.

Het huidige planaanbod van Noordenveld sluit in aantallen aan op de verwachte woningbehoefte tot 2030 volgens het middenscenario. Dat betekent dat er na 2030 geen plannen meer in de pijplijn zitten die de verwachte groei na 2030

kunnen faciliteren. Als de komende jaren de behoefte aan huishoudens vanuit Groningen dan zijn er mogelijk al voor daarom verstandig om op korte termijn te verkennen waarmee de behoefte kan worden. Het gaat daarbij vooral om de regio Zuidwest, omdat het zwaartepunt in deze dorpen concentreert

2.2 PROGNOSE

ACCENTEN PER DOELGROEP

Instream gezinnen compenseert natuurlijke daling

De tabel rechts laat enkele accenten per doelgroep zien, zowel vanuit de eigen behoefte als door migratie. Als we alleen naar de natuurlijke ontwikkeling kijken (bij migratie = 0), dan groeit alleen de groep seniorenhuishoudens nog, vooral in de leeftijd van 75 tot 85 jaar. Dat zijn hoofdzakelijk alleenstaanden. Het aantal gezinnen tussen 35 en 50 jaar en het aantal kleine huishoudens tussen 50 en 65 jaar neemt juist sterk af.

De huishoudensontwikkeling door migratie ziet er anders uit. Als we kijken naar leeftijdsgroepen en huishoudenstypen die de afgelopen jaren tussen de stad Groningen en regio Zuidwest (waaronder Noordenveld) zijn verhuisd, dan gaat het vooral om gezinnen met kinderen en kleine huishoudens tussen 23 en 35 jaar. Het aantal ouderen bleef juist min of meer stabiel.

De verwachting is dat het aantal gezinnen in Noordenveld de komende jaren per saldo het sterkst toeneemt en het aantal oudere gezinnen (de aanstaande 'empty nesters') afneemt. Zij schuiven door naar de groep seniorenhuishoudens. Op termijn zal het beeld van een vergrijsd Noordenveld zich dus wat normaliseren. Overigens is het belangrijk op te merken dat 65-plussers in de praktijk weinig verhuizen. Het aantal gezinnen neemt ogenschijnlijk wel af, maar dat betekent niet dat er meer gezinswoningen vrijkomen. Daar is de komende jaren dus nog steeds behoefte aan.

Doelgroep	Door natuurlijke ontwikkeling
< 23 jaar	
1+2, 23-35 jaar	
1+2, 35-50 jaar	
1+2, 50+65 jaar	
gezin, 23-35 jaar	
gezin, 35-50 jaar	
gezin, 50-65 jaar	
65-75 jaar	
75-85 jaar	
> 85 jaar	
Δ 2020-2030	+

Huishoudensontwikkeling met a
Bron: IPB-prognose provincie D
Groningen-Assen (april 2019), F

* De totalen onderaan komen o
prognose op pagina 21.

2.2 PROGNOSE

ACCENTEN NAAR LEEFTIJD

Noordenveld vergrijsst sterk

Door natuurlijke ontwikkeling neemt het aantal ouderen in Noordenveld de komende jaren fors toe. Het gaat daarbij vooral om 75-plussers en in mindere mate om 65- tot 75-jarigen. De overige leeftijdsgroepen zullen in omvang iets afnemen.

De leeftijdsopbouw van de overloop vanuit Groningen ziet er anders uit. Dat zullen vooral gezinnen met kinderen zijn. De groep 18- tot 23-jarigen zal min of meer stabiel blijven, omdat zij bovengemiddeld vaak wegtrekken naar grote steden, voor studie of 'leven in de stad'.

Het saldo onderaan de tabel laat zien dat de vergrijzing sterke invloed heeft op de huishoudensgrootte. Het aantal huishoudens groeit namelijk sneller dan het aantal inwoners, zelfs ondanks de instroom van gezinnen (met gemiddeld drie of vier personen per huishouden). Dat betekent tegelijk dat er veel tweepersoonshuishoudens zijn die als gevolg van

sterfte of verhuizing naar een verzorgingshuis buiten Noordenveld veranderen in een eenpersoonshuishouden. Op termijn leidt dat ertoe dat er bevolkingskrimp optreedt, parallel aan een nog (licht) groeiend aantal huishoudens.

Leeftijdsgroep	Door n ontw
< 12 jaar	
12-18 jaar	
18-23 jaar	
23-35 jaar	
35-50 jaar	
50-65 jaar	
65-75 jaar	
75-85 jaar	
> 85 jaar	
Δ 2020-2030	

Huishoudensontwikkeling met
Bron: IPB-prognose provincie
Groningen-Assen (april 2019),

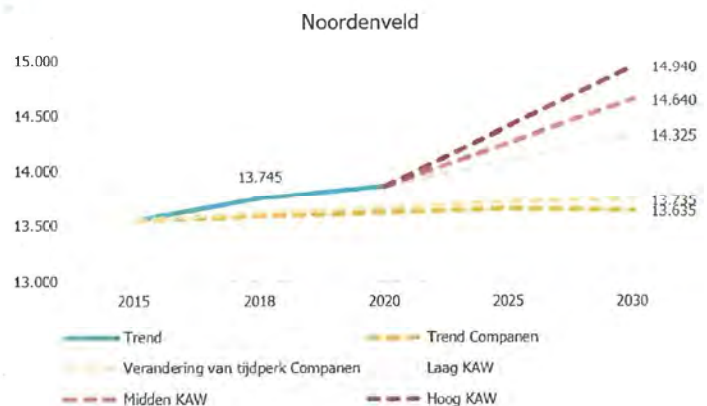
2.2 PROGNOSE

TERUGBLIK OP COMPANEN-PROGNOSE 2015

Oude prognoses op gemeenteniveau te gematigd

De Companen-prognose voor Noordenveld uit het woningmarktonderzoek uit 2015 liggen lager dan de prognose op basis van het regionale marktonderzoek en de trend over de afgelopen vier jaar. Dat heeft alles te maken met de naweëen van de crisis, die nog in de oude scenario's verweven waren. Zie de figuur hiernaast.

In bijlage B.1 staan ook vergelijkingen op dorpsniveau. Daarbij valt op dat de twee scenario's uit de nieuwe prognose vaak boven de twee scenario's uit de Companen-prognose liggen. Alleen voor Peize wijkt het beeld iets af. Daar ligt het lage scenario uit de nieuwe prognose in 2030 iets onder het lage scenario uit de oude prognose. Het oude model verwachtte een sterkere groei na 2025, waardoor de lijn aan het einde hoger uitkomt. Waarom er na 2025 een snelle groei werd verwacht is niet duidelijk. Voor Norg en de woonkernen valt de Companen-prognose behoorlijk lager uit, met zelfs een krimpverwachting. Dat beeld is in de nieuwe prognose niet meer terug te zien.



Vergelijking van de oude en nieuwe prognose op gemeenteniveau. Bron: IPB-prognose provincie Drenthe (2019), verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019), Primos, Companen (2015).

3.1 SAMENSTELLING

SOCIALE HUUR, PARTICULIERE HUUR EN KOOP

In dit hoofdstuk kijken we hoe de woningvoorraad in Noordenveld is samengesteld, met onderscheid naar koop en sociale huur. Daarbij baseren we ons o.a. op gegevens uit de gemeentelijke WOZ-registratie, VHE-bestanden van de sociale verhuurders en energieverbruiksgegevens van netbeheerders.

Meeste corporatiewoningen staan in Roden en Nieuw-Roden

De tabel rechts laat per dorp zien hoeveel sociale huur-, particuliere huur- en koopwoningen er staan. In Roden en Nieuw-Roden is het aandeel sociale huurwoningen het hoogst (27%). In Peize en Norg is dat ongeveer 15% en in de woonkernen maar 7%. Voor de koopvoorraad zien we de contramal: een relatief hoog aandeel in de woonkernen en een lager aandeel in Roden en Nieuw-Roden.

Particuliere huursector relatief klein

De particuliere huurmarkt zien we als het restant woningen dat wél verhuurd wordt, maar geen eigendom is van een corporatie. Gemiddeld in Noordenveld is dat 5,5%, waarbij het aandeel alleen in Peize vrij laag is: 2%. Elders in de regio, en dan met name in stedelijk gebied, ligt dat percentage hoger.

	Roden en Nieuw-Roden		Peize		Norg		woonkern
	aantal	in %	aantal	in %	aantal	in %	aantal
sociale huur	2.005*	27%	325*	14%	280	17%	165
particuliere huur	450	6%	60	2%	100	6%	135
koop	4.910	67%	1.945	84%	1.270	77%	2.025
totaal	7.365	100%	2.330	100%	1.655	100%	2.325

Woningvoorraad naar eigendom. Bron: VHE-lijsten Woonborg, Actium en Woonzorg Nederland (peildatum: medio Noordenveld (peildatum: medio 2019). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen.

* De aantallen zijn inclusief in totaal veertig woningen van Woonborg met een streefhuurprijs hoger dan € 720 met zorg en vijf woningen met een verkooplabel.

3.2 KOOPSECTOR

NAAR TYPE

In de tabel hieronder laten we per dorp zien hoe de woningvoorraad in de koopsector is samengesteld.

Vrijstaand wonen overall dominant

Overall in de gemeente Noordenveld is vrijstaand wonen de meest voorkomende vorm van wonen. In de volledige kernen ligt het aandeel vrijstaande woningen gemiddeld op 38%, in de woonkernen is dat 67%. Dit beeld past goed bij het karakter van de dorpen in Noordenveld: hoe kleiner het dorp, hoe ruimer je er kunt wonen.

Merendeel appartementen staat in Roden

De centrumfunctie van Roden zorgt ervoor dat het aantal appartementen daar beduidend hoger ligt dan in andere dorpen in Noordenveld. In Roden en Nieuw-Roden bestaat 7% van de woningen uit appartementen, tegenover 2% in Peize, Norg en de woonkernen.

Rijen en tweekappers vaakst in volledige kernen

Gemiddeld bestaat ongeveer de helft van de woningvoorraad in Noordenveld uit rijwoningen en tweekappers. In Roden en Nieuw-Roden ligt dat aandeel net iets hoger dan in de andere kernen, vooral wat betreft het aandeel rijwoningen. Peize heeft van de volledige kernen het laagste aandeel rijwoningen.

	Roden en Nieuw-Roden	Peize	Norg	woonkernen
rij / hoek	30%	17%	25%	1
2-onder-1-kap	31%	29%	25%	1
vrijstaand	31%	50%	47%	6
appartement	7%	2%	2%	:
anders	1%	1%	1%	:
totaal	4.910	1.945	1.200	2

Koopvoorraad naar type. Bron: WOZ-registratie gemeente Noordenveld (peildatum: medio 2019). Aantallen zijn in duizenden.

3.2 KOOPSECTOR

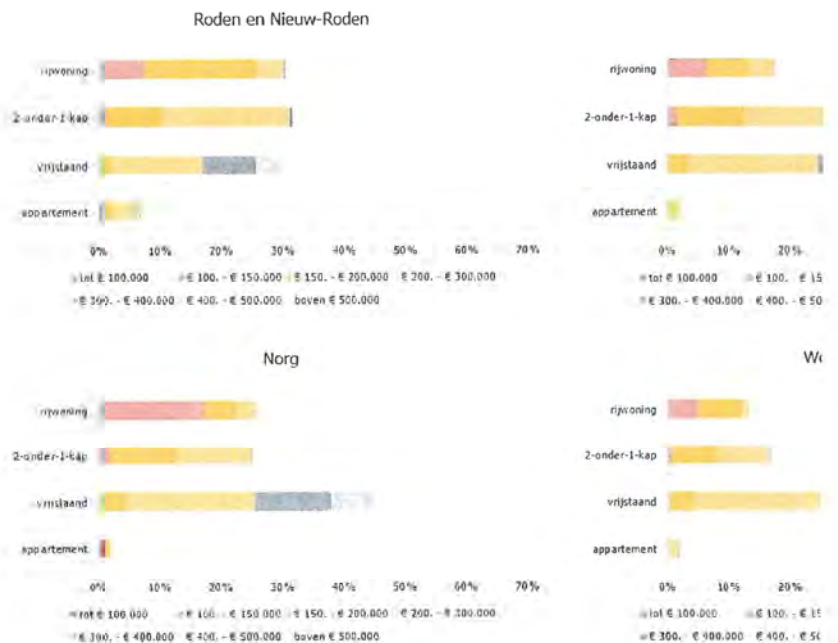
NAAR TYPE EN PRIJS

De figuren hiernaast laten per dorp zien hoe de prijsopbouw van koopwoningen eruitziet.

Duurste woningen in de woonkernen

In de woonkernen staan niet alleen de meeste vrijstaande woningen, maar ook de meeste woningen in het dure prijssegment (meer dan € 300.000). De prijsopbouw van Peize en Norg ontlopen elkaar nauwelijks. In Roden en Nieuw-Roden staan naar verhouding de meeste woningen in het betaalbare koopsegment, tussen € 200.000 en € 300.000. Het gaat dan vooral om tweekappers en vrijstaande woningen. Rijwoningen zijn in Roden en Nieuw-Roden sowieso meer voorhanden, maar de prijs ervan ligt ook lager. Relatief veel rijwoningen zijn tussen € 150.000 en € 200.000 waard.

Slechts een enkele woning in Noordenveld heeft een écht lage prijs, lager dan € 100.000. In absolute zin gaat het om zo'n veertig woningen, waarvan het merendeel appartementen.



Koopvoorraad naar type en prijs. Bron: WOZ-registratie gemeente Noordenveld (peildatum: medio 2019).

3.2 KOOPSECTOR

ENERGETISCHE KWALITEIT

De tabel hiernaast laat per dorp en per soort woning zien wat het gemiddeld relatief gasverbruik van koopwoningen is. Dat is het aantal m³ gas dat per m³ woning wordt verbruikt en is een goede maat om de energie(on)zuinigheid van een woning te meten. De kaart op pagina 40 geeft inzicht in plekken die goed of slecht scoren (koop en huur samen).

Grootste opgave bij grondgebonden woningen in woonkernen

Verhoudingsgewijs verbruiken grondgebonden koopwoningen in woonkernen het meeste gas in relatie tot de grootte van de woning. Een vijfde van de woningen heeft een gasverbruik van meer dan 6 m³/m³. In absolute zin gaat het om een kleine 400 woningen. In Roden en Nieuw-Roden gaat het om ongeveer dezelfde aantallen.

Appartementen zijn gemiddeld het vaakst energiezuinig. Alleen in Norg staan enkele koopappartementen die veel gas verbruiken. Naar verhouding staan in Peize de meest zuinige woningen (minder dan 5 m³/m³ gas).

	< 4 m ³ /m ³	4 tot 5 m ³ /m ³	5 tot 6 m ³ /m ³	6 tot 7 m ³ /m ³
Roden en Nieuw-Roden	38%	32%	18%	8%
grondgebonden	34%	33%	19%	9%
appartement	78%	11%	3%	1%
Peize	40%	33%	16%	6%
grondgebonden	39%	34%	17%	6%
appartement	98%	0%	0%	0%
Norg	32%	37%	20%	6%
grondgebonden	33%	37%	21%	6%
appartement	0%	47%	7%	7%
woonkernen	38%	26%	17%	9%
grondgebonden	37%	26%	17%	9%
appartement	97%	0%	0%	3%
Noordenveld	37%	31%	18%	8%
grondgebonden	36%	32%	19%	8%
appartement	78%	11%	2%	1%

Relatief gasverbruik van koopwoningen. Bron: kleinverbruiksgegevens netbeheerders (2018), WOZ-registratie medio 2019).

3.2 KOOPSECTOR

ACTUEEL AANBOD

De tabel hiernaast laat per dorp zien hoeveel woningen er eind mei 2019 te koop stonden en hoeveel er verkocht waren onder voorbehoud van financiering. Het gaat om een momentopname op basis van aanbod op Funda.

Druk op de koopmarkt fors gestegen

Gemiddeld staat ongeveer 1% van de koopvoorraad in Noordenveld te koop. Dat is erg weinig. Ter vergelijking: het woningmarktonderzoek uit 2015 laat zien dat het aandeel te koop staande woningen destijds varieerde van 3% in Roden en Nieuw-Roden, 2% in Peize tot 6% in Norg. Daaruit blijkt dat de krapte op de woningmarkt is toegenomen en dat de doorlooptijd van te koop staand aanbod korter is geworden. De krapte is het sterkst in het segment tot twee ton: twee derde van de totale koopvoorraad is goedkoper dan € 200.000, tegenover 10% van het te koop staand aanbod. Dat zijn 10 tot 15 woningen in heel Noordenveld (ca. 0,2%).

Aanbod vooral duurder, vrijstaand wonen

Ongeveer 60% van het aanbod in mei 2019 bestond uit duurdere, vrijstaande woningen. Hoewel deze cijfers niet

bekend zijn, ligt het voor de hand dat de doorlooptijd bij deze woningen hoger ligt dan bij rijen en tweekappers, waarvan de prijs gemiddeld lager ligt. Het aanbod van rijen en tweekappers is beperkt; per dorp gaat het om enkele woningen en in Roden en Nieuw-Roden om circa dertig.

Gelet op de prijs zijn wonin per m²) en in Roden en Nie 2.255). De gemiddelde vrag 2.375; in mei 2018 was dat

Aantal te koop staand	te koop	verkocht onder voorbehoud	totaal
Roden en Nieuw-Roden	49	25	74
Peize	15	6	21
Norg	16	6	22
woonkernen	27	5	32
totaal	107	42	149

Vraagprijs per m ² (€)	rijwoning	twee onder één kap	vrijstaand	apf
Roden en Nieuw-Roden	1.855	2.055	2.520	
Peize		2.075	2.845	
Norg	1.310	2.040	2.580	
woonkernen		2.455	2.525	
totaal	1.805	2.140	2.590	

Actueel koopaanbod. Bron: Funda (peildatum: mei 2019). Bedragen zijn afgerond op 5-tallen.

3.3 SOCIALE HUURSECTOR

NAAR CORPORATIE EN TYPE

Woonborg beheert 85% van sociale huursector

In Noordenveld zijn twee sociale verhuurders actief: Woonborg en Actium. Het grootste deel van de sociale huurvoorraad is in bezit van Woonborg. Daarvan staan de meeste woningen in Roden en Nieuw-Roden. Alleen in Norg heeft Woonborg geen bezit. Actium verhuurt in heel Noordenveld woningen, waarvan de meeste in Norg staan. Het aandeel nultredenwoningen ligt op 32%, waarvan in Peize en Norg naar verhouding de meeste staan en in de woonkernen de minste. Bij appartementen is 80% traploos, bij grondgebonden woningen is dat 20% (vaak nieuwe woningen).

Relatief veel sociale huurappartementen in Peize

Driekwart van de sociale huurwoningen in Noordenveld is grondgebonden. Met name in Norg en de woonkernen ligt het aandeel grondgebonden woningen hoog: gemiddeld meer dan 90%. In Peize staan relatief veel sociale huurappartementen (41%). Een groot deel is voor ouderen (o.a. de Esborg en Esrank). Ook in Roden en Nieuw-Roden staan relatief veel sociale huurappartementen (27%).

	Roden en Nieuw-Roden	Peize	Norg	Klein
Actium	76	20	183	
ggb regulier	70	20	99	
ggb nultreden	0	0	74	
app regulier	3	0	6	
app nultreden	3	0	4	
Woonborg	1.888	306	0	
ggb regulier	1.186	140	0	
ggb nultreden	175	31	0	
app regulier	110	19	0	
app nultreden	417	116	0	
Actium + Woonborg	1.964	326	183	
ggb regulier	1.256	160	99	
ggb nultreden	175	31	74	
app regulier	113	19	6	
app nultreden	420	116	4	

Sociale huurvoorraad naar corporatie en type. Bron: VHE-lijsten Woonborg en Actium (peildatum: mei 2019).
Werkelijke totale sociale huurwoningen: Actium: 374, Woonborg: 2.270.

3.3 SOCIALE HUURSECTOR

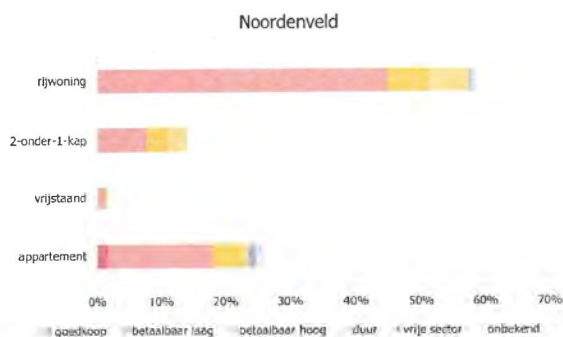
NAAR TYPE EN PRIJS

De figuur hiernaast laat zien hoe de streefhuurprijzen van sociale huurwoningen in Noordenveld verdeeld zijn.

Passend toewijzen

Huurprijzen spelen een belangrijke rol bij het krijgen van huurtoeslag en het passend toewijzen door corporaties. Sinds 1 januari 2015 zijn corporaties verplicht om 95 procent van de huishoudens met een inkomens onder de huurtoeslaggrens passend toe te wijzen. Dat betekent dat de huur onder de aftoppingsgrens moet liggen (bij een- en tweepersoonshuishoudens: € 607, bij grotere huishoudens: € 651). Huishoudens krijgen daarmee een woning die past bij hun inkomen. Andersom betekent dat dat de woningvoorraad qua prijs moet passen bij de inkomens en huishoudenstypen in het gebied.

Op de pagina hierna kijken we preciezer naar de verdeling van de streefhuurprijzen per dorp.



Sociale huurvoorraad naar type en prijs. Bron: VHE-lijsten Woonborg en Actum (peildatum: mei 2019).
Uitleg bij de categorieën: 'goedkoop' = tot € 424, 'betaalbaar laag' = tussen € 424 en € 607, 'betaalbaar hoog' = tussen € 607 en € 651, 'duur' = tussen € 651 en € 720.

3.3 SOCIALE HUURSECTOR

NAAR TYPE EN PRIJS

De figuren hiernaast laten per dorp zien hoe de streefhuurprijzen van sociale huurwoningen eruitzien.

Meeste betaalbare rijwoningen in Roden en Nieuw-Roden

Ongeveer de helft van de sociale huurvoorraad in Roden en Nieuw-Roden bestaat uit rijwoningen met een streefhuur tussen € 424 en € 607. In de andere dorpen komt dit prijssegment ook relatief veel voor, maar dan vaker als tweekapper. Dat past bij het karakter van deze dorpen (kleinere dorpen, ruimer wonen).

Goedkope huur in Norg, dure huur in Peize en Roden

In Roden en Peize staat een klein aantal appartementen met een streefhuurprijs boven de liberalisatiegrens (35 woningen met zorg en vijf met een verkooplabel). In alle gevallen gaat het om appartementen van Woonborg. Omgekeerd staan in Norg en Roden enkele goedkope woningen, met een prijs tot € 424. Het gaat hier om woonwagens en (voormalige) seniorenappartementen.



Sociale huurvoorraad naar type en prijs. Bron: VHE-lijsten Woonborg en Actium (peildatum: mei 2019).

3.3 SOCIALE HUURSECTOR

ENERGETISCHE KWALITEIT

In de tabel hiernaast laten we per dorp en per soort woning zien wat het gemiddeld relatief gasverbruik van sociale huurwoningen is. Dat is het aantal m³ gas dat per m³ woning wordt verbruikt. De kaart op pagina 40 geeft inzicht in plekken die goed of slecht scoren (koop en huur samen).

Laagste verbruiken in Roden en Nieuw-Roden

In Roden en Nieuw-Roden staan naar verhouding de meeste sociale huurwoningen met een laag relatief gasverbruik (tot 5 m³/m³). Dat komt mede doordat er vrij veel nieuwe appartementen en tweekappers staan, die energiezuiniger zijn. In Peize staan juist relatief veel woningen met een hoger relatief gasverbruik: een kwart verbruikt meer dan 6 m³/m³. Het gaat hier om oude woningen uit de jaren 60. Appartementen zijn doorgaans zuiniger dan grondgebonden woningen, deels doordat ze gemiddeld nieuwer zijn, deels doordat appartementen minder warmteverlies hebben (ingeklemde ligging tussen andere woningen).

	< 4 m ³ /m ³	4 tot 5 m ³ /m ³	5 tot 6 m ³ /m ³	6 tot 7 m ³ /m ³
Roden en Nieuw-Roden	30%	38%	21%	7%
grondgebonden	28%	44%	21%	6%
appartement	37%	18%	23%	12%
Peize	28%	19%	18%	12%
grondgebonden	16%	22%	26%	19%
appartement	68%	14%	7%	3%
Norg	28%	31%	25%	6%
grondgebonden	30%	33%	26%	4%
appartement	0%	0%	0%	-
woonkernen	23%	26%	26%	19%
grondgebonden	23%	26%	26%	19%
appartement	-	-	-	-
Noordenveld	31%	34%	21%	8%
grondgebonden	26%	40%	22%	8%
appartement	44%	17%	19%	10%

Relatief gasverbruik van sociale huurwoningen. Bron: kleinverbruiksgegevens netbeheerders (2018), WOZ-1 (peildatum: medio 2019).

3.3 SOCIALE HUURSECTOR

ENERGETISCHE KWALITEIT

In de tabel rechts laten we zien hoe de verdeling van energie-indexen bij sociale huurwoningen eruitziet. We vergelijken dat met het gemiddeld relatief gasverbruik per energie-index-categorie.

Meeste woningen op label A, B of C

Gemiddeld heeft zo'n driekwart van de sociale huurwoningen energielabel C of beter (oftewel: energie-index 1,80 of lager). In Peize ligt dat aandeel iets hoger door het hoge aandeel appartementen. In Roden en Nieuw-Roden ligt het aandeel juist iets lager, doordat daar meer grondgebonden woningen staan.

In het algemeen geldt: hoe beter het energielabel, hoe lager het relatief gasverbruik. Ingezoomd op typen woning zien we dat tweekappers in Roden en Nieuw-Roden het laagste relatief gasverbruik hebben (en ook: een nieuw bouwjaar) en tweekappers in Peize het hoogste (met ook een oud bouwjaar).

Energie-index en -label	Roden en Nieuw-Roden	Peize	Norg	woonkernen	Noord
0,60 of lager (A++)	1%	0%	0%	0%	0%
0,61 - 0,80 (A+)	2%	0%	3%	0%	2%
0,81 - 1,20 (A)	20%	42%	30%	29%	24%
1,21 - 1,40 (B)	17%	30%	7%	23%	19%
1,41 - 1,80 (C)	33%	8%	35%	25%	29%
1,81 - 2,10 (D)	13%	12%	15%	9%	13%
2,11 - 2,40 (E)	8%	5%	7%	2%	7%
2,41 - 2,70 (F)	4%	2%	1%	0%	3%
meer dan 2,70 (G)	1%	2%	0%	2%	1%
onbekend	1%	0%	3%	10%	2%
totaal	1.965	325	190	165	2.140

Energie-indexen en -labels van sociale huurwoningen. Bron: VHE-lijsten Woonborg en Actium (peildatum: 1-1-2018), kleinverbruiksgegevens netbeheerders (2018), WOZ-registratie gemeente Noordenveld (peildatum: medio 2018).

3.3 SOCIALE HUURSECTOR

ZOEKTIJD EN INSCHRIJFDUUR

Beide corporaties houden in hun monitoringsysteem allerlei gegevens bij over woningzoekenden en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Daarvan is de zoektijd het meest veelzeggend.

Gemiddelde zoektijd bijna tien maanden

De zoektijd is de tijd tussen de eerste reactie op een vrijkomende sociale huurwoning en het moment dat de woning toegekend en geaccepteerd wordt.

De tabel rechtsboven laat zien hoelang woningzoekenden bij Woonborg gemiddeld op zoek zijn naar een woning in Noordenveld. Bij 65% van de toewijzingen lag de zoektijd niet hoger dan een halfjaar. Bij 16% is het verschil tussen eerste reactie en toewijzing meer dan 24 maanden, waardoor het gemiddelde hoger uitvalt dan een halfjaar.

De gemiddelde zoektijd lag in de periode 2015-2018 op bijna tien maanden. In de grotere kernen Roden en Peize was dat respectievelijk tien en zeven maanden. Bij de overige kernen is er te weinig verhuisd om een gemiddelde te kunnen

berekenen. Dat geldt ook voor de woningen van Actium in Norg.

In Noordenveld geldt dat huishoudens die een grondgebonden, niet gelijkvloerse woning zoeken de hoogste zoektijd hebben. Appartementen met lift kennen de kortste zoektijd.

Ouderen staan lang ingeschreven en slagen snel

Dat appartementen met lift de kortste hebben, is niet geheel toevallig. Senioren staan gemiddeld namelijk het langst ingeschreven en sparen dus veel punten op. Hun zoektijd is daardoor vrij kort (zie de tabel hiernaast): bij 60- tot 70-jarigen is de zoektijd gemiddeld vijf maanden, bij 70-plussers zeven maanden.

Jongeren en 40- tot 50-jarigen zoeken gemiddeld het langst: ongeveer een jaar. Zij schrijven zich in en beginnen direct met reageren, maar moeten vervolgens even geduld hebben voordat ze een woning kunnen betrekken.

Zoektijd
kortere dan 6 maanden
6 tot 9 maanden
9 tot 12 maanden
12 tot 15 maanden
15 tot 18 maanden
18 tot 24 maanden
langer dan 24 maanden

Leeftijdsgroep	Gemiddeld
tot 23 jaar	1
23-30 jaar	1
30-40 jaar	1
40-50 jaar	1
50-60 jaar	1
60-70 jaar	1
70 jaar e.o.	1

Zoektijd en inschrijfduur. Bron

3.3 SOCIALE HUURSECTOR

MUTATIES

De tabel hiernaast laat zien per dorp het aantal mutaties. De gegevens zijn niet een-op-een vergelijkbaar: Actium meet het aantal mutaties over de periode 2017-2019, terwijl Woonborg over de periode 2015-2017 meet. De cijfers geven desondanks een indicatie van het aantal verhuuringen per dorp.

Relatief veel mutaties in Peize

Het absolute aantal mutaties per dorp is ongeveer evenredig met het aantal sociale huurwoningen dat er staat. In Roden en Nieuw-Roden ligt het aantal mutaties het hoogst, in Norg en de woonkernen het laagst.

In Peize zijn *naar verhouding* de meeste mutaties. Vooral appartementen zijn vaak van huurder veranderd. Mogelijk komt dat door de aanwezigheid van seniorencomplexen, waarbij door sterfte of verhuizing naar intramurale opvang meer gemuteerd wordt dan elders.

Dorp	Actium	Woonborg
Roden en Nieuw-Roden	20	361
Peize	3	83
Norg	31	
woonkernen	14	18
Noordenveld	68	462

Mutaties per dorp. Bron: Woonborg (periode 2015-2017) en Actium (periode 2017-medio 2019).

Monitoring drukmaten
Woonborg en Actium zijn bezig met het monitoren van marktsignalen. Hierdoor is er nog geen langjarige, eenduidige vergelijking mogelijk. Een hogere zoektijd kan dit betekenen dat er daadwerkelijk meer woningen beschikbaar zijn.

De komende jaren gaan we verder met het monitoren, zodat ontwikkelingen in kaart kunnen worden gebracht.

3.4 KWALITEIT VAN DE VOORRAAD

WONINGKWALITEIT

De kaart rechts laat de woningkwaliteit in Noordenveld zien. Er is gekeken naar oppervlakte, ouderdom en duurzaamheid. Dat leidt tot een rapportcijfer per woning. Op de kaart is dat samengevat in 'grids' van 250 bij 250 meter.

Vroeg-naoorlogse rijwoningen vaakst onder de maat
Plekken die oranje of lichtrood kleuren zijn vaak buurten met veel rijwoningen uit de jaren 50 en 60. Deze woningen zijn vaak slecht te isoleren en lastig aanpasbaar voor zorgbehoevenden door een 'smalle' plattegrond. In Roden, Norg en Nietap komt dit soort woningen relatief vaak voor, met concentraties in dorpse woonbuurtjes (zie ook pagina 46). Het gaat om een mix van koop- en huurwoningen, zoals op de foto's hieronder. In de woonkernen wordt een lage score vaak veroorzaakt door een hoog gasverbruik, terwijl het juist vaak om karakteristieke woningen gaat die erg gewild zijn. Verduurzaming is daar een passende ingreep.



TOELI
De kw
criteri
kwalit
Kleine
daarb
energ

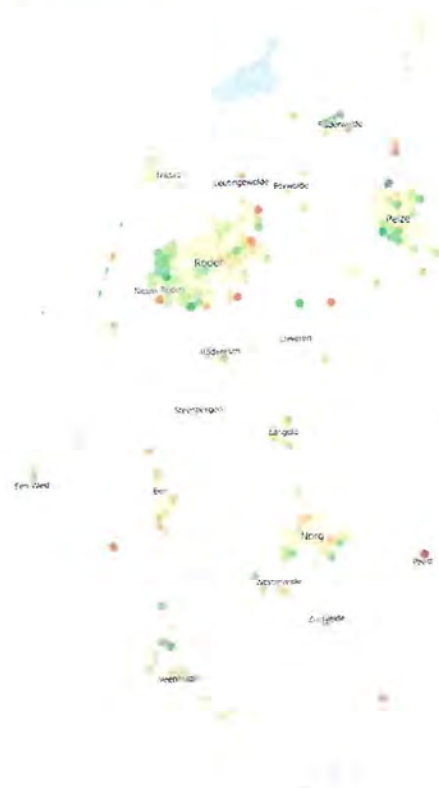
3.4 KWALITEIT VAN DE VOORRAAD

DUURZAAMHEID

Hoogste gasverbruik in de woonkernen

De kaart rechts laat zien wat het relatieve gasverbruik van woningen is. Dat wil zeggen: hoeveel kuub gas wordt er gemiddeld per kuub woning gebruikt? Op plekken die groen kleuren staan naar verhouding veel energiezuinige woningen, op plekken die rood kleuren staan woningen die relatief veel energie verbruiken.

In de woonkernen zien we doorgaans de minst zuinige woningen. Dat is te verklaren: de woningvoorraad is daar relatief oud en minder goed geïsoleerd, waardoor die plekken sneller rood of oranje kleuren. Het gaat daarbij vaak om particuliere woningen. Het vraagt om een goede strategie om verduurzaming in de koopsector op gang te krijgen, omdat ingrepen vaak gepaard gaan met veel geld. In de sociale huursector is vaak al veel gedaan om woningen energiezuiniger te maken. Plekken met veel sociale huurwoningen zullen op de kaart daardoor vaker geel of groen kleuren.



R

TO
He
ga
op

3.5 MARKTPOSITIE

WELKE PLEKKEN ZIJN OP TERMIJN MOGELIJK KWETSBAAR?

Combinatie van woning en omgeving

De kaart hiernaast laat het toekomstperspectief van woningen zien. Daarbij is gekeken naar woning én omgeving, waarbij de omgeving zwaarder meeweegt dan de woning, zoals eerder onderzoek naar verhuismotieven liet zien. Rode of oranje gebieden zijn plekken waar de kans op vraaguitval op termijn het grootst is, uitgaande van de woningvoorraad op dit moment. Zie bijlagen B.2 en B.3 voor scores op omgeving en vierkantemeterwaarde afzonderlijk.

Dorpen aan de zuidwestrand van Noordenveld hebben zwakste marktpositie. De combinatie van een verouderde woningvoorraad, weinig voorzieningen en een minder goede bereikbaarheid kan daar zorgen voor lokale vraaguitval. De kans daarop is tot 2030 nog klein, omdat er nog groei wordt verwacht. Impulsen in de woningvoorraad voorkomen dat deze plekken op termijn echt kwetsbaar worden.

Let op: het model houdt geen rekening met minder meetbare, 'zachte' kenmerken als imago, sociale binding in een dorp of landschappelijke kwaliteit.



TOEL
De m
woni
kwal
tot v
aand
viek
woni
Woni
afsta
score

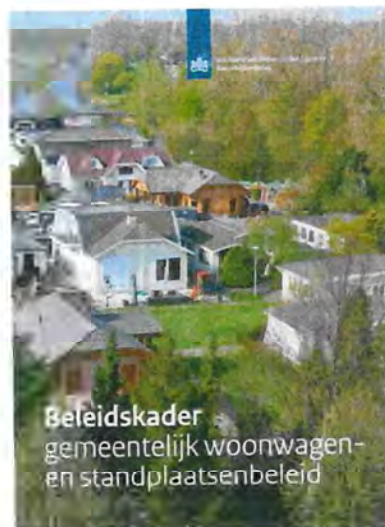
3.6 WOONWAGENS EN STANDPLAATSEN

RODERESCH EN NORG

Twintig standplaatsen voor woonwagens

In de gemeente Noordenveld zijn twee locaties met standplaatsen voor woonwagens: de Berkenheuvel in Roderesch en de Klimopstraat in Norg. In Roderesch zijn in totaal vijftien 'vakken' en in Norg vijf. Beide locaties zijn in beheer van Actium.

In het nieuwe 'Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid', dat in de zomer van 2018 door het Rijk is opgesteld, staat onder andere dat het aantal standplaatsen niet mag afnemen zolang er behoefte is. Hoe groot de behoefte aan standplaatsen in Noordenveld precies is, is niet bekend. De gemeente en woningcorporatie Actium gaan dat binnenkort onderzoeken. De woningbehoefte die we in hoofdstuk 5 laten zien, is daarom exclusief de eventuele vraag naar extra standplaatsen.



Het nieuwe beleidskader rondom het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid. Bron: Ministerie van BZK (2018).

4

VERHUISGEDRAG

4.1 METHODIEK

ORIËNTATIE, KEUZES EN AFWEGINGEN

Keuzeprocessen van verhuizers leren kennen

Om de toekomstige woningbouwplannen in Noordenveld beter af te stemmen op de wensen van verhuizers is het belangrijk te weten welke keuzes en afwegingen potentiële verhuizers maken. Dat proces is als onderdeel van het marktonderzoek voor de regio Groningen-Assen voor zo'n 3.500 recent verhuisden in beeld gebracht.

Een deel van hen (ca. 500) woont nu in de gemeente Noordenveld. De rest woont nu weliswaar buiten de gemeente, maar heeft zich mogelijk wel op één of meer dorpen in Noordenveld georiënteerd. In de analyses hierna nemen we daarom iedereen mee die nu in Noordenveld woont, er hiervoor woonde of bij wie Noordenveld onderdeel van het oriëntatieproces was.

In het kader hiernaast leggen we kort uit hoe we het oriëntatieproces van recent verhuisden precies in beeld brachten. Voor een verkorte weergave van dit hoofdstuk: zie paragraaf 4.7.

Hoe brachten we het oriëntatieproces in beeld?

