

Geachte leden en donateurs,

Voor u ligt een dubbelnummer van de Nieuwsbrief van jaargang 9, 2015. Het afgelopen jaar stond vooral in het teken van wachten. Wachten op de plannen HOV, wachten op het onderzoek van Bureau Companen, wachten op de nieuwe structuurvisie. Weinig nieuws was er dus te melden in de afgelopen maanden. In deze Nieuwsbrief vindt u onder meer een verslag van het woononderzoek door Bureau Companen. Ook kunt u zien dat wij dit jaar weer werden gesponsord door onze huisbankier, de Rabobank.

Het kan verkeren! Woningmarkt Onderzoek Companen 2015

Het is nog maar 8 jaar geleden, in de zomervakantie 2007, dat uiteindelijk met prachtige plaatjes de bevolking van Noordenveld werd geconfronteerd met de grenzeloze ambities van de Regio Groningen-Assen via een ontwerp-structuurvisie. Er zouden meer dan 7000 woningen nodig zijn om de woningbehoefte in onze regio op te vangen. Voor Nietap/Terheijl betekende het een verstedelijking met circa 800 woningen terwijl in Roden aan de westkant (Nieuw-Roden), zuidkant en zuidoostkant nog eens 3.250 woningen noodzakelijk waren en verder nog woningen in Leek, Peize, Norg.

Een dubieus voorspelde verkeerstoename was het zogenaamde bewijs voor de noodzaak van een noordelijke provinciale weg vanaf de A7 via Oostindië, het wijkengebied en Terheijl/Vijfde Verloting richting Vasalis bij de Maatlanden. Het tegendeel is inmiddels allang aangetoond en de weg lijkt van de baan. De Maatlanden zou voorts over de hockey- en sportvelden naar het zuiden worden doorgetrokken ter ontsluiting van de zuidelijke bebouwingsuitbreiding tot vlakbij Roderesch. De tekeningen voor de wegen lagen al klaar.

Door de oprichting van de Vereniging Groen Noordenveld werd dit fors aan de kaak gesteld en dit leidde in een paar weken tijd tot meer dan 2.200 zienswijzen en bezwaren en 700 betalende leden. Er kwam massaal verzet.

Onze Vereniging nodigde prominente gasten uit, deskundig op het gebied van demografische ontwikkelingen, zoals professor Derks en hoogleraar Van Wissen van de RUG, die al in 2008 tot de conclusie kwamen dat de argumenten niet klopten.

Ook Johan Kasper, medebestuurder en expert op het gebied van demografie, gaf vele malen al aan dat de CBS cijfers werden gemanipuleerd en meer wensdenken dan feiten bevatte. Desondanks ging de gemeente door met grondaankopen, investeerde miljoenen en stelde eind 2009 de structuurvisie vast

De crisis wordt nu vaak gebruikt als boosdoener, maar de crisis heeft er alleen voor gezorgd dat we in versneld tempo werden geconfronteerd met de feiten tegenover de grenzeloze ambities van bestuurders van 12 gemeenten, inclusief Noordenveld. Misschien is de crisis van de economie en woningmarkt wel een grote zegen geweest. Was die er niet geweest dan waren de gevolgen wellicht nog veel dramatischer geweest.

Inmiddels is iedereen in de noordelijke provincies er wel van overtuigd dat alle gemeenten in meer of mindere mate te maken krijgen met demografische krimp en trends. Niet voor niets is onlangs zelfs een bijzonder hoogleraar bevolkingsdaling en leefbaarheid benoemd aan de RUG.

Sinds 2011 zijn al een paar kleine deelonderzoeken naar woningbehoefte verricht waarvan allemaal dezelfde trenduitkomsten worden geconstateerd. Deze zijn min of meer onder tafel geschoven omdat ze steeds maar weer het ongelijk van de Regiovisie onderstreepten. Het heeft tot 2015 moeten duren voordat een groot onafhankelijk nieuw woningmarktonderzoek door Bureau Companen is verricht. Deze nieuwsbrief geeft u daarover informatie.

