
GEMEENTE WINSUM

WINSUM-OOST, WONINGMARKTVERKENNING

(VASTGESTELD)

Status: Vastgesteld
Datum: 11 april 2017



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

WINSUM-OOST, WONINGMARKTVERKENNING

CODE 147701 / 11-04-17

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding en doel	1
1. 2. Leeswijzer	1
2. BELEIDSKADER	2
2. 1. Rijksbeleid	2
2. 2. Provinciaal beleid	2
2. 3. Gemeentelijk beleid	4
2. 4. Gebiedsvisie Winsum-Oost	5
2. 5. Winsum-Oost	6
3. WONINGMARKTONTWIKKELINGEN	7
3. 1. Algemeen	7
3. 2. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling	8
3. 3. Woningmarktontwikkelingen	11
3. 4. Aardbevingsproblematiek	12
4. ONTWIKKELINGEN AAN DE VRAAGZIJDE	13
4. 1. Prognoses inwoners en huishoudens	13
4. 2. Vertaling kwantitatieve vraag naar situatie Winsum	14
4. 3. Kwalitatieve vraag en doelgroepen	16
5. VERGELIJKING AANBOD	18
5. 1. Aanbod in een veranderende markt	18
5. 2. Verdeling	18
5. 3. Winsum-Oost, kwantitatief	18
5. 4. Toets aan Ladder Duurzame Verstedelijking	19
6. PROGRAMMATISCHE VERTALING	23
6. 1. Gefaseerde ontwikkelingsmogelijkheden	23
6. 2. Flexibele invulling	24
7. CONCLUSIES	25

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding en doel

De gemeente Winsum ontwikkelt een nieuw bestemmingsplan voor Winsum-Oost. Voor een ruimer gebied is een gebiedsvisie opgesteld, evenals een voorontwerp voor een nieuw bestemmingsplan voor de locatie zelf. Dit gebied is al veel langer opgenomen in uitbreidingsplannen voor Winsum, maar tot dusver niet in ontwikkeling genomen. Door de situatie op de woningmarkt en de bescheidener verwachtingen voor de toekomst, wordt nu ingezet op een aanmerkelijk beperktere ontwikkeling dan een aantal jaren geleden.

Daarvoor is een woningmarktverkenning gedaan, die nu voor u ligt. Deze woningmarktverkenning dient mede ter onderbouwing van het bestemmingsplan Winsum-Oost.

1. 2. Leeswijzer

In deze woningmarktverkenning wordt na deze inleiding (hoofdstuk 1) ingegaan op de volgende onderwerpen:

- het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid als kader voor dit bestemmingsplan (hoofdstuk 2);
- een kenschets van relevante woningmarktontwikkelingen (hoofdstuk 3);
- een analyse van de vraagsituatie (hoofdstuk 4);
- een beschrijving van de aanbodsituatie (hoofdstuk 5);
- een programmatische vertaling en de plaats van de locatie Winsum-Oost daarbinnen (hoofdstuk 6);
- de relevante conclusies voor het bestemmingsplan (hoofdstuk 7).

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijksbeleid

Met de ontwikkeling van Winsum-Oost zijn geen directe rijksbelangen aan de orde. Wel is van belang te wijzen op artikel 3.1.6. van het *Besluit ruimtelijke ordening* en de daarin sinds 1 oktober 2012 opgenomen ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’: in dat kader moet eerst gekeken worden naar intensivering, revitalisering en herstructurering van bestaand bebouwd gebied, voordat nieuwe stedelijke bestemmingen worden ontwikkeld.

Daarbij moet de actuele behoefte worden afgewogen (ook regionaal) en vervolgens moet worden nagegaan of en in hoeverre deze binnenstedelijk een plaats kan worden geboden. Als dat niet kan, komt een nieuwe locatie aan de orde. Op deze stappen wordt in hoofdstuk 5.4. ingegaan.

2. 2. Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) dat opgesteld is voor de periode 2009-2015, met een doorkijk naar 2020.

Op de kaart van het Provinciaal Omgevingsplan is al rekening gehouden met de ontwikkeling van Winsum-Oost. Ook is het gebied ten noorden van het Winsumerdiep nog als ‘zoekgebied woningbouw’ aangegeven en is een reservering gedaan voor de omlegging van de N361. Beide laatste ontwikkelingen, zijn – hoewel nog deel uitmakend van het POP – nu niet meer actueel.

Naast het POP heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 de beschikking over een vastgestelde *Omgevingsverordening*. De omgevingsverordening is nauw verbonden met het nieuwe POP. Het POP bevat de doelstellingen van het provinciale beleid. Voor de realisering van die doelstellingen zijn instrumenten nodig. De Omgevingsverordening is één van die instrumenten. De regels uit de Omgevingsverordening sluiten nauw aan bij het POP. De verordening kan dan ook niet gelezen worden zonder raadpleging daarvan: het POP geeft de artikelen van de Omgevingsverordening hun betekenis en reikwijdte.

In de verordening¹ van september 2014 is opgenomen dat alle gemeenten per 1/1/2016² moeten beschikken over een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de provincie en met de regio waar de gemeente deel van uit maakt. Bij het ontbreken van zo’n regionaal samenwerkingsverband geldt een afstemming met de Groninger buurgemeenten.

¹) Deze herziening werd op 24 september 2014 door Provinciale Staten vastgesteld

²) Deze datum is met de gewijzigde verordening met een jaar verlengd.

Artikel 4.7. van de Verordening luidt als volgt:

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie:
 - a. waarover overeenstemming is bereikt met de regio waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, dan wel - bij het ontbreken van een dergelijk regionaal samenwerkingsverband - met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, en
 - b. waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd.
2. In het geval dat schriftelijk is onderbouwd dat in redelijkheid geen overeenstemming kon worden bereikt met de regio waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, dan wel - bij het ontbreken van een dergelijk regionaal samenwerkingsverband - met één of meer Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, treedt de instemming van Gedeputeerde Staten in de plaats van de verplichte overeenstemming als bedoeld in het eerste lid.

In de Verordening wordt verder nog aangegeven dat bedrijfswoningen, functiewijziging van bedrijfswoningen in het buitengebied naar één woning, evenals nieuwbouw voor ouderen en gehandicapten ter vervanging van niet-zelfstandige woonruimte niet onder het bepaalde van lid 1 vallen.

De gemeente Winsum hoort tot de regio Groningen-Assen. Net als andere gemeenten in de regio, werkt de gemeente Winsum met zogenaamde planningslijsten nieuwbouw. Deze worden door de provincie voorlopig beschouwd als een gemeentelijke woonvisie.

De gemeente Winsum beschikt inmiddels over een eigen woonvisie, de *Woonvisie Winsum, Winsum heeft het!* van 2014. In lijn van de Verordening is de woonvisie Winsum in regionaal verband afgestemd (regio Groningen-Assen). Verder heeft de aangrenzende gemeente De Marne geen opmerkingen gemaakt³.

Regionale afstemming heeft dan ook plaatsvonden.

De inzet van de provincie Groningen is om eventuele nieuwe woningbouwafspraken binnen de regio Groningen-Assen te zien als een optelsom van gemeentelijke woonvisies, althans in kwantitatieve zin.

De provincie merkt verder op dat in de planningslijsten van de regio nog aandacht ontbreekt voor herstructurering van de bestaande woongebieden. Ook zijn de lijsten niet gebaseerd op een recente analyse van de ontwikkeling van de bevolking, de huishoudensontwikkeling en de woningmarkt. In een toekomstige herijking in de regio moet daaraan aandacht worden besteed⁴.

Verder wijst de provincie erop dat ingeval van nieuwe uitbreidingsplannen voldaan dient te worden aan de "ladder voor duurzame verstedelijking".

Het bestemmingsplan Winsum-Oost en deze woningmarktverkenning onderbouwen deze zaken.

³) Andere aangrenzende gemeenten (Bedum en Zuidhorn) zijn betrokken in de regio Groningen-Assen.