Bijna iedereen doorloopt voordat hij of zij verhuist een oriëntatieproces. Je begint met zoeken op de plek die het meest aan je wensen voldoet en je richt je vaak specifiek op een bepaald soort woning en/of prijssegment. Een klein deel vindt daadwerkelijk de woning die hij of zij zoekt, maar het merendeel stelt de eisen bij. Dat leidt er vaak toe dat het zoekproces zich verbreedt en meer plekken in beeld komen.

Om erachter te komen welke plekken dat zijn, vroegen we recent verhuisden hun oriëntatieproces te reconstrueren:

1. Waar woonde iemand vóórdat hij of zij ging verhuizen?
2. Waar begon iemand met zoeken?
3. Waar zocht iemand eventueel nog meer?
4. Waar wilde iemand beslist niet wonen?
5. Waar woont iemand nu?

Plekken waar iemand begon met zoeken rekenen we tot de eerste voorkeur van mensen. Plekken die niet als eerste

voorkeur genoemd werden, r heeft georiënteerd, zien we i of tweede voorkeur.

Twee fictieve voorbeelden te corresponderen met de onde

Verhuisde X

-
- 1 Leek
 - 2 Roden en Nieuw-Roden
 - 3 Peize
 - 4 Stad Groningen
 - 5 Roden
-



Woont op plek eerste voorkeur ('geslaagd' qua plek)

4.2 ORIËNTATIE EN VESTIGING

WELKE PLEK HAD DE EERSTE VORKEUR EN HOEVEEL MENSEN VONDEN DAT?

Noordenveld als onderdeel van regio Zuidwest

Binnen het regionale marktonderzoek is de gemeente Noordenveld onderdeel van subregio Zuidwest. Behalve Noordenveld vallen daar ook de gemeente Tynaarlo en de voormalige gemeenten Leek en Zuidhorn (nu onderdeel van Westerkwartier) en Haren (nu Groningen) onder.

De tabel rechts laat van alle huishoudens die aan het regionale marktonderzoek meededen zien waar zij zich in eerste instantie op oriënteerden en waar zij uiteindelijk zijn gaan wonen. Om aan te geven hoe de vraag zich verhoudt tot andere plekken in de regio Groningen-Assen laten we de aantallen voor Groningen, Assen, Noordoost en heel Zuidwest ook zien.

Een afleesvoorbeeld: van alle ondervraagden keken 454 huishoudens als eerste voorkeur naar Noordenveld.

Uiteindelijk zijn er 418 huishoudens gaan wonen. Er zijn dus 36 huishoudens die eigenlijk in Noordenveld wilden wonen, maar elders terecht zijn gekomen.

Meer marktdruk dan gemiddeld in Zuidwest

Uit de verhuisenquête blijkt dat huishoudens zich vaker oriënteerden op Noordenveld dan dat ze er zijn gaan wonen. Dat betekent dat sommige huishoudens eigenlijk in Noordenveld wilden wonen, maar daar niet de woning vonden die ze zochten. Zij zijn uiteindelijk ergens anders gaan wonen. Zeer waarschijnlijk had Noordenveld deze huishoudens aan zich kunnen binden als het juiste woningaanbod voorhanden was geweest.

De marktdruk ligt in Noordenveld iets hoger dan in de rest van subregio Zuidwest. Dat blijkt ook uit het voorbeeld dat we net gaven: in Noordenveld verhuisden 36 huishoudens naar elders omdat ze er geen passende woning vonden, gemiddeld over heel Zuidwest waren dat per saldo acht.

Binnen Noordenveld bestaan wel verschillen. In Peize is het verschil tussen oriënteren en vestigen relatief groot. Er zijn dus relatief veel huishoudens die in eerste instantie in Peize

wilden wonen, maar bij wie Norg geldt hetzelfde, maar dat huishoudens er wél vaak is dus denkbaar dat een de kijkt, maar later om andere wonen. In Roden en Nieuw het verschil minimaal. Daar meer in balans te zijn.

Regio / gemeente / dorp

Stad Groningen

Stad Assen

Noordoost

Zuidwest

Noordenveld

Roden en Nieuw-Roden

Peize

Norg

woonkernen

Oriëntatie en vestiging per gemeente
Groningen-Assen (april 2019)
betrekking op de eerste voorkeur

4.2 ORIËNTATIE EN VESTIGING

WIE SLAAGDEN VAAK QUA PLEK, WIE MINDER VAAK?

In de tabel rechts laten we zien welke groepen vaak elders zijn gaan wonen omdat zij geen passende woning vonden op de plek van hun eerste voorkeur (rode cellen). We laten ook zien welke groepen juist wel vaak slaagden (groene cellen).

Jonge gezinnen vinden vaakst niet wat ze zoeken

In het algemeen geldt dat gezinnen het vaakst zijn uitgeweken naar elders omdat ze niet de woning vonden die ze zochten. Dat geldt het sterkst in Norg. In Peize slaagden jonge gezinnen naar verhouding het vaakst, maar ook daar geldt dat sommige huishoudens uiteindelijk buiten het dorp zijn gaan wonen, omdat ze in Peize geen woning konden vinden.

Kleine huishoudens: verschilt per dorp

Voor kleine huishoudens geldt een wisselend beeld. In Peize verhuisden vooral kleine huishoudens tot 35 jaar naar elders omdat ze geen passende woning konden vinden. In Roden en Nieuw-Roden en in Norg geldt dat juist voor kleine huishoudens in de leeftijd 35 tot 65 jaar.

Sociale huurders vinden wel vaak een woning

Huishoudens die een sociale huurwoning zoeken lukt het vaak wel om in Noordenveld te gaan wonen. Met name in

Norg lag het aantal vestigers wat erop wijst dat sommiger een woning zochten.

Gebied	Naar soort huishouden				
	klein <35	klein 35-65	gezin <35	gezin 35-65	65+
Noordenveld					
Roden en Nieuw-Roden	groen	rood	rood		
Peize	rood			groen	rood
Norg		rood	rood		groen
woonkernen	groen		rood		groen

Mate waarin doelgroepen slaagden qua plek. Bij groepen met een (*) is de respons te laag om betrouwbare uitsluitsel te geven. Mate waarin doelgroepen slaagden qua plek. Bij groepen met een (*) is de respons te laag om betrouwbare uitsluitsel te geven.

Legend: **groen**: significant vaker gevonden dan gezocht, **rood**: significant vaker gezocht dan gevonden. Extra **donkergroen** of **donkerrood**. **Wit**: ongeveer even vaak gezocht als gevonden. De afkortingen 'SH', 'PH' en 'K' respectievelijk een sociale huur-, particuliere huur- of koopwoning zochten.

4.2 ORIËNTATIE EN VESTIGING

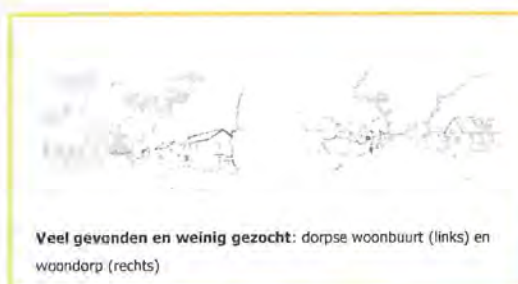
WELK WOONMILIEU HAD DE EERSTE VORKEUR EN HOEVEEL MENSEN VONDEN DAT?

Meer profiel in woonmilieus gewenst

In de verhuisenquête is ook gevraagd wat voor soort buurt mensen zoeken en in wat voor soort buurt zij nu wonen. De tabel rechts laat zien welke soorten buurten in Noordenveld meer of minder gevraagd worden.

In het algemeen geldt dat er behoefte is aan meer profiel in soorten buurten: óf wonen in het centrum van een groter dorp met een karakteristieke sfeer en voorzieningen nabij, óf ruim en landelijk wonen. Overigens hoeft dat laatste niet per se wonen in het buitengebied te betekenen, maar kan dat ook wonen in een ruim opgezette buurt aan de rand van een dorp zijn. Een deel mag 'excellent' zijn, om zo tegemoet te komen aan de vraag naar meer luxe en onderscheidende woonproducten op een hoogwaardige locatie.

Andersom geldt dat er een overschot is aan de doorsnee woonbuurtjes in kleine en grotere dorpen. Het gaat dan vooral om buurtjes met veel vroeg-naoorlogse rijwoningen en appartementen, in huur en koop.



Woonmilieu

Centrum van een groot dorp

Dorpse woonbuurt

Woondorp

Landelijk gebied

'Excellent' dorps

totaal

Oriëntatie en vestiging per woonmilieu

Groningen-Assen (april 2019).

4.2 ORIËNTATIE EN VESTIGING

WIE SLAAGDEN VAAK QUA WOONMILIEU, WIE MINDER VAAK?

De tabel hiernaast laat per dorp zien welke groepen vaak slaagden qua woonmilieu (groene cellen) en wie voor een ander woonmilieu kozen omdat zij er geen passende woning konden vinden (rode cellen).

Gezinnen komen vaak in dorpse buurten terecht

Hoewel gezinnen ouder dan 35 jaar vaak op zoek zijn naar een koopwoning in of rondom het centrum van een groter dorp, belanden zij relatief vaak in een dorpse woonbuurt. Dat is deels te verklaren doordat woningen in dat soort buurten vaak ruim zijn, zowel qua woonoppervlakte als qua buitenruimte, passend bij de wens van gezinnen met kinderen.

In iets mindere mate geldt hetzelfde voor de woondorpen. Daar komen alle groepen vaker terecht dan zij in eerste instantie zoeken. Vooral koopwoningen worden daar vaak gevonden. Excellent dorps wonen wordt in Noordenveld nauwelijks gevonden, omdat het aanbod ervan ook klein is.

Woonmilieu	Klein <35	Klein 35-65	Gezin <35	Gezin 35-65	65+
Centrum van een groot dorp		■			
Dorpse woonbuurt		■	■	■	
Woondorp	■	■		■	
Landelijk gebied		■			
'Excellent' dorps					

Mate waarin doelgroepen slaagden qua woonmilieu. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019).

■ : significant vaker gevonden dan gezocht, ■ : significant vaker gezocht dan gevonden. Ext donkergroen of donkerrood. Wit: ongeveer even vaak gezocht als gevonden. De afkortingen 'SH', 'PH' en ' respectievelijk een sociale huur-, particuliere huur- of koopwoning zochten.

Er is op kleine schaal wel vraag naar, dus bij plannen voor nieuwbouw is het denkbaar om op dit segment in te spelen, (uiteraard) in het bijzonder in de koopsector.

4.2 ORIËNTATIE EN VESTIGING

HOEVEEL MENSEN KOZEN VOOR SECOND-BEST?

In de tabel rechtsboven laten we zien hoeveel huishoudens nu wonen op de plek die zij als eerste voorkeur aangaven en hoeveel huishoudens qua plek een second-best-keuze maakten. De tabel eronder laat zien bij hoeveel procent van de second-best-groep die plek in het rijtje van tweede voorkeuren genoemd werd.

Meerderheid woont op plek van eerste voorkeur

In totaal woont 85% van de verhuisden op de plek van hun eerste voorkeur; zij zijn dus 'geslaagd' qua plek. Dat is evenveel als gemiddeld in de hele regio Groningen-Assen.

Norg: vaakst geslaagd qua plek

In Norg slaagden naar verhouding de meeste huishoudens qua plek. Van de huishoudens die de afgelopen vijf jaar in Norg zijn komen wonen, gaf 91% Norg aan als plek van eerste voorkeur. Omgekeerd zijn dus relatief weinig huishoudens als second-best-keuze in Norg gaan wonen (9%). Degenen die dat wel deden, noemden Norg in slechts een kwart van de gevallen als tweede-voorkeursplek.

(Nieuw-)Roden en Peize: vaak bewust alternatief

In Roden en Nieuw-Roden slaagde 87% van de huishoudens qua plek. Dat is iets meer dan gemiddeld. Van de groep die Roden en Nieuw-Roden niet als eerste voorkeur zag, maar er nu wel woont, noemde bijna de helft (46%) Roden en Nieuw-Roden als tweede-voorkeursplek. Beide dorpen worden dus vaak als serieus alternatief in de woonplaatsoriëntatie meegenomen.

Het profiel voor Peize is vergelijkbaar, behalve dat daar nog iets meer huishoudens als second-best-keuze terecht kwamen, vooral uit de stad Groningen. Ruim 40% van hen noemde Peize wel als serieuze tweede-voorkeursoptie.

Woonkernen weinig als alternatief genoemd

Huishoudens die naar een van de woonkernen verhuisden, deden dat iets vaker dan gemiddeld als second-best-optie. Daar komt bij dat de woonkernen weinig als tweede-voorkeursoptie zijn genoemd. Desondanks geldt: 80% vond zijn of haar eerste voorkeur en is dus geslaagd qua plek!

Woont nu in:

Roden en Nieuw-Roden
Peize
Norg
woonkernen
Noordenveld

Woont nu in:

Roden en Nieuw-Roden
Peize
Norg
Kleine dorpen Noordenveld

Eerste voorkeuren en second-best-keuzes in Groningen-Assen (april 2019). Af Roden maakte 13% een second-best-keuze in Roden en Nieuw-Roden, en Peize 13%. De andere dorpen maakten 13% een second-best-keuze. Van deze groep noemde 80% hun eerste voorkeur en is dus geslaagd qua plek.

4.2 ORIËNTATIE EN VESTIGING

WAAR WILDEN ZIJ EIGENLIJK WONEN EN WAAR KWAMEN ZIJ VANDAAN?

Hoofddorpen gevoed door overdruk zuidkant Stad

In de tabel rechtsboven laten we zien waar de groep die een second-best-keuze qua plek maakte eigenlijk had willen wonen (top drie, uitgaande van hun eerste voorkeur).

Voor de dorpen in Noordenveld zien we een duidelijke tweedeling in eerste-voorkeursoriëntatie. Huishoudens die de volledige kernen Roden, Nieuw-Roden en Peize als second-best-optie kozen, wilden in eerste instantie aan de zuidwestkant van Groningen (zuidelijke en westelijke stadswijken, Haren, Eelderwolde, Eelde-Paterswolde) wonen. Voor Norg bestaat een heel wisselend beeld, waardoor de aantallen te laag zijn om betrouwbare uitspraken over te doen.

Huishoudens die de woonkernen als second-best-optie kozen, hadden eigenlijk in een volledige kern in Zuidwest willen wonen. Binnen Noordenveld gaat het dan vooral om Roden en Nieuw-Roden, daarbuiten vrijwel alleen om Leek-Tolbert.

Veel second-best-kiezers woonden in Groningen

Degenen die als gevolg van een second-best-keuze in Noordenveld kwamen wonen, zochten niet alleen in de stad Groningen, maar ze woonden er vaak ook al. De tabel rechtsonder laat de vorige woonplaats van deze groep zien. Met name huishoudens die als second-best voor Roden en Nieuw-Roden of Peize kozen, woonden in de stad Groningen én keken in eerste instantie dus ook naar de stad.

Second-best-kiezers die naar de woonkernen verhuisden, woonden relatief vaak al in regio Zuidwest, waarvan een deel in de volledige kernen. Ook Assen zorgde voor enige instroom naar de woonkernen. Doordat Noordenveld aan de rand van de regio ligt, is er in Norg en de woonkernen ook relatief veel instroom van buiten de regio. Dat is in Roden, Nieuw-Roden en Peize minder of niet het geval.

In het algemeen geldt dat gezinnen het vaakst second-best kozen (bijna 50%) en ouderen het minst vaak (ca. 15%).

	Zochte
Wonen nu in:	1
(Nieuw-)Roden	GR, zuidwijken
Peize	ZW, Ha
Norg	
woonkernen	ZW, volkernen

	Woond
Wonen nu in:	GR
(Nieuw-)Roden	76%
Peize	82%
Norg	50%
woonkernen	13%
Noordenveld	63%

Bron: verhuisenquête regio C

4.3 GEWENSTE WONING

HOEVEEL MENSEN VONDEN HUN OPTIMALE WONING?

Hoeveel mensen vonden de woning die ze zochten?

In de verhuisenquête vroegen we mensen wat voor woning zij zochten en wat voor woning zij uiteindelijk vonden. Als het eigendom, type en prijssegment dat ze zochten overeenkomt met wat ze vonden, dan maakte iemand een optimale woningkeuze. Komt dat niet overeen, dan maakte iemand een suboptimale woningkeuze. We kijken hier alleen naar mensen die daadwerkelijk in Noordenveld zijn gaan wonen.

In Noordenveld vond gemiddeld 38% van de verhuizers de woning waar ze naar op zoek waren. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio Groningen-Assen (42%). De rest maakte (op delen) een suboptimale keuze. Er bestaan wel verschillen tussen dorpen. In Roden en Nieuw-Roden maakten verhuizers relatief vaak een suboptimale woningkeuze. In Norg en de woonkernen slaagden mensen juist het vaakst qua woning.

Waarop leverden mensen in?

De meeste verhuizers die een suboptimale woningkeuze maakten, leverden in op het type woning. Veel mensen zochten eigenlijk een vrijstaande woning in het segment tussen € 200.000 en € 400.000, maar zijn gaan wonen in een tweekapper of rijwoning, vaak rond de € 250.000. Dat gebeurde verspreid over de dorpen in Noordenveld.

Mensen die qua koopprijs een suboptimale keuze maakten, zijn vaak in een duurdere woning gaan wonen dan ze in eerste instantie wilden. Het meest voorkomend is de concessie van segment € 250.000 tot € 300.000 (wens) naar segment € 300.000 tot € 400.000 (nu). Dat gebeurde vooral in Peize, Roden en Nieuw-Roden.

Bewoners van sociale huurwoningen maakten naar verhouding vaker suboptimale woningkeuzes dan huiseigenaren. Zij leveren niet zozeer in op type, maar vaker op prijs (wens: vaak goedkoper) en vooral op bouwjaar (wens: vaak nieuwer).

Suboptimale woningkeuzes in Noordenveld zijn dus vaker raakvlakken met vaker duurzamer en een betere woning. In de koopsector zijn gerelateerd aan ruimte: van tweekappers en rijwoningen oppervlakte in en om huis.

Woont nu in:

Roden en Nieuw-Roden
Peize
Norg
woonkernen
Noordenveld

Optimale en suboptimale woning Groningen-Assen (april 2019).

4.3 GEWENSTE WONING

WAT VOOR KENMERKEN ZIJN MEER OF MINDER GEWENST?

Meer koopwoningen in de grotere dorpen

De overzichten hierna laten per dorp zien waar het woningaanbod aan had moeten voldoen om maximaal op de behoefte van woningzoekenden in te spelen. Daarbij kijken we óók naar wensen van mensen die eigenlijk in Noordenveld hadden willen wonen.

In het algemeen zien we dat er meer behoefte is aan koopwoningen, met name in de drie grootste dorpen. Dat kunnen ook kavels zijn. Opvallend is dat er op de meeste plekken vraag is naar nieuwe woningen of woningen met een recent bouwjaar. Dat is vermoedelijk het gevolg van het beperkte aanbod aan nieuwbouwlocaties: mensen zoeken eigenlijk een nieuwe woning met veel kwaliteit (lees ook: duurzaam), maar komen vanwege gebrek aan aanbod in een iets oudere woning terecht. Zij doen op bepaalde punten dus concessies.

In de sociale huur is de wens meer kwalitatief en vaak op prijs en/of betaalbaarheid gericht.

Wensen in Roden en Nieuw-Roden

Meer koopwoningen, bij voorkeur vrijstaand of kavels in het middeldure segment

Ook: meer woningen in koopsegment tot € 200.000

Iets meer aanbod in segment € 607 tot € 651 sociale huur

Iets minder particuliere huur

Meer duurzame woningen met lage energielasten, iets meer gestapeld*, maar vooral: meer nieuwbouw

Wensen in Peize

Iets meer koopwoningen, met name vrijstaand of kavels, maar ook iets meer rijwoningen

Meer woningen in koopsegment tot € 250.000

Minder aanbod in segment € 414 tot € 607 sociale huur, meer aanbod tot € 424 en vooral € 651 tot € 720

Iets meer vrijsectorhuur boven € 720

Meer duurzame woningen met lage energielasten

Wensen in Norg

Meer koopwoningen, bij voorkeur

Iets meer in het duurdere koop

Minder sociale huur, maar binn

€ 424 en juist minder boven €

Particuliere huur is in evenwicht

Meer woningen met potentie te

vormgeven, maar ook: meer n

Wensen in de woonkernen

Verdeling over koop, sociale hu

Bij koop: iets meer middenseg

iets minder duur en heel goedl

Bij sociale huur: minder in seg

tot € 414 of juist € 607 tot € 7

Meer recente / nieuwe woning

Meer duurzame woningen met

onderhoudsvrij

* Op dorpsniveau is de extra vraag naar appartementen gering, maar opgeteld tot het niveau van Noordenveld die vraag te projecteren op Roden en eventueel op Peize. Zie hoofdstuk 5 voor een onderverdeling naar segme

4.4 VERHUISREDENEN

WAAROM VESTIGDEN MENSEN ZICH, WAAROM VERTROKKEN ZIJ?

Zuidwest om omgeving én woning gewild

In de verhuisenquête vroegen we huishoudens naar de belangrijkste motieven om te verhuizen. De tabel hieronder laat zien welke motieven het belangrijkste waren, voor huishoudens die zich in Noordenveld vestigden en eruit zijn vertrokken. Ter referentie zijn ook de percentages voor alle volledige kernen en woonkernen in Zuidwest (waar Noordenveld onder valt) toegevoegd.

	Belangrijkste reden:			
	Woning	Plek	Persoonlijk	Anders
Gevestigd in				
ZW, volledige kern	30%	22%	37%	11%
ZW, woonkern	25%	30%	34%	11%
Noordenveld	28%	25%	37%	10%
Vertrokken uit				
ZW, volledige kern	24%	17%	42%	18%
ZW, woonkern	22%	18%	38%	22%
Noordenveld	30%	12%	31%	27%

Belangrijkste verhuisredenen. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019).

In het algemeen geldt dat Noordenveld gewild is vanwege het woningaanbod én de omgeving. Met name de ruimte in en om de woning maakt dat woningzoekenden kiezen voor Noordenveld. Daarnaast maken veel huishoudens de stap van een huurwoning (vaak in de stad) naar een koopwoning. Deze keuze hangt vaak samen met gezinsvorming, samenwonen en trouwen.

De tabel rechts laat zien dat in het bijzonder huishoudens die eerder in de stad Groningen woonden vaak vanwege de woning naar Noordenveld verhuizen. Groter wonen wordt het vaakst als reden genoemd. Bij mensen die eerder al in een regiogemeente woonden is dat verschil kleiner. Zij woonden al relatief groot en verhuizen juist vaker om persoonlijke redenen (werk, samenwonen, etc.).

Het rustige en groene karakter van Noordenveld wordt door vestigers het vaakst als positief verhuismotief genoemd. Met name Stadgers kiezen vaak voor Noordenveld vanwege rust, ruimte en groen (90% van de vestigers noemt dit).

Huishoudens die van buiten Noordenveld verhuizen, doen rustige en groene woonomgeving van bereikbaarheid én groei.

Nabijheid Stad versus ve

Overigens geldt: hoe groter Groningen, hoe meer vestigen rust en groen. Afstand en omvang zijn belangrijk onderdeel van het beeld.

Verhuisrichting	Woni
Stad GR > N'veld	39%
Regio > N'veld	27%
Buiten regio > N'veld	13%
gemiddeld	28%

Verhuisredenen naar richting. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019).

4.5 CONCESSIONS

WAT HADDEN MENSEN HET LIEFST ANDERS GEDAAN?

Verhuizen is concessies doen

Het lukt bijna niemand om qua plek, qua woonmilieu en qua woning de ideale keuze te maken. Om erachter te komen wat het grootste pijnpunt in de verhuiskeuze van mensen is geweest, vroegen we huishoudens wat ze achteraf het liefst anders hadden gedaan. De tabel rechts laat per dorp zien wat de grootste concessie van mensen is geweest.

Woningkenmerk vaakst punt van verbetering

De meeste huishoudens die in Noordenveld zijn komen wonen hadden het liefst een kenmerk van de woning anders gezien (63%). In Roden en Nieuw-Roden wordt ruimte in de woning het vaakst als concessie genoemd. In Peize, Norg en de woonkernen hadden mensen vaak liever een ander woningtype gekozen. Beide concessies zijn te relateren aan het feit dat veel second-best-kiezers eigenlijk vrijstaand wilden wonen, maar in een (kleinere) rijwoning of tweekapper terecht kwamen (zie paragraaf 4.3). Meer aanbod aan vrijstaand wonen had bij een deel van de verhuizers dus tot een optimale(re) woningkeuze geleid.

Overall: duurzaamheid als concessie

In alle dorpen in Noordenveld worden duurzaamheid en energiezuinigheid vaak als concessie genoemd. Deels komt dat doordat woningen in Noordenveld relatief groot zijn (een grotere woning betekent hogere energielasten), maar de energiescans uit hoofdstuk 3 laten zien dat een deel van de voorraad ook meetbaar veel energie verbruikt.

Huurders: iets vaker plek

Sociale huurders zien hun woonsituatie in hun huidige verhouding iets vaker als verbeterpunt. Volgens veel huurders komt toegewezen krijgen, waardoor de directe woonomgeving (over mensen die een woning kopen als verbeterpunt noemen, zie hoogwaardiger afwerking he

Gebied	Woonplaats	Soort buurt	Kenmerk van de woning
Roden en Nieuw-Roden	20%	16%	64%
Peize	19%	10%	70%
Norg	26%	19%	54%
woonkernen	26%	23%	51%
Noordenveld	21%	16%	63%

Concessies. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019).

4.6 ZOEKTIJD EN OBSTAKELS

HOELANG DEDEN MENSEN OVER HET VINDEN VAN EEN WONING?

Langste zoektijden in Peize

In de verhuisenquête vroegen we mensen hoelang hun zoektocht naar een andere woning duurde. Daaruit blijkt dat huishoudens die in Peize zijn gaan wonen gemiddeld het langst hebben gezocht: circa 300 dagen. In de woonkernen zochten mensen iets korter, maar met gemiddeld 275 dagen nog steeds langer dan gemiddeld in Noordenveld (circa 235 dagen). In Norg, Roden en Nieuw-Roden zijn de zoektijden het kortst: in Norg zoeken mensen circa 180 dagen, in Roden en Nieuw-Roden zo'n 210 dagen.

De gemiddelde zoektijden bij huiseigenaren passen bij het beeld dat naar voren komt uit de gemiddelde vraagprijzen per m² woning, zoals we in paragraaf 3.2 lieten zien. Daar waar de prijzen het hoogst liggen, is veel vraag en weinig aanbod, waardoor mensen langer op zoek zijn naar een passende woning.

Oudere gezinnen zoeken het langst

Met name gezinnen ouder dan 35 jaar – vaak de gezinnen met oudere kinderen die meer ruimte zoeken – zijn het langst bezig om een woning te vinden. Dat heeft zeer waarschijnlijk alles te maken met het beperkte aanbod van ruime, vaak nieuwe gezinswoningen in Noordenveld. Vooral gezinnen die in Peize zijn gaan wonen deden significant langer over het vinden van een woning. In paragraaf 4.2 zagen we dat oudere gezinnen wel vaak slagen qua plek en woonmilieu. Het lijkt er dus op dat deze groep vrij 'kieskeurig' is: ze zoeken net zolang totdat ze een woning op de juiste plek gevonden hebben.

Sociale huurders zoeken

Uit gegevens van Woonborg blijkt dat sociale huurders gemiddeld zo'n anderhalf jaar naar een andere huurwoning (zie paragraaf 3.1) zoeken. Dit is een gemiddelde zoektijd iets hoger dan in Noordenveld. Het verschil is beperkt. Uit de verhuisenquête uit Peize het langst zochten dat Peize een iets hogere m gemiddelde zoektijd heeft dan Noordenveld.

Gebied	< 3 mnd	3-6 mnd	6-12 mnd	1-3 jaar	> 3 jaar	Gemiddeld
Roden en Nieuw-Roden	40%	24%	20%	13%	3%	
Peize	24%	27%	19%	23%	7%	
Norg	43%	27%	21%	6%	4%	
woonkernen	32%	28%	14%	18%	8%	
Noordenveld	36%	26%	19%	15%	5%	

Gemiddelde zoektijd. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019).

4.6 ZOEKTIJD EN OBSTAKELS

WELKE OBSTAKELS KWAMEN ZOEKERS TEGEN?

Weinig aanbod in prijssegment grootste obstakel

Aan recent verhuisde huishoudens is ook gevraagd welke obstakels zij tegenkwamen in hun zoekproces (zie de tabel rechtsonder). Het gebrek aan aanbod in het gewenste prijssegment wordt daarbij het vaakst genoemd. Vooral in Norg hadden mensen moeite om een woning in het juiste segment te vinden. Daar ging het vooral om het koopsegment vanaf € 200.000, zoals we zagen in de overzichtjes in paragraaf 4.3. Het gebrek aan aanbod van het gewenste woningtype werd ook relatief vaak genoemd. Dat obstakel komt in elk dorp ongeveer evenveel voor.

Ongeveer een op de vijf woningzoekenden ervaart concurrentie van andere zoekers. Dat is vergelijkbaar met andere gebieden in subregio Zuidwest. In Roden, Nieuw-Roden en Peize ervaren mensen iets meer concurrentie van anderen, in Norg juist heel weinig.

Sociale huurders ervaren minder concurrentie

De obstakels die sociale huurders ervaren in hun zoekproces lijken erg op die van kopers: het is soms lastig om een woning in het gewenste prijssegment of het gewenste type te vinden. Huurders ervaren wel wat minder concurrentie van andere woningzoekenden dan kopers.

Jonge huishoudens ervaren

Huishoudens tot 35 jaar die het vaakst last te hebben van kopers. Dat past bij het beeld van huishoudens – vooral gezinnen – die vaak de eerste-voorkeursplek, doen woningkeuze of wijkten uit n

Gebied	Weinig aanbod in gewenste prijs	Weinig aanbod in gewenste type	Weinig aanbod in de juiste kwaliteit	Wat ik wilde, kon ik niet betalen
Roden en Nieuw-Roden	21%	23%	13%	15%
Peize	25%	15%	15%	20%
Norg	38%	25%	0%	25%
woonkernen	31%	23%	0%	23%
Noordenveld	24%	22%	10%	18%

Problemen en obstakels bij het zoeken naar een woning. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 20

KADER: WOONWENSEN VAN MEDIOREN

REGULIERE EN BIJZONDERE WOONVORMEN

Hoe ziet de woonwens van 'jonge ouderen' eruit?

Een specifieke vraag binnen het marktonderzoek is de vraag naar reguliere en bijzondere woonvormen door medioren. Het gaat daarbij om 55- tot 70-jarigen, van wie een deel bij verhuizing kiest voor een tussenvorm van regulier wonen en wonen met zorg. Denk bijvoorbeeld aan wonen in een hofje of wonen samen met leeftijdsgenoten.

In de verhuisenquête vroegen we medioren of zij voor een bijzondere woonvorm hadden gekozen als die mogelijkheid er was geweest. Hun uitspraken hebben we vertaald naar een 'kanswaarde': 'misschien' weegt voor een derde mee, 'waarschijnlijk' voor twee derde en 'zeker wel' volledig. Het antwoord 'niet' nemen we niet mee in de analyse.

Peize staat meest open voor bijzondere woonvormen

Opvallend is dat medioren die Peize meenamen in hun verhuisoriëntatie het vaakst openstaan voor bijzondere woonvormen. Met name duurzaam bouwen en het

hergebruiken van bestaande panden zouden zij als serieuze optie meenemen in hun afwegingen. In vergelijking met andere dorpen overwegen medioren ook vaak zelf te bouwen in Peize, al dan niet in een experimentele vorm. Bij het maken van plannen voor Peize-Zuid is het verstandig om deze vormen van wonen een plek te geven, bijvoorbeeld door een deel welstandsvrij te laten bouwen of kaders te stellen voor duurzaam bouwen.

Liever wonen met leeftijdsgenoten

Medioren staan duidelijk meer open voor woonvormen als tiny houses. Gemiddeld overweegt 31% onder medioren in Zuidwest-Groningen sneller kiezen voor wonen met gelijkgestemden in een hofje.

Bijzondere woonvorm:	Roden en Nieuw-Roden	Peize	Norg	woonkernen	Noordenveld
Zelf bouwen	22%	32%	28%	27%	26%
Samen bouwen	13%	19%	16%	16%	16%
Experimenteel bouwen	18%	29%	22%	22%	22%
Wonen in een hofje	16%	21%	18%	20%	18%
Minimalistisch zoals tiny houses	5%	11%	6%	8%	7%
Wonen met gelijkgestemden	24%	22%	22%	27%	24%
Wonen met meer generaties	30%	31%	26%	26%	29%
Duurzaam bouwen	56%	71%	64%	67%	63%
Hergebruik van gebouwen	43%	53%	49%	55%	49%

Mate waarin medioren openstaan voor bijzondere woonvormen. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Aspen (april 2019).

4.7 VERHUISGEDRAG SAMENGEVAT

DE RODE DRAAD UIT DE VERHUISENQUÊTE

Roden, Nieuw-Roden en Peize vaakst in beeld

In Noordenveld is de druk op de woningmarkt iets hoger dan in andere gemeenten ten zuidwesten van Groningen. Als we kijken naar de eerste oriëntatie van mensen, dan is Peize het meest gewild. Als we ook kijken naar de alternatieve keuzes van mensen die eigenlijk in de stad wilden wonen, dan zijn zowel Peize als Roden en Nieuw-Roden vaak in beeld. Deze dorpen zijn dus vaak een serieus alternatief voor stadse zoekers, vaak vanwege bereikbaarheid en ligging (bij Peize in het bijzonder: de nabijheid van de Onlanden). Norg en de woonkernen zijn minder vaak in beeld bij stadjsers. De woonkernen vormen wel vaak een alternatief voor mensen die eerst in Roden, Nieuw-Roden, Peize of Norg zochten.

Jonge gezinnen slagen in Noordenveld het minst vaak qua woonplek. Dat betekent dat zij vaak moeten uitwijken naar elders om de geschikte woning te vinden. Voor een deel is dat buiten Noordenveld. Sociale huurders en senioren lukt het wél vaak om op de gewenste plek een woning te vinden.

Woonmilieus: meer profiel gewenst

Binnen dorpen zijn er verschillen in de gewildheid van plekken. In het algemeen is er meer behoefte aan wonen in het centrum van een groter dorp met een karakteristieke sfeer en voorzieningen nabij óf juist ruim en landelijk wonen, aan de dorpsrand. Er is juist minder vraag naar 'doorsnee' buurtjes in kleine en grotere dorpen.

Vonden mensen de woning die ze zochten?

Ongeveer twee derde van de verhuizers deed op één of meer kenmerken van de woning concessies. In Roden en Nieuw-Roden gebeurde dat het vaakst, in Norg en de woonkernen het minst vaak. Kopers deden het vaakst concessies op het woningtype (bijv.: wenste vrijstaand, maar woont nu twee-onder-één-kap) en daarmee samenhangend de prijs. Huurders leverden niet zozeer in op woningtype, maar wel op prijs (vaak duurder dan ze wilden) en met name op bouwjaar (wens: nieuwer, en dus met meer kwaliteit). Duurzaamheid werd door zowel kopers als huurders vaak als verbeterpunt aan de woning genoemd.

Grootste obstakels: scha

In Peize deden huishoudens zoeken van een woning, in N geldt dat oudere gezinnen in waren met zoeken. Veel wor obstakels tegen tijdens het z in het gewenste prijssegment genoemd, gevolgd door con Niet geheel verrassend zage concurrentie van anderen he dat niet met de enquêteresu het voor de hand dat hogere 'tegen elkaar opbieden' door obstakel wordt gezien.

Peize staat meest open v

Onder medioren ('jonge oud hergebruik van oude pander bijzondere woonvorm, en de medioren weinig behoefte a

5.1 BEHOEFTE PER WOONMILIEU

UITKOMSTEN MARKTONDERZOEK REGIO GRONINGEN-ASSEN

Vertaling naar woonmilieus

In het regionale marktonderzoek is de totale behoefte van 460 tot 1.075 extra woningen verder verdeeld over woonmilieus. Het cartogram rechtsonder geeft de uitkomsten voor Noordenveld weer voor het hoge scenario. Een interpretatie van de uitkomsten volgt hierna.

Legenda

CD	Centrumdorps
WB	Woonbuurt in een groot dorp
WD	Woondorp
ED	Excellent dorps
LG	Landelijk gebied

Noordenveld



Gewenste netto ontwikkeling per woonmilieu bij scenario midden. Aandeel per product is een inschatting o.b.v. de bruto vraag naar beschikbare woningen. Gebaseerd op verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019).

Centrumdorps wonen en dorpse woonbuurten

In volledige kernen zien we een tweedeling in de vraag: óf wonen in of nabij het centrum met een karakteristieke sfeer en voorzieningen binnen handbereik, óf ruim en landelijk wonen. Beide woonmilieus uit zich in de vraag naar grondgebonden wonen: zo'n 80%. De centrumdorps vraag staat in relatie met vernieuwing van bestaande woonbuurten om het centrum heen. De verhuisenquête laat een overschot aan dat soort buurten zien, terwijl dit vaak juist buurten met grondgebonden woningen zijn nabij dorpscentra. Het kan reden zijn tot herontwikkeling (vooral sociale huur), maar meer nog tot stimuleren van renovatie (in het bijzonder bij koopwoningen). Als we alleen naar de wensen van verhuisden kijken, dan moet ongeveer 30% van het beschikbare woningaanbod in de sociale huursector vallen. De rest is particuliere huur of koop. Het betekent dus niet dat daadwerkelijk 30% van de sociale huurvoorraad in een centrumdorps milieu hoeft te staan.

Woondorpen en land

Er is minder vraag naar meer behoefte aan 'worlogischer om dit op te v. - maatwerkontwikkeli - kleinschalige ontwik - bij grootschaligere i zeer ruim van opzel In woondorpen zijn vroe gebouwde woningen he Noordenveld komen die Corporaties spelen hierc vervanging. Leegstand i denkbaar, maar in Noor groot. Stagnerende doo prijsontwikkeling en inv voorlopig de grootste ri: Woningen op ruime kav nieuwbouwkavel. Het is strategie te maken voor problemen een slag voc

5.1 BEHOEFTE PER WOONMILIEU

UITKOMSTEN MARKTONDERZOEK REGIO GRONINGEN-ASSEN

Excellent dorps

- LD
- Relatie met:
- CD
- WB
- LG
- WD

In de regio is vraag naar 'excellent dorps' wonen. Excellent dorps wonen kan samenvallen met centrumdorps wonen, maar op kleine schaal ook met landelijk en ruim wonen in of rondom woondorpen. Imago en uitstraling zijn lastig meetbare factoren, maar wel van belang bij excellent wonen. In Noordenveld is Peize-Zuid een voorbeeld waar we kansen zien om excellent wonen te ontwikkelen (zie verderop).

