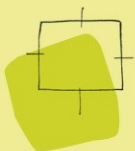


Woningbehoefteonderzoek
Kerkstraat 17-19 te Winsum



BügelHajema
Plek voor ideeën

**Woningbehoefteonderzoek
Kerkstraat 17-19 te Winsum**

5 juni 2015

Projectnummer 275.00.03.74.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Leeswijzer	6
2	Beleid	7
2.1	Nationaal beleid	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2	Provinciaal Omgevingsplan en Omgevingsverordening	8
2.2	Regionaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.3.1	Bestemmingsplan Winsum Dorp	10
2.3.2	Toekomstvisie	11
2.3.3	Woonvisie	12
2.4	Conclusie	13
3	Analyse en prognose	15
3.1	Ladder duurzame verstedelijking	15
3.2	Cijfermatige analyse	16
3.2.1	Bevolking en huishoudens	16
3.2.2	Migratie	18
3.2.3	Woningvoorraad	18
3.3	Prognose	20
3.4	Regionaal woningaanbod en woningbehoefte	26
4	Conclusie	27
4.1	Vertaling naar bestemmingsplan	27
4.2	Conclusie	27
4.3	Aandachtspunt	27

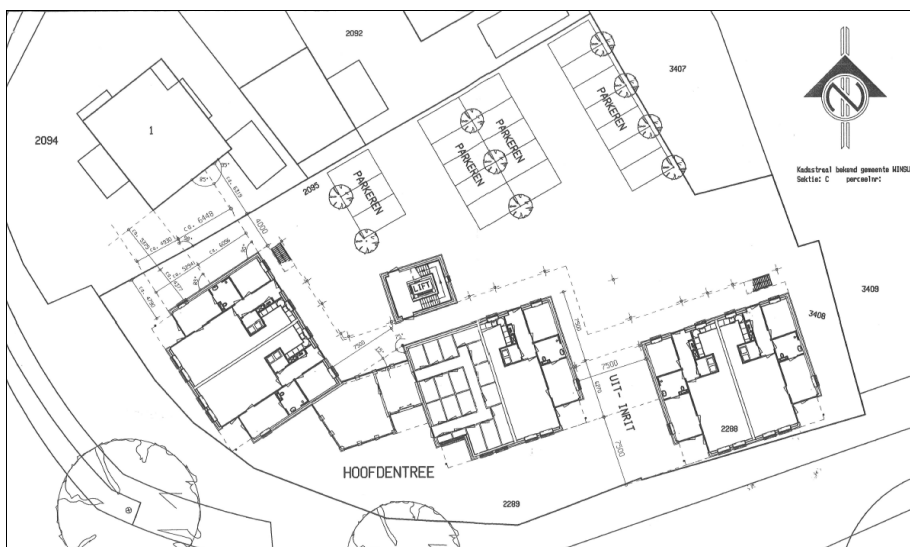
Inleiding

1.1

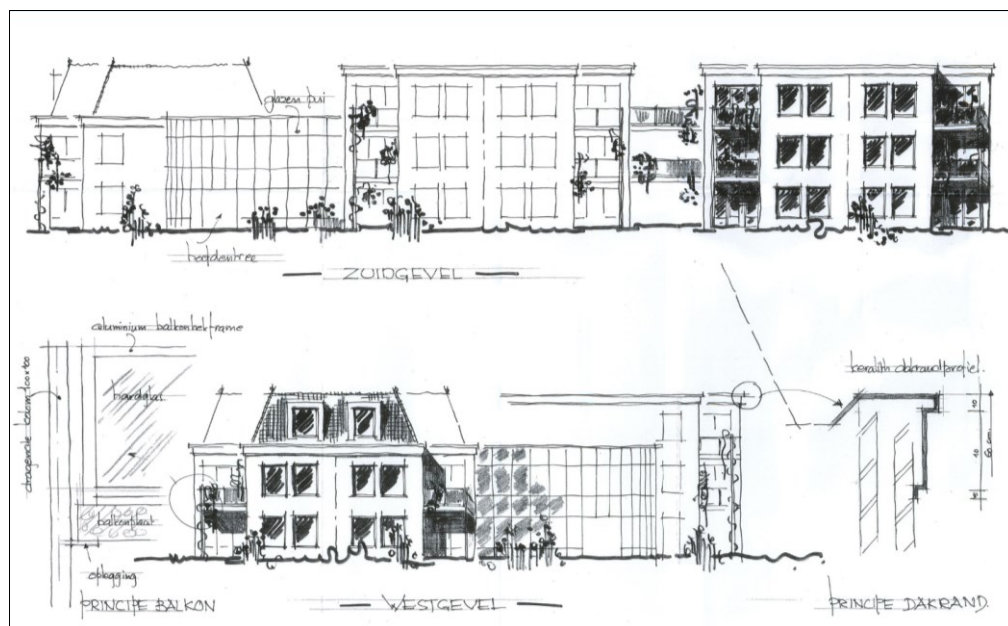
Aanleiding

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan Kerkstraat 17-19 te Winsum wordt de mogelijkheid geboden 15 appartementen te realiseren. Op deze locatie was eerder een autogarage gevestigd. Voor de ontwikkelingen is een woningbehoefteonderzoek op basis van een bevolkings- en huishoudensprognose gewenst. Dit rapport voorziet hierin.

Daarnaast zal het voorliggende onderzoek gezien worden in het licht van overige, nabijgelegen nieuwbouwplannen.



Situering van de nieuwbouw aan de Kerkstraat



Impressie van de nieuwbouw aan de Kerkstraat

1.2

Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin het relevante nationale, provinciale, regionale en gemeentelijk beleid wordt beschreven. In hoofdstuk 3 worden de demografische- en woningvoorraadontwikkeling van Winsum en de gemeente geanalyseerd. Daarna komt de bevolkingsprognose met bijbehorende woningbehoefte aan bod. Tot slot worden de resultaten van het onderzoek gekoppeld aan de nieuwbouwontwikkeling zoals voorgestaan in het bestemmingsplan. Hieruit volgt vervolgens een conclusie waaruit blijkt of het bestemmingsplan voorziet in de woningbehoefte in Winsum.

Beleid 2

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan het relevante beleid. Gestart wordt met het beleid van hogere overheden, waarna tot slot het gemeentelijke beleid aan de orde komt.

2.1

Nationaal beleid

2.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. Deze structuurvisies en pkb's zijn vervangen door de SVIR. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los.

Ladder duurzame verstedelijking

Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (voorheen bekend als de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel is een 'een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden'. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder bestaat uit de volgende drie treden:

1. Is er een regionale behoefte?

2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?
3. Zoek een locatie voor woningbouw die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale woningbehoefte.