⁴) Binnen de regio Groningen-Assen wordt een nieuw woningmarktonderzoek opgesteld (2015).

2. 3. Gemeentelijk beleid

Regionaal Woonbeleid regio Groningen-Assen

De gemeente Winsum neemt deel aan het overleg met betrekking tot het regionaal woonbeleid in de regio Groningen-Assen. In dat kader worden hoofdlijnen van beleid opgesteld en gezorgd voor onderlinge afstemming.

In 2012 is voor de thema's wonen en bedrijventerrein het "Regionaal instemmingsmodel Wonen en Bedrijventerreinen" opgesteld (20-12-2012). Doel is om met de afspraken de regionale kwaliteitsdoelen te realiseren en balans aan te brengen in aanbod van wonen en bedrijventerreinen.

Daarbij is overwogen dat de afgelopen jaren de verkoop van woningen fors is teruggelopen en dat geen herstel naar het oude volumeniveau wordt verwacht. De regionale afspraken komen tot uitdrukking in een zogenaamd regionaal instemmingsmodel waarvoor planningslijsten voor wonen zijn opgesteld.

Binnen dit model zijn de gemeenten vrij om de programmering uit te werken. Bij volumeafwijkingen naar boven is instemming van de Regio Groningen-Assen nodig. Daarmee wordt beoogd om het ontwikkelingstempo van plannen op elkaar af te stemmen. Niet alleen bij deze volumeafwijkingen, ook bij plannen voor vervanging/renovatie bestaat de afspraak voor regionale afstemming.

In de regionale planningslijsten wordt voor Winsum rekening gehouden met een netto toename van de woningvoorraad van gemiddeld 21 woningen per jaar, ofwel circa 400 woningen voor de periode 2012-2030. Gezien de huidige bekende locaties betekent dit dat Winsum-Oost voor een deel wordt doorgeschoven na 2030, zeker het deel ten oosten van de Potmaar.

Woonvisie Winsum (2014)

Het huidige woonbeleid van de gemeente is opgenomen in de *Woonvisie Winsum*⁵, door de gemeenteraad vastgesteld in januari 2014. In de woonvisie wordt ingegaan op de te verwachten woningbehoefte, op het beleid voor de doelgroepen en daarnaast op het voorzieningenniveau en de wijze waarop de leefbaarheid in de verschillende kernen op peil kan worden gehouden.

Belangrijke speerpunten in de *Woonvisie Winsum* zijn:

- inspelen op de prima potenties voor Winsum als woongemeente: Winsum kan een goede rol spelen in de opvang van het nog groeiende aantal huishoudens. Ook al is die groei lang zo groot niet meer als vóór de eeuwwisseling, er is nog voldoende groeiverwachting om uit te breiden in Winsum-Oost;
- binnen de bestaande voorraad, zowel koop als huur, inzetten op kwaliteitsverbetering, met name op energetisch gebied;
- ruimte bieden voor nieuwe woonconcepten;
- zorgen voor aantrekkelijke woonlocaties;
- inspelen op toenemende vraag naar seniorenwoningen en aangepaste woningen voor zorgbehoevenden;

⁵) *Woonvisie Winsum heeft het!*, KAW architecten en adviseurs, Groningen, december 2013

- de aantrekkelijkheid van het wonen in de gemeente ondersteunen door levendige en leefbare dorpen, een goede groenstructuur en een aantrekkelijk winkelcentrum in de hoofdkern.

Daarnaast geldt er een aantal procesmatige doelstellingen:

- regionale samenwerking met de gemeenten in Noordwest-Groningen;
- maken van prestatieafspraken met de woningbouwcorporatie Wierden en Borgen.

Locatie Winsum-Oost

In de *Woonvisie Winsum* wordt de verwachting aangegeven dat de uitbreidingslocatie Winsum-Oost, als enige uitbreidingslocatie, in elk geval deels nodig is en wel om de volgende omstandigheden:

- de ruimte op inbreidingslocaties is te beperkt om de verwachtingsbevolkingsgroei tot 2030 op te vangen;
- er blijft naar verwachting vraag bestaan naar wonen op een uitbreidingslocatie en wel omdat:
 - * het aandeel doorstromende gezinnen binnen de gemeente afneemt, maar vanuit de stad Groningen er een vraag blijft van jonge gezinnen naar ruim wonen in goed ontsloten voorzieningendorpen als Winsum;
 - * de groei van vitale, kapitaalkrachtige en zelfredzame senioren betekent dat er een groeiende groep is die voor een vrije kavel kiest.
- het is voor de leefbaarheid niet goed, dat alle open ruimtes in het dorp worden bebouwd.

In de *Woonvisie Winsum heeft 't!* wordt de wens aangegeven om Winsum-Oost flexibel en fasegewijs te ontwikkelen. Lees ook verder in hoofdstuk 6.

2. 4. Gebiedsvisie Winsum-Oost

In het oosten van de kern Winsum spelen op verschillende locaties ontwikkelingen, zoals aangaande Winsum-Oost, het terrein van De Twaalf Hoven, de voormalige AZC-locatie, het voormalige Bobencoterrein aan de Trekweg, en een aantal omliggende gronden. Dit heeft ertoe geleid om deze ontwikkelingen in onderling verband te brengen en daarvoor een gebiedsvisie te ontwikkelen. Behoud en versterking van de ruimtelijke waarden in dit gebied én goede overgangen naar het landelijk gebied zijn daarbij belangrijke randvoorwaarden.

De gebiedsvisie heeft in de periode van 26 november 2014 tot en met 6 januari 2015 ter inzage heeft gelegen. In die periode heeft er op 10 december 2014 een informatieavond plaatsgehad. Het college van burgemeester en wethouders heeft met de gebiedsvisie ingestemd.

Ook de gemeenteraad van Winsum heeft met gebiedsvisie ingestemd en deze ongewijzigd op 31 maart 2015 vastgesteld.



Figuur 1. Kaart gebiedsvisie

In de gebiedsvisie (figuur 1) wordt vastgesteld dat de omstandigheden voor de planontwikkelingen ingrijpend zijn gewijzigd. Dit heeft vooral te maken met de situatie op de woningmarkt, die gevolgen heeft voor de schaal van de uitbreiding en de fasering.

2. 5. Winsum-Oost

De gemeente Winsum heeft een bestemmingsplan voor Winsum-Oost (fase 1) in voorbereiding.

Uitgangspunten zijn:

- het gaat om een lang lopende ontwikkeling die inspeelt op de actuele woningmarktsituatie en veranderingen daarin;
- het betreft een fasegewijze ontwikkeling, om te beginnen met de meest tegen de dorp aan gelegen delen, dan vervolgens de delen richting de Potmaar en als laatste een eventuele ontwikkeling óver (= ten oosten van) de Potmaar;
- er wordt gebruik gemaakt van de aantrekkelijke potenties van het gebied.

De meer kwantitatieve consequenties, ook per fase, volgen in hoofdstuk 5.