De afbeeldingen hiernaast geven een impressie van het soort woonmilieus dat we hierboven noemden.

Centrumdorps



Woondorpen



Ex



5.2 BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

BEPALENDE FACTOREN

Behoefteraming

Het is niet eenvoudig om precies te berekenen hoeveel sociale huurwoningen er in Noordenveld en in de verschillende dorpen daarbinnen nodig zijn. Dat komt doordat er veel factoren zijn die de vraag beïnvloeden. We hebben te maken met regels, we zien trends en er zijn toekomstige ontwikkelingen die soms redelijk te voorspellen zijn, maar soms ook beduidend minder goed.

Regels die de vraag beïnvloeden

De sociale huursector is gebonden aan regelgeving.

- Huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (€ 22.700 voor eenpersoons- en € 30.825 voor meerpersoonshuishoudens) moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen (€ 607 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 651 voor drie- of meerpersoonshuishoudens). Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95% van de gevallen. Ze hebben

een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. De regels gelden voor nieuwe huurcontracten voor woningen met een huur tot € 720 (liberalisatiegrens, prijspeil 2019).

- Een deel van de huurders woont 'scheef': met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning, bijvoorbeeld omdat de huurder meer is gaan verdienen. In Noordenveld is dat zo'n 10%. Omgekeerd is iedereen vrij om te kopen. In Noordenveld woont 7,5% van de huishoudens met een laag inkomen niet in een corporatiewoning.

Andere ontwikkelingen die de vraag beïnvloeden

Er zijn ook veel andere factoren die de vraag naar sociale huurwoningen beïnvloeden. Dat zijn in elk geval:

- Ontwikkeling van het aantal huishoudens;
- Samenstelling van de doelgroep, waaronder de mate waarin ouderen daadwerkelijk de stap van koop naar huur maken;

- Economische ontwikkelingen daalt de afhankelijkheid inkomens zorgen voor € heeft tot sociale huur;
- Woonmilieuvorkeuren: een laag inkomen bij ve kiezen voor een plek m supermarket of school;
- Toegankelijkheid van de soepelere hypotheekvraag naar een koopwo
- Verschuiving van onzelf wonen onder ouderen;
- De mate waarin belegg

Deze factoren leveren in the van sterke toename tot ster sociale huur. Om toch keuze toe naar een werkbare bank

5.2 BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

BANDBREEDTE OP GEMEENTENIVEAU

Benadering: behoefte aan sociale huurwoningen

De verwachting is dat het aantal huishoudens in Noordenveld nog substantieel groeit. Deels is dat het gevolg van eigen aanwas (zo'n 190 huishoudens tot 2030), deels komt dat door de overdruk in de stad Groningen, waardoor huishoudens de stap naar de regio maken. Die laatste groep bestaat voor 9% uit sociale huurders en voor 91% uit kopers of particuliere huurders.

De totale groei van 460 tot 1.075 huishoudens bestaat voor een deel uit huishoudens die met hun inkomen tot de doelgroep van beleid horen. De meeste van hen maken daadwerkelijk aanspraak op een sociale huurwoning. De rest woont met een lager inkomen in een koop- of particuliere huurwoning. Bij de benadering van de behoefte aan sociale huur kijken we alleen naar de groep die daadwerkelijk aanspraak maakt op een sociale huurwoning. Volgens de Lokale Monitor Wonen is dat in Noordenveld 17,3% van het totale aantal huishoudens. Dat is dus gecorrigeerd voor 'goedkope' en 'dure' scheefheid.

Socrates-model

Het landelijke Socrates-model voorspelt dat het aantal huishoudens dat aanspraak maakt op sociale huur in de periode 2018-2030 de volgende ontwikkeling doormaakt:

- Lage variant: -0,9%
- Hoge variant: +1,6%

Dat leidt tot de volgende behoefte raming voor Noordenveld:

- Behoeftelage: $17,3\% - 0,9\% = 16,4\%$
- Behoeftehoog: $17,3\% + 1,6\% = 18,9\%$

Voor de stadse vraag naar sociale huur houden we 9% aan, zoals blijkt uit de verhuisenquête van het regionale marktonderzoek.

Omgerekend naar aantallen leidt dat tot de volgende bandbreedte tot 2030*:

	Laag	Midden	Hoog
Door eigen vraag		30 tot 35	
Door stadse vraag	25	50	80
Totale behoefte aan sociale huur	55	85	115

Management van onzek

Het netto toevoegen van 55 ondergrens, maar er blijven woningmarkt die ervoor kun door de tijd heen verandert. dan ook management van o monitoring (in cijfers en sigr voeden, zoals nieuwbouw, s dorp, met daarbij oog voor c overschotten die op termijn

Het is bovendien nog onzek huur na 2030 is. Naar verwa woningvraag af (de zogena mogelijk dat de vraag naar : lokaal) een omslag maakt n: het eerst te merken in de w hiervoor cruciaal.

* Het gaat hier om de behoefte bijvoorbeeld jongerenhuisvestigi voordeur) of woningen voor mei

5.2 BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

VERTALING NAAR DORPEN

Overwegingen voor maken van strategie per dorp

Strategieën van corporaties gaan veel verder dan alleen aantallen. Ongeacht of er in een dorp veel of weinig groei is, het grootste deel van de voorraad staat er al. Per woning is er een afweging nodig: geen actie, renovatie of verduurzaming, sloop-nieuwbouw, verkoop, etc. Belangrijk is dat woningen en bijbehorende woonlasten betaalbaar blijven voor de doelgroep. Dat leidt per dorp tot een set aan maatregelen, die opgeteld moeten passen binnen de totale investeringsruimte van de corporaties en die zowel nu als in de toekomst verstandig zijn.

Denk in een 'rollende voorraad'

Grote investeringen vragen om een afschrijving over tientallen jaren, terwijl in sommige dorpen de zekerheid ontbreekt of er in die tijdsperiode nog voldoende woningvraag is. Door te denken in een 'rollende voorraad' hoeven investeringen van nu niet samen te vallen met mogelijke overschotten op langere termijn. Ongeacht of een dorp groeit of krimpt, overal is inzet nodig. Dat betekent:

- Goed onderhoud;
- Toevoeging door nieuwbouw of herbestemming van bestaande gebouwen (zoals een lege school);
- Sloop (en naar behoefte vervanging) van woningen waar geen vraag naar is of waar de benodigde investering onevenredig hoog is vergeleken met het eindresultaat;
- Verkoop van huurwoningen;
- Dit alles binnen een totale afweging met oog voor betaalbaarheid van het wonen, duurzaamheid en financiële haalbaarheid.

Uiteraard zijn er naast denken in een rollende voorraad ook andere oplossingen, zoals niet-permanente bouwvormen.

Bij groeiende dorpen zal het resultaat van nieuwbouw of herbestemmen groter moeten zijn dan sloop en verkoop, in krimpende dorpen andersom. Het is nergens aannemelijk dat de voorraad volledig naar nul daalt, tenzij uitpanden in de kleinste dorpen vanuit efficiëntie een overweging kan zijn.

Uitgangspunt is dat corporaties zonder investeringen in de voorraad lopen corporaties in een spiraal waarin matige woningafname van woningvraag.



De rollende voorraad: het tapijt t. achterkant het tapijt weer oprolle (woningen). Zou vernieuw je de v

5.2 BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

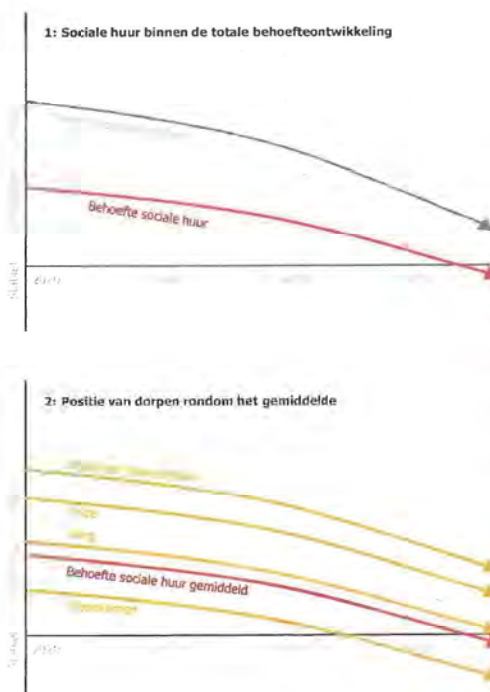
VERTALING NAAR DORPEN

Ontwikkeling in de tijd

Bij een groei van 460 tot 1.075 huishoudens tot 2030 neemt het aantal woningen in Noordenveld met 3,5 tot 7,5% toe. Daarbinnen gaat het om 55 tot 115 extra sociale huurwoningen. Dat is een groei van 0,4 tot 0,8% op de totale voorraad. Op de langere termijn vlakkt de huishoudensgroei af, en daarmee ook de woningbehoefte.

De figuren rechts schetsen deze gedachte.

- De eerste figuur laat in grijs de totale behoefteontwikkeling zien richting 2040, beginnend op relatief veel groei, daarna afvlakkend, maar wel nog steeds groei. In rood de bandbreedte voor sociale huur. Na 2030 neemt de onzekerheid toe.
- De tweede figuur laat de positie van dorpen rondom het gemiddelde zien. In rood nogmaals de bandbreedte voor sociale huur, in geel de drie grootste dorpen en de woondorpen in Noordenveld.



Aantallen per dorp

De verwachte 55 tot 115 ext verdelen we als volgt over d

Roden en Nieuw-Roden
Peize
Norg
woondorpen

Accenten per segment

Uit de verhuisenquête blijkt redelijk in evenwicht zijn. Er grondgebonden zichtbaar, v lijn met de strategie van de nieuwbouw of vervanging in grondgebonden wonen richt meer vraag is naar de segm hoog. De overige segmente vraag daarnaar is lager.

5.2 BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

VERTALING NAAR DORPEN

Roden, Nieuw-Roden en Peize

In deze dorpen is de grootste behoefte aan extra sociale huur te verwachten. De positie van deze dorpen binnen de gemeente en de stadsregio is goed, waardoor vraagdaling ook op de langere termijn niet aannemelijk is.

De woonvraag in Roden, Nieuw-Roden en Peize richt zich voor twee derde op grondgebonden wonen en voor een derde op appartementen. Dat komt overeen met het huidige aanbod aan sociale huurwoningen. Er is behoefte aan een grotere mix van segmenten, met netto iets meer goedkope of juist dure woningen (met kwaliteit). Gezien de bouwkosten is het echter niet reëel dat het aanbod aan goedkope woningen met nieuwbouw vergroot kan worden.

Bij appartementen is de locatie erg belangrijk: het liefst in de dorpskern, nabij voorzieningen, zodat de appartementen ook geschikt zijn voor senioren. In de praktijk mogen dat ook levensloopbestendige, grondgebonden woningen zijn,

zolang de toegankelijkheid ervan maar goed is. Recente cijfers van Woonborg laten zien dat er ook onder jongeren tot 23 jaar een behoefte is aan appartementen op een goede locatie. Hoewel de prognose rekening houdt met de vorming van huishoudens door jongeren, kan het zijn dat de aantallen voor met name Roden iets onderschat worden. Extra aanbod kan er namelijk voor zorgen dat jongeren in Noordenveld blijven wonen, terwijl zij anders mogelijk naar een stad als Groningen waren verhuisd. Monitoring door de corporaties is belangrijk bij het bepalen van de precieze vraag.

Bij de grondgebonden woonvraag speelt juist een kwaliteitswens: er zijn weliswaar (vooral) al veel rijwoningen, maar die zijn lang niet altijd van de gewenste kwaliteit. Een combinatie van toevoeging en sloop-nieuwbouw is voor dit type denkbaar. Andere denkbare strategieën voor deze dorpen zijn:

- Renovatie en verduurzamen van bestaande sociale huurwoningen in de buurten. Met name in Peize en Roden (zie paragraaf 3.3).
- Verkoop van grondgebonden woningen vanuit de stadsregio en verhuur van grondgebonden koopwoningen. Indien goed is, zijn er weinig mogelijkheden op blijvend versnipperen van woningen. Het is ertoe dat er op andere manieren gecompenseerd moet worden voor verdichting op binnend

Het schema op pagina 68 geeft de verdeling van sociale huurwoningen in Roden, Nieuw-Roden en Peize per type en per doelgroep.

5.2 BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

VERTALING NAAR DORPEN

Norg

De vraag in Norg is vooral lokaal van aard. Er is nog enige groei te verwachten, maar minder dan in Roden en Peize, doordat er minder overloop vanuit Groningen is te verwachten.

De verwachting is dat de woonvraag vooral grondgebonden van aard is. Dat komt overeen met het huidige aanbod in Norg. Qua prijs ligt de nadruk op het goedkopere segment. Ook hier geldt dat toevoegen van goedkope grondgebonden woningen met nieuwbouw niet aannemelijk is. De rest van de opgave in Norg richt zich op renovatie en verduurzaming van bestaand bezit. Bij verkoop van woningen is het belangrijk dat er bij voorkeur alleen verkocht wordt uit complexen (rijen) waar al versnipperd bezit is. Ook is het beter geen woningen met een kwetsbare marktpositie op de koopmarkt te brengen. Langer in bezit houden van dit soort woningen kan wel tegemoet komen aan de vraag naar iets meer goedkope woningen.

Woonkernen

Hier is beperkt extra vraag te verwachten. Uit de verhuisenquête blijkt vooral dat er een kwalitatieve wens is. Het zijn vooral (aanstaande) gezinnen tussen 30 en 40 jaar die bereid zijn om meer te betalen (segment boven € 607) in ruil voor een modernere woning. Met het oog op het binden van inwoners kan het een kans zijn om deze doelgroep te huisvesten. In de dorpen ligt dus vooral een vernieuwingsopgave, die in sommige dorpen gepaard zal gaan met verdunning en wellicht op andere plekken met enige verdichting. De verwachting is dat in dorpen aan de zuidwestrand van de gemeente op termijn vooral verdund moet worden, terwijl dichterbij Groningen en in mindere mate Assen nog enige netto toevoeging denkbaar is.

Een probleem dat in veel Drentse woonkernen speelt, is dat dorpen met enige ontspanning op de woningmarkt huishoudens aantrekken die weinig binding met het dorp hebben. Dat kan negatieve effecten op het dorp hebben. Het

is goed om hierover met de corporatie kun je enige schied probleem het hoofd te bieden

Het schema op pagina 68 geeft Norg en de woonkernen weer. Het schema op pagina 68 geeft Norg en de woonkernen weer. Het schema op pagina 68 geeft Norg en de woonkernen weer.

5.2 BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

WENSPROGRAMMA

	Roden en Nieuw-Roden	Peize	Norg	woonkernen	Top-3 doelgroepen die hier vooral naar zijn toegevoerd
Type					
grondgebonden	20 tot 35	15 tot 40	5 tot 15	0 tot 5	tweeoudergezin, 30 tot 40 jaar, eenoudergezin, 30 tot 40 jaar, 70 jaar en ouder, jonger dan 30 jaar,
appartement	10 tot 20*	5 tot 20	-	-	70 jaar en ouder, jonger dan 30 jaar,
Prijssegment					
goedkoop	stabiel	mag meer			jonger dan 30 jaar, alleenstaand, 55+
betaalbaar laag	stabiel	mag minder	maatwerk, met nadruk op goedkoop	maatwerk, maar liefst óf tot € 424 óf boven € 607 i.c.m. kwaliteit	70 jaar en ouder, eenoudergezin, 30+
betaalbaar hoog	mag meer	stabiel			70 jaar en ouder, tweeoudergezin, stel, 70 jaar en ouder
duur	stabiel	mag meer			
Aanvullend	Renovatie van bestaand bezit, verkoop van grondgebonden woningen om aan vraag naar betaalbare koop te voldoen, verdichten op centrumdorpse locaties (zie cartogram op pagina 60).		Renovatie van bestaand bezit, mogelijk 'schuiven' met bezit (in ene dorp wat verkopen, in andere iets bijbouwen). Voorzichtig zijn met versnippering. Verdichten op centrumdorpse locaties (zie cartogram op pagina 60).		

Let op: het gaat om netto aantallen, dus exclusief nieuwbouw als gevolg van eventuele sloop van woningen. Gelet op de toekomstbestendigheid van woningen is het verstandig zo veel mogelijk levensloopgeschikt te bouwen (sowieso bij appartementen, dus met lift). Appartementen zijn in de praktijk vaak inwisselbaar voor een levensloopgeschikte, grondgebonden woning.

* De totale vraag naar appartementen in Roden ligt mogelijk iets hoger door een behoefte onder jongeren. Inschrijfgegevens van Woonborg en het aantal reacties op een recent opgeleverd appartementencomplex voor jongeren wijzen daarop.

Voor elk type en prijssegment zijn de drie meest voorkomende doelgroepen in beeld. Voor elk type en prijssegment zijn de drie meest voorkomende doelgroepen in beeld. Voor elk type en prijssegment zijn de drie meest voorkomende doelgroepen in beeld. In bijlage 1 is een overzicht van de cijfers te vinden. Let op: de cijfers zijn in verband met de antwoorden voor de hele subregio.

5.3 BEHOEFTE AAN KOOPWONINGEN

BANDBREEDTE OP GEMEENTENIVEAU

Overloop uit Stad vooral gericht op koop

Het regionale marktonderzoek laat zien dat driekwart van de overloop uit de stad Groningen zich richt op subregio Zuidwest, waar Noordenveld onderdeel van is. Het grootste deel van de behoefte (zo'n 90%) richt zich op de koopsector. Bij vraaggericht bouwen betekent dat dus dat het aandeel koopwoningen de komende jaren sneller zal stijgen dan het aandeel huurwoningen. De verhuisenquête gaf ook aan dat vooral gezinnen de stad verruilen voor de regio, omdat zij ruimer en groener willen wonen. Om voldoende op de stadse vraag in te kunnen spelen, moet het woningbouwprogramma dus voor een belangrijk deel uit gezinswoningen bestaan.

Op basis van de totale woningbehoefte van 460 tot 1.075 extra woningen tot 2030 en de verwachte behoefte aan sociale huur (zie paragraaf 5.2) leidt dat tot de volgende bandbreedte voor koopwoningen:

	Laag	Midden	Hoog
Door eigen vraag		155 tot 160	
Door stadse vraag	245	535	805
Totale behoefte aan koop	405	690	960

Bouw in Stad sterk bepalend voor koopvraag in Noordenveld

Het feit dat de vraag naar koopwoningen voor een groot deel gevoed wordt door de stad Groningen en dat de vraag naar koop in totaliteit een groot aandeel van de woningvraag in Noordenveld vormt, zorgt ervoor dat de bandbreedte vrij breed is. Dat betekent dat de mate waarin de stad Groningen weet in te spelen op de behoefte aan koopwoningen zeer bepalend is voor de daadwerkelijke vraag naar koopwoningen in Noordenveld.

Bij een lagere realisatie door de stad valt de behoefte in Noordenveld hoger uit. Andersom geldt dat Noordenveld minder vraag hoeft te verwachten als de stad veel realiseert.

Het bouwtempo in de stad (1.000 woningen per jaar. Om vraag moeten dat de komende jaren meer zijn. Daarvoor moet Noordenveld eerder rekenen bovenkant van de bandbreedte onderkant, omdat de stad de vraag gaat halen. Belangrijk is dat de stad de vraag tijdig ingezet kunnen worden.



Nieuwbouwproject Van der Veld

5.3 BEHOEFTE AAN KOOPWONINGEN

VERTALING NAAR DORPEN

Roden, Nieuw-Roden en Peize

Deze dorpen zijn het meest in beeld bij huishoudens die als gevolg van overdruk de stad verlaten. Zij vragen vooral grondgebonden wonen, in een ruime en groene setting. De eigen vraag is ook vooral grondgebonden van aard, maar een deel zoekt ook een comfortabel appartement, liefst op een goede locatie in of direct rondom het centrum.

Het regionale marktonderzoek laat zien dat huishoudens zo veel mogelijk profiel wensen in het aanbod. Dat betekent: of wonen nabij het dorpscentrum, of juist ruim en landelijk wonen, bijvoorbeeld aan de dorpsrand. Er is dus een combinatie van in- en uitbreiding nodig. De planvorming voor beide dorpen voorziet daar ook in.

Verspreid over de dorpen is op kleine schaal ook excellent wonen denkbaar. In Peize wordt dat vanwege de ligging (o.a. ten opzichte van de Onlanden) en afstand tot Groningen net iets meer gevraagd dan in Roden en Nieuw-Roden. Daar kan ook iets meer in het hogere segment ontwikkeld worden. Bij de invulling van excellent wonen kan

gedacht worden aan meer vrijheid in ontwerp van woningen of bijvoorbeeld ruimte voor nieuwe vormen van wonen (zie ook het kader *woonwensen van medioren* in hoofdstuk 4), zodanig dat de plek uniek is binnen de gemeente of regio.

Andere aandachtspunten zijn:

- Bied voldoende vrije kavels aan, in verschillende maten, omdat ook ouderen vaker op een (kleinere) kavel bouwen;
- Realiseer ook projectmatige bouw van tweekappers en rijwoningen, met een mix van prijsklassen, zodat er ook aanbod is voor starters. Inbreidingslocaties zijn daarvoor ook passend. Er zal ook in het segment tot € 200.000 gebouwd moeten worden, omdat het aanbod daarvan in de bestaande voorraad zeer beperkt is. Bouwen voor doorstroming kan ook helpen, maar is vermoedelijk niet afdoende.
- Bied met name in de dorpscentra ruimte voor koopappartementen, waarbij gewaakt moet worden voor overaanbod (niet: vijf ontwikkelaars bouwen elk een complex van tien appartementen).

	Roden en
Bandbreedte	210
eigen vraag	75
stadse vraag	135
Type	
rij/hoek	30
2 [^] 1	60
vrijstaand	110
appartement	10
Prijssegment	
< € 150.000	si
€ 150. - € 200.000	ma
€ 200. - € 250.000	st
€ 250. - € 300.000	ma
€ 300. - € 400.000	mag
> € 400.000	st

* Bij substantiële vraag uit Groningen wordt dan 'stabiel' en 'st

5.3 BEHOEFTE AAN KOOPWONINGEN

VERTALING NAAR DORPEN

Norg

In Norg komt de vraag naar koopwoningen vooral uit de omgeving zelf en uit Assen, maar minder vanuit de stad Groningen, omdat de afstand groter is. Er wordt een mix aan typen gevraagd, maar de nadruk ligt op vrijstaand wonen. Op zeer kleine schaal is er nog behoefte aan koopappartementen of rijwoningen.

Bij vrijstaande woningen mag het prijssegment iets hoger zijn (vooral middelduur, tussen € 250.000 en € 300.000). Voor de overige woningtypen is een spreiding van prijzen gewenst, waarbij er wel vraag is naar iets meer woningen tot de twee ton.

Norg heeft een uitbreidingslocatie. De vraag naar vrijstaand wonen (ruim, aan de dorpsrand) past daar goed bij. Het is raadzaam om de overige woningtypen op inbreidingslocaties te bouwen, omdat die vraag beter aardt op binnendorpse locaties (prijsverhouding, voorzieningen).

Woonkernen

Er is weliswaar vraag naar wonen in woonkernen, maar signalen wijzen er wel op dat kernen dicht bij voorzieningen op een groter aandeel van de vraag kunnen rekenen dan woonkernen die geïsoleerder liggen (zie ook de kaart in paragraaf 3.4). We rekenen daarom met een netto bandbreedte van 50 tot 60 woningen.

In de woonkernen richt de meeste vraag zich op vrijstaande woningen, maar die staan er ook al veel, vooral in het duurere segment tot zo'n vier ton. Er is juist behoefte aan woningen in een prijssegment lager. Daarbij moet gedacht worden aan iets minder grote kavels op binnendorpse locaties. Met het oog op de langere termijn is het niet verstandig om verder uit te breiden, maar hooguit lege plekken aan de dorpsrand op te vullen.

	N
Bandbreedte	45
eigen vraag	ca
stadse vraag	25
Type	
rij/hoeck	5 t
2^1	10
vrijstaand	25
appartement	5 t
Prijssegment	
< € 150.000	st
€ 150. - € 200.000	ma
€ 200. - € 250.000	st
€ 250. - € 300.000	ma
€ 300. - € 400.000	st
> € 400.000	st

* Bij substantiële vraag uit Groni minder' wordt dan 'stabiel' en 'st

5.4 BEHOEFTE AAN MIDDENHUUR

WAL-EN-SCHIP-GROEP

Landelijke trend: meer vraag naar middenhuur

De laatste jaren is er een opkomende markt voor middenhuur. Dat zijn woningen met een prijs boven de socialehuurgrens van € 720. In landelijke discussies gaat het over het segment tot ongeveer € 1.000, maar buiten de steden zal het eerder gaan om een maximale prijs van zo'n € 900.

De vraag naar middenhuurwoningen is vooral afkomstig van huishoudens die niet kunnen of willen kopen, maar te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om ouderen met een goed pensioen, jongeren met een goed inkomen maar weinig zekerheid of gezinnen met een tijdelijke woonwens, bijvoorbeeld ter overbrugging tussen verkoop en aanvaarding van een koopwoning.

Met name in de steden, maar ook in de regiogemeenten nam het aanbod de laatste jaren toe. Dat gebeurde niet

zozeer door nieuwbouw, maar vooral doordat particuliere beleggers in deze markt stapten, soms met één woning, en soms ook als bedrijfsmodel met tientallen woningen.

Er is geen wal-en-schip-groep in Noordenveld

Er bestaat een verband tussen de behoefte aan middenhuur en prijsniveaus op de koopmarkt. Daar waar prijzen op de koopmarkt hoog zijn, is het voor meer mensen niet mogelijk om een voor hen passende koopwoning te financieren. Het rendement voor beleggers is in deze gebieden bovendien groter, waardoor zij sneller middenhuurwoningen aanbieden. De groep die vanwege prijsvorming op de middenhuur is aangewezen wordt vaak de 'wal-en-schip-groep' genoemd.

Het schema rechts laat zien in hoeverre er een gat meetbaar is tussen de huur- en koopmarkt, op basis van twee referentie-woningtypes, door te kijken naar de kosten per vierkante meter woonoppervlakte.

Uit het schema blijkt dat hui
boven de grens voor sociale
soortgelijke rij-koopwoning l
hogere last per vierkante m
koopappartementen liggen c
overigens zonder rekening t
en een maandelijks bedrag c
voor onderhoud aan hun wo
koopmarkt sluiten dus redeli
beleggers in Noordenveld is
sociale huur- en koopmarkt
appartementen – is fors.

Gezinswoni	
Prijs per m ²	Corporatie
	ca. € 5,40
Appartemer	
Prijs per m ²	Corporatie
	ca. € 6,50

5.4 BEHOEFTE AAN MIDDENHUUR

TYPE, PRIJS EN DOELGROEP

Aanbod aan particuliere huur in Noordenveld

De particuliere huurmarkt is doorgaans een markt waar weinig zicht op is. In Noordenveld zijn we ervan uitgegaan dat alle huurwoningen die geen eigendom van een corporatie zijn tot de particuliere huursector behoren. Gemiddeld ligt het aandeel op zo'n 5,4%, waarbij in Norg de meeste particuliere huurwoningen staan (6,2%), gevolgd door Roden en Nieuw-Roden (6,1%) en de woonkernen (5,7%). In Peize staan de minste particuliere huurwoningen (2,5%). Omdat we de huurprijzen niet kennen, kunnen we niet zeggen welk aandeel een prijs in het middenhuursegment heeft.

Beperkt deel middenhuur binnen totale extra vraag

Uit de verhuisenquête weten we dat de vraag naar woningen in de particuliere huursector zo'n 5 tot 8% van de totale woonvraag is (zie de tabel onderaan). Gemiddeld zijn vraag en aanbod in Noordenveld dus redelijk in evenwicht. Omdat het prijsgat tussen sociale huur en koop beperkt is, bestaat deze groep uit huishoudens die er om praktische redenen voor kiezen om te huren (flexibiliteit, geen vast contract). Van de vraag naar particuliere huur richt driekwart zich op het prijssegment tot € 720 per maand en een kwart op woningen in de middenhuur. Bij een totale groei van 460 tot 1.075 woningen in Noordenveld gaat het dus om enkele tientallen woningen in de particuliere huursector, waarbinnen het middenhuursegment een nichemarkt is. Dat kan bijvoorbeeld door bij het ontwikkelen van een complex

met particuliere huurwoning prijs boven € 720 aan te bieden.

We verwachten dat de behoeftes in de volledige kernen in Noordenveld, Nieuw-Roden en Peize en in de kern met de actuele prijsverhouding. Een scan van aanbod op Funda (zie de afbeelding) toont aan dat in Noordenveld (Hoewel de verhuisenquête aangeeft dat de kern van de woonkernen iets groter is dan in de kern met de actuele prijsverhouding, dat niet als reëel, zeker omdat de kern afkomstig is en zij vaker worden verwacht dan ook dat de kern met de actuele prijsverhouding beeld in de volledige kernen (middenhuur).

Woonmilieu	% behoefte aan particuliere huur	waarvan type:		waarvan huurprijs:		waarvan doelgroep:		
		ggb	app	< € 720	> € 720	klein <35	klein 35-65	gezin <35
ZW, volledige kern	5%	67%	33%	77%	23%	25%	19%	25%
ZW, woonkern	8%	61%	39%	76%	24%	42%	20%	17%

▲ middenhuur ▲

Behoeftes aan particuliere huurwoningen. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (april 2019). Omdat de celvulling voor Noordenveld te laag was, kijken we naar alle volledige kernen in Noordenveld.

KADER: INKOMENSVERDELING

Inkomensgroepen

De schema's hiernaast laten zien hoe de inkomens in Noordenveld zijn verdeeld, met onderscheid naar huishoudensgroottes. Omdat de verhuisenquête alleen door recent verhuisden is ingevuld is de inkomensverdeling die daaruit voortkomt niet representatief. Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens is bijvoorbeeld lager dan de Lokale Monitor Wonen laat zien. Dat komt mogelijk doordat huishoudens met lage inkomens minder vaak verhuizen dan huishoudens met hogere inkomens en dus ondervetegenwoordigd zijn in de enquête.

We hebben ons daarom gebaseerd op twee bronnen:

- De Lokale Monitor Wonen voor het aandeel huishoudens tot de huurtoeslaggrens (Noordenveld: 23,1%).
- Omdat dit aandeel in het Westerkwartier exact hetzelfde is en daar vorig jaar diepgravend onderzoek naar inkomens is gedaan (zowel onder huurders als huiseigenaren), hebben we de verdeling *daarbinnen* berekend op basis van dat onderzoek.

Omdat inkomensgegevens zeer moeilijk te verkrijgen zijn, is dit de meest precieze benadering die we kunnen geven.



Inkomensverdeling in Noordenveld, onderverdeeld naar relevante inkomensgrenzen (confr uit de twee schema's tellen op tot 100%. Hh = huishoudens. Bron: Lokale Monitor Wonen woonlastenonderzoek gemeente Westerkwartier (2018).

5.5 BEHOEFTE AAN WONEN MET ZORG

WLZ-INDICATIES

Meer mensen met een zorgbehoefte

Noordenveld is al sterk vergrijsd en de komende jaren zet dat door. Dat betekent dat het aantal ouderen met een zorgbehoefte ook toeneemt. Met onze woonzorgscan hebben we de precieze vraag naar wonen met zorg berekend. We maken onderscheid tussen drie groepen:

- Ouderen met een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg): zij komen in aanmerking voor intramuraal wonen;
- Kwetsbare ouderen: zij komen niet in aanmerking voor intramuraal wonen, maar hebben wel behoefte aan woonplek waarbij zorg nabij is ('beschut wonen');
- Ouderen met een Wmo-indicatie (Wet maatschappelijke ondersteuning): zij wonen zelfstandig, maar met zorgondersteuning.

Drie scenario's

Omdat regels rondom wonen met zorg continu veranderen en strenger worden, werken we met drie scenario's:

- Sterke extramuralisering (S1), waarbij we ervan uitgaan dat de extramuralisering van wonen met zorg verder doorzet. Extramuralisering van cliënten met somatische

aandoeningen is sterker dan die van PG-clënten.

- Matige extramuralisering (S2), waarbij de extramuralisering minder sterk doorzet dan in scenario S1.
- Geen verdere extramuralisering (S3), waarbij de normen blijven zoals ze in 2019 zijn vastgesteld.

Het schema hieronder laat zien hoeveel ouderen in Noordenveld nu een Wlz-indicatie hebben en hoe dat zich volgens de drie scenario's ontwikkelt. We maken daarbij onderscheid tussen mensen met somatische (SOM) en psychogeriatrische (PG) aandoeningen.

	SOM S1	SOM S2	SOM S3	PG S1	PG S2	PG S3
2019	47	47	47	360	360	360
2020	35	42	47	346	351	357
2025	30	50	59	416	430	444
2030	18	53	71	481	497	531

Aantal ouderen met een Wlz-indicatie en de verwachte ontwikkeling ervan. Bron: CAK, bewerking in woonzorgscan KAW (2019).

Toename aantal Wlz-indi

In 2019 hebben 407 mensen voor Wlz-zorg. Naar verwachting zal dit aantal in 2030 toe. Volgens ons model zijn er nog meer plekken voor SOM of PG dan er zijn. Deze toename is te verklaren door trends in vergelijkbare gemeenten (verstandelijk gehandicapt) blijven ongeveer even groot.

- Een deel van de mensen met een Wlz-indicatie heeft geen intramurale zorg. Dit kan een particuliere instelling zijn, een pgb, mpt of vpt. Truivend is het aantal mensen dat op die manier wordt verzorgd. Verregaande extramuralisering is niet realistisch. Voor de komende jaren is het meest betrouwbaar om te kijken naar het systeem financieel en qua kwaliteit. Voor de langere termijn is het belangrijk om een beter beeld van de veranderingen te krijgen.

5.5 BEHOEFTE AAN WONEN MET ZORG

BESCHUT WONEN

Meer vraag naar beschutte woonvormen

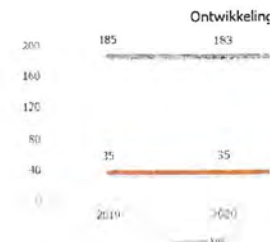
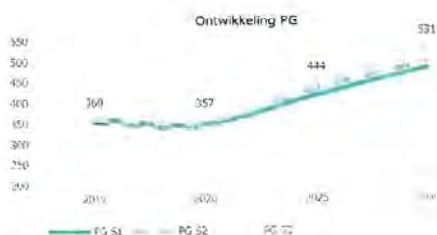
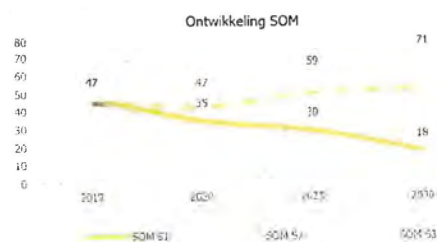
Het aanscherpen van indicatiestellingen zorgt er ook voor dat ouderen met een (lichte) zorgvraag en Wmo-indicatie steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen. Het gaat om een kwetsbare groep ouderen die een beschutte woonomgeving nodig heeft, waar ruimte is voor ontmoeting en activiteiten, zorg binnen handbereik is en waar naar hen wordt omgekeken. Deze groep neemt in alle scenario's toe, variërend van 89 (S1) tot 191 (S3) in 2030.

Verwachte ontwikkeling van de groep kwetsbare ouderen die behoefte heeft aan een beschutte woonvorm. Bron: woonzorgscan KAW en Bron: CAK, bewerking in woonzorgscan KAW (2019).



In één overzicht: SOM, PG, VG en LG

De figuren hieronder laten grafisch de verwachte ontwikkeling van de groepen SOM, PG, VG en LG zien (zie ook de vorige pagina).



Verwachte ontwikkeling van het aantal indicaties. Bron: CAK, bewerking in

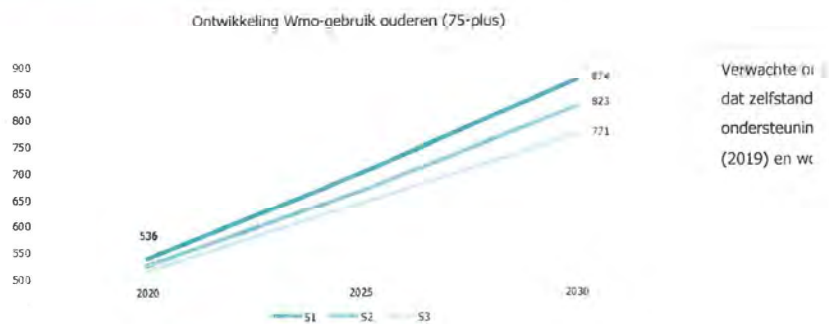
5.5 BEHOEFTE AAN WONEN MET ZORG

ZELFSTANDIG WONEN MET EEN WMO-INDICATIE

Groep die zelfstandig woont met zorgvraag groeit, aantal geschikte woningen voldoende

De meeste ouderen wonen zelfstandig in hun eigen woning, al dan niet met zorgondersteuning. In 2019 lag het aantal 75-plussers met één of meer Wmo-indicatie(s) op ongeveer 500. Doordat wet- en regelgeving in de toekomst naar verwachting verder wordt aangescherpt en omdat de vergrijzing in Noordenveld toeneemt, verwachten we een stijging van het aantal Wmo-vragers, variërend van bijna 800 in 2030 in het laagste scenario tot bijna 900 in het hoogste scenario (zie de figuur rechts). De meerderheid van hen maakt gebruik van huishoudelijke hulp. Dat zal ook in de toekomst zo zijn.

In Noordenveld staan op dit moment zo'n 850 levensloopgeschikte sociale huurwoningen. Dat is meer dan het aantal ouderen met een Wmo-indicatie. Een deel van de woningen wordt dus bewoond door ouderen die (nog) geen Wmo-indicatie hebben, maar bijvoorbeeld uit voorzorg in



een levensloopgeschikte woning wonen. Overigens wonen ook niet alle ouderen met een Wmo-indicatie in een sociale huurwoning; een deel heeft een eigen woning en ontvangt daar zorg.