Doelstelling SVIR

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen, benoemd. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Een van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In de Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

2.1.2

Provinciaal Omgevingsplan en Omgevingsverordening

Het Provinciaal Omgevingsplan (POP) en de provinciale Omgevingsverordening zijn op 17 juni 2009 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Groningen. De Omgevingsverordening is laatstelijk gewijzigd bij besluit van Provinciale Staten van 24 september 2014. Het POP is een geïntegreerd document met daarin het omgevingsbeleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en de ruimtelijke ordening. De verordening stelt, ter borging van de provinciale ruimtelijke belangen, regels en geeft instructies aan, in het bijzonder, het lokale bestuur.

Ten aanzien van het thema ‘wonen’ is het de ambitie van de provincie om een hoge leefkwaliteit te realiseren voor alle bewoners van de provincie met voldoende aanbod en kwaliteit van woningen, een aantrekkelijke woon- en werkomgeving en goed bereikbare voorzieningen. De provincie geeft hierbij aan dat bewoners steeds vaker zelf plannen ontwikkelen voor hun leefomgeving, bijvoorbeeld in de vorm van buurt- en dorpsvisies. De provincie hecht veel waarde aan deze plannen.

WONEN

In artikel 4.7 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat bestemmingsplannen alleen kunnen voorzien in de bouw van nieuwe woningen als die woningbouwmogelijkheden passen in een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de provincie en met de regio waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, dan wel - bij het ontbreken van een dergelijke regionaal samenwerkingsverband - met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente.

Bij het woningbouwbeleid valt de gemeente Winsum onder de regio Groningen-Assen. In de regio Groningen-Assen hebben de gemeenten hun plannen voor woonlocaties en bedrijventerreinen aangepast aan de veranderde vraag. Zeer recent is een woningbehoefte-onderzoek uitgevoerd in deze gehele regio. Bij dit onderzoek is de Ladder Duurzame Verstedelijking met de bijbehorende regionale afstemmingsvraag expliciet betrokken.

Uit het onderstaande zal blijken dat voldaan kan worden aan het provinciale beleid, in concreto de provinciale Omgevingsverordening.

2.2

Regionaal beleid

Op afzienbare termijn zullen de prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningcorporatie Wierden en Borgen geformaliseerd worden. Deze woningcorporatie is werkzaam in meerdere gemeenten. De corporatie zal waarschijnlijk ook met deze gemeenten afstemmings-afspraken maken (of deze zijn al gemaakt). Het betreft prestatieafspraken met name op het gebied van de sociale huurwoningvoorraad.

PRESTATIEAFSPRAKEN

Daarnaast heeft de gemeente een woonvisie, die in het kader van de regio Groningen-Assen nader is afgestemd (zie de vorige en de volgende paragrafen). Daarmee wordt voldaan aan de provinciale eis van afstemming (artikel 4.7 Provinciale Omgevingsverordening).

WOONVISIE

In mei 2015 is het woningbehoefte-onderzoek in de regio Groningen-Assen afgerond. De regio is hierbij ingedeeld in vijf woningmarktgebieden, waaronder het marktgebied Bedum-Winsum (in mindere mate Ten boer). Uit dit onderzoek komt naar voren dat jongeren relatief vaak naar de steden

WONINGBEHOEFTE ONDERZOEK 2015

(Groningen) vertrekken, en ouderen (buiten de steden) met name naar de zogenaamde volledige kernen. De kern Winsum is een volledige kern.

Winsum heeft meerdere perioden met positieve migratiesaldi gekend (zie hiervoor ook hoofdstuk 3). Hieruit blijkt dat de gemeente een zeker potentieel heeft in het aantrekken van inwoners. Over de hele linie beschouwd wordt echter uitgegaan van een negatief migratiesaldo in de periode 2015 tot 2019.

Alhoewel de bevolking zal dalen, kan het aantal huishoudens de komende jaren nog groeien. Vooral nog wordt ervan uitgegaan dat tot 2020/2025 het aantal huishoudens groeit. Met name de complete dorpen zullen een groei in huishoudenstal kennen.

Qua woningtype is er hierbij met name behoefte aan huurwoningen als gevolg van de vergrijzing. Bij huurwoningen is er vooral ook behoefte aan levensloopgeschikte woningen. Op termijn zal er een ontspanning bij de eengezinskoopwoningmarkt zijn. Daarvan lijkt er voldoende aanbod, aldus het woningbehoefte onderzoek. Het bovenstaande wordt nader cijfermatig onderbouwd in het volgende hoofdstuk.

2.3

Gemeentelijk beleid

2.3.1

Bestemmingsplan Winsum Dorp

Het nieuwbouwgebied Kerkstraat 17-19 te Winsum maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan Winsum Dorp (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2010). In dit bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming Bedrijf - 2 en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Tevens is het perceel voorzien van een bouwvlak en een maatvoering voor het garagebedrijf. Op grond van het geldende bestemmingsplan kan niet worden meegewerkt aan het realiseren van een complex met 15 appartementen.



Nieuwbouwlocatie (rood omlijnd) in een groter verband

2.3.2

Toekomstvisie

De gemeente Winsum heeft in 2014 de structuurvisie Winsum vastgesteld. In deze structuurvisie is aangegeven dat de gemeente de afgelopen jaren een redelijk stabiel bevolkingsaantal heeft. Wel is duidelijk geworden dat de samenstelling van de bevolking zal veranderen. Het vergrijzen en ontgroenen van de bevolking en de verwachte toename van het aantal eenpersoonshuishoudens zijn enkele van de structurele verschuivingen in de bevolkingssamenstelling die de komende jaren verwacht worden. Dit houdt in dat de wensen en eisen die de bevolking stelt aan haar woon-, werk- en leefomgeving ook zullen wijzigen.

In de structuurvisie is aangegeven dat de gemeente de ambitie heeft om kwalitatief goede, toekomstbestendige en onderscheidende woonmilieus voor bestaande bewoners en voor nieuwe markten te behouden en te versterken. De gemeente wil een kwaliteitssprong maken in de bestaande voorraad en deze daarmee interessant maken voor instromende starters. De gemeente wil de kans die de vergrijzing biedt verzilveren en nieuwe woonmilieus en woonzorgconcepten toevoegen. Daarbij wordt een goede balans tussen bescheiden nieuwbouw en transformatie van bestaande woningvoorraad en tussen inbreiding en uitbreiding gezocht.

Uitbreiding van woningbouw op grotere schaal, zoals tien jaren geleden werd voorzien in Winsum, wordt teruggedraaid. De behoefte aan nieuwe uitbreidingslocaties is immers beperkter dan verwacht. Hiermee verschuift het accent van uitbreiding naar inbreiding en naar de onderlinge relaties en inbedding van nieuwe ontwikkelingen in de bestaande structuur. De (grotere) nieuwe locaties die voor woningbouw in aanmerking komen zijn:

- Winsum-Oost;
- Lombok;
- Twaalf Hoven.

