

Aan:  
de leden van de Statencommissie  
Ruimte, Infrastructuur en Mobiliteit

(i.a.a. de overige statenleden)

Assen, 28 maart 2001  
Ons kenmerk 12/6.1/2001002263  
Behandeld door mevrouw L. de Wit-Ybema (0592) 365465  
Onderwerp: Conceptnota wonen

Geachte commissieleden,

Hierbij ontvangt u het concept van de Nota wonen. Wij willen dit eerste concept met u bespreken in uw vergadering van 7 mei 2001.

Daarna zullen wij de conceptnota ter visie leggen en op 10 september 2001 opnieuw aan u voorleggen met onze nota van beantwoording op de ingekomen reacties. Begin oktober 2001 zullen wij de nota vaststellen.

Wij hebben in deze nota het accent gelegd op twee zaken:

1. een oplossing aanreiken voor de knelpunten in het wonen, die u in de vergadering van provinciale staten van 7 en 8 november 2000 hebt genoemd en die ook de gemeenten in het traject van de evaluatie POP in december 2000 naar voren hebben gebracht;
2. een doorkijk geven op de kwantitatieve en vooral ook de kwalitatieve aspecten van het wonen nu en in de toekomst.

Bij de zending treft u ook het rapport Woonverkenningen Drenthe 2000-2010 aan; dit rapport bevat de bouwstenen voor onze Conceptnota wonen. Bureau ABF Strategie is op ons verzoek de opsteller geweest. De heer J. Brouwer van dit bureau zal in uw vergadering van 7 mei a.s. een toelichting geven.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,

H. Rappa-Velt, griffier

S.B. Swierstra, wnd. voorzitter

Bijlage(n):  
gm/coll.

# Conceptnota wonen



---

**PROVINCIE DRENTHE**

CONCEPTNOTA WONEN

---

*Maart 2001*

---

 INHOUD

	SAMENVATTING	5
1.	INLEIDING	7
2.	BELEID EN ROLVERDELING OP HET TERREIN VAN HET WONEN	9
2.1.	Provinciale inzet	9
2.2.	Gemeentelijke inzet	10
2.3.	Rijksinzet	11
3.	DE WONINGMARKT IN DRENTHE	13
3.1.	Huidige woningmarkt	13
3.2.	Toekomstige situatie	14
4.	AANPAK KNELPUNTE N IN PERIODE 2002 TOT EN MET 2004	17
4.1.	Aantallen woningen	17
4.2.	Toepassing knelpuntenpot	17
4.3.	Open locaties in de kernen	20
4.4.	Permanent wonen in recreatiewoningen	20
5.	AANDACHTSPUNTEN	21
5.1.	Ontwikkeling woningbehoefte tot 2015	21
5.2.	Duurzame woonkwaliteit	21
5.3.	Monitoring	25
5.4.	Huisvestingswet	25
6.	PLANNING EN PROCEDURE	27
	BIJLAGEN	28
1.	Provinciale projectgroep	29
2.	Verklarende woordenlijst	30
3a.	Toelichting op provinciale berekening van de bouwopgave in de periode 2000-2009	31
3b.	Overzicht gerealiseerde woningbouw, ruimte in POP en raming ABF 2000-2004, 2005-2009 en 2010-2014	32
4.	Visiedeel POP, de uitgangspunten in verband met wonen	33

Kaart en grafieken (*niet digitaal beschikbaar, maar op te vragen*)

Apart als bijlage:

Woonverkenningen Drenthe 2000-2010, ABF Strategie, januari 2001 (*niet digitaal beschikbaar, maar op te vragen*)



---

## SAMENVATTING

### *Waarom een Nota wonen; omslag naar kwaliteit*

De provincie Drenthe vindt een actualisatie van het woonbeleid zoals aangegeven in het Provinciaal omgevingsplan (POP) nodig. Achtergrond is de toegenomen behoefte aan meer woonkwaliteit in brede zin. Wij vinden het wonen een belangrijk aspect van het leven. Daarom willen we ook zoveel mogelijk de woonwensen van mensen honoreren.

Het accent ligt op:

- het bieden van een oplossing voor knelpunten voor de periode 2002 tot en met 2004;
- het geven van een doorkijk op de kwantiteit en de kwaliteit van het wonen voor de periode tot 2010 en tot 2015.

Wij willen gemeenten met deze nota houvast bieden bij de invulling van het woonbeleid.

Wij bieden nieuwe mogelijkheden en kaders. Aan de gemeenten is de uitdaging hier verdere invulling aan te geven.

### *Rolverdeling*

- De provincie Drenthe wil haar inzet richten op de rol van regisseur voor de afstemming op bovenlokaal niveau. Wij willen dit in samenspraak met andere overheden en partijen oppakken. In deze nota bieden wij de handvatten, zoals kennis en informatie, om onze rol op een goede manier gestalte te geven.
- De gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen woonbeleid en zijn de belangrijkste uitvoerders van dit woonbeleid dat zij samen met de woningcorporaties en de marktpartijen uitvoeren.  
Wij vinden een planmatige aanpak van het wonen in een (vooreerst eenvoudig) woon- plan van belang. Dit biedt de gemeenten voordelen bij het oplossen van knelpunten en bij het maken van keuzen.
- Het Rijk biedt de voorwaarden en instrumenten en ondersteunt met informatie en advies.

### *Woningmarkt in Drenthe*

De woningmarkt in Drenthe is nu ontspannen; toch is er een tekort aan koopwoningen en aan appartementen; dit komt voor in de centra van de steden en in de centra van de (hoofd)kernen. Ook blijkt dit tekort in de groene woonmilieus. Drenthe heeft overschotten in de sociale huurwoningen. De transformatie van woonwijken moet in de eerste plaats in de sociale huursector gebeuren.

In de toekomst (periode 2000-2010) zijn circa 20.000 nieuwe woningen nodig, 4.000 meer dan wij in het POP noemen. Daarnaast moeten wij circa 9.000 woningen slopen en vervangen.

De 4.000 woningen extra (boven het POP-aantal) willen wij gebruiken om knelpunten op te lossen; circa 1.650 voor de periode 2000 tot en met 2005 en circa 2.350 voor de periode 2005 tot en met 2010.

Ook na 2010 tot 2014 verwachten wij een blijvende behoefte aan uitbreiding van circa 6.500 woningen in totaal.

#### *Toepassing knelpuntenpot*

De knelpuntenpot van 1.650 woningen tot 2005 is beschikbaar voor vier doeleinden:

- woningen in bijzondere woonvormen, dit zijn woningen voor ouderen die aanvullende zorgarrangementen en begeleiding kunnen krijgen; dit kan ook voor jongeren in een vorm van begeleid/beschut wonen;
- woningen voor de verbouw van industrieel erfgoed;
- verbouw van boerderijen in het buitengebied;
- woningen voor starters.

Aanvullend zijn woningen beschikbaar die wij niet meetellen volgens bijlage A van het POP.

- woningbouw voor gehandicapten die zelfstandig gaan wonen in een vorm van begeleid/beschut wonen;
- verbouwing van boerderijen binnen de kern;
- vervangende nieuwbouw van gesloopte woningen (tot hetzelfde aantal);
- renovatie en/of vervangende nieuwbouw van tehuizen met specifieke doelgroepen, waar het gaat om vervanging van de vroegere intramurale zorg tot zelfstandige wooneenheden.

#### *Procedure woonplan*

De gemeenten kunnen tot 1 januari 2002 een eenvoudig woonplan indienen om aanspraak te maken op de knelpuntenpot tot 2005. In het eenvoudige woonplan verwachten wij de onderbouwing van de gemeente, hoe ze de knelpunten wil aanpakken.

#### *Aandachtspunten voor korte en langere termijn*

**Doorkijk** naar 2010 en 2015 laat een blijvende vraag naar woningen zien. Bij voorkomende bestemmingsplannen tot na 2010 gaan wij daarin mee zoals in het POP is aangegeven.

**Monitoring:** wij willen de monitoring gebruiken om te zien of de doelstellingen van provincie en gemeenten bereikt zijn. Wij pakken dit samen met de gemeenten op.

**Duurzame woonkwaliteit:** wij willen hoge eisen stellen aan onze woon- en leefomgeving. Wij willen dit bereiken door de gemeenten ondersteuning te bieden bij het opstellen van woonplannen; ook willen wij dat gemeenten bij de opstelling van bestemmingsplannen het begrip Duurzame woonkwaliteit meer invullen en inzichtelijk maken. Wij doelen dan op de wijze van verkaveling, de dichtheid van bebouwing, de veiligheid in de woonwijk, de bereikbaarheid van voorzieningen en de verweving van wonen met landschapselementen.

#### *Procedure Nota wonen*

Wij stellen het concept van deze nota vast in mei 2001. Daarna volgt tervisielegging en mogelijkheid van reactie. Daarnaast organiseren wij informele bijeenkomsten met gemeenten, marktpartijen en woonconsumenten. Wij willen de nota uiterlijk in oktober 2001 vaststellen. Dan hebben wij ook zicht op de vervolprocedure van ons POP.



---

## 1. INLEIDING

Bij de vaststelling van het POP zijn drie grondslagen van het beleid voor het wonen bepaald. Deze zijn: versterken van de streekcentra, beschermen van waardevolle gebieden tegen bebouwing en stimuleren van nieuwe woonmilieus op plaatsen waar het tot nu toe onvoldoende aantrekkelijk bleek te zijn. Wij evalueren dit jaar de effecten van ons beleid uit het POP. Tegelijk hebben wij maatschappelijke en bestuurlijke signalen ontvangen over veranderingen op de woningmarkt. Dit was voor ons aanleiding om een eerste voorzet voor een Nota wonen op te stellen. Concreet gaat het om de volgende signalen en veranderingen op de woningmarkt.

- In 2000 heeft staatssecretaris Remkes van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) zijn nota Mensen, wensen, wonen gepresenteerd. Hij besteedt daarin aandacht aan een verwachte hogere woningbehoefte, aan het inspelen op de vraag naar kwaliteit en aan het inlopen van het woningtekort. Kernthema's van Remkes zijn:
  - meer zeggenschap voor de burger over de woning en de woonomgeving
  - kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities
  - meer vormen van wonen en zorg op maat ontwikkelen
  - de woonkwaliteit in steden verhogen
  - meer gelegenheid bieden voor wonen in een groene omgeving
- De provincies krijgen meer verantwoordelijkheid om op regionale schaal een voldoende differentiatie in woonmilieus tot stand te brengen. Daartoe moet elke provincie een ontwikkelingsvisie maken met het oog op de kwaliteitsverbetering van het wonen.
- De afstemming met de woningbouwontwikkelingen in de provincie Groningen die via de Regiovisie Groningen-Assen ook het Drentse grondgebied raken. De provincie Groningen heeft inmiddels een conceptnota Bouwen en Wonen gepresenteerd, waarin voor de provincie een hogere woningbouwopgave blijkt.
- De Drentse staten hebben om een nadere beleidsbepaling voor het wonen gevraagd in de vergadering van 7 en 8 november 2000. De staten signaleren onder meer knelpunten bij het vinden van geschikte huisvesting voor starters, voor ouderen en voor woonzorgprojecten en ook de verbouw van boerderijen is genoemd.
- De gemeenten hebben in verband met de uitvoering van het POP gewezen op knelpunten bij de woningbouwontwikkelingen en de ruimtevrage voor het wonen.

Daarnaast zijn er ontwikkelingen gaande die een actualisatie van het provinciaal beleid vragen, zoals de toenemende aandacht voor duurzaam en aanpasbaar en landschappelijk bouwen, de afstemming en afweging van plannen voor herstructurering met plannen voor nieuwe uitleg. Ten slotte speelt dat de horizon van het POP 2010 is. Gemeenten hebben voor hun bestemmingsplannen behoefte aan een verdere doorkijk.

Deze Nota wonen gaat in op bovengenoemde punten, waarbij het accent ligt op:

- een oplossing bieden voor de genoemde knelpunten
  - een doorkijk geven op de kwantiteit en de kwaliteit van het wonen nu en in de toekomst.
- In ons ruimtelijk beleid van het POP hebben wij gekozen voor de afbakening van gebieden voor wonen (contouren waar nodig) en sturen op aantallen per kern. Tegelijk hebben wij onze betrokkenheid bij het wonen vooral aangegeven als stimulerend, daar waar bijzondere zorg

nodig kan zijn, zoals het behoud van waardevolle kernen en landschappen, het duurzaam bouwen, woonvormen voor ouderen, de afstemming en afweging van herstructurering van bestaande woonwijken en de woningbouw in nieuwe uitleg. In deze nota werken wij dit verder uit en geven wij aan wat de toegenomen vraag naar kwaliteit en de zorg voor doelgroepen in onze provincie kan inhouden. Wij concentreren ons op de periode 2001 tot en met 2004, maar er is een doorkijk tot 2010 en tot 2015.

---

## 2. BELEID EN ROLVERDELING OP HET TERREIN VAN HET WONEN

### 2.1. Provinciale inzet

In het POP hebben wij ons beleid vooral gericht op de afbakening van kernen voor het wonen en op de aantallen. Uitgangspunten waren de concentratie van wonen en de bescherming van waardevolle gebieden. Gezien de eerdergenoemde ontwikkelingen willen wij ons daarnaast meer gaan richten op zorg voor kwaliteit en zorg voor doelgroepen die in de knel komen.

Het wonen is voor de mens een belangrijk aspect van het leven. Wij willen dan ook zoveel mogelijk tegemoetkomen aan de woonwensen van de inwoners van Drenthe binnen de hoofdstructuur van het POP. Het beschermen van waardevolle cultuurhistorische elementen, van natuur en landschap met contouren - zoals op de functiekaart van het POP is vastgelegd - blijft geheel en al overeind (zie bijlage 4).

De provincie wil in het algemeen meer de rol gaan vervullen van regisseur voor de afstemming van bovenlokaal beleid, van stimulator en partner in het beleid. Dit betekent dat wij onze rol in samenspraak met de andere overheden en partijen oppakken. Dit proces is al in gang gezet. Een belangrijk deel van het realiseren van het woonbeleid is een taak van de gemeenten (zie hieronder). Toch zien wij voor ons ook een belangrijke rol weggelegd om vooral de kwaliteit van het wonen in Drenthe te stimuleren. Wij bieden daarvoor ter inspiratie capaciteit, informatie en deskundigheid om woonkwaliteit meer concreet te maken. Daarin past ook een bovenlokale afstemming van woonmilieus.

- Een deel van de kwaliteitsverhoging hangt samen met de herstructurering van bestaande woonwijken. Hier ligt voor ons een eerste prioriteit. Bij de toekenning van het investeringsbudget stedelijke vernieuwing geven we voorrang aan herstructurering.
- Met name van de steden in de economische kernzones (Emmen, Assen, Hoogeveen, Meppel en Coevorden) verwachten wij dat ze aan het aspect *kwaliteit* (bijvoorbeeld in de vorm van stadslandschappen) extra aandacht zullen geven. Met Assen zijn wij een samenwerkingsverband aangegaan in het project Stadslandschap Assen-West. Ook met de andere genoemde steden zullen wij samenwerking zoeken en zijn wij bereid om financieel in planontwikkeling bij te dragen. Ook voor de kleinere kernen willen wij de ontwikkeling van plannen voor landschappelijk bouwen stimuleren. Voor beide zaken stellen wij een provinciaal fonds Kwaliteit en bouwen beschikbaar om van daaruit planvorming en concrete initiatieven te stimuleren en te ondersteunen.
- Uiteindelijk moet de kwaliteitsverhoging zichtbaar zijn in (ontwerp)bestemmingsplannen. Tijdens onze betrokkenheid bij het opstellen en beoordelen van deze plannen zullen wij nadrukkelijk aandacht vragen voor het aspect *woonkwaliteit* (zie ook paragraaf 5.2.) Daarbij gaat het onder andere om de wijze van verkaveling, de dichtheid van de bebouwing, de veiligheid in de woonwijk, de bereikbaarheid van voorzieningen, de aansluiting op de omgeving en op bestaande landschapselementen.

Bij het stimuleren van de kwaliteit zullen wij gebruikmaken van bestaande contacten, zoals de Vereniging van Drentse Gemeenten, het Platform duurzaam bouwen, het Erfgoedhuis en de Brede Overleggroep Kleine Dorpen.

In het regiovisiegebied Groningen-Assen doet men nu ervaring op met een kwaliteitsteam, waarin externe deskundigen, deskundigen van de betrokken gemeenten en de twee provincies deelnemen. De beoordeling in dit kwaliteitsteam gebeurt op informele wijze vanaf een vroeg stadium in de planontwikkeling.

## 2.2. Gemeentelijke inzet

De uitvoering van het woonbeleid ligt in handen van de gemeenten, de woningbouwcorporaties en de marktpartijen. De gemeenten hebben het voortouw en zijn als eersten verantwoordelijk voor het woonbeleid. De gemeenten zijn de aangewezenen om de vraag naar meer kwaliteit en de zorg voor speciale groepen vorm te geven. Bij gemeenten ligt de taak om de inwoners woonruimte te bieden; dit betreft ook huisvesting in woonwagens en woonboten, huisvesting van asielzoekers, kamerbewoners en andere bewoners. In deze provinciale nota komen deze woonvormen niet aan de orde, omdat wij niet als eersten de zorg voor speciale groepen hebben.

Wij vragen van de gemeenten om op een planmatige en samenhangende wijze om te gaan met het woonbeleid van de gemeente.

Een goed middel hiervoor is het zogenaamde Woonplan. Het is voor gemeenten een geschikt sturingsmiddel om de verschillende betrokken partijen inzicht te geven in het gemeentelijk beleid; het is een plan van de gemeenteraad.

Onze voorkeur voor een woonplan berust op een aantal overwegingen. Naar onze mening kan de gemeente in een woonplan aandacht besteden aan:

- de knelpunten die er zijn binnen de gemeente, zowel wat betreft de vraag van verschillende doelgroepen, alsook het aanbod van verschillende typen woningen en woon-milieus;
- de oplossingen en keuzes die de gemeente wil maken naar typen woningen voor bepaalde doelgroepen, naar typen woonmilieus en naar locaties;
- het bieden van een totaalplan voor wonen;
- de integratie in het beleid van de aspecten kwaliteit en duurzaamheid;
- de inzet en de integratie van middelen en de planning.

Het woonplan is daarbij een sturingsmiddel en vormt de basis voor overleg en afspraken met woningcorporaties, marktpartijen en particulieren en is basis voor afspraken met andere gemeenten.

Bij het maken van een woonplan ligt er een nauwe relatie en overlap met stedelijke vernieuwing en de inzet van middelen hiervoor. In een woonplan komen herstructurering en nieuwe uitleg aan de orde. Het woonplan levert bouwstenen voor de Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV)-aanvragen (herstructurering). Toekenning van ISV-budget betekent niet automatisch extra woningen; de gemeente zal de onderbouwing voor extra woningen in het woonplan moeten geven.

### *Inhoud eenvoudig woonplan*

Naar onze mening is de periode tot 2005 een overgangperiode waarin een eenvoudig woonplan kan volstaan voor de oplossing van knelpunten en de onderbouwing van het gemeentelijk beleid.

---

In een eenvoudig woonplan staat in ieder geval:

- een onderbouwing van de ontwikkeling van doelgroepen in de gemeente tot 2005 en mogelijk met een doorkijk tot 2010;
- waar de spanningen liggen tussen vraag en aanbod, de tekorten en overschotten, hoe de gemeente die wil aanpakken, op welke wijze, op welke locaties/in welke kernen;
- wat die aanpak betekent voor de sloop, vervangende nieuwbouw, verkoop van huurwoningen en nieuwbouw in nieuwe uitleg in de gemeente;
- hoe de woningcorporaties betrokken zijn en wat hun aandeel is in het proces (financieel, prestaties, eventuele extra contingenten);
- hoe de gemeente het overleg in de betrokken wijken en buurten gevoerd heeft;
- in hoeverre (extra) aandacht is voor zelfstandige huisvesting van gehandicapten, wonen voor ouderen en/of jeugd met bepaalde zorg, bijvoorbeeld met aangepaste woningen, inleun- en aanleunwoningen, kleinschalige woonzorgcomplexen;
- hoe de gemeente aandacht wil besteden aan duurzame woonkwaliteit.

#### *Procedure eenvoudig woonplan*

In hoofdstuk 4 lichten wij het bestaan van een knelpuntenpot toe. Deze biedt mogelijkheden voor de bouw van extra woningen. De gemeente die hiervan gebruik wil maken, kan tot 1 januari 2002 een eenvoudig woonplan indienen. In overleg met de gemeenten moet blijken of dit tijdstip haalbaar is. De toewijzing van extra woningen uit de knelpuntenpot gebeurt wanneer de gemeente concrete plannen bij ons indient die passen in het woonplan van de gemeente en in de uitgangspunten van de Nota wonen.

Wij zien de periode vanaf 2002 tot en met 2004 als eerste "oefenperiode" om met de gemeenten ervaring op te doen. Indien een knelpuntenpot goed bevalt voor de oplossing van knelpunten, in het geval dat het aantal woningen uit het POP onvoldoende soelaas biedt, overwegen wij eenzelfde aanpak voor de periode 2005 tot en met 2009. Wij verwachten voor die volgende periode dan ook complete woonplannen. Dit biedt de gemeenten en ons de tijd om samen met andere partners het begrip duurzame woonkwaliteit verder in te vullen.

### 2.3. Rijksinzet

De rol van het Rijk bij wonen is gericht op scheppen van voorwaarden met wet- en regelgeving en met subsidie voor de lagere inkomensgroepen. Wetgeving is nodig om een juridische basis te geven aan processen van samenwerking. Wetgeving geeft instrumenten om algemeen belang te bewaken en om eventuele subsidies toe te kennen. Het Rijk wil elke vijf jaar een beleidskader wonen uitbrengen in relatie met het ruimtelijk beleid uit de Vijfde nota op de ruimtelijke ordening; dit beleidskader krijgt op regionaal niveau een uitwerking. Deze moet de basis vormen voor afspraken op regionaal niveau tussen lagere overheden, woningcorporaties, sectorinstellingen (zorg), marktpartijen en consumenten. Het Rijk wil de procedures regelen in een Woonwet. Het eerste deel zal medio 2002 in de Tweede Kamer komen, dit deel gaat over de verantwoordelijkheid en zeggenschap van alle betrokkenen. Deze Nota wonen gaat nog niet in op Deel 1 van de Vijfde nota op de ruimtelijke ordening van het Rijk, die onlangs is verschenen. Het Rijk heeft daarin de "rode" contouren rond kernen genoemd en de aanwijzing van Groningen-Assen als stedelijk netwerk. Mocht de Vijfde nota op de ruimtelijke ordening leidend worden voor de contouren dan wordt 2005 het moment van uitvoering. Dit valt samen met de cyclus van onze Nota wonen. Voorshands is het POP voor ons uitgangspunt.



### 3. DE WONINGMARKT IN DRENTHE <sup>1</sup>

Een belangrijke aanleiding voor deze nota, naast het aspect kwaliteit, is de verandering in de woningbehoefte. In dit hoofdstuk gaan wij daar dieper op in.

#### 3.1. Huidige woningmarkt

De woningmarkt in Drenthe en in het Noorden is ontspannen vergeleken met overig Nederland. Woningzoekenden in Drenthe (en in het Noorden) kunnen vrij snel een woning vinden, alleen niet altijd de meest gewenste.

Kenmerken van de Drentse woningmarkt vergeleken met Nederland:

	<b>Drenthe in %</b>	<b>Nederland in %</b>
- meer huishoudens met inkomen beneden modaal (doelgroep)	40	37
- minder alleenstaanden	25	29
- meer ouderen	24	21
- minder hoog opgeleiden	27	35
- minder afname in doelgroep	9	13
- meer koopwoningen	58	52
- meer goedkopere huurwoningen	60	52
- meer goedkopere koopwoningen	26	19
- minder meergezinswoningen (flats)	13	31
- kleiner aandeel actief woningzoekende starters	2,1	4,5

De ontwikkeling van de woningbouw in Drenthe is te zien op kaart 1, de toename per kern in de periode 1995 tot en met 1999. Het blijkt dat de gemeenten in de westelijke helft van Drenthe flink gebouwd hebben. Assen en Meppel bouwen volgens de uitgangspunten van het POP, in Emmen en Hoogeveen blijft de bouw wat achter, evenals in Roden. De paarse en blauwe hoofdkernen en kleine kernen zijn boven het maximum gegaan van het POP.

**N.B. Door de gemeentelijke herindeling, grenswijzigingen en een veranderde gemeentelijke administratie zijn de aantallen van 1995 en 2000 niet altijd goed te vergelijken en zijn genuanceerde conclusies nodig.**

In Drenthe zijn ongeveer 5.000 vragers die nog geen woning hebben (starters) actief woningzoekend; daarnaast zoeken ongeveer 17.500 huishoudens actief naar een andere woning.

In totaal zijn er bijna genoeg woningen in Drenthe voor de vraag van vandaag. Toch is er spanning tussen de vraag van mensen en het aanbod van woningen. Die zit in een tekort aan eengezinskoopwoningen (vrijstaand/twee-onder-een-kap/rijtje), een tekort aan koopappartementen en aan huurappartementen. Tegelijk is er een overschot aan sociale huurwoningen (eengezinswoningen).

<sup>1</sup> De informatie in dit hoofdstuk is meer uitgebreid beschreven in "woonverkenningen Drenthe periode 2000-2010, Bureau ABF, januari 2001

---

Deze spanning van tekorten en overschotten blijkt voor te komen in de centrumwoonmilieus van de regionale stedelijke centra van Drenthe én in de centrumwoonmilieus van de (hoofd)kernen en dorpen. Het gaat vaak om huishoudens die in de buurt van voorzieningen en "enige drukte" willen wonen, onder meer ouderen. Overigens heeft 32% van de zittende huurders in Drenthe belangstelling om deze woning te kopen (landelijk 27%). Ook blijkt een tekort in de groene woonmilieus.

De (potentiële) overschotten liggen in Drenthe in de goedkope (eengezins)huurwoningen, waar risico van leegstand het grootst is (zie grafiek 1). De tekorten op de Drentse woningmarkt hangen samen met de sterk toegenomen vraag naar kwaliteit in het wonen. Het blijkt dat bewoners dit belangrijk vinden en daarvoor ook willen betalen. Uit de cijfers over de periode 1996 tot en met 1999 blijkt dat 60% van de nieuwe woningen in de dure sector is gebouwd (>f 265.000,-). Ook blijkt de verhouding in de nieuwbouw huur/koop 15%/85%; dit betekent een verschuiving naar meer duurdere woningen en naar meer koopwoningen.

Kenmerken van kwaliteit in de woning zijn bijvoorbeeld: meer comfort, meer ruimte (een extra kamer) in en om de woning, geen (onhandige) trappen en drempels, goede isolatie en sanitair, meer eigen keuze van indeling en invulling van de woning, een duurzaam gebouwde woning. Op wijkniveau gaat het bijvoorbeeld om de groenvoorziening, het aanbod en de bereikbaarheid van winkel- en onderwijsvoorzieningen, de veiligheid in de wijk.

In onze nota Ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving, Regionale identiteit als inspiratiebron en de Nota landschap hebben wij diverse voorbeelden van kwaliteit gegeven.

### 3.2. Toekomstige situatie

Bureau ABF heeft naar analogie van de VROM-nota Mensen, wensen, wonen enkele beleidsscenario's voor het wonen doorgerekend.

De provincie Drenthe kiest voor een aantal uitgangspunten die overeenkomen met het POP (zie bijlage 4) en met het Kompas voor het Noorden (stimuleren van groei van wonen en werken in de economische kernzones en aantrekken van 43.000 arbeidsplaatsen extra naar het Noorden).

Er is geen rekening gehouden met de effecten van een hogesnelheidslijn van Amsterdam naar Groningen. De effecten van de aanleg zullen pas merkbaar zijn na 2010.

Centraal hierin staat dat elke woonconsument binnen de hoofdstructuur van het POP zoveel mogelijk aan z'n trekken moet kunnen komen en dat daarvoor een kwaliteitsverbetering en transformatie van de woningvoorraad nodig is. Transformatie en nieuwbouw kan een gewenste doorstroming op gang brengen, die voor elk wat wils kan bieden. Extra aandacht vereisen de toename van het aantal ouderen - zeker op langere termijn - en de gewenste groei van het aantal arbeidsplaatsen.

Naar verwachting is er in de periode 2000 tot en met 2010 een toename met circa 20.000 woningen nodig. Het POP gaat uit van circa 16.400 woningen. Daarnaast is de sloop en vervangende nieuwbouw van circa 9.000 woningen nodig, het dubbele van de huidige trend. In totaal blijkt een nieuwbouwprogramma van 29.000 woningen (zie grafiek 2). De toelichting op de berekening staat in bijlage 3a en de uitkomsten in bijlage 3b.

De veranderingen in de vraag zullen ingrijpend zijn. Per saldo daalt de vraag van jongere huishoudens (tot en met 44 jaar) - behalve bij de hoge inkomens - en stijgt de vraag van de middelbare en oudere leeftijdsgroepen (vanaf 45 jaar) en zeker in de midden- en hoge inkomens, zie grafieken 3 en 4. De daling van de vraag van de jongere leeftijdsgroep in de periode 2000-2010 gaat om ongeveer 5.500 huishoudens.

Daartegenover staat een verwachte stijging van de vraag van 45- tot 64-jarigen met ruim 14.000 huishoudens (en 5.000 voor 75-plussers).



Per saldo betekent dit een noodzakelijke en ingrijpende verandering in het aanbod.

Naast deze ontwikkeling in de huishoudens is de welvaartsontwikkeling van grote invloed. Een toenemende welvaart - gecombineerd met minder jongeren - betekent een toename van de besteding per huishouden.

Vertaald naar wonen is dat meer vraag naar centraal stedelijk en centraal dorpswonen en naar ruim en groen wonen. En ook: mensen zullen steeds meer kwaliteit vragen die past bij hun eigen manier van leven en wonen. Voor de een is dat meer comfort en gemak, voor de ander is dat bijvoorbeeld meer ruimte in en om de woning. Overigens zullen we voortdurend rekening moeten houden met een eventuele recessie, waardoor de vraag van mensen sterk kan veranderen.

#### *Conclusies*

De opgave om beter aan de vraag naar kwaliteit in wonen te voldoen ligt de komende jaren vooral in de centrumgebieden van de steden en grotere kernen.

De aanpak van de sociale huursector speelt hierin een grote rol. Het gaat om ongeveer 30% van de in totaal 81.000 sociale huurwoningen in Drenthe (circa 25.000 woningen); circa 11% (= circa 8.200 woningen) zou men moeten slopen en vervangen door koopwoningen of appartementen in de huur- en koopsector, vooral in de stedelijke centra. Dit kan op lokaal niveau een bijzondere inspanning vragen in verband met overleg met bewoners, tijdelijke verhuizingen, beschikbaar zijn van woningen, etc. (zie grafiek 5).

In de stedelijke centra ligt de grootste opgave.



---

#### 4. AANPAK KNELPUNTE N IN PERIODE 2002 TOT EN MET 2004

De omslag van bouwen in aantallen naar bouwen en wonen met kwaliteit vergt een grote inspanning. Dit geldt voor alle betrokken partijen.

De provincie Drenthe wil aan deze kwaliteitsopgave actief meedoen.

Wij hebben in hoofdstuk 1 diverse knelpunten gesignaleerd. Hierna geven wij een oplossing voor deze knelpunten.

##### 4.1. Aantallen woningen

Uit de recente ramingen blijkt een hogere woningbehoefte in Drenthe dan indertijd bij de opstelling van het POP is voorzien. Het gaat om 1.650 woningen meer voor de periode 2002 tot en met 2004.

Wij willen deze plus 1.650 woningen gebruiken voor de oplossing van knelpunten. Wij gaan ervan uit dat circa 1.200 woningen nodig zijn voor de vijf gemeenten met stedelijke centra, Assen, Emmen, Hoogeveen, Meppel en Coevorden.

De overige circa 450 woningen zijn voor de zeven overige gemeenten. Deze verdeling past in de concentratiegedachte van het POP en sluit aan bij de opgave in de stedelijke centra van herstructurering en nieuwbouw.

Gemeenten die van deze knelpuntenpot gebruik willen maken, kunnen hiervoor een aanvraag indienen. Wij willen daarbij een visie of onderbouwing van de gemeenteraad zien in een eenvoudig woonplan dat laat zien hoe de gemeente het knelpunt/de knelpunten wil oplossen (zie hiervoor ook hoofdstuk 2).

Gezien de ramingen is er ook een plus voor de periode 2005 tot en met 2009 van circa 2.350 woningen, waarvan circa 1.900 voor de vijf stedelijke gemeenten nodig zijn.

Wij hebben nu nog geen concreet voorstel hiervoor.

##### 4.2. Toepassing knelpuntenpot

De knelpuntenpot is bedoeld voor vier doeleinden.

- a. Woningen in bijzondere woonvormen, zoals voor ouderen, woningen met begeleid en beschut wonen voor jongeren, woonzorgcomplexen, de uitbreiding van bestaande bijzondere woonvormen.
- b. Woningen voor de verbouw van industrieel erfgoed in de kernen, zoals een melkfabriek, een school.
- c. Verbouwing van boerderijen buiten de bebouwde kom tot meerdere woningen binnen het uiterlijk van de boerderijvorm.
- d. Woningbouw voor starters.

Wij tellen woningbouw niet mee (volgens de bijlage A van het POP) in geval van:

- woningbouw voor gehandicapten die zelfstandig gaan wonen met extra zorg en begeleiding (beschutte woonvorm);
- verbouwing van een boerderij binnen de bebouwde kom;
- vervanging van gesloopte woningen door nieuwbouw tot hetzelfde aantal;
- renovatie en/of vervangende nieuwbouw van tehuizen met specifieke doelgroepen, waar het gaat om vervanging van de vroegere intramurale bewoning tot zelfstandige wooneenheden.

---

*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.

Volgens een eenvoudige inventarisatie in Drenthe zijn hiervoor in de komende periode tot 2010 circa 2.000 woningen nodig, gespreid over de 12 gemeenten (zie bijlage 5 en kaart 2; deze zijn nog niet beschikbaar).

Daarnaast blijken er initiatieven in Drenthe te zijn voor de opzet van woonzorgboerderijen. Men denkt aan boerderijen die voor ouderen geschikte huisvesting bieden en aan reguliere zorg. De gegevens uit de inventarisatie zijn nog niet volledig bekend.

Voorlopig kunnen wij enkele lijnen aangeven; zodra wij een volledig beeld hebben zullen wij dit onderdeel uitwerken. Mocht blijken dat de 450 woningen uit de knelpuntenpot voor de 7 plattelandsgemeenten niet voldoende zijn, dan overwegen wij een aanpassing van de verdeling tussen stedelijke en plattelandsgemeenten. Leidraad is voor ons de problematiek in de woonzorg.

De woningcorporaties en de zorginstellingen blijken al geruime tijd in gesprek te zijn voor gezamenlijke projecten. Ze 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.

*Ad b. Inbreidingslocaties*

In diverse kernen is sprake van sloop- en saneringslocaties van bedrijfsterreinen, verouderde woonstraten, scholen, fabrieken en dergelijke. Dit zijn vaak aantrekkelijke woonlocaties in het centrum van steden en dorpen, dichtbij voorzieningen en bij haltes van openbaar vervoer.

Deze locaties zijn uitermate geschikt om een relatief grote woningdichtheid te realiseren van 20 tot 35 woningen per ha. Kleine huishoudens, vaak ouderen maar ook jongeren hebben grote voorkeur voor deze woonlocaties. De aantallen die de gemeente voor bijzondere woonvormen/specifieke groepen bouwt, kunnen (getalsmatig) uit de knelpuntenpot extra worden gebouwd. Nieuwbouw in het kader van herstructurering van deze gebieden/locaties kan tegelijk nieuwbouw in nieuwe uitlegebieden beperken of voorkomen. Daarnaast kan woningbouw in gebouwen met waarde van industrieel erfgoed of cultureel erfgoed het behoud van deze gebouwen betekenen. Behoud van industrieel en cultureel erfgoed vinden wij van groot belang.

*Ad c. Verbouw boerderijen*

De veranderingen in de landbouw zorgen voor schaalvergroting. Een deel van de agrariërs stopt met de bedrijfsvoering; de boerderij verliest dan deels of geheel de functie van agrarisch bedrijf. De oorspronkelijke bewoners blijven soms wonen en zoeken een nieuwe bron van inkomen. Soms verkopen ze de boerderij en gaan elders wonen.

Er zijn verschillende mogelijkheden voor een nieuwe bestemming, afhankelijk van de locatie. Bij elke boerderij is maatwerk van belang. De randvoorwaarden zoals deze in het POP voor vrijkomende boerderijen zijn opgenomen blijven uitgangspunt. Een uitbreiding van de woonfunctie in een boerderij is wel aanvaardbaar. In zo'n geval kan de gemeente aanspraak doen op de knelpuntenpot.

Wij willen zoveel mogelijk het behoud van beeldbepalende boerderijen in de dorpen stimuleren, bijvoorbeeld door een woonfunctie voor meerdere huishoudens en eventueel in de vorm van beschut/begeleid wonen. Bij verbouw van (beeldbepalende) boerderijen binnen de kern tot woningen tellen deze woningen niet als extra in relatie tot het POP.

*Ad d. Woningen voor starters*

In het algemeen blijkt de woningmarkt in Drenthe redelijk ontspannen. Toch blijkt het voor starters soms moeilijk om een woning te krijgen, vooral in kleine kernen. De prijs van koopwoningen gaat omhoog wanneer schaarste in bepaalde woningtypen bestaat. De eigen mensen komen daardoor niet aan bod. De kleine nieuwbouwaantallen in het POP spelen daarbij een rol, alsmede het gronduitgiftebeleid van de gemeente.

Wij zien enkele mogelijkheden voor een oplossing.

1. De provincie biedt in het POP (pagina 70, C3) de ruimte aan gemeenten om te schuiven met woningen tussen hoofdkernen en kleine kernen, in het bijzonder voor die kleine kernen waar de gemeente een kwalitatief goed woonmilieu wil ontwikkelen ter ontlasting van kernen met beperkte mogelijkheden.

In onze visie kan dit ook betekenen dat in een kern een herstructurering plaatsvindt, waarbij de gemeente/de woningcorporatie meer woningen nieuw terugbouwt dan sloopt, dat wil zeggen een verdichting op dezelfde plek. De doelgroep en de gewenste kwaliteit moeten uitgangspunt zijn. Ook in dit geval biedt het POP de schuifruimte.

Wij willen gemeenten ook de mogelijkheid geven voor extra woningen uit de knelpuntenpot voor starters. Wij verwachten dan wel een onderbouwing in een eenvoudig woonplan. Hieruit moet blijken dat in die kernen een aantoonbare behoefte is en dat het ontbreken van contingenten een struikelblok is. Tevens verwachten wij dat de gemeente de indiening van een concreet plan koppelt aan de inzet van een van de mogelijke instrumenten van de gemeente.

De gemeente kan gebruikmaken van het gronduitgiftebeleid indien sprake is van gemeentelijke grond. De gemeente kan hiermee maatwerk leveren. Wel moet zij de noodzaak van een specifiek belang kunnen aantonen. Deze mogelijkheid vervalt echter wanneer de wijziging van de Huisvestingswet is vastgesteld.

2. De gemeente kan met de woningcorporatie(s) afspraken maken over het aanbod van sociale koopwoningen (en huurwoningen, indien nodig) voor starters. Een gemeentelijk woonplan is een geschikte plek voor het opnemen van deze zogenoemde prestatieafspraken.

In een woonplan geeft de gemeente, behalve de doelgroepen, ook de locaties aan. Door een mix van koop- en huurwoningen in herstructureringslocaties kunnen gemeenten en corporaties voor verschillende doelgroepen bouwen. Afspraken hierover, gecombineerd met afspraken over bouwen in nieuwe uitleg, geven de corporaties de nodige speelruimte. In plattelandsgemeenten kan ook de verbouw van boerderijen tot meerdere woningen (voor starters en anderen) een oplossing bieden.

Daaraan gekoppeld zijn afspraken mogelijk over de verkoop van huurwoningen aan zittende huurders en, waar mogelijk, starters. Deze afspraken kan de gemeente ook met projectontwikkelaars maken.

De gemeente kan overwegen om starters goedkope kavels aan te bieden. Deze afweging kan de gemeente maken voor de lagere inkomensgroepen, waarin de starters voorkomen. Om op termijn misbruik te voorkomen is het van belang clausules vast te leggen tussen de koper en de verkoper, bijvoorbeeld over termijn en prijs van doorverkoop.

Sinds 1 januari 2001 is de Wet bevordering eigen woningbezit, de koopsubsidie, van kracht. Deze koopsubsidie is een tegemoetkoming in de hypotheeklasten van een koophuis. Het Ministerie van VROM betaalt deze maandelijks aan de eigenaar/bewoner uit, vergelijkbaar met huursubsidie. De regeling is bedoeld voor lagere inkomens, zoals bij huursubsidie (belastbaar inkomen tussen f 23.800,- en f 48.800,-, peildatum 1 juli 2000). Gemeenten kunnen zich inspannen om deze regeling te kunnen toepassen voor (eigen) starters.

Overigens zal naar verwachting de vraag van starters eerst afnemen en na 2010 ongeveer gelijk blijven. De omvang van deze groep is circa 18.000 in 2000, circa 16.700 in 2010 en circa 17.400 in 2015 (leeftijdsgroep van 18-29 jaar in zelfstandig wonende huishoudens).

Behalve de knelpunten willen wij aan twee onderwerpen aandacht geven die niet direct in de aantallen zijn te vertalen.

#### 4.3. Open locaties in de kernen

De plankaarten Cultuurhistorische gaafheid van de landschapstypen en Aandachtsgebieden archeologie en bodem bieden concrete aanknopingspunten voor cultuurhistorisch waardevolle nederzettingen. Deze zijn op de functiekaart van het POP aangegeven. Ons beleid is gericht op handhaving en waar mogelijk en zinvol op herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het behoud van waardevolle boerderijen vormt hiervan het grootste deel. Een of meerdere wooneenheden in deze boerderijen is een geschikte bestemming voor behoud. De open locaties willen wij zo houden en wij zijn heel terughoudend met een invulling, alleen in een incidenteel geval. Met deze lijn sluiten wij aan op de nota Belvédère van het Rijk. Daarin vraagt het Rijk om meer aandacht voor cultuurhistorische aspecten in de meest brede zin. Wij willen in de Drentse kernen en in het landelijk gebied de vele waardevolle bebouwingen in samenhang met het landschap behouden, zoals bijvoorbeeld boerderijen, tolhuizen etc. In waardevolle kernen met contourlijnen en een druk op de woningmarkt zullen gemeenten naar andere locaties/kernen moeten kijken. Binnen waardevolle kernen liggen voornamelijk mogelijkheden in herstructurering van de bestaande woningvoorraad.

#### 4.4. Permanent wonen in recreatiewoningen

In het POP hebben wij onze beleidslijn aangegeven. Dit houdt in dat permanente bewoning van recreatiewoningen in het landelijk gebied ongewenst is. Bestaande complexen liggen veelal in het landelijk gebied, van oudsher vaak ook in kwetsbare bos- en natuurgebieden. De druk op natuur en landschap mag daar niet toenemen.

Uitbreiding van capaciteit aan recreatiewoningen is wel mogelijk in de randzones van de streekcentra Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel en bij Coevorden. Daar is aansluiting mogelijk bij een (sub)regionaal verzorgingsniveau en bij de ontwikkeling van nieuwe woonvormen.

Overigens heeft staatssecretaris Remkes onlangs aan de Tweede Kamer zijn opvattingen voorgelegd. Hij is van mening dat dit beleid een actieve handhaving van gemeenten vraagt. Binnen de contouren van de stedelijke kernen van de Vijfde Nota op de ruimtelijke ordening acht hij permanente bewoning van recreatiewoningen wel toegestaan. Dit is in overeenstemming met de gedachte van de Vijfde Nota op de ruimtelijke ordening van VROM; in deel 3 zal VROM de voorwaarden voor omzetting van recreatieve naar permanente bewoning definiëren. Voor ons blijft het POP uitgangspunt van beleid.

---

## 5. AANDACHTSPUNTEN

Er is een aantal ontwikkelingen dat nu aandacht vraagt en veelal een gevolg op de langere termijn heeft. Wij gaan hierna in op deze zaken.

### 5.1. Ontwikkeling woningbehoefte tot 2015

In hoofdstuk 3 is de woningmarkt van Drenthe in het kort beschreven. Naar verwachting zal de vraag naar meer woningen, ook na 2010, doorgaan en op circa 6.500 woningen uitkomen (exclusief vervangende nieuwbouw) in de periode 2010 tot en met 2014 (zie bijlage 3). Deze verwachting baseren wij op de demografische ontwikkelingen en een gelijkblijvende vraag naar zelfstandig wonen in de periode 2005 tot en met 2009.

Op dit moment kan het voorkomen dat gemeenten een bestemmingsplan aan ons voorleggen voor de periode na 2010.

Het huidige POP loopt tot 2010.

Wij willen de behandeling van deze plannen doen in de geest van het POP, zoals blijkt uit de tekst en bijlage A van het POP (periode 2005 tot en met 2009). Dit betekent dat de taakstellingen voor de regionale centra gelijk blijven, dat de maxima voor de hoofdkernen gelijk blijven en dat voor de overige kernen heel beperkte uitbreidingsruimte is of alleen nog ruimte voor vervangende nieuwbouw. Dit hangt af van de situatie ter plekke.

De verwachte behoefte van circa 6.500 woningen voor de periode 2010 tot en met 2014 in Drenthe komt vrijwel overeen met de indertijd verwachte behoefte voor de periode 2005 tot en met 2009. Onze hogere inschatting voor de periode 2005 tot en met 2009 en hoe wij hiermee om willen gaan hebben wij in hoofdstuk 2 en 4 toegelicht.

Overigens gaan wij ervan uit dat de vraag naar meer kwaliteit in en rondom de woning blijft doorgaan. Dit vergt een blijvende aandacht voor de bestaande woningen en wijken. Zolang de welvaarts groei het mogelijk maakt, willen bewoners dit verzilveren. Dit betekent steeds meer vraag naar vooral comfortabele en veilige, ruime woningen in de koopsector en naar appartementen geschikt voor kleinere huishoudens in de huur- en koopsector. Stedelijke vernieuwing en de vertaling in woonplannen zijn een geschikt middel om dit proces te sturen. Aparte aandacht vraagt de komende tijd de permanente opvang van asielzoekers. Landelijk is de gedachte om te streven naar permanente centra, aansluitend bij of in kernen. Dit kan integratie over en weer bevorderen. Eventuele voorstellen van gemeenten zullen wij toetsen aan de uitgangspunten van het POP voor wonen.

### 5.2. Duurzame woonkwaliteit

Wij stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw zijn niet alleen opgaven voor nu, maar ook voor de toekomst. Het gaat om bouwen met een duurzame woonkwaliteit. De provincie wil een brede toepassing van dit bouwen en wonen met een duurzame kwaliteit stimuleren. Bij het maken van duurzame ruimtelijke keuzes gaat het om een samenhangende afweging tussen verschillende thema's, waarbij rekening gehouden wordt met sociale, economische en ecologische belangen. Het resultaat zal hoe dan ook per geval verschillen, want elke ruimtelijke opgave is anders. De provincie ziet de ondertekening en naleving van het Convenant duurzaam bouwen Drenthe als een uitstekende bijdrage aan het realiseren van duurzame woonkwaliteit. Het Nationaal Pakket

Duurzame Stedebouw is een praktische leidraad voor zowel het proces als de inhoud van gemeentelijke ruimtelijke plannen.

#### *Proces*

Het proces van totstandkomen van gemeentelijke ruimtelijke plannen is belangrijk. De gemeente maakt inzichtelijk hoe zij de afwegingen en keuzes gemaakt heeft en hoe deze daarna stedenbouwkundig ingepast zijn. Als gemeenten de belanghebbende partijen, zoals waterbeheerders, nutsbedrijven, milieu- en natuurorganisaties en bewoners vroegtijdig in het proces betrekken, kunnen ze relevante kennis vergaren, ontstaat draagvlak en geven ze invulling aan de integrale opzet. Tevens kan de gemeente diverse thema's in hun onderlinge samenhang bezien en afstemmen met de andere doeleinden van het plan. De publicatie Het bestemmingsplan als instrument voor duurzame stedebouw, van het Ministerie van VROM, biedt heldere informatie voor het opstellen van duurzame bestemmingsplannen.

#### *Ruimtelijke keuzen*

Efficiënt ruimtegebruik maakt het noodzakelijk dat de gemeente eerst de mogelijkheden van het bestaande stedelijk gebied beziet en daarna bepaalt of en waar een nieuwe uitbreiding nodig is. De provincie vindt dat de gemeente bij de motivatie voor nieuwe uitbreiding moet aantonen welke afwegingen gemaakt zijn ten aanzien van herstructurering en andere veranderingen in de bestaande voorraad. De provincie vindt het tevens belangrijk dat de afwegingen en keuzes in verband met de verkaveling integraal gemaakt worden, waarbij voldoende aandacht is voor de duurzaamheidsthema's.

#### *Inhoud*

Een veelheid van onderwerpen hoort bij het integrale proces, de nationale pakketten duurzaam bouwen geven daar uitwerking aan. De provincie geeft, naast de doelstellingen die in hoofdstuk B6 van het POP genoemd zijn en naast de inhoud van de nationale pakketten, van een drietal onderwerpen een uitwerking:

#### **a. Levensloopbestendige woningen**

De provincie ziet voordelen in de bouw van levensloopbestendige woningen. Dit zijn woningen die voor vele doelgroepen in verschillende levensfasen geschikt zijn of eenvoudig en goedkoop geschikt zijn te maken. Voor een bewoner moeten leeftijd, gezinsfasen of culturele achtergrond geen aanleiding zijn om te verhuizen. Om te kunnen voorzien in de vraag zal bij het bouwen van levensloopbestendige woningen een bepaalde variatie van typen woningen nodig zijn. Deze variatie uit zich in bijvoorbeeld de grootte van de woning, de aanwezigheid van een tuin en de mate van aanpasbaarheid. Op deze wijze ontstaan gemengde wijken met een hoge mate van differentiatie die een basis vormen voor een goede sociale en economische wijkstructuur.

#### **b. Energie en water**

Energie uit fossiele brandstoffen en water worden steeds schaarser en daarmee duurder. De provincie vindt het belangrijk dat huizen gebouwd of verbouwd worden met een optimale energie- en waterbesparing, door het toepassen van een combinatie van maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen. Door de woningen nu uit te rusten met duurzame energiesystemen en alternatieve watervoorzieningen of ze daarvoor geschikt te maken, kunnen wij eveneens in hoge mate bijdragen aan een duurzame woonkwaliteit. In proefprojecten worden reeds vele mogelijkheden toegepast, bijvoorbeeld passieve zonne-energie, zonne-energiesystemen (zonneboilers en zonnepanelen), benutting van omgevingswarmte en de toepassing van regenwater in huis daar waar geen drinkwaterkwaliteit is vereist. De technieken uit de proefprojecten moeten nu massaal een toepassing krijgen in de dagelijkse praktijk van herstructurering en nieuwbouw. De ruimtelijke inrichting moet voldoende mogelijkheid bieden voor actuele of toekomstige toepassing van duurzame energiebronnen (zongerichte



---

verkaveling, dakoppervlakken en serrebouw, plaatsingsmogelijkheden voor zonneboiler en panelen). Efficiënt energiegebruik heeft niet direct ruimtelijke consequenties maar is wel van belang bij het realiseren van woonkwaliteit. Het draagt bij aan het realiseren van mondiale milieudoelstellingen en tevens ook aan de economische doelstellingen van het huishouden.

### **c. Veiligheid**

Veiligheid is een sociaal component dat bijdraagt aan de duurzame woonkwaliteit. Veiligheid draagt bij aan het welbevinden van de mens: je moet je prettig voelen in je huis en in je woonomgeving, zowel jezelf als je naasten. De provincie vindt dan ook dat verkeersveiligheid, sociale veiligheid en inbraakpreventie (door middel van een politiekeurmerk en een seniorenlabel) belangrijke aspecten zijn bij herstructurering of nieuwbouw.

#### *Landschappelijk bouwen*

Wij vinden het gewenst dat bij het opstellen van plannen voor woningbouw vanaf het begin het toekomstige woonmilieu, de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing vaste uitgangspunten zijn. De gemeente moet dan de plaatselijke omstandigheden, zoals sociale en ruimtelijke kenmerken, identiteiten, nauwkeurig benoemen en de toekomstige stedenbouwkundige structuur hierop laten aansluiten.

De aanwezige beplantingen, open ruimten, verkavelingspatronen, slotenstructuur en dergelijke, zijn belangrijke gegevens voor het stedenbouwkundig plan, evenals de aard en het karakter van de bestaande bebouwing. Dit komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in kapvorm, nokrichting, materiaal en kleurgebruik. Dat wil niet zeggen dat de oplossing ligt in het kopiëren van deze vormen, maar het is de meest voor de hand liggende inspiratiebron voor nieuwe plannen. Dit bepaalt de uiteindelijke waardering voor het dorp en de stad.

Binnen de bestaande of nieuwe stedenbouwkundige structuur zijn de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte - en de privé-ruimte die grenst aan de openbare ruimte - zeer bepalend voor de belevingswaarde van het woongebied. De inrichting van straat, plein en park is de zorg van de overheid en de inrichting van de tuin die daaraan grenst is volledig vrij. In de oude dorpskernen van bijvoorbeeld esdorpen is de overgang tussen publieke en privé-ruimte nauwelijks voelbaar. Bij nieuwe woningbouwlocaties daarentegen is de grens duidelijk aanwezig en wil iedere bewoner op zijn grond, zijn ideeën ontwikkelen. Dit is een gegeven waarbij in de planvorming rekening kan worden gehouden door in het openbare gebied voldoende samenhang te waarborgen door bijvoorbeeld met beplanting, bomen of hagen, structuur aan te brengen. Bij een sterke stedenbouwkundige structuur ontstaat meer ruimte voor individuele invulling.

De omgevingskenmerken en waarden vanuit het omliggende landschap van het dorp zijn eveneens van invloed op de vormgeving, met name op de overgang van bebouwd naar onbebouwd gebied, de randen van het dorp. De bestaande en toekomstige dorpsranden zijn van grote invloed op de landschappelijke waardering van de dorpen en de uitbreidingen daarvan. Deze randen verdienen extra zorg. Omdat ook hier de openbare en privé-ruimte de kwaliteit bepalen zou de gemeente de (toekomstige) bewoners vanaf het begin moeten betrekken bij de planvorming. De bewoners hebben (veel) kennis van het gebied en zij kunnen actief bij de planvorming van de eigen omgeving meedoen.

In de provincie zijn goede voorbeelden zoals in de kernen Zwinderen en Zeyen. Daar zijn in nauw overleg met de plaatselijke bevolking, de Brede Overleggroep Kleine Dorpen, de gemeente, de welstand en de provincie uitvoerbare plannen opgesteld met als uitgangspunt het *landschappelijk bouwen*.

Wij willen deze planaanpak blijvend stimuleren. Een financiële bijdrage in het planproces kan een belangrijke rol vervullen. Bijvoorbeeld met een fonds van waaruit wij bijdragen verstrekken voor het planproces, publicatie en promotie van goede voorbeeldplannen. In 2001 doen wij een voorstel in die richting.

#### *Nieuwe woonmilieus*

In onze provincie komen vele typen woonmilieus voor die elk hun eigen kwaliteit en waardering hebben. Het onderscheid tussen stedelijke en dorpse woonmilieus ligt voor de hand, maar ook binnen deze milieus zijn duidelijke verschillen aanwezig in woonkwaliteit door leeftijd en karakter van de bebouwing. De bereikbaarheid, ligging ten opzichte van voorzieningen en de dichtheid van de bebouwing, zijn kenmerken voor een bepaald woonmilieu.

Deze diversiteit in woonmilieus biedt de bewoners de mogelijkheid die woonplek te kiezen die aansluit bij hun leeftijd, wensen en leefomstandigheden.

Uit het onderzoek van het Bureau ABF blijkt dat de vraag naar binnenstedelijke en centrumdorpse woonmilieus groot is. De opdracht voor de toekomst is de bestaande woonmilieus in hun kwaliteit te handhaven en te versterken en waar nodig aan te passen aan de huidige wensen. Wij vinden het van belang dat bij de herstructurering van woongebieden het (nieuwe) woonmilieu aansluit bij de woningbehoefte en de stedenbouwkundige mogelijkheden van de locatie. De gemeente kan in structuur- en woonplannen een goede afstemming bereiken tussen de woonwensen en de ruimtelijke mogelijkheden. Nieuwe centrumwoonmilieus zullen in de toekomst in voldoende mate beschikbaar moeten zijn. Dit bevordert ook de doorstroming in de voorraad.

Iets anders is het woonmilieu dat wij willen en kunnen realiseren in de nieuwbouwgebieden.

In het bouwproces geven gemeenten, projectontwikkelaars en woningcorporaties invulling aan de nieuwe woonmilieus. De marktwerking en de verkoopbaarheid bepalen in belangrijke mate de kwaliteit van het toekomstige woonmilieu.

Wij willen in Drenthe toe naar ruim opgezette woonmilieus met een royale hoeveelheid groen in en bij de directe woonomgeving. Op de ontwikkelingskaart van het POP is een aantal locaties aangegeven zoals het Hunzegebied, gemeente Emmen en het gebied ten noorden van Assen. Voor de westzijde van Assen wordt een visie ontwikkeld waarin nieuwe woonmilieus worden voorgesteld die aansluiten bij het stedelijk gebied van Assen en Groningen. De vraag naar ruime kavels in een groene omgeving kan hier worden ingevuld. Wij vinden dat hier een kans ligt om doorstroming en meer evenwicht op de woningmarkt te bereiken. Tegelijkertijd wordt de druk op de dorpen die veelal wel de ruime, groene woonmilieus kunnen bieden, afgeleid.

Door bij te dragen in de planontwikkeling ondersteunen wij het ontwerpproces voor Assen-West en in een interactief proces zullen vroegtijdig alle partijen bij de planvorming worden betrokken. Wij willen de ervaringen inzetten bij de ontwikkeling van nieuwe woonmilieus elders in de provincie.

#### *Betrokkenheid bewoners*

Wij vinden de betrokkenheid van de bewoners een belangrijk aspect bij de bepaling van de woonkwaliteit.

Dit kan op diverse manieren vorm krijgen, zoals in de nota Mensen, wensen, wonen van VROM is benoemd. In dit verband zien wij goede mogelijkheden wanneer burgers zelf, individueel of als groep als opdrachtgever optreden. Experimenten met welstandsvrij bouwen bieden eveneens meer ruimte voor invulling van het bouwheerschap. Wij willen met de gemeenten en marktpartijen tot goede voorbeeldplannen komen.

### 5.3. Monitoring

Bij de vaststelling van het POP is voorzien in evaluatie en monitoring van de voortgang. Dit jaar, in 2001 presenteren wij de eerste. Het blijkt dat de bevolkingsontwikkeling en de woningbouw in aantallen redelijk volgens verwachting zijn verlopen. In enkele gemeenten is wat meer, in andere gemeenten is wat minder gebouwd dan de ruimte van het POP aangeeft. Dit geeft nu geen aanleiding tot aanpassingen, wij blijven de ontwikkelingen volgen. Het is op dit moment slechts beperkt mogelijk om de kwaliteit van de woningbouw te monitoren.

Uit gegevens van het Ministerie van VROM blijkt dat de nadruk van de nieuwbouw ligt op woningen die geschikt zijn voor ouderen en koopwoningen (twee onder een kap en vrijstaand). Wij willen de kwaliteit van de woningbouw zo goed mogelijk blijven volgen. Ook in verband met stedelijke vernieuwing hebben wij met de vijf gemeenten met een meerjarenprogramma hierover afspraken gemaakt. Overigens is monitoring een essentieel aandachtspunt voor gemeenten. Dit geldt voor de woonplannen en voor de stedelijke vernieuwing; met een geschikte wijze van monitoren kan de gemeente/de provincie nagaan of de doelstellingen zijn bereikt en of dit het beoogde resultaat oplevert.

### 5.4. Huisvestingswet

Het Ministerie van VROM is sinds enige jaren bezig met de wijziging van het Huisvestingsbesluit bij de Huisvestingswet. Deze wijziging heeft betrekking op twee onderwerpen, namelijk:

- toepassing van provinciaal restrictief beleid
- de grenzen voor huur- en koopprijzen van woonruimte en de koopprijzen van grond.

De Tweede Kamer heeft ingestemd met de conceptteksten, het voorstel ligt nu bij de Eerste Kamer.

Onduidelijk is wanneer behandeling plaatsvindt, omdat het Ministerie van VROM een relatie wil leggen met de Vijfde Nota op de ruimtelijke ordening. De wijziging maakt het gemeenten mogelijk om bindingseisen te stellen op basis van een gemeentelijke verordening. Voorwaarde is echter dat er sprake is van een schaarste op de regionale woningmarkt en dat sprake is van restrictief beleid. Dit moet met de bebouwingscontouren zijn vastgelegd.

De provincie moet deze contouren als concrete beleidsbeslissing opnemen in een streek- of omgevingsplan. De provincie Drenthe heeft dit niet op deze wijze gedaan. Wij willen een zodanig ingrijpende beslissing naar gemeenten en burgers toe nu niet nemen. Bovendien is dit een bestuurlijk/juridische beslissing waar wij nog weinig bestuurlijke ervaring mee hebben opgedaan.

Dit betekent dat wij in Drenthe geen restrictieve beleidsgebieden volgens de concepttekst van het wetsvoorstel hebben. Gemeenten kunnen dan ook geen bindingseisen stellen. Alleen in heel bijzondere gevallen, ex artikel 13, onder c, zouden er mogelijkheden kunnen zijn. Gemeenten hebben in het POP wel een zekere ruimte gekregen om te bouwen voor de behoefte.

Indien sprake is van schaarste in bepaalde segmenten van de woningvoorraad en/of voor bepaalde doelgroepen heeft de gemeente een hulpmiddel in een woonplan.

Dit is een geschikt instrument voor gemeenten om afspraken te maken met de woningcorporaties en met de andere partijen op de woningmarkt.

Afspraken over sloop, vervangende nieuwbouw, verkoop van huurwoningen en nieuwbouw als uitbreiding van de voorraad moeten ertoe bijdragen dat de burgers beter aan hun trekken kunnen komen. Tekorten op de woningmarkt kan men op zo'n manier aanpakken.

Ook de burgers zelf kunnen in dat proces een meer centrale positie krijgen.

---

Een woonplan is ook geschikt voor de afstemming in regionaal verband; de provincie wil daarbij ondersteuning geven en bovenlocale/regionale afstemming stimuleren (zie hoofdstuk 2).

---

## 6. PLANNING EN PROCEDURE

De nota doorloopt de volgende procedure:

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| - bestuurlijke vaststelling conceptnota door gedeputeerde staten (GS)   | 20 maart 2001                        |
| - informeel overleg met portefeuillehouders ruimtelijke ordening van gemeenten  | 5 april 2001                         |
| - conceptnota in de Provinciale Commissie voor Stedelijke Vernieuwing en Wonen (PCSW), ter advies   | 9 april 2001                         |
| - conceptnota ter kennisname in de Provinciale Commissie voor het Omgevingsbeleid (PCO) gelijktijdig met de conceptevaluatie van het POP <sup>1</sup> | 27 april 2001                        |
| - conceptnota in de Statencommissie Ruimte, Infrastructuur en Mobiliteit (RIM), ter advies  | 7 mei 2001                           |
| - conceptnota voorleggen aan Stuurgroep Regiovisie Groningen-Assen  | 14 mei 2001                          |
| - bijstelling conceptnota door GS   | 15 mei 2001                          |
| - toelichting naar gemeenten en tervisielegging   | medio mei/medio juni 2001            |
| - beantwoording ingekomen reacties door GS  | 14 augustus 2001<br>(uiterste datum) |
| - nota van beantwoording in Commissie PCO/PCSW  | 31 augustus 2001                     |
| - nota van beantwoording in Statencommissie RIM   | 10 september 2001                    |
| - vaststelling vervolgprocedure   | 2 oktober 2001                       |

### *Communicatie*

Wij willen voor betrokkenen in de provincie Drenthe de informatie over de Nota wonen goed verspreiden. Het gaat om informatie over de inhoud, over de procedure en over de gevolgen voor de komende tijd.

Er worden informatiebijeenkomsten georganiseerd voor betrokken partijen, zoals gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen.

Daarnaast gebruiken wij de reguliere overlegkaders voor informatie en toelichting.

Wij zetten deze nota op de internetsite van de provincie, zodat iedereen in principe kennis kan nemen van deze nota en een reactie kan geven.

---

<sup>1</sup> Vanaf 27 april verloopt de procedure Nota wonen en evaluatie POP gelijktijdig.

---

**BIJLAGEN**

## 1. Provinciale projectgroep

Voor het maken van de nota is een projectgroep ingesteld met de volgende samenstelling:

- mevrouw L. de Wit-Ybema (bouwen en wonen, ISV), projectleider
- de heer H. Mutgeert (structuur- en bestemmingsplannen)
- mevrouw J. Tolsma (zorg en welzijn)
- de heer J. Boelens (raming en monitoring)
- de heer E. Meijerink (Programma Stad, Kompas voor het Noorden)
- de heer B. Hanskamp (projectleider POP)
- de heer C. Uri (Milieubeheer)
- secretariële ondersteuning vanuit de Productgroep RW
- agendaleden: de heren J. Buiten en D. Kuiper (in verband met regiovisies) en P. Kleine, Stafgroep Communicatie.

Het overleg en de informatie-uitwisseling met gemeenten en het Rijk verlopen via het reguliere overleg van provincie met de 12 portefeuillehouders ruimtelijke ordening/stedelijke vernieuwing (bestuurlijk) en van de provincie met de twaalf contactpersonen stedelijke vernieuwing van de gemeenten (ambtelijk).

---

2. Verklarende woordenlijst

<b>Doelgroepen</b>	Dit zijn huishoudens met lagere inkomens; de grens ligt bij een modaal besteedbaar inkomen.
<b>Eigen behoefte</b>	De groei van het aantal huishoudens in een gemeente dat in een zelfstandige woning wil wonen, uitgaande van migratiesaldo nul; migratiesaldo nul betekent voor de meeste gemeenten dat het inwonertal (nog) groeit omdat het aantal sterfgevallen er lager ligt dan het aantal geboortes.
<b>Herstructurering</b>	Vernieuwing van bestaand bebouwd gebied.
<b>Individualisering</b>	Het aantal huishoudens dat in woningen woont in procenten van de totale bevolking.
<b>Kwalitatieve woningbehoefte</b>	Het soort woningen waarin huishoudens willen wonen (in bepaald woonmilieu).
<b>Kwaliteitsvraag</b>	Vraag naar woonkwaliteit.
<b>Kwantitatieve woningbehoefte</b>	Het aantal huishoudens dat in een woning wil wonen (niet-inwonend).
<b>Levensloopbestendige woning</b>	Een woning geschikt voor elk type huishouden en eenvoudig aan te passen.
<b>Migratiesaldo</b>	Verschil tussen het aantal vestigers en het aantal vertrekkers.
<b>Natuurlijke aanwas</b>	Verschil tussen het aantal geboortes en het aantal sterfgevallen.
<b>Onttrekkingen</b>	Sloop, samenvoeging of functieverandering van woningen.
<b>Restrictief beleid</b>	Een terughoudend nieuwbouwbeleid dat een duidelijke bovengrens stelt aan de groei van de woningvoorraad in een gemeente of in een kern.
<b>Starters</b>	Het aantal niet-zelfstandig wonende huishoudens dat een woning zoekt.
<b>Transformatie</b>	Onttrekking (en vervangende nieuwbouw) of verkoop van bestaande woningen.
<b>Trend</b>	Gemiddelde van de feitelijke ontwikkeling in de afgelopen vijf jaar.
<b>Uitbreidingsbehoefte</b>	De verwachte groei van het aantal huishoudens dat in een woning wil wonen.
<b>Uitbreidingsruimte</b>	De ruimte waarmee de woningvoorraad van een gemeente mag uitbreiden.
<b>Woningtekort</b>	Het aantal niet-zelfstandig wonende huishoudens dat een woning zoekt (starters) minus het aantal zelfstandig wonende huishoudens dat een woning wil verruilen voor niet-zelfstandige woonruimte (woningverlaters).



### 3a. Toelichting op provinciale berekening van de bouwopgave in de periode 2000-2009

De provinciale bouwopgave wordt bepaald door:

1. **Inloop woningtekort:** Tot nu toe is door de gezamenlijke provincies en door de rijksoverheid er altijd van uitgegaan dat huishoudens pas recht hebben op een zelfstandige woning als ze een half jaar of langer serieus gezocht hebben naar een woning. Wij maken nu een andere keus. Wij stellen ons tot doel om in 2010 alle huishoudens die een woning zoeken een "dak boven het hoofd" te geven. Dus ook die huishoudens die korter dan een half jaar actief zoeken. Hiervoor is de bouw van 2.500 woningen extra nodig. Hiervan willen wij 60% oftewel 1.500 woningen realiseren in de periode 2000 tot en met 2004.
2. **Opvang individualisering:** Om groei van het aantal huishoudens als gevolg van de individualisering te kunnen opvangen, moeten 9.000 woningen gebouwd worden in de periode 2000-2010.
3. **Huisvesting migratieoverschot:** Er zijn extra woningen nodig omdat de migratie zich naar verwachting positiever zal ontwikkelen dan migratiesaldo nul. Voor de planperiode 2000-2010 gaan wij uit van een extra uitbreidingsbehoefte van 8.000 woningen.
4. **Vervanging sloop:** Volgens het ABF-onderzoek zijn 900 woningen per jaar nodig om de woningen te vervangen die worden gesloopt. Voor de planperiode 2000-2010 komt dit neer op 9.000 woningen.

#### Conclusies:

- de provinciale bouwopgave in de planperiode 2000-2010 bedraagt dus  $2.500 + 9.000 + 8.000 + 9.000 = 28.500$  (afgerond 29.000) woningen; jaarlijks komt dit neer op een bouwopgave van 2.500 à 3.000 woningen.
- de totale eigen behoefte van de provincie (uitgaande van migratiesaldo nul) bedraagt 11.500 woningen; de 2.500 woningen ten behoeve van de inloop van het woningtekort plus de 9.000 woningen voor de opvang van de individualisering (inclusief behoefte aan langer zelfstandig wonen van ouderen).
- vergelijking met de ruimte uit het POP: de Drentse gemeenten in totaal hebben niet de volledige ruimte uit het POP benut in de periode 1995 tot en met 1997; alleen de gemeenten Westerveld, De Wolden en Midden-Drenthe hebben meer gebouwd. Doorschuiven naar de periode 2000 tot en met 2004 geeft in totaal de bouwruimte van 11.500 woningen in Drenthe en daarbovenop komt de knelpuntenpot<sup>1</sup> van circa 1.650 woningen. De mogelijkheden per gemeente verschillen (zie bijlage 3b). De ruimte voor de perioden 2000 tot en met 2004 en 2005 tot en met 2009 is dus groter dan indertijd in het POP is opgenomen. De concentratie in de regionale centra blijft het uitgangspunt, de extra ruimte is bedoeld voor de oplossing van knelpunten. In de periode 2010 tot en met 2014 verwachten wij een behoefte van circa 6.500 woningen (zie bijlage 3b). De methode voor de raming van de bouwopgave is afgestemd met de provincie Groningen. Ook daar kiest de provincie deze aanpak met een knelpuntenpot voor steden en plattelandsgemeenten.

<sup>1</sup> Knelpuntenpot:

- 2000 tot en met 2004: vijf stedelijke gemeenten 1.200, zeven plattelandsgemeenten 450
- 2005 tot en met 2009: vijf stedelijke gemeenten 1.900, zeven plattelandsgemeenten 450

---

**3b.           Overzicht gerealiseerde woningbouw, ruimte in POP en raming ABF 2000-2004,  
2005-2009 en 2010-2014**

## Bijlage 3b

Totale ruimte voor woningbouw in de periodes 1995-1999 en 2000-2004.

Gemeente	Gerealiseerde toename * 1995-1999	Berekende toename volgens POP 1995-1999	Vershil k2-k1	Berekende toename volgens POP 2000-2004	Totale ruimte POP k3+k4 2000-2004	Berekende toename beleidsscenario **
	1	2	3	4	5	6
Aa en Hunze	406	586	180	404	584	290
Assen	2.659	2.593	-66	2.418	2.352	2.690
Borger-Odoorn	600	662	62	465	527	470
Coevorden	855	853	-2	603	601	720
Emmen	2.508	3.212	704	2.188	2.892	2.140
Hoogeveen	1.211	1.577	366	1.054	1.420	1.340
Meppel	891	1.009	118	676	794	1.180
Midden-Drenthe	819	687	-132	476	344	730
Noordenveld	537	761	224	541	765	700
Tynaarlo	622	810	188	368	556	280
Westerveld	561	386	-175	270	95	270
De Wolden	566	437	-129	307	178	330
Drenthe	12.235	13.573	1.338	9.770	11.108	11.140

\* Bron: CBS

\*\* Beleidsscenario is migratiesaldo voor Drenthe van 10.000 personen voor de periode 2000 tot en met 2004

Totale ruimte voor woningbouw in de periodes 2005-2009 en 2010-2014.

Gemeente	Berekende toename volgens POP 2005-2009	Berekende toename beleidsscenario *** 2005-2009	Berekende toename beleidsscenario *** 2001--2014
	7	8	9
Aa en Hunze	260	120	40
Assen	1.596	2.430	2.350
Borger-Odoorn	297	300	200
Coevorden	384	500	330
Emmen	1.435	1.540	970
Hoogeveen	708	960	640
Meppel	452	1.040	940
Midden-Drenthe	307	540	400
Noordenveld	344	550	410
Tynaarlo	365	180	20
Westerveld	173	130	30
De Wolden	198	210	100
Drenthe	6.519	8.500	6.430

\*\*\* Beleidsscenario is migratiesaldo voor Drenthe van 8.000 personen voor de perioden 2005 tot en met 2009 en 2010 tot en met 2014.

---

#### 4. Visiedeel POP, de uitgangspunten in verband met wonen

##### Het wonen

Het beschikken over (goede) huisvesting behoort tot de basisbehoeften. Met de toename van de welvaart zijn de eisen, die worden gesteld aan de woning en de woonomgeving, steeds gegroeid. De laatste jaren is de vraag naar koopwoningen steeds meer gestegen in een zodanige omvang dat er problemen ontstaan in de bestaande woningvoorraad, in het bijzonder in de huurwoningensector. Vooral vanwege de lagere kosten en het aantrekkelijke landschap zijn in veel dorpen grote aantallen woningen gebouwd. Doorgaan in dat tempo zou ertoe leiden dat het draagvlak van de steden wordt uitgehold en dat een steeds groter deel van de karakterbepalende delen van het Drentse landschap wordt verbruikt. Om dit proces te keren, is een strategie ontwikkeld die berust op drie grondslagen die tegelijkertijd aan de orde zijn. De eerste grondslag is dat de berekende vraag naar woningen in Drenthe geheel gerealiseerd moet kunnen worden. Tevens wordt er, na zorgvuldige weging, fysieke ruimte geboden voor grotere aantallen. De omvang van de berekende vraag bedraagt voor de periode 1995-2010 zo'n 30.000 woningen (1995-1999: 13.500; 2000-2004: 9.850 en 2005-2009: 6.500). Dat wil echter niet zeggen dat de vraag overal gehonoreerd wordt waar die zich aandient.

1. De belangrijkste opgave is dat elk van de vier streekcentra Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel voldoet aan de woningbouwopgave die voor deze kernen wordt gesteld. Een regionale taakstelling geldt eveneens voor de kernen Coevorden, Roden en Beilen, waarbij het echter wel om lagere aantallen gaat.
2. De tweede grondslag is dat de bouw mogelijkheden sterker worden beperkt in de omliggende dorpen elders in Drenthe. Dat heeft een tweeledig doel, namelijk het versterken van de concurrentiepositie van de streekcentra en het meer vrijwaren van waardevolle gebieden van bebouwing. De versterking van de concurrentiepositie van de streekcentra is ook mede nodig omdat zij te maken hebben met hogere kosten voor het bouwrijp maken van de grond, onder andere door de veel hogere uitgaven voor de infrastructurele voorzieningen. Het vrijwaren van waardevolle gebieden van bebouwing is een belangrijke doelstelling op zich. Het karakter van Drenthe wordt bepaald door het landschap en door de ligging van de dorpen in dat landschap. Ook het concept Duurzaam Veilig en een beter gebruik van de hoofdinfrastructuur leidt tot deze keuze.
3. De derde grondslag van de strategie voor het wonen is de stimulering van de ontwikkeling van aantrekkelijke woonmilieus op plaatsen die daarover nu nog niet beschikken maar daarvoor wel de potentie hebben, zonder dat bestaande waardevolle gebieden daarvoor opgeofferd dienen te worden. Bosuitbreiding en nieuwe landgoederen zijn hierbij belangrijk. Het goede voorbeeld daarvoor is de ontwikkeling in het Hunzegebied, waarbij het wonen nadrukkelijker in relatie tot de belangen van het landelijke gebied wordt gezien.

Binnen de wettelijke kaders is de realisering van de woonfunctie en het volkshuisvestingsbeleid in hoofdzaak een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De provinciale rol wordt toegespitst op het stimuleren van beleidsonderdelen die ook in de toekomst bijzondere zorg vragen. Dit geldt voor het duurzaam en ecologisch verantwoord bouwen, de ouderenhuisvesting, alsmede een goede afstemming tussen de uitbreiding van de woningvoorraad met nieuwbouw en de zorg voor de bestaande woningvoorraad.

Tevens zal de nodige zorg worden besteed aan een goede landschappelijke inpassing van het wonen en de ontwikkeling van nieuw groen in samenhang met de uitbreiding van kernen (stads- en dorpslandschappen).

## **Toetsingskader POP**

### **C.3.2. Het wonen**

#### **Voldoende woningen bij de juiste kern**

Bij de berekening is uitgegaan van de uitgangspunten van het omgevingsbeleid, waarbij onderscheid is gemaakt tussen verschillende categorieën kernen (streekcentra/substreekcentra/hoofdkernen/kleine kernen). De streekcentra en de substreekcentra moeten het grootste aandeel van de woningbouw voor hun rekening nemen. Verder zijn de uitkomsten van berekeningen gerelateerd aan de doelstelling om waardevolle gebieden van bebouwing te vrijwaren en daarop aangepast. De uitkomsten zijn opgenomen in bijlage A van het POP (tabellen met toelichting).

De feitelijke ontwikkelingen in de woningbouw en in de bestaande voorraad zullen worden gevolgd. Als deze ontwikkelingen daartoe aanleiding geven, zullen de aantallen in bijlage A worden bijgesteld.

#### **Aansturing ontwikkeling woningbouw**

Het is in bepaalde gebieden gewenst dat het tempo van de woningbouw niet te snel is. Dit geldt met name voor kernen waar de ruimtelijke mogelijkheden beperkt zijn en/of waar een speciale problematiek aan de orde is (regio Groningen-Assen).

Van de gemeenten wordt daarom gevraagd dat zij zullen zorgen voor een geleidelijke ontwikkeling van de kernen.

#### **De plaats van uitbreidingen**

De bepaling van de plaats van de nieuwe woongebieden is primair een gemeentelijke beleidskeuze, met inachtneming van de regels die in C.3. gesteld zijn ten aanzien van kernuitbreidingen (dat wil zeggen: aan de plaatskeuze dient een belangenafweging ten grondslag te liggen en de bebouwing mag de op de functiekaart aangegeven contourlijnen niet overschrijden).

#### **Stimulering van nieuwe woonmilieus**

In bepaalde delen van Drenthe zal de provincie bijzondere inspanningen plegen om aantrekkelijke woonmilieus te realiseren bij kernen waar dergelijke milieus nu nog in onvoldoende mate aanwezig zijn. Het gaat daarbij om ruim opgezette woonmilieus met een royale hoeveelheid groen in en bij de directe woonomgeving. Deze inspanningen dienen mede om de vestigingsdruk op waardevolle gebieden elders te ontlasten. De prioriteit om dit gestalte te geven ligt in het Hunzegebied en gebieden met een veenkoloniale of vergelijkbare structuur.

#### **De kwaliteit van woonmilieus**

Drenthe heeft de naam binnen de Nederlandse verhoudingen in het algemeen goede woonmilieus te bieden. De kwaliteit van de inrichting van de woonomgeving is in de eerste plaats een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Bij de beoordeling van bestemmingsplannen wordt bezien of alle mogelijkheden om kwaliteit te realiseren, wel voldoende zijn benut. De aandachtspunten daarbij zijn de volgende:

*a. Aansluiting bij de woningbehoefte*

Door andere marktomstandigheden, maar ook door veranderingen in de leeftijdsopbouw, verandert de vraag naar de soorten woningen.

Het is evenzeer primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid om het woningbouwprogramma af te stemmen op een eventuele leegstandproblematiek.

De meest passende maatregelen hangen sterk af van de lokale situatie en van de marktomstandigheden; deze kunnen het beste op gemeentelijk niveau worden beoordeeld. Gemeentelijke initiatieven zullen worden ondersteund.

Bijzondere aandachtspunten voor de locatie van nieuwe ouderencomplexen zijn de nabijheid van voorzieningen en de bereikbaarheid.

*b. Duurzame stedenbouw*

Vanuit milieuoverwegingen wordt het steeds belangrijker om woongebieden te laten voldoen aan eisen van duurzaamheid. Concrete handvatten zijn onder andere:

- oriëntatie van dakvlakken en gevels voor woonvertrekken zoveel mogelijk op het zuiden voor het gebruik van actieve en passieve zonne-energie; in het algemeen betekent dit dat in het stratenpatroon de oostwestoriëntatie zal moeten overheersen.
- het watersysteem inrichten op duurzaamheid, beperking van de verharding in de wijk tot het echt noodzakelijke en het apart afvoeren van regenwater. Het is gewenst dat de gemeenten in een "natte" paragraaf in de bestemmingsplannen uitsluitend geven over het toekomstig watersysteem.
- inrichting van de verkeersstructuur op zodanige wijze dat het gebruik van de fiets en waar mogelijk het openbaar vervoer wordt aangemoedigd en het autogebruik wordt ontmoedigd.
- de inrichting van groenvoorzieningen op een zodanige wijze dat voor het beheer geen gebruik van bestrijdingsmiddelen nodig is.

*c. Een open landelijk karakter van de woonwijken*

Om een open landelijk karakter van de woonwijken te handhaven of te bereiken, wordt verdichting als doelstelling op zichzelf in Drenthe uitdrukkelijk niet nagestreefd.

Een open landelijk karakter stelt tevens beperkingen aan de hoogte van de bebouwing. Het open landelijk karakter dient ook gestalte te krijgen door voldoende groenvoorzieningen in de wijk te verweven.

Een aspect hiervan is ook een goede overgang van kernbebouwing naar het landelijk gebied.

*d. Realiseren van een eigen gezicht*

Mogelijkheden daarvoor zijn:

- gebruik van patronen en structuren van de omgeving door waardevolle terreingegevens te benutten, zoals bijvoorbeeld beplanting, houtwallen en nat-droogovergangen;
- aansluiting bij stedenbouwkundige structuurkenmerken van de oorspronkelijke nederzetting; dit speelt met name in de cultuurhistorisch waardevolle nederzettingen (zie C.3.1.);
- gebruikmaking van verweving van functies door voorzover mogelijk ook in de woonwijk mogelijkheden te bieden voor de vestiging van goed inpasbare voorzieningen en kleine bedrijfjes, die geen overlast veroorzaken;
- het werken met een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan biedt de mogelijkheid naast de bestemmingsregeling de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte, de woningbouw en de erfinrichting te beïnvloeden en/of te bewaken. Met het beeldkwaliteitsplan kan een koppeling worden gelegd tussen het stedenbouwkundig plan en de welstandsbeoordeling.