Op basis van de cijfers is er dus geen reden om in grote aantallen extra levensloopgeschikte woningen in de sociale huur toe te voegen. Omdat er op dit moment veel vraag is naar levensloopgeschikte woningen is het wel denkbaar om in lichte mate met het groeiende aantal ouderen met een

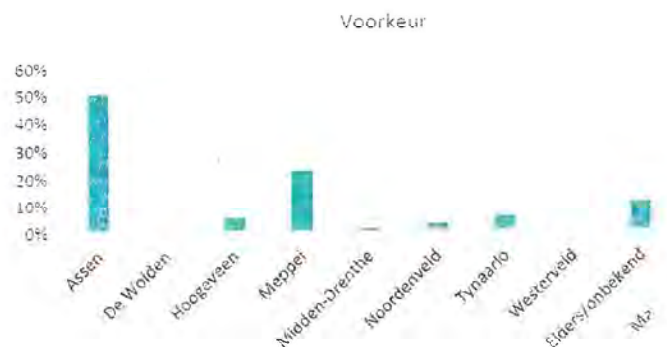
zorgvraag mee te bewegen. Het is mogelijk om al levensloopgeschikt zijn (of te maken zijn), waardoor het aantal woningen automatisch zal groeien. Daardoor kan dat met kleine ingrepen; bijvoorbeeld door het plaatsen van extra slaapkamers (oudere) woningen met een kleinere slaapkamer lastiger. Bij nieuwbouw is het mogelijk om te zetten op levensloopgeschikte woningen met slaapkamers, zodat ze op te zetten met bijvoorbeeld kleine gezinnen

KADER: UITSTROOM BIJZONDERE DOELGROEPEN

Uitstroom bijzondere doelgroepen: bescheiden rol voor Noordenveld

De extramuralisering van wonen met zorg leidt ertoe dat kwetsbare groepen (zoals ggz-cliënten) steeds vaker in een reguliere woning terechtkomen. De toenemende druk op de woningmarkt en regels rondom passend toewijzen zorgen er bovendien voor dat deze groepen steeds meer in de knel komen, zeker omdat zorgverstrekkers willen dat cliënten zo kort mogelijk beroep doen op intramurale woonvormen. Daarom moeten gemeenten en corporaties zorgen voor voldoende woonruimte voor deze groepen.

In 2018 is onderzoek gedaan naar de effecten van extramuralisering van bijzondere doelgroepen op de vraag naar (sociale huur)woningen in de regio Assen. Dat onderzoek laat zien dat de uitstroom van cliënten vooral is gericht op de grotere kernen in de regio (met name Assen, maar ook Meppel en Hoogeveen) en dat Noordenveld bij deze groepen minder in beeld is. De kleine groep die wél naar Noordenveld kijkt, is naar verwachting vooral op zoek naar betaalbare eenpersoonswoningen in de sociale huursector.



Gemeenten waar uitstromers vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang het meest naar kijken. Onderzoek Uitstroom Regio Assen - Actieprogramma Weer Thuis (KAW, 2018).

5.6 PROGRAMMALEIDRAAD

WENSPROGRAMMA PER DORP

Programma 2020-2029

Het schema hieronder laat in één overzicht zien welke programma er per dorp gewenst is, op basis van de vorige paragrafen. De behoefte aan particuliere huur geven we weer met een '+' of een '0', omdat de aantallen klein zijn.

De aantallen toevoeging in de particuliere huur moeten worden geminderd op het programma voor de koopsector. Het gaat om netto aantallen, dus bij sloop kan er een groter bruto programma tegenover staan.

Dorp / dorpencluster	Behoefte	Sociale huur			Prijs- accent	Particuliere huur*				Koop				
		Huidig aantal	Egz	App		Huidig aantal	Egz	App	Prijs- accent	Huidig aantal	Rij	2 [^] 1	Vrij/ kavels	App
Roden en Nieuw-Roden	240 tot 615	2.055	20 tot 35	10 tot 20	Meer spreiding	450	+	0 / +	ca. 25% boven € 720	4.910	30 tot 80	60 tot 155	110 tot 290	10 tot
Peize	115 tot 300	325	15 tot 40	5 tot 20	Meer spreiding	60	+	0	ca. 25% boven € 720	1.945	10 tot 30	25 tot 60	50 tot 125	10 tot
Norg	50 tot 95	280	5 tot 15		Meer spreiding	100	0 / +	0	weinig behoefte boven € 720	1.270	5 tot 15	10 tot 20	25 tot 35	5 tot
Woonkernen	50 tot 90	165	0 tot 5		Meer boven € 607	135	0	0		2.025	ca. 10	15 tot 30	25 tot 45	

Programmaleidraad. Appartement kan ook zijn: levensloopgeschikte woningen. Egz = eengezinswoning, App = appartement. Bron: IPB-prognose provincie Drenthe (2019), verhuisenquête planmonitor regio Groningen-Assen (2019).

5.6 PROGRAMMALEIDRAAD

VERGELIJKING MET DE PLANNEN

Vooral in Roden extra plannen nodig

In onderstaand overzicht vergelijken we de verwachte behoefte met de planlijst. In Roden, Nieuw-Roden en Peize is ruimte voor extra plannen, zeker bij een grotere overloop vanuit de stad Groningen. In Norg en de woonkernen is het

programma mogelijk wat te ruim. Het overzicht is gebaseerd op de planmonitor van de regio Groningen-Assen, waar alle op dit moment bekende plannen in worden bijgehouden. Let op: we kijken hier naar de behoefte tot 2030.

Dorp of dorpencluster	Bandbreedte	Netto plannen	Match in aantal	Opmerking
Roden en Nieuw-Roden	240 tot 615	170	Ruimte voor meer programma	Ook bij minder stadse vraag is er ruimte voor extra. Enige ruimte voor plannen sociale huur. Prijssegment past bij de vraag.
Peize	115 tot 300	153	Bij midden- en hoog scenario ruimte voor extra programma	Ook behoefte aan binnendorpse locaties. Plannen Ruimte voor plannen sociale huur. Veel PM-plannen onbekend.
Norg	50 tot 95	224	Mogelijk te veel programma	Goed monitoren hoe verkoop Oosterveld verloopt. sociale huur passend. Mix van typen en prijssegment
Woonkernen	50 tot 90	112	Mogelijk iets te ruim programma	Vraag blijvend monitoreren. Prioriteit geven aan lokale volledige kernen, dicht bij Stad) en binnendorpse passend. Bij veel plannen type en prijssegment

Vergelijking tussen de verwachte behoefte en het planaanbod. Bron: planmonitor regio Groningen-Assen (2019).

5.6 PROGRAMMALEIDRAAD

PLANNEN IN DE TIJD GEZET

Meeste plannen in komende vijf jaar

De figuur hiernaast laat zien hoeveel plannen er over de periode 2012-2018 gerealiseerd zijn, hoeveel plannen er nog in de pijplijn zitten en in hoeverre planning en realisatie in gelijke pas lopen (dat laatste alleen over de periode 2015-2018 in verband met beschikbare planlijsten).

Uit de figuur blijkt dat Noordenveld goed op schema loopt: plannen die er voor een bepaald jaar liggen, worden vaak ook uitgevoerd (de groene en gele lijn lopen nagenoeg over elkaar heen). Voor de komende jaren zitten er jaarlijks zo'n 90 plannen in de pijplijn. Dat is passend bij de behoefte. In de periode 2024-2026 en vanaf 2028 droogt het op. Beoordelen we de plannen ook op plek, dan zijn er in Roden en Nieuw-Roden meer plannen wenselijk, en in Norg mogelijk minder (zie eerder).



Realisatie van plannen en plannen 'in de pijplijn'. Bron: planmonitor regio Groningen-Assen (2019).

VIJF SPEERPUNTEN

VOOR IN DE NIEUWE WOONVISIE

Dit woningmarktonderzoek vormt een belangrijke onderlegger voor de actualisatie van het woonbeleid. Hieronder geven we vijf speerpunten mee die volgens ons een plek moeten krijgen in een nieuwe woonvisie.

1. Zorg voor extra plancapaciteit

Het woningmarktonderzoek laat zien dat Noordenveld een belangrijke rol vervult in het opvangen van de overdruk op de stad-Groninger woningmarkt. Met name gezinnen met een wens om ruimer en groener te wonen, kiezen vaak voor subregio Zuidwest en in het bijzonder voor Noordenveld. We zien tegelijkertijd dat huishoudens nu vaak elders neerstrijken, omdat zij in Noordenveld geen passend aanbod vinden. Dat komt deels door een gebrek aan bouwlocaties in dorpen dicht bij de stad, maar deels ook omdat locaties die wél beschikbaar zijn niet snel genoeg tot ontwikkeling komen, zoals Peize-Zuid. Op basis van de uitkomsten van dit woningmarktonderzoek adviseren we om een nieuwe locatie aan te breken, vooral in of bij Roden, omdat daar het aantal plannen achterblijft bij de verwachte vraag.

Hoeveel huishoudens als gevolg van de overdruk in Groningen naar Noordenveld verhuizen, wordt sterk bepaald door de mate waarin de stad Groningen vraaggericht weet te bouwen voor gezinnen. Hun vraag richt zich op grondgebonden wonen in een stedelijk woonmilieu, maar de ruimte daarvoor is beperkt. Lukt het de stad om maximaal vraaggericht te bouwen, dan zal de overloop naar Noordenveld kleiner zijn. Lukt dat niet, dan profiteert Noordenveld hiervan. Omdat het Groningen nog nooit is gelukt om jaarlijks 1.500 woningen te bouwen, is ons advies om voor het planaanbod tot 2030 minimaal uit te gaan van het middenscenario (+775 huishoudens in Noordenveld). Omdat Noordenveld naar verwachting ook na 2030 blijft groeien, is het verstandig om nu al te programmeren conform het hoge scenario. Dat betekent dat er extra planruimte nodig is. Het is verstandig om daar nu al werk van te maken, omdat het vaak tijd kost om geschikte locaties te vinden en die vervolgens tot ontwikkeling te brengen (bestemmingsplanwijzigingen, eigenaarschap van

de gronden, etc.). Bovenal is de overloop naar Noordenveld in de stad en de overloop naar Noordenveld moeten worden, zodat het aantal woningen wordt gecompenseerd door de overloop naar Noordenveld worden als dat nodig is.

2. Verbeter en verduurzam de bestaande voorraad

Naar alle waarschijnlijkheid nu in Noordenveld staan er betekent dat er ook aandacht voor de bestaande voorraad. Bij door incurante woningen te nieuwe, duurzame en vaak De kaart op pagina 39 kan I nieuwe woonvisie verdere a welke plekken prioriteit heb

Bij de particuliere voorraad minder eenvoudig te maken vooral om verduurzaming g van comfort en onderhouds

VIJF SPEERPUNTEN

VOOR IN DE NIEUWE WOONVISIE

om in de nieuwe woonvisie aandacht te hebben voor hoe huiseigenaren gestimuleerd worden om aan woningverbetering en -verduurzaming te doen. Op verschillende plekken is daar al mee geëxperimenteerd. Er zijn drie stappen:

- Kennis: huiseigenaren moeten weten wat ze kunnen doen op het gebied van verduurzaming en wat dat kost;
- Actie: ze moeten gestimuleerd worden om tot actie over te gaan;
- Hulp: huiseigenaren die het niet kunnen betalen moeten geholpen worden.

3. Zoek naar locaties voor excellent wonen

Uit het regionale marktonderzoek komt naar voren dat er veel vraag is naar excellente woonmilieus. Tegelijk is de resterende ruimte in bestaande excellente woonmilieus, zoals Eelderwolde en Haren, beperkt. Daarom is het verstandig om elders in de regio te zoeken naar kleinschalige locaties waar excellent wonen ontwikkeld kan worden. Dat kan het best op locaties met een 'plus', zoals

een goed imago of nabijheid van natuur. In Noordenveld zien we vooral bij Peize kansen voor excellent wonen, door de nabijheid van de stad en de Onlanden en omdat de inkomens in Peize hoger liggen (dat is geen voorwaarde, maar vaak wel medebepalend of een plek door de markt als excellent wordt gezien). Ons advies is om in de nieuwe woonvisie de ambitie uit te spreken om ruimte te geven voor excellent wonen in Peize-Zuid en daarbij aan te sturen op een karakter dat in de regio nog niet bestaat.

4. Bied ook ruimte aan de vraag van eigen inwoners

Een groot deel van de extra vraag naar woningen komt uit de stad Groningen. Toch is er ook een eigen behoefte, als gevolg van huishoudensvorming (starters, scheidingen) en -verduurzaming. De prognose gaat uit van +190 huishoudens over de komende tien jaar. Bij deze groep is het des te belangrijker om ze te binden aan dorpen waar minder stadse groei te verwachten is. Dat betekent dat ook daar op kleine schaal nieuwbouw mogelijk moet zijn. Het gaat weliswaar om maatwerk en per dorp om enkele woningen tot 2030,

maar ruimte bieden draagt bij aan de leefbaarheid en het houden van kleinere kernen. Het is belangrijk om het gevolg van sterfte huishoudens

5. Sociale huur: de juiste

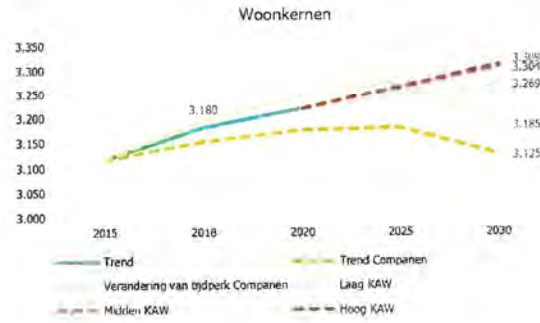
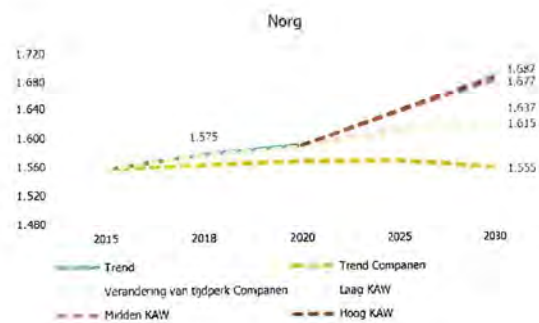
De sociale huursector in Noordenveld wordt nog met 55 tot de vergrijzing de komende jaren uitgebouwd. Het is belangrijk om de vergrijzing de komende jaren te ondersteunen met woningen zo veel mogelijk in de sociale huur, waarbij het mogelijk is om te wonen met jonge gezinnen te huisvesten (naamloze huur, name in de volledige kern (het principe van de 'rollencategorie'), terwijl in de kleinere kernen (het principe van de 'rollencategorie'), terwijl in de kleinere kernen is meer differentiatie in prijs nodig. Het is belangrijk om daar – binnen de beperking van de sociale huur – kleine schaal invulling aan te geven.

B.1 VERGELIJKING PROGNOSES

UITSPLITSING PER DORP



Vergelijking van de oude en n
Bron: IPB-prognose provincie
Groningen-Assen (april 2019),



B.2 VIERKANTEMETERWAARDEN

GEMIDDELDE WAARDE PER M² WONING

Goede graadmeter voor geweldigheid van plekken

De kaart rechts laat de gemiddelde vierkantemeterwaarde van woningen zien. Die is berekend door de WOZ-waarde van woningen te delen door de oppervlakte ervan. De vierkantemeterwaarde is doorgaans een goede graadmeter voor de geweldigheid van woningen en plekken, doordat WOZ-waarden door de jaren heen bepaald worden, mede op basis van vraag en aanbod.

De vierkantemeterwaarde is meegewogen in het oordeel over de marktpositie van woningen (zie de kaart op pagina 41). We zien het volgende:

- De waarde van woningen ligt aan de noordkant van de gemeente gemiddeld iets hoger dan aan de zuidkant. De invloed van de stad Groningen speelt hier een rol in.
- Binnen Roden en Peize zijn de oudere buurten met vooral rijwoningen te herkennen. De waarden liggen daar lager. Andersom liggen de waarden in nieuwere buurten en aan de randen van dorpen vaak iets hoger (nieuw, groter wonen, uitzicht).



V

TOELICHT
De vierkantemeterwaarde door de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte van de woning.

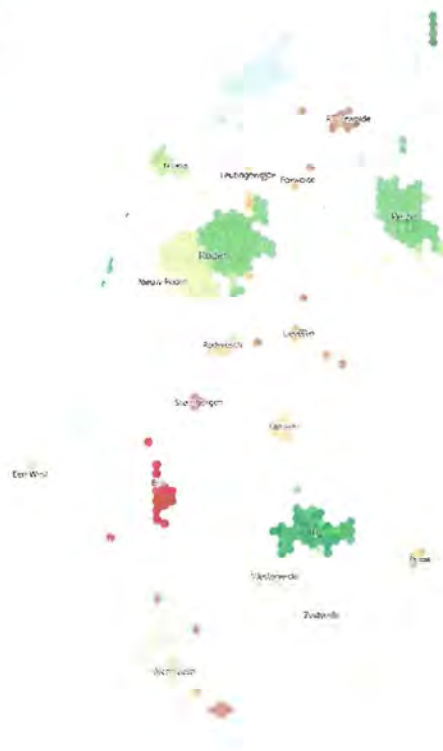
B.3 OMGEVINGSKWALITEIT

VOORZIENINGEN, BEREIKBAARHEID, INKOMEN

Voorzieningenniveau erg bepalend

Eerder onderzoek naar verhuismotieven leerde dat de aanwezigheid van voorzieningen, zoals een supermarkt of huisarts, het zwaarst meeweegt in iemands beslissing om naar een bepaalde plek te verhuizen. De kaart rechts laat een gewogen score zien van meetbare omgevingsfactoren: de nabijheid van voorzieningen, bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer en het inkomensniveau (in relatie tot investeringskracht bij bestaande woningen). Deze factoren zijn ook meegewogen in het oordeel over de marktpositie (zie de kaart op pagina 41). Samengevat:

- De drie grootste kernen in Noordenveld hebben de hoogste scores. Dat is logisch, want daar is het voorzieningenpakket het meest volledig.
- Met name de zuidwesthoek van Noordenveld scoort laag op omgevingskenmerken: Een, Een-West, Veenhuizen en dorpen tussen Norg en Roden liggen relatief geïsoleerd en hebben nauwelijks voorzieningen. Voor de dorpen ten zuiden van het Leekstermeer geldt hetzelfde.



Or

TOELICHTING

De omgevingskwaliteit (woonmilieu) per auto (in relatie tot inkomensniveau) is lager in de zuidwesthoek van Noordenveld. Woningen met een score lager dan 50 zijn rood gekleurd.

B.4 WENSPROGRAMMA NAAR DOELGROEP

NAAR TYPE EN PRIJS

Het schema hieronder geeft weer hoe doelgroepen die een sociale huurwoning zoeken zich oriënteren naar type en prijs. Een kruising naar leeftijd, huishoudenstype en type prijssegment is niet mogelijk, omdat de aantallen dan te klein worden en uitkomsten niet langer betrouwbaar zijn.

Leeftijd	Type		Prijssegment			
	ggb	app	goedkoop	betaalbaar laag	betaalbaar hoog	duur
Jonger dan 30 jaar	50%	50%	39%	43%	11%	8%
30 tot 40 jaar	76%	24%	17%	54%	21%	9%
40 tot 55 jaar	71%	29%	21%	53%	21%	6%
55 tot 70 jaar	61%	39%	27%	50%	14%	9%
70 jaar en ouder	13%	87%	2%	58%	30%	10%

Huishoudenstype	Type		Prijssegment			
	ggb	app	goedkoop	betaalbaar laag	betaalbaar hoog	duur
Alleenstaand	52%	48%	32%	51%	10%	7%
Stel	51%	49%	20%	44%	25%	11%
Tweeoudergezin	90%	10%	11%	47%	29%	13%
Eenoudergezin	73%	27%	20%	56%	22%	1%

Wensprogramma naar doelgroep. Br Assen (april 2019). Let op: de cijfers gebaseerd op de antwoorden voor de grondgebonden, app = appartement

PROJECTNAAM

Woningmarktonderzoek Noordenveld

OPDRACHTGEVERS

Gemeente Noordenveld
Actium
Woonborg

PROJECTTEAM

Emiel Heuff

STATUS

Definitief

DATUM

29 april 2020

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



PRODUCTIE 3





Technical report

Wateroverlast Peize

inventarisatie





Rapport: *Inventarisatie wateroverlast Peize*
Kenmerk: *BZ356.230202.rap*
Datum: *2-2-2023*
Status: *Definitief rapport*
Opdrachtgever: *Gemeente Noordenveld*

Auteur(s): *ir. I.C. van Klarbergen*
ing. M. Klein Overmeen

Vrijgave: *ir. J.H. Bouma*

BZ Ingenieurs & Managers

Onderzoek, advies en begeleiding van projecten rond waterveiligheid en (stedelijk) waterbeheer

Zutphenseweg 51
7418 AH Deventer

info@bzim.nl
www.bzim.nl





Inhoud

1. Inleiding.....	1
1.1. Aanleiding.....	1
1.2. Doel.....	1
1.3. Werkwijze.....	1
1.4. Gebruikte bronnen.....	1
2. Gebiedsanalyse.....	2
2.1. Topografische kaarten.....	2
2.2. Maaiveldhoogte.....	3
2.3. Bebouwing (ouderdom).....	4
2.4. Oppervlaktewater.....	5
2.5. Bodemopbouw.....	8
2.6. Grondwaterstanden.....	12
2.7. Riolering en drainage.....	15
2.8. Stresstesten klimaatverandering.....	16
2.9. Enquête Dorpsbelangen wateroverlast in Peize.....	19
2.10. Locatiebezoek Peize.....	20
2.11. Overige onderzoeken.....	21
3. Interpretatie en analyse verzamelde gegevens.....	25
3.1. Is er sprake van structurele grondwateroverlast in Peize?.....	25
3.2. Oorzaak (grond)wateroverlast in Peize.....	26
3.3. Hoge grondwaterstanden en bebouwing.....	27
3.4. Meldingen (grond)wateroverlast.....	28
3.5. Effecten Onlanden op grondwatersituatie in Peize.....	28
3.6. Verantwoordelijkheden in het waterbeheer.....	29
4. Conclusies en aanbevelingen.....	29
4.1. Conclusies.....	29
4.2. Kennishiaten en nader onderzoek.....	30
4.3. Algemene aanbevelingen.....	31

Bijlagen

1. Overzichtskaart Peize
2. Locatiebezoek overlastlocaties in Peize
3. Maaiveldhoogte
4. Legger waterschap Noorderzijlvest
5. Overzichtskaart peilbuizen gemeente Noordenveld
6. Grondwaterstandsgrafieken
7. RHG en RLG
8. Enquête dorpsraad



1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De vereniging Dorpsbelangen Peize heeft bij de gemeente aangegeven dat er in Peize veel regenwateroverlast en grondwateroverlast wordt ervaren. Daarom is in samenwerking met Dorpsbelangen Peize een inventariserend onderzoek uitgevoerd om helder te krijgen wat de problemen precies zijn en waar ze voor komen. Een overzichtskaart van Peize is opgenomen in bijlage 1.

1.2. Doel

Het doel van dit inventariserend onderzoek is:

- vaststellen van de feitelijke situatie van de water- en grondwateroverlast;
- verkennen van de mogelijke oorzaken van de water- en grondwateroverlast;
- nagaan of er nog kennishiaten zijn.

1.3. Werkwijze

In het kader van dit onderzoek heeft als eerste een interview met de vereniging Dorpsbelangen en een locatiebezoek van een aantal overlastlocaties in Peize (inclusief interviews met de bewoners van deze locaties) plaatsgevonden. Ook is er door Dorpsbelangen een enquête uitgevoerd in Peize. Daarnaast is een archiefonderzoek uitgevoerd, resulterend in hoofdstuk 2 van dit rapport. Als laatste is alle gewonnen informatie geanalyseerd en geïnterpreteerd, resulterend in hoofdstuk 3 van dit rapport. Hieruit volgen de conclusies en aanbevelingen.

1.4. Gebruikte bronnen

Bij het opstellen van dit rapport hebben we gebruik gemaakt van de onderstaande bronnen:

1. Historische kaarten van Nederland, Topotijdreis, Kadaster
2. Actueel Hoogtebestand Nederland v3 (AHN3)
3. Basisregistratie Adressen en Gebouwen v2, panden, PDOK-omgeving
4. Deelstroomgebieden & Waterstanden Noorderzijlvest, Waterschap Noorderzijlvest
5. Peilgebieden, Waterschap Noorderzijlvest
6. Ondergrondmodel REGIS II en GeoTOP, Dinoloket TNO
7. RHG en RLG per peilbuis, WarecoWaterData-omgeving
8. Rioleringskaart met ouderdom, bob en diameters, Gemeente Noordenveld
9. Resultaten stresstesten wateroverlast, Klimaatatlas Noordoost-Nederland omgeving, Waterschap Noorderzijlvest
10. Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Gemeente Noordenveld 2022 – 2026, gemeente Noordenveld en Waterbureau Schepers, concept, 16 september 2021
11. Deskundigenbericht Rechtszaak /Gemeente Noordenveld, Tauw, 19 juli 2017
12. Waterhuishouding planontwikkeling Peize-zuid, Watertoets Gemeente Noordenveld, Arcadis, 17 september 2021
13. Analyse grondwaterstanden Onlanden, KWR, Waterschap Noorderzijlvest, juni 2016
14. Stichting Natuurbelang de Onlanden, www.deonlanden.nl



15. Grondwatermeetnet gemeente Noordenveld
16. Website Vereniging Dorpsbelangen Peize <http://dorpsbelangenpeize.nl/>
17. Provinciaal Omgevingsplan Drenthe II, provincie Drenthe, vastgesteld op 7 juli 2004
18. Openbare Kaartencatalogus provincie Drenthe
19. Mondelinge informatie gemeente Noordenveld

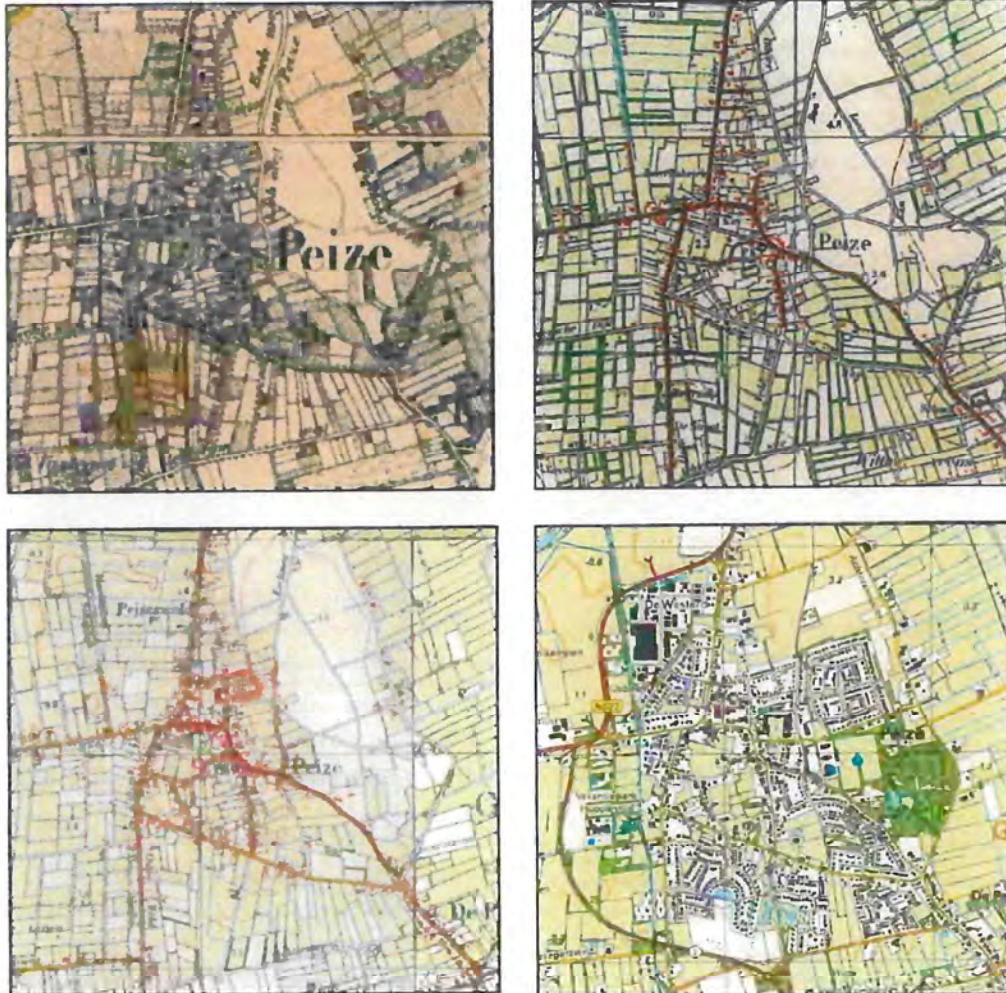
De nummers tussen haakjes [] in de tekst, verwijzen naar bovenstaande bronnen.

2. Gebiedsanalyse

In dit hoofdstuk is de situatie in het onderzoeksgebied beschreven. Hierbij komen de topografische kaarten, de maaiveldhoogte, de bebouwing, het oppervlaktewater, de bodemopbouw, de grondwaterstanden, de drooglegging, de riolering, drainage en stresstesten in en rond het onderzoeksgebied aan bod. Ook zijn het locatiebezoek en een aantal rapporten van verwante onderzoeken kort samengevat.

2.1. Topografische kaarten

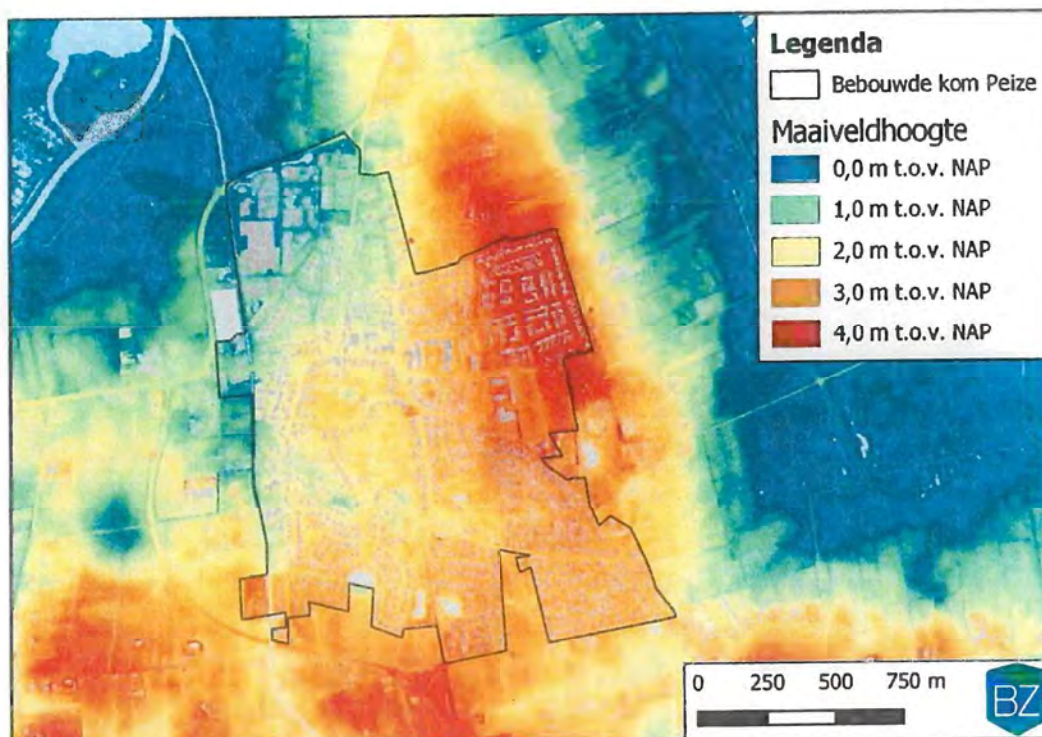
In Figuur 1 zijn topografische kaarten opgenomen van Peize [1]. Hierin is Peize weergegeven zoals het was in 1900, 1930, 1965 en hedendaags. In de topografische kaarten zien we dat de Peizer Schipsloot & Grote Masloot bij de N372 pas sinds 1970 verschijnen. Daarvoor bestond het afwateringssysteem uit vele kleinere slotjes. Dit is een aanwijzing voor een van nature nat gebied. Vooral in het noordwesten en het zuiden is het slotenpatroon intensief veranderd. Daarnaast is het hoger gelegen gebied in het noordoosten opvallend: een lange tijd onbebouwd gebied met veel minder intensief slotenpatroon dan in andere delen van Peize.



Figuur 1: Topografische weergave van de veranderingen in Peize [1] in 1900 (linksboven), 1930 (rechtsboven), 1965 (linksonder) en 2021 (rechtsonder)

2.2. Maaiveldhoogte

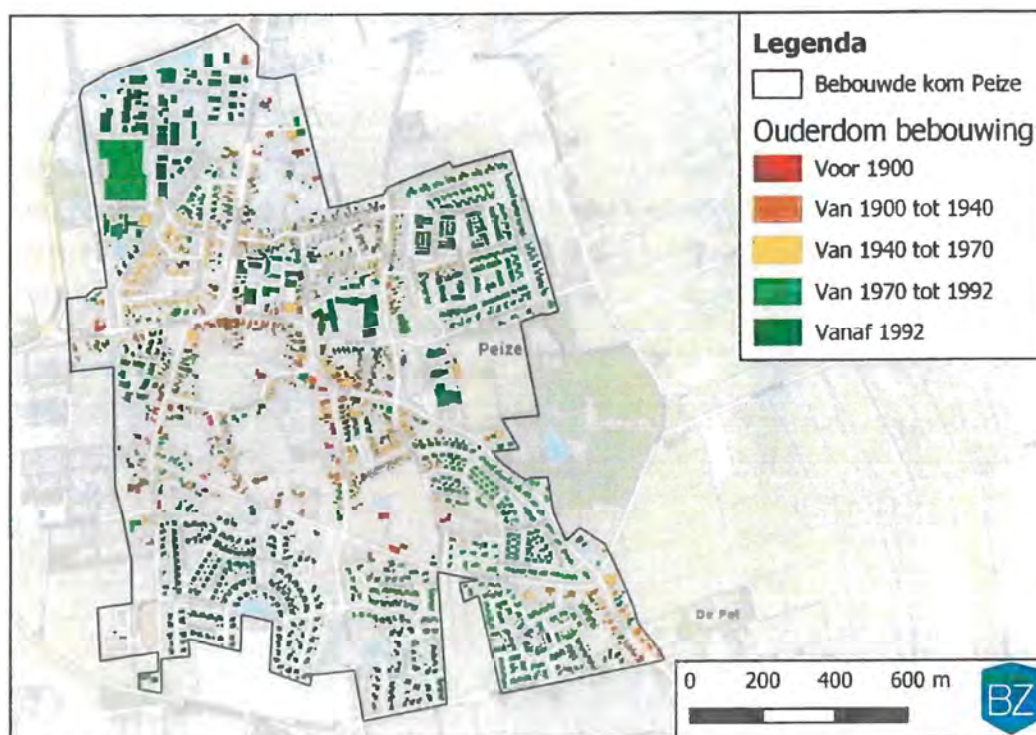
In Figuur 2 en bijlage 3 is de maaiveldhoogte van het projectgebied weergegeven [2]. In bijlage 3 is ook een regionaal overzicht van de AHN opgenomen. De maaiveldhoogte in Peize varieert tussen te NAP +0,0 m en NAP +4,5 m. Hierbij ligt de oostkant van het dorp het hoogst: het maaiveld is hier circa NAP +4,5 m. De zuidkant van het dorp ligt ook relatief hoog: tussen circa NAP +2,0 m en NAP +3,0 m. Het noordwesten van de wijk ligt relatief laag. Ter plaatse van de wijk De Westerd is het laagste deel met een maaiveldhoogte van circa NAP 0,0 m. Het maaiveld rond de Peizer Schipsloot & Grote Masloot ligt relatief laag (circa NAP 0,0 m). In het gebied eromheen loopt het maaiveld af in de richting van deze sloot.



Figuur 2: Maaiveldhoogte van het projectgebied Peize

2.3. Bebouwing (ouderdom)

In Figuur 3 is een kaart weergegeven met daarin de ouderdom van de bebouwing in het onderzoeksgebied [3]. Zoals ook te zien was in de topografische kaarten was de eerste bebouwing vooral rondom de grotere wegen door Peize. Verspreid door het dorp zijn een aantal huizen die dateren van voor 1900. Deze panden staan met name rond de Roderweg, Hoofdstraat, de Hogeweg, de Conincklaan, de Hoppekampweg en de Oude Veldwijk. Later (1970 tot 1992) zijn er wijken toegevoegd aan de oostkant van Peize. Ook is begonnen met het realiseren van het industriegebied De Westerd in het noorden van Peize. Daarnaast zijn in De Westerd enkele grote panden gebouwd na 1992. De realisatie van Lange Streeken I en II in het zuidwesten van Peize vindt plaats na 1992.



Figuur 3: Overzicht bouwjaar van ieder pand in het onderzoeksgebied Peize [3]

Voor de ouderdom van de bebouwing [4] geldt dat deze is onderverdeeld in bouwperiodes, zie de legenda in bovenstaande figuur. Bij deze indeling is rekening gehouden met bebouwing voor en na de inwerkingtreding van het bouwbesluit in 1992. Woningen gebouwd na 1992 dienen dampdicht gebouwd te zijn. Dit betekent dat in principe een natte/vochtige kruipruimte bij deze woningen niet voor optrekkend vocht op de begane grond kan zorgen. Woningen gebouwd voor 1992 lopen een hoger risico op het ontstaan van grondwater gerelateerde vochtoverlast in de woning, wanneer de grondwaterstanden langdurig te hoog zijn, er te lang water in de kruipruimte staat en/of de fundering te lang in het grondwater staat.