Winsum Oost betreft een uitbreidingslocatie die met name geschikt is voor jonge gezinnen, ondernemers aan huis en vitale senioren. In Lombok is ruimte voor nieuwbouw aansluitend bij het profiel van de huidige woningen in Lombok; vrijstaande woningen met ondernemersruimte aan huis.

Tot slot leidt de veranderende vraag naar zorg dat de huidige huisvesting van de Twaalf Hoven niet langer toekomstbestendig is. De Twaalf Hoven zal getransformeerd worden naar nieuwe (woon)zorgconcepten van regionaal en sectoraal onderscheidend niveau. Wonen en zorg worden dicht bij elkaar gebracht middels een doorontwikkeling van de anderhalve lijns-zorg.

De bouw van het appartementencomplex betreft een bijzondere vorm van woningbouw, bedoeld voor met name senioren en kleinere persoonshuishoudens die dicht bij de voorzieningen nabij het centrum en het station willen wonen. De bouw vindt plaats in de kern van Winsum op een zogenaamde 'inbreidingslocatie'. Hiermee past deze ontwikkeling binnen de structuurvisie.

2.3.3

Woonvisie

De gemeente Winsum heeft in december 2013 de Woonvisie 'Winsum heeft het!' vastgesteld. Hierin is weergegeven dat de gemeente Winsum een bijzondere positie bekleedt in de provincie Groningen. Vanuit de stad Groningen trekt de gemeente sinds jaar en dag gezinnen met kinderen. Zij vinden in de gemeente ruimte, goede bereikbaarheid, woongenot en een uniek landschap voor een goede prijs, zowel in het levendige dorp Winsum als in de fraaie (wierde)dorpen. Vanaf het Wad trekt de gemeente structureel 40-plussers uit buurgemeenten, met name uit De Marne. Deze mensen verhuizen vanwege voorzieningen en goede bereikbaarheid. Door deze aantrekkingskracht op de stad en het Wad behoudt de gemeente een mix van leeftijdsgroepen. Dat is goed voor de leefbaarheid.

De gemeente heeft kansen om ook de komende jaren van haar sterke regionale profiel te profiteren. Toch is de sterke positie van de gemeente niet vanzelfsprekend. Om inwoners te blijven binden en aan te trekken, moet de gemeente een uitgebalanceerd plan hebben. Dat vereist niet alleen goede woningen, maar een sterk totaalpakket voor de leefomgeving, voor jong en oud, rijk en arm.

De gemeente wil derhalve met deze woonvisie inspelen op de kansen en opgaven van de komende jaren. In de nieuwe woonvisie wil de gemeente richting geven aan:

- behoud van leefbaarheid in dorpen en buurten;
- een goed pakket aan wonen, welzijn en zorg(diensten);
- plannen voor bouw, renovatie en sloop; een samenhangend pakket;
- keuzevrijheid in het wonen voor (met name) lagere inkomstengroepen.

De woonvisie is een flexibel document. De visie heeft daarom de volgende opzet:

- op hoofdlijnen stelt deze woonvisie het beleid tot 2020 vast, op basis van grote ontwikkelingen en trends, zoals vergrijzing, ontgroening, scheiden van wonen en zorg, grotere nadruk op wensen en initiatieven van bewoners zelf. Dit zijn keuzes die ongeacht de marktontwikkelingen een grote rol spelen;
- voor de eerste jaren wordt ingespeeld op de mogelijkheden die er zijn binnen de marktcrisis;
- voor de tweede helft van dit decennium geldt deze woonvisie als leidraad voor ontwikkelingen. Op basis van de behoefte van dat moment worden dan de hoofdlijnen van deze visie preciezer uitgewerkt in vraaggerichte plannen. Dat kan alleen door nu flexibel te blijven en dan informatie te verzamelen over de behoefte, met actuele cijfers en gesprekken met professionals en bewoners.

De woonvisie kan tot slot worden gebruikt als afwegingskader bij nieuwe initiatieven.

2.4

Conclusie

Uit het vorenstaande beleid blijkt dat er mogelijkheden zijn voor nieuwbouw van woningen in de kern Winsum. De nadere detaillering en uitwerking hiervan is in het volgende hoofdstuk onderzocht.

Analysen prognose



3.1

Ladder duurzame verstedelijking

In het vorige hoofdstuk is de ladder duurzame verstedelijking al enige keren aan de orde gekomen. In deze paragraaf wordt de specifieke nieuwbouwlocatie (Kerkstraat) getoetst aan deze ladder.

Doel van deze ladder is 'een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden'. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder bestaat uit drie treden, waaraan in het navolgende de kern Winsum en in concreto de locatie Kerkstraat wordt getoetst.

1. Regionale behoefte

Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt dat er behoefte is aan woningbouw in Winsum. Deze woningbouw zoals opgenomen in de woonvisie is afgestemd in het kader van de regio Groningen-Assen, zo ook met de omliggende gemeenten Bedum, De Marne en Eemsmond en met de provincie Groningen. Overigens is na het opstellen van de woonvisie een nieuw woningbehoefte-onderzoek in de regio Groningen-Assen opgesteld dat in hoofdstuk 2 en in de volgende paragraaf aan de orde komt. Daarenboven zijn met de woningcorporatie Wierden en Borgen formele prestatieafspraken gemaakt over de (sociale) woningvoorraad in Winsum. Kortom, uit het beleid blijkt dat er een regionale afstemming in het kader van de woningbouw heeft plaatsgevonden. De (regionale) woningbehoefte wordt in de volgende paragrafen nader uitgewerkt.

2. Opvang regionale behoefte in bestaand stedelijk gebied

De inbreidingslocatie is opgenomen in het bestemmingsplan Kerkstraat 17-19 te Winsum. Op deze locatie is sprake van (leegstaande) bedrijfsbebouwing die zal worden gesaneerd. Er is derhalve sprake van opvang van de woningbehoefte in bestaand stedelijk gebied.

3. Nieuwbouwlocatie multimodaal ontsloten voor de resterende regionale woningbehoefte

Er hoeft niet aan deze derde trede te worden getoetst, omdat er immers sprake is van een positieve toetsing aan de eerste twee treden van de ladder.

Op basis van de ladder duurzame verstedelijking blijkt dat woningbouw op de inbreidingslocatie Kerkstraat 17-19 in Winsum aanvaardbaar is.