3. WONINGMARKTONTWIKKELINGEN

3. 1. Algemeen

Algemeen zijn de volgende tendensen van belang

- landelijk wordt de woningmarkt sterk beïnvloed door de sinds 2008 stagnerende economie. In de krimpregio's zoals in de noordelijke provincies doen zich gevolgen hiervan temeer voelen. De gemeente Winsum ligt overigens niet in een aangewezen krimp- of anticipeerregio;
- er is de afgelopen jaren sprake van een verandering van een aanbod- naar een vraagmarkt;
- met name door de verhuurdersheffing en stringentere regels van het Rijk zullen corporaties in veel bescheidener mate dan voorheen nieuwe huurcomplexen kunnen bouwen. Daar waar nieuw wordt gebouwd, vindt dat voor de doelgroepen in het volkshuisvestingsbeleid (BBSH⁶) plaats;
- er vindt in de vraagsituatie een verschuiving plaats van koop naar huur. In het aanbod is dat overigens niet het geval door de terugval in de bouw van huurwoningen door de corporaties en de nog geringe betekenis van particuliere, projectmatige huurcomplexen;
- de nadruk op renovatie en energiebesparende maatregelen aan woningen neemt toe;
- binnen de koopsector is sprake van een prijsdaling met als gevolg een geringe doorstroming. Weliswaar trekken sinds 2014 de prijzen weer enigszins aan, maar dat blijkt een broos proces, dat zich vooral in stedelijke gebieden manifesteert;
- in de huursector is in zijn algemeenheid sprake van een ontwikkeling naar hogere huren (ook boven de inflatie), zeker bij vrijkomende huurwoningen. Scheefwonen wordt daarmee tegengegaan. Woningbouwcorporatie *Wierden* en Borgen die met name in Noord-Groningen werkzaam is, voert overigens niet een zodanig beleid.
- strengere hypotheekregels van de banken en een aangescherpte normstelling van het Nibud⁷ met een beperking van de leenmogelijkheden maakt het vooral voor starters moeilijk om een woning te kopen, zeker daar zij te maken hebben met een alsmaar toenemende flexibilisering op de arbeidsmarkt.

De gevolgen van al deze ontwikkelingen zijn ook in Winsum zichtbaar. Het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan *Winsum-Oost* hield er bijvoorbeeld nog rekening mee, dat de nieuwe woningbouw in 2015 al voltooid zou zijn.

Wél zijn er in de tussentijd op meerdere plaatsen binnendorpse inbreidings- en herstructureringslocaties ontwikkeld, zoals aan de Onderdendamsterweg en in Obergum-Noord. Ook in de overige kernen hebben nog bouwactiviteiten plaatsgehad, voornamelijk in de grotere kernen (Baflo, Sauwerd, Ezinge).

⁶) BBSH staat voor het Besluit beheer sociale huursector, leidraad voor het werken van woningbouwcorporaties.

⁷) Nibud: Nationaal Instituut Budgetvoorlichting

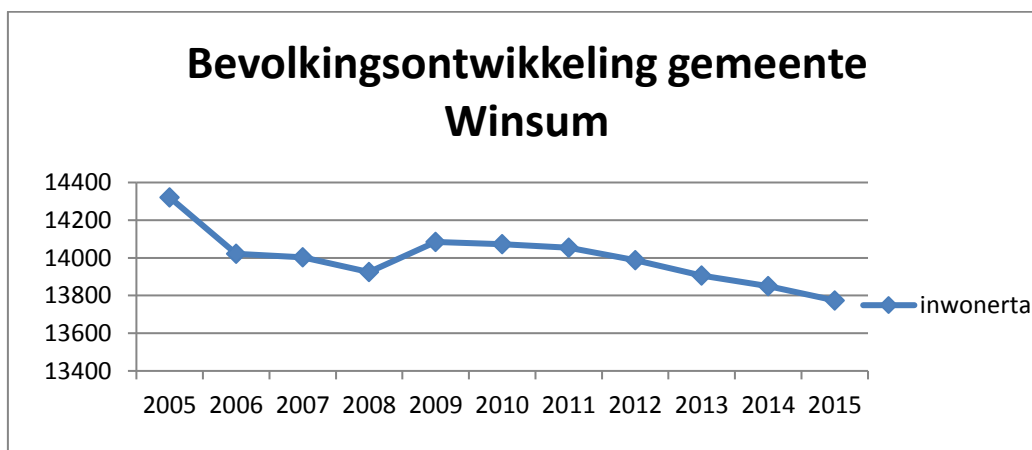
3. 2. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De periode tot 2005 – jaren met een sterk groeiende economie – geeft een stijging van het inwonertal. In die jaren was het aantal mensen, dat zich in Winsum vestigde, groter dan het aantal mensen dat er vertrok.

Vanaf 2005 is er sprake van een lichte en geleidelijke bevolkingsafname, met uitzondering van de jaren 2005 (een sterk vertrekoverschot door sluiting van het AZC) en 2008 (een groei door incidentele vestiging vanuit de stad Groningen).

De bevolkingsafname komt omdat meer mensen uit Winsum vertrokken dan dat zich er vestigden. De natuurlijke aanwas (saldo aantal geboorten/sterftes) is gering, maar wel stabiel. Na 2009 neemt het aantal inwoners licht af; er vertrekken de laatste jaren per saldo meer mensen uit de gemeente, dan dat er zich vestigen. Het al langer optredende vertrekoverschot heeft zijn oorzaak in de economische crisis en meer in het bijzonder de terugvallende bouwactiviteiten.

In navolgende figuur 2 is de bevolkingsontwikkeling weergegeven.



Figuur 2. Bevolkingsontwikkeling gemeente Winsum (CBS), 2005-2015

Hierbij past wel de kanttekening dat er onderscheid is te maken tussen de centrumkern Winsum en de overige kernen. De centrumkern kent een iets positievere bevolkingsontwikkeling dan de kleinere kernen in de gemeente. In die zin is de bevolkingsontwikkeling in de centrumkern positiever dan het algehele beeld over de gemeente als geheel.

Uitgesplitst naar vestiging en vertrek blijkt er de laatste tien jaar (behalve in het jaar 2008) een vertrekoverschot te zijn opgetreden. Navolgende tabel illustreert dat.

Jaar:	Bevolking op 1 januari	Vestiging in de gemeente	Vertrek uit de gemeente	Bevolkingsgroei	Bevolking op 31 december
		Totaal vestiging	Totaal vertrek incl. correcties	Totale groei	
Perioden	aantal				
2005	14321	587	914	-300	14 021
2006	14021	648	671	-18	14 003
2007	14003	567	673	-78	13 925
2008	13925	715	600	159	14 084
2009	14084	565	586	-11	14 073
2010	14073	489	524	-19	14 054
2011	14054	463	550	-67	13 987
2012	13987	473	544	-81	13 906
2013	13906	544	581	-56	13 850
2014	13850	542	594	-76	13.774
2015	13774				

Bron: CBS, Statline

Verdeeld over de hoofdkern Winsum en de overige kernen in de gemeente heeft de hoofdkern Winsum 55% van het aantal inwoners tegenover 45% in de overige kernen gezamenlijk. Die verhouding is, als we kijken naar de laatste acht jaar nagenoeg ongewijzigd⁸. Volgens de *Woonvisie Winsum* wordt de komende jaren meer nadruk gelegd op woningbouw in de hoofdkern.

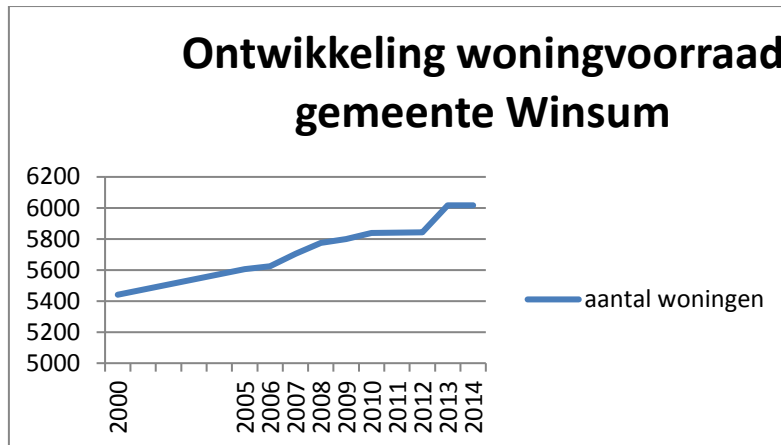
Onderzoeken tonen aan dat de bevolkingsgroei de komende jaren zal afnemen. Toch neemt de woningbehoefte niet af. Daarvan wordt nog een toename verwacht, veroorzaakt door het grotere aantal huishoudens. Dat komt door een toename van een- en tweepersoonshuishoudens, het meeste in de oudere leeftijdscohorten. De (dubbele) vergrijzing⁹ in combinatie met het langer zelfstandig wonen leidt tot een groter aantal huishoudens.

Ook de verdere invoering van het scheiden van wonen en zorg leidt ertoe dat mensen langer zelfstandig (moeten) wonen. Door dit proces van scheiden van wonen en zorg ontstaat onder meer de behoefte aan combinaties van wonen met zorg. Dat zien we meer individueel (vormen van in- of bijwonen), of meer collectief (vormen van kleinschalig groepswonen).

⁸) Dit blijkt uit de Dorpenatlas Winsum en gegevens van het team Burgerzaken

⁹) Bij dubbele vergrijzing neemt niet alleen het aantal 65 plussers toe, maar binnen de oudere leeftijdsgroepen ook de 75-80 plussers.

De ontwikkeling van de woningvoorraad laat het volgende beeld zien:



Figuur 3. Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Winsum (CBS), 2000-2015

Gemeente Winsum, ontwikkeling woningvoorraad	
jaar:	aantal woningen (1/1)
2000	5441
2005	5606
2006	5624
2007	5704
2008	5774
2009	5800
2010	5838
2011	5841
2012	5844
2013	6017
2014	6017

Geconstateerd kan worden dat er in de jaren tot 2010 sprake is van een vrij continue toename. Vooral op de uitbreidingslocatie De Brake en daarnaast op enkele inbreidingslocaties werd gebouwd. In de drie jaar erna bleef de woningvoorraad nagenoeg stabiel, maar in 2013 was er weer sprake van een behoorlijke toename door de realisering van het herstructureringsproject *Obergum-Noord* in samenwerking met woningbouwcorporatie Wierden en Borgen (met bouw van 54 woningen). Daar stond overigens wel een eerdere sloop van verouderde complexen huurwoningen tegenover van 43 woningen.

Al met al heeft de bouwproductie in Winsum, als we de marktomstandigheden in ogenschouw nemen, nog een vrij behoorlijke omvang gehad. Wel moet worden aangetekend dat de toename in 2013 is 'vervuild' omdat verzorgingshuiseenheden nog als zelfstandige woningen zijn aangemerkt.

3. 3. Woningmarktontwikkelingen

Relevante ontwikkelingen die van belang zijn voor de woningmarkt zijn recent opgenomen in de *Opgavennotitie Wonen (Companen, 2011)*, de *Marktverkenning De Twaalf Hoven (Heins Advies, 2013)*, de *Gebiedsvisie De Twaalf Hoven (Rho Adviseurs voor de leefomgeving, 2014)* en de *Woonvisie Winsum (KAW, 2014)*. Uit deze rapporten vallen gezamenlijk de volgende conclusies te trekken:

- Winsum is aantrekkelijk als woongemeente: als belangrijkste ‘donorgemeenten’ worden in het recente onderzoek voor de Twaalf Hoven¹⁰ aangehaald: Groningen en in mindere mate de gemeenten in de regio, De Marne, Eemsum, Zuidhorn en Loppersum.
- Net als elders in de provincie en de regio Noordwest treedt vergrijzing en ontgroening op: het aantal ouderen neemt toe, het aantal jongeren af.
- De verhuismobiliteit is de afgelopen jaren door de economische crisis teruggelopen. Wel is deze in Winsum hoger dan die voor vergelijkbare gemeenten in de regio als Zuidhorn en Bedum. De afgelopen jaren zijn er meer mensen vertrokken dan dat zich er gevestigd hebben.
- Winsum is aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen; daarnaast gaat er door de aanwezigheid van het zorgcentrum Winkheem en het verpleeghuis De Twaalf Hoven aantrekkingskracht uit op ouderen.
- De doorstroming bestaat in Winsum vooral uit mensen die opklimmen in hun wooncarrière: er is sprake van een kwaliteitsvraag vanuit de goedkope koop en huur naar een ruimere halfvrijstaande of vrijstaande woning. Als deze mensen kunnen verhuizen, ontstaat er in de bestaande voorraad ruimte voor startende huishoudens. Dit geldt eveneens als ouderen een gezinswoning kunnen verruilen voor een seniorenwoning.
- Ook in Winsum is sprake van een ontspannen woningmarkt met meer aanbod dan vraag. Opvallenderwijs is dat niet het geval in de sociale huursector waar sprake is van wachtlijsten. Volgens informatie van de woningbouwcorporatie Wierden en Borgen is dat vooral veroorzaakt door de stagnerende doorstroming en niet zozeer door een (te beperkte) aanwezigheid van geschikte huurwoningen in de woningvoorraad.
- De woningproductie is ten opzichte van de periode vóór 2008 teruggelopen. Er is voornamelijk gebouwd in de grondgebonden eengezinswoningen in de koopsector. Met de recente nieuwbouw in Obergum is ook een flink aantal huurwoningen (47) nieuw gebouwd.
- Winsum kent in beperkte mate huurwoningen met een hoge kwaliteit in de wat duurdere prijsklasse.
- Door enerzijds de demografische ontwikkelingen, anderzijds het rijksbeleid aangaande het scheiden van wonen en zorg, treedt er een toenemende vraag op naar woningen die voor senioren geschikt zijn.
- Ter illustratie van de wijze waarop hierop wordt ingespeeld, wordt gewezen op de gefaseerde realisering van drie nieuwe woongebouwen voor Stichting De Twaalf Hoven. Deze is vanaf 2011 gestart met de geleidelijke en gefaseerde ombouw van het intramurale verpleeghuiscomplex naar verzorgd wonen.

¹⁰) Marktverkenning De Twaalf Hoven, Heins Advies, 2013.

3. 4. Aardbevingsproblematiek

In aanzienlijke delen van de provincie Groningen speelt de aardbevingsproblematiek.

In verband met de daaruit voortvloeiende problemen is op 17 januari 2014 door Rijk, provincie Groningen, NAM en een negental betrokken gemeenten, waaronder de gemeente Winsum, het *Akkoord Vertrouwen op herstel, herstel van vertrouwen* ondertekend. In dat akkoord zijn afspraken gemaakt ten aanzien van zaken als achterstallig onderhoud, aansprakelijkheid, meerkosten voor nieuwbouw en een uitkoopregeling voor bijzondere gevallen.

Diverse kwesties die tot het publieke domein horen, zijn voor nadere uitwerking toebedeeld aan een op een te richten Overheidsdienst Groningen.

In de loop van 2014 is gebleken dat de problematiek zodanig complex en veelomvattend is, dat samen met gemeenten, Rijk, NAM en de dialoogtafel tot een aanvullend maatregelenpakket op het bestuursakkoord is gekomen.

De gemeente Winsum ligt weliswaar niet het centrale deel van de wingebieden, maar wel op relatief korte afstand ervan¹¹. Deze ligging betekent dat de gemeente Winsum, net als de andere betrokken gemeenten, te maken hebben met de gevolgen van de aardbevingsproblematiek op de woningmarkt.

Met het bestemmingsplan Winsum-Oost is sprake van nieuwbouw van woningen. Meerkosten voor nieuwbouw zijn onderdeel van het hiervoor genoemde bestuursakkoord nieuwbouw, 2014.

De gemeente Winsum zet zich, gelet op de aardbevingsproblematiek, erop in om de nieuwbouw conform de NPR-norm te bouwen: het bouwen van woningen op aardbevingsbestendige wijze. De NPR betreft de Nederlandse Praktijkrichtlijn (NP) 9998 voor aardbevingsbestendig bouwen¹². De richtlijn heeft als doel om bestaande en nieuwe gebouwen robuuster te maken tegen aardbevingen in aardbevingsgevoelige gebieden. Deze richtlijn heeft geen verplichtend karakter, maar zal wel richtinggevend zijn bij de constructie van nieuwe gebouwen en aanpassing van bestaande gebouwen.

¹¹) Zie ook *contourenkaart aardbevingsgebied* van het Centrum Veilig Wonen.

¹²) De NPR is februari 2015 gepubliceerd.

4. ONTWIKKELINGEN AAN DE VRAAGZIJDE

4. 1. Prognoses inwoners en huishoudens

Door de provincie Groningen worden prognoses gehanteerd voor de ontwikkeling van het inwonertal en ontwikkeling van het aantal huishoudens. De hiervoor opgestelde prognoses zijn trendprognoses. Uitgangspunt hierbij: de feitelijke migratieontwikkeling (als resultaat van vestiging en vertrek) van de afgelopen vijf jaar (2009-2014) is doorgetrokken naar de toekomst. Wat betreft de ontwikkeling van geboorte en sterfte zijn de uitgangspunten van het Centraal Bureau voor de Statistiek gebruikt. Het CBS hanteert daarin prognoses met betrekking tot het aantal geboorten en sterftes. Ook andere uitgangspunten zoals de huishoudensvorming zijn overgenomen van het CBS.

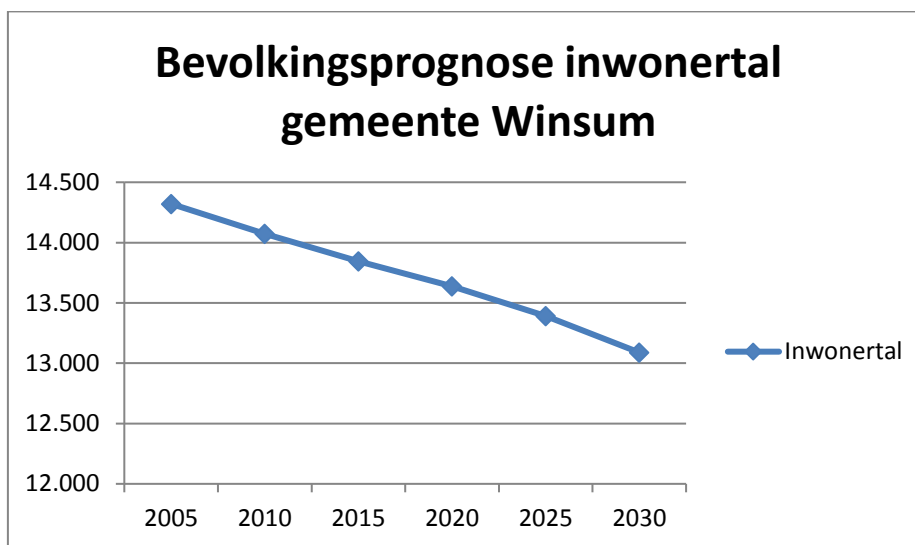
De prognoses zijn onder te verdelen in een korte c.q. middellange termijn (tot 2025) en een lange termijn (tot 2040). De prognoses geven voor de gemeente Winsum een geleidelijke, maar wel aanhoudende bevolkingsdaling te zien. Voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens, bepalend voor de woningbehoevende eenheden, geldt dit echter niet. Daarvan is voor de korte en middellange termijn nog sprake van een stijging, die pas na 2030 overgaat in een daling.

De navolgende cijfers laten dat zien.

Jaar:	Bevolkingsaantal:	Aantal huishoudens:
<i>Korte en middellange termijn:</i>		
2015	13.846	5.941
2020	13.638	6.099
2025	13.392	6.169
<i>Saldo 2015-2025</i>	- 454	+ 228
<i>Lange termijn:</i>		
2030	13.089	6.149
2035	12.690	5.982
2040	12.172	5.660
<i>Saldo 2025-2040</i>	- 1220	- 509

Bron: bevolkingsprognose gemeente Winsum (provincie Groningen)

In onderstaande figuur is de bevolkingsprognose weergegeven voor de periode tot 2030.



Figuur 4. Bevolkingsprognose inwonertal (bron: provincie Groningen)

Wat betreft het vertrekoverschot van de laatste jaren, zet de gemeente Winsum erop in deze ontwikkeling weer om te buigen naar een evenwicht in het migratiesaldo, dan wel naar een licht vestigingsoverschot. De *Woonvisie Winsum* wijst daarbij op de prima mogelijkheden van Winsum als vestigingsplaats. Wat dat betreft worden de prognosecijfers als een minimum gezien.

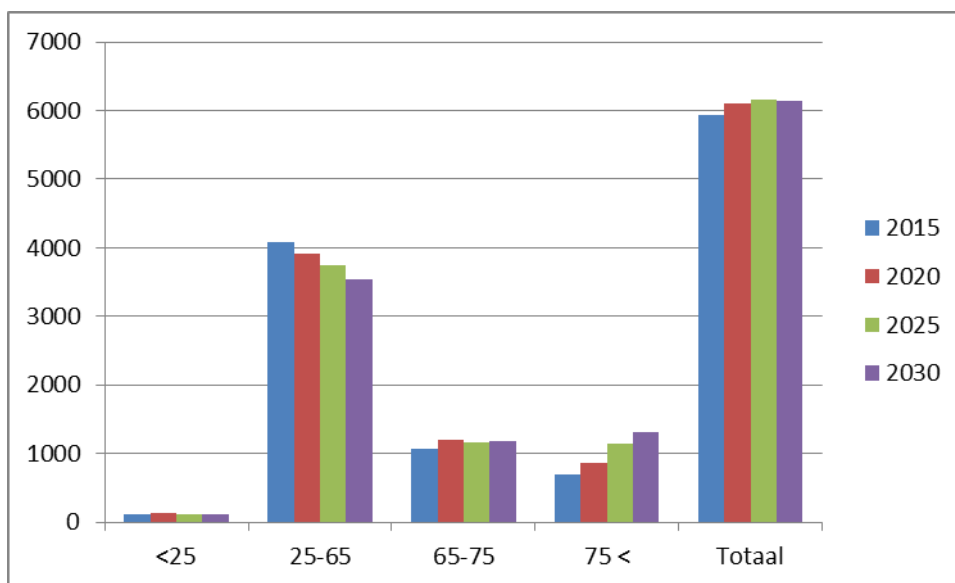
4. 2. Vertaling kwantitatieve vraag naar situatie Winsum

In de voorgaande paragraaf is geconstateerd dat - ondanks een afnemend bevolkingsaantal - het aantal huishoudens de komende 10 jaar nog zal toenemen. Nader uitgewerkt in leeftijdsgroepen ziet de verwachte ontwikkeling er als volgt uit:

Ontwikkeling huishoudens:	< 25	25-65	65-75	75 en ouder	Totaal aantal huishoudens
2015	119	4.075	1.059	688	5.941
2020	123	3.920	1.202	854	6.099
2025	120	3.747	1.158	1.144	6.169
2030	106	3.548	1.176	1.319	6.149

Bron: huishoudensprognose gemeente Winsum (provincie Groningen)

Te zien is dat tot 2025 de jongere leeftijdsgroepen en de groepen tot en met middelbare leeftijd een daling te zien geven en de oudere leeftijdsgroepen een stijging. Het aantal huishoudens zal in de periode tot 2025 toenemen met circa 228. Daarna wordt een (lichte) daling van het aantal huishoudens verwacht. In onderstaande figuur is de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens weergegeven.



Figuur 5. Prognose huishoudensontwikkeling, gemeente Winsum (bron: provincie Groningen)

Conclusies ten aanzien van de huishoudensgroei:

- Jonge huishoudens: er is eerst nog sprake van een toename tot 2020, daarna wordt een lichte afname tot 2025 verwacht met een sterkere afname tot 2030;
- Bij de middengroepen (gezinnen, al dan niet met inwonende kinderen) treedt er een gestage afname op;
- Bij de senioren (65-75) is eerst nog een flinke toename tot 2020 te verwachten, daarna een zekere afname die op langere termijn sterker wordt door het doorschuiven van de middengroepen.
- Bij de hoogbejaarden van 75 jaar en ouder is er sprake van een toename en op langere termijn een stabiel blijvende groep van huishoudens.

In hoeverre er mogelijkheden zijn om een vestigingsoverschot na te streven, conform de Woonvisie, is in dit verband een belangrijke vraag. Tot in de jaren negentig /begin jaren 2000 heeft Winsum kunnen profiteren van vestiging van vooral jonge gezinnen die vanuit de stad naar buiten trokken. De laatste jaren is van een vestigingsoverschot geen sprake meer; er vertrekken aanmerkelijk meer mensen uit de gemeente dan zich er vestigen.

De bevolking groeit in ieder geval nog maar bescheiden, maar van meer betekenis is de veranderende rol van de stad. Vanaf de jaren negentig zijn/worden ook in de stad aantrekkelijke woonmilieus voor gezinnen met kinderen ontwikkeld. Bovendien zorgen ook maatschappelijke ontwikkelingen ervoor dat de stad in toenemende mate een aantrekkelijke woonplaats wordt/blijft. De voornaamste redenen zijn: huishoudensplitsing vanwege toenemend aantal scheidingen, arbeidsparticipatie die zorgt voor trek naar de stad en een aanbod van aantrekkelijker woonmilieus in de stad, óók voor de middengroepen.

De huidige prognoses zijn trendprognoses, dat betekent dat de migratieontwikkeling van de afgelopen 5 jaar voor deze gemeente is doorgetrokken. Dat is, zoals

uit paragraaf 3.2. blijkt, wel de periode geweest waarin een behoorlijk vertrek is opgetreden.

Volgens de Structuurvisie en de Woonvisie moet weer ingezet worden op een ontwikkeling waarbij Winsum weer aantrekkelijk wordt als woonkern, zodat vertrek en vestiging weer meer naar elkaar toegroeien.

De gemeente opteert dan ook voor ten minste een evenwicht in de migratie om de negatieve tendens van de afgelopen (crisis-)jaren om te draaien.

4. 3. Kwalitatieve vraag en doelgroepen

Samenhangend met de kwantitatieve vraag kan over de kwalitatieve vraag het volgende worden gezegd.

Voor de woningbehoefte is eerst de vraag vanuit de groep senioren van belang.

In de *Marktverkenning De Twaalf Hoven* is opgemerkt dat deze doelgroepen verre van homogeen zijn: ze zijn divers in leefstijl, bestedingspatroon en wensen. Dat resulteert ook in een verscheidenheid aan woonwensen:

- voor actieve ouderen wordt belangstelling verwacht naar niet-grondgebonden woonvormen (etagewoning, flat, appartement, maisonnette).
Maar zij kunnen ook voorkeur hebben voor grondgebonden woonvormen (dus eengezinswoning, villa e.d.);
- voor (in meer of mindere mate) hulpbehoevende ouderen gaat de belangstelling vaker uit naar een huurwoning, een seniorenwoning en een bijzondere woonvorm;
- voor de woningbehoefte ten gevolge van vestigers blijkt vooral de vraag naar ruime woonkavels op te treden.

De *Woonvisie Winsum* noemt naast een ruimtelijk aanbod een pakket aan ondersteunende maatregelen voor het noodzakelijk 'aanjagen van de doorstroming', zodat ook relatief eenvoudiger woningen beschikbaar komen.

Hoewel er dus enerzijds sprake is van een toename van oudere leeftijdsgroepen, is het niet verstandig om alleen in het (kwalitatieve) aanbod hierop in te spelen.

Bouwen vindt plaats voor een lange periode (>50 jaar). Om die reden is het ten minste aan te bevelen om woningen levensloopbestendig te maken. Door bijvoorbeeld een ruim woonprogramma op de begane grond te realiseren, kunnen ze ook geschikt zijn voor ouderen. Dat speelt ook in op de kansen voor actieve ouderen: extra werk-/hobbyruimtes, tuinruimte rond huis, slaapkamer op de begane grond, ruimte voor aan- en uitbouwen.

Samenvattend:

- Woningbouw voor ouderen is vanwege de huishoudensontwikkeling een belangrijke doelgroep.
- In de vorm van levensloopbestendige woningen kunnen ook andere doelgroepen hiervan profiteren.
- Door extra woonruimte op de begane grond kunnen mensen ook langer in de woning blijven wonen, zeker als combinaties met een zorgsteunpunt

kunnen worden gelegd. De afstand tot De Twaalf Hoven is wat dat betreft gunstig.

- Voor niet-grondgebonden woningen (appartementen) is de locatie Winsum-Oost zowel in de huursector als in de koopsector niet geschikt: grotere appartementen waar de oudere generatie om vraagt, zijn op het platteland vaak niet realiseerbaar. Bovendien passen deze typen beter in of nabij een centrum.
- Concluderend is doorstroming een belangrijk uitgangspunt om de woningmarkt weer (beter) op gang te krijgen. In de concrete situatie liggen er mogelijkheden vanuit de bestaande wijken van Winsum naar Winsum-Oost.

5. VERGELIJKING AANBOD

5. 1. Aanbod in een veranderende markt

De gemeentelijke *Woonvisie Winsum* stelt dat de aanbodzijde wordt beïnvloed door de volgende ontwikkelingen:

- er is minder doorstroming en dus zijn er minder kansen op een woning in de bestaande woningvoorraad;
- er is meer variatie in de vraag naar nieuwbouwwoningen
- er treedt een toenemende behoefte op, zeker op de korte termijn, naar woningen in de goedkopere segmenten;
- er is meer onzekerheid over de precieze vraag, aantal en type.

Binnen de gemeente Winsum is een flink aantal locaties beschikbaar, die zijn afgestemd binnen de regio Groningen-Assen en waarover overeenstemming bestaat. Kwantitatief laat zich dat nu uitdrukken in een aantal van 400 woningen voor de periode tot 2012-2030. Zie wat dat betreft de regionale afspraken genoemd in paragraaf 2.3.

5. 2. Verdeling

De groei van de woningvoorraad blijft ook in de toekomst gericht op de hoofdkern Winsum. Was dit oorspronkelijk uitgedrukt in een verhouding 60% voor Winsum en 40% voor de overige dorpen, met de vaststelling van de *Woonvisie Winsum* is dat percentage losgelaten. Behalve in Winsum wordt bij de overige kernen niet meer voorzien in nieuwe uitleglocaties (bij Baflo is sprake van een voltooiën van een bestaande uitleglocatie Oosterhuisen met circa 25-30 woningen).

Er wordt in de overige, grotere buitendorpen (Baflo, Ezinge, Sauwerd) nog wel rekening gehouden met een zekere woningbouw, maar deze krijgt zijn plaats in uitvoering van bestaande plannen, dan wel op geschikte inbreidingslocaties.

Met inachtnaam van de wens voor onderlinge verschuivingen, houdt de *Woonvisie Winsum* er rekening mee, dat van de beoogde nieuwbouw circa 70-80% in de hoofdkern gerealiseerd gaat worden. Er wordt verder rekening gehouden met een noodzakelijke ruimte voor circa 300-330 woningen in de hoofdkern. In de gemeentelijke planningslijst wordt een verdeling aangehouden tussen inbreidings-, herstructurerings- en uitbreidingslocatie(s).

5. 3. Winsum-Oost, kwantitatief

Bij een aangenomen plancapaciteit van gemiddeld 15 woningen per ha zal er in de eerste fase voor Winsum Oost ruimte zijn voor om circa 45-50 woningen. Bij een iets grotere dichtheid (20 woningen per ha) kan dit oplopen tot circa 60.

Een verdere ontwikkeling richting de Potmaar resulteert in een totale capaciteit voor circa 120-170 woningen. Ook hier zullen de daadwerkelijke aantallen per fase nader worden ingevuld op basis van een realistische vraag op het moment van planvoorbereiding. Als vaker gezegd: het definitieve aantal is sterk afhankelijk van de optredende vraag op het moment van uitgifte.

Hierbij wordt aangetekend dat van de totale benodigde capaciteit van 300-330 (zie hiervoor onder paragraaf 5.2.) kwantitatief het accent (circa 60%) op inbreidings- en herstructureringslocaties ligt.

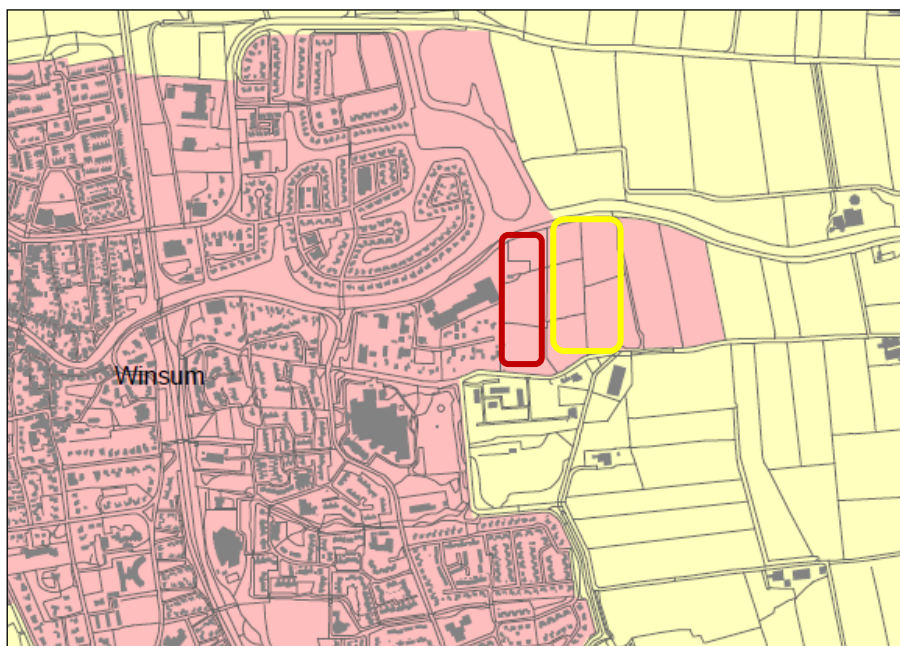
5. 4. Toets aan Ladder Duurzame Verstedelijking

In het actuele rijksbeleid wordt op grond van het Besluit ruimtelijke ordening de Ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd.

Inhoudelijk beoogt het *Besluit ruimtelijke ordening* dat de gemeenten in hun ruimtelijk beleid de zogenaamde SER-ladder toepassen:

- In eerste instantie (de eerste 'trede') moet afgewogen worden of een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- vervolgens ('trede 2') moet worden nagegaan of een optredende ruimtebehoefte binnen bestaand bebouwd gebied kan worden opgevangen. Daarbij wordt de ruimtebehoefte tevens bekeken op de vraag of binnen het bestaand stedelijk gebied ruimte beschikbaar is, dan wel of deze na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen;
- in laatste instantie kunnen dan nieuwe locaties in beeld komen ('trede 3'), waarbij onder meer een goede bereikbaarheid en een goede ruimtelijke inpassing voorwaarden zijn.

Van belang nu is vast te stellen dat de locatie Winsum-Oost binnen de provinciale aanwijzing reeds als 'bestaand bebouwd gebied' is opgenomen. Dit op grond van het geldende bestemmingsplan Winsum-Oost (2008) en de planologische rechten. Zie hiervoor ook onderstaande figuur 6. Er is dus geen wijziging nodig van het aangewezen bebouwd gebied.



Figuur 6. Begrenzing buitengebied en ligging plangebied Winsum-Oost (rood) en eerste vervolgfases (geel)

Als we Winsum-Oost dan ook als een ‘bestaand plan’ opvatten, dan is een uitgebreide toets vanuit het oogpunt van de SER-ladder niet aan de orde. Wel kan vanuit de overweging ook het nieuwe plan goed te onderbouwen, hieraan aandacht worden gegeven. Hieronder wordt ingegaan op de relatie tot andere, vergelijkbare plannen in de regio.

Regionale behoefte

In het vorige hoofdstuk is een behoefte gebleken die vooral voortvloeit uit een toename van het aantal huishouden¹³. Bovendien is daar de vraag gesteld of en in hoeverre meer evenwicht in vestiging en vertrek kan worden bereikt. Hoe dit ook zij, de *Woonvisie Winsum* houdt in regionaal verband rekening met een vraag vanuit de stad van de kant van gezinnen die ruim willen wonen in dorpen met veel voorzieningen die goed ontsloten zijn. Een zekere regionale behoefte derhalve, die alleen kans van slagen heeft bij een voldoende, gevarieerd en aantrekkelijk aanbod. Bovendien moet ook met stedelijke locaties worden geconcentreerd.

Vanuit de meest recente regionale afspraken is er in Winsum ruimte voor een 21-tal woningen per jaar. Uit de recent gerealiseerde nieuwbouw wordt duidelijk, dat zelfs in jaren van stagnatie dit aantal haalbaar is en wellicht bij een aantrekkende markt naar boven zou kunnen worden bijgesteld. De huishoudensprognoses zouden dan ook vooralsnog als minimum kunnen worden gezien.

Het aldus hanteren van de prognoses en rekening houdend met het taakstellende beleid uit de woonvisie aangaande de regionale behoefte wordt hieronder ingegaan op aanbod van mogelijke locaties en hoe de planlocatie Winsum-Oost zich hiertoe verhoudt.

Mogelijke concurrerende locaties in de gemeente zelf

Binnen de gemeente ligt de nadruk op benutting van inbreidings- en herstructureringslocaties (*Structuurvisie, Woonvisie*). In hoofdzaak zijn dit locaties die vanwege het woonmilieu en de te realiseren woningtypen niet of in beperkte mate concurrerend zijn met Winsum-Oost. Alleen de kern Baflo kent nog een (vigerende) uitbreidingslocatie (Oosterhuisen) met beschikbare ruimte (25-30 woningen).

Mogelijke concurrerende locaties in de regio Noordwest (Bedum, De Marne, Winsum)

Binnen de regio, in het bijzonder het deel ten noorden en noordwesten van de stad, liggen er meerdere concurrerende locaties.

- Bedum, Ter Laan 4: ook hier gaat het om een plan met grondgebonden woningen, waar sprake is van een qua woningtype en woonmilieu vergelijkbaar aanbod. De locatie beoogt meerdere doelgroepen aan te spreken en meerdere woningtypen aan te bieden. Het voorzieningenniveau is vergelijkbaar. De verbindingen met Groningen zijn zowel over de weg als per spoor eveneens vergelijkbaar met Winsum.

¹³) Overigens moet op gemeentelijk niveau wel enige voorzichtigheid in acht worden genomen ten aanzien van de prognoses, vanwege zowel de input als de schaal ervan. Bovendien is nieuwbouw niet alleen nodig om te voorzien in een groeiend aantal huishoudens, maar ook ter vervanging van elders te slopen panden.

- Binnen de uitbreidingslocatie Leens-Oost (bestemmingsplan is in 2006 vastgesteld) wordt een aanmerkelijke capaciteit geboden (80-90 woningen). Er zijn het meest tegen het dorp aan enkele complexen huurwoningen gebouwd en daarnaast incidenteel woningen in de koopsector. Op grond van de trage uitgifte, maar meer nog de verwachtingen voor de toekomst, kiest de gemeente De Marne er in het *Woon- en leefbaarheidsplan De Marne* (vastgesteld: 20-12-2011) voor om de capaciteit terug te brengen.
Ook in Ulrum en Wehe den Hoorn wordt geen nieuwe capaciteit ontwikkeld; in de kleine kernen wordt hooguit een stabiele voorraad verwacht met plaatselijk herstructurering.
De overige dorpen in De Marne hebben slechts een bescheiden capaciteit, die in hoofdzaak binnendorps is.
- In de woondorpen van de regio wordt slechts een beperkte capaciteit aangeboden, die bovendien vooral binnendorps is. Hiervan gaat nauwelijks concurrentie uit op Winsum-Oost.

Aangrenzend aan de regio noordwest ligt Zuidhorn.

- Zuidhorn: Oostergast: de gemeente staat een gefaseerde ontwikkeling voor. Er wordt gemikt op grondgebonden woningen, in hoofdzaak als tweekappers en vrijstaand te bouwen. Zowel qua woningtype als woonmilieu is het een concurrerende locatie. Ook het voorzieningenniveau is met zowel basisvoorzieningen als centrumvoorzieningen vergelijkbaar. De verbindingen met Groningen zijn zowel over de weg als per spoor prima. Het plan is voor het gebied ten zuiden van Het Noorderlicht (oorspronkelijke N355) gerealiseerd, met uitzondering van de eerste lijnsbebouwing. Daarvoor wordt de start in 2015 verwacht.
- Binnen de gemeente zijn in de kernen Grijpskerk en Oldehove nog kleinschalige (binnendorpse) ontwikkelingen aan de orde, terwijl in de 'schiere dörpkes' alleen van (zeer beperkte) bestaande rechten wordt uitgegaan.

Verder is van belang:

- De Heldt III: deze locatie ligt aan de noordwestzijde van de stad. De locatie richt ook op het vasthouden van gezinnen en middengroepen. De mate/snelheid waarmee deze locatie wordt ontwikkeld, is afhankelijk van het gemeentelijk beleid en de uitvoerbaarheid.

Kwalitatieve invulling

De beoogde invulling van Winsum-Oost betreft primair grondgebonden woningen op ruime kavels. De *Woonvisie Winsum* legt een accent op halfvrijstaande en vrijstaande woningen.

Aanvullend hierop moeten woningen voor ouderen vanwege de huishoudensontwikkeling een belangrijke doelgroep zijn. Zoals in de vorige paragraaf aangegeven, kan aan de vraag tegemoet worden gekomen door met diverse woonvormen rekening te houden:

- In de vorm van levensloopbestendige woningen, zowel geschikt voor ouderen, maar ook voor andere doelgroepen;
- door op (individueel) woningniveau extra woonruimte op de begane grond te bieden kunnen mensen ook langer in de woning blijven wonen;

- door vormen van kleinschalige wonen/ wooncomplexen op zijn haalbaarheid te onderzoeken (collectief woningniveau). Juist door de ontwikkeling in de zorg, waarbij ouderen langer zelfstandig zullen blijven wonen, kan zich de behoefte voordoen aan vormen van gemeenschappelijk, beschut en veilig wonen;
- nieuwere woonvormen en mogelijk ook projecten in CPO-verband¹⁴;
- ook kan bij gebleken behoefte ruimte worden geboden aan complexen in de (duurdere) huur.

Met het aanbod aan locaties, waar Winsum-Oost er één van is, biedt de kern Winsum “een uniek aanbod om huishoudens te trekken” (Woonvisie Winsum) waarbij dat aanbod bestaat uit:

- een goede mix van inbreidings- en uitbreidingslocaties;
- de nabijheid van een aantrekkelijk, cultuurhistorisch waardevol centrum;
- goede verbindingen naar het centrum;
- een goede verbinding met het omringende landschap;
- een hoge kwaliteit van de openbare ruimte;
- een kleinschalige uitstraling;
- nabijheid/aanwezigheid van onderwijs, zorg en winkelveorzieningen;
- veel vrijheid om de eigen woonwensen te vervullen;
- een gunstige prijs/kwaliteitverhouding.

¹⁴) CPO: collectief particulier opdrachtgeverschap

6. PROGRAMMATISCHE VERTALING

6. 1. Gefaseerde ontwikkelingsmogelijkheden

Op basis van de programmatische mogelijkheden en de beleidskeuzen daarover wordt ingezet op een gefaseerde ontwikkeling van Winsum-Oost.

Onderstaande figuur 7 laat de fasen zien.

Fase 1 heeft een plancapaciteit van ± 45 -50 woningen

Vervolgfases: plancapaciteit van ± 70 -120 woningen

totaal : plancapaciteit van ± 120 -170 woningen.



Figuur 7. Gefaseerde ontwikkeling

6. 2. Flexibele invulling

Meermalen komt uit de visies en onderzoeken aangaande de woningmarkt de wens van een zo flexibel mogelijke invulling naar voren.

In het bestemmingsplan is dat vertaald door ruime bestemmingen (met ruimte in bouwvlakken, ruimte voor/ uitwisselbaarheid van meerdere typen).

Uit deze marktverkenning komt naar voren dat er in elk geval ruime mogelijkheden voor levensloop bestendig bouwen moeten zijn (voor verschillende doelgroepen, maar in elk geval ook voor ouderen) en wellicht ook voor nieuwe vormen van kleinschalig wonen in complexen.

Met het planologisch regelen van alleen de hoofdstructuur per deelgebied kan zo ruimte worden geboden voor verschillende woningtypen, zowel in de huur als in de koop.

Ook voor realisering van diverse hoofdvormen wordt ruimte geboden. Een parallel op te stellen Beeldkwaliteitsplan zal de kwaliteitsvoorwaarden aangeven

7. CONCLUSIES

Terwijl het plan Winsum-Oost bij het vaststellen ervan in 2008 in redelijk korte tijd uitvoerbaar werd geacht, is door de situatie op de woningmarkt de situatie drastisch veranderd.

Voor de locaties Winsum-Oost betekent dit momenteel het volgende:

- De gemeente Winsum speelt op de ontwikkeling van de woningmarkt in door bijstelling van de plannen. Van het bouwen aan de noordzijde van het Winsumerdiep wordt niet meer uitgegaan, de bouw aan de zuidzijde vindt veel getemporeerder plaats.
- De locatie is opgenomen in het huidige woonbeleid. Ook in de huidige planningslijst nieuwbouw, zoals die worden gebruikt in het overleg met de provincie, is ruimte voor (de eerste fasen van) Winsum-Oost.
- De locatie maakt deel uit van het als 'bestaand bebouwd gebied' aangegeven deel van Winsum.
- De prognoses laten een huishoudensgroei zien, hoewel aanmerkelijk bescheidener dan de eerdere.
- Wel wordt daarbij aangetekend, dat deze prognoses mede zijn gebaseerd op grond van het beeld van de laatste vijf jaar, met een voor Winsum negatief migratiecijfer.
- Of niettemin in de toekomst het terugbrengen van het vertrekoverschot (en het ombuigen ervan) realiseerbaar is, vraagt - gelet op de huidige woningmarkttendensen en de concurrerende locaties - de nodige inspanningen.
- Het in de markt zetten van een aantrekkelijke locatie in een evenzo aantrekkelijke omgeving kan in elk geval de wervingskracht van Winsum vergroten en op een ten minste vergelijkbaar peil brengen met die van de andere regiokernen. De specifieke kenmerken van de locatie zijn in de gebiedsvisie Winsum-Oost (zie eerder paragraaf 4.2.) beschreven.
- Bovendien kan door de beoogde sterk gefaseerde ontwikkeling worden ingespeeld op ontwikkelingen in de woningmarkt. Wel wordt per fase naar een zo afgerond mogelijke ontwikkeling gestreefd.
Door de uitvoering van Winsum-Oost sterk gefaseerd (tot 2030) aan te pakken, wordt een geleidelijke groei beoogd, te beginnen tegen het dorp aan. Eventueel lange tijd niet bebouwde locaties worden voorkomen. Daarmee wordt tevens ingespeeld op toekomstige bijstellingen in de prognoses.
- Het woningaanbod moet in elk geval op de verwachte huishoudensontwikkeling inspelen en daarnaast zodanig flexibel zijn dat ook op andere doelgroepen wordt ingespeeld. Zo moet er een diversiteit aan woonvormen voor ouderen worden geboden, als woningen voor doorstromers.
- Het zeer flexibele bestemmingsplan biedt de ruimte om in te spelen op marktgerichte initiatieven.

===