2.4. Oppervlaktewater

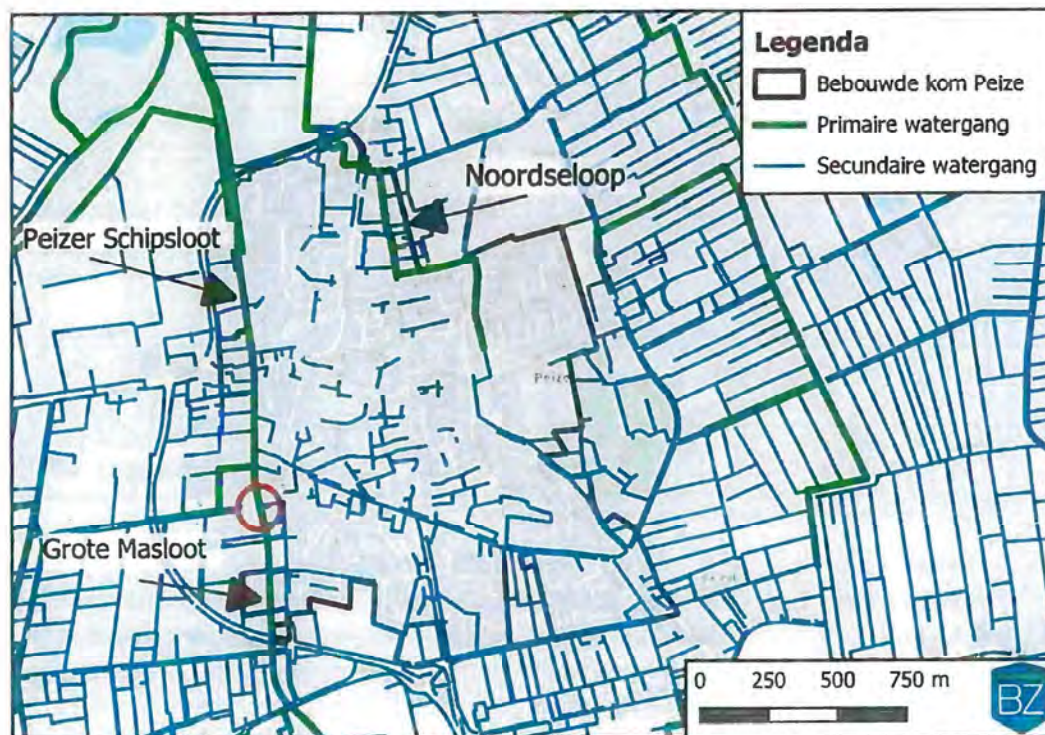
2.4.1. Legger

Het oppervlaktewatersysteem, welke te zien is in Figuur 4 en bijlage 4, watert af naar het noorden [4]. Het watersysteem van Peize komt uit in het Peizerdiep, welke dan nog verder naar het noorden afwatert.

De primaire watergangen in de kern zijn de Peizer Schipsloot, Grote Masloot en de Noordseloop. Deze watergangen vormen de hoofdafvoer van Peize. Daarnaast zijn er in Peize diverse secundaire watergangen op de legger van het waterschap opgenomen. Bijvoorbeeld langs en rond de Zuurseweg en rond de Groningerweg. Het waterschap heeft het beheer en onderhoud over de primaire en secundaire watergangen. Uit de legger is niet op te maken of de

secundaire watergangen verbonden zijn en hoe deze verbonden zijn (bijvoorbeeld d.m.v. duikers of aangesloten op riolering).

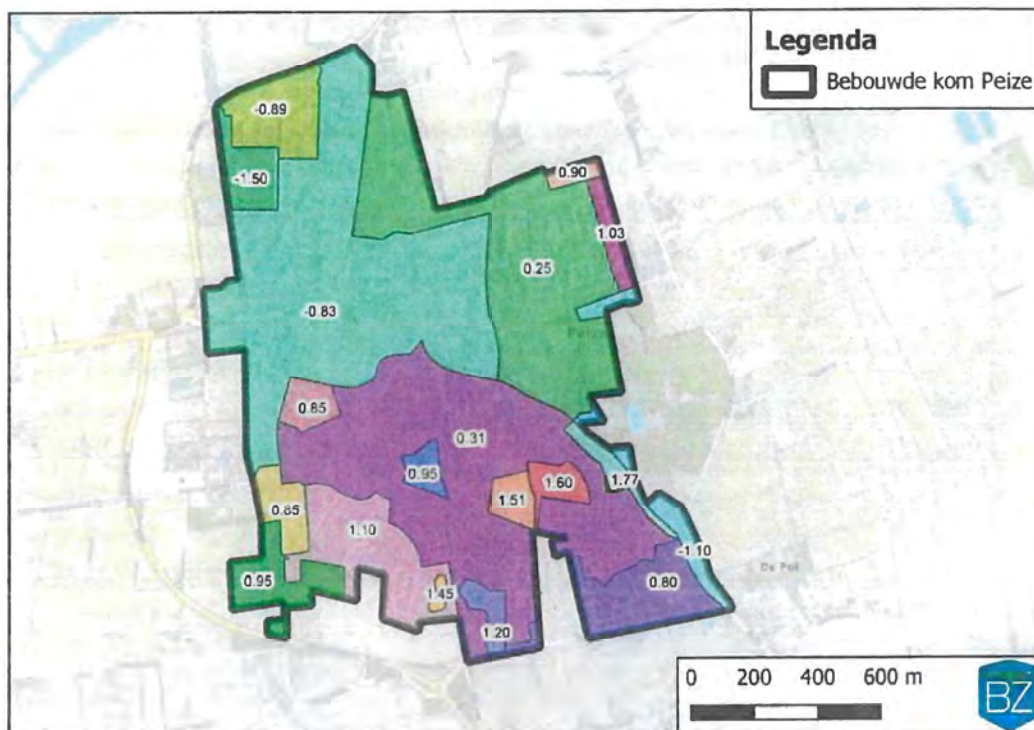
De haarvaten van het oppervlaktewatersysteem maken geen onderdeel uit van de legger. Deze kleine watergangen liggen voornamelijk langs straten of weilanden. Het beheer en onderhoud van deze haarvaten ligt deels bij de gemeente en deels bij particuliere perceeleigenaren.



Figuur 4 : Oppervlaktewaterlichamen Peize, rood omcirkeld de stuw in de Grote Masloot [4]

2.4.2. Oppervlaktewaterpeilen

Een overzicht van de peilgebieden met daarin de zomer- en winterpeilen is gegeven in Figuur 5. Opvallend is het grote verschil tussen verschillende peilgebieden, van soms meer dan een meter.



Figuur 5: Peilgebieden met daarin het vaste oppervlaktewaterpeil in meter t.o.v. NAP [5]

De Roderweg vormt de grens tussen de Peizer Schipsloot en de Grote Masloot. In de grote Masloot bevindt zich een stuw ter hoogte van de Smeerveensedijk, die het waterpeilverschil tussen de twee delen van de watergang in stand houdt. Het streefpeil in het noordelijke deel t.o.v. de stuw in deze grote watergang is NAP -0,83 m of lager. In het zuidelijke deel van Peize is het streefpeil NAP +0,85 m tot NAP +1,77 m.

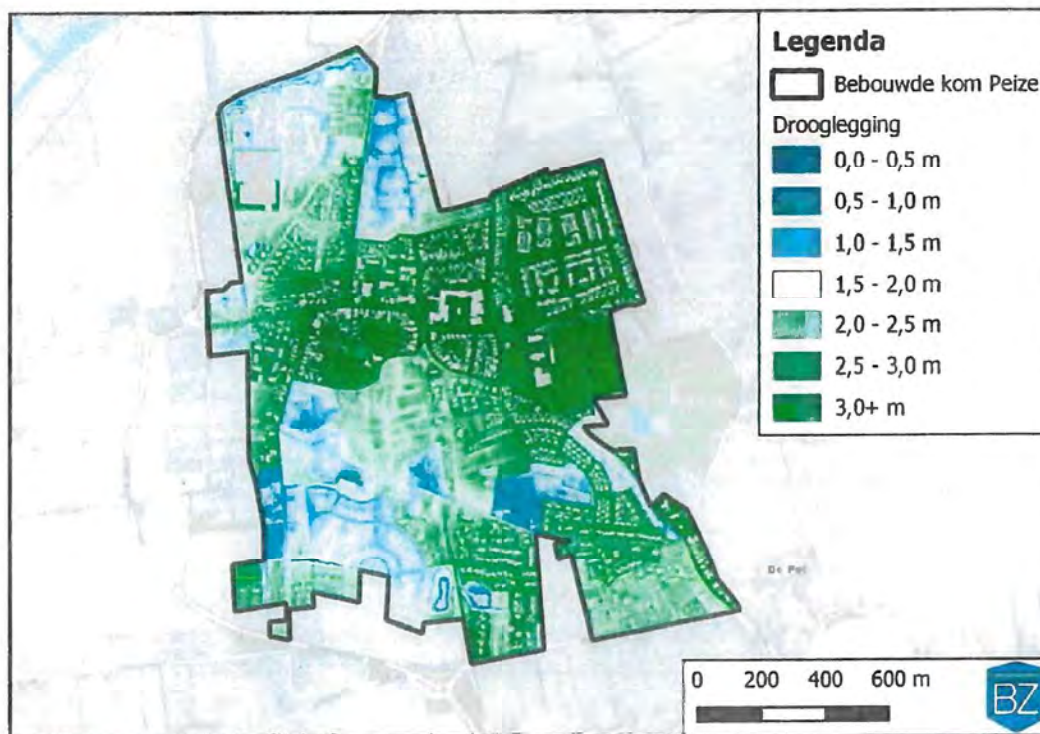
Het streefpeil van de Noordseloop in het oosten van Peize is binnen Peize NAP +0,25 m. Net buiten het bebouwde gebied in Peize is het streefpeil NAP -0,83 m. Dit is een groot peilgebied dat ook ten noorden van Peize doorloopt tot en met De Onlanden. Tussen de peilgebieden is echter geen stuw op de legger aanwezig.

2.4.3. Drooglegging

Figuur 6 geeft de drooglegging in de bebouwde kom van Peize weer. De drooglegging is het verschil tussen het oppervlaktewaterpeil en de maaiveldhoogte.

Wat opvalt is dat een groot deel van Peize een drooglegging kent van 1,0 m of meer. Deze gebieden zijn wit tot groen gemarkeerd in de onderstaande figuur. Toch zijn er ook gebieden waar de drooglegging gering is (1,0 m of minder). Bijvoorbeeld in Lange Streeken I en II tot aan de Brinkweg, De Westerd, ten oosten van de Groningerweg, Zuurseweg 19-21 en tussen de Braamlaan, Eikenlaan, Hulstlaan en Zuurseweg.

De geringe drooglegging tussen de Braamlaan, Eikenlaan, Hulstlaan en Zuurseweg wordt veroorzaakt door een relatief hoog oppervlaktewaterpeil. Het oppervlaktewaterpeil is hier NAP +1,51 m tot NAP +1,60 m, terwijl het omliggende peilgebied een oppervlaktewaterpeil van NAP +0,31 m heeft. Ook bij de Zuurseweg 19-21 is het oppervlaktewaterpeil relatief hoog (NAP + 0,95 m).



Figuur 6: Drooglegging

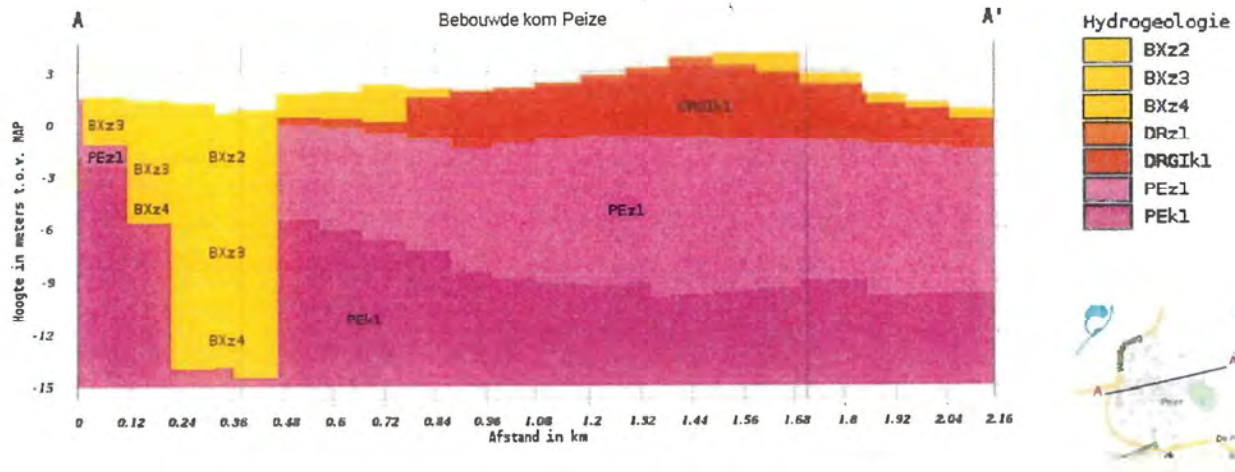
2.5. Bodemopbouw

2.5.1. Regionale bodemopbouw

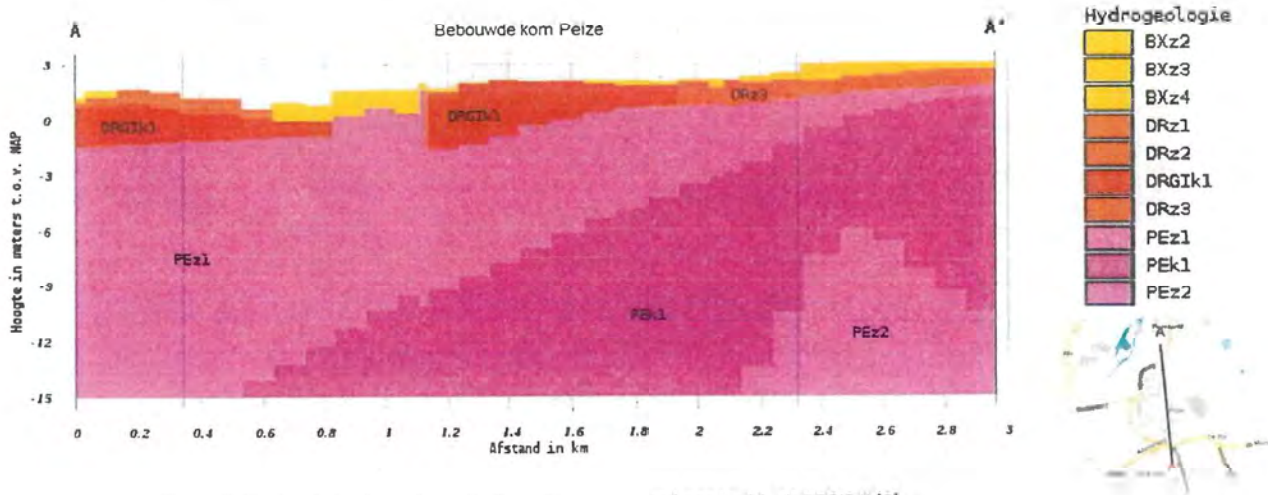
Uit de regionale bodemopbouw (REGIS II [6], Figuur 7 en Figuur 8) blijkt dat de bodemopbouw in Peize voornamelijk bestaat uit formatie van Bostel, Drente (laagpakket van Gieten) en de formatie van Peelo. De formatie van Bostel (BXz2, BXz3, BXz4, geel) bestaat uit zeer fijn tot matig fijn zand en is tot 14 meter diep te vinden aan de westkant van Peize. In de rest van de kern ontbreekt deze formatie. Hier is de formatie van Drente (DRG1k1, DRz1, DRz2, DRz3, donker oranje) te vinden aan het maaiveld. De formatie is een relatief dunne laag en tot een diepte van circa NAP -1,2 m aanwezig. De formatie van Drente, laagpakket Gieten, is een klei- en leemlaag, die sterk zandig en ziltig is. Onder de formatie van Drente bevindt zich een zandpakket uit de formatie van Peelo (PEz1, circa NAP -1,2 m tot NAP -9 m, roze). Nog dieper in de bodem (vanaf circa NAP - 9 m) bevindt zich in heel Peize een kleiige eenheid van de Formatie van Peelo (Pek1, donker roze).

In de GeoTOP [6] (Figuur 9 en Figuur 10) is te zien dat in het midden van Peize lemige bodemlagen (kz, licht groen) te vinden zijn in de bodem. Ook bevestigt GEOTOP de

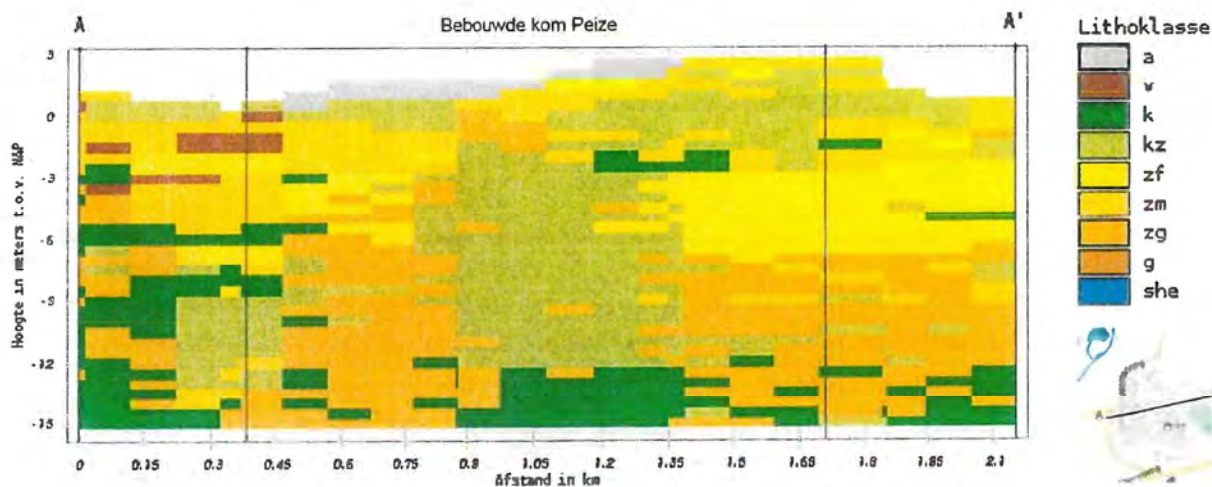
aanwezigheid van slecht doorlatende kleilagen in het zuidoosten van: De Formatie van Drente, Laagpakket van Gieten, eerste kleiige eenheid (DRGIk1). Ook is te zien dat in het oosten van Peize het meeste zand (zf en zm, geel) voorkomt.



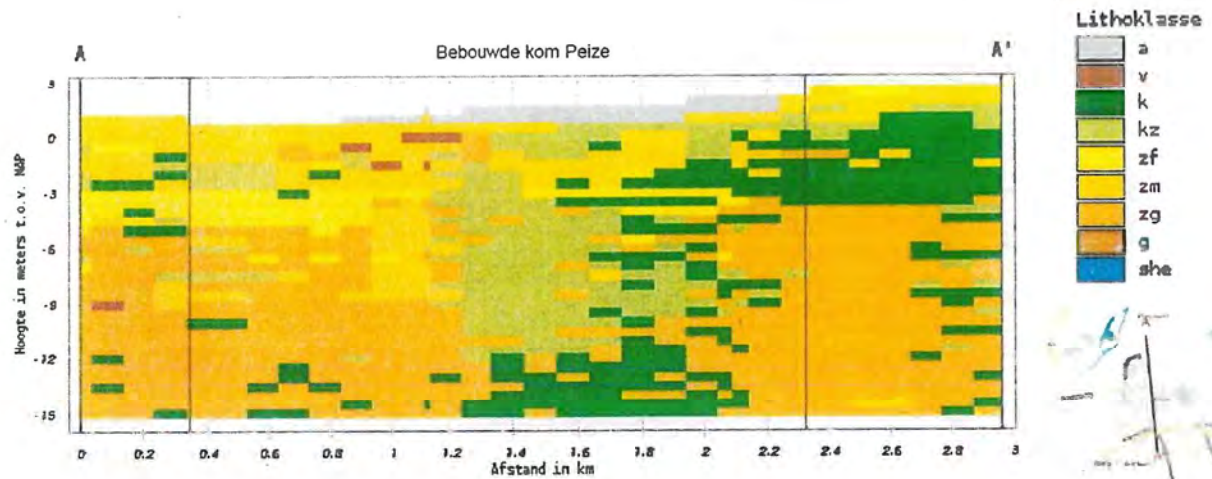
Figuur 7: Regionale bodemopbouw in formaties, van west naar oost, uit REGIS II [6]



Figuur 8: Regionale bodemopbouw in formaties, van noord naar zuid, uit REGIS II [6]

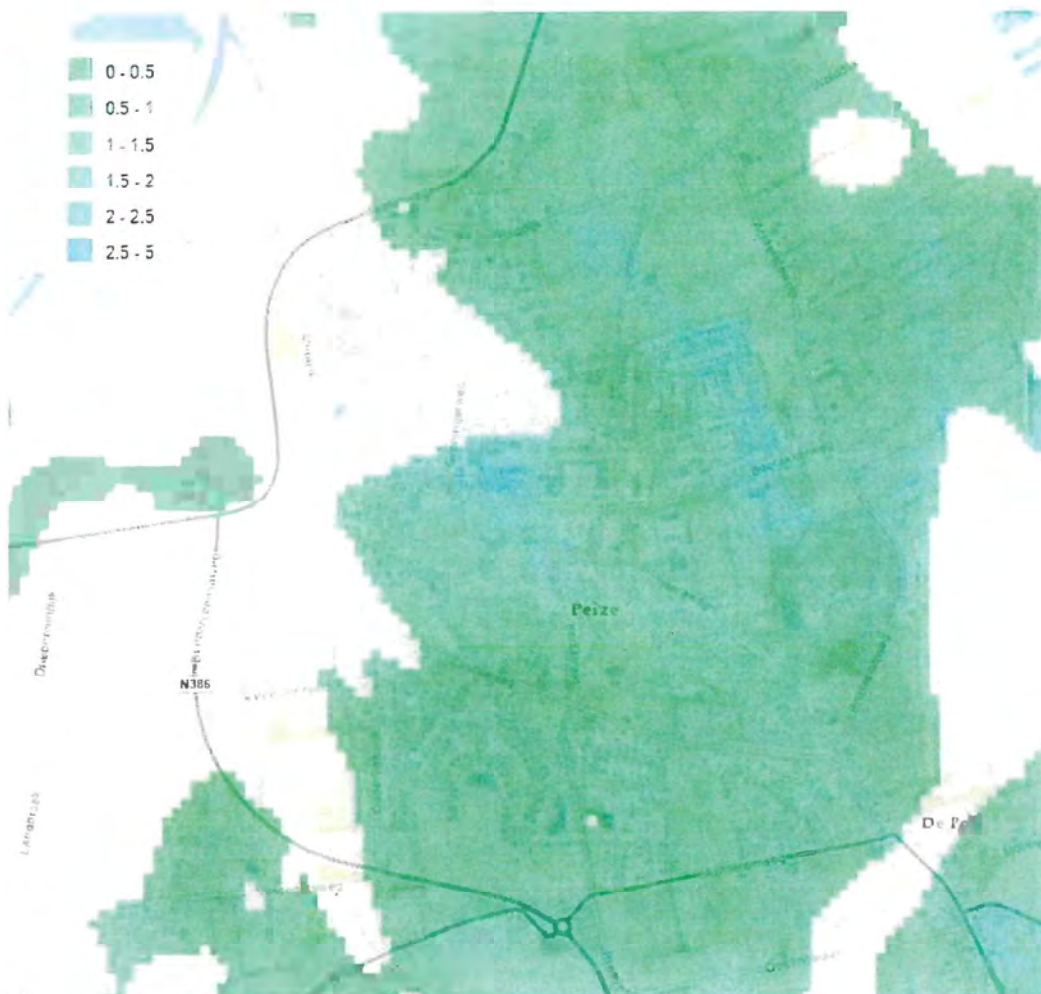


Figuur 9: Meest waarschijnlijke lithoklasse (bodemsot), van west naar oost, uit GeoTOP [6]



Figuur 10: Meest waarschijnlijke lithoklasse (bodemsot), van noord naar zuid, uit GeoTOP [6]

De provincie Drenthe heeft een kaart gemaakt van de diepteligging van de bovenkant van het keileem. Een uitsnede hiervan is op de onderstaande figuur opgenomen.



Figuur 11: Bovenzijde keileem in m t.o.v. maaiveld [18]

2.5.2. Lokale bodemopbouw

De gemeente Noordenveld heeft een grondwatermeetnet in Peize. Bij het plaatsen van deze peilbuizen is de bodemopbouw beschreven [15] tot een diepte van 3,0 m-mv aan de hand van lokale boringen. In deze paragraaf zijn deze boringen beschouwd.

De ondergrond in Peize bestaat in zijn algemeenheid uit sterk variërend zand en wat dieper leem. De dikte en diepte van deze zand- en leemlagen verschilt door Peize sterk. Onder de leemlaag wordt weer zand aangetroffen, wat deel uit maakt van het 1^e watervoerende pakket.

In het noordwesten van Peize, in het industriegebied en de wijk De Westerd, bestaat de bodem net onder het maaiveld voornamelijk uit zandige structuren. Vanaf 1,0 m-mv, en vaak nog

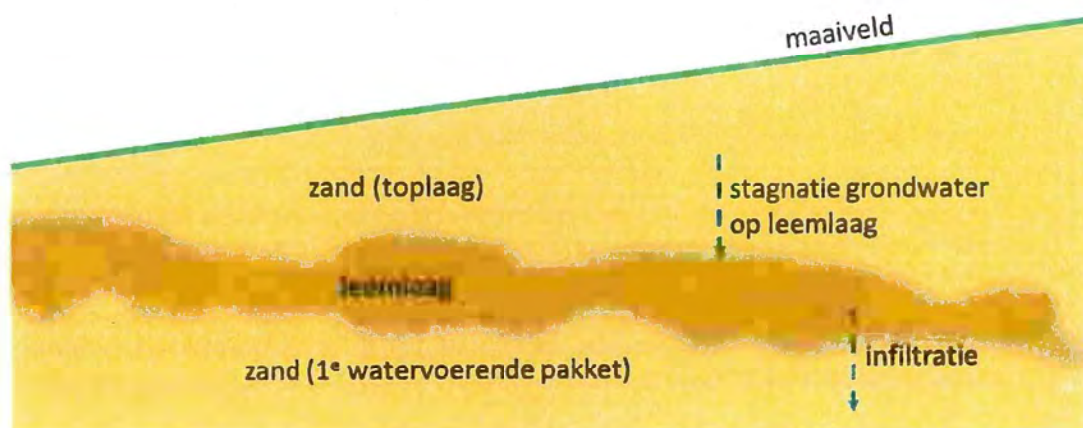


dieper (tot 2,7 m-mv), bevinden zich leemlagen. De dikte van de leemlaag varieert van 0,25 m tot 2 m en is mogelijk dikker omdat het tot de maximale boordiepte is gekarteerd.

In het noordoosten van Peize bestaat de bodem net onder het maaiveld eveneens uit zand. Echter liggen de leemlagen zich in het noordoosten van Peize wat dichterbij het maaiveld, namelijk al vanaf 0,5 meter tot 1,6 m-mv. De dikte van de leemlaag varieert van 0,2 m tot 2,5 m en is mogelijk dikker omdat het tot de maximale boordiepte is gekarteerd.

Van het midden naar het zuiden van Peize ligt de leemlaag steeds dieper onder het maaiveld. In de zuidoostelijke punt is de leemlaag niet meer in het boorprofiel aangetroffen. De leemlaag gaat van het midden op 1 meter diepte naar 2,2 meter diepte meer zuidelijker. De dikte van de leemlaag varieert van 0,2 m tot 2,8 m en is mogelijk dikker omdat het tot de maximale boordiepte is gekarteerd.

In de onderstaande afbeelding is de bodem in Peize van noord (links) naar zuid (rechts) zeer schematisch weergegeven. Het maaiveld loopt op in zuidelijke richting. Onder het maaiveld is een toplaag van zand aanwezig. Daaronder bevindt zich een leemlaag die sterk varieert in diepte en dikte. In het zuiden van Peize ontbreekt de leemlaag.



Figuur 12: Schematische weergave bodemopbouw in Peize

De informatie uit de boringen komt niet overal overeen met het beeld van de bovenzijde van de keileemlaag van de provincie Drenthe. In De Westerd is geen keileem weergegeven op Figuur 12. In het zuiden van Peize is op Figuur 12 een keileemlaag weergegeven, maar in de boringen niet aangetroffen. Figuur 12 is gebaseerd op een model. Aangezien de boringen meer lokale informatie geven, hechten we hier meer waarde aan.

2.6. Grondwaterstanden

2.6.1. Freatische grondwaterstanden

De gemeente Noordenveld heeft een grondwatermeetnet in Peize [15]. Een kaart met de locaties van de peilbuizen is opgenomen in bijlage 5. De grafieken van de gemeten



grondwaterstanden zijn opgenomen in bijlage 6. In de peilbuizen is de grondwaterstand vanaf mei/september 2019 gemeten op 17 locaties met een frequentie van eens per uur. Op 5 van de 17 locaties zijn metingen beschikbaar vanaf april 2017.

In het najaar van 2022 is het grondwatermeetnet uitgebreid. Bij het schrijven van dit rapport was de meetperiode in deze nieuwe peilbuizen onvoldoende lang om de metingen mee te nemen in dit onderzoek.

Op basis van deze hoogfrequente meetreeksen zijn de Representatief Hoge Grondwaterstanden (RHG) en Representatief Lage Grondwaterstanden (RLG) per peilbuis bepaald. In bijlage 7 zijn de resultaten opgenomen van de RHG en RLG ten opzichte van NAP. Ook is de ontwatering ten opzichte van maaiveld in RHG- en RLG-situatie opgenomen in bijlage 7. In deze paragraaf wordt alleen in gegaan op de ontwatering tijdens RHG, omdat dit het meest bepalend is voor grondwateroverlast.

RHG en RLG

De RHG is de grondwaterstand die in een jaar ongeveer 36 dagen per jaar wordt overschreden. Met andere woorden: de RHG is het 90^e percentiel: 10% van de metingen zijn hoger dan de RHG.

De RLG is bepaald door de 10^e percentielwaarde uit de meetreeksen uit het meetnet te halen. De RLG is het 10^e percentiel: 10% van de metingen zijn lager dan de RLG. Oftewel: in 36 dagen per jaar is de grondwaterstand lager dan de RLG.

De representatief hoge grondwaterstanden (RHG) zijn per peilbuis weergegeven in Figuur 13.

In de ontwateringskaart is te zien dat de ontwatering (grondwaterstand ten opzichte van maaiveld) verkleint richting het noordwesten. Vooral in de peilbuizen in De Westerd en op de hoek Zuster Kleveringastraat/Esweg zijn de grondwaterstanden in een RHG-situatie hoog: circa 0,3 m-mv. In het zuiden is de ontwatering in de peilbuizen zeer wisselend. In twee van de zes peilbuizen in het zuidelijk deel is de ontwatering meer dan 0,7 m. In drie peilbuizen in het zuiden is de ontwatering 0,5 à 0,7 m. In de peilbuis aan de Korvemaker is de ontwatering 0,3 à 0,5 m.



Figuur 13: Ontwateringsdiepte RHG t.o.v. maaiveld [7]

2.6.2. Kwel en infiltratie

De provincie Drenthe heeft in haar Omgevingsplan II [17] een kaart opgenomen van de kwel en wegzijging in de provincie. Een uitsnede hiervan is hieronder opgenomen. Daaruit blijkt dat geheel Peize in een infiltratiegebied ligt (geel). Ten westen, noorden en oosten van de kern is een intermediair gebied. Dit is het overgangsgebied, waar kwel en wegzijging elkaar afwisselen. De Onlanden ten noordoosten van Peize is een duidelijk kwelgebied.



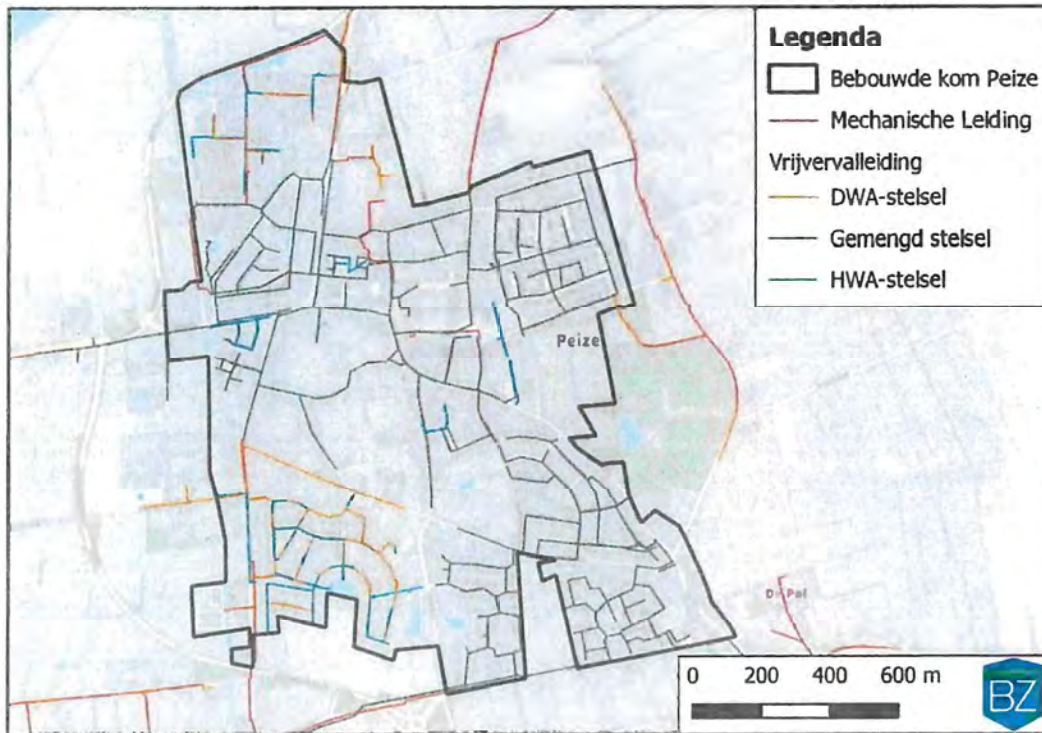
Figuur 14: Kwel en infiltratie [17]

2.7. Riolering en drainage

De riolering van Peize is in kaart gebracht in Figuur 15. Hierin is onderscheid gemaakt in vrij verval leidingen en mechanische leidingen. Onder vrij verval leidingen wordt verstaan: DWA (DroogWeerAfvoer, vuilwaterstelsel), HWA (HemelWaterAfvoer) en gemengd stelsel (vuil- en hemelwater worden in één leiding afgevoerd). De mechanische leidingen zijn over het algemeen persleidingen die het rioolwater afvoeren naar de rioolwaterzuivering.

Te zien is dat de nieuwbouwwijken in het zuidwesten (Lange Streeken I en II) en het nieuwste deel van De Westerd voorzien zijn van een gescheiden rioolstelsel: een DWA en HWA. Het overgrote deel van Peize, het midden en oosten, heeft een gemengde riolering.

De gemeente Noordenveld heeft in Peize een aantal drainageleidingen liggen. De locatie en andere kenmerken als diameter en diepteligging is onvoldoende gedocumenteerd binnen de gemeente om uitspraken te kunnen doen over waar drainage aanwezig is en hoe dit functioneert.



Figuur 15: Kaart van de riolering in Peize [8]

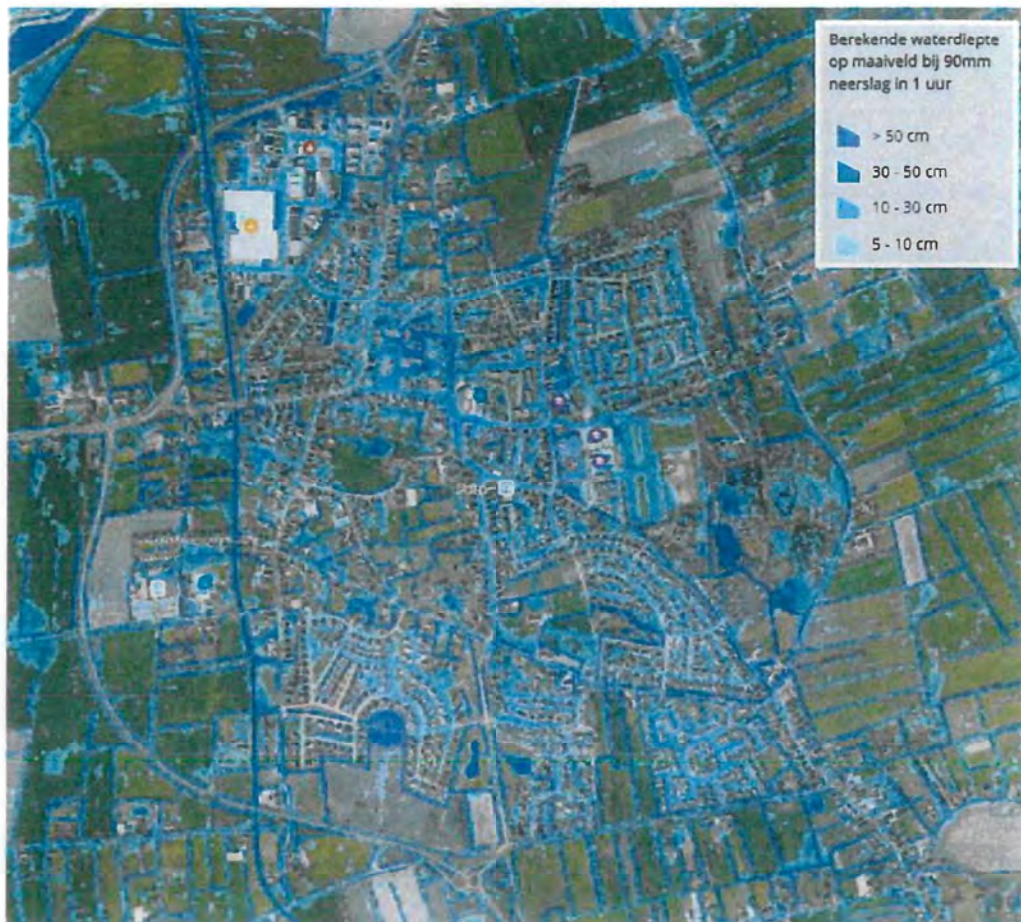
2.8. Stresstesten klimaatverandering

Waterschap Noorderzijlvest heeft samen met veel gemeenten in haar beheersgebied een klimaatatlas opgesteld [9]. Ook de gemeente Noorderveld heeft hier aan meegedaan. De klimaatatlas geeft een inzicht in kwetsbaarheden ten aanzien van (klimaat-)extremen in het weer en gaat in op diverse thema's. In dit rapport focussen we op hoosbuien, droogte en bodemdaling omdat deze thema's impact kunnen hebben op (grond)wateroverlast.

2.8.1. Hoosbuien

Hoosbuien zijn intensieve neerslaggebeurtenissen, waarbij het water niet direct weg kan via de riolering en zich op bepaalde locaties aan het maaiveld verzameld. De kans op hoosbuien is het grootst in de zomer. Door klimaatverandering worden hoosbuien intensiever (meer neerslag in korte tijd) en kunnen statistisch gezien vaker voorkomen.