3.2

Cijfermatige analyse

In deze paragraaf wordt allereerst inzicht geboden in een aantal demografische ontwikkelingen in de gemeente en in de kern Winsum. Allereerst komt het verloop van het inwonertal en de bevolkingsopbouw aan de orde. Vervolgens wordt inzicht geboden in het aantal geboortes/sterfgevallen en recente migratiecijfers. Ook wordt ingegaan op de huishoudenssamenstelling. Daarna wordt de ontwikkeling van de woningvoorraad behandeld. De brongegevens komen uit de gemeentelijke woonvisie, van het CBS en uit het recent verrichtte woningmarktonderzoek van de regio Groningen-Assen.

3.2.1

Bevolking en huishoudens

Winsum groeide snel in de jaren zeventig, tachtig en negentig door te bouwen voor een grote groep gezinnen. Deze gezinnen kwamen uit de eigen gemeente en vooral de stad Groningen. Ook de afgelopen tien jaar bestond het bouwprogramma vrijwel geheel uit gezinswoningen. Deze groep gezinnen neemt inmiddels landelijk af (zie de navolgende grafiek). De grote groep veertigers vanaf de jaren zeventig wordt ouder. De komende tien jaren groeit vooral de groep 65- en 75-plussers fors. Na 2020 neemt de groei van 75-plussers snel toe. Uit de onderstaande tabel wordt duidelijk hoe de bevolking zich de afgelopen jaren in de gemeente heeft ontwikkeld.

Aantal inwoners, leeftijdsopbouw bevolking en bevolkingsgroei gemeente, 2002 en 2012

Inwoners (leeftijd)	2002	2012	2002-2012
0-4	958	771	-187
5-12	1.583	1.525	-58
13-19	1.363	1.296	-67
20-29	1.367	1.109	-258
30-44	3.237	2.549	-688
45-64	3.855	4.423	568
65-84	1.470	2.053	583
85+	217	261	44
Totaal	14.050	13.987	-63

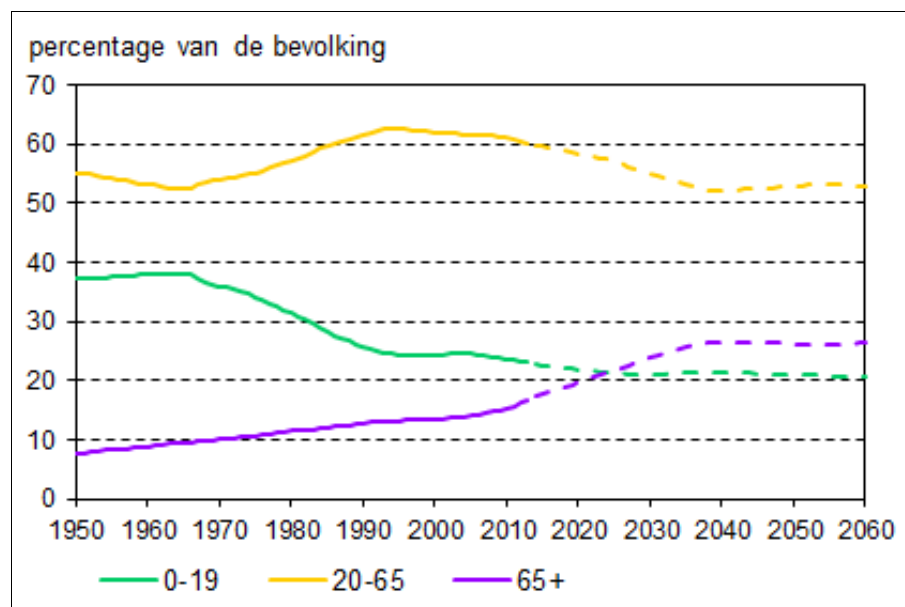
Bron: CBS

Het aantal en type huishoudens is de afgelopen jaren ook fors in ontwikkeling. Duidelijk zichtbaar is de afname van jongere (gezins)huishoudens in de gemeente. Daarentegen stijgt het aantal 'oudere' huishoudens fors (zie ook de vorenstaande en onderstaande tabellen van de gemeente). In zijn totaliteit blijft het aantal huishoudens in de gemeente groeien. Dit is als landelijke trend ook duidelijk zichtbaar in navolgende grafieken.

Huishoudens(groei) gemeente, 2002 en 2011

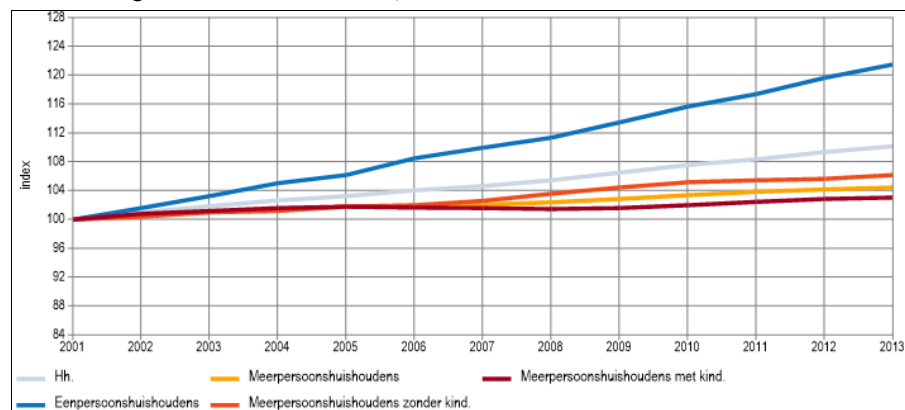
Huishoudens (aantal)	2002	2011	2002-2011
1+2 personen, tot 30 jaar	405	305	-100
Gezin tot 30 jaar	90	65	-25
1+2 personen, 30-65 jaar	1.980	2.200	225
Gezin 30-65 jaar	2.015	2.590	575
Huishoudens 65+	1.030	1.370	340
Totaal	5.515	6.530	1.015

Bron: CBS



Bron: Nationaal Kompas, CBS bevolkingsprognose

Samenstelling huishoudens in Nederland, 2001-2013



3.2.2

Migratie

In de gemeente zijn de volgende meest opvallende structurele migratiestromen herkenbaar (bron: combinatie van woonvisie eind 2013 en woningbehoefte-onderzoek Groningen-Assen 2015, tabel 11.3 zie hieronder):

- instroom uit onder meer Bedum, Ten Boer, Marum, en overig Groningen, gezinnen en senioren;
- wisselwerking met stad Groningen: forse uitstroom studerende en startende jongeren, terugstroom (aanstaande) gezinnen vanaf de leeftijd van 25 jaar;
- uitstroom van gezinnen (vooral 40+) naar de gewilde zuidwestflank van Groningen-Assen (Assen, Haren, Noordenveld en Tynaarlo).

