

# Natuurlijk Wonen Veelerveen

24-04-2023

## Inleidend

Inwoners van Veelerveen zoeken naar nieuwe oplossingen om langer in het dorp te kunnen blijven. Zowel jong als oud zoekt hiertoe geschikte woningen. Vanuit het traject Zo Willen Wedde, Vriescheloo en Veelerveen (een door het NPG ondersteund initiatief) worden, in samenwerking met bewoners en vertegenwoordigers van het dorpshuis, kansen gezien voor realisatie van nieuwe woningen achter het dorpshuis. Realisatie van de woningen zou tevens een doorstroming op de lokale woningmarkt veroorzaken die kansen geeft om de huidige woningen van verhuizers fors te verduurzamen.

Natuurlijk Wonen Veelerveen bestaat uit 7 of 8 woningen op de locatie in het huidige bos- en struikgebied gelegen direct achter het dorpshuis in Veelerveen, ongeveer 6100 m<sup>2</sup>. De grens van het gebied loopt tot aan het voormalige productiebos, deze blijft volledig behouden. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op de traditionele lintbebouwing in het dorp, het versterkt daarmee het (cultuurhistorisch) karakter. De woningen worden in verschillende types opgeleverd, van kleiner tot groter. De woningen zijn geschikt voor een mix van doelgroepen: starters, jongeren, (jonge) gezinnen, oudere echtparen en alleenstaanden (jong en oud).

Belangrijk onderdeel van het plan is de relatie met het dorpshuis. Het dorpshuis heeft de ambitie om een terras aan de achterkant van het dorpshuis te realiseren, welke tevens dienst kan doen als buitentheater. Daarnaast wil men buitensporten mogelijk maken. Het is de wens om een natuurlijke en uitnodigende overgang te realiseren van de te realiseren dorpshuisfuncties in de buitenruimte naar de woningen middels een bloemenweide met ook fruitbomen.

De woonvorm is in de huidige fase nog flexibel wat betreft opzet (grootte woningen, aantallen woningen). De toekomstige bewoners starten een CPO project om tot realisatie van de woningen te komen. Zij geven gezamenlijk opdracht aan architect en aannemer, maar worden na realisatie formeel individueel eigenaar van een eigen woning en kavel. Drie woningen komen in het bezit van een of meerdere eigenaars met als doel de woning te verhuren.

In een op te richten VvE worden zaken geregeld rondom gezamenlijk beheer en onderhoud van de woningen, maar ook van de gemeenschappelijke tuinen. Er kunnen, buiten de reguliere VvE vergaderingen, commissies ontstaan van bewoners en omwonenden om bepaalde onderdelen op het terrein te organiseren (tuinen, activiteiten, etc.).

Doordat zowel de sociale als financiële waarde van de gemeenschappelijke delen relatief groot is, is de verwachting dat bij verkoop min of meer automatisch enkel kopers in beeld komen die heel bewust kiezen voor Natuurlijk Wonen Veelerveen. Dit is ook de ervaring bij voorbeeldprojecten elders in het land. Voor de zekerheid wordt wel een zelfbewoningsplicht opgenomen door de VvE, waardoor beleggers geen eigenaar van de woningen kunnen worden.

## Doelstelling

Het doel van het uitvoeren van dit eerste haalbaarheidsonderzoek is om vast te stellen op welke manier het realiseren van wonen, in combinatie met voorzieningen, haalbaar kan worden op de beoogde locatie Scheidingsweg 20, 9566 PL Veelerveen, het gebied achter het dorps huis (circa 6100 m<sup>2</sup>). En hoe de relatie is met de omgeving, specifiek ook met het dorps huis en de voorzieningen en activiteiten die vanuit daar aangeboden worden.

## Algemene kenmerken

- Scheidingsweg 20, 9566 PL Veelerveen
- 8 woningen, variërend tussen 80 en 110 m<sup>2</sup>. Drie woningen van 80m<sup>2</sup> in een rij (met dus 2 hoekwoningen) en vijf woningen van 110 m<sup>2</sup> vrijstaand.
- De vrijstaande woningen hebben een minimale afstand van 12 meter van gevel tot gevel.
- Alle woningen hebben een privé tuin ter beschikking welke bewoners met natuurlijke materialen ook mogen afscheiden voor privacy.
- De woningen zijn huurwoningen en koopwoningen in een prijsrange (incl. aanschaf grond) van €250.000 tot €350.000. De drie woningen van 80m<sup>2</sup> worden na realisatie verhuurd.
- Geen energierekening, energielabel A+++.
- Servicekosten voor beheer en onderhoud gezamenlijke ruimtes en tuinen €100,- per maand per woning.
- Alle woningen zijn bereikbaar met de auto voor laden & lossen. Voor parkeren wordt ruimte gerealiseerd via een nieuw aan te leggen semi verharde strook die ook wordt gebruikt voor activiteiten van het dorps huis. De singels worden gebruikt voor toegankelijkheid van het productiebos.
- Riolering en toegangswegen dienen aangelegd te worden conform ontwerp.
- Materiaalgebruik voor de wegen verdient aandacht met het oog op veiligheid.

## Architectuur

Een parkachtige sfeer met losstaande en een geschakelde rij, verspreid over het terrein, en veel aandacht voor groen en zoveel als mogelijk uitzicht op de horizon van Westerwolde is het uitgangspunt. Het wonen in dit gebied wordt vertaald naar 'wonen in de natuur' in plaats van een gesloten hofje. De woningen zijn gegroepeerd rond een gemeenschappelijke buitenruimte welke tevens verbonden is aan het dorps huis. Het gebied heeft een open karakter welke uitnodigt voor bewoners en omwonenden om te wandelen.

Wat betreft uitstraling spraken ecologische voorbeelden zoals het Aardenhuis project in Olst tot de verbeelding bij de ontwerpsessies. Gebruik van natuurlijke materialen als hout, stro en leem is daar toegepast en de vormgeving van de woningen is op zo'n manier georganiseerd dat volop gebruik gemaakt kan worden van natuurlijke energiebronnen. Het klimaat in de woningen is zeer aangenaam te noemen (natuurlijk koel in de zomer, warm in de winter).

Zowel bij de rijwoningen als de vrijstaande woningen is het mogelijk om een schuin dak te realiseren, waarbij ook extra kamers gerealiseerd kunnen worden op de verdieping. Alle natte cellen en minimaal één slaapkamer worden in alle woningen op de benedenverdieping gerealiseerd. De

woningen zijn allen geschikt voor meer-generatiewonen en ook rolstoeltoegankelijk. De woningen zijn door toekomstige eigenaren vrij in te delen naar behoefte in het verdere planproces.

### **Sociaal, voorzieningen**

De ligging van de woningen bij het dorpshuis biedt mogelijkheden voor gezamenlijk wonen met gebruik van voorzieningen. De activiteiten die vanuit het dorpshuis aangeboden worden, worden door belangstellenden als voordeel gezien. Hierdoor zijn cultuur, horeca, sport, het verenigingsleven en andere diensten om de hoek bereikbaar en beschikbaar. De mogelijkheid voor zorg- en dienstverlening is direct in de buurt aanwezig. Het dorpshuis kent verschillende plannen om ook aan de achterkant van het gebouw haar voorzieningen en diensten uit te breiden. Ideeën waar nu aan gedacht wordt zijn een beweegpark, sportveld, terras, amfitheater en een dorpspark met bloemenweides en fruitbomen. De ontwikkeling van de woonvorm en de ontwikkeling van nieuwe voorzieningen in het dorpshuis kunnen elkaar versterken. Wel vraagt dit om blijvende nauwe samenwerking en afstemming met elkaar. Ook in pandige voorzieningen als een logeerkamer, huiskamerfunctie

Het onderdeel zijn van het Natuurlijk Wonen en het leveren van een bijdrage aan de gemeenschap wordt nader besproken met (toekomstige) bewoners. Door gezamenlijk en onderling de aanpak te organiseren van beheer, onderhoud en het organiseren van activiteiten ontstaat cohesie en dit komt ten goede van de betaalbaarheid van het wonen in het bos-hofje. Hierdoor kunnen de servicekosten wellicht lager uitvallen dan nu gepresenteerd.

Belangrijk uitgangspunt is dat de woningen hoe dan ook eerst aangeboden dienen te worden aan de lokale inwoners, alvorens eventueel mensen van buiten de directe omgeving en regio in aanmerking kunnen komen voor het wonen in één van de woningen.

Het huidige plan wordt vanuit de kerngroep gepresenteerd in het voorjaar 2023 aan een grotere groep belangstellenden. Hiertoe worden dorpsbewoners uitgenodigd via verschillende communicatiekanalen (Zo Willen Wij Wonen, Kraante, Streekblad, Bellingwedder, etc.). Doel hiervan is om de belangstelling voor het Natuurlijk Wonen te toetsen. Vanuit de raadpleging voor de dorpsvisie en de rondgang met vragenlijsten begin 2022 blijkt een grote behoefte aan nieuwe type woningen met als doel om langer te kunnen blijven wonen in het dorp. Met de presentatie wil de kerngroep toetsen of dit nog steeds het geval is en of zij met het huidige ontwerp aansluit op de wensen van dorpsbewoners.

### **Juridische en procedurele toets gemeente**

Het huidige plan is besproken met de gemeente Westerwolde.

- Het beoogde ontwikkelgebied is (deels) aangemerkt als natuurgebied (NNN) bij de provincie. Dit is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Dit is niet onoverkomelijk, maar vraagt wel om een extra provinciale procedure en aanvraag van een ontheffing.
- De hoofdvraag is in hoeverre het project structuurversterkend is, daarover zijn twijfels bij de gemeente. Dit lijkt enkel goed te beargumenteren als de ontwikkeling van de woningen één-op-één

samen gaat met het ontwikkelen van het dorpshuis. Waarbij ook onderzocht dient te worden of en op welke manier het gemeentelijk vastgoed overgedragen kan worden en aan wie.

- Enkel een woonproject ziet men eerder op andere plekken in het dorp, bijvoorbeeld het Aardappelzetmeelfabriekterrein. De ontsluiting is daar heel eenvoudig te realiseren, dit is uitdagend in het dorpshuis-gebied.
- Het parkeren en de toegang/ontsluiting zal in de verdere uitwerking goed moeten worden omschreven. Het aanleggen van een nieuwe ontsluiting is wel goed te beargumenteren, maar eigenlijk alleen in combinatie met de door het dorpshuis gewenste plannen voor herinrichting van het dorpshuis en het terrein aan de achterzijde.
- Nieuwe woonontwikkelingen zijn verplicht eigen waterberging te organiseren. Het dringende advies vanuit de gemeente is om dit op te nemen in de verdere planuitwerking.
- Overdracht van (grond) eigendom van de gemeente vraagt om extra procedures, o.a. in relatie tot het Didam-Arrest. Daar heeft men vanuit de gemeente Westerwolde nog onvoldoende ervaring mee hoe dat op een goede manier te kunnen doen, men is (nog) risico mijdend op dit vlak.
- Een doorslaggevende motivering voor de gemeente om medewerking te kunnen geven aan de plannen is dat deze aantoonbaar worden omarmd door de bewoners uit de omgeving. In de nieuwe woonvisie waaraan wordt gewerkt zal op deze motivering nog meer nadruk komen te liggen.
- Meer levensloopbestendige en sociale huurwoningen in de gemeente zijn gewenst. Vooral de combinatie van de twee.
- Vanuit de gemeente is behoefte om in het bijzonder voor ouderen en starters meer aanbod te realiseren in de gemeente. Doorstroming van ouderen kan ook leiden tot meer aanbod voor starters, deze doorstromingsmogelijkheden zijn op dit moment heel beperkt.
- Vanuit het collegeprogramma is er extra ruimte om bijzondere woonvormen en bewonersinitiatieven mogelijk te maken, ook als dat niet volledig past binnen bijvoorbeeld de woonvisie.
- In het kader van 'bijzondere woonvorm' kan toevoeging van een sociaal convenant onder bewoners, en eventueel de omgeving, van extra waarde zijn.

### **Vervolg na afronding**

Na afronding van deze eerste haalbaarheidstoets is het doel dat er een geformaliseerd bewonersinitiatief ontstaat die gezamenlijk opdrachtgever/ontwikkelaar wordt voor het vervoltraject. Uiteraard enkel wanneer de resultaten van de toets hier aanleiding toe geven doordat ze op een optimale manier in de plannen worden verwerkt. Daartoe nu de terugkoppeling naar het dorpshuisbestuur, het aanpassen/aanvullen van het huidige plan/onderzoek en de presentatie aan belangstellenden als eindpunt van het huidige onderzoek.

Na deze stappen kan een verdere gemeentelijke procedure worden afgesproken. Met een eerste brede raming in de vorm van een stichtingskostenopzet als vertrekpunt voor de verdere uitwerking.