In de klimaatatlas [9] is de waterdiepte op het maaiveld bij een hoosbui voorspeld aan de hand van een model waarin de hoogteligging en infiltratiecapaciteit zijn meegenomen. Deze kaart is gebaseerd op een regenbui van 90 mm in één uur. Statistisch gezien kan deze extreme neerslag in deze tijd eens in de 500 jaar voorkomen. Het resultaat is de kaart in Figuur 16. De locaties waar water op straat komt te staan, zijn blauw gemarkeerd. Deze kaart is gemaakt om in beeld te krijgen waar de kritieke locaties ten aanzien van hoosbuien in Peize liggen.

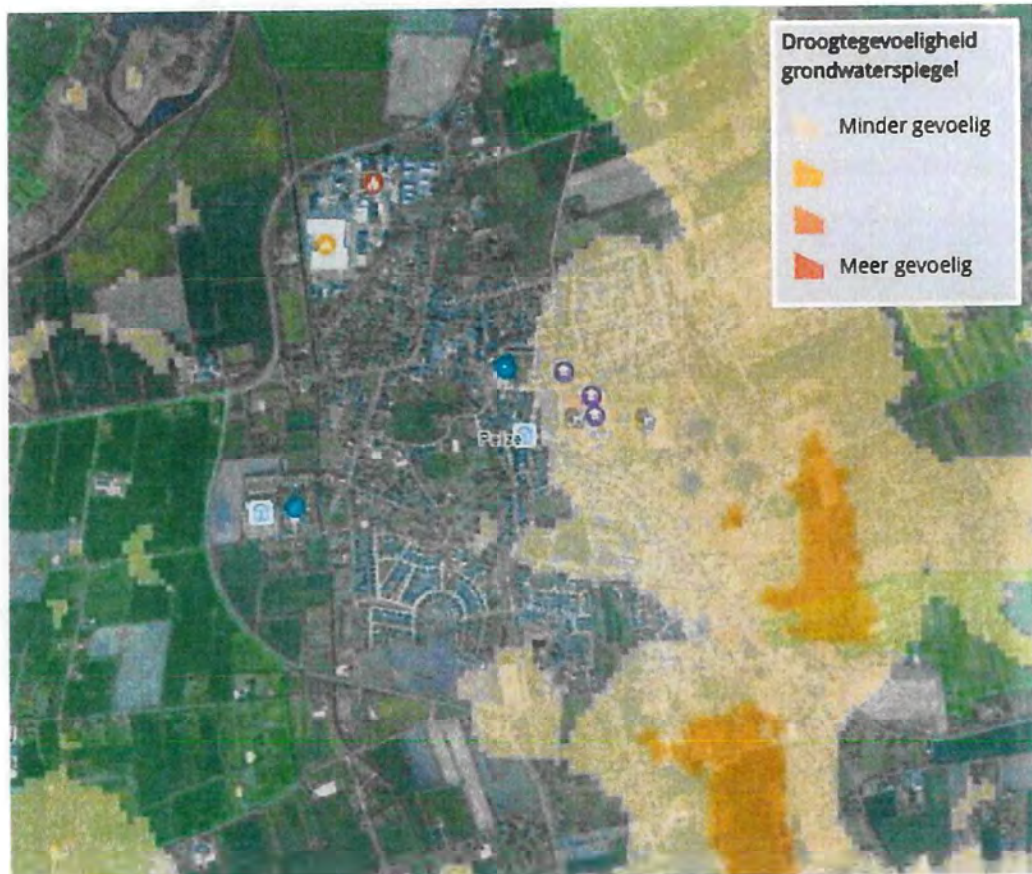


Figuur 16: Waterdiepte op het maaiveld als gevolg van hoosbuien (90 mm neerslag binnen 1 uur) [9]

In de bovenstaande figuur is te zien dat op nagenoeg alle wegen in Peize 5 tot 10 cm water komt te staan. In het gedeelte van Peize tussen de Hoppekampweg, Raadhuisstraat, Hoofdstraat en Groningerweg kan 30 tot 50 cm water komen te staan, net als de Zuurseweg. Op de bovenstaande figuur zijn de meest donkerblauwe vlekken in werkelijkheid waterpartijen. Bijvoorbeeld de blauwe ronde vlek bij de Geelsterlaan, de waterpartijen aan de Hogeweg en de waterpartij in het bos het oosten van Peize.

2.8.2. Droogte

In de Klimaatstresstest zijn de locaties in kaart gebracht die extra gevoelig zijn voor het dalen van de grondwaterstand in droge jaren [9]. Aan het eind van de zomer bereikt de grondwaterstand jaarlijks normaal gesproken de laagste waarde. Op dat moment is het voor gewassen het moeilijkst om water uit de grond te halen en is de kans op droogte-effecten het grootst. Op deze kaart worden locaties getoond die een extra diepe grondwaterstand kunnen verwachten tijdens een droog jaar (bovenop het 'normale' dalen van de grondwaterstand). Met name het oostelijk deel van Peize is gevoelig voor droogte.



Figuur 17: Droogtegevoeligheid grondwaterspiegel [9]

Het uitzakken van de grondwaterstand kan lokaal nadelige effecten hebben. Zo kan het leiden tot schade aan gewassen of natuur. Door een mogelijke toename van beregeningen kan vervolgens de wateraanvoer onder druk komen te staan. In veengebieden kan het daarnaast de mate van (bodemdaling door) veenoxidatie versnellen.

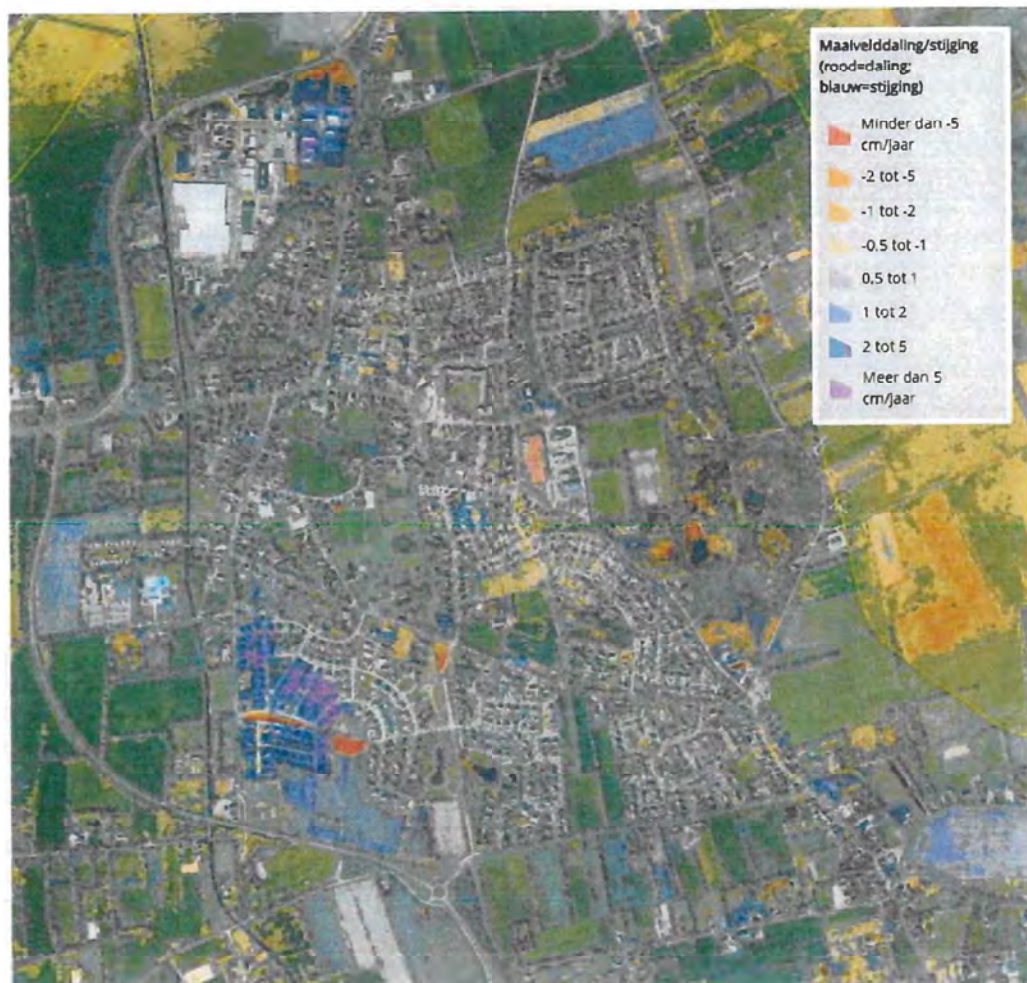
De uitzakking van de grondwaterstanden is bepaald aan de hand van het MIPWA-grondwatermodel. De resultaten van de kaart geven het verschil in laagst optredende grondwaterstand tijdens een drietal (historische) drogere jaren (1996, 2003, 2006) en de laagst optredende grondwaterstand tijdens drie representatieve gemiddelde jaren (2011, 2013, 2014) weer. De plekken zónder toegewezen kleur bleken nauwelijks gevoelig.

2.8.3. Bodemdaling

In Groningen is met name bodemdaling door aardgaswinning sterk aanwezig. Andere oorzaken zijn veenoxidatie, ontgravingen, rijping/zetting van klei en natuurlijk voorkomende bodemdaling [9]. Onderstaande kaart geeft een inschatting van de lokale gemiddelde bodemdaling in de afgelopen 10 jaar.



Wat opvalt is dat een stuk van het industriegebied in het noorden en een stuk van de woonwijk in het zuidwesten t.o.v. het maaiveld gestegen zijn. Dit is te verklaren door het ontwikkelen van deze nieuwbouwwijken waarbij het maaiveld is opgehoogd. In dezelfde woonwijk in het zuidwesten en op een aantal andere lokale plekken in Peize zijn dalingen te zien. Deze locaties komen overeen met de huidige waterpartijen. Hier is geen sprake van bodemdaling, maar is grond afgegraven bij het inrichten van de wijk.



Figuur 18: Lokale gemiddelde bodemdaling en stijging in de afgelopen 10 jaar [9]

2.9. Enquête Dorpsbelangen wateroverlast in Peize

Vereniging dorpsbelangen Peize heeft een enquête over de (grond)wateroverlast uitgevoerd bij de bewoners van Peize. Hier zijn circa 54 reacties op geweest, waarvan een deel afkomstig is buiten de bebouwde kom van Peize. In dit onderzoek richten we ons juist op de bebouwde kom. In bijlage 8 is de resultaatbeschrijving van de enquête vanuit Dorpsbelangen opgenomen.



Bij de ruime meerderheid van de reacties werd aangegeven (grond)wateroverlast te ervaren. Een deel ervaart overlast sinds enkele jaren, een deel al 10-tallen jaren. De belangrijkste punten die uit deze enquête naar voren kwamen zijn:

- een veel voorkomende klacht is grondwater in de kruipruimte, een minder voorkomende klacht is vochtigheid en schimmel in huis;
- een groot deel van de respondenten ervaart een (zeer) natte tuin;
- veel respondenten maken gebruik van een pomp in de kruipruimte en noemt deze onmisbaar;
- de aanleg van de Onlanden wordt vaker genoemd als mogelijke oorzaak voor de wateroverlast;
- respondenten geven aan dat grondwateroverlast in de woning wordt ervaren wanneer de waterstanden in sloten hoog zijn;
- respondenten geven aan dat sloten en bijbehorende buizen/duikers niet goed worden onderhouden en zien een relatie met het moment van optreden van grondwateroverlast in de woning.

2.10. Locatiebezoek Peize

Daarnaast heeft BZ Ingenieurs & Managers met de gemeente Noordenveld en Dorpsbelangen op 28 september 2022 een locatiebezoek bij enkele overlastlocaties verspreid over Peize uitgevoerd. Bijlage 2 geeft een uitgebreid verslag van dit bezoek. In deze paragraaf geven we een samenvatting van de meest belangrijke bevindingen van het locatiebezoek. Hieronder zijn voor de beeldvorming een aantal foto's opgenomen van het locatiebezoek. In bijlage 2 staat een uitgebreider verslag.



Dichtgegroeide greppel



Sporen van water in de kruipruimte



Sporen van water in de kruipruimte



Kruipruimte met ijzersporen, put met pomp onder de plank op de foto

Figuur 19: Selectie van foto's van het locatiebezoek

Tijdens het locatiebezoek werd duidelijk dat veel van de bewoners (zowel van bezochte adressen als van buurtbewoners) van Peize gebruik maken van een pomp in de kruipruimte om (grond)wateroverlast zo minimaal mogelijk te houden. Enkele bewoners ervaren naast water in de kruipruimte ook overlast op de begane grond van hun woning. In De Westerd wordt de ontwikkeling van De Onlanden genoemd als oorzaak van het ontstaan of verergeren van (grond)wateroverlast. Dorpsbelangen en bewoners geven aan dat het ophogen van Lange Streeken I en II niet altijd even zorgvuldig is gebeurd. Onduidelijk is of het oude maaiveld is verwijderd. Daarnaast zijn sloten gedempt zonder een adequaat alternatief voor de afwatering te realiseren.

De bewoners gaven de volgende mogelijke oorzaken van wateroverlast aan:

- onvoldoende onderhoud aan sloten;
- het ophogen van nieuwe woonwijken (Lange Streeken I en II);
- het dempen van sloten bij ontwikkeling nieuwbouwwijken;
- rioolvervanging;
- het verdwijnen van de dobbe in De Westerd (wegens aanleg bedrijventerrein).

2.11. Overige onderzoeken

Naast dit onderzoek zijn er een aantal andere onderzoeken in en om Peize uitgevoerd of worden op dit moment uitgevoerd. In deze paragraaf is het onderzoek rondom de Oude Velddijk 31, de uitbreiding Peize-Zuid, De Onlanden en het grondwatermeetnet Oude Velddijk 26.

2.11.1. Oude Velddijk 31

De Oude Velddijk 31 te Peize is een locatie met schade in de woning door vochtoverlast. De vochtoverlast uit zich onder andere in hoge luchtvochtigheid, water in de kruipruimte en schimmelvorming op de 200 jaar oude gebinten. Zoals ook te lezen in bijlage 2, de verslaglegging van het locatiebezoek in Peize, is deze overlast volgens de bewoner gestart rond het jaar 2010, waarin het bouwrijp maken van Lange Streeken I en II is gestart.



Naar aanleiding van de rechtszaak rondom deze overlast heeft Tauw een rapport opgesteld [11] die de situatie op en rondom deze locatie in beeld heeft gebracht. In dit rapport is te lezen dat er een aantal sloten zijn verwijderd in 2010. In 2012 is een nieuwe greppel gegraven, maar deze ligt hoger dan de oorspronkelijke sloten. Het rapport geeft aan dat de hoogste grondwaterstand in het plangebied hoger is dan de bodem van de kruipruimte. Het perceel van de Oude Veldwijk 31 ligt lager dan het omringende gebied.

Tijdens het bouwrijp maken van het project Lange Streeken II hebben het zandcunet en de ingrepen in de bodem voor kabels en leidingen geresulteerd in de mogelijkheid voor grondwater om versneld toe te stromen door de bovenste zandlaag naar dit laagste deel van het gebied. In het rapport van Tauw komt veelal naar voren dat het beter onderhouden van de haarvaten van het oppervlaktewatersysteem aanbevolen wordt. Hierdoor wordt de afstromende functie beter.

2.11.2. Uitbreiding Peize-Zuid

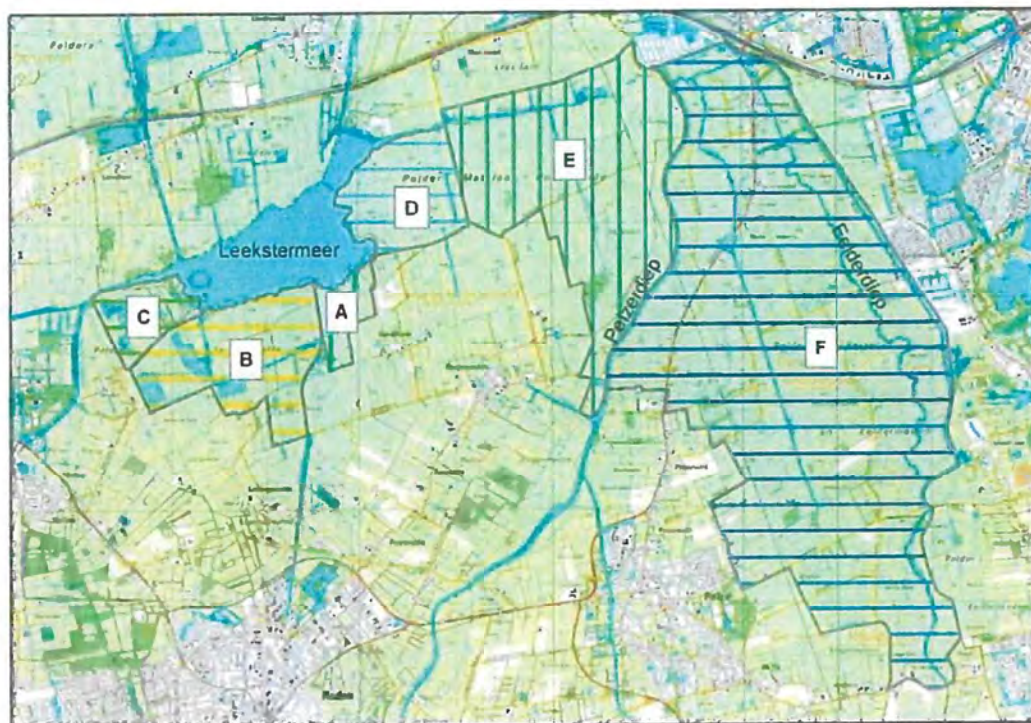
De Gemeente Noordenveld heeft plannen liggen om in de toekomst Peize uit te breiden met de woonwijk Peize-Zuid. Inwoners van Peize hebben zorgen over het effect van het ontwikkelen van dit plan op de wateroverlast die zij ervaren.

In het kader van de watertoets heeft Arcadis de waterhuishoudkundige opgave binnen het woningbouwplan uitgewerkt in een rapport [12]. De watertoets is een instrument waarmee de overheid, die beslist over een vergunning, een plan of een programma, inschat welke de impact ervan is op het watersysteem. De gemeente moet dus aantonen dat de ontwikkeling van de woonwijk klimaatbestendig, waterbewust en onderhoudsvriendelijk is ingericht, en geen verslechtering (vernating of juist verdroging) veroorzaakt naar de omgeving. Dit is opgenomen in het rapport van Arcadis. Het rapport adviseert over benodigde ingrepen voordat de wijk aangelegd kan worden. Wanneer deze adviezen van Arcadis meegenomen worden, worden nadelige effecten van de ontwikkeling van deze nieuwbouw op de (grond)waterstanden in de bestaande wijken van Peize zoveel mogelijk voorkomen.

2.11.3. De Onlanden

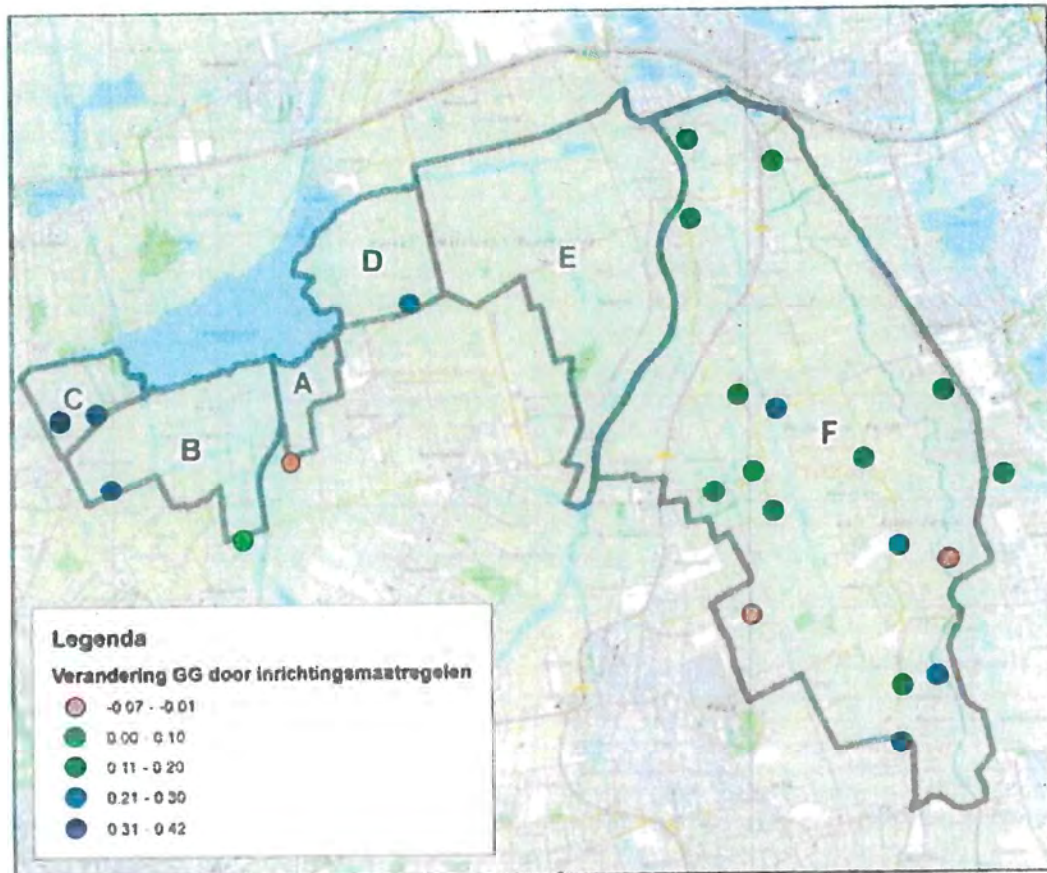
De Onlanden is een natuur- en waterbergingsgebied ten noordoosten van Peize. De Onlanden zijn ontworpen met als doel het tijdelijk bergen van water bij hoge afvoer vanuit het Peizerdiep en het Eelderdiep. Dit gebied is in de periode van 2008-2012 gerealiseerd door waterschap Noorderzijlvest, Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten.

Tot de herinrichting welke als waterberging aan het begin van deze eeuw was De Onlanden een veenweidegebied, gekenmerkt door veelal kleinschalige, natte graslanden. De recente inrichting van De Onlanden als natuur- en waterbergingsgebied is in zekere zin een reconstructie van een situatie die eeuwenlang van nature heeft bestaan [14].



Figuur 20: Deelgebieden van de Onlanden [13]

Binnen Peize zijn er zorgen over de mogelijke verhoging van de grondwaterstanden als gevolg van de realisatie van de waterberging. In opdracht van Waterschap Noorderzijlvest heeft KWR het effect van verschillende invloeden op de grondwaterstand vastgesteld [13]. Binnen het gebied de Onlanden, zijn lokale effecten op de grondwaterstanden te zien. Ten oosten van Peize is een daling van de grondwaterstand voorspeld. Ten noorden van Peize is een maximale grondwaterstandstijging van 0,1 m gemodelleerd. Buiten het gebied is geen invloed van de ingrepen gemodelleerd.



Figuur 21: MER De Onlanden: verandering jaarlijks gemiddelde grondwaterstand (GG) door inrichtingsmaatregelen [13]

Er liggen plannen voor de uitbreiding van de Onlanden: een uitbreiding van de waterberging in gebied F. Voor deze uitbreiding/herinrichting loopt momenteel een MER procedure. Dit is een procedure met het doel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. In dit geval dus ook het effect van de herinrichting op de grondwaterstanden in Peize. Door de aanleg en inwerkstelling van de Onlanden kunnen de grondwaterstanden in Peize veranderen. Het doel van de MER procedure is de effecten van de plannen op de grondwaterstanden in de waterberging en de omgeving in beeld te brengen, en waar nodig negatieve effecten te compenseren of mitigeren.

De Peizer Schipsloot maakt onderdeel uit van hetzelfde peilgebied de waterberging De Onlanden. Het streefpeil is hier NAP -0,83 m [19]. Bij inzet van de waterberging, kan het waterpeil tot maximaal NAP -0,25 m stijgen. Dit is een tijdelijke situatie. Bij de uitbreiding van de waterberging wordt uitgegaan van een maximaal waterpeil van NAP +0,15 m. Hoe vaak deze waterstand zal gaan optreden is niet zeker. Uitgegaan wordt van eens in de 25 à 100 jaar.



2.11.4. Oude Velddijk en De Vennen

In opdracht van de gemeente Noordenveld heeft BZ Ingenieurs & Managers een grondwateronderzoek opgezet aan de Oude Velddijk in Peize in verband met plannen voor een inbreidingslocatie hier. Ook zijn er plannen om het aangrenzende openbaar gebied (De Vennen) te reconstrueren. Inzicht in de grondwatersituatie en de bodemopbouw is dus gewenst.

Op het moment van het schrijven van dit huidige rapport zijn de peilbuizen geplaatst en worden de grondwaterstanden sinds eind juni 2022 gemonitord. Voor de locatie van deze peilbuizen wordt verwezen naar bijlage 5 en de gemeten grondwaterstanden tot nu toe naar bijlage 6. Begin 2023 worden de gemeten grondwaterstanden geanalyseerd en geïnterpreteerd. De meetreeksen zijn nog onvoldoende lang om uitspraken te kunnen doen over de grondwaterstanden in een RHG- of RLG-situatie hier.

3. Interpretatie en analyse verzamelde gegevens

3.1. Is er sprake van structurele grondwateroverlast in Peize?

In het GRP [10] van de gemeente Noordenveld heeft de gemeente haar grondwaterbeleid opgenomen. In het GRP is geen minimale ontwateringsrichtlijn opgenomen. Ook is geen definitie opgenomen van wat structurele (grond)wateroverlast is. Daarom is de ontwatering in Peize in deze paragraaf getoetst aan de landelijke gebruikelijke ontwateringsrichtlijn 0,7 m ter plaatse van wegen.

Grondwaterbeleid in GRP gemeente Noordenveld [10]

In het GRP is het grondwaterbeleid van de gemeente Noordenveld opgenomen. Bij klachten m.b.t. regen- en grondwater zal, afhankelijk van de situatie, de gemeente de klacht zo snel en goed mogelijk afhandelen. Belangrijk uitgangspunt is dat de perceel eigenaar op eigen terrein verantwoordelijk is voor maatregelen tegen grondwateroverlast. Als blijkt dat (ook) de gemeente of andere instanties maatregelen moeten nemen om de problemen op te lossen, zorgt de gemeente (mede) voor een oplossing. Waar nodig betreft de gemeente naast de betreffende burger daarbij de andere waterbeheerders (waterschap en provincie). De gemeente heeft geen ontwateringsrichtlijn opgenomen in haar beleid.

Zoals omschreven in paragraaf 2.6 is de ontwatering het verschil tussen de grondwaterstand en het maaiveld. Wanneer we focussen op de RHG (Representatief Hoge Grondwaterstand), zien we in Figuur 13 dat meerdere locaties in Peize niet voldoen aan de ontwateringsrichtlijn van 0,7 m. Het gaat hierbij om de noordkant van de wijk De Westerd, de wijk Kortland, waar de ontwatering tussen de 0,5 en 0,9 m is en een deel van de wijk Zuurtsche-kampen. Ook de peilbuis aan de Zuster Kleveringastraat voldoet niet aan de richtlijn. Helaas zijn in het zuidwesten en het hoog gelegen oostelijk deel van Peize geen peilbuizen aanwezig, waardoor over die wijken geen uitspraak gedaan kan worden.

Wanneer we naar de droogleggingskaart van Peize kijken (Figuur 6), is te zien dat in een groot deel van Peize voldoende drooglegging aanwezig is. Er zijn enkele locaties waar de drooglegging beperkt is, waardoor het risico op grondwateroverlast groter is. De drooglegging is beperkt (1,0



in of minder) in Lange Streeken I en II tot aan de Brinkweg, De Westerd, ten oosten van de Groningerweg, Zuurseweg 19-21 en tussen de Braamlaan, Eikenlaan, Hulstlaan en Zuurseweg. Voor Lange Streeken I en II geldt dat de woningen van na 1992 zijn en dus geen grondwater gerelateerde vochtoverlast in de woningen mag ontstaan. In de overige delen met beperkte drooglegging geldt dat er een risico is op grondwateroverlast in de bebouwing (zie ook paragraaf 3.3).

Of er sprake is van structurele grondwateroverlast is niet aan te geven, omdat daarvoor binnen de gemeente geen definitie voor bestaat. Het is echter wel aannemelijk dat de grondwateroverlast in De Westerd en delen van het zuiden van Peize van serieuze omvang en aard zijn. De ervaren grondwateroverlast in de woningen zoals deze blijkt uit het locatiebezoek en de enquête, wordt bevestigd door grondwatermetingen en beperkte drooglegging in delen van Peize.

In paragraaf 2.8 zijn de resultaten van de stresstesten weergegeven. Hieruit is af te leiden dat vooral in de wijken De Westerd en het midden van het oude gedeelte van Peize de waterdiepte op het maaiveld na een hoosbui groter is dan in andere delen van Peize. In De Westerd zijn ook veel reacties op de enquête geweest wegens wateroverlast. In het midden van het oude gedeelte van Peize minder. De resultaten van de stresstest komen op dit punt min of meer overeen met de resultaten van de enquête.

Tijdens het locatiebezoek bij één van de huizen aan de Oude Velddijk werd duidelijk dat er sprake is van inundatie vanuit de Grote Masloot. Bij hevige regenval en dus een hoge waterstand in de Grote Masloot, stroomt het oppervlaktewater de tuin in. Ook in de woning wordt hier vochtoverlast ervaren.

3.2. Oorzaak (grond)wateroverlast in Peize

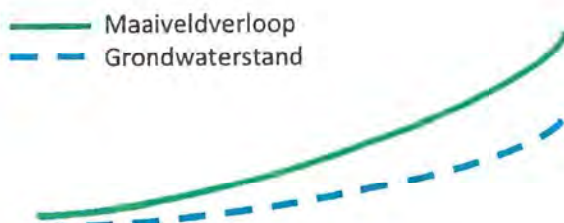
Als we het hebben over wateroverlast is er een onderscheid te maken tussen grondwateroverlast en hemelwateroverlast. Grondwateroverlast wordt veroorzaakt door te hoge grondwaterstanden. Hemelwateroverlast wordt veroorzaakt door afstromend hemelwater bij hevige neerslag.

In Peize wordt voornamelijk grondwateroverlast ervaren. Dit is ook te zien in de ontwateringskaart, zoals in paragraaf 3.1 beschreven. Uit de enquête en het locatiebezoek kwamen ook een beperkt aantal locaties naar voren waar hemelwateroverlast een rol speelde. In het locatiebezoek waren dit de Hulstlaan (Kortland), de Stelmaker (Zuurtsche-kampen) en ten westen van de Oude Velddijk (aangrenzend aan de Lange Streeken I en II). Aan de Ripperdalaan (De Westerd) en de Wieldraayer (Zuurtsche-kampen) wordt hemelwateroverlast in combinatie met grondwateroverlast ervaren. Ook uit de enquête zijn locaties van hemelwateroverlast naar voren gekomen in de Lange Streeken I en II, Kortland en Zuurtsche-kampen.



Er is niet één specifieke oorzaak voor de ervaren problematiek aan te wijzen. Het uitgevoerde onderzoek wijst op de volgende oorzaken van **grondwateroverlast**:

- In de bodem zijn leemlagen aangetroffen met daarboven sterk ziltige zandlagen. Deze slecht doorlatende bodemlagen kunnen zorgen voor stagnatie op deze lagen en het infiltrerende water zakt moeilijk weg naar dieper gelegen bodemlagen. Dit kan zorgen voor lokaal hoge grondwaterstanden.
- Beperkte drooglegging in delen van Peize. Hierdoor is er relatief weinig hoogteverschil tussen maaiveld en oppervlaktewaterpeil, waardoor het drainerend effect van de watergangen op het grondwater beperkt is.
- Onvoldoende beheer en onderhoud aan de haarvaten van het watersysteem (de kleine sloten) zorgt er voor dat de sloten dichtgroeien en soms verdwijnen. Grondwater kan hierdoor onvoldoende de haarvaten bereiken en afgevoerd worden naar de secundaire en primaire watergangen. Stagnatie van dit water zorgt voor hogere grondwaterstanden. Het (mogelijk) ontbreken van verbindingen tussen secundaire watergangen (of aansluiting van secundaire op primaire watergangen) werkt tevens de afvoer via het oppervlaktewater tegen.
- Demping van sloten en ophoging van terreinen zonder dat de effecten daarvan op de omgeving in beeld zijn gebracht en/of voldoende worden gecompenseerd.
- Het aflopen van het maaiveld in noordwestelijke richting. Het grondwater volgt het maaiveld, maar niet zo sterk als het maaiveld zelf (zie onderstaande figuur). Daardoor kunnen lokaal gebieden ontstaan waar de ontwatering beperkt is.



Figuur 22: Schematische weergave van maaiveldverloop en grondwaterstand

De oorzaken van de hemelwateroverlast zijn zeer locatie specifiek. Vaak ligt de oorzaak in het maaiveldverloop van bijvoorbeeld de openbare weg naar de tuin en de woning. Denk ook aan verdiepte delen van een woning, bijvoorbeeld een kelder of een verdiepte garage.

Daarnaast speelt bij de Oude Velddijk inundatie vanuit de Peizer Schipsloot. Uit het locatiebezoek blijkt dat bij hevige regenval wordt het waterpeil dusdanig hoog wordt, dat het oppervlaktewater de percelen (in dit geval de tuin ten westen van de Oude Velddijk) op stroomt.

3.3. Hoge grondwaterstanden en bebouwing

Zoals in paragraaf 3.1 beschreven zijn er in een RHG-situatie een aantal gebieden in Peize waar de ontwateringsdiepte onder de landelijke richtlijn is. Het gaat hierbij om de noordkant van de wijk De Westerd, de wijk Kortland en een deel van de wijk Zuurtsche-kampen. Ook de peilbuis



aan de Zuster Kleveringastraat voldoet niet aan de richtlijn. In de bebouwing kan dan grondwateroverlast ervaren worden in de kruipruimtes maar ook op de begane grond.

In de wijk De Westerd, Kortland, Zuurtsche-kampen en de straat Zuster Kleveringastraat is de bebouwing van voor 1992. Bij deze locaties kan dus zeker overlast in de woningen als gevolg van maatgevend hoge waterstanden ervaren worden.

3.4. Meldingen (grond)wateroverlast

De meldingen van (grond)wateroverlast zijn vooral afkomstig uit de wijken De Westerd, Kortland, Zuurtsche-kampen, Lange Streeken I en II en langs de straat Oude Velddijk. Ook de Groningerweg en in diverse straten in het (zuid)westen van Peize (Wieldraijer, Stoeken, Baggelaar, Zetveld en Bolster) worden genoemd in de enquête van Dorpsbelangen (zie bijlage 8).

Wanneer de hoge grondwaterstanden en het bouwjaar vergeleken worden kan deze overlast verklaard worden. Deze huizen zijn van vóór 1992, en de ontwatering is niet groot genoeg volgens de richtlijn waardoor er inderdaad overlast ervaren kan worden in de kruipruimtes en in huis.

Toch zou op het overgrote deel van deze wijken de drooglegging voldoende ruimte moeten bieden. Los van de Oude Velddijk en een klein stukje van Kortland is de drooglegging veelal boven of gelijk aan 1,5 meter. Dat dit niet tot uiting komt in een goede ontwatering is mogelijk te verklaren door wat veel van de bewoners in de overlastmelding ook aangeven: onvoldoende onderhoud aan de haarvaten van het oppervlaktewatersysteem. Zeker in combinatie met het voorkomen van storende bodemlagen, kan dit voor langdurig te hoge grondwaterstanden leiden omdat het grondwater en afstromend hemelwater onvoldoende snel afgevoerd kan worden naar het secundaire en primaire oppervlaktewater.

3.5. Effecten Onlanden op grondwatersituatie in Peize

De effecten van de waterberging De Onlanden op de grondwaterstand zijn door KWR in beeld gebracht [13]. De studie wijst op een verhoging van de grondwaterstand ten noorden van Peize van maximaal 0,1 m. Dat deze stijging van de grondwaterstand ten noorden van Peize de oorzaak is van een toename van wateroverlast in Peize, is op basis van de beschikbare gegevens niet onomstotelijk te bewijzen. Het is echter niet aannemelijk dat dit de oorzaak is.

Het waterschap heeft plannen om de waterberging te vergroten. Daarvoor wordt op dit moment onderzocht wat de effecten van de vergroting van de waterberging zijn op de omgeving. De resultaten van deze studie zijn nog niet bekend bij het schrijven van dit rapport. In zijn algemeenheid geldt dat wanneer uit een MER blijkt dat er negatieve effecten zijn op de omgeving, deze met maatregelen gecompenseerd of gemitigeerd moeten worden. Het is dan ook niet de verwachting dat de uitbreiding van de waterberging De Onlanden gaat zorgen voor een toename van de problematiek ten aanzien van (grond)wateroverlast in Peize. De gemeente kan de effecten van de uitbreiding controleren door grondwaterstanden te meten in een raai in west-oostelijke richting, dwars over Peize.



3.6. Verantwoordelijkheden in het waterbeheer

In Nederland zijn de verantwoordelijkheden binnen het waterbeheer geregeld in de Waterwet. Hierin zijn de verantwoordelijkheden voor waterschap, gemeente en perceeleigenaar opgenomen. Het **waterschap** is verantwoordelijk voor het beheer van watergangen en is bevoegd gezag voor bronneringen en lozingen op vijvers en watergangen. De **gemeente** is de beheerder van de openbare ruimte. De gemeente is meldpunt voor vragen en klachten. Ook is de gemeente verantwoordelijk voor het afvoeren van overtollig grond- en hemelwater. De **perceeleigenaar** is verantwoordelijk voor het onderhoud op eigen terrein, ook ten aanzien van water en de (grond)waterhuishouding op het perceel. De verantwoordelijkheid geldt voor zowel de bouwkundige staat van de bebouwing als het onbebouwde deel van het perceel.

Vertaald naar de situatie in Peize zijn de verantwoordelijkheden als volgt samen te vatten:

- Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer van primaire en secundaire watergangen.
- Het beheer van de haarvaten van het oppervlaktewatersysteem ligt bij de perceeleigenaar. Dit is vaak de gemeente of een particulier.
- De gemeente is beheerder van de openbare ruimte. De gemeente is verantwoordelijk voor het afvoeren van overtollig hemelwater en grondwater op haar terrein.
- De perceeleigenaar is verantwoordelijk voor de waterhuishouding op het eigen perceel en het waterdicht houden van de bebouwing.