De belangrijkste conclusies van dit woningmarktonderzoek voor Noordenveld zijn dat de bevolking nauwelijks meer zal groeien en na 2025 zelfs zal afnemen. De trek naar de steden is vooral groot van de groep 15 tot 24 jarigen als gevolg van trend en werkgelegenheid.

De demografische trends zijn zodanig dat vooral door gezinsverdunding (steeds meer 1 en 2 persoons huishoudens door vergrijzing, scheiding, minder kinderen) de woningbehoefte tot 2025 nog enigszins groeit. Immers minder mensen per woning betekent meer woningen voor hetzelfde aantal. Voor de gehele gemeente geldt een zeer sterke vergrijzing (toename van het aantal 55 plus en 74 plus). Deze groeit van nu circa 30% naar meer dan 50% in 2025.

Voor een deel wordt de vergrijzing en trek naar de stad Groningen gecompenseerd door gezinnen met kinderen (de groep 25 tot 49 jaar) die naar verloop van tijd terugkomen. Maar dit kan de vergrijzing en verlies aan inwoners slechts ten dele goedmaken. En vooral de op korte afstand van de stad Groningen gelegen kernen zullen van deze compensatie door (terugkomende) inwoners (gezinnen met kinderen) profiteren. Voor Noordenveld is dat met name de kern Peize die op gemakkelijke fietsafstand van Groningen ligt. Roden kan hier nog enigszins van profiteren maar verder weg gelegen kernen als Norg nauwelijks. Ondanks de aantrekkelijkheid kan deze instroom de uitstroom en vergrijzing van geheel Noordenveld niet compenseren. Na 2025 zal krimp optreden.

Dat betekent dat in een gemiddeld trendscenario nog maximaal voor 70 tot 90 nieuwbouwwoningen per jaar tot 2025 behoefte bestaat voor de gehele gemeente Noordenveld. Inbreiding en verandering van woningtypen staat daarbij voorop. En dat zelfs na al 5 jaar van zeer beperkte bouw.

Kortom, de prognoses zijn identiek aan de cijfers die de Vereniging en deskundigen in 2008 op basis van het CBS voorspelden. Een groei van

circa 700 tot 900 woningen voor de gehele gemeente tot 2025/2030 was meer dan genoeg. En dan vooral ook omdat behoefte bestaat aan een ander type woning dat zich meer richt op 1 en 2 persoons huishoudens en de zeer sterk vergrijzende bevolking.

Dit is precies ook het dilemma van de woningcorporaties. Ondanks de korte termijnvraag door gezinsverdunding en instroom zal deze binnen 10 jaar veel minder zijn. Toevoeging van woningen doe je echter voor een veel langere looptijd. In zijn algemeenheid stellen de corporaties dan ook dat de sociale huurwoningvoorraad qua aantal op voldoende peil is. Heel iets anders is of de bestaande voorraad wel voldoet aan de kwalitatieve vraag. Immers de behoefte voor 1 en 2 persoons huishoudens groeit en ook de categorie huurders die qua inkomen net boven de eis voor sociale huur uitkomen en geen hypotheek kunnen of willen krijgen voor een koopwoning, staat op dit moment in de kou. Daarnaast kun je de vraag stellen of ouderen alleen maar in een appartement willen wonen. Veel 50 plusers zijn nog jaren zeer actief (moeten zelfs tot 67 jaar werken), willen wel kleiner wonen maar niet in een appartement met een balkon voor twee stoelen. Betaalbare vrije sectorhuur en patio-achtige grondgebonden concepten zijn vrijwel niet voorhanden.

Het onderkennen en loslaten van het groeidenken en veel meer inzetten op het behouden van wat je hebt (een prachtige en aantrekkelijke woonomgeving), bevorderen van voorzieningen en leefbaarheid en daar tijd, geld en energie en nieuw innovatief denken tegenover stellen is absoluut noodzakelijk. Noordenveld zal geen smakken geld meer verdienen aan grondverkoop uit groei maar zal alle zeilen moeten bijzetten om de kwaliteit van wonen op peil te houden. Gelukkig verkeren we niet in een positie als Noord Friesland, Noord en Oost Groningen en Zuidoost Drenthe. Noordenveld blijft onder de rook van Groningen en Assen, vooral om zijn aantrekkelijke natuurlijke woonomgeving, nog redelijk aantrekkelijk. Daar moeten we zuinig op zijn en onze aantrekkelijkheid koesteren.

Wij blijven voorstander van regionale samenwerking. Het natuurgebied de Onlanden is prachtig ingericht, in het centrum van Roden zal hopelijk de Albertsbaan binnenkort worden opgeknapt, een transferium Hoogkerk is aangelegd, beekdalen zijn hersteld, recreatieve routes zijn aangelegd en Noordenveld heeft compensatiegeld gekregen voor de miljoenenverliezen op grondaankopen. De Vereniging Groen Noorden-

veld probeert voor u met een deskundige achterban tijdig ontwikkelingen te onderkennen en u te informeren waarna u zelf uw oordeel kunt vormen.

Vinger aan de pols

Op dit moment zijn er een aantal zaken die we in de gaten houden:

- Verdere plannen HOV
- Onderzoek naar effecten gasopslag NAM
- Plannen m.b.t. woningbouw
- Trekschuit Terheijl
- Nieuwe structuurvisie

Verdere plannen HOV

Binnenkort zal worden gestart met het aanpassen van de kruisingen op het Julianaplein en bij de Bibliotheek. De centrumhalte zal worden verlegd.

De variant die is gekozen voor de eindhalte van lijn 4, is de Kastelenlaan. Totale kosten worden geraamd op ruim 3,3 miljoen euro.

Op de website van de gemeente Noordenveld kunt u hierover meer informatie vinden.

[https://www.gemeentenoordenveld.nl/wonen_en_leven/verkeer_en_vervoer/openbaar_vervoer/dossier_studie_hoogwaardig_openbaar_vervoer_\(hov\)](https://www.gemeentenoordenveld.nl/wonen_en_leven/verkeer_en_vervoer/openbaar_vervoer/dossier_studie_hoogwaardig_openbaar_vervoer_(hov))

Onderzoek naar effecten gasopslag NAM

In de omgeving van Langelo, Roderesch, Alteveer, Steenberg en Nieuw-Roden zijn in de laatste paar jaren steeds meer inwoners die melding maken van recente scheuren in muren van woningen en bijgebouwen. Grote vraag is wat de mogelijke oorzaken daarvan kunnen zijn. Door inwoners uit het gebied wordt ook met een scheef oog gekeken naar de werkzaamheden van de NAM in Langelo. Sinds eind jaren '90 exploiteert de NAM daar een ondergrondse gasopslag.

In de afgelopen jaren is de opslagcapaciteit fors uitgebreid. Daarvoor zijn intensieve werkzaamheden verricht (boren en uitbreiden opslagcapaciteit). De gasopslag vindt plaats op enkele kilometers diepte, waarbij gas onder enorme druk in de opslagruimtes wordt geperst. Daarboven zitten diverse lagen (o.a. zout) die alles goed afsluiten. Het gasveld van de NAM strekt zich ondergronds uit over een zeer groot gebied van Norg en Langelo, onder Steenberg door tot ver in het Steenbergerveld en grenzend tot aan Nieuw-Roden.

In de zomermaanden wordt het veld volgepompt en in de wintermaanden wordt het gas gebruikt. Het schijnt dat de bodem enkele centimeters omhoog en omlaag gaat al naar gelang het veld wordt volgepompt of weer wordt leeggehaald. De recente uitbreiding van de opslagcapaciteit heeft tot gevolg dat het gasveld groter is geworden en dat het gas onder nog grotere druk in het veld wordt opgeslagen. De vraag is in hoeverre dat gevolgen heeft voor de omgeving en voor gebouwen in de omgeving.