Uit migratie-onderzoek (Woonvisie) is gebleken dat een sterke kern Winsum belangrijk is om de structurele toestroom van jonge stedelijke gezinnen vast te houden.

Tabel 11.3: Gemeente Winsum. Totalen en saldo van gevestigde en vertrokken personen, 2006 – 2013.

	Totaal vestiging 2006 - 2013	Totaal vertrek 2006 - 2013	Saldo vestiging en vertrek 2006 - 2013
Groningen			
Bedum	217	153	64
Ten Boer	42	39	3
Groningen	1.360	1.563	-203
Groote gast	4	24	-20
Haren	37	68	-31
Hoogezand-Sappemeer	40	54	-14
Leek	29	46	-17
Marum	12	10	2
Slochteren	52	60	-8
Zuidhorn	121	161	-40
Overig Groningen (PV)	1.265	1.024	241
Drenthe			
Aa en Hunze	18	24	-6
Assen	51	99	-48
Midden-Drenthe	20	28	-8
Noordenveld	33	51	-18
Tynaarlo	55	81	-26
Overig Drenthe (PV)	61	97	-36
Groningen (PV)	3.179	3.202	-23
Drenthe (PV)	238	380	-142
Overig Nederland	814	869	-55
Buitenland	233	278	-45
Totaal Nederland	4.231	4.451	-220
Buitenland	233	278	-45

Bron: CBS 2015

3.2.3

Woningvoorraad

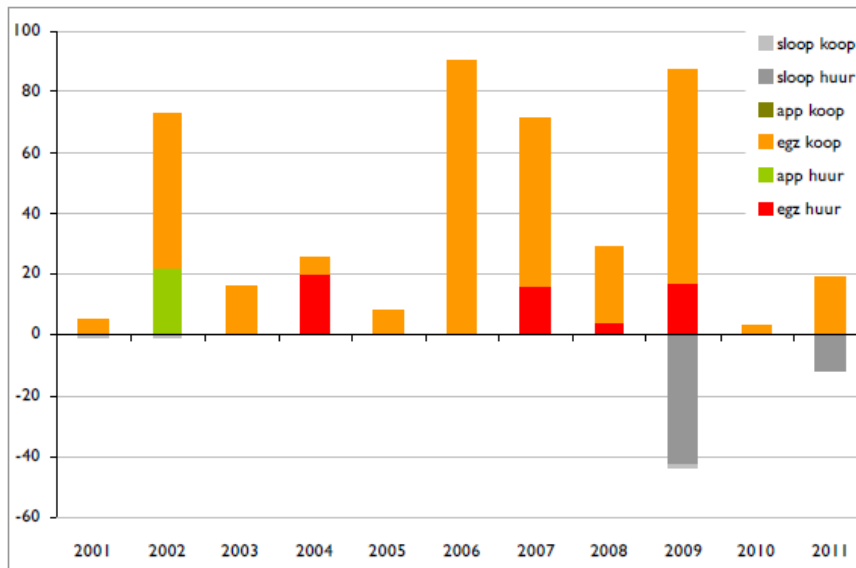
Ontwikkeling

De figuur hierna geeft de voorraadontwikkeling in Winsum weer. Opvallend is de terugval in de jaren 2003-2005 en de opleving in 2006-2009. Zoals in alle gemeenten is de productie sinds 2010 laag. De volgende trends zijn zichtbaar (bron: Woonvisie Winsum):

- de lage productie in de periode 2003-2005 verklaart de uitstroom van gezinnen uit Winsum;

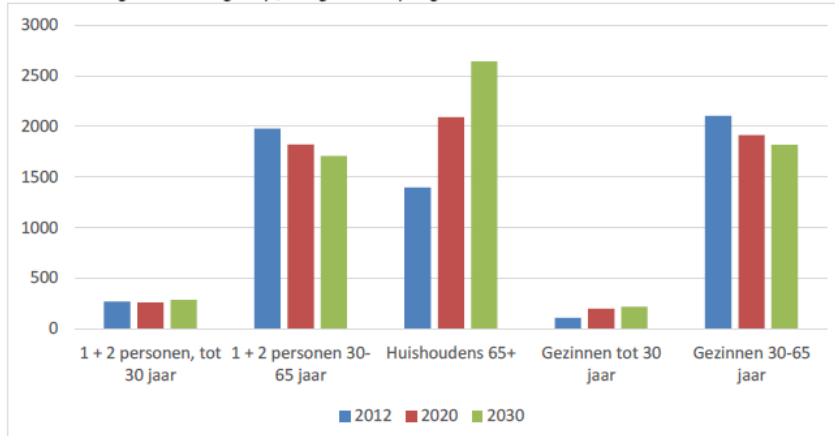
- het geeft ook aan dat Winsum er baat bij heeft blijvend voldoende te bouwen voor het aantrekken van gezinnen;
- appartementen kwamen nauwelijks gereed in de afgelopen tien jaar, ondanks signalen uit eerdere marktonderzoeken dat hieraan behoefte zou zijn;
- de toestroom van ouderen vanuit vooral De Marne is vooral naar intramuraal wonen. Dit betreft het 'generatie-effect' in het algemene trendbeeld; senioren kiezen minder vaak dan gedacht voor een appartement en dat is meestal een heel bewuste keuze. Dit betekent niet op voorhand dat er helemaal geen behoefte is aan nieuwbouw voor hen. In de nieuwbouwplanning zijn zulke woningen dan ook wel opgenomen.

Samenstelling netto groei woningvoorraad



Bron: CBS

Ontwikkeling naar doelgroep, volgens de prognose van ABF.



Type woning

Van de circa 5.850 woningen in Winsum is 25% een corporatiewoning, 73% een koopwoning en 2% particuliere huur. De koopvoorraad bestaat vrijwel uitsluitend uit eengezinswoningen en ook binnen de sociale huurvoorraad zijn hooguit 100 appartementen te vinden. Daarin wijkt Winsum overigens niet wezenlijk af van buurgemeenten; alleen in Eemsum zijn (met name in Uithuizen) substantieel meer huurappartementen.

3.3

Prognose

Conclusie analyse

Uit het voorgaande blijkt dat de kern Winsum zich de afgelopen 30 jaar heeft bewezen als alternatief voor met name gezinnen uit de stad Groningen en gemeenten met een minder sterke binding met de stad. Dit zijn met name de gemeenten De Marne, Eemsum en Loppersum (bron: Woonvisie). Instroom uit die gemeenten was de motor achter de groei van Winsum. De afgelopen jaren nam de bevolking van Winsum echter niet meer toe. Het aantal huishoudens groeide nog wel, deels door instroom van gezinnen tegenover uitstroom van (inwonende) jongeren.