4. Conclusies en aanbevelingen

4.1. Conclusies

In Peize wordt op meerdere plekken door bewoners wateroverlast ervaren. De ervaren overlast bestaat merendeels uit natte kruipruimtes. Het gebruik van een pomp in de kruipruimte om deze droog te houden, is een veel gehoorde maatregel tegen vochtoverlast in dit onderzoek. Dorpsbelangen vraagt aandacht voor de ervaren vochtoverlast.

Als we het hebben over wateroverlast is er een onderscheid te maken tussen grondwateroverlast en hemelwateroverlast. Grondwateroverlast wordt veroorzaakt door te hoge grondwaterstanden. Hemelwateroverlast wordt veroorzaakt door afstromend hemelwater bij hevige neerslag.

Grondwateroverlast

Afgaand op de ervaringen van de bewoners, wordt in Peize voornamelijk grondwateroverlast ervaren. De gemeten grondwaterstanden in Peize tonen bovendien aan dat de grondwaterstand in de winter in delen van de kern langdurig hoog kan staan. Dusdanig hoog, dat bij bebouwing van voor 1992 vochtoverlast kan ontstaan doordat kruipruimtes nat zijn en/of de fundering te lang in het grondwater staat. Dit is onder andere het geval in De Westerd, de Zuurstschekampen en ten oosten van de Groningerweg.

Er is niet één specifieke oorzaak voor de ervaren problematiek aan te wijzen. Het onderhavig uitgevoerde onderzoek wijst op de volgende oorzaken van grondwateroverlast:



- In de bodem zijn leemlagen aangetroffen met daarboven sterk ziltige zandlagen, waarop stagnatie van infiltrerend hemelwater kan plaatsvinden.
- Er is beperkte drooglegging in delen van Peize, waardoor het drainerend effect van de watergangen op het grondwater beperkt is.
- Onvoldoende beheer en onderhoud aan de haarvaten zorgt er voor dat de sloten dichtgroeien en soms verdwijnen. Grondwater kan hierdoor onvoldoende de haarvaten bereiken en afgevoerd worden naar de secundaire en primaire watergangen. Stagnatie van dit water zorgt voor hogere grondwaterstanden.
- Demping van sloten en ophoging van terreinen zonder dat de effecten daarvan op de omgeving in beeld zijn gebracht en/of voldoende worden gecompenseerd.
- Het aflopen van het maaiveld in noordwestelijke richting.

Hemelwateroverlast

De ervaringen van de bewoners tonen aan dat lokaal sprake kan zijn van hemelwateroverlast. Dit is wanneer klachten zijn gekoppeld aan hevige regenval en niet zo zeer aan de winterperiode. Hemelwater kan overlast veroorzaken doordat het af kan stromen naar lager gelegen delen, bijvoorbeeld een kruipruimte.

De oorzaken van de hemelwateroverlast zijn zeer locatie specifiek. Vaak ligt de oorzaak in het maaiveldverloop van bijvoorbeeld de openbare weg naar de tuin en de woning. Denk ook aan verdiepte delen van een woning, bijvoorbeeld een kelder of een verdiepte garage.

4.2. Kennishiaten en nader onderzoek

Tijdens het onderzoek zijn een aantal kennishiaten naar voren gekomen. Vanuit deze hiaten bevelen wij het volgende aan:

- Breng in kaart waar drainage en IT-riolering zit. Breng daarbij ook in kaart hoe diep deze zitten, op welk instelniveau ze zijn ingesteld, waar ze naartoe afwateren en of/hoe deze functioneren.
- Doe onderzoek naar de stijghoogte in het 1^e watervoerende pakket in Peize. Aangezien er een infiltrerende situatie is, kan het afvoeren van overtollig grondwater naar het 1^e watervoerende pakket onder de leemlaag mogelijk een oplossing zijn voor de ervaren grondwateroverlast.
- Breng in beeld welke secundaire watergangen geïsoleerd zijn en niet in verbinding staan met andere (primaire) watergangen. Verbeter de verbindingen tussen watergangen waar mogelijk waardoor de afwatering beter is gewaarborgd.
- Breid het basis grondwatermeetnet uit met het plaatsen van extra peilbuizen in het zuidwesten van Peize en ten oosten van de Groningerweg, om ook daar meer inzicht in de grondwatersituatie te verkrijgen. Dit zijn grofweg de delen in Peize waar de drooglegging kleiner is dan 1,0 m. Bij de uitbreiding van het grondwatermeetnet moet natuurlijk rekening gehouden worden met de in het najaar 2022 geplaatste peilbuizen.
- Breid het basis grondwatermeetnet uit met een dwarsraai richting De Onlanden om de effecten van de uitbreiding van de waterberging op de grondwaterstanden in Peize te kunnen monitoren. Ook kan een meetpunt in het Peizerdiep inzicht geven in de invloed van De Onlanden op het oppervlaktewaterpeil.



- Plaats een meetpunt in het oppervlaktewater zoals de Grote Masloot of Peizer Schipsloot, om inzicht te geven in de peilverandering van het oppervlaktewater als gevolg van grondwaterstandverhoging.

In een aantal wijken in Peize zijn de grondwaterstanden structureel (te) hoog en is er sprake van bebouwing van voor 1992: De Westerd, delen van Zuurtsche-kampen, delen van Kortland, de Oude Veldijk en de Zuster Kleverlingastraat. Voor deze delen adviseren we nader grondwateronderzoek op wijkniveau om de aard, oorzaak, omvang voor de ervaren overlast in beeld te brengen en op basis daarvan een doelmatige oplossing te kunnen kiezen:

- Het uitvoeren van een enquête naar de ervaring van (grond)wateroverlast. Een nieuwe enquête moet beter inzicht geven in of er in de wijk sprake is van hemelwater- of grondwateroverlast, wat de omvang van de overlast is, hoe diep de kruipruimtes zijn en welke maatregelen bewoners hebben getroffen. Met de resultaten, gecombineerd met grondwaterstandsmetingen, kan worden geanalyseerd of de ervaren vochtoverlast structureel is. Daarnaast geven de enquêteresultaten inzicht in mogelijke maatregelen en invloedssfeer hiervan.
- Het in beeld brengen van doelmatige maatregelen tegen (grond)wateroverlast wanneer én (grond)wateroverlast een wijkbreed probleem is én het grondwater/hemelwater het probleem is van de ervaren overlast.
- Het opstellen van een drainageplan, met maatregelen om de grondwaterstand te verlagen en dat inzicht geeft in de invloedssfeer van de maatregelen.

4.3. Algemene aanbevelingen



Naar aanleiding van dit onderzoek zijn de volgende algemene aanbevelingen te geven:

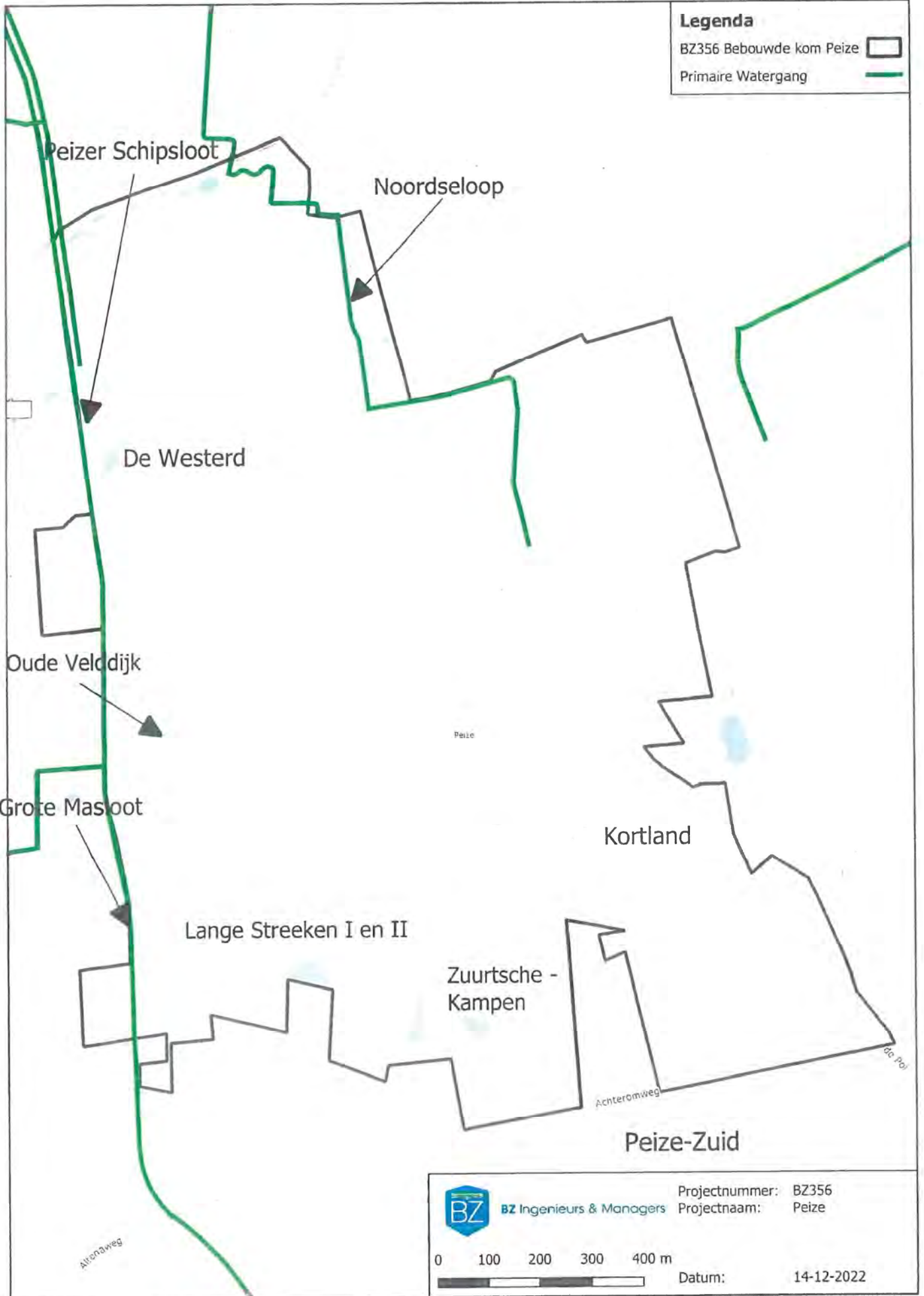
- Zorg voor goed onderhoud van de haarvaten van het oppervlaktewatersysteem. Het beheer en onderhoud van deze watergangen ligt bij de gemeente en particuliere eigenaren. Geef particuliere eigenaren van haarvaten in het oppervlaktewatersysteem goede voorlichting over het belang van het onderhouden en behouden van de sloot, alsmede advies hoe dit uit te voeren.
- Geef bewoners voorlichting en advies over de wettelijke verantwoordelijkheden binnen het waterbeheer en het nemen van maatregelen tegen (grond)wateroverlast in en rond hun woning.
- Volg de MER procedure van de uitbreiding van De Onlanden en de resultaten hiervan.
- Definieer in een volgend GRP wat onder structurele (grond)wateroverlast wordt verstaan.
- Ga zorgvuldig om met het bouwrijp maken van nieuwbouwlocaties. Compenseer de afwatering bij de demping van sloten, let bij de ophoging van het terrein op het effect op de omliggende terreinen en verwijder/ ploeg het oude maaiveld voordat er opgehoogd wordt.
- Ga bij rioolvervanging na of het reguleren van de grondwaterstanden wenselijk is. Dit is wenselijk wanneer het oude riool door de ouderdom lek was en een drainerende werking had.



Bijlage 1

Legenda

- BZ356 Bebouwde kom Peize 
- Primaire Watergang 



Projectnummer: BZ356
Projectnaam: Peize



Datum: 14-12-2022



Bijlage 2



Project : Inventarisatie wateroverlast Peize.
Kenmerk : BZ356.221007.not
Datum : 7-10-2022
Onderwerp : Locatiebezoek 28 september 2022
Aan : Gemeente Noordenveld
Van : [REDACTED]

Inleiding/ Aanleiding

In Peize wordt veel wateroverlast ervaren. Om te inventariseren wat voor wateroverlast er is en in wat voor mate deze wordt ervaren heeft er op 28 september 2022 een locatiebezoek plaatsgevonden. Daarbij waren gemeente Noordenveld [REDACTED], Dorpsbelangen [REDACTED] en BZ I&M ([REDACTED] [REDACTED]) aanwezig. Tijdens dit locatiebezoek zijn meerdere adressen bezocht en hebben de bewoners hun ervaringen omtrent wateroverlast kunnen delen. De adressen die bezocht zijn, zijn geselecteerd door de heer [REDACTED] [REDACTED]

Ton licht de situatie vooraf de huisbezoeken toe. In de wijk De Westerd is wateroverlast ervaren sinds de aanleg van Onlanden in 2010. De bewoners vragen zich af of het waterpeil van de Masloot/Schipsloot sindsdien verhoogd is ten gevolge van de aanleg. Verder vermoed men dat de afwatering in de loop der jaren is verslechterd omdat schouwsloten en kleine watergangen niet goed zijn onderhouden en lokaal verdwenen door demping bij nieuwbouw of doordat de sloot dicht groeit door gebrek aan onderhoud. Opvallend is dat wateroverlast vaak wordt ervaren op de grens tussen wijken. De Oude Velddijk was vroeger een dijk. Sinds de ontwikkeling van de nieuwbouw Lange Streeken ligt de weg lager dan de omgeving.

Op de volgende pagina's is een beknopt verslag opgenomen per bezocht adres.

Hulstlaan (Kortland)

Bij een woning aan de Hulstlaan wordt zo nu en dan wateroverlast ervaren in tijden van hevige neerslag. Sinds 2000 maken de bewoners gebruik van een pomp.

De overlast ontstaat wanneer er veel regen is. Dan staat het water in de kruipruimte tot boven de buizen (zie foto) en komt het water in de convectorput. Wanneer er water in de kruipruimte staat, ervaart de bewoner overlast door optrekkend vocht in de muren. Het water in de kruipruimte is schoon en het stinkt niet. De bewoner geeft aan dat meerdere huizen in de Hulstlaan en de omgeving een pomp in de kruipruimte hebben. Een aantal bewoners in de wijk hebben de kruipruimte verondiept met schelpen. De sloot aan de voorkant van het huis staat voor lange tijd droog. Het waterpeil van het vijvertje in de achtertuin was ineens veel lager, misschien door verandering in de regeling van de gemeente.

De kruipruimte is 80 centimeter diep t.o.v. de bovenzijde van de vloer in de garage. In de woonkamer is de kruipruimte 75 centimeter diep.



Figuur 1 Kruipruimte in de garage



Figuur 2 Kruipruimte in de woonkamer



Figuur 3 Sloot voor het huis



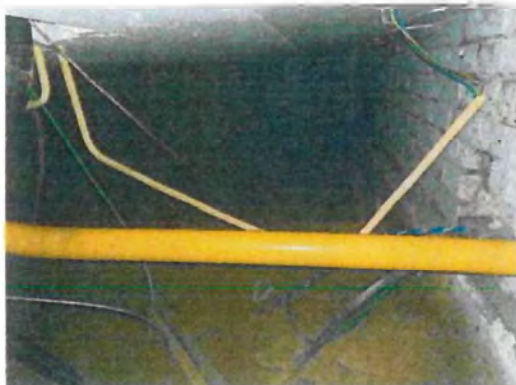
Figuur 4 Kruipruimte

Stelmaker (Zuurtschekampen)

In februari 2022 is er bij een woning aan de Stelmaker wateroverlast ervaren in de vorm van water in de kruipruimte. Dit was na hevige regenval. Het water stond ruimschoots boven de rioleringsbuizen. Eerder was er ook af en toe sprake van water in de kruipruimte, maar minder. Aan de achterzijde van het perceel loopt een greppel die niet of nauwelijks wordt onderhouden. De greppel groeit langzaam dicht. In deze greppel stond in februari 2022, voor het eerst sinds de bewoners er wonen, water. In de woning zelf wordt geen vochtoverlast ervaren. De bewoner geeft aan dat meerdere bewoners in de buurt de kruipruimte hebben voorzien van een pomp en soortgelijke vochtoverlast ervaren.

De kruipruimte is 110 centimeter diep t.o.v. de bovenkant van de betonvloer. Het water stond ongeveer tot 20 centimeter, er is een roestlijn te zien net boven de riolering.

In het vorige huis van de bewoners aan de Korvemaker hebben deze bewoners soortgelijke wateroverlast ervaren. De oorzaak daar was niet-functionerende drainage. Jaren later zijn er door de gemeente maatregelen genomen (de aanleg van twee bassins) en die hebben verbetering gegeven.



Figuur 5 Kruipruimte



Figuur 6 De greppel (of restanten ervan) achter het huis.



Figuur 7 Roestige buis kruipruimte

Wieldrayer (Zuurtschekampen)

Bij de woning aan de Wieldrayer wordt vochtoverlast ervaren in de vorm van water in de kruipruimte. Het water wordt met een pomp afgevoerd. De pomp staat standaard eens per twee maanden aan, vanaf de winter tot en met april/mei, al 15 jaar lang. Het water in de kruipruimte staat dan meestal boven de rioleringsbuis. De laatste 2/3 maanden staat het droog (zomer). De overlast wordt niet alleen met regenval ervaren. In de woning zelf wordt geen overlast ervaren, los van kou door het water onder het huis. De achtertuin is voorzien van drainage. Deze functioneert waarschijnlijk niet meer. De bewoner meldt dat meerdere buurtgenoten ook een pomp bezitten om het water uit de kruipruimte te pompen.

De kruipruimte heeft een diepte van 82 cm t.o.v. de bovenkant van de vloer. Het water staat vaak 63 cm tot onder de vloer (gemeten vanaf de bovenkant van de vloer tot het water).

Achter het huis is de sloot deels gedempt of dichtgegroeid. De sloot watert met een buis af richting de sloot aan de voorzijde van Wieldrayer 2. Onduidelijk is of en hoe deze afwatering functioneert. De bewoner geeft aan dat de buis vaak verstopt raakt. De groenperkjes in de wijk (Dubbellooflaan) staan blank bij regenval.



Figuur 8 (Begroeide) sloot voor het huis



Figuur 9 (Begroeide) sloot voor het huis met het uiteinde van de afvoerbuis (betonblok rechtsonder)



Figuur 10 Deel van sloot achter het huis



Figuur 11 Dompelpomp in de kruipruimte



Figuur 12 Kruipruimte met sporen van water

Oude Velddijk oostzijde (Lange Streken II met aangrenzend Oude Velddijk)

De bewoners van de woning aan de oostzijde van de Oude Velddijk hebben veel wateroverlast ervaren sinds 2011/2012. Het huis is het laagste punt van de buurt. In 1999 kocht de bewoonster een droog huis, er was geen schimmel. In 2010/2011 is het veranderd naar vochtig, wat binnen 3 maanden is geëxplodeerd. Bomen gingen dood, de houten afwerkvloer op de begane grond liet los, op de balken op de begane grond groeide schimmel, een grote zwam groeide in het voorhuis. Het water heeft tot 30 centimeter onder de vloer gestaan. Het huis heeft oorspronkelijk een houten vloer (woongedeelte) en een gestorte betonnen vloerconstructie (voormalig stalgedeelte). De bewoner heeft de gehele vloer vervangen en voorzien van tegels. De vochtoverlast is verminderd, maar op de plankjes aan de muur zit nog steeds schimmel in natte perioden. In de berging wordt nog steeds vochtoverlast ervaren. Ook is er een drainage met terugslagklep om het huis gemaakt. In 2012 is er een greppel/wadi achter het huis gegraven voor de opvang van water. Uit een technisch rapport (opgesteld door ██████), blijkt dat de greppel/wadi dieper zou moeten zijn om voldoende ontwaterend effect te merken bij de woning.

Bij/na afloop van de realisatie van De Lange Streken II is het riool in de Oude Velddijk vernieuwd. Wanneer de oude riolering onbedoeld drainerend werkte, kan de grondwaterstand als gevolg van de rioolvervanging zijn gestegen. Bij de rioolvervanging is een drain meegelegd. Onduidelijk is waarop deze afwatert en of deze wordt onderhouden. Aan de voorzijde van de nieuwbouwwoningen ten zuiden van dit perceel ligt een drain ter compensatie van de demping van een greppel. Onder het fietspad haaks op de Oude Velddijk ligt een drain.



Figuur 13 Situatie achter het huis met naast de heg de gegraven greppel, in het midden het fietspad met daaronder drainage



Figuur 14 Begroeide wadi

Oude Velddijk westzijde (Lange Streken II met aangrenzend Oude Velddijk)

In het verleden is de gehele tuin ondergelopen op dit perceel met water tijdens hevige neerslag bij een jaarwisseling. Daarna heeft de bewoner pompen aangeschaft. De tuin staat nog steeds deels blank na flinke regen. In de meterkast is de pomp geïnstalleerd, om de kruipruimte hieronder droog te houden. Deze staat zeer regelmatig aan (wekelijks) en vooral na regen. In het voorhuis is het vochtig op de begane grond. Onder de radiator is optrekkend vocht zichtbaar. In de hal, woonkamer en bij de voordeur is schimmel aanwezig (deels verwijderd). De overlast is begonnen met de ontwikkeling van Lange Streken. Bij het bouwrijp maken van Lange Streken is hier het maaiveld opgehoogd en zijn sloten gedempt.

De kruipruimte is 60 centimeter diep t.o.v. de bovenkant van de vloer. Het water staat tot aan de buizen, welke op 40 centimeter hoogte liggen.

De afwatering van de sloot aan de noordkant van het huis, haaks op de Oude Velddijk, is omgekeerd. De afwatering was eerst westwaarts en nu oostwaarts naar het riool in de Oude Velddijk. De bodemhoogte van de sloot is echter niet aangepast en de bewoner ervaart stagnatie van water in de sloot. Het waterpeil van de Schipsloot, aan de achterzijde van de tuin, staat op het moment van het bezoek laag.



Figuur 15 Meterkast met pomp



Figuur 16 Sporen optrekkend vocht onder radiator



Figuur 17 Voormalige schimmel locatie



Figuur 18 Sloot naast huis (haaks op de Oude Velddijk) met omgekeerde afwatering

Willingelaan (De Westerd)

Op dit adres wordt al 45 jaar grondwateroverlast ervaren waarbij in natte periodes water in de kruipruimte al snel op kniehoogte staat (40 centimeter water). Bij een stortbui komt het water in de wc omhoog borrelen. De bewoners hebben een pomp in de kruipruimte die drie keer per week tien minuten aan staat, het hele jaar door.

De kruipruimte bij de achterdeur is 90 centimeter diep t.o.v. de bovenkant van de vloer en 93 centimeter bij de voordeur. De pomp voert nu ook water af terwijl het droog lijkt.

Volgens de bewoner was er vroeger een dobbe aanwezig tussen de Ripperdalaan en Groningerweg. Deze dobbe was essentieel voor de afwatering. De dobbe is verdwenen bij de ontwikkeling van De Westerd.

Anderen in de straat ervaren ook wateroverlast en hebben drainage aangesloten. De bewoner geeft aan dat veel mensen in de wijk (De Westerd) een pomp onder de vloer hebben. De bewoner vertelt dat bij de realisatie van de wijk drainage is gelegd. Deze is niet onderhouden.



Figuur 19 Kruipruimte (1)



Figuur 20 Kruipruimte (2)



Figuur 21 Kruipruimte (3)

Ripperdalaan woning A (De Westerd)

De wateroverlast wordt door de bewoner omschreven als zijnde een zwembad onder huis. Het water is geel en slijmerig (ijzerafzettingen). Elk jaar moet de pomp in de kruipruimte vervangen of schoongemaakt worden. Regenval heeft invloed op de ervaren wateroverlast, maar ook grondwater. Vorig jaar zomer stond de hele straat blank. De sloot stond vol met water. Wanneer het regent zak je weg in het gras. Op de begane grond uit de vochtoverlast zich in schimmels achter de kasten.

In de kruipruimte kan 50 centimeter water staan. De kruipruimte is 110 centimeter diep t.o.v. de bovenkant van de vloer.



Figuur 22 Pomp in kruipruimte in overlooppuit



Figuur 23 Kruipruimte (1)



Figuur 24 Kruipruimte (2)

Ripperdalaan woning B (De Westerd)

De bewoner van dit adres ervaart soortgelijke overlast als de buurman op nummer 7. Er staat water in de kruipruimte en er is sprake van ijzerafzettingen. Deze bewoner heeft een grote put in de kruipruimte gemaakt, zodat er minder ijzerafzettingen bij de pomp terecht komen. Achter de schutting is een sloot. De functie van de sloot is niet bekend bij de bewoner. Op het perceel ligt drainage naar de sloot, welke is dicht geslibd.



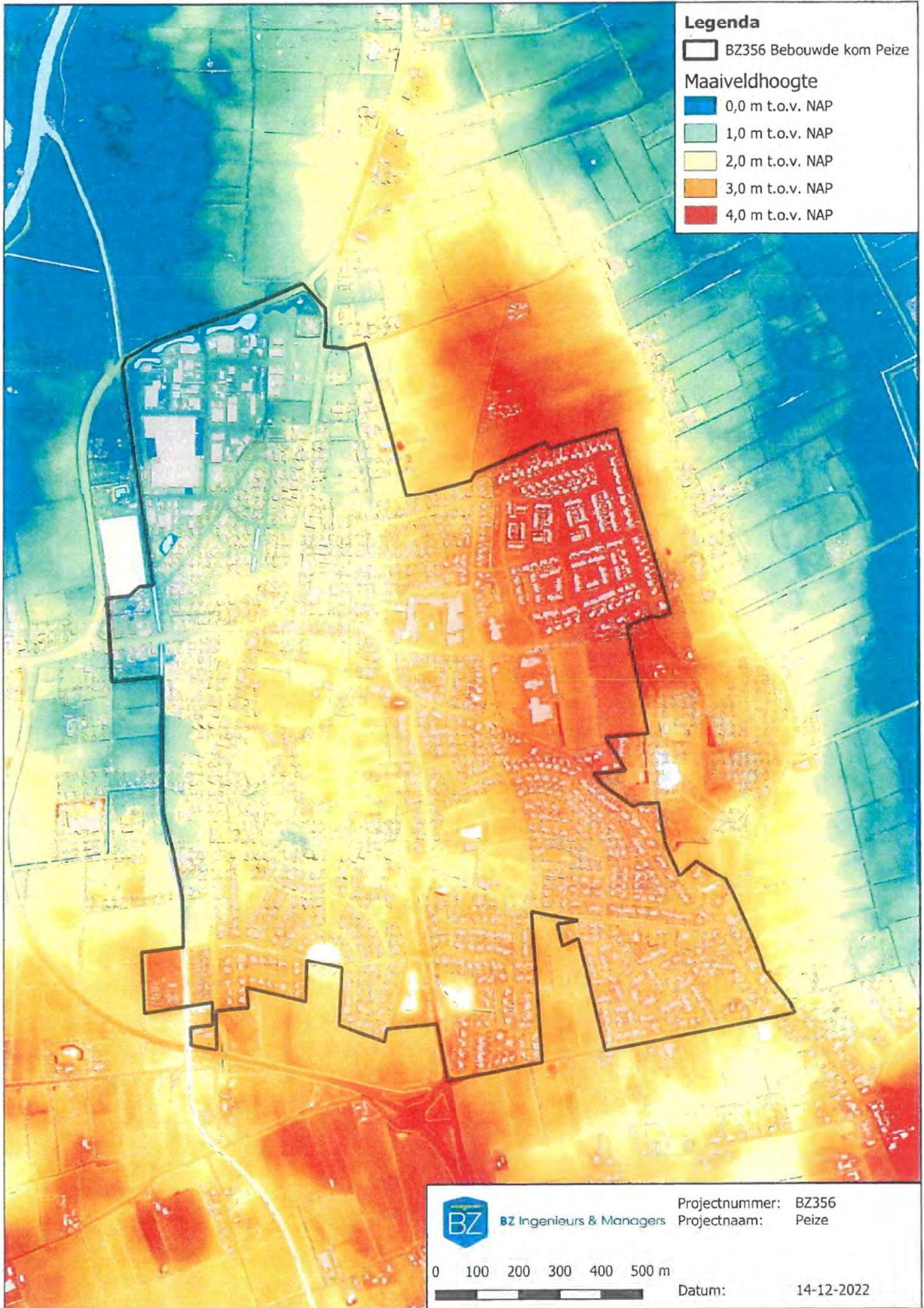
Figuur 25 Kruipruimte met ijzersporen, put met pomp onder de plank

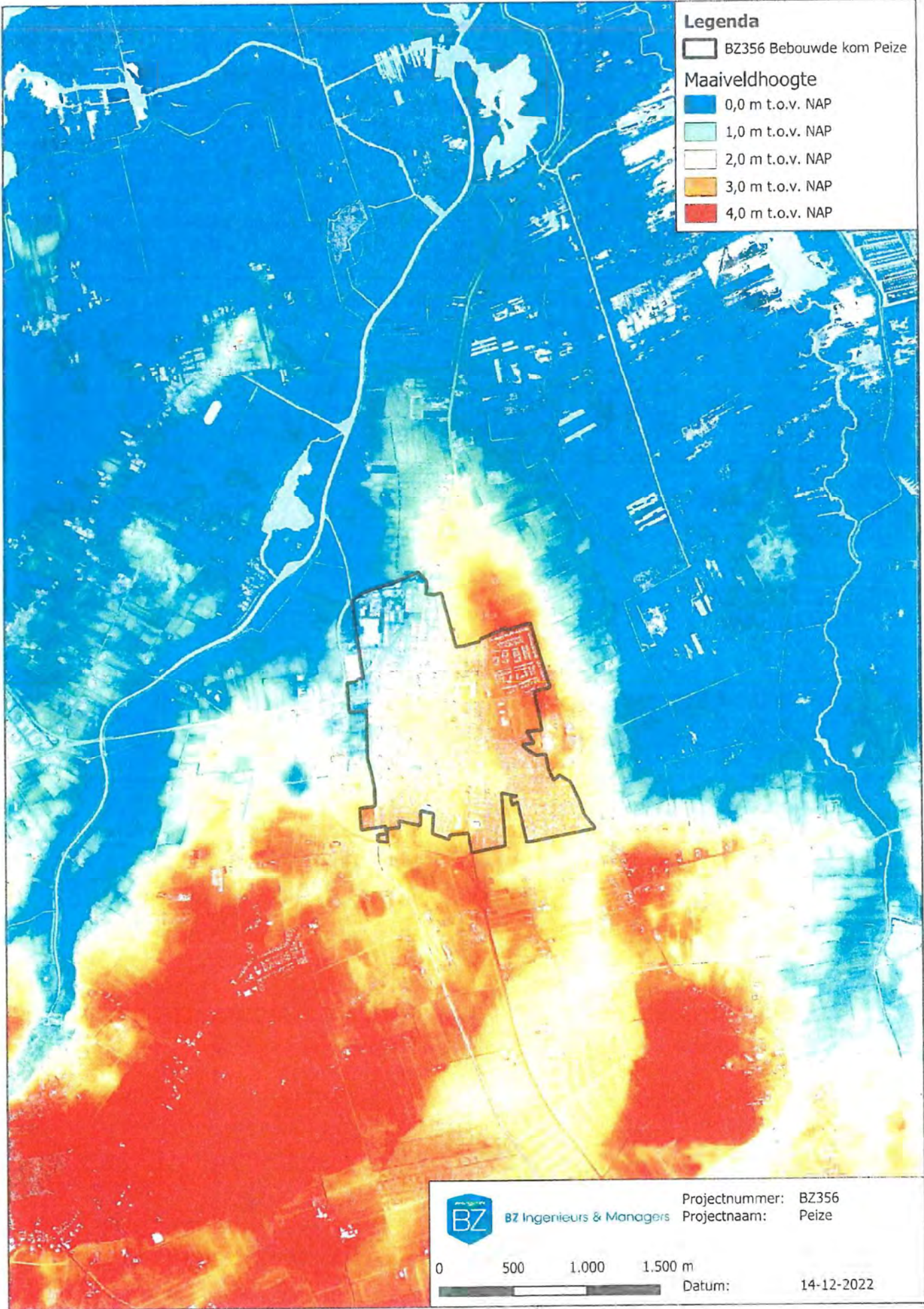


Figuur 26 Kruipruimte



Bijlage 3








Legenda

 BZ356 Bebouwde kom Peize


Maaiveldhoogte

 0,0 m t.o.v. NAP

 1,0 m t.o.v. NAP

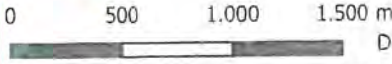
 2,0 m t.o.v. NAP

 3,0 m t.o.v. NAP

 4,0 m t.o.v. NAP



Projectnummer: BZ356
Projectnaam: Peize



Datum: 14-12-2022





Bijlage 4

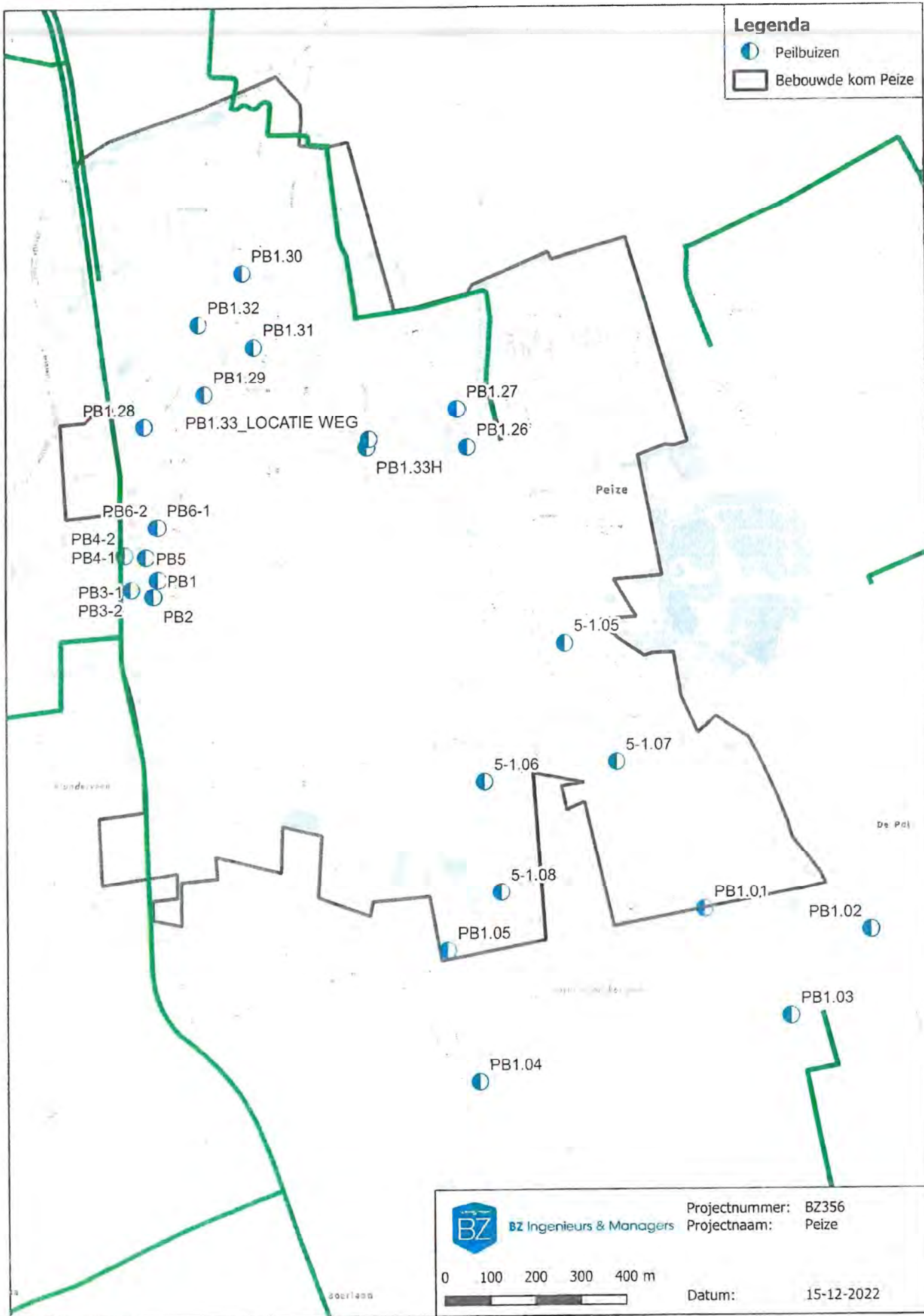




Bijlage 5

Legenda

-  Peilbuizen
-  Bebouwde kom Peize

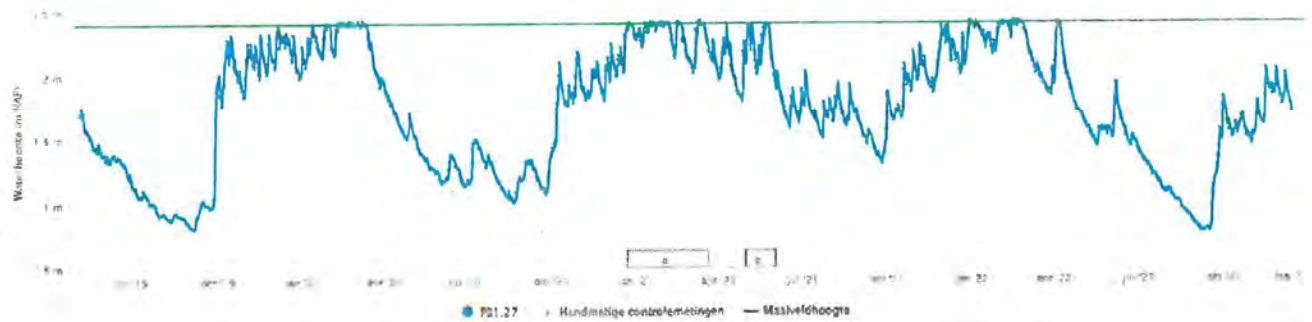


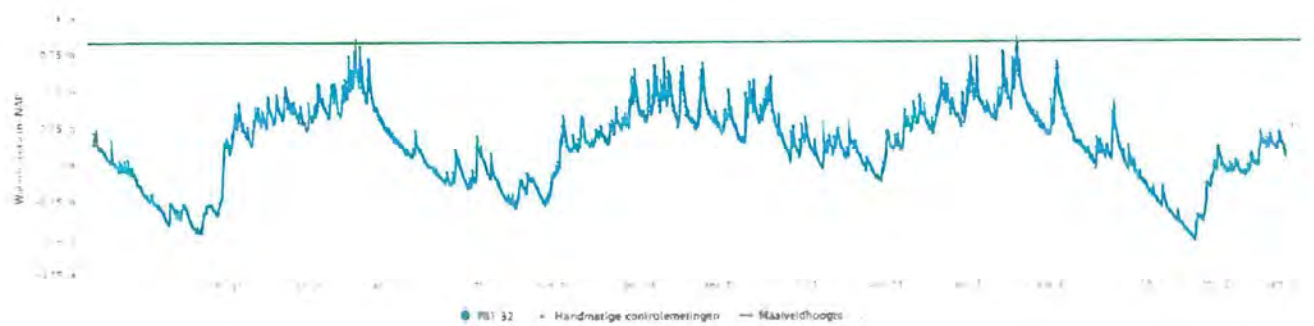
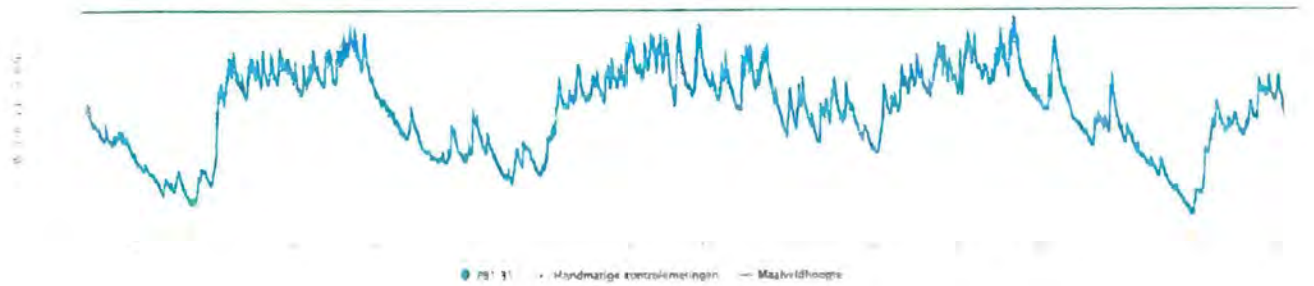
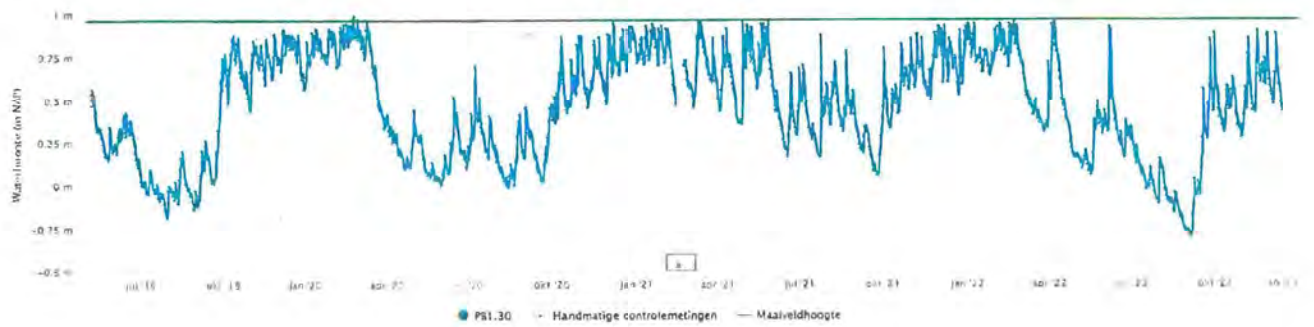


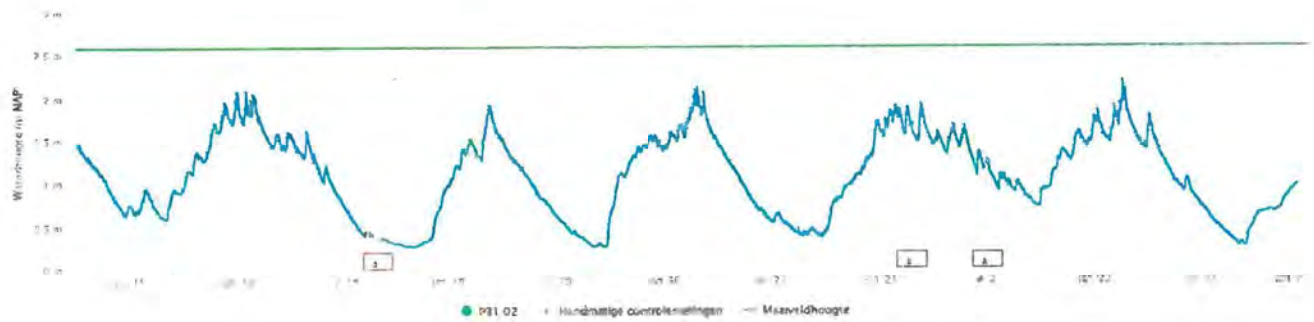
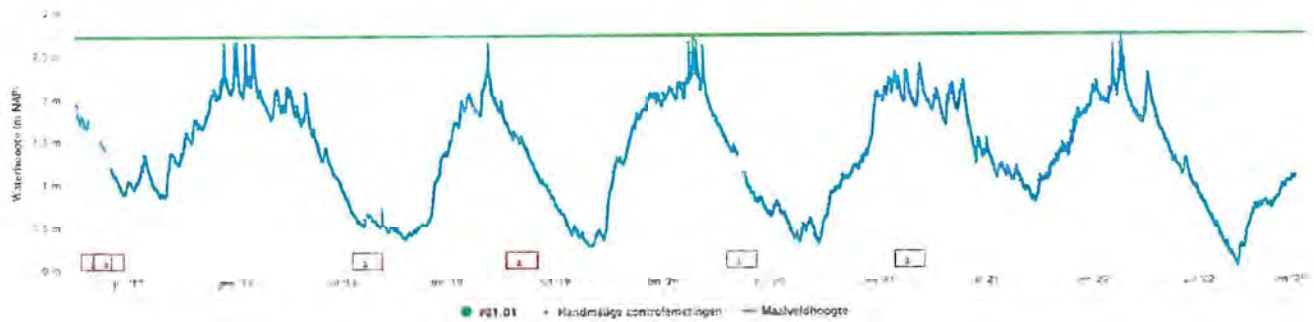
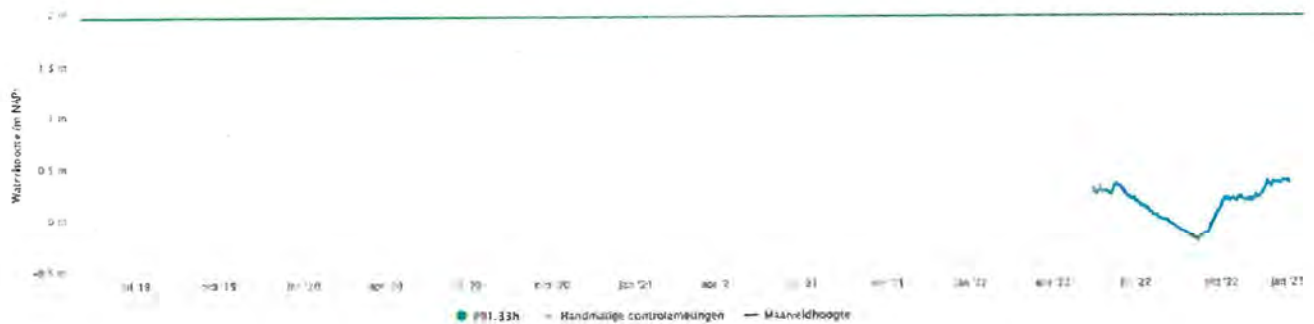
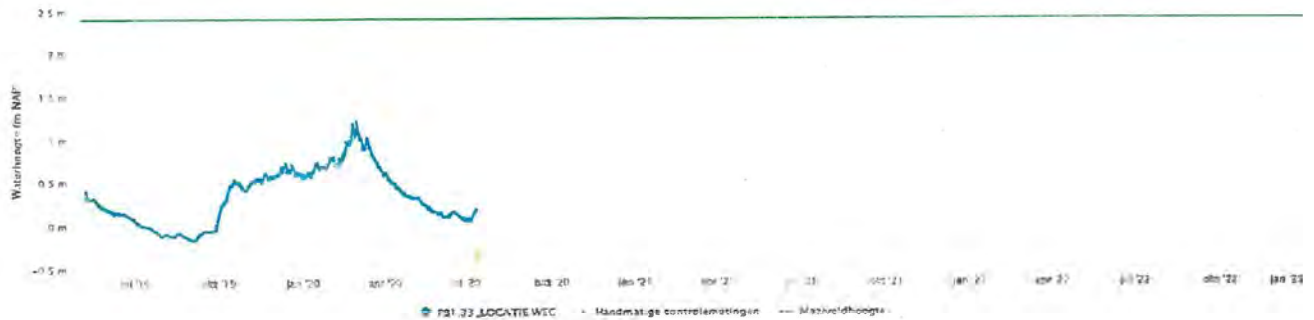
Bijlage 6

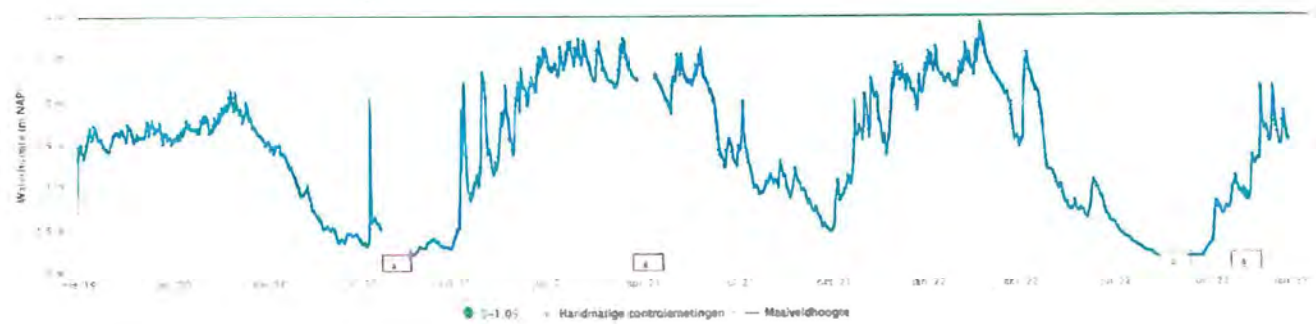
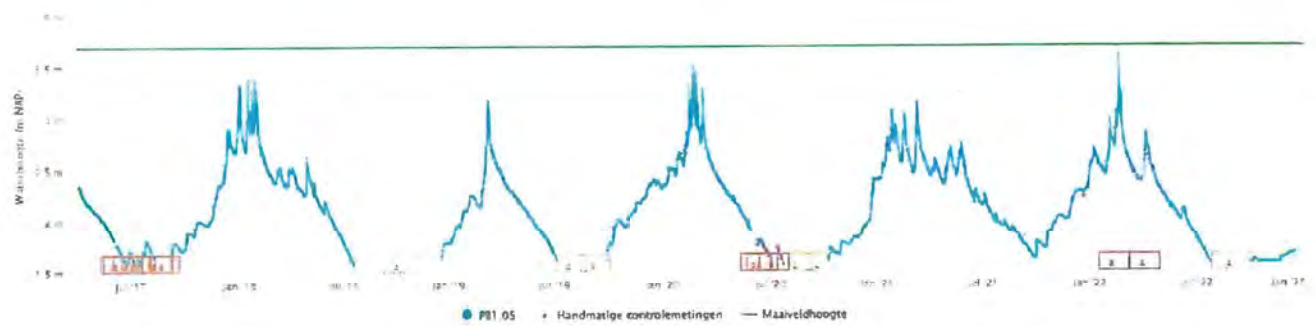
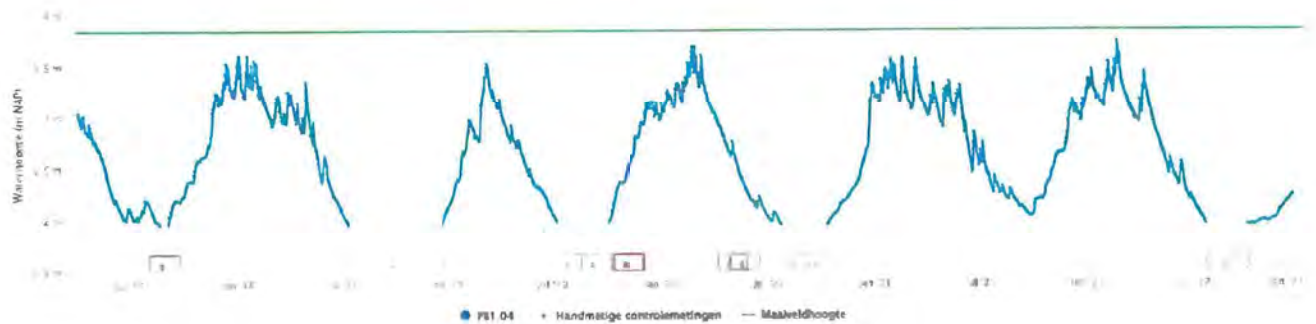


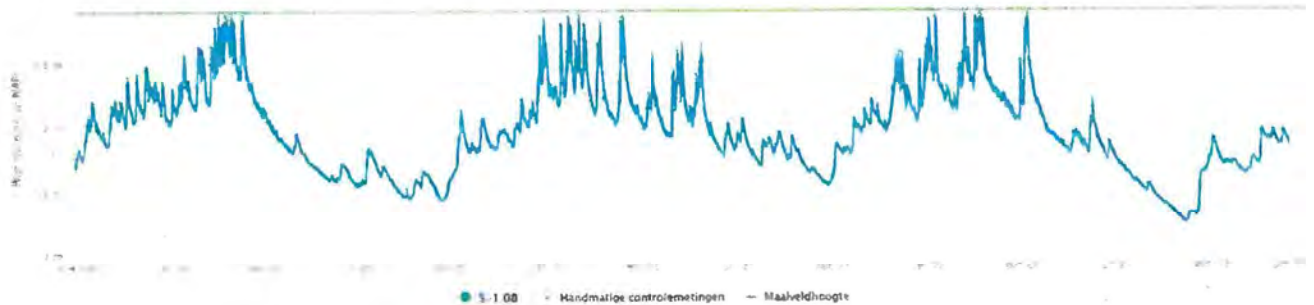
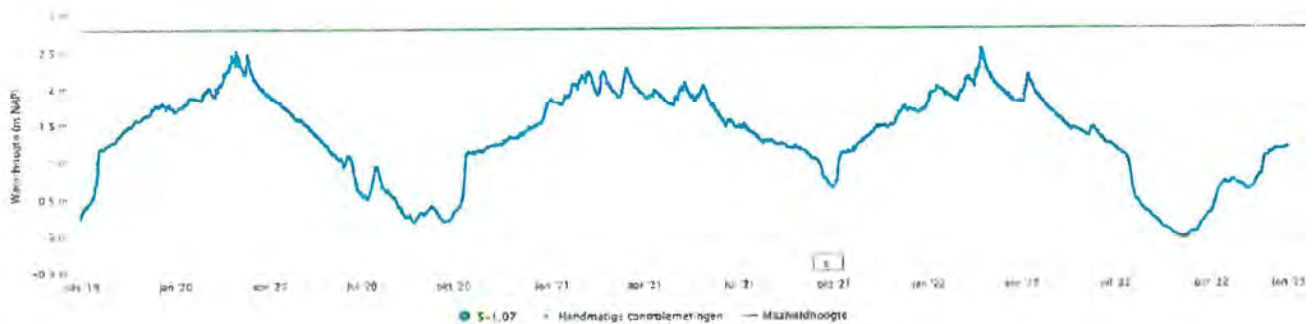
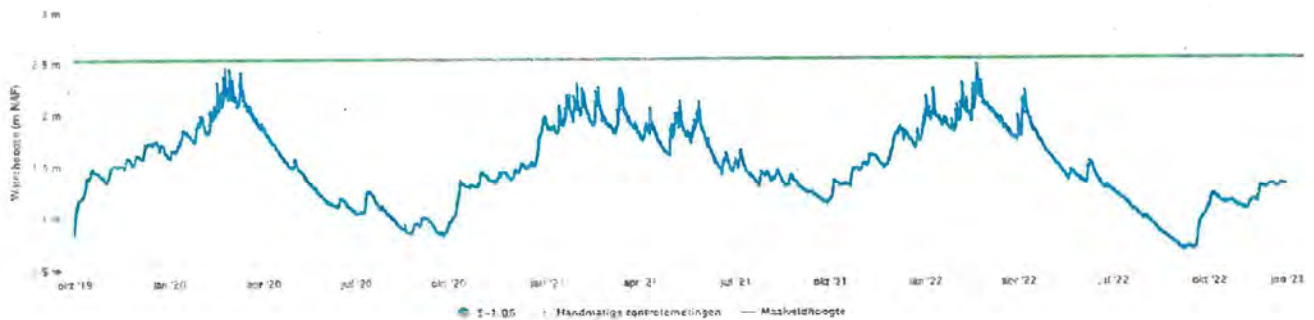
Hieronder zijn de grondwaterstanden per peilbuis weergegeven in een grafiek. De grondwaterstanden zijn met een blauwe lijn weergegeven in meter ten opzichte van NAP. In de grafiek is de gehele meetperiode van desbetreffende peilbuis tot nu toe opgenomen. Ook de maaiveldhoogte is weergegeven met een groene lijn. Een rood of bruin gekleurd vierkant blokje geeft aan dat er op dat stuk geen/onbetrouwbare data is of dat de peilbuis op dat stuk droog heeft gestaan.





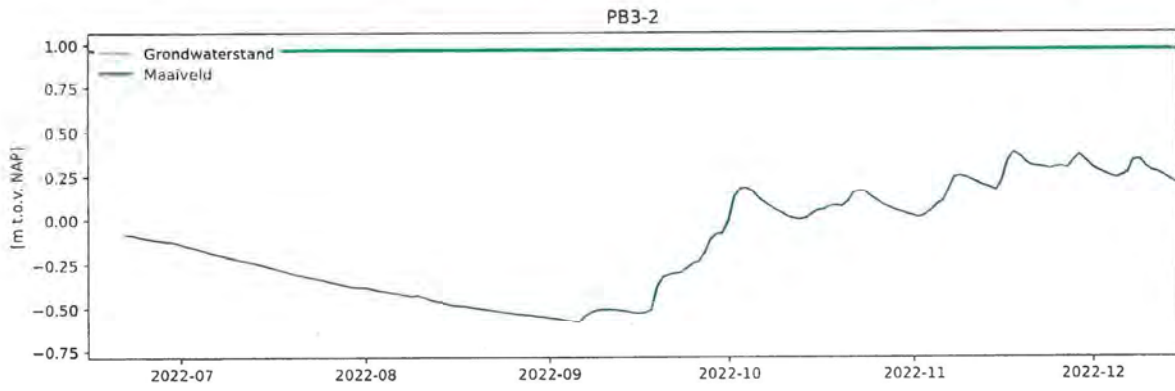
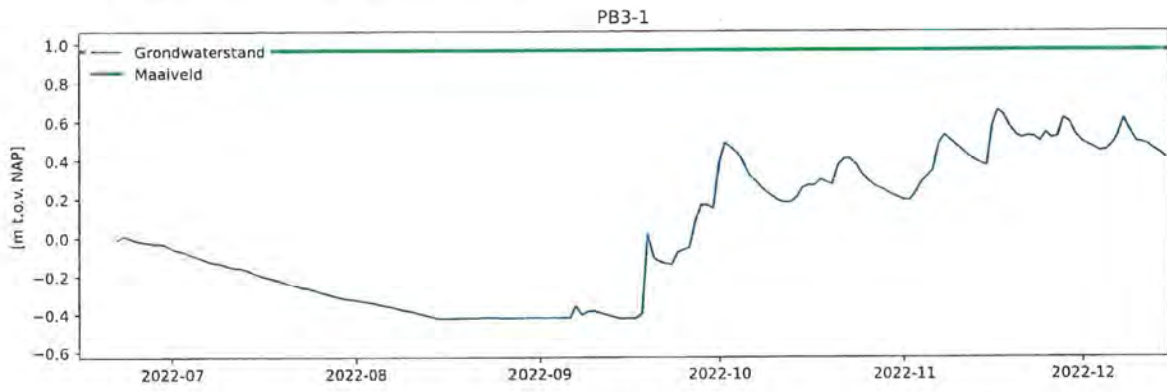
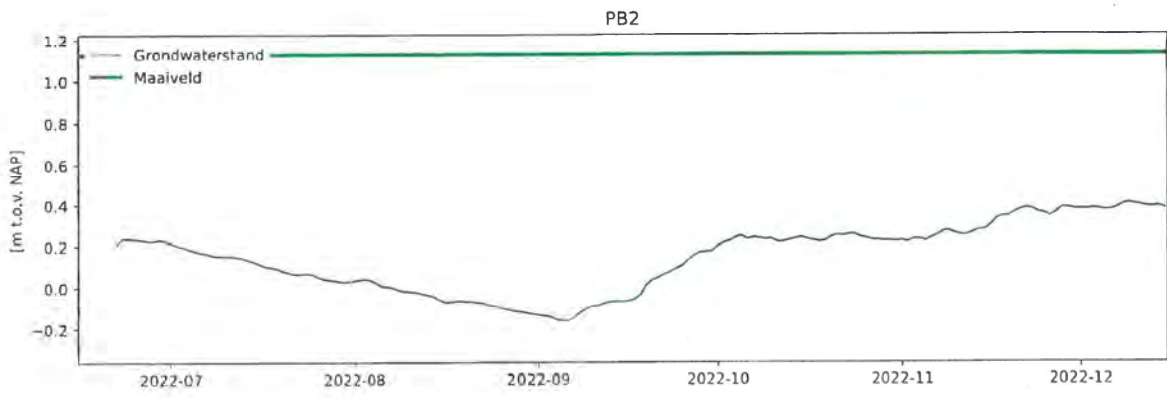
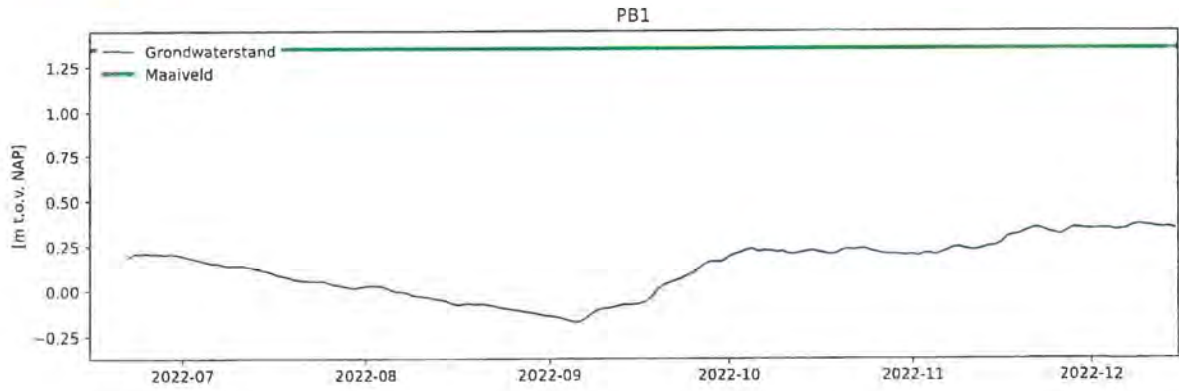


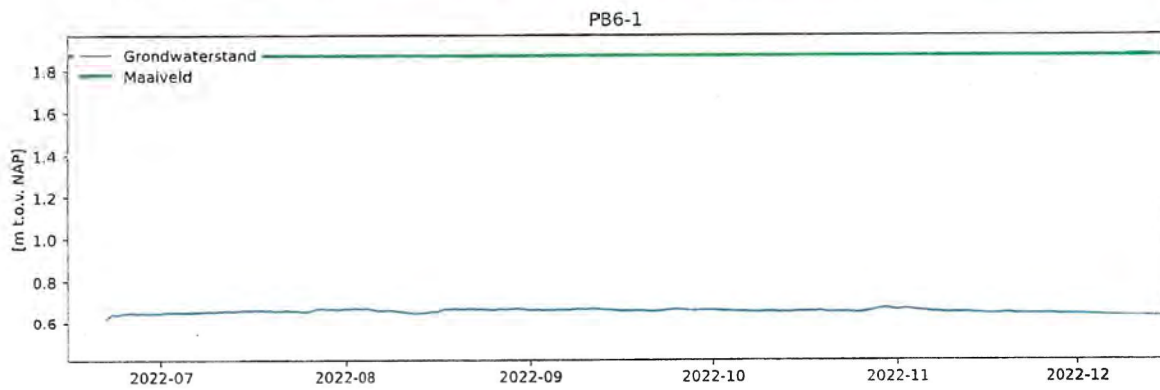
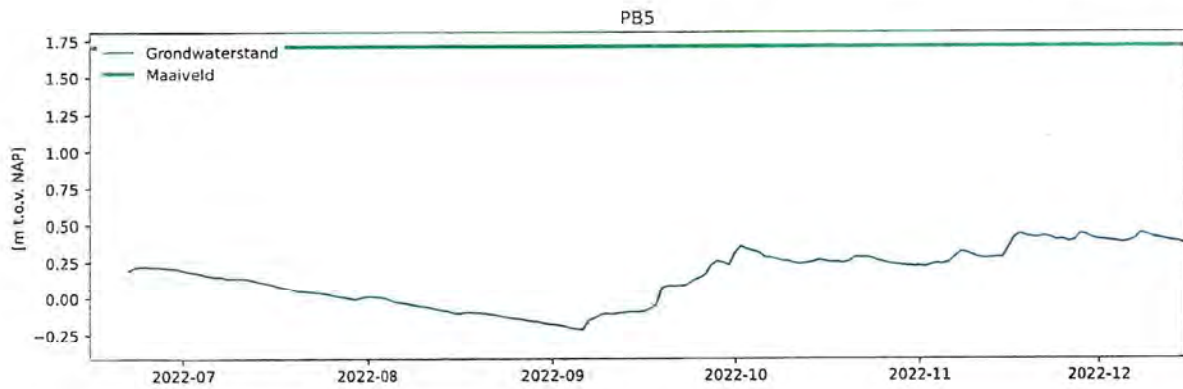
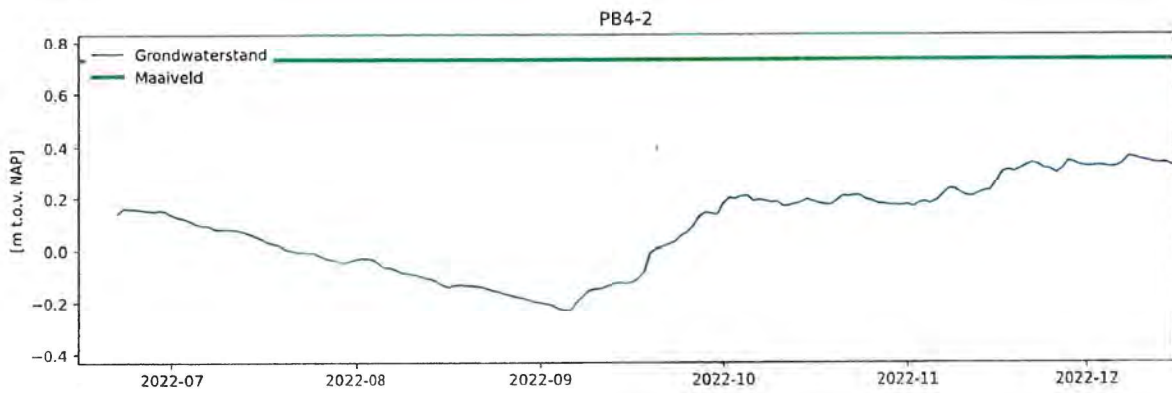
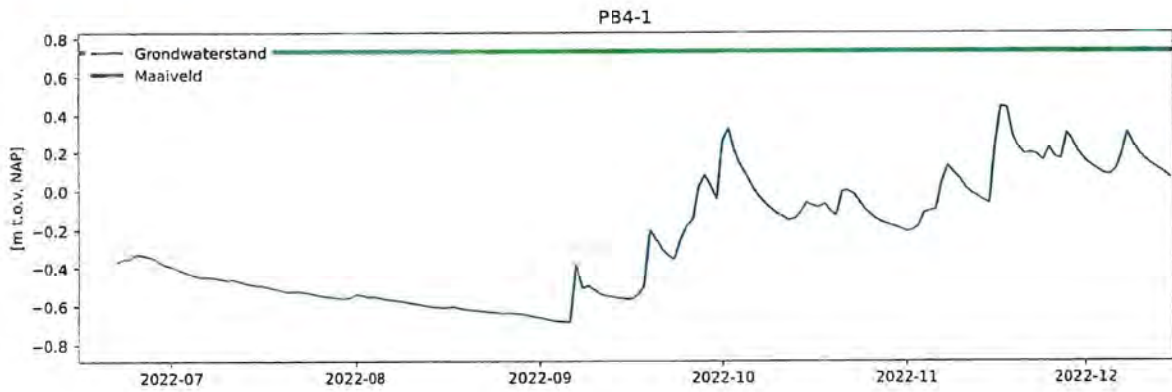


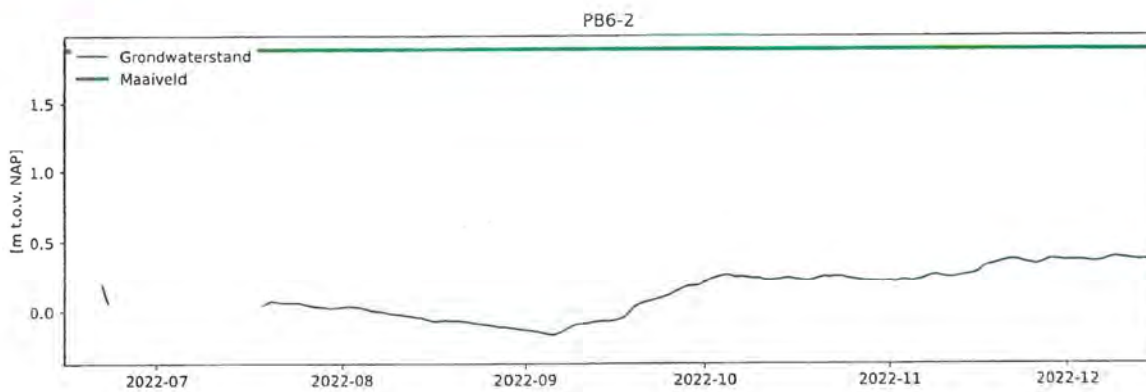


De grafieken op de volgende pagina's zijn van de peilbuizen aan de Oude Velddijk. Een aantal peilbuizen zijn voorzien van een dubbel filter: een filter boven de leemlaag en een dieper filter onder de leemlaag. Een peilbuis met "-1" aan het einde van de naam is een ondiepe peilbuis op/in de leemlaag. Een peilbuis met "-2" aan het einde van de naam is een diepe peilbuis.











Bijlage 7



Figuur 1 RHG t.o.v. NAP per peilbuis [7]



Figuur 2 RLG t.o.v. NAP per peilbuis [7]



Figuur 3: Ontwateringsdiepte RHG t.o.v. maaiveld [7]



Figuur 4: Ontwateringsdiepte RLG t.o.v. maaiveld [7]



Bijlage 8

Hieronder is de resultaatbeschrijving van de enquête over wateroverlast in Peize van de website van Dorpsbelangen geciteerd (<http://dorpsbelangenpeize.nl/resultaten-enquete-grondwateroverlast/>)

Resultaten enquête grondwateroverlast

Uit de enquête van Dorpsbelangen Peize blijkt dat inwoners last hebben van grondwater. Kruipruimtes staan onder water, drainages werken onvoldoende en het oppervlaktewater wordt niet snel genoeg afgevoerd.

Aan de enquête hebben 54 inwoners meegedaan. Een klein aantal daarvan geeft aan geen last van grondwater te hebben. Ook hebben een aantal inwoners uit Altena gereageerd.

Uiteindelijk zijn er 44 meldingen ontvangen van inwoners wonende binnen de bebouwde kom van het dorp Peize. In hoeverre de enquête voldoende representatief is, dient nader onderzocht te worden.



'De klokpomp in de kruipruimte is onmisbaar'



Verspreid over het dorp melden Inwoners dat ze overlast van grondwater hebben. Na analyse van de meldingen kan geconstateerd worden dat in het centrum op een enkele uitzondering na, er nauwelijks problemen zijn. Meerdere meldingen komen uit de volgende omgevingen:

- **Groningerweg/Ripperdalaan/Willingelaan/De Westerd**
- **Oude Velddijk en Verlengde Oude Velddijk**
- **De wijken in het zuiden van Peize, met name Zuurtsche Kampen; Wieldraijer, Stoeken, Baggelaar, Zetveld, Bolster.**
- **De Lange Streeken; omgeving Geelsterlaan.**

'Onder de houten vloer van onze woning ligt sinds 2019 's winters geregeld grondwater'

De resultaten van de enquête zijn voor Dorpsbelangen aanleiding om met de gemeente in gesprek te gaan over de mogelijke oorzaken. Dorpsbelangen wil zien te achterhalen of door de aanleg van de Onlanden het grondwaterpeil in Peize is gestegen. Dorpsbelangen wil een vergelijking van de grondwaterstanden van 10 en 5 jaar geleden met de huidige stand. Daarnaast vraagt Dorpsbelangen een nader onderzoek naar de afwatering en drainage in de genoemde gebieden. De indruk bestaat dat sommige sloten gedempt zijn of dat duikers verstopt zitten waardoor er waterophoping plaatsvindt.

'Naar onze mening is het grondwaterpeil drastisch verhoogd na de komst van de waterberging in de Onlanden. Sindsdien hebben wij meer water in de kruipruimte en een nattere tuin'

Schipborg, 23.09.23

Aan:

Aan de Raad van State,

Afdeling Bestuursrechtspraak,

Postbus 20019,

2500 EA 's Gravenhage

RAAD VAN STATE INGEKOMEN	
26 SEP. 2023	
ZAAKNR.	
AAN:	123
BEHANDELD DD:	PAR:

Betreft:

Beroep tegen het besluit van het college van B & W en de Raad van de gemeente Noordenveld tot herontwikkeling van het bestemmingsplan Oude Velddijk 26, met kenmerk NL.IMRO.1699.2021BP103-vg01. Roden, 17 augustus 2023

Geachte Raad,

Bij besluit van 14 juni 2023, heeft de gemeenteraad van de gemeente Noordenveld het bestemmingsplan NL.IMRO.1699.2021BP103-vg01 herzien. In het kader van de voorbereiding van dit besluit heb ik op 27 maart 2023 mijn zienswijze kenbaar gemaakt.

Op 16 september 2023 zijn mijn dochter, vrouw en ikzelf ingeschreven in de gemeente [REDACTED]. We hebben een huis gekocht in het dorp [REDACTED]. Toch zijn mijn vrouw en ik nog steeds eigenaar van een huis in Peize aan het te ontwikkelende perceel Oude Velddijk 26. Daarmee zijn we nog steeds direct belanghebbende. Wij zijn eigenaar van het huis en perceel aan de Oude Velddijk [REDACTED]. Dit bevindt zich aangesloten en ten zuiden van het plangebied.

Omdat ik mij niet kan verenigen met het eerdergenoemde besluit van de gemeente Noordenveld, teken ik hierbij beroep aan.

Het gaat daarbij om de volgende beroepsgronden;

Allereerst wil ik benadrukken dat ik begrijp dat er behoefte is aan verandering en ontwikkeling op de betreffende locatie. Echter, de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan roept bij mij verschillende zorgen op.

De hoeveelheid mogelijke woonunits van 20 is naar mijn mening niet passend op dit kleine ingesloten perceel. Dit gaat ten koste van Rust Ruimte en Groen waar Peize qua kernwaarden om bekend staat en waarom mensen in Peize willen wonen. Dit zou beperkt moeten worden tot units op het voorste deel van het perceel met een beperkt aantal units dat opgaat in de omgeving.

In het ontwerpbestemmingsplan staat de mogelijkheid tot het bouwen van units tot 9m hoog. Dit samen met de ophoging van het perceel geeft een situatie waarbij de nieuw te bouwen huizen veel hoger kunnen zijn dan de omliggende bebouwing van net boven 6m. Dit is niet passend in de omgeving en zou wat mij betreft moeten worden gereduceerd tot de hoogte van de direct omliggende bebouwing.

De grote hoeveelheid bebouwing geeft ook de noodzaak tot parkeren. Hier zijn duidelijke landelijke richtlijnen voor. Wanneer die gehanteerd worden kan het tot 40 parkeerplaatsen komen. Dit is totaal onwenselijk en geeft een te hoge druk op de directe omgeving.

Er zijn grote twijfels in Peize met betrekking tot de grondwatersituatie. Dit is zeker ook het geval aan de Oude Velddijk. De Gemeente heeft hier zelf ook uitgebreide ervaring mee bij een ander pand aan de Oude Velddijk. Het ophogen van de beoogde perceel van gemiddeld 80 cm gaat niet helpen. Het is belangrijk dat wanneer de Gemeente deze plannen doorzet dat de Gemeente ook gerant gaat staan voor de negatieve gevolgen van een grondwater verandering. Alleen bouwen op het voorste deel van het perceel zou dit probleem zeer vereenvoudigen omdat daar slechts een zeer beperkte ophoging nodig is.

Daarnaast vraag ik mij af of er voldoende is gekeken naar alternatieve opties of locaties voor de beoogde ontwikkeling en of er goed is gekeken naar de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden.

Hoewel ik begrijpt dat de gemeente raad niet verplicht is om participatie toe te passen, vindt ik het vervelend dat er niet meer is geluisterd naar de input die door de werkgroep en door andere omwonenden is gegeven, ook vind ik dat daar niet voldoende terugkoppeling over is gegeven. Vaak zijn zaken afgedaan als "het mag", maar dan luister je niet naar de zorgen van de omwonenden.

Er is bijvoorbeeld geen inhoudelijke reactie gekomen van de gemeente raad op de petitie van omwonenden die vele malen is ondertekend. Ook heeft er geen inloopbijeenkomst plaatsgevonden waar de plannen besproken konden worden. Gewezen wordt naar de coronabeperkingen. Gelet op de lange ontwikkelfase van het plan was er voor en na corona nog voldoende tijd geweest om informatie in te winnen via het organiseren van een bijeenkomst. Dit had veel frustratie bij omwonenden kunnen wegnemen.

Op grond van het bovenstaande verzoek ik u het bestreden besluit te vernietigen. Tevens verzoek ik u de gemeente Noordenveld te gelasten de door mij gemaakte proceskosten te vergoeden..

Hoogachtend,

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]