Er is intussen bij ruim 30 inwoners in het gebied door Arcadis onderzoek gedaan naar de scheuren in de woningen in opdracht van de NAM. Daarbij is gekeken naar de mogelijke effecten van de NAM gasopslag, maar ook naar (veranderingen in) de waterhuishouding in het gebied en mogelijke effecten van zwaar verkeer (vrachtwagens/landbouwvoertuigen). De voorlopige conclusies van de onderzoeken zijn dat de opgetreden schade aan woningen niet van de NAM komt en ook niet aan de waterhuishouding toe te schrijven is. Belangrijkste oorzaken zouden zijn: onvoldoende deugdelijke constructie van woningen, zetting van nieuwbouw en verbouw en verhinderde vervorming.

De rapporten vertonen opvallende overeenkomsten met de eerder gedane onderzoeken in Groningen. Ook daar werd de schade in vrijwel alle gevallen in eerste instantie toegeschreven aan onvolkomenheden/gebreken op woning/gebouwniveau. Uiteraard zijn de bewoners niet echt tevreden met de uitkomsten van het onderzoek en hebben ze de nodige twijfels inzake de objectiviteit van de Arcadisonderzoekers die door de NAM betaald worden. Waarom ontstaan er zoveel scheuren in de laatste paar jaren, terwijl veel gebouwen al vele decennia tot soms zelfs 100 jaar in het gebied staan en in het verleden geen noemenswaardige scheuren vertoonden. Daarop geeft het onderzoek geen antwoord.

De Vereniging Groen Noordenveld volgt de ontwikkelingen op de voet en wij zullen u op de hoogte houden. Op de website <http://feitenencijfers.namplatform.nl/geokaart> kunt u de ligging van het veld zien en kunt u uw postcode invullen om te zien of u op het veld woont. Wordt vervolgd.

Plannen m.b.t. woningbouw

Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken. Dit heeft een wijziging van lokale verhoudingen tot gevolg in de driehoek gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

De Woningwet regelt een groot aantal zaken rond samenwerking tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties. Samenwerking en gelijkwaardigheid zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.

In de komende maanden zullen op basis van het door de gemeente vast te stellen volkshuisvestingsbeleid door de woningcorporaties plannen m.b.t. woningbouw worden voorgelegd aan huurdersbelangenverenigingen en de gemeente.

Trekschuit Terheijl

De gemeente organiseert in samenspraak met de Buurtschap en Natuurschoon op 25 januari een werksessie waar diverse projectwensen uit het gehele gebied Terheijl aan de orde kunnen komen.

Nieuwe structuurvisie

Naar verwachting zal in 2016 de nieuwe structuurvisie gestalte gaan krijgen. We houden de voortgang daarvan nauwlettend in de gaten en houden u op de hoogte van belangrijke zaken.

Sponsoring Rabobank 2015

De Rabobank Noordenveld West Groningen heeft besloten de Vereniging Groen Noordenveld wederom te sponsoren met een bedrag van € 400 voor 2015. Hiervoor onze hartelijke dank.

Zie ook:

www.groennoordenveld.nl



Rabobank

Contributie 2016

De contributie voor 2016 bedraagt wederom € 5,- per lid. Leden die de contributie voor dit jaar hebben betaald, ontvangen een bewijs van lidmaatschap.

Leden die in 2014 en 2015 nog geen contributie hebben betaald, ontvangen een betalingsherinnering met daarbij het vriendelijke verzoek ook de contributie voor 2016 meteen te voldoen (wederom € 5,00).

Ons IBAN rekeningnummer is:

NL78 RABO0355 8834 06

Onze vereniging is een fiscale ANBI (algemeen nut beogende instelling) en een eventueel hogere bijdrage is daarom binnen de daarvoor geldende fiscale regelingen aftrekbaar van uw inkomen.

Zie ook: www.groennoordenveld.nl



COLOFON

Redactie-adres: De Klencke 32, 9301 SZ RODEN
Telefoon: 050-5016429.

Bankrekening: NL78RABO0355 8834 06 t.n.v.
Groen Noordenveld - KvK Meppel nr. 04087156

De redactie wordt gevormd door het bestuur van de Vereniging Groen Noordenveld.

Kopij voor het volgende nummer kunt u aanleveren op het redactie-adres of mailen naar groennoordenveld@home.nl

M.i.v. 2012 heeft de Vereniging de ANBI-status