Grensvlak

Winsum bevindt zich derhalve op de grens tussen de stad Groningen en Noord-Groningen, groei en krimp, een woningmarkt die onder druk staat en een woningmarkt die ontspannen is. Juist op zo'n grensvlak is het moeilijk om groei of krimp te voorspellen. De uitkomst is sterk afhankelijk van concurrerend aanbod aan woningen, omgeving, voorzieningen, werk en vooral de bereikbaarheid van alles. Meerdere studies wijzen op het groeiend belang van dat totaalprofiel, aldus de Woonvisie Winsum.

Scenario's

Om die reden is gewerkt met verschillende scenario's betreffende de inwoners- en huishoudensgroei en de verwachte woningvoorraad. De scenario's zijn afkomstig uit het woningbehoefte-onderzoek Groningen-Assen, 2015. Ze zijn hieronder weergegeven:

Trendprognose bevolking en huishoudens¹

Tabel 11.10: Gemeente Winsum. Bevolkingsontwikkeling volgens de trendprognose, naar leeftijd, 2015 – 2040.

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
0-14	2.500	2.120	1.900	1.760	1.680	1.590
15-29	1.970	1.980	1.830	1.590	1.360	1.220
30-54	4.400	3.910	3.470	3.200	2.980	2.700
55-74	3.840	4.040	3.890	3.700	3.330	2.870
75+	1.010	1.220	1.630	1.870	2.070	2.200
Totaal	13.720	13.270	12.720	12.120	11.420	10.580

Bron: Provincie Groningen 2015

Tabel 11.11: Gemeente Winsum. Huishoudensontwikkeling volgens de trendprognose, naar leeftijd, 2015 – 2040.

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
1-2 persoons 15-29	250	230	210	150	140	110
1-2 persoons 30-54	860	840	840	820	740	610
1-2 persoons 55-74	1.890	1.880	1.740	1.610	1.450	1.220
1-2 persoons 75+	650	820	1.080	1.200	1.300	1.360
Gezin met kind	2.160	2.070	1.920	1.800	1.660	1.520
Overig	70	90	90	100	100	100
Totaal	5.880	5.930	5.880	5.680	5.390	4.920

Bron: Provincie Groningen 2015

Opvallend in de trendprognose is dat de bevolking al vanaf 2015 afneemt, maar het aantal huishoudens doorgroeit tot 2020. Daarna nemen bevolking en huishoudens beiden af. Het aantal gezinnen met kinderen neemt zienderogen af, zo ook de dertigers en jonge kinderen, het aantal 75+-ers en oudere kleine huishoudens nemen fors toe.

Bevolking en huishoudensontwikkeling volgens prognose trend minimum

Tabel 11.12: Gemeente Winsum. Bevolkingsontwikkeling volgens de prognose trend minimum, naar leeftijd, 2015 – 2040.

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
0-14	2.500	2.120	1.900	1.760	1.610	1.430
15-29	1.970	2.010	1.770	1.510	1.280	1.180
30-54	4.400	3.850	3.400	3.050	2.760	2.440
55-74	3.840	4.020	3.880	3.690	3.290	2.820
75+	1.010	1.220	1.630	1.850	2.070	2.170
Totaal	13.720	13.220	12.580	11.860	11.010	10.040

Bron: Provincie Groningen 2015

Tabel 11.13: Gemeente Winsum. Huishoudensontwikkeling volgens de prognose trend minimum, naar leeftijd, 2015 – 2040.

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
1-2 persoons 15-29	250	250	190	140	100	100
1-2 persoons 30-54	860	840	830	800	680	550
1-2 persoons 55-74	1.890	1.890	1.750	1.620	1.430	1.210
1-2 persoons 75+	650	830	1.060	1.180	1.310	1.350
Gezin met kind	2.160	2.040	1.880	1.720	1.540	1.350
Overig	70	100	90	90	110	100
Totaal	5.880	5.950	5.800	5.550	5.170	4.660

Bron: Provincie Groningen 2015

¹ Er wordt gewerkt met verschillende scenario's. deze zijn scenario's zijn uitvoerig beschreven in het eerder beschreven woningbehoefte-onderzoek 2015.

Ook in deze prognose neemt de bevolking al vanaf 2015 af, maar groeit het aantal huishoudens door tot 2020. Daarna nemen bevolking en huishoudens beiden af. Opvallend is het verschil in groei van inwoners (lager in de prognose trend minimum ten opzichte van de trendprognose), zo ook in huishoudens (hoger in de prognose trend minimum ten opzichte van de trendprognose). Ook hier is de trend van ontgroening en vergrijzing, zo ook kleinere huishoudens zichtbaar.

Bevolking en huishoudensontwikkeling volgens prognose trend maximum

Tabel 11.14: Gemeente Winsum. Bevolkingsontwikkeling volgens de prognose trend maximum, naar leeftijd, 2015 – 2040.

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
0-14	2.500	2.160	1.960	1.800	1.710	1.600
15-29	1.970	2.000	1.820	1.640	1.390	1.320
30-54	4.400	3.910	3.550	3.230	3.030	2.800
55-74	3.840	4.050	3.900	3.750	3.420	3.010
75+	1.010	1.220	1.640	1.910	2.140	2.220
Totaal	13.720	13.340	12.870	12.330	11.690	10.950

Bron: Provincie Groningen 2015

Tabel 11.15: Gemeente Winsum. Huishoudensontwikkeling volgens de prognose trend maximum, naar leeftijd, 2015 – 2040.

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
1-2 persoons 15-29	250	240	190	170	130	140
1-2 persoons 30-54	860	830	810	820	750	670
1-2 persoons 55-74	1.890	1.900	1.750	1.630	1.480	1.290
1-2 persoons 75+	650	830	1.080	1.240	1.380	1.400
Gezin met kind	2.160	2.070	1.970	1.810	1.690	1.540
Overig	70	90	90	120	120	110
Totaal	5.880	5.960	5.890	5.790	5.550	5.150

Bron: Provincie Groningen 2015

Ook in deze prognose neemt de bevolking al vanaf 2015 af, maar groeit het aantal huishoudens door tot 2020. Daarna nemen bevolking en huishoudens beiden af, maar in mindere mate dan de voorgaande tabellen. Ontgroening en vergrijzing zijn ook hier een aandachtspunt.

Bevolking en huishoudensontwikkeling volgens prognose verstedelijkingscenario

Ook in deze prognose neemt de bevolking al vanaf 2015 af, maar groeit het aantal huishoudens door tot 2020. Daarna nemen bevolking en huishoudens beiden af. Zichtbaar is de bovenvermelde ontgroening en vergrijzing.

Tabel 11.16: Gemeente Winsum. Bevolkingsontwikkeling volgens de prognose verstedelijkingsscenario, naar leeftijd, 2015 – 2040.

