

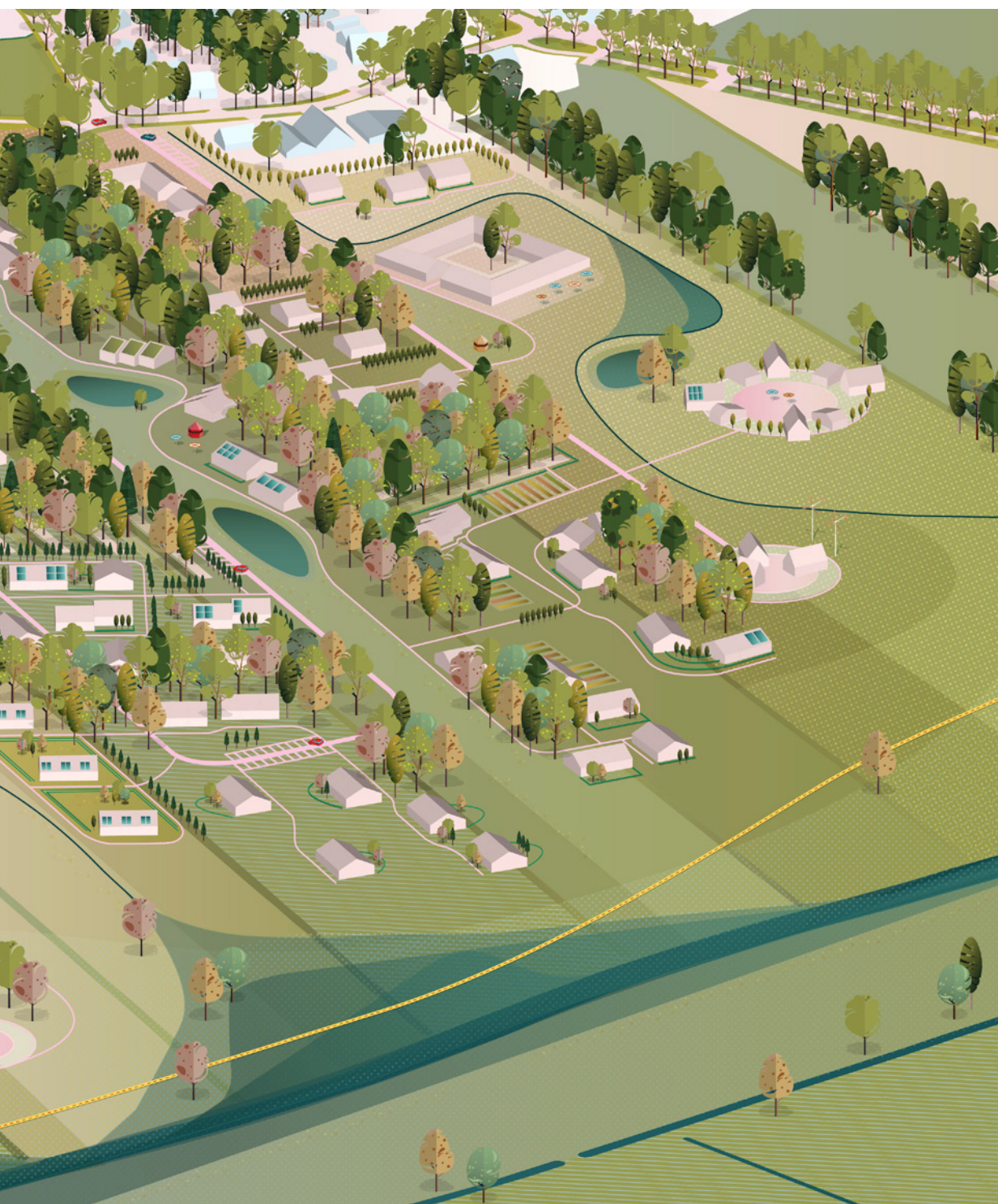
Gemeente Westerveld

Krasse Kernen



Bij woningbouw lijken we vooral over steden te praten. Terwijl het platteland juist meer en meer in trek is. Wat gebeurt er als een deel van de nationale woningbouwopgave een plek krijgt in het landelijk gebied?

In Krasse Kernen is onderzocht hoe innovatieve woonmilieus, met oog voor gebiedswaarden, bij kunnen dragen aan de vitaliteit en renaissance van het platteland. De Drentse gemeente Westerveld is hiervoor het onderzoeksgebied.



Betrokkenen:
NOHNIK architecture and
landscapes
Gemeente Westerveld

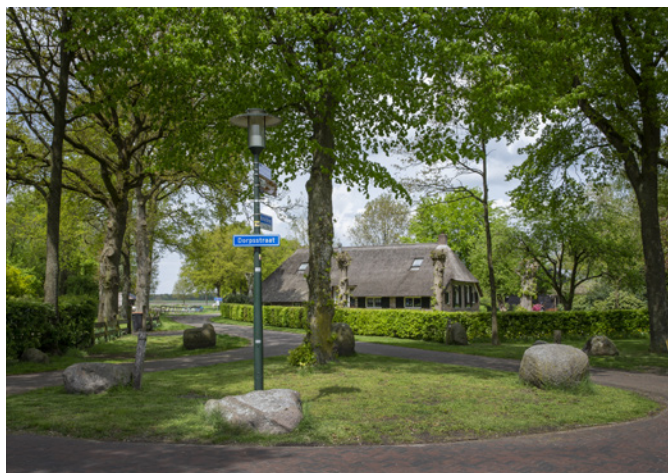


Analyse

Westerveld is rijk aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Dit is de basis voor een toekomstbestendige woningvoorraad die past bij de actuele en te verwachten demografische ontwikkelingen.

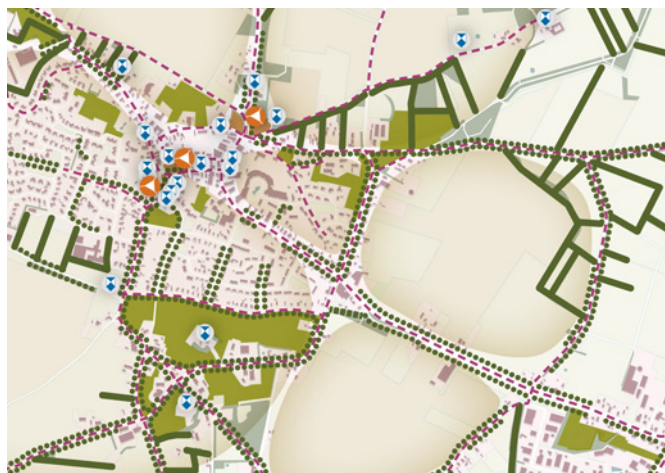
Waardevol landschap en erfgoed

Boven: Nationaal Park Dwingelderveld (beeld: pixabay / Alkemade), onder: dorpskern Uffelte (beeld: Adobe Stock /



Verdieping aan de hand van dorpspaspoorten

Inzicht in landschap, erfgoed, voorzieningenniveau, ruimtelijke restricties en ontwikkelkansen. Boven: fragment ruimtelijke kwaliteiten Diever, onder: fragment ruimtelijke restricties rond Havelte.



Achtergrond & vertrekpunt

De noordelijke provincies spraken begin 2021 af gezamenlijk 220.000 woningen extra te willen bouwen tot 2040, waarvan 45.000 in Drenthe. De opgave voor de gemeente Westerveld wordt geschat op zo'n 800 woningen tot 2030, een toename van 9% in het aantal woningen.

Alhoewel de komst van nieuwe woningen en inwoners de voorzieningen en leefbaarheid in de dorpen kunnen versterken, is het tegelijk de vraag hoe deze verdichting zich verhoudt tot de ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente, de dorpen en het landschap.

Inzichten

Aan de hand van een gebiedsanalyse en meerdere dorpspaspoorten zijn de kenmerken van de 26 kernen en het buitengebied inzichtelijk gemaakt. Het gebied is rijk aan ruimtelijke waarden, die de basis voor de woonkwaliteit vormen. Bewoners prijzen het groene karakter, de cultuurhistorie en natuurgebieden. Veel van die kwaliteiten zijn vastgelegd in beleid en vormen in meer of mindere mate restricties voor de groei en ontwikkeling van de dorpen. Dat maakt dat de ontwikkelruimte binnen de kernen op het eerste gezicht zeer beperkt lijkt.

Een andere belangrijke uitkomst van de analyse is de specifieke vraag achter de

woningbouwopgave. Deze wordt bepaald door demografie (vergrijzing, uitstroom van jongeren), behoeftes van specifieke doelgroepen in het gebied (starterswoningen, senioren), en de noodzaak van het stutten van het voorzieningenniveau in de grootste vier kernen om de leefbaarheid in de gemeente te garanderen.

Door middel van 8 uitgewerkte ruimtelijke recepten, toont de studie aan dat er binnen de beperkingen desondanks nog veel mogelijk is en waardevolle woonmilieus kunnen worden gerealiseerd. Waarbij het versterken van de gebiedswaarden uitgangspunt is en tegelijk aan de specifieke woningvraag kan worden voldaan.

Visie

Interpretatie opgave

De visie op het ontwikkelen van woonmilieus bestaat uit zes kernpunten. Hierin worden de centrale thema's uit de analyse met elkaar verbonden in een handelingsperspectief: landschap en erfgoed, demografie, sociale cohesie, voorzieningen, woningvoorraad en vitaliteit buitengebied. Deze kernpunten worden in elk van de recepten ruimtelijk uitgewerkt. Om sturing te geven aan welke recepten voor dit gebied relevant zijn om uit te werken, is een kapstok gemaakt op basis van de grootste drijvende krachten in de woningbouwopgave in Westerveld.

Aanvliegroute

Deze drijvende krachten zijn de mate van aanwezigheid van ruimtelijke restricties enerzijds en anderzijds het voorzieningen niveau. Wanneer beide tegen elkaar worden afgezet ontstaat een spectrum van recepten voor woonmilieus. Deze variëren van grootschalige uitbreiding (L-M) tot kleinere ingrepen zoals transformatie en verdichting (S-XS). Door deze te koppelen aan demografische ontwikkelingen en de gebiedswaarden, ontstaan plekspecifieke uitwerkingen die passen bij de woonvraag zoals die in de gemeente speelt.

1. Zet in op een meer divers woningaanbod in locatie, schaal en woningtype.



2. Zet de woningbouwopgave in om het voorzieningenniveau te stutten, maak een logische koppeling met de locatie van nieuwe woningen.



3. Versterk en koester landschappelijke en cultuurhistorische waarden, integreer ze in bebouwd gebied, voorkom dat dorp en ommeland rug-aan-rug staan.



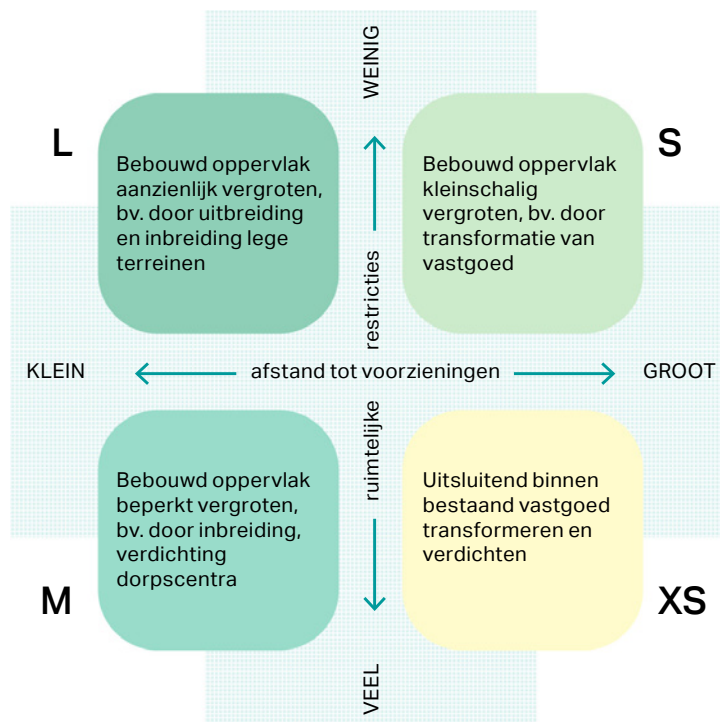
4. Koppel de woningbouwopgave aan de transformatieopgave en vitaliteit van het buitengebied.



5. Neem opgaven als klimaat, energie, biodiversiteit en mobiliteit mee zodat de leefomgeving toekomstbestendig wordt, met een hoge ruimtelijke kwaliteit.



6. Ontwikkel nieuwe woonmilieus in samenhang met bestaande dorpen en erven. Zorg voor verbinding en ondersteun de sociale cohesie.



Kansen voor de kernen
Deze kapstok vormt de basis voor categorisering van recepten voor woonmilieus die verschillen in plek, dichtheid en ruimtelijke uitwerking. Afhankelijk van ligging, schaal, afstand tot voorzieningen en aanwezigheid ruimtelijke restricties.

Uitwerking

De uitgewerkte recepten voor woonmilieus variëren van nieuwe dorpsranden tot inbreiding op (bedrijfs) terreinen en binnendorpelijk verdichten, tot de kleinere schaal van optoppen en transformeren van gebouwen en het splitsen van woningen. Elk recept toont hoe de woningbouwopgave gekoppeld kan worden aan de plek, ruimtelijke kwaliteit en visie.

De recepten zijn bedoeld om bij te dragen aan het debat over woningbouw in relatie tot ruimtelijke kwaliteit.



Categorie L

Uitbreiding en nieuwe dorpsranden, verweven met landschappelijke kwaliteiten



Categorie M

Binnendorpelijk verdichten en transformeren met kwaliteit



Categorie M

Binnendorpelijk verdichten door optopping en functiemix



Categorie S

Meergeneratie-linten en erven in een vitaal buitengebied



Categorie XS

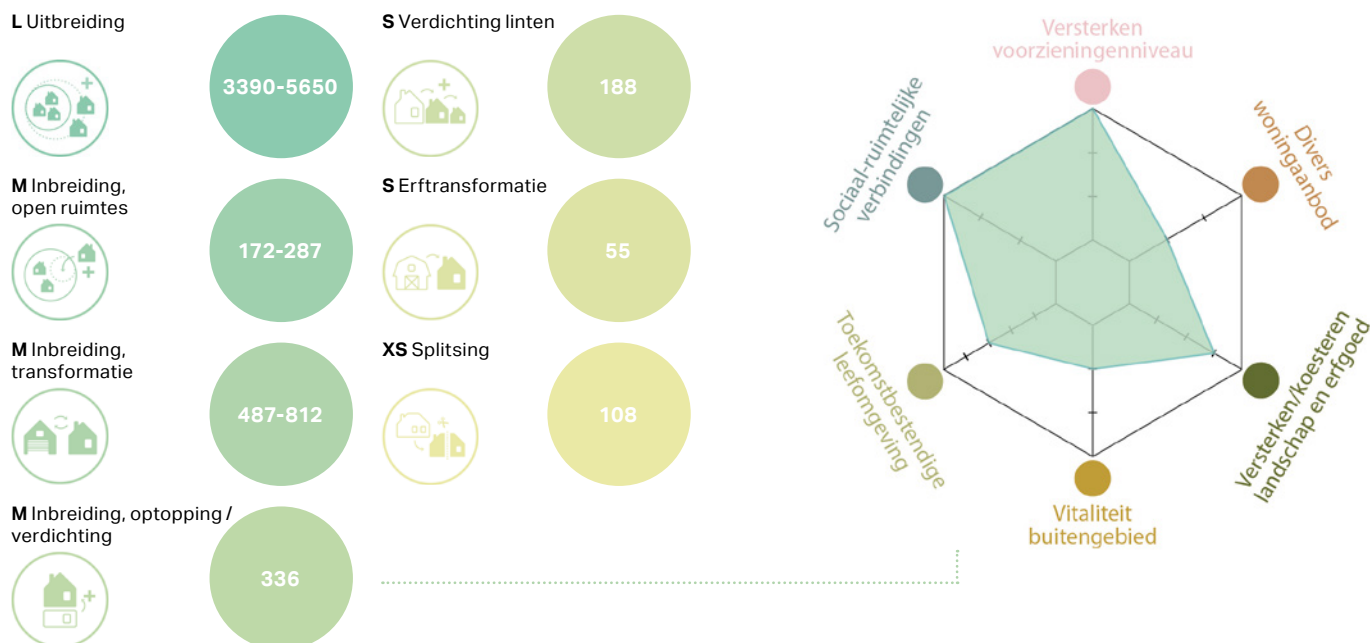
Transformeren en splitsen in bestaand vastgoed



What's next?

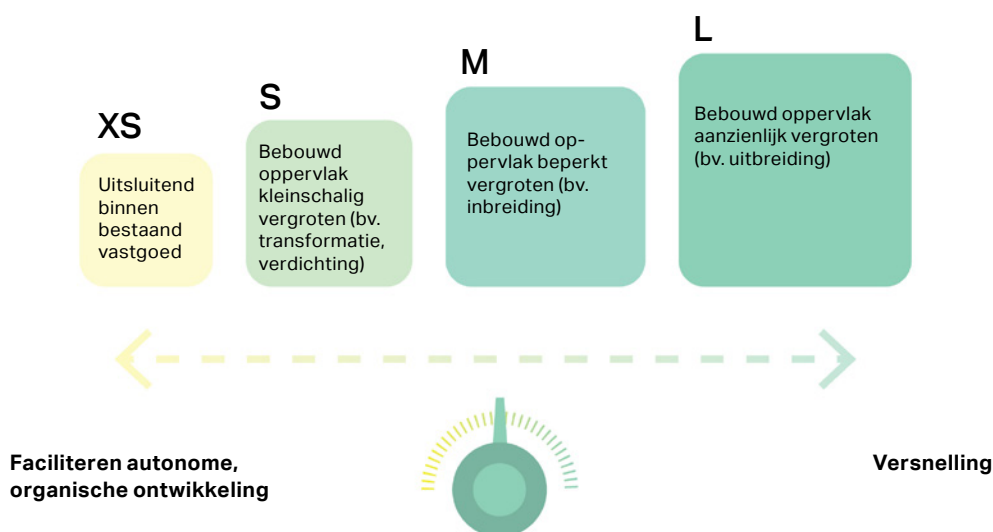
Recepten in perspectief

De recepten zijn o.b.v. kengetallen doorgerekend en beoordeeld op haalbaarheid. Onderstaand overzicht geeft een indruk van de potenties in woningaantallen per recept (links), en hoe de recepten scoren op de kernpunten van de visie (rechts). Dit overzicht geeft handvatten om beleidskeuzes op te baseren: waar en op welke manier kan er in Westerveld worden gebouwd met een goede ruimtelijke kwaliteit?



Keuzemenu

Zowel met grootschalige als kleinschalige recepten kan een stevige bijdrage worden geleverd aan de woningbouwopgave. Op basis van het keuzemenu van recepten kan een langetermijnvisie worden ontwikkeld voor woningbouw.



Volgende stappen en aanbevelingen

De recepten laten zien hoe de woningbouwopgave ingezet kan worden om verder te bouwen aan de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied. Door het landschap te versterken, circulair en klimaatadaptief te bouwen, bestaande structuren en gebouwen een nieuw leven in te blazen en maximaal te gaan voor diversiteit wonen en landschap. De ingrediënten uit de recepten vormen daarmee concrete aanknopingspunten om de woningbouwopgave

verder in te kleuren. Door niet de getallen als vertrekpunt te nemen, maar het gebied zelf en haar inwoners. Daardoor kan een maximale diversiteit aan kwalitatieve woonmilieus worden bereikt, gekoppeld aan schaal, plek, woonvorm en ruimtelijke kwaliteit.

De studie biedt daarmee concrete keuzemogelijkheden en aanknopingspunten om beleidskeuzes te maken en de gemeentelijke Woonvisie te actualiseren.