

Statencommissiestuk

Beantwoording reacties concept-Nota wonen

Advies: ter behandeling in de Statencommissie Ruimte, Infrastructuur en Mobiliteit op 10 september 2001

C-stuk

Behandeld door de heer H. van Laar, telefoonnummer (0592) 365868
Portefeuillehouder: mevrouw G. de Vries-Leggedoor

Inleiding

In uw vergadering van 7 mei 2001 hebt u de concept-Nota wonen besproken. Daarna hebben wij de conceptnota ter visie gelegd. Inmiddels zijn de reacties binnen en is een nota van beantwoording in concept gereed.

Wij hebben een informatieve bijeenkomst georganiseerd voor de woningcorporaties en voor de zorginstellingen die men erg op prijs heeft gesteld. De nota is op onze internetsite gezet en geraadpleegd. Er zijn vijftien reacties binnengekomen, waarvan negen van gemeenten.

Veel reacties betreffen de toepassing van de knelpuntenpot en de aanpak van de herstructurering. De reacties zijn per thema van commentaar voorzien en in een aantal gevallen heeft dit tot een voorstel voor aanpassing van de concept-Nota wonen geleid. Op 16 juli 2001 heeft ambtelijk overleg plaatsgehad met de inspecteur van de ruimtelijke ordening en de inspecteur van de volkshuisvesting Noord in verband met hun reactie; wij hebben naar tevredenheid van beide kanten van gedachten gewisseld. Een kort verslag is bijgevoegd.

Bij de opstelling van de nota van beantwoording zijn de op 7 mei 2001 in uw commissie gemaakte opmerkingen ten aanzien van de concept-Nota wonen betrokken.

Ruim na de termijn van indiening zijn twee reacties binnengekomen die wij niet in de beantwoording hebben kunnen meenemen. Deze zijn wel ter inzage gelegd. De inhoud van deze reacties geeft ons geen aanleiding tot een aanvulling in de beantwoording.

De procedure is nu, zoals ook is vastgelegd in hoofdstuk 6 van de nota: wij stellen de nota van beantwoording in concept vast en zenden deze toe aan de PCSW en uw commissie voor advies en aan de Provinciale Commissie voor het Omgevingsbeleid (PCO) ter kennisname. Begin oktober stellen wij de definitieve nota vast (dit is een bevoegdheid van GS).

Advies

1. Instemmen met de beantwoording van de reacties.

Meetbaar/Beoogd beleidseffect

Wij hebben gekozen voor een zorgvuldige procedure volgens de spelregels zoals verwoord in bijlage F van het Provinciaal omgevingsplan (POP). Dit zal op termijn een positief effect hebben op onze aanpak van het wonen in brede zin in Drenthe, dat wil zeggen een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt en meer aandacht voor een duurzame woonkwaliteit.

Argumenten

- 1.1. *De voorstellen tot aanpassing van de concept-Nota wonen zijn totstandgekomen als gevolg van de ingebrachte reacties.*
- 1.2. *De voorstellen tot aanpassing passen binnen de hoofdstructuur van het POP.*

Uitvoering

Tijdsplanning

Na behandeling in GS op 21 augustus met de adviezen van de PCSW en de Statencommissie RIM is vaststelling van de definitieve nota door GS voorzien op 2 of 9 oktober 2001.

Financiën

N.v.t.

Monitoring en evaluatie

Voor wonen loopt een monitoringstraject met de evaluatie van het POP en de voortgang van de Regiovisie Groningen-Assen. Daarnaast werken wij met de gemeenten aan verbetering en aanvulling van de benodigde gegevens voor wonen en stedelijke vernieuwing. Ook gegevens van de woningcorporaties en de zorginstellingen willen wij daarin betrekken.

Extern betrokkenen

Gemeenten, Rijk, woningcorporaties, zorginstellingen, bouwers op de woningmarkt, milieufederatie en woonconsumenten.

Communicatie

Er is momenteel communicatie met de gemeenten over de aanpak van en werkwijze met de woonplannen.

Er is op 3 juli 2001 een practicum met gemeenten geweest; dit krijgt een vervolg op 3 september a.s. (ambtelijk).

Bijlagen

1. De nota van beantwoording van de reacties.
2. Het verslag van het ambtelijk overleg met de inspecteur van de ruimtelijke ordening en de inspecteur van de volkshuisvesting Noord van 16 juli 2001.
3. De samenvatting van de opmerkingen van de Statencommissie RIM op de concept-Nota wonen van 7 mei 2001.

Ter inzage in de leeskamer

1. De reacties op de concept-Nota wonen.
2. Het conceptadvies van de PCSW van 27 augustus 2001.

Assen, 28 augustus 2001
Kenmerk: 34/6.17/2001007683

Gedeputeerde staten van Drenthe,

A.L. ter Beek, voorzitter
H. Rappa-Velt, griffier

md/coll.

Verslag van ambtelijk overleg naar aanleiding van reactie van MVRM op de concept-beleidsnota Wonen Drenthe op 16 juli 2001

Aanwezig bij het overleg: - H. van der Meulen, IRO-Noord
- H. Struik, IVH-Noord
- B. Hanskamp en mevr. L. de Wit-Ybema, provincie Drenthe

1. Algemeen en inleiding

Op 16 juli heeft ambtelijk overleg tussen de provincie Drenthe en het ministerie van VROM (inspectie volkshuisvesting en inspectie ruimtelijke ordening) plaatsgehad. Enkele discussiepunten, die het ministerie van VROM in haar reactie heeft aangedragen (M.1), zijn over en weer toegelicht. Hierbij zijn de volgende conclusies getrokken.

a. De status van de nota is geen zwaar probleem, maar wel een discussiepunt. Indien de nota wonen gevolgen heeft voor de hoofdstructuur (grotere spreiding van de woningbouw dan in het POP en daardoor meer ruimtebeslag), dan er is sprake van een herziening en geen uitwerking. Voorwaarde voor VROM is uitdrukkelijk dat de huidige mate van concentratie in het POP wordt gehandhaafd. In dat geval is er sprake van een uitwerking. Een grotere verschuiving door de extra aantallen naar de plattelandsgemeenten, dan de nota wonen nu aangeeft, vormt voor VROM een bezwaar. Deze spreiding betekent namelijk een aantasting van de hoofdstructuur.

b. De knelpuntenpot dient gedeeltelijk en meer expliciet te worden ingezet om het proces van herstructurering op gang te krijgen. Een en ander is afhankelijk van een brede opzet en inzet van woonplannen. Concrete toezeggingen uit de knelpuntenpot voor ophoging van de getallen zijn mogelijk, indien de herstructurering van de bestaande voorraad tegelijk daadwerkelijk plaatsvindt. Hierover zijn vooraf aan de hand van het woonplan per gemeente duidelijke bestuurlijke afspraken nodig. Voorkomen moet worden dat een hogere toezegging van contingenten alleen leidt tot de invulling van nieuwe uitleggebieden.

c. Met de totaalaantallen uit het POP is door het ministerie van VROM zeer recent ingestemd. Met een getalsmatige ophoging van deze aantallen uit het POP in de nota wonen wordt alleen ingestemd, wanneer de noodzakelijke herstructurering wordt gerealiseerd. Deze hogere provinciale raming van 4000 woningen blijkt uit zeer recent onderzoek. Dit spoort in grote mate met het huidige provinciale migratieoverschot.

Hierbij is dezelfde methode gebruikt als in de provincie Groningen. Dit komt ook in grote mate overeen met het recente onderzoek van het ministerie van VROM naar wonen, zorg en ouderenhuisvesting. Het Drentse onderzoek komt in overleg met de woningcorporaties en de instellingen voorlopig op ophoging van 3900 en het onderzoek van VROM (ABF) komt op 3600 woningen extra. Deze onderbouwing is voor VROM een zwaardere motivering dan Kompas voor het Noorden. Een en ander vergt nadere uitwerking.

Het voorgaande komt meer concreet aan de orde bij de onderdelen 1.1, 2.1.2, 2.1.3, 3.1, 3.2, 4.1/4.2 en 4.2.a.

Samenvatting van de opmerkingen van de Statencommissie Ruimte, Infrastructuur en Mobiliteit bij de behandeling van de concept beleidsnota Wonen op 7 mei 2001

Algemeen:

1. Heel positief over de snelle aanpak van GS en over de inhoud van de nota, zoals de vorming van de knelpuntenpot met 4.000 extra woningen, het beginnen met eenvoudige woonplannen en de aandacht voor meer duurzame woonkwaliteit.
2. Unaniem voor vasthouden aan POP (contouren, uitgangspunten).

Aandachtspunten voor vervolg:

- interactief ter werk gaan met brede voorlichting, veel informatie en overleg ook met burgers in Drenthe;
- herstructurering en in breiding gaan voor, daarna nieuwbouw in nieuwe uitleg;
- kwaliteitssprong koppelen aan herstructurering en woonplannen van gemeenten;
- meedenken met gemeenten over invulling van kwaliteit, over landschappelijk en aanpasbaar bouwen en over juridische aspecten van handhaving; bij de najaarsnota in 2001 komt een voorstel van GS voor geld en inzet van menskracht hiervoor;
- woonzorg problematiek is leidraad voor de verdeling van de knelpuntenpot over de gemeenten;
- er komt overleg met gemeenten in verband met (korte) tijd van indienen van woonplan per 1 januari 2002; woonplan tot 2005 is eerste keer "om te oefenen", vanaf 2005 woonplan verplicht stellen; ook komt overleg over verdeling en toewijzing woningen uit knelpuntenpot;
- antispeculatie beding en omgaan met problematiek van starters en lage inkomens vraagt aandacht; in eerste plaats is dit zaak voor gemeente; zie bij voorbeeld methode Oldenzaal voor starters;
- mogelijkheid van belonen van gemeenten die hoge prestaties leveren, met name in herstructurering.

7 mei 2001

L. de Wit-Ybema

Nota van beantwoording van de reacties op de concept-Nota wo- nen



PROVINCIE DRENTHE

NOTA VAN BEANTWOORDING VAN DE REACTIES OP DE CONCEPT-NOTA WONEN

Gedeputeerde staten van Drenthe
Augustus 2001

INHOUD

	INLEIDING	5
	OVERZICHT INGEKOMEN REACTIES	6
1.	ALGEMEEN EN INLEIDING	9
1.1.	Status van de Nota wonen	11
1.2.	Relatie met regiovisie Groningen-Assen	14
2.	CONCENTRATIEBELEID IN HET POP EN DE CONTOUREN	17
2.1.	Sturing van de woningbouw	20
2.2.	Woonplan en de termijn	23
3.	WONINGMARKT/CIJFERS	27
3.1.	Toekomstige woningmarkt/cijfers	31
4.	HERSTRUCTURERING EN KNELPUNTENPOT	35
4.1.	Toepassing knelpuntenpot en verdeling	39
4.2.	Woonzorg en verwerking enquête	41
4.3.	Cultureel en industrieel erfgoed	46
4.4.	Verbouw boerderijen	48
4.5.	Starters	51
4.7.	Landgoederen	53
5.	DUURZAME WOONKWALITEIT	57
5.1.	Monitoring	59
5.2.	Huisvestingswet	61

INLEIDING

Op 25 mei 2001 hebben wij de concept-Nota wonen voor vier weken ter visie gelegd. Deze procedure past in de uitwerkingsprocedure van het Provinciaal omgevingsplan (POP). De ingekomen reacties zijn per thema weergegeven en voorzien van een beantwoording. Om de wijzigingen op de concept-Nota wonen goed in beeld te brengen, hebben wij afzonderlijk per thema de wijzigingsvoorstellen aangegeven. Geen wijzigingsvoorstel bij een thema betekent handhaving van de tekst van het concept. De indieners van de reacties zijn in een apart overzicht opgenomen. De codering per indiener is terug te vinden bij de weergegeven reacties per thema. In totaal zijn vijftien reacties binnengekomen, waarvan negen van Drentse gemeenten.

De opstelling van de nota van beantwoording is gedateerd op 21 augustus 2001. Dan geven wij deze nota vrij voor advies. Wij stellen de definitieve Nota wonen vast in oktober 2001.

OVERZICHT INGEKOMEN REACTIES

- G.1. 26 juni 2001 Gemeente Borger-Odoorn, Postbus 3, 7875 ZG Exloo
- G.2. 21 juni 2001 Gemeente Hoogeveen, Postbus 20000, 7900 PA Hoogeveen
- G.3. 25 juni 2001 Gemeente Aa en Hunze, Postbus 93, 9460 AB Gieten
- G.4. 22 juni 2001 Gemeente Noordenveld, Postbus 109, 9300 AC Roden
- G.5. 22 juni 2001 Gemeente Midden-Drenthe, Postbus 24, 9410 AA Beilen
- G.6. 22 juni 2001 Gemeente De Wolden, Postbus 71, 7963 ZH Ruinen
- G.7. 26 juni 2001 Gemeente Westerveld, Postbus 50, 7970 AB Havelte
- G.8. 29 juni 2001 Gemeente Assen, Postbus 860, 9400 AW Assen
- G.9. 22 juni 2001 Gemeente Emmen, Postbus 30001, 7800 RA Emmen
- M.1. 26 juni 2001 Inspectie van de Ruimtelijke Ordening, Postbus 964, 9700 AZ
Groningen
- N.1. 20 juni 2001 Milieufederatie Drenthe, Hertenkamp 6, 9401 HL Assen
- N.2. 28 mei 2001 Duurzaam Bouwen Drenthe, Hertenkamp 6, 9401 HL Assen
- W.1. 28 juni 2001 Woonconcept, Postbus 154, 7940 AD Meppel
- W.2. 18 juni 2001 Domesta, Postbus 526, 7900 AM Hoogeveen
- W.3. 06 juli 2001 Wooncom, Postbus 20.000, 7800 PA Emmen
- PCSW 12 april 2001 Provinciale Commissie voor Stedelijke Vernieuwing en Wonen
- RIM 7 mei 2001 Statencommissie Ruimte, Infrastructuur en Mobiliteit

1. ALGEMEEN EN INLEIDING

Commentaar

De reacties op de Nota wonen zijn in hoofdlijnen positief. Waar opmerkingen en kanttekeningen zijn gegeven, betreft het de knelpuntenpot, het concentratiebeleid met de contouren en de verdere invulling van de kwaliteit van het wonen. Wij gaan hier verder op in bij de desbetreffende thema's.

Op 16 juli heeft ambtelijk overleg tussen de provincie Drenthe en het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) (Inspectie van de Volkshuisvesting en Inspectie van de Ruimtelijke Ordening) plaatsgehad. Enkele discussiepunten, die het Ministerie van VROM in haar reactie heeft aangedragen (M.1), zijn over en weer toegelicht. Hierbij zijn de volgende conclusies getrokken.

- a. De status van de nota is geen zwaar probleem, maar wel een discussiepunt. Indien de Nota wonen gevolgen heeft voor de hoofdstructuur (grotere spreiding van de woningbouw dan in het Provinciaal omgevingsplan (POP) en daardoor meer ruimtebeslag), is er sprake van een herziening en geen uitwerking. Voorwaarde voor VROM is uitdrukkelijk dat de huidige mate van concentratie in het POP wordt gehandhaafd. In dat geval is er sprake van een uitwerking. Een grotere verschuiving door de extra aantallen naar de plattelandsgemeenten, dan de Nota wonen nu aangeeft, vormt voor VROM een bezwaar. Deze spreiding betekent namelijk een aantasting van de hoofdstructuur.
- b. De knelpuntenpot dient gedeeltelijk en meer expliciet te worden ingezet om het proces van herstructurering op gang te krijgen. Een en ander is afhankelijk van een brede opzet en inzet van woonplannen. Concrete toezeggingen uit de knelpuntenpot voor ophoging van de getallen zijn mogelijk, indien de herstructurering van de bestaande voorraad tegelijk daadwerkelijk plaatsvindt. Hierover zijn vooraf aan de hand van het woonplan per gemeente duidelijke bestuurlijke afspraken nodig. Voorkomen moet worden dat een hogere toezegging van contingenten alleen leidt tot de invulling van nieuwe uitleggebieden.
- c. Met de totaalaantallen uit het POP is door het Ministerie van VROM zeer recentelijk ingestemd. Met een getalsmatige ophoging van deze aantallen uit het POP in de Nota wonen wordt alleen ingestemd, wanneer de noodzakelijke herstructurering wordt gerealiseerd. Deze hogere provinciale raming van 4.000 woningen blijkt uit zeer recent onderzoek. Dit spoort in grote mate met het huidige provinciale migratieoverschot. Hierbij is dezelfde methode gebruikt als in de provincie Groningen. Dit komt ook in grote mate overeen met het recente onderzoek van het Ministerie van VROM naar wonen, zorg en ouderenhuisvesting. Het Drentse onderzoek komt in overleg met de woningcorporaties en de instellingen voorlopig op verhoging van 3.900 en het onderzoek van VROM (ABF) komt op 3.600 woningen extra. Deze onderbouwing is voor VROM een zwaardere motivering dan Kompas voor het Noorden. Een en ander vergt nadere uitwerking.

Het voorgaande komt meer concreet aan de orde bij de paragrafen 1.1, 2, 2.1, 3, 3.1, 4, 4.1 en 4.2.

1.1. Status van de Nota wonen

Commentaar

De aanleiding voor de Nota wonen (actualisatie in de vorm van een uitwerking) is in het POP al vastgelegd.

Uitwerking

Op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en deel F van het POP zijn de regels voor uitwerking van tevoren vastgelegd. Deze uitwerkingsregels betreffen zowel de procedure als de inhoud. Uitwerking is alleen mogelijk binnen de hoofdstructuur. De inhoud van het POP is in 1998 voor de vaststelling van het plan op dit onderdeel in nauw overleg met het Ministerie van VROM vormgegeven (pagina 213 en 214).

In de Nota wonen is het kader voor uitwerking verder aangegeven op pagina 11 en bijlage 4.

Uitwerking naar inhoud

De hoofdstructuur omvat onder andere het kernenpatroon, de doelstellingen in deel E voor de (sub)streekcentra en de hoofdlijnen voor de zonering van het landelijk gebied. Hierbij is de functie voor de substreekcentra Roden, Beilen en Coevorden ook met name genoemd, naast de functie voor de streekcentra.

Uitwerking naar procedure

Bij de procedure voor uitwerking worden de wettelijke adviesinstanties (Provinciale Commissie voor het Omgevingsbeleid (PCO) en de Provinciale Commissie voor Stedelijke Vernieuwing en Wonen (PCSW)) en de Statencommissie ruimtelijke ordening, infrastructuur en mobiliteit ingeschakeld voor advies. Deze advisering gebeurt op twee tijdstippen, zoals blijkt uit hoofdstuk 6 van de Nota wonen.

Wij doen tot slot mededeling van de vaststelling van deze nota aan provinciale staten. Uitwerking is namelijk een wettelijke bevoegdheid van gedeputeerde staten. Uitwerkingsplannen hebben dezelfde juridische betekenis als het POP.

Actualisatie

Op pagina 78 in het POP is de actualisatie van de getallen in bijlage A reeds aangekondigd. Voorwaarde is dat de feitelijke ontwikkelingen in de woningbouw en de bestaande voorraad daartoe aanleiding geven.

Uit de jaarlijkse verslaglegging komt dit duidelijk naar voren (omgevingsbalans, beleidsplan provinciale staten, rapportage over de voortgang van het werkprogramma POP "Wie, wat, wanneer" aan de PCO en aan provinciale staten).

In de toelichting op bijlage A is aangegeven hoe deze getalsmatige benadering genuanceerd dient te worden toegepast.

In deze getalsmatige opzet is rekening gehouden met het kernenpatroon en het vrijwaren van waardevolle gebieden.

Op pagina 29 in het POP worden de motieven voor een restrictief beleid voor de kernen buiten de (sub)streekcentra uiteengezet. In C.3 is dit verder uitgewerkt en vertaald in de contourlijnen. De verdelingsprincipes voor de woningbouw worden daarmee door deze hoofdstructuur bepaald. Deze hoofdstructuur, en daarmee het concentratiebeleid, wordt duidelijk in acht genomen.

Conclusie

Het POP geeft reeds aan dat de aantallen in bijlage A worden bijgesteld als de gevolgde ontwikkelingen daartoe aanleiding geven. Naast de jaarlijkse provinciale rapportage biedt het recente rijksbeleid in de vorm van de rijksnota Mensen, wensen, wonen en de ABF-onderzoeken daarvoor de onderbouwing.

Deze getallen zijn in het POP niet aangemerkt als een zogenaamde concrete beleidsbeslissing.

Geen herziening

Een herziening in de zin van de wet is nadrukkelijk niet aan de orde. Er wordt geheel gewerkt binnen het kader van artikel 4a, tiende lid, van de WRO. Er wordt uitgegaan van de hoofdstructuur van het POP. Dit is in de Nota wonen ook aangegeven (pagina 11 en bijlage 4). Aanpassing met het oog op de Wet milieubeheer, Wet op de waterhuishouding, dan wel de Planwet verkeer en vervoer, hoeft niet plaats te vinden.

1.2. Relatie met regiovisie Groningen-Assen

Commentaar

In onze Nota wonen hebben wij dezelfde berekeningsmethode gebruikt als de provincie Groningen in haar Nota bouwen en wonen 2002-2006. De raming van de woningbehoefte is zodoende goed op elkaar afgestemd.

In Groningen heeft men gekozen voor een extra stimuleringspot van woningen om een slagvaardige aanpak van de herstructurering en de kwaliteitsslag op de woningmarkt te bereiken. Wij kiezen ook voor een slagvaardige aanpak van de herstructurering; dit heeft onze eerste prioriteit. Maar wij willen in Drenthe met deze pot van extra woningen de knelpunten in de huisvesting in een aantal categorieën oplossen. Op dit punt zit er een verschil in benadering dat bij de beoordeling van woonplannen kan blijken.

Overigens blijven de afspraken in regiovisieverband, zoals opgenomen in de beide POP's, overeind.

De positie van Roden als schragende kern staat niet ter discussie. In hoeverre extra woningen voor Roden beschikbaar zijn, hangt mede af van de initiatieven van de gemeente om die positie in te vullen en om daarmee aanspraken te maken op de knelpuntenpot.

2. CONCENTRATIEBELEID IN HET POP EN DE CONTOUREN

Commentaar

Het concentratiebeleid uit het POP wordt, in het verlengde van de Kompas-afspraken, in de Nota wonen versterkt.

Uitgangspunt is dat het grootste deel van de woningen uit de knelpuntenpot in de gemeenten met de vijf stedelijke centra (de vier streekcentra en Coevorden als substreekcentrum) wordt geconcentreerd. Hier liggen ook verreweg de grootste opgaven voor herstructurering.

De afspraken ten aanzien van Kompas met het huidige en het vorige kabinet versterken dit beleid. De inhoud van Kompas komt overigens overeen met het visiedeel B in het POP. Dit betreft extra aandacht voor de stedelijke knooppunten binnen de kernzones en vrijwaren van het landelijk gebied en de kernen die hier liggen.

De gemeente Coevorden is in het ISV opgenomen als programmagemeente (en geen projectgemeente). De kern Coevorden is als knooppunt binnen een Kompas-kernzone vastgelegd en wordt in deel 1 van de Vijfde nota op de ruimtelijke ordening concreet genoemd.

Het is op geen enkele wijze de bedoeling van de Nota wonen om tot een spreiding dan wel suburbanisatie te komen. Het POP en deze uitwerking bieden daartegen voldoende waarborgen.

Wij concluderen dat met de Nota wonen het concentratiebeleid en de verhouding stedelijk en landelijk gebied gehandhaafd blijven.

(Sub)streekcentra

Bij deze kernen gaat het om een taakstelling, die wij eerder als een te realiseren ondergrens zien. De + en de omschrijving hiervan in het POP geeft reeds aan dat bijstelling naar boven mogelijk is, wanneer daar uit de monitoring goede argumenten voor blijken te zijn. Enkele van deze motieven zijn de economische situatie en de vraag vanuit de markt.

Hoofdkernen en kleine kernen

De getalsmatige invulling in bijlage A van het POP is hier nadrukkelijk maxima. Het is een bovengrens, die niet gehaald hoeft te worden.

Stimuleren van een raadsdocument

In het POP is vastgelegd dat een gemeente met een structuurvisie (woonplan, raadsdocument) met de totale aantallen voor de kernen binnen een gemeente kan schuiven. Het in bovenwaartse zin afwijken van de getallen per kern kan als er sprake is van een + bij die kern en mits de gemeente binnen het maximum van het totaal voor de gemeente blijft, uiteraard binnen het beleid van het POP.

Het is uit een oogpunt van autonomie en samenwerking gewenst dat elke Drentse gemeente zelf binnen het geschetste raamwerk in een voorstel aan de raad de uiteindelijke keuzes bepaalt (woonplan). De provincie is dan meer de bovenlokale regisseur met de rol van partner en stimulator.

Contouren

Voor de toepassing van de contouren zijn de uiteindelijke spelregels na discussie en aanpassing in het POP bij de vaststelling door provinciale staten vastgelegd.

De gemeenteraad doet hier een voor eenieder bindende keuze in het bestemmingsplan door de contour precies vast te leggen.

Dit staat in het POP op de pagina's 71, 213 en 214.

Door middel van de contouren geeft de gemeente aan welke waardevolle gebieden van bebouwing gevrijwaard dienen te blijven. Bebouwing tot aan de contour is mogelijk, maar dit is

geen automatisme. Dit hangt namelijk ook af van de contingenten, die bij een kern mogelijk zijn en door een gemeente kunnen zijn gepreciseerd. Op deze wijze wordt voor de planperiode inhoud gegeven aan het zuinig ruimtegebruik, dat Rijk en provincie voorstaan, en worden nieuwe uitleggebieden zoveel mogelijk ontzien.

Met nadruk is hier verwoord dat het POP op dit punt geen zogenaamde concrete beleidsbeslissingen bevat. De provinciale beoordeling van de definitieve contour hangt mede af van de kwaliteit van de landschappelijke inpassing en van de stedenbouwkundige afronding.

Conclusie is dat wij aan de contouren uit het POP onverkort vasthouden. Juist de handhaving ervan zal gedurende de komende planperiode (tien jaar) voor ontwikkeling en behoud van de Drentse kwaliteit wezenlijk zijn. Dit heeft in het bestuursprogramma hoge prioriteit gekregen. De discussie over de hogesnelheidslijn en de invulling van de stedelijke netwerken/kernzones geeft dit nog meer actualiteit.

De conclusie is tevens dat de Nota wonen niet ten koste van natuur, landschap of cultuurhistorie gaat.

De (on)mogelijkheden vanuit de fysieke omgeving c.q. ruimtelijke beperkingen bij een kern zullen sterk meespelen voor de hoeveelheid woningen die ter plaatse aan de voorraad kunnen worden toegevoegd. Of het nu uit het reguliere beleid in het POP voortvloeit, dan wel uit een toekenning aan de hand van de knelpuntenpot.

2.1. Sturing van de woningbouw

Commentaar

Onder punt 1.1 en met name punt 2 hebben wij uitgebreid toegelicht hoe de sturing van de woningbouw binnen het recente rijksbeleid en de hoge omgevingskwaliteit in Drenthe plaatsvindt. De geactualiseerde aantallen vormen een onderdeel van een groter pakket voor ruimtelijke dan wel omgevingssturing.

Dit is een werkwijze die geheel overeenkomt met de doeleinden en de geest van deel 1 van de Vijfde nota op de ruimtelijke ordening.

Uit het POP zelf blijkt dat de aangegeven regionale taakstelling voor de streekcentra eveneens geldt voor Roden, Beilen en Coevorden (de zogenaamde ROBECO-kernen), waarbij het voor de laatste drie kernen wel duidelijk om lagere aantallen gaat.

In het POP is dit pakket op pagina 29, 31, 34, in onderdeel C.3 en deel E uiteengezet en vastgelegd.

Bij de punten 1.1 en 2 hebben wij uiteengezet dat een inflexibel aantallenmodel niet aan de orde is.

Wel is het goed bij de toepassing van het POP en de Nota wonen (woonplannen) enkele aspecten sterker te benadrukken.

Het gaat hierbij vooral om de volgorde van handelen. Dit betreft de zogenaamde SER-ladder. Namelijk pas nieuwe uitleg na herstructureren en inbreiden, indien dit mogelijk is, naar de gelijknamige Commissie SER. De ITC-benadering, namelijk intensiveren, transformeren en concentreren, versterkt deze lijn. En tot slot is het zuinig gebruik van de ruimte binnen de contouren wezenlijk.

Het is gewenst deze aspecten in de jaarlijkse rapportage te verduidelijken. Dit aspect komt bij het werken met woonplannen (4 en 4.1) nog ter sprake.

2.2. Woonplan en de termijn

Commentaar

De termijn van indiening van een woonplan per 1 januari 2002 is kort; dit is in de provincie Groningen inmiddels ook gebleken. Wij willen die termijn dan ook verschuiven naar 1 april 2002. Wij gaan ervan uit dat aanspraken en initiatieven in verband met de knelpuntenpot daardoor niet belemmerd worden (zie ad 4.1 en 4.2).

Voorstel aanpassing tekst op pagina 13

Procedure eenvoudig woonplan. De gemeente die hiervan gebruik wil maken, kan tot 1 april 2002 een eenvoudig woonplan indienen.

"In overleg met haalbaar is" vervalt.

3. WONINGMARKT/CIJFERS

Commentaar

Sinds een reeks van jaren vraagt de provincie de Drentse gemeenten opgave te doen van onder andere het aantal woningen per onderdeel van de gemeente. Het grondgebied van de gemeenten is ingedeeld in wijken en buurten in overleg met de gemeenten, het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en de provincie Drenthe.

Kernen bestaan uit één of meerdere buurten. Jaarlijks maakt de provincie een overzicht van de woningvoorraad per kern in Drenthe. Ook bepaalt de provincie de toename van de woningvoorraad per kern. Dit gebeurt op basis van de opgaven van de gemeenten. Voor de periode 1995 tot en met 1999 is de toename van de woningvoorraad vergeleken met de *berekende* toename in bijlage A van het POP. Hierbij zijn overschrijdingen van de aantallen en het achterblijven bij de uitgangspunten geconstateerd.

Naast de cijfers die de provincie rechtstreeks van de gemeente ontvangt, is het CBS ook een bron voor het provinciale informatiebestand. Het CBS levert het jaarlijkse gemeentenoverzicht waarin een specificatie staat van voltooide woningen naar financieringsvorm (duur, middelduur en goedkoop) en woningen naar een-/meergezins, huur/eigen, aantal kamers en opdrachtgever van de bouw. Daarnaast vermeldt het CBS de beginvoorraad, de toevoegingen, onttrekkingen, administratieve correcties en de eindvoorraad van de woningen in de gemeente.

Omdat het cijfermateriaal in een aantal gevallen verschilt, zullen wij in de jaarlijkse enquête per 1 januari 2002 aan de gemeenten de mogelijkheid bieden om de aantallen voor de jaren vanaf 2000 aan te passen.

3.1. Toekomstige woningmarkt/cijfers

Commentaar

In de concept-Nota wonen houden wij vast aan de aantallen zoals die in het POP zijn vastgesteld. Wij hebben geconstateerd dat er inmiddels in Drenthe als totaalgebied een grotere behoefte is dan indertijd geraamd, namelijk 4.000 woningen meer. Dit blijkt uit de woonverkenning van Bureau ABF-strategie. Deze grotere behoefte blijkt vooral in de stedelijke gemeenten. Dit is het gevolg van individualisering, een langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en de gunstige economische ontwikkeling (meer besteedbaar inkomen per huishouden). Verder zijn wij uitgegaan van een blijvend vestigingsoverschot in Drenthe.

In deze raming hebben wij eenzelfde benadering gekozen als het Ministerie van VROM en de provincie Groningen. Dit betekent onder meer dat de trends in zelfstandig wonen op dezelfde wijze zijn toegepast op de situatie in Drenthe. Verder hebben wij ervoor gekozen dat alle huishoudens die nu actief een woning zoeken in 2010 een "dak boven hun hoofd" kunnen hebben, zowel degenen die nu "starten" op de woningmarkt als de "doorstromende" huishoudens.

Overigens zijn nieuwe uitbreidingen een geschikte manier voor een gemeente om doorstroming en sloop/vervangende nieuwbouw te bevorderen en op gang te brengen. Voor het overige verwijzen wij naar de paragrafen 1 en 4.2.

4. HERSTRUCTURERING EN KNELPUNTENPOT

Commentaar

Wij hechten groot belang aan de herstructurering en de kwaliteitsverhoging van het bestaand bebouwd gebied. Hier ligt voor ons een eerste prioriteit. Bij de toekenning van de middelen uit het investeringsbudget Stedelijke vernieuwing geven wij voorrang aan herstructurering. Wij stellen de herstructurering dan ook boven de woningbouw in nieuwe uitleggebieden, met andere woorden, een gemeente zal in een woonplan moeten aangeven hoe zij de mogelijkheden voor herstructurering (sloop, vervangende nieuwbouw, verbouw en verkoop) heeft benut. Daarna zijn voor ons de bouw mogelijkheden in nieuwe uitleg pas aan de orde. Wij vinden dit van groot belang. Immers wij willen de aantasting van het buitengebied zoveel mogelijk beperken door concentratie in bestaand bebouwd gebied volgens ons POP-beleid en het rijksbeleid. Bovendien willen wij met de herstructurering een grotere kwaliteit van wonen in Drenthe realiseren, dat wil zeggen een betere afstemming van vraag en aanbod.

Om het proces van herstructurering te stimuleren en goed op gang te brengen willen wij deze initiatieven belonen. Dit kan in beperkte mate met ISV-middelen. Daarnaast willen wij een deel van de knelpuntenpot hiervoor inzetten. Wij voegen dus een aparte vijfde categorie toe aan de vier genoemde categorieën. De druk op de knelpuntenpot kan daarmee groter worden. Overigens is een overlap met de vier andere knelpunten goed mogelijk. Wij zien dit echter als een geschikt middel voor de opstart van herstructureringsprojecten en tegelijk als versteviging van ons en van het rijksconcentratiebeleid. Tegelijk willen wij een betere afstemming van vraag en aanbod op de lokale woningmarkt bevorderen.

Centraal staat voor ons dat herstructurering en kwaliteitsverhoging de hoogste prioriteit krijgen. Dit zal bij de beoordeling van de woonplannen doorslaggevend zijn. Daarin past de aandacht van de gemeente voor de oplossing van knelpunten, het voldoen aan de woonwensen van de mensen, het behoud van waardevolle culturele, industriële en landschappelijke waarden en de zorg voor een duurzame woonkwaliteit.

Tegelijk speelt de discussie rond herstructurering en verdichting.

In het POP is een systeem gehanteerd om de ontwikkeling van de woningbouw vanuit de provincie te beïnvloeden/sturen (zie paragrafen 2 en 2.1).

Dit systeem is gebaseerd op twee hoofdelementen, namelijk contouren en aantallen.

De contouren vrijwaren de waardevolle gebieden van bebouwing en andere stedelijke functies. Het aantal te bouwen woningen is berekend afhankelijk van de functie van de kern.

Om een gematigde ontwikkeling te bereiken, is een fasering in twee, respectievelijk vijf jaren, noodzakelijk.

Verder zijn er kernen aangewezen waar de berekende woningaantallen niet kunnen worden gerealiseerd op grond van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

In het POP tellen de aantallen voor de uitbreidingsplannen en inbreidingsplannen. (Zie pagina 228).

In verband met het belang van een zorgvuldig ruimtegebruik geven wij voorkeur aan de woningbouw in het bestaande bebouwde gebied boven het bouwen in uitleggebied.

In de praktijk blijkt dat gemeenten in vele kernen zowel in het bestaande gebied als in de nieuwe uitleggebieden bouwen. Het bouwen in bestaand bebouwd gebied is vaak afhankelijk van kansen die zich voordoen en laat zich moeilijker plannen dan bouwen in een uitleggebied.

Vele kernen zijn in het POP aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Deze waarden bestaan uit een historisch gegroeide dorpsstructuur, bijvoorbeeld esdorpen. De structuur wordt bepaald door wegen, bebouwing, beplanting en open ruimten. De open ruimten zijn potentiële woningbouwlocaties. Daarnaast kunnen ruimten ontstaan door functieverandering van gebouwen, bijvoorbeeld leegkomende scholen, bedrijven en dergelijke. Deze locaties kunnen interessante woningbouwlocaties opleveren. Per locatie zullen de ruimtelijke kwaliteiten de voorwaarden bepalen waarbinnen woningbouw mogelijk is. Het aantal en de dichtheid van bebouwing is afhankelijk van de locatie. Omdat in het POP een woning in het dorp evenveel telt in het beschikbare woningaantal, is er dan per saldo evenredig minder ruimte voor woningbouw in de nieuwe uitleg. Immers, met elke woning is de behoefte evenveel bediend. Zoals uit de gemeentelijke reacties blijkt, is van het beschikbare woningaantal tot 2010 al veel vastgelegd in plannen, zowel voor uitleg als inbreiding.

De gemeenten zullen gaan zoeken naar uitwegen voor woningbouw zolang de vraag naar nieuwe, kwalitatief goede woningbouw blijft bestaan.

Naar onze mening biedt het woonplan goede mogelijkheden om inzicht te krijgen in het totaal van de plannen binnen de gemeente en in de kernen, zowel wat betreft inbreiding als uitbreiding, diversiteit en kwaliteit. Op basis van het woonplan kunnen wij met de gemeente bestuurlijke *afspraken* maken over prioriteitstelling, afstemming en aantallen. De aantallen in het POP zijn niet altijd absoluut. Een gemeente kan er creatief mee omgaan, mits goed onderbouwd en met gebruikmaking van plussen en minnen en fasering. De hoofduitgangspunten van het POP moeten daarbij uitgangspunt zijn en worden bewaakt, met name de kernenhiërarchie. Het woonplan biedt de mogelijkheid inzicht te krijgen in het bouwproces van de gemeente.

Met de vragen voor wie, waar en wanneer kunnen wij een heel eind komen.

Onze conclusie is dat wij nu geen voorkeur willen geven aan uitbreidingsplannen met extra woningen. Wij willen eerst op basis van de gemeentelijke woonplannen een overzicht hebben van wat gemeenten beogen. Wij vinden namelijk wel dat wij goede herstructureringsplannen inclusief verdichting, alsook goede uitbreidingsplannen - qua ruimtelijke invulling, inspelend op de vraag naar duurzame woonkwaliteit -, willen belonen. Bij de actualisatie en herziening van ons POP in 2004 zullen wij met een voorstel komen.

Voorstel tekst aanpassen op pagina 19, ad 4.1; toevoegen:

"De knelpuntenpot is bedoeld voor vijf doeleinden.

e. Woningen als een extra contingent voor het op gang brengen van de herstructurering. Dit laatste doel is van een wat andere orde dan de vier hiervoor genoemde knelpunten."

Toevoegen op pagina 22:

"Ad e. Extra woningen kunnen voor een gemeente een stukje ruimte bieden bij het op gang brengen van een herstructureringsproces. Men kan dit beschouwen als een "revolving fund" van woningen: een kleine wisselende extra voorraad die beschikbaar is voor het bevorderen van doorstroming in geval van herstructurering. Men kan mensen uitplaatsen en de mogelijkheid van doorstroming bieden. De gemeente heeft de gelegenheid om een herstructureringsgebied integraal te vernieuwen en te herinrichten volgens de wensen van de huidige woonconsument en de huidige opvattingen van duurzame woonkwaliteit. Overigens bergen extra woningen het gevaar in zich van leegstand op andere locaties en dat is niet de bedoeling. Wij verwachten dan ook een goede onderbouwing van de gemeente in een woonplan."

4.1. Toepassing knelpuntenpot en verdeling

Commentaar

Een definitieve verdeling over de gemeenten van woningen uit de knelpuntenpot geven wij niet in de Nota wonen. Dit doen wij na 1 april 2002, wanneer wij een principetoekenning voor het aantal geven, waarop de gemeente aanspraak kan maken. Deze principetoekenning baseren wij op de gemeentelijke woonplannen.

Bij indiening van een concreet bestemmingsplan volgt onze definitieve toekenning, waarbij er zicht moet zijn op uitvoering.

Wij willen elke gemeente evenveel kans bieden. Een principetoekenning geeft de gemeente voldoende zekerheid voor uitwerking in een bestemmingsplan. Voorts is het zo dat woningbouw voor gehandicapten die zelfstandig gaan en kunnen wonen met begeleiding, niet meetelt als aantal, ook wanneer de woningbouw in een andere gemeente plaatsvindt dan waar de oorspronkelijke instelling stond. Wanneer zou blijken dat de knelpuntenpot onvoldoende is, zullen wij nader onderzoeken hoe wij daarmee om kunnen gaan, gezien de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Voorstel: aanvullen tekst op pagina 19, ad 4.1.

"De verdeling van de knelpuntenpot gebeurt in twee fasen: eerst een voorlopige (principe)-toekenning na de indiening van de woonplannen van de gemeenten; later volgt de definitieve toekenning bij de indiening van één of meerdere bestemmingsplannen, die daadwerkelijk gerealiseerd worden."

4.2. Woonzorg en verwerking enquête

Commentaar

De opmerkingen van verschillende gemeenten over het bouwen voor specifieke doelgroepen en de daartoe te reserveren contingenten maakt dat wij de formulering onder para-graaf 4.2 nog eens nader moeten beschouwen zodat het te hanteren begrippenkader helder is. Tevens zijn er inmiddels gegevens bekend over de woningbehoefte van specifieke doelgroepen.

Op grond daarvan kunnen wij ook meer zeggen over de te verdelen knelpuntenpot.

Voor het inzetten van de knelpuntenpot maken we onderscheid in 1. Aangepast bouwen voor ouderen en gehandicapten te realiseren binnen het regulier te bouwen woningaanbod en 2. Het aangepast bouwen voor ouderen, gehandicapten waarbij tevens een voorziening getroffen wordt voor zorg en dienstverlening aan de bewoners, zoals de woningen in bijzondere woonvormen en woonzorgcomplexen. De knelpuntenpot is van toepassing op de tweede categorie.

Voorstel vervangende tekst op pagina 20 ad a.

Ad a. Woningen in bijzondere woonvormen

Extra aandacht is nodig voor de bijzondere woonvormen: woningen zonder trappen en drempels, aangepast voor ouderen, woningen met uiteenlopende zorgarrangementen, woningen geschikt voor gehandicapten. Het betreft hier een aanbod van woningen waarbij, in tegenstelling tot het reguliere aanbod, een voorziening getroffen wordt ten behoeve van zorg en dienstverlening aan de bewoners om zo in de behoefte "zolang mogelijk zelfstandig wonen" te kunnen voorzien.

Volgens een eenvoudige inventarisatie in Drenthe zijn hiervoor in de komende periode tot 2010, gespreid over de 12 gemeenten, circa 3.600 woningen nodig voor ouderen, 250 woningen in beschutte vorm voor het zelfstandig wonen van gehandicapten en 60 woningen ten behoeve van begeleid en beschut wonen voor jongeren (zie bijlage 5). Daarnaast blijken er initiatieven in Drenthe te zijn voor het opzetten van woonzorgboerderijen. Men denkt daarbij aan boerderijen die voor ouderen geschikte huisvesting bieden met reguliere zorg.

Het beeld van onze inventarisatie wijkt iets af van de bevindingen uit een recent onderzoek naar de deconcentratie vanuit zorginstellingen en de effecten daarvan op de woningbehoefte, in opdracht van het Ministerie van VROM uitgevoerd door ABF Research. Hierin wordt geconstateerd dat de afbouw en verschuiving van de capaciteit van verzorgings- en verpleeghuizen in Drenthe een extra woningbehoefte veroorzaakt van 2.800 woningen en de deconcentratie van uit andere typen instellingen 800 woningen tot 2010.

Wij hebben de provinciale inventarisatie van de woningbouwplannen voor ouderen nog niet gescreend op het al dan niet behoren tot de reguliere woningbouw. Daarbij zijn de gegevens c.q. de woningbehoefte ten gevolge van de deconcentratie van instellingen voor gehandicapten nog niet volledig, omdat op het moment van onze inventarisatie de plannen hiertoe nog niet voldoende waren uitgewerkt. Dit verklaart voornamelijk de afwijking in bevindingen.

De woningcorporaties en de zorginstellingen blijken al geruime tijd in gesprek te zijn over gezamenlijke projecten. Zij willen binnenkort concrete bouwplannen uitvoeren (naast wat de afgelopen jaren al gebouwd is). Overigens vinden wij het belangrijk dat de vraag naar en het aanbod van bijzondere woonvormen goed op elkaar afgestemd zijn. Een goed inzicht op regionaal niveau hebben wij nu niet; daarom zijn wij voorstander van een breed onderzoek in samenwerking met alle betrokken partijen.

Bijlage 5 Resultaten enquête woningbouw voor specifieke doelgroepen in Drenthe

Om een beeld te krijgen van de woningbehoefte van specifieke doelgroepen hebben wij aan woningcorporaties en zorginstellingen in Drenthe gevraagd hun plannen voor woningbouw voor ouderen, jeugd en gehandicapten aan ons kenbaar te maken. Daarbij is ook gevraagd of er sprake is van knelpunten bij de ontwikkeling van de plannen.

Deze inventarisatie geeft het volgende beeld te zien.

Tabel: woningbouw specifieke doelgroepen in Drenthe*

Vanaf 2000 tot 2005 willen de instellingen in totaal 2.193 woningen bouwen voor specifieke doelgroepen. Daarvan zal 71% in de stedelijke gemeenten en 29% in de overige gemeenten komen. Naar doelgroep verdeeld is de woningbouw voor ouderen het grootst, deze maakt 88% uit van de totale bouw; voor jongeren is dit 2% en voor gehandicapten 10% van het aantal woningen.

In de hele periode van 2000 tot 2010 wil men voor specifieke doelgroepen totaal 3.919 woningen bouwen. De spreiding over de gemeenten geeft eenzelfde beeld te zien als de woningbouw tot 2005, te weten: 67% in de vijf stedelijke gemeenten en 33% in de overige gemeenten.

Van de 3.919 woningen is 92% nodig om te voorzien in de woningbehoefte van ouderen, 6,5% voor zelfstandig wonen van gehandicapten in beschutte vorm en 1,5% om te voorzien in begeleid en beschermt wonen voor jongeren.

Als knelpunten noemen de instellingen het aantal beschikbare contingenten en de financiering. Wat de financiële knelpunten betreft veronderstellen wij dat deze te maken hebben met de financiering van de extra collectieve voorzieningen voor de zorg en de dienstverlening. Wanneer men deze kosten in de huurprijs betreft, wordt deze mogelijk te hoog.

- * De in de tabel genoemde cijfers over de woningbouwplannen voor ouderen zijn nog niet gescreend op het al dan niet behoren tot de reguliere woningbouw. De gegevens over de woningbehoefte van gehandicapten ten gevolge van de deconcentratie van instellingen zijn nog niet volledig, omdat op het moment van onze inventarisatie de plannen hiertoe nog niet voldoende waren uitgewerkt. De inventarisatie geeft geen volledig beeld van Drenthe; niet alle woningcorporaties en zorginstellingen hebben de gegevens ingevuld. Dit betekent dat de woningbouw voor specifieke doelgroepen groter zal zijn dan hier is aangegeven.

Woningbouw specifieke doelgroepen in Drenthe		Ouderen	
Gemeente	Aantal woningen in		
	periode 2000 t/m 2004	periode 2005 t/m 2009	
Aa en Hunze	183	138	
Assen	503	449	
Borger-Odoorn		108	
Coevorden	219	100	
Emmen	360	330	
Hoogeveen	223	170	
Meppel	68		
Midden-Drenthe	99	134	
Noordenveld	99	109	
Tynaarlo	160	137	
De Wolden	22		
Totaal stedelijke gemeenten	1.373	1.049	
Totaal overige gemeenten	563	626	
Totaal	1.936	1.675	

Woningbouw specifieke doelgroepen in Drenthe		Jongeren	
Gemeente	Aantal woningen in		
	periode 2000 t/m 2004	periode 2005 t/m 2009	
Aa en Hunze	21	21	
Assen	3		
Emmen	3		
Hoogeveen	7	2	
Totaal stedelijke gemeenten	13	2	
Totaal overige gemeenten	21	21	
Totaal	34	23	

Woningbouw specifieke doelgroepen		Gehandicapten	
Gemeente	Aantal woningen in		
	periode 2000 t/m 2004	periode 2005 t/m 2009	
Aa en Hunze	30		
Assen	49		16
Emmen	4		
Hoogeveen	72		10
Meppel	45		2
Noordenveld	21		
Tynaarlo	2		
Totaal stedelijke gemeenten	170		28
Totaal overige gemeenten	53		
Totaal	223		28

4.3. Cultureel en industrieel erfgoed

Commentaar

Het gaat hierbij onder meer om het behoud van waardevolle stads- en dorpsbeelden, waardevolle bebouwing en het omringende landschap.

Bij hoofdkernen en kleine kernen is daarnaast in veel gevallen weinig ruimte voor nieuwe uitleggebieden.

Behoud van karakteristieke (voormalige) bedrijfspanden in met name kleine kernen en hoofdkernen biedt toch een mogelijkheid voor de ontwikkeling van deze kernen. Wanneer hier een strakke contour in het POP is aangegeven en/of het omringende gebied een hoge kwaliteit heeft, snijdt het mes aan twee kanten.

Het kenmerk in dit soort gevallen is wel dat het vrijkomen van deze panden slecht is te voorzien. Extra woningen uit de knelpuntenpot, zoals de Nota wonen aangeeft, bieden in deze situaties gedeeltelijk een oplossing. Steun van het Rijk, via ISV en Kompas, is bij de realisatie wezenlijk. Op die wijze kunnen wij meer prioriteit geven aan de SER-ladder (herstructuren, inbreiden en pas daarna nieuwe uitleg) en de ITC-benadering (intensiveren, transformeren, concentreren).

Voorstel tot wijziging

In de Nota wonen op de pagina's 6 en 19 onderaan de term "cultureel en industrieel erfgoed" gebruiken in plaats van "industrieel erfgoed".

4.4. Verbouw boerderijen

Commentaar

In de Nota worden verbouw van boerderijen voor woondoeleinden in het buitengebied wel mee voor het contingent uit de knelpuntenpot. Dit in tegenstelling tot voormalige boerderijen binnen de kern, waarbij het aantal niet meetelt.

In beide gevallen gaat het om herstructurering binnen het bestaande te handhaven hoofdgebouw. Het beleid van Rijk en provincie is om erg terughoudend te zijn om de woonfunctie van het buitengebied verder te versterken. Het Ministerie van VROM geeft dit in haar reactie duidelijk aan. De functies die echt gebonden zijn aan het landelijk gebied kunnen daardoor meer in de verdrukking komen (bijvoorbeeld milieuvergunningen voor agrarische bedrijven). Versterking van de woonfunctie binnen de bestaande kernen wordt in het recente rijksbeleid juist meer en meer benadrukt.

Overigens geeft het POP al mogelijkheden voor de verbouw van voormalige boerderijen in het buitengebied voor verschillende doeleinden onder duidelijke voorwaarden (pagina's 91, 157 en 158).

Voor wat het Hunzegebied (nederzettingen in de randveenontginningen) betreft, dient er sprake te zijn van een kwalitatief hoogwaardige invulling. Achtergrond is immers altijd een verleiding ten opzichte van de te zwaar belaste Hondsrug. Hierbij is een samenhangende opzet wezenlijk. Niet alleen voor een incidenteel bestemmingsplan en/of dorp, maar voor het geheel van de randveenontginningen en het geheel van een gemeente in bijvoorbeeld een woonplan. Op die wijze is het voor deze strook nederzettingen mogelijk om te komen tot een goed landelijk woonmilieu met nieuwe woningen in een landschapsstijl en de verbouw van boerderijen tot meerdere woningen.

4.5. Starters

Commentaar

De huisvesting van starters - dit zijn mensen/huishoudens die voor het eerst zelfstandig gaan wonen - is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

In grotere kernen is voldoende doorstroming op de woningmarkt om starters een passende en betaalbare woning te kunnen bieden. In kleinere kernen kan dit een probleem zijn. In de Nota wonen hebben wij enkele mogelijkheden genoemd voor oplossingen. Woningcorporaties kunnen bijvoorbeeld een bestaand pand verbouwen tot meerdere kleine woningen.

Gemeenten kunnen onder voorwaarden eigen grond voor nieuwbouwkavels goedkoper uitgeven. Een ander voorbeeld is in Oldenzaal gegeven: de gemeente geeft voorrang aan huishoudens die én een goedkopere koopwoning verkopen én naar een duurdere nieuwe koopwoning verhuizen (>f 500.000,-).

Wij gaan ervan uit dat in sporadische gevallen een aanspraak op de knelpuntenpot nodig is, indien alle andere mogelijke maatregelen geen oplossing hebben geboden. In dat geval verwachten wij een onderbouwing in het woonplan van de gemeente.

Voorstel: voorbeeld Oldenzaal toevoegen op pagina 22, ad 4.5.

In Oldenzaal biedt de gemeente voorrang aan kopers voor honderd nieuwe kavels in de binnenstad, indien zij hun woning verkopen voor een lage prijs. De bedoeling is starters meer kansen te bieden in de koopsector voor woningen tot f 300.000,-.

4.7. Landgoederen

Commentaar

De realisatie van buitenplaatsen wordt ingezet voor de ontwikkeling van urbane gebieden. Deze doen getalsmatig gewoon mee in de beschikbare contingenten. Deze lijn is in overeenstemming met het Ministerie van VROM uitgezet.

In het POP zijn de motieven en voorwaarden voor nieuwe landgoederen uitgebreid uiteengezet. Dit dient tal van andere maatschappelijke doeleinden. Op pagina 143 in het POP is dit verwoord. De laatste jaren hebben wij mede via deze weg ongeveer 200 hectare bos per jaar op landbouwbedrijven gerealiseerd.

Op een landgoed van minimaal 5 hectare staat het huis van de landgoedeigenaar, een hoofdgebouw met allure en uitstraling. Het bosclusteringsbeleid en aansluiten op de bestaande bebouwing en bewoningspatronen is voor nieuwe landgoederen een voorwaarde. Voor nieuwe landgoederen groter dan 50 hectare zijn de voorwaarden in het POP iets minder stringent. Deze criteria zijn dermate sturend dat een belangrijk deel van de nieuwe landgoederen aansluitend ontstaat aan de dorpen.

Op deze wijze stimuleren wij nieuwe landgoederen en kunnen wij tal van andere maatschappelijke doeleinden door investeringen van particulieren realiseren. Het aantal nieuwe wooneenheden dat hierdoor ontstaat, is zeer beperkt en dient vele doelen. De komende jaren wordt de realisatie van een stuk of tien nieuwe landgoederen in de gehele provincie verwacht. Daarbij verdwijnt in verschillende gevallen de woonfunctie van een voormalig agrarisch bedrijf, dan wel een agrarische dienstwoning.

Het voorgaande en de inhoud van het POP zijn voldoende waarborgen en argumenten om nieuwe landgoederen buiten de contingenten te houden. Wij voegen de landgoederen toe aan de categorieën waarin de woningen niet meetellen (volgens bijlage A van het POP).

Wijziging (op pagina 20 boven toevoegen):

- het stichten van nieuwe landgoederen

5. DUURZAME WOONKWALITEIT

Commentaar

Wij stellen het op prijs dat veel reacties de aandacht voor duurzame woonkwaliteit in de Nota wonen ondersteunen. Wij signaleren dat gemeenten al diverse initiatieven ontplooid hebben waarbij ze in herstructurering en nieuwbouw werken aan het realiseren van die kwaliteit. Echter nog niet alle gemeenten zetten bij herstructurering en nieuwbouw in alle gevallen maximaal in op die duurzame woonkwaliteit. Wij beogen dat veel meer dan incidenteel de principes van duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw toegepast worden bij het opstellen en realiseren van het woningbouwbeleid.

Wij vinden de uitwerking van duurzame woonkwaliteit uitermate belangrijk en zien alle Drentse gemeenten en corporaties evenals andere deskundige partijen als belangrijke partners voor die concrete uitwerking. Deze gezamenlijke partners willen wij dan ook stimuleren en ondersteunen. Wij hebben bewust gekozen duurzame woonkwaliteit niet uitgebreid en concreet in te vullen in de Nota wonen, temeer daar elke situatie anders zal zijn. Een procesbenadering zal eerder effectief zijn dan een uniforme lijst van toe te passen maatregelen. Ook vanwege de opstartfase waarin gemeenten en provincie momenteel verkeren willen wij in een gezamenlijk traject het begrip duurzame woonkwaliteit concretiseren. Uiteindelijk kunnen wij het als een te hanteren model inzetten voor het maken van afspraken met gemeenten op basis van woonplannen. Door de gezamenlijk invulling en de heldere afspraken wordt dan ook de vrijblijvendheid weggenomen die nu nog aanwezig kan zijn.

Graag vermelden wij dat wij in het kader van de Provinciale energienota op 8 juli 2001 besloten hebben om samen met de gemeenten een model voor duurzaamheid in bestemmingsplannen op te stellen. Een vergelijkbare invulling van duurzame woonkwaliteit maakt vanzelfsprekend deel uit van dit model. Wij willen hiermee onze ambities meer concreet maken.

Conclusie

Wij zullen ons inspannen om in alle gevallen in heel Drenthe een duurzame woonkwaliteit te realiseren. Wij gaan ervan uit dat ook de andere betrokken partijen met hetzelfde enthousiasme deze aankomende inspanningen willen delen. Met de gekozen weg van een gezamenlijke invulling van duurzame woonkwaliteit zien wij geen reden om eenzijdig in de Nota wonen een concretere kwaliteitsformulering op te nemen. Wij denken aan het vormen van een "kwaliteitsteam" met gemeenten, deskundigen en woningbouwers om hier verder invulling aan te geven.

Met nadruk wijzen wij op de inhoud van het Convenant duurzaam bouwen Drenthe 2001 en het Nationale pakket duurzame stedenbouw als goede instrumenten om alvast te starten met een invulling van duurzame woonkwaliteit.

Voorstel

Toevoegen op pagina 26: "Wij willen met de gemeenten een traject ingaan om met elkaar een Drents model voor duurzame woonkwaliteit in te vullen en concreet te maken. Wij willen dit model gebruiken om afspraken met de gemeenten te maken, die verder vorm krijgen in bestemmingsplannen."

5.1. Monitoring

Commentaar

De provincie heeft in het POP aangegeven dat zij door middel van monitoring de uitvoering van het beleid zal meten en de effecten van het beleid zal nagaan. Daarom is voor het onderdeel wonen een enquête ontwikkeld. Per kern vragen wij naar het aantal nieuwbouwwoningen, onttrokken woningen, leegstaande woningen en de geplande toename van de woningvoorraad voor de periodes 2000 tot en met 2004 en 2005 tot en met 2009 (zie de Omgevingsbalans van POP, 2001). In een volgend onderdeel willen wij de stand van zaken bij de bestemmingsplannen in beeld brengen.

In het kader van de Regiovisie Groningen-Assen is in 2000 een eerste monitoringsrapportage uitgebracht. De nadruk in deze rapportage ligt vooral op het registreren van gegevens over woningbouw en bevolkingsontwikkeling.

De provincie is geabonneerd op de woningmarktmonitor van het Ministerie van VROM, waarin gegevens zijn opgenomen van verschillende bronnen. Naast woningvoorraadgegevens zijn tal van gegevens in dit systeem opgenomen zoals: bevolking(mutaties), huishoudens, inkomen, hypotheek, oppervlakte, banen, bouwvergunningen, inhoud woningen en bouwprijs. Daarnaast zijn resultaten van het landelijk Woningbehoefteonderzoek (WBO) in de monitor opgenomen. Het Ministerie van VROM presenteert de gegevens op de schaal van de gemeente.

Een aantal gegevens over koop- en huurwoningen staat de provincie op dit moment niet ter beschikking. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld prijsontwikkeling, verkoopduur, woningzoekenden en urgenties. In een samenwerkingsverband met corporaties en andere gegevens-leveranciers zouden wij deze gegevens kunnen ontsluiten. Wij kunnen deze gedachte van een zogenoemde woningmarktmonitor met betrokken partijen bespreken in het Drents Bouwberaad.

Voorstel voor aanpassing op pagina 29, ad 5.3

"Niet alle gegevens over vraag en aanbod op de woningmarkt zijn eenvoudig beschikbaar en toegankelijk. Wij kunnen een verbetering hierin voorstellen en bespreken in het Drents Bouwberaad. Daarin nemen de verschillende partijen deel die een bijdrage kunnen leveren. Het resultaat is dat wij in Drenthe over een woningmarktmonitor zouden kunnen beschikken die de voortgang in de afstemming van vraag en aanbod kan laten zien. Dit geeft tegelijk een beeld van de realisatie van ons woonbeleid."

5.2. Huisvestingswet

Commentaar

Indien er in Drenthe knelpunten ontstaan door de wijziging van de Huisvestingswet, zijn wij bereid tot overleg om tot een mogelijke oplossing te komen. In de concept-Nota wonen hebben wij op de pagina's 29 en 30 hieraan aandacht gegeven.

md/coll.