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
0-14	2.500	2.110	1.930	1.800	1.690	1.540
15-29	1.970	1.990	1.810	1.560	1.350	1.240
30-54	4.400	3.870	3.430	3.160	2.970	2.730
55-74	3.840	4.050	3.880	3.660	3.250	2.830
75+	1.010	1.230	1.640	1.870	2.060	2.130
Totaal	13.720	13.250	12.690	12.050	11.320	10.470

Bron: Provincie Groningen 2015

Tabel 11.17: Gemeente Winsum. Huishoudensontwikkeling volgens de prognose verstedelijkingsscenario, naar leeftijd, 2015 – 2040.

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
1-2 persoons 15-29	250	240	200	170	140	110
1-2 persoons 30-54	860	850	830	830	800	670
1-2 persoons 55-74	1.890	1.890	1.740	1.590	1.370	1.200
1-2 persoons 75+	650	850	1.100	1.220	1.320	1.300
Gezin met kind	2.160	2.040	1.920	1.770	1.610	1.500
Overig	70	100	100	100	100	100
Totaal	5.880	5.970	5.890	5.680	5.340	4.880

Bron: Provincie Groningen 2015

Bevolking en huishoudensontwikkeling volgens prognose scenario verandering van tijdperk

Ook in deze prognose neemt de bevolking al vanaf 2015 af, maar groeit het aantal huishoudens door tot 2020. Daarna nemen bevolking en huishoudens beiden af, maar in mindere mate dan de (meeste) voorgaande tabellen.

Tabel 11.18: Gemeente Winsum. Bevolkingsontwikkeling volgens de prognose scenario verandering van tijdperk, naar leeftijd, 2015 – 2040.

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
0-14	2.500	2.130	1.880	1.730	1.600	1.500
15-29	1.960	1.990	1.790	1.550	1.340	1.230
30-54	4.400	3.900	3.560	3.250	3.020	2.750
55-74	3.840	4.070	3.890	3.720	3.330	2.890
75+	1.020	1.210	1.610	1.850	2.060	2.180
Totaal	13.720	13.300	12.730	12.100	11.350	10.550

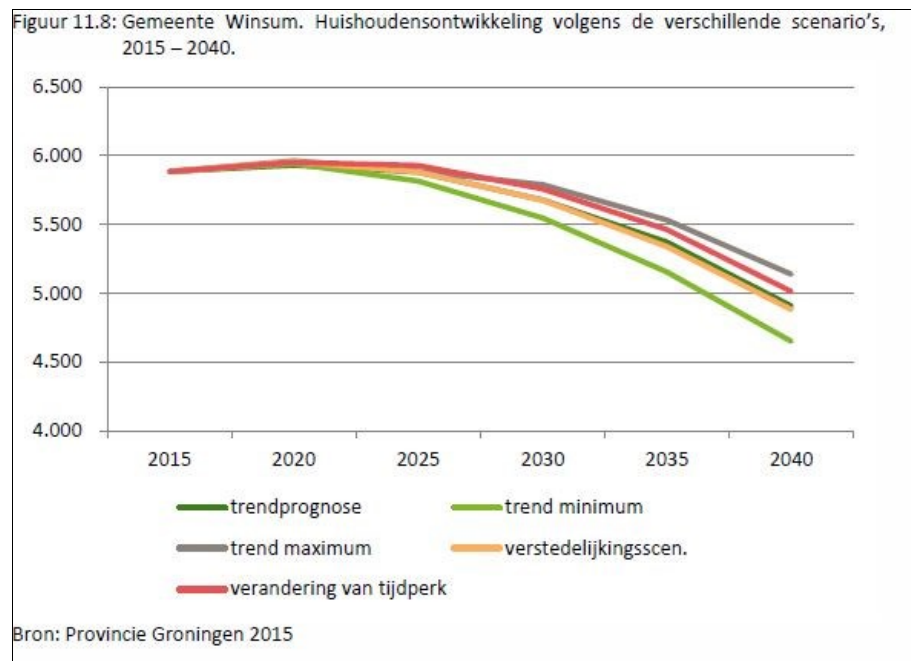
Bron: Provincie Groningen 2015

Tabel 11.19: Gemeente Winsum. Huishoudensontwikkeling volgens de prognose scenario verandering van tijdperk, naar leeftijd, 2015 – 2040.

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
1-2 persoons 15-29	250	220	200	160	140	110
1-2 persoons 30-54	860	830	870	850	790	680
1-2 persoons 55-74	1.890	1.930	1.720	1.620	1.460	1.240
1-2 persoons 75+	650	800	1.090	1.230	1.320	1.380
Gezin met kind	2.170	2.080	1.950	1.800	1.640	1.490
Overig	70	90	100	100	110	110
Totaal	5.890	5.950	5.930	5.760	5.460	5.010

Bron: Provincie Groningen 2015

Hieronder zijn de voorgaande tabellen schematisch weergegeven. Duidelijk zichtbaar is dat de trendprognose en het verstedelijkingsscenario ten aanzien van de huishoudensontwikkeling dichtbij elkaar liggen. De minimum-trendprognose en de maximum-trendprognose liggen logischerwijze het verst uit elkaar.



Prognose woningbehoefte -ontwikkeling, trendprognose en trend minimum

In de onderstaande tabellen is weergegeven hoe de komende jaren de woningbehoefte zich volgens de verschillende prognoses ontwikkelt. Met name de periode tot 2020/2025 is hierbij relevant, mede gezien de looptijd van het bestemmingsplan van de nieuwbouwlocatie Kerkstraat 17-19 te Winsum.

Er zitten duidelijke verschillen in de woningbehoefte-cijfers tussen de verschillende prognoses, zowel tot 2020/2025 als tot 2040. Wel is in alle prognoses duidelijk zichtbaar dat tussen 2015 en 2020/2025 met name behoefte is aan vrijstaande koopwoningen als ook aan eengezinswoningen in de huursector.

Tabel 11.20: Gemeente Winsum. Vraagverschuiving naar eigendoms categorie en woningtype volgens de trendprognose, 2015 – 2040.

	2015 - 2020	2020 - 2025	2015 - 2040	2025 - 2040
Huur egz.	35	-30	-325	-335
Huur mgz.	0	0	-10	-15
Koop rij	5	-20	-155	-140
Koop 2-1 kap	20	0	-105	-125
Koop vrijstaand	60	45	-30	-135
Koop mgz.	0	0	0	0
Totaal	120	-5	-625	-750

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

Tabel 11.21: Gemeente Winsum. Vraagverschuiving naar eigendoms categorie en woningtype volgens de prognose trend minimum, 2015 – 2040.

	2015 - 2020	2020 - 2025	2015 - 2040	2025 - 2040
Huur egz.	20	-50	-485	-455
Huur mgz.	0	0	-15	-15
Koop rij	0	-30	-210	-180
Koop 2-1 kap	15	-10	-165	-170
Koop vrijstaand	50	35	-135	-215
Koop mgz.	0	0	0	0
Totaal	85	-55	-1.010	-1.035

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

Prognose woningbehoefte -ontwikkeling, prognose trend maximum

Tabel 11.22: Gemeente Winsum. Vraagverschuiving naar eigendoms categorie en woningtype volgens de prognose trend maximum, 2015 – 2040.

	2015 - 2020	2020 - 2025	2015 - 2040	2025 - 2040
Huur egz.	35	-5	-230	-260
Huur mgz.	0	0	-5	-10
Koop rij	10	-15	-125	-120
Koop 2-1 kap	20	5	-70	-100
Koop vrijstaand	60	55	20	-95
Koop mgz.	0	0	0	0
Totaal	125	40	-410	-585

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

Prognose woningbehoefte -ontwikkeling, prognose verstedelijkingsscenario en scenario van tijdperk

Tabel 11.23: Gemeente Winsum. Vraagverschuiving naar eigendoms categorie en woningtype volgens het verstedelijkingsscenario, 2015 – 2040.

	2015 - 2020	2020 - 2025	2015 - 2040	2025 - 2040
Huur egz.	20	-20	-360	-365
Huur mgz.	0	0	-15	-15
Koop rij	0	-20	-160	-145
Koop 2-1 kap	15	0	-115	-135
Koop vrijstaand	55	50	-55	-160
Koop mgz.	0	0	0	0
Totaal	90	10	-705	-820

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

Tabel 11.24: Gemeente Winsum. Vraagverschuiving naar eigendoms categorie en woningtype volgens het scenario Verandering van tijdperk, 2015 – 2040.

	2015 - 2020	2020 - 2025	2015 - 2040	2025 - 2040
Huur egz.	45	15	-260	-320
Huur mgz.	0	0	-10	-10
Koop rij	10	-10	-135	-135
Koop 2-1 kap	25	10	-80	-115
Koop vrijstaand	65	65	10	-125
Koop mgz.	0	0	0	0
Totaal	145	80	-475	-705

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

Conclusie is dat tot 2020 in ieder geval behoefte is aan eengezinswoningen in de huursector, zo ook aan koopwoningen. Gezien de locatie aan de Kerkstraat is de aanbeveling om op deze locatie eengezinswoningen in de huursector te realiseren. Gezien het voorstaande wordt eveneens aanbevolen om huurwoningen levensloopbestendig te bouwen.

3.4

Regionaal woningaanbod en woningbehoefte

Regionaal Instemmingsmodel

In het hoofdstuk Beleid is ingegaan op de regionale afstemming omtrent woningbouwafspraken. De gemeente Winsum is hierbij betrokken. In de gemeente Winsum is het aantal nieuwbouwlocaties gepland en procedureel geregeld, zo ook afgestemd in regionaal verband. In totaal is er in de gemeente ruimte voor circa 300 woningen tot 2030. Van een (groot) aantal locaties is nog onduidelijk of deze doorgang vinden. Van dit totaal aantal te bouwen woningen zijn er slechts 50 woningen niet-grondgebonden (appartement), waarvan de locatie Kerkstraat de grootste in aantal woningen is. Gezien de conclusies uit de bovenstaande paragrafen wordt ervan uitgegaan dat de Kerkstraat een gewilde bouwlocatie zal zijn.

Conclusie

4

4.1

Vertaling naar bestemmingsplan

In het plangebied Kerkstraat 17-19 te Winsum worden 15 appartementen gebouwd. Deze nieuwbouw voorziet met name in de behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens, met name bedoeld voor 50-plussers die dicht bij het centrum en de voorzieningen willen wonen.

4.2

Conclusie

Uit de vorenstaande gegevens (beleid, scenario's en doorrekening scenario's uit het vorige hoofdstuk) blijkt dat er behoefte is aan levensloopbestendige (eengezins)woningen in met name de huur en enigszins de koopsector. Het betreft hierbij woningen die met name geschikt zijn voor kleinere, en meestal oudere huishoudens. Deze behoefte doet zich met name voor in het centrumdorp Winsum, zoals uit het voorgaande hoofdstuk is gebleken. Van belang in dit kader is de goede bereikbaarheid en met name ook de beschikbaarheid van voorzieningen in de kern Winsum (centrumdorp-principe). De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied Kerkstraat 17-19 past daarmee binnen het beleid op zowel rijksniveau als provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau, als binnen de geprognostiseerde woningbehoefte, zowel in kwantitatief als kwalitatief oogpunt.

4.3

Aandachtspunt

De bevolkingsgroei kan zich vanwege de economische onzekere tijd, de onzekerheid in migratieontwikkeling en het uit te voeren beleid wellicht anders ontwikkelen dan geprognostiseerd. Ook het voorkomen van aardbevingen heeft zijn invloed op de ontwikkeling van de bevolking. Sterk aangeraden wordt bij nieuwbouwontwikkelingen aardbevingsbestendig te bouwen, maar allereerst ook de resultaten van het recente woningmarktonderzoek in relatie tot aardbevingsrisico's van de TU Delft af te wachten.

Ook is het van belang onderscheidende nieuwbouw te realiseren, zodat toekomstige bewoners zich aangetrokken voelen tot deze specifieke nieuwbouw. De ligging nabij het centrum en de voorzieningen inclusief het station is hierbij een grote pre. Uit het verleden blijkt dat de gemeente (en daarmee het cen-

trumdorp Winsum in het bijzonder) een zeker potentieel heeft in het aantrekken van inwoners. Het lokale marktonderzoek geeft verder concrete handvaten die gevolgd kunnen worden.

De bovenstaande ontwikkelingen en tendensen kunnen (grote) invloed hebben op de toekomstige woningbehoefte. Het is derhalve ook aan te bevelen in het kader van de actualisatie van het (regionaal) woonbeleid de geprognostiseerde woningbehoefte te monitoren en waar nodig bij te stellen.

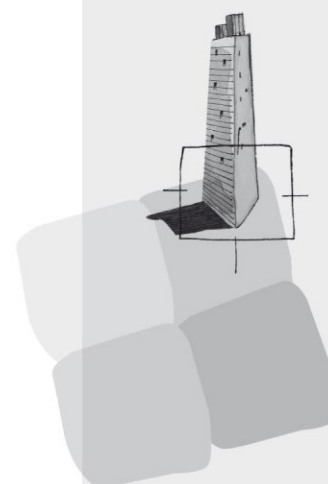
Colofon

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw H.H. Kerperien
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
275.00.03.74.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort