

# Regionale Woonvisie Zuidwest Drenthe

## Groeimodel, Deel I

30 oktober 2012





## **Inhoudsopgave**

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Proces afstemmen regionale woonvisie	5
1.3	Opbouw regionale woonvisie	6
<b>2.</b>	<b>Schets van de regio Zuidwest Drenthe</b>	<b>7</b>
2.1	Bevolkingsontwikkeling	7
2.2	Huishoudensontwikkeling	14
2.3	Samenstelling voorraad	17
2.4	Woningbouwplannen	23
2.4.1	Inleiding	23
2.4.2	Gerealiseerde woningbouw 2010 en 2011	23
2.4.3	Plancapaciteit tot 2020	23
2.4.4	Regionale afstemming	24
2.4.5	Ontwikkelingen Wonen, Welzijn en Zorg	25
<b>3.</b>	<b>Beleidskeuzes gemeenten regio Zuidwest Drenthe</b>	<b>26</b>
3.1	Inleiding	26
3.2	Beschrijving beleidskader gemeente De Wolden	26
3.3	Beschrijving beleidskader gemeente Hoogeveen	30
3.4	Beschrijving beleidskader gemeente Meppel	34
3.5	Beschrijving beleidskader gemeente Westerveld	35
<b>4.</b>	<b>Uitvoeringsprogramma</b>	<b>38</b>
4.1	Inleiding	38
4.2	Ontwikkelingen	38
4.3	Woonbeleid in Zuidwest Drenthe	39
4.4	Uitkomsten kwalitatieve beschrijving	39
4.4.1	Analyse verhuisbewegingen	39
4.4.2	Analyse van concurrerende woonmilieus in geplande capaciteit	40
4.5	Woningbouwverdeling per gemeente	41
	<b>Bijlagen</b>	
	Inventarisatie plancapaciteit	44
	Definiëring fases woningbouwplannen	79
	Overzicht vooroverleg	81

# 1. Inleiding

In deze inleiding staat wat de aanleiding is voor het opstellen van deze Regionale Woonvisie en hoe de visie is opgebouwd.

## 1.1 Aanleiding

De provincie Drenthe stelt in haar Omgevingsvisie Drenthe dat gemeenten binnen hun regio tot afstemming moeten komen van de woningbouwopgave. De provincie heeft Drenthe in drie regio's verdeeld. De regio's Noordmidden Drenthe, Zuidoost Drenthe en Zuidwest Drenthe. Deze Regionale Woonvisie behelst het gebied Zuidwest Drenthe, met daarin de gemeenten De Wolden, Hoogeveen, Meppel en Westerveld.

Binnen de vier gemeenten in Zuidwest Drenthe wordt onderkend dat in de huidige veranderende woningmarkt afstemming van groot belang is. Kopers zijn veeleisend in het voorzien van hun woonbehoefte en ze kijken over gemeentegrenzen heen. Tegelijk is de huishoudensgroei en de bouwopgave in Drenthe beperkt. In verschillende kernen in de regio Zuidwest is een bevolkingsdaling zichtbaar, vooral in de plattelandsgemeenten\kernen.

Daarnaast heeft de economische crisis invloed op de inkomenspositie van mensen, de arbeidszekerheid en financieringsmogelijkheden en de woningprijzen. Er is sprake van een veranderde woningmarkt, met teruglopende afzetmogelijkheden. Ook is zichtbaar dat bedrijvigheid in bebouwd c.q. stedelijk gebied afneemt. Een transformatie naar woningbouw is dan een logische keuze.

De opgave voor woningbouw ligt in de regio Zuidwest op ongeveer 3.700 woningen van 2010 tot 2020 volgens de bevolkingsprognose XVIII van de provincie Drenthe, maart 2012. Dit wijkt af van de bevolkingsprognose XVII van de provincie van augustus 2009. Deze prognose is verwerkt in de Omgevingsvisie van de provincie waarbij wordt uitgegaan van een woningbouwproductie voor de regio Zuidwest Drenthe van 5.100 woningen van 2008 tot 2020.

Gelet op deze ontwikkelingen is het belangrijk om woningbouwprogramma's in een bovenlokaal perspectief te bezien. Van belang is om concurrentie zo veel mogelijk te voorkomen en de diversiteit in het regionale aanbod te vergroten of om de verscheidenheid in het bestaande aanbod te benutten. Zijn er niet te veel plannen in uitvoering dan wel in voorbereiding en is de planontwikkeling mogelijk gemaakt op de juiste locatie binnen het gewenste woonmilieu?

Binnen de regio Zuidwest Drenthe zijn tot op heden nog geen regionale afspraken gemaakt in het kader van het wonen.

Als reactie hierop hebben de vier gemeenten in de regio Zuidwest Drenthe, Meppel, De Wolden, Westerveld en Hoogeveen, de wens uitgesproken tot een Regionale Woonvisie te komen.

Gekozen wordt voor een groeimodel, om te groeien naar het gewenste resultaat. De vier gemeenten binnen de regio zijn elk individueel bezig met het opstellen van eigen woonbeleid of is recent nieuw woonbeleid vastgesteld.

Het groeimodel is gericht op afstemming. Afstemming die beoogt het voorkomen van concurrentie en die woningbouw genereert die aansluit bij de regionale woonvraag.

Het groeimodel is dan de aangewezen weg om te starten met het bereiken van overeenstemming over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Zuidwest Drenthe.

De eerste stap naar een Regionale Woonvisie is het bepalen van de gezamenlijke woningbouwopgave in de regio. De eerste opgave is afstemming van de kwantitatieve

programmering (nieuwbouw/ transformatie) en de kwalitatieve programmering (doelgroepen / woonmilieus) voor de periode tot 2020, in samenhang met de demografische ontwikkelingen. Dus afstemming in plaats van concurrentie, waarbij de vier gemeenten de verantwoordelijkheid behouden over het eigen woonbeleid.

Uitvoering van het project draagt bij aan de bewustwording van de problematiek binnen de verschillende gemeenten, het uitwisselen van informatie tussen de gemeenten en het elkaar ondersteunen bij het uitvoeren van het woonbeleid.

## 1.2 Proces afstemmen regionale woonvisie

De werkzame wooncorporaties in Zuidwest Drenthe overzien de ontwikkelingen in een regionale woningmarkt. Hun bijdrage aan een regionale Woonvisie is daarbij ook van evident belang. Bij de totstandkoming van deze regionale woonvisie zijn de regionaal actieve corporaties direct betrokken. Per fase in het proces van de totstandkoming van de visie hebben de corporaties meegedacht en als klankbord gefunctioneerd.

Ook de provincie is direct betrokken bij de totstandkoming van de visie, zowel bestuurlijk als ambtelijk. De woonopgave is primair een verantwoordelijkheid van de regio en de daartoe behorende gemeenten. De provincie heeft in het Omgevingsbeleid vastgelegd dat de regio's binnen Drenthe tot een regionale woonvisie komen. Bij het opstellen van deze Regionale Woonvisie worden de richtlijnen van de provincie, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Drenthe, in acht genomen. De provincie toets de binnen de regio gemaakte afspraken aan het provinciaal belang.



Figuur 1 Indeling van de provincie Drenthe in regio's en stedelijke en landelijke gemeenten

### **1.3 Opbouw Regionale Woonvisie**

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de plaatselijke situatie op het gebied van woningmarkt en bevolkingssamenstelling per gemeente als schets van de regio. Ook wordt de bevolkings- en huishoudensontwikkeling voor de komende jaren in beeld gebracht.

Daarnaast wordt kort weergegeven tot welke woningbouw de gemeenten zijn gekomen en welke plancapaciteit aanwezig is, dit in relatie tot de bevolkingsprognose.

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het beleidskader van de vier gemeenten in de regio Zuidwest Drenthe. Hierin wordt kort beschreven welk beleid van toepassing is binnen de vier gemeenten, en dat als basis dient voor de Regionale Woonvisie.

In hoofdstuk 4, het uitvoeringsprogramma, worden de keuzes en actiepunten benoemd om tot de volgende stap in het proces – de afstemming van het woningbouwprogramma tot 2020 - van de Regionale Woonvisie te komen.

## 2. Schets van de regio Zuidwest Drenthe

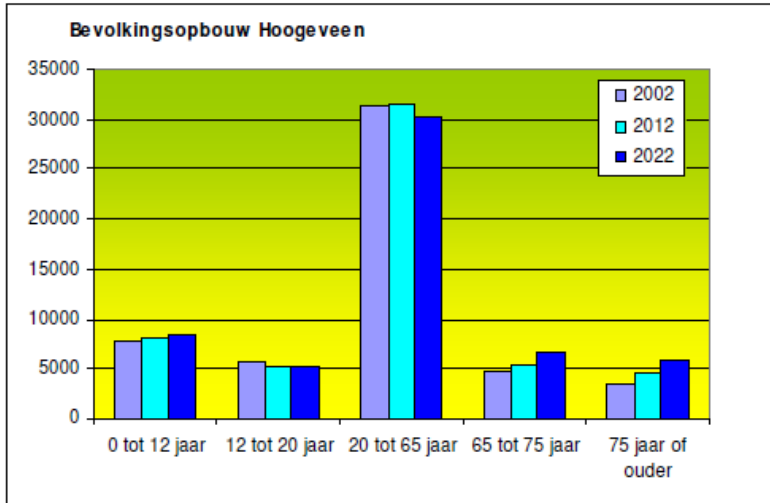
We schetsen hier in het kort de bevolkingssamenstelling per gemeente en de plaatselijke situatie op de woningmarkt.

### 2.1 Bevolkingsontwikkeling

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Index %
														'12 / '00
Aa en Hunze	24.824	25.208	25.552	25.305	25.218	25.329	25.507	25.563	25.598	25.675	25.563	25.785	25.733	103,7%
Assen	58.445	59.006	60.230	61.577	61.925	62.755	63.383	64.391	65.487	66.369	66.857	67.177	67.217	115,0%
Borger-Odoorn	26.201	26.298	26.333	26.440	26.360	26.327	26.303	26.297	26.201	26.151	26.072	25.941	25.819	98,5%
Coevorden	34.821	35.502	35.756	36.008	36.220	36.086	36.135	36.040	35.993	35.887	36.121	36.067	35.871	103,0%
Emmen	105.972	107.422	108.367	108.198	108.354	108.617	108.589	108.832	109.151	109.441	109.491	109.259	108.856	102,7%
Midden-Drenthe	32.394	32.813	32.691	32.826	32.806	32.984	33.282	33.545	33.587	33.560	33.560	33.581	33.549	103,6%
Noordenveld	30.740	30.959	31.565	31.936	32.129	31.712	31.573	31.439	31.253	31.075	30.808	30.794	30.941	100,7%
Tynaarlo	31.508	31.752	31.865	31.998	32.203	32.301	31.977	31.731	31.974	32.236	32.408	32.450	32.330	102,6%
Drenthe	469.806	474.506	478.799	481.254	482.415	483.369	484.481	486.197	488.135	489.918	490.981	491.411	490.698	104,4%
Noord-Drenthe	177.911	179.738	181.903	183.642	184.281	185.081	185.722	186.669	187.899	188.915	189.196	189.787	189.770	106,7%
Zuidoost-Drenthe	166.994	169.222	170.456	170.646	170.934	171.030	171.027	171.169	171.345	171.479	171.684	171.267	170.546	102,1%
Hoogeveen	52.790	52.782	53.186	53.312	53.663	53.886	54.150	54.383	54.468	54.652	54.805	54.844	54.860	103,9%
Meppel	29.652	30.037	30.221	30.588	30.651	30.397	30.539	31.087	31.536	32.026	32.378	32.511	32.575	109,9%
Westerveld	18.888	18.943	19.158	19.097	19.036	19.131	19.256	19.287	19.333	19.302	19.342	19.365	19.188	101,6%
De Wolden	23.571	23.784	23.875	23.969	23.850	23.844	23.787	23.602	23.554	23.544	23.576	23.637	23.759	100,8%
Zuidwest-Drenthe	124.901	125.546	126.440	126.966	127.200	127.258	127.732	128.359	128.891	129.524	130.101	130.357	130.382	104,4%

Tabel 1 Ontwikkeling bevolking per gemeenten in Drenthe in de periode 2000 – 2012

De groei van de bevolking van de gemeente Meppel ligt boven het gemiddelde in Drenthe. Ook in de andere gemeenten binnen Zuidwest Drenthe heeft groei van het aantal inwoners plaatsgevonden ten opzichte van de periode 2000 tot 2010, maar is onder de gemiddelde groei van Drenthe als totaal gebleven.



Bron: CBS, Bevolkingsprognose XVIII provincie Drenthe 2012

Leeftijdsgroep:	1-1-2002 aantal inwoners	1-1-2012 aantal inwoners	1-1-2022 aantal inwoners	Index % 2012 t.o.v. 2002	Index % 2022 t.o.v. 2002
0 tot 12 jaar	7908	8049	8383	101,8	106,0
12 tot 20 jaar	5691	5264	5185	92,5	91,1
20 tot 65 jaar	31420	31600	30223	100,6	96,2
65 tot 75 jaar	4620	5451	6612	118,0	143,1
75 jaar en ouder	3547	4496	5878	126,8	165,7
Totaal	53186	54860	56.281	103,1	105,8

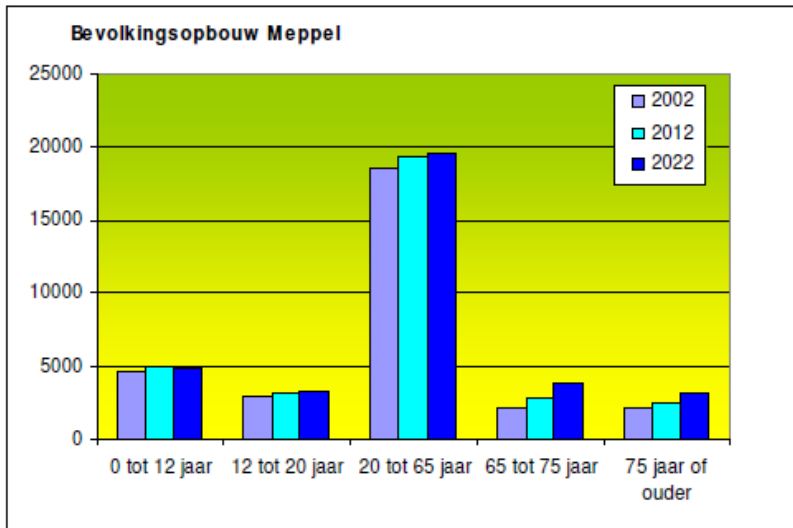
Bron: CBS, Bevolkingsprognose XVIII provincie Drenthe 2012

De gemeente Hoogeveen groeide de afgelopen jaren beheerst, van ruim 53.100 inwoners in 2002 naar ruim 54.800 inwoners in 2012. De prognose van de provincie gaat uit van verdere groei naar bijna 56.300 inwoners in 2022.

De groei van het aantal inwoners geldt niet voor alle leeftijdsgroepen. De leeftijdsgroep 12 tot 20 jaar is al teruggelopen over de periode 2002 tot 2012. De krimp van deze leeftijdsgroep zet de komende tien jaar nog heel beperkt door. Ook gaat de groep 20 tot 65 jaar, de beroepsbevolking, de komende tien jaar afnemen.

De groep 0 tot 12 jaar blijft de komende 10 jaar nog groeien. Dit is een ontwikkeling die niet past in het landelijk beeld. Daar is ontgroening sterk zichtbaar. De vergrijzing binnen de gemeente Hoogeveen past wel in het landelijk beeld. Vooral de groep 75 jaar en ouder gaat de komende tien jaar fors toenemen.





Bron: CBS, Bevolkingsprognose XVIII provincie Drenthe 2012

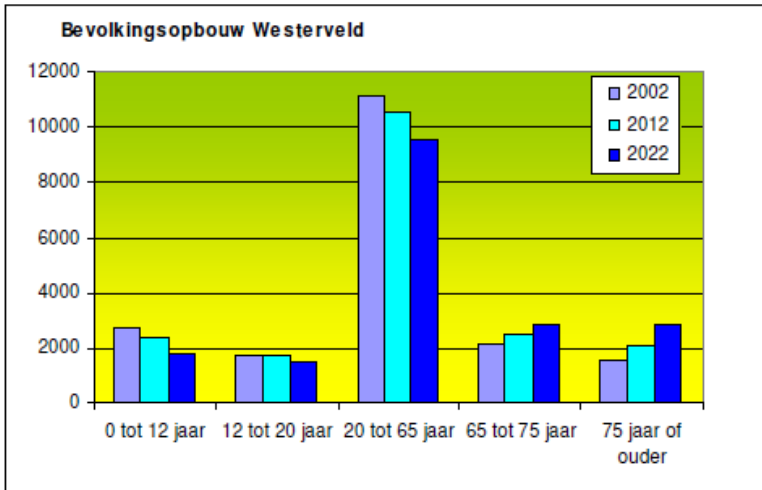
Bevolkingsopbouw Meppel					
Leeftijdsgroep:	1-1-2002 aantal inwoners	1-1-2012 aantal inwoners	1-1-2022 aantal inwoners	Index % 2012 t.o.v. 2002	Index % 2022 t.o.v. 2002
0 tot 12 jaar	4531	4914	4821	108,5	106,4
12 tot 20 jaar	2931	3052	3256	104,1	111,1
20 tot 65 jaar	18521	19338	19611	104,4	105,9
65 tot 75 jaar	2139	2856	3811	133,5	178,2
75 jaar en ouder	2099	2415	3083	115,1	146,9
<b>Totaal</b>	<b>30221</b>	<b>32575</b>	<b>34.582</b>	<b>107,8</b>	<b>114,4</b>

Bron: CBS, Bevolkingsprognose XVIII provincie Drenthe 2012

De gemeente Meppel telde op 1 januari 2012 ruim 32.500 inwoners. Tien jaar eerder telde Meppel nog ruim 30.000 inwoners. De groei in de afgelopen 10 jaar deed zich vooral vanaf 2006 voor. Dit is een groei met gemiddeld circa 250 inwoners per jaar.

Meppel bleek in groei-jaren vooral in trek bij gezinnen met kinderen (ouders 25 tot 50 jaar en kinderen tot 15 jaar), en ook 50- en 65-plussers. De oudere groep blijkt echter ongeacht woningbouwplanning wel naar Meppel toe te komen. Meppel verliest in vergelijking met andere plaatsen met weinig / geen hoger onderwijs per saldo nauwelijks inwoners in de leeftijd tussen 15 en 25 jaar. Met iets meer detail: mensen tussen 20 en 25 jaar kwamen per saldo in Meppel wonen.

De komende jaren is er vooral sprake een behoorlijke vergrijzing van de Meppelse bevolking, en maar beperkte ontgroening. De leeftijdsgroepen tot 35 jaar nemen in omvang nog iets toe. De groei van de 55-plussers is vooral groot tot 2026. In de eerste jaren (tot 2021) doet de groei zich voor in de leeftijdsgroep tot 75 jaar (2011-2021: +1.580 inwoners; een groei van 23%). Vanaf 2021 is de groei het grootst bij 75-plussers.

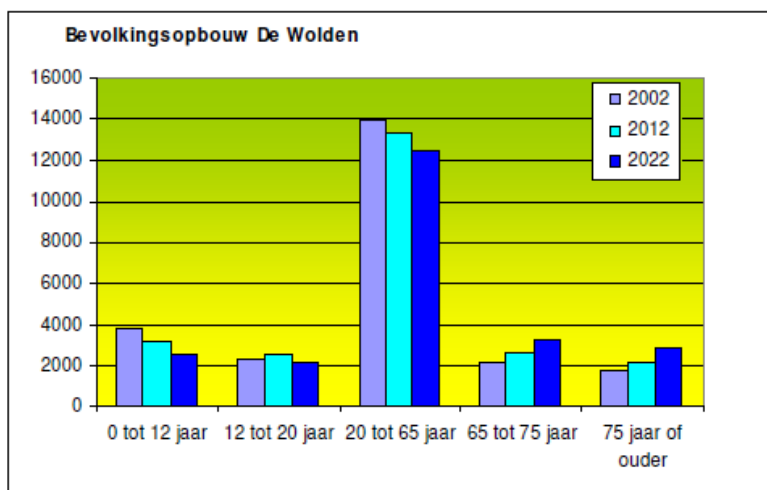


Bron: CBS, Bevolkingsprognose XVIII provincie Drenthe 2012

<b>Bevolkingsopbouw Westerveld</b>					
Leeftijdsgroep:	1-1-2002 aantal inwoners	1-1-2012 aantal inwoners	1-1-2022 aantal inwoners	Index % 2012 t.o.v. 2002	Index % 2022 t.o.v. 2002
0 tot 12 jaar	2670	2356	1791	88,2	67,1
12 tot 20 jaar	1754	1721	1482	98,1	84,5
20 tot 65 jaar	11088	10546	9593	95,1	86,5
65 tot 75 jaar	2099	2524	2826	120,2	134,6
75 jaar en ouder	1547	2041	2841	131,9	183,6
<b>Totaal</b>	<b>19158</b>	<b>19188</b>	<b>18.533</b>	<b>100,2</b>	<b>96,7</b>

Bron: CBS, Bevolkingsprognose XVIII provincie Drenthe 2012

De gemeente Westerveld telde op 1 januari 2012 bijna 19.200 inwoners. Tien jaar eerder telde Westerveld nog ruim 19.100 inwoners. Er is sprake van een gestage groei. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Kalterbroeken in Diever en de toestroom van inwoners door het azc Geeuwenbrug. Het azc is overigens 1 december 2011 gestopt dus is een groot aantal inwoners uit de gemeente vertrokken. Westerveld is een gemeente waarin een grote groep mensen de komende jaren vergrijsd (grote groep 65-75 jarigen) en ontgroening is aan de orde. Na 2020 is de grote groep 55+ uitgestroomd en aan de onderkant (natuurlijke aanwas) komt er minder bij.



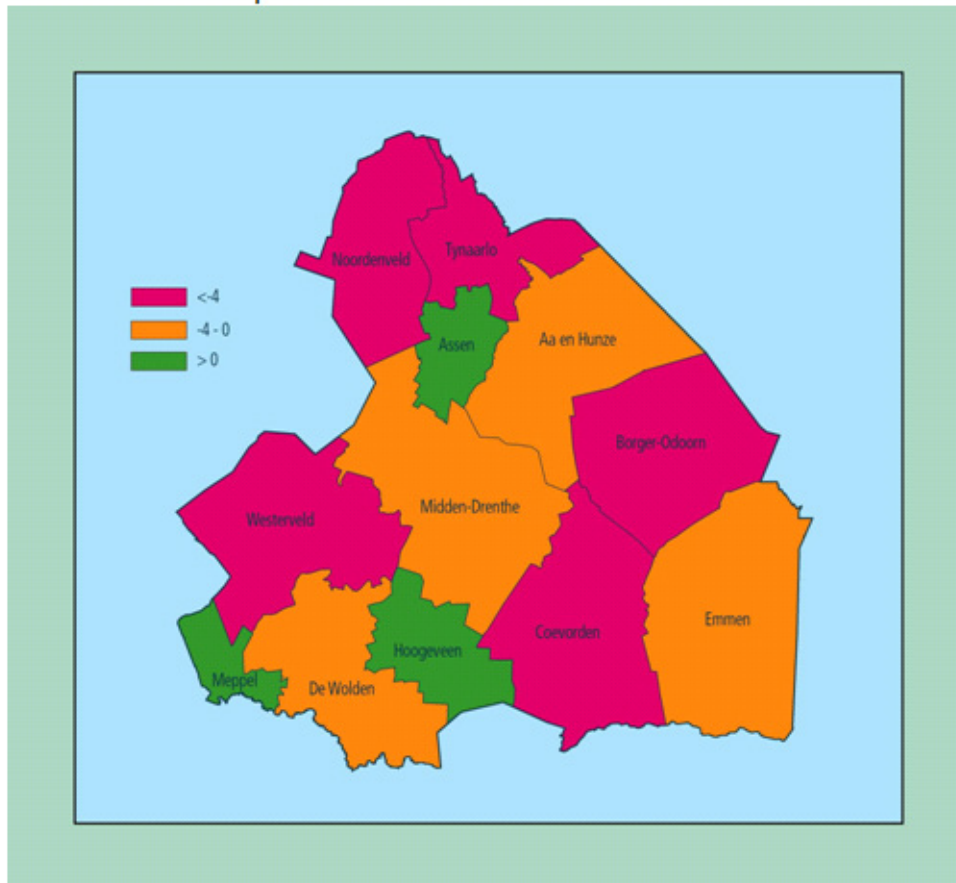
Bron: CBS, Bevolkingsprognose XVIII provincie Drenthe 2012

Bevolkingsopbouw De Wolden					
Leeftijdsgroep:	1-1-2002 aantal inwoners	1-1-2012 aantal inwoners	1-1-2022 aantal inwoners	Index % 2012 t.o.v. 2002	Index % 2022 t.o.v. 2002
0 tot 12 jaar	3823	3156	2515	82,6	65,8
12 tot 20 jaar	2352	2488	2157	105,8	91,7
20 tot 65 jaar	13905	13351	12491	96,0	89,8
65 tot 75 jaar	2117	2585	3302	122,1	156,0
75 jaar en ouder	1678	2179	2873	129,9	171,2
Totaal	23875	23759	23.338	99,5	97,8

Bron: CBS, Bevolkingsprognose XVIII provincie Drenthe 2012

De tabellen laten zien dat de omvang van de bevolking van De Wolden volgens de prognose de komende decennia zal afnemen. Waar in 2002 de gemeente nog ruim 23.800 inwoners telde, zal dit in 2022 zijn afgenomen tot bijna 23.300.

Naast de kwantitatieve afname van de bevolking zien we ook vergrijzing. Een afname van de bevolking betekent niet automatisch ook een afname van de woningbehoefte. Door de gezinsverdunding blijft de omvang van de woningbehoefte tot 2020 toenemen, daarna gaat hij voorzichtig afnemen.

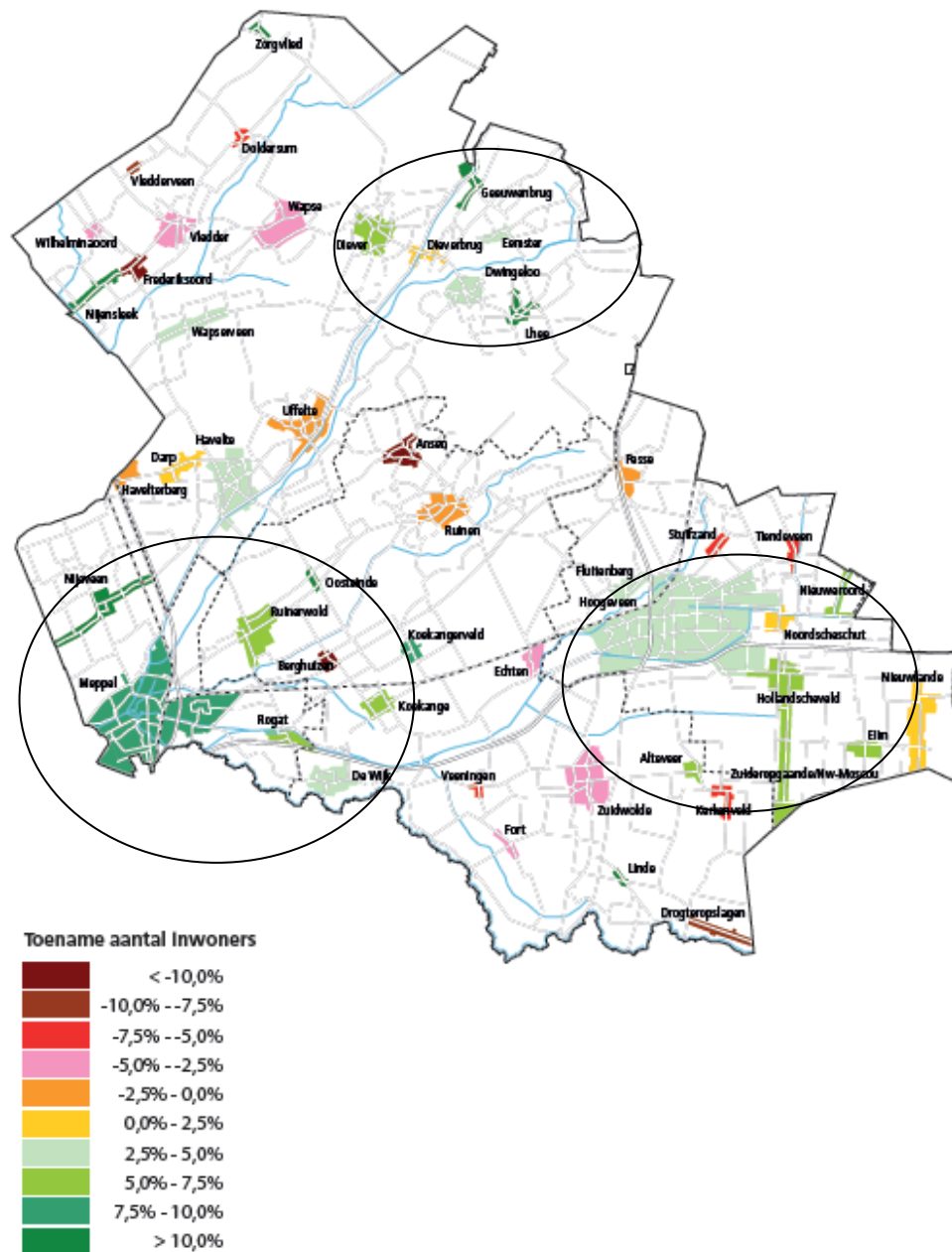


**Figuur 2 toename aantal inwoners per 1.000 van de gemiddelde bevolking in de periode 2010 – 2039**

	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Aa en Hunze	25.600	25.700	25.400	25.100	24.600	24.100	23.300
Assen	66.900	68.900	71.300	73.400	75.200	76.500	77.500
Borger-Odoorn	26.100	25.600	25.100	24.500	23.800	22.900	21.900
Coevorden	36.100	35.700	35.200	34.400	33.400	32.300	30.900
Emmen	109.500	108.800	108.200	107.300	105.800	103.700	101.000
Hoogeveen	54.800	55.400	56.100	56.500	56.700	56.700	56.500
Meppel	32.400	33.200	34.200	35.100	35.900	36.500	37.000
Midden-Drenthe	33.600	33.500	33.400	33.300	33.000	32.500	31.800
Noorderveld	30.800	30.700	30.100	29.400	28.700	27.900	26.800
Tynaarlo	32.400	32.200	31.800	31.300	30.600	29.700	28.700
Westerveld	19.300	19.000	18.700	18.300	17.800	17.200	16.500
De Wolden	23.600	23.700	23.400	23.200	22.800	22.200	21.400
Drenthe	491.000	492.400	492.900	491.600	488.300	482.200	473.200
Noord-Drenthe	189.300	191.000	192.000	192.500	192.100	190.700	188.100
Zuidoost-Drenthe	171.700	170.100	168.500	166.200	163.000	158.900	153.800
Zuidwest-Drenthe	130.100	131.300	132.400	133.100	133.200	132.600	131.400

**Figuur 3 Prognose inwonertallen per 1 januari (afgerond op 100-tallen)**

Tot 2020 neemt het aantal inwoners in de gehele provincie Drenthe volgens de bevolkingsprognose XVIII van de provincie toe. De verwachting is dat in Zuidwest Drenthe de groei aanhoudt tot 2030. De bevolkingsprognose XVII gaf voor de inwonersontwikkeling in de regio Zuidwest een positiever beeld. Dit verschil wordt sterk beïnvloed door migratieprognoses.



**Figuur 4** Bevolkingsontwikkeling in Zuidwest Drenthe, periode 2000 – 2010, bron cbs

In bovenstaand overzicht is verwerkt waar het aantal inwoners per kern in zuidwest Drenthe is gedaald of gestegen. In de regio zijn drie gebieden (in de cirkels) te onderscheiden waar het aantal inwoners is gegroeid. Dat zijn de volgende gebieden:

- De kern Diever en de kernen in de regio die daar ten oosten van zijn gelegen, zoals Dwingeloo, Lhee en Geeuwenbrug.
- De kern Hogeveen, Fluitenberg en de kernen in de regio die daar ten oosten van zijn gelegen, zoals Hollandscheveld, Noordscheschut en Elim.
- De kern Meppel, Nijeveen en de kernen in de regio die daar ten oosten van zijn gelegen tot de kern, zoals Ruinerwold, Koekange en De Wijk.

Binnen de overige kernen is een daling van het aantal inwoners zichtbaar, op een aantal kleine kernen na.

## 2.2 Huishoudensontwikkeling

gemeente	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	index '11/'00
Aa en Hunze	9.988	10.174	10.318	10.277	10.290	10.374	10.496	10.595	10.671	10.783	10.829	11.188	112,0%
Assen	24.834	25.050	25.580	26.047	26.270	26.704	27.108	27.631	28.330	28.811	29.229	29.459	118,6%
Borger-Odoorn	10.493	10.585	10.621	10.658	10.628	10.680	10.737	10.789	10.818	10.880	10.896	10.921	104,1%
Coevorden	14.021	14.396	14.603	14.726	14.939	14.903	15.025	15.097	15.133	15.205	15.416	15.420	110,0%
Emmen	43.995	44.748	45.151	45.135	45.403	45.790	46.090	46.495	46.983	47.485	47.745	47.885	108,8%
Midden-Drenthe	12.642	12.998	13.104	13.181	13.190	13.290	13.456	13.603	13.663	13.761	13.921	13.972	110,5%
Noordenveld	12.449	12.610	12.964	13.188	13.354	13.263	13.204	13.229	13.276	13.258	13.226	13.196	106,0%
Tynaarlo	12.433	12.628	12.732	12.920	13.091	13.193	13.089	13.094	13.277	13.397	13.526	13.598	109,4%
Drenthe	191.301	194.105	196.497	198.078	199.425	200.655	202.143	204.126	206.146	208.025	209.754	210.866	110,2%

Noord-Drenthe	72.346	73.460	74.698	75.613	76.195	76.824	77.353	78.152	79.217	80.010	80.731	81.413	112,5%
Zuidoost-Drenthe	68.509	69.729	70.375	70.519	70.970	71.373	71.852	72.381	72.934	73.570	74.057	74.226	108,3%

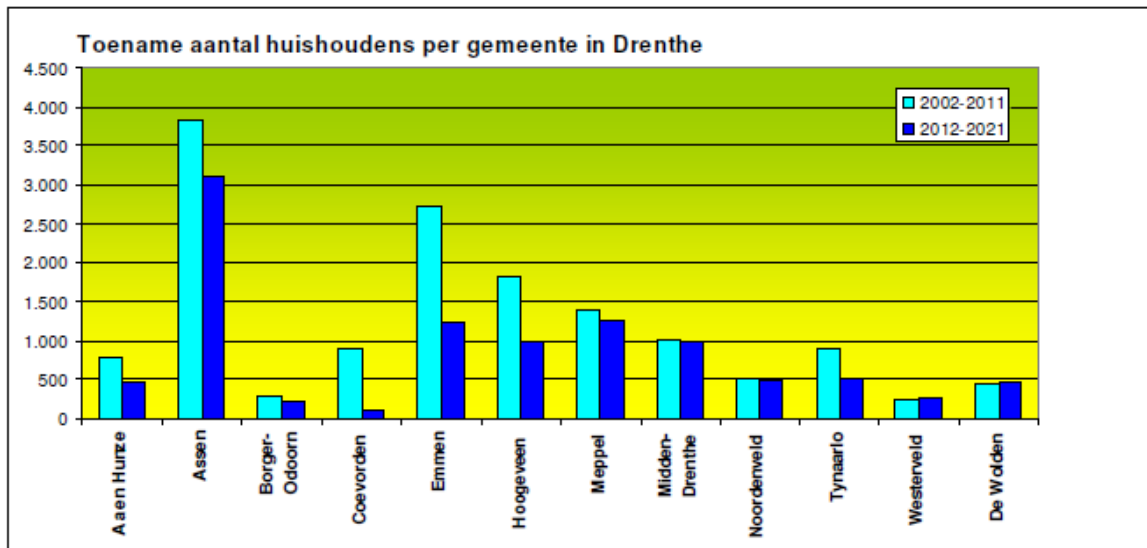
Hoogeveen	21.028	21.149	21.407	21.680	21.835	22.036	22.277	22.613	22.763	22.903	23.111	23.100	109,9%
Meppel	12.568	12.718	12.843	13.118	13.203	13.085	13.237	13.514	13.698	13.930	14.146	14.271	113,6%
Westerveld	7.815	7.871	7.991	7.899	7.901	7.978	8.050	8.101	8.155	8.177	8.229	8.311	106,3%
De Wolden	9.035	9.178	9.183	9.249	9.321	9.359	9.374	9.365	9.379	9.435	9.480	9.545	105,6%
Zuidwest Drenthe	50.446	50.916	51.424	51.946	52.260	52.458	52.938	53.593	53.995	54.445	54.966	55.227	109,5%

Tabel 2 Ontwikkeling aantal huishoudens per gemeenten in de periode 2000 – 2011

De huishoudensontwikkeling in de gemeente Meppel ligt boven het gemiddelde van de groei in Drenthe van 110,2%. De gemeenten De Wolden, Westerveld en Hoogeveen liggen onder de gemiddelde groei van het aantal huishoudens in de provincie.

De huishoudensontwikkeling vertoont binnen Drenthe en de regio Zuidwest een verschillend beeld. In onderstaande tabel is zichtbaar dat in de stedelijk gemeenten de huishoudensontwikkeling zich langer doorzet dan in de landelijke gemeenten. Vanaf 2030 daalt het aantal huishoudens in de plattelandsgemeenten volgens de prognose van de provincie. In de stedelijke gemeenten is dan nog een kleine groei van het aantal huishoudens zichtbaar.

De huishoudensontwikkeling geeft een ander beeld dan de bevolkingsontwikkeling zoals eerder (pag. 7) al in beeld is gebracht. Terwijl het aantal huishoudens blijft groeien in de periode 2010 tot 2040, is de verwachting dat het aantal inwoners stagneert per 2030. De groei van de huishoudens hangt samen met de vergrijzing en de individualisering, dus meer alleenstaanden.



Bron: bevolkingsprognose XVIII prov. Drenthe, 2012

De huishoudensontwikkeling in de provincie Drenthe gaat de komende tien jaar minder snel groeien dan de afgelopen tien jaar.

De migratietrend is van invloed op de bevolkingsprognose van de provincie. De trend is gebaseerd op het migratiesaldo over de periode 2005 – 2011. Er zijn twee scenario's berekend, een hoog en laag scenario. Het gemiddelde van de twee scenario's is gebruikt als input voor het opstellen van de bevolkingsprognose. Dit heeft direct gevolgen voor omvang van de bevolkingsontwikkeling.

	laag	hoog
Aa en Hunze	0	30
Assen	300	350
Borger-odoom	-80	-50
Coevorden	-80	-40
Emmen	-50	0
Hoogeveen	-90	-40
Meppel	100	160
Midden-Drenthe	10	30
Noordenveld	-60	-40
Tynaarlo	60	100
Westerveld	0	20
De Wolden	0	40
Drenthe	110	560

Figuur 5 Migratie scenario's per gemeente.

Bron provincie Drenthe

Onderstaand is de huishoudensontwikkeling per gemeente in Drenthe in beeld gebracht.

De gemeenten Meppel en Hoogeveen blijven groeien tot 2040. Voor de gemeenten Westerveld en De Wolden is voornamelijk na 2030 een sterke daling van het aantal huishoudens geprognosticeerd. Voor de gemeente Hoogeveen kan nog aangegeven worden dat de huishoudensontwikkeling na

2030 maar minimaal is. Dit kan verklaard worden door naast het stedelijk karakter van de gemeente, dat ook het plattelandskarakter met de dorpen sterk aanwezig is.

De bevolkingsprognose XVII geeft voor huishoudensontwikkeling in de regio Zuidwest een positiever beeld. Dit verschil wordt sterk beïnvloed door migratieprognoses.

	2010	2020	2030	2040
Aa en Hunze	10.829	11.480	11.630	11.170
Assen	29.229	31.900	34.620	36.210
Borger-Odoorn	10.896	11.080	11.030	10.280
Coevorden	15.416	15.590	15.380	14.300
Emmen	47.745	48.920	48.900	46.850
Hoogeveen	23.111	24.030	24.570	24.580
Meppel	14.146	15.260	16.260	16.860
Midden-Drenthe	13.921	14.920	15.520	15.300
Noordenveld	13.226	13.910	13.780	13.140
Tynaarlo	13.526	14.060	14.320	13.810
Westerveld	8.229	8.420	8.340	7.770
De Wolden	9.480	10.020	10.110	9.530
Drenthe	209.754	219.590	224.460	219.800
Stedelijke gemeenten	114.231	120.100	124.300	124.500
Landelijke gemeenten	95.523	99.500	100.100	95.300
Noord-Drenthe	80.731	86.300	89.900	89.600
Zuidoost-Drenthe	74.057	75.600	75.300	71.400
Zuidwest-Drenthe	54.966	57.700	59.300	58.700

**Figuur 6 Aantal huishoudens per gemeente**

Voor de regio Zuidwest Drenthe betekent dit een groei van het aantal huishoudens voor de periode 2010 – 2020 van 2.734. Dit is de periode die van belang is voor deze Regionale Woonvisie Zuidwest Drenthe.

De huishoudensontwikkeling is niet één op één te vertalen naar toename woningvoorraad. Om tot de daadwerkelijke toename voor de regio Zuidwest Drenthe van de woningvoorraad te komen wordt rekening gehouden met kernindicatoren. De huishoudensprognose wordt op voorstel van de provincie vervolgens verhoogd met deze kernindicatoren. Het gaat om de volgende indicatoren:

- Totaal in tehuizen
- Urgente semi starters
- Urgente woningverlaters,
- Vrijwillig in niet woning
- Gewenste (frictie) leegstand
- Woning ongeschikt voor bewoning.

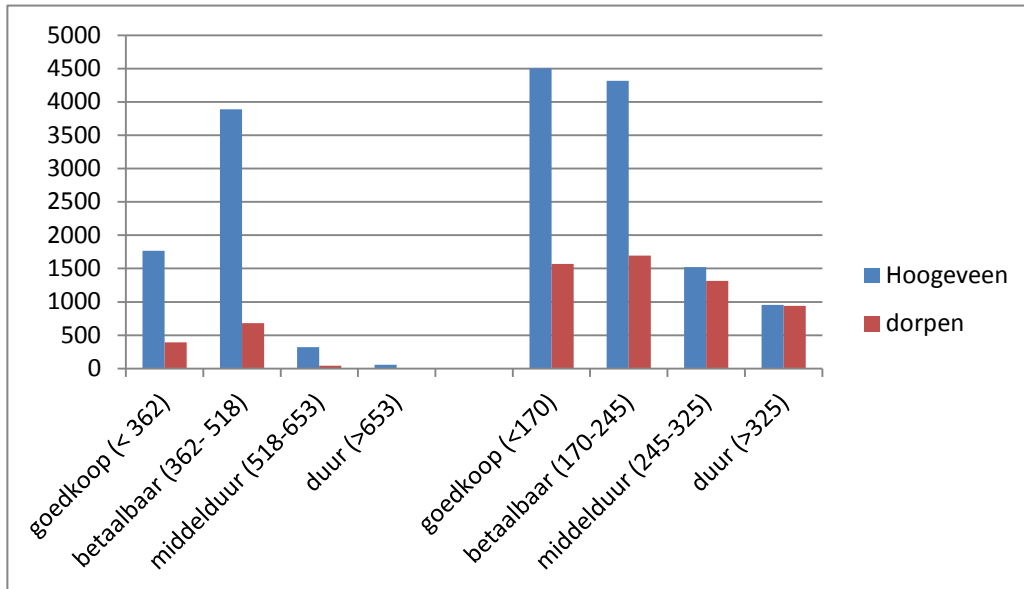
De toename van de woningvoorraad komt in de periode van 2010 – 2020 uit op een streefprogramma van 3.710 woningen voor de regio Zuidwest Drenthe. In hoofdstuk 4 gaan we nader in op de verdeling van dit streefprogramma per gemeente.



## 2.3 Samenstelling woningvoorraad

### Woningvoorraad Hoogeveen

De woningvoorraad in de gemeente Hoogeveen wordt verdeeld tussen stedelijk/Hoogeveen en platteland/dorpen en landelijk gebied. Verder wordt een onderverdeling gemaakt naar huur en koop, prijsklasse en type.

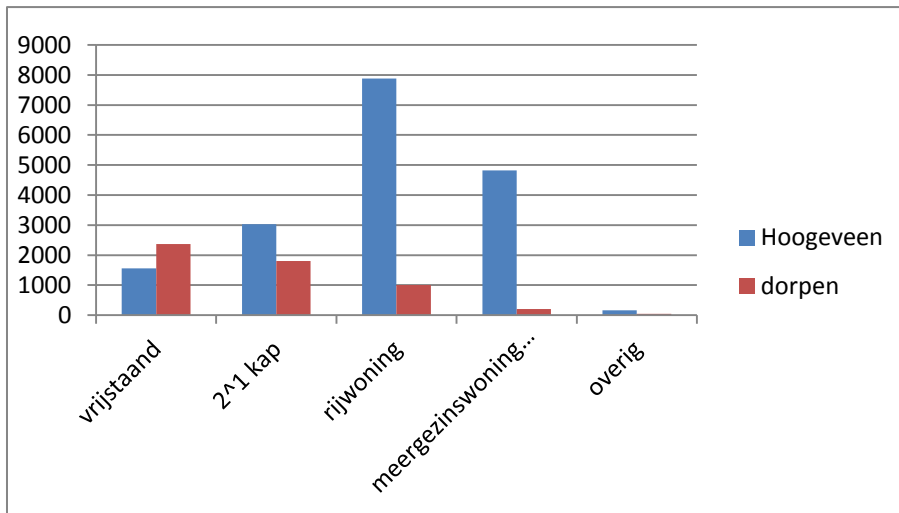


**Figuur 7 Samenstelling woningvoorraad naar prijscategorie per 1 januari 2011**

In de linker kolom wordt de huurvoorraad van de wooncorporaties weergegeven. In de rechter kolom is de de koopvoorraad inclusief particuliere verhuurders en institutionele beleggers opgenomen.



**Figuur 8 Hoogeveen, Erflanden. Foto Gerrit Boer**



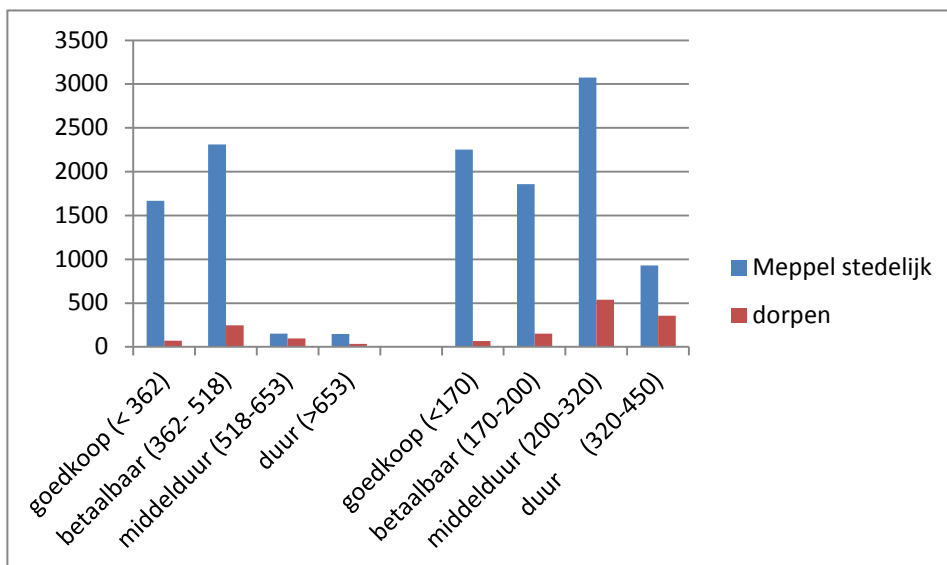
**Figuur 9 Samenstelling woningvoorraad naar type per 1 januari 2011**

De huurvoorraad in de kern Hoogeveen is aanmerkelijk groter dan in de dorpen. Van de totale voorraad in de kern Hoogeveen is 36% sociale huur. In de dorpen is die 18%. Voor een corporatiehuurwoning of een goedkope koopwoning zijn mensen grotendeels aangewezen op de kern Hoogeveen. De dorpen kennen juist een hoog aandeel middeldure en dure koopwoningen, hoewel er ook een substantieel aanbod is aan betaalbare woningen in de dorpen.

De verdeling valt samen met de typen woningen in de koopsector: in de dorpen bestaat 44% van de koopvoorraad uit vrijstaande woningen, en nog eens een derde uit tweekappers. In Hoogeveen zien we juist dat ongeveer 45% van de koopsector uit rijwoningen bestaat, 28% uit meergezinswoningen, ruim 17% uit tweekappers en slechts 9% vrijstaand.

### Woningvoorraad Meppel

De woningvoorraad in Meppel wordt verdeeld tussen stedelijk/Meppel en platteland/dorpen en landelijk gebied. Verder wordt een onderverdeling gemaakt naar huur en koop, prijsklasse en type.

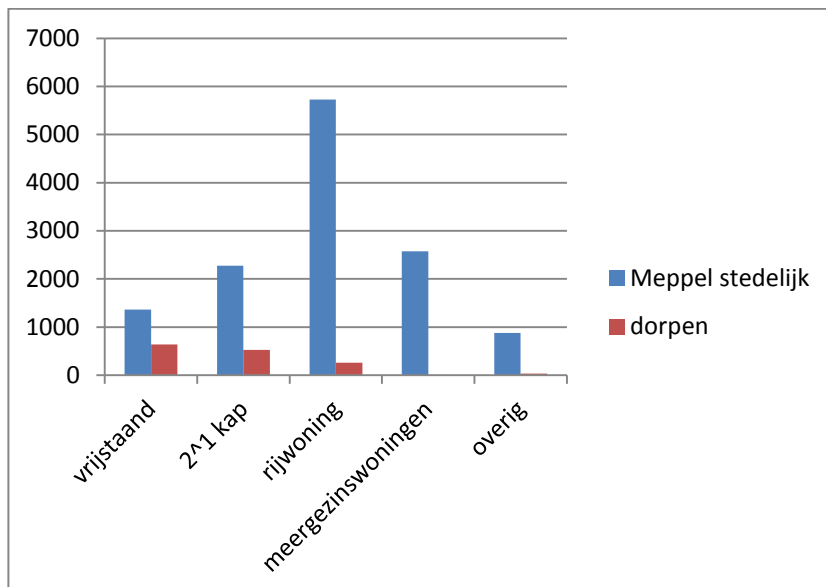


**Figuur 10 Samenstelling woningvoorraad naar prijscategorie per 1 januari 2011**

De in de linkerkolom aangegeven huurvoorraad is aanmerkelijk groter in de kern Meppel dan in de dorpen. De grote voorraad goedkope huurwoningen is nadrukkelijk aanwezig in de kern Meppel. De in de rechterkolom weergegeven koopvoorraad kenmerkt zich door een grote voorraad in het middelduur segment.



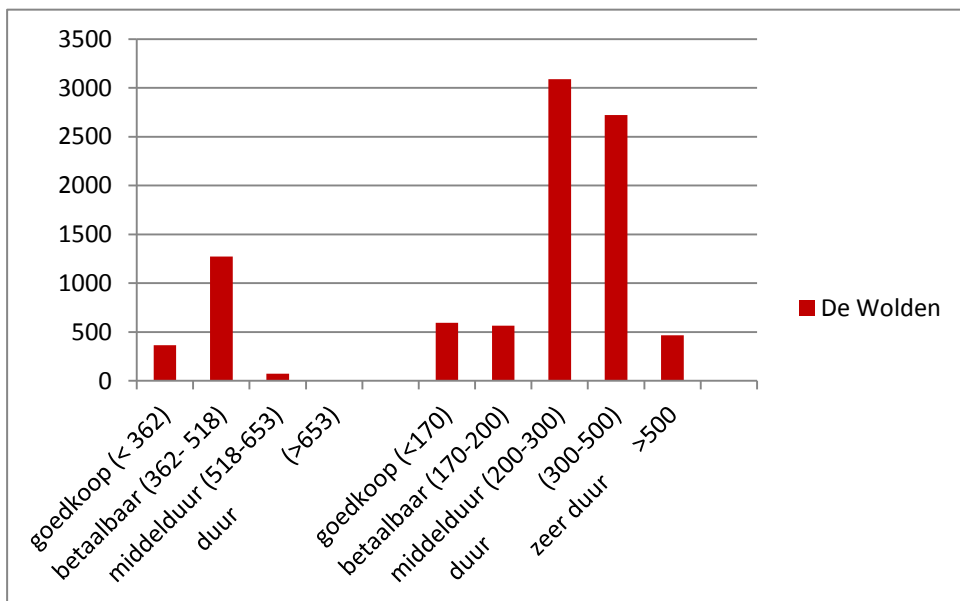
**Figuur 11 Meppel, Berggierslanden**



**Figuur 12 Samenstelling woningvoorraad naar type per 1 januari 2011**

De samenstelling van de woningvoorraad is redelijk evenwichtig opgebouwd. Met name de voorraad rijwoningen is in de kern Meppel sterk vertegenwoordigd.

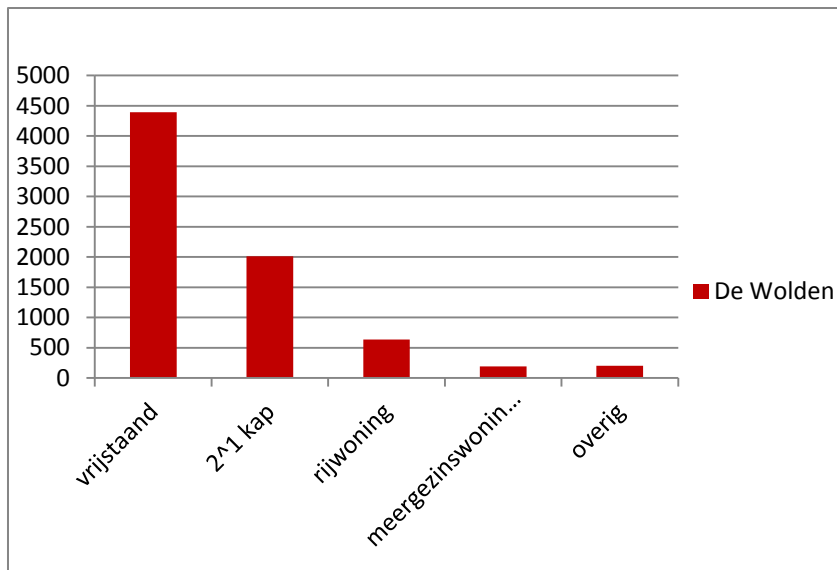
## Woningvoorraad De Wolden



Figuur 13 Samenstelling woningvoorraad naar prijscategorie per 1 januari 2011



Figuur 14 Koekange, Nieuwe Erf



**Figuur 15 Samenstelling woningvoorraad naar type per 1 januari 2011**

Duidelijk zichtbaar is het grote aanbod in vrijstaande en 2^1 kapwoningen in het middeldure en dure segment. Het aandeel koopwoningen is aanzienlijk groter dan het aantal huurwoningen in vergelijking met Hoogeveen en Meppel .

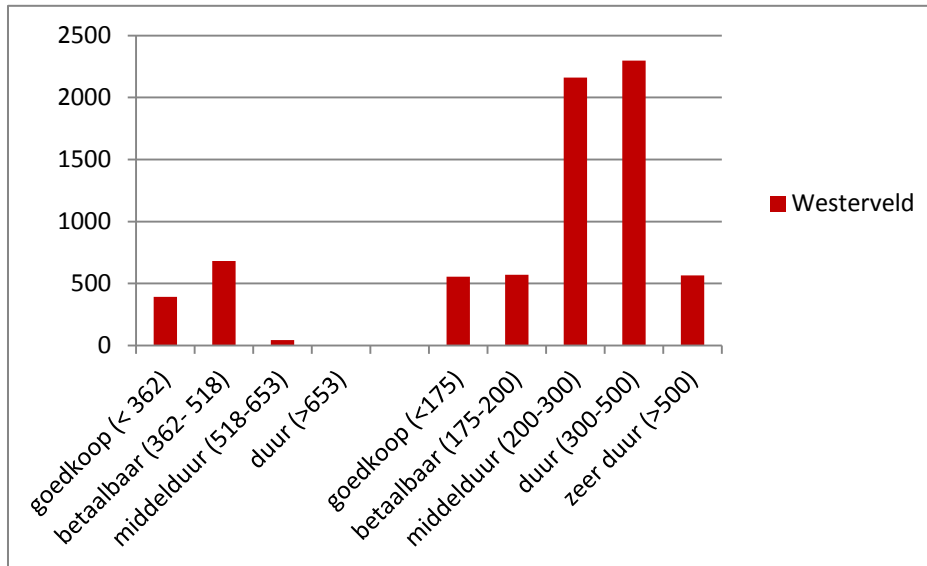
#### Woningvoorraad Westerveld

De woningvoorraad in Westerveld behoort tot het platteland/dorp. Westerveld kent geen stedelijke gebieden.

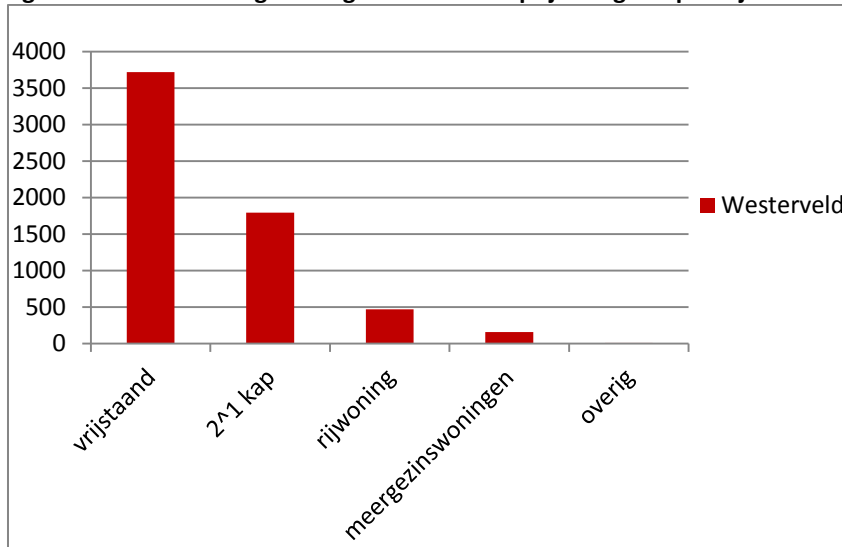


**Figuur 16 Landelijk wonen gemeente Westerveld**

In onderstaande figuur is de samenstelling weergegeven. In de linker kolom de huursector en rechts de koopsector. In de koopsector springt de middeldure en dure sector er uit. Dit is niet verwonderlijk omdat de grootste voorraad ligt in de 2-1 kap en vrijstaande (ook boerderijen in het landelijk gebied).



**Figuur 17 Samenstelling woningvoorraad naar prijscategorie per 1 januari 2011**



**Figuur 18 Samenstelling woningvoorraad naar type per 1 januari 2011**

De vrijstaande en 2-1 kap woningen springen er uit. Er zijn in Westerveld relatief weinig rijenwoning en/of appartementen.

In het algemeen is zichtbaar dat vooral in de plattelands gemeenten het aandeel sociale huursector aanmerkelijk kleiner is dan in de gemeenten Meppel en Hoogeveen. Ook het aandeel vrijstaande woningen is in verhouding sterker aanwezig in de plattelands gemeenten en daarmee gekoppeld aan het dure segment in de koopsector.

## 2.4 Woningbouwplannen

### 2.4.1 Inleiding

In de regio Zuidwest Drenthe zijn veel woningbouwplannen in voorbereiding dan wel in uitvoering. In deze paragraaf wordt de aanwezige plancapaciteit binnen de vier gemeenten in Zuidwest in beeld gebracht.

### 2.4.2 Gerealiseerde woningbouw 2010 en 2011

In onderstaande tabel 1 is de woningbouwproductie over de jaren 2010 en 2011 uitgewerkt. De reguliere toevoeging over die periode van ruim 600 woningen moet worden beschouwd als een deel van de woningbouwopgave tot 2020.

Gemeenten	Informatie gemeenten (netto)	streekkernen	dorpen
De Wolden	67		67
Hoogeveen	235	198	37
Meppel	254	252	2
Westerveld	79*		79*
Totaal	635	450	185

Tabel 3 Gerealiseerde woningbouw 2010 en 2011

\*Op basis van informatie CBS

### 2.4.3 Plancapaciteit tot 2020

Zoals eerder aangegeven zijn er veel woningbouwplannen in voorbereiding of uitvoering. Het gaat om een totaal van zowel harde, tussen als zachte plannen. Het is wenselijk om binnen de regio te monitoren of dit totaal aan plannen uitstijgt boven de gewenste toevoeging. Zoals in de inleiding (hoofdstuk 1) wordt aangegeven, wordt geprobeerd concurrentie en een overaanbod van woningbouwplannen te voorkomen en diversiteit in de regio te vergroten.

Over de periode 2011 tot 2020 zijn alle woningbouwplannen binnen de regio Zuidwest Drenthe in beeld gebracht. In de achterliggende periode is de planontwikkeling doorgegaan. Er is plancapaciteit verschoven van de tussenfase naar de hardefase. Ook zijn er woningbouwplannen herontwikkeld. Een bijstelling kan van invloed zijn op het totaal aan plannen per gemeente. In bijlage 2 is het onderscheid in de verschillende fases in beeld gebracht. Deze indeling is ook afgestemd op de indeling van de provincie.

Gemeenten	bouw			sloop	totaal
	zacht	tussen	hard		
De Wolden	218	186	405	110	699
Hoogeveen	685 [85]	997 [385]	492 [79]	318 [11]	1856 [538]
Meppel	510	1210 [120]	595	133	2182 [120]
Westerveld	70	104	328	56	446
totaal	1483	2497	1820	617	5183

**Tabel 4 Plancapaciteit reguliere woningbouw 2011 tot 2020, peildatum 1 januari 2011.**

NB. Tussen [ ] betreft de capaciteit van de dorpen van de streekkernen van het totaal.

#### 2.4.4 Regionale afstemming

Een belangrijke doelstelling geformuleerd binnen deze Regionale Woonvisie is komen tot regionale afstemming. Afstemming die beoogt het voorkomen van concurrentie en die woningbouw genereert die aansluit bij de regionale woonvraag.

Het ambtelijk regionaal overleg tussen de vier gemeenten wordt gebruikt om de voortgang van de planontwikkeling binnen de regio af te stemmen. Bij het opstellen van de Regionale Woonvisie is 1 januari 2011 als uitgangspunt genomen. Alle bestemmingsplancapaciteit is vanaf 1 januari 2011 in beeld gebracht, in welke fase de planvorming verkeert. Dit is in tabel 4 bovenstaand weergegeven. Elk conceptbestemmingsplan voor reguliere woningbouw, dat in de tussenfase wordt voorbereid, wordt afgewogen of het plan past binnen het eigen woonbeleid van de betreffende gemeente en geen concurrentie binnen de regio tot gevolg heeft. Een overzicht van planontwikkeling is als bijlage 3 aan de regionale woonvisie toegevoegd. In dit overzicht staan de (concept-)bestemmingsplannen die in het ambtelijk regionaal overleg zijn afgestemd.

Bij de afweging van de plannen is geconstateerd dat de plannen passen binnen de gemeentelijke woonvisies, er geen sprake is van concurrerende woonmilieus en dat de toe te voegen plancapaciteit het regionale streefprogramma niet overstijgt.

De planontwikkeling is per gemeente uitgewerkt in een kwalitatieve beschrijving (bijlage 1). De planontwikkeling is alleen voor de harde- en tussenfases uitgewerkt. In deze kwalitatieve beschrijving is de planontwikkeling uitgewerkt naar woningtype en prijsklasse. Voor harde plancapaciteit kan dit deels onvoldoende in beeld worden gebracht. Dit wordt veroorzaakt door de planvorm en de datering van het bestemmingsplan. Het kunnen bestemmingsplannen betreffen van een oudere datum, die globaal van opzet zijn met uitwerkingsbepalingen. Het is dan nog onduidelijk naar welk woningtype en prijssegment de voorkeur uit gaat.

Planvorming in de tussenfase geeft een indicatief programma weer. Het programma kan nog wijzigen in het proces naar een onherroepelijk bestemmingsplan. Daarnaast kan bij realisatie van de woningen nog verandering optreden om aan te sluiten op de vraag uit de markt. Dit pleit voor het opstellen van flexibele plannen.



De verkregen informatie wordt gebruikt om te vergelijken of er binnen een bepaald type of prijsklasse te veel of te weinig woningbouw staat gepland binnen de regio, aansluitend op de vraag. Ook de verhuisbewegingen zijn in deze kwalitatieve beschrijving per gemeente in beeld gebracht.

#### 2.4.5 Ontwikkelingen Wonen, Welzijn en Zorg

Naast de bouwplannen voor reguliere woningen, zijn ook plannen in het kader van wonen, welzijn en zorg in beeld gebracht.

Gemeenten	Informatie gemeenten (netto)	streekkernen	dorpen
De Wolden	46		46
Hoogeveen	35	35	
Meppel			
Westerveld			
Totaal	81	35	46

**Tabel 5 Gerealiseerde WWZ woningen 2010 en 2011**

In de periode 2010 en 2011 zijn 81 woningen in het kader WWZ gerealiseerd. Op dit moment vindt er nog geen afstemming plaats over deze ontwikkelingen. De gemeenten informeren elkaar wel over de planontwikkeling. Deze plannen zijn ook terug te vinden in bijlage 3.

In totaal staan er 426 woningen/eenheden in de planning om gerealiseerd te worden. In Hoogeveen wordt een deel van de ouderenhuisvesting getransformeerd.

Gemeenten plannen	Harde	tussen fase	zachte	sloop	totaal
De Wolden	25				25
Hoogeveen	110	268		139	239
Meppel	24	106			130
Westerveld			32		32
	159	374	32	139	426

**Tabel 6 Plancapaciteit WWZ tot 2020**

### 3. Beleidskeuzes gemeenten regio Zuidwest Drenthe

#### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het woonbeleid dat in de vier gemeenten binnen Zuidwest Drenthe van toepassing is. In zowel Westerveld als Hoogeveen is het woonbeleid vastgesteld door de gemeenteraden. In de gemeente De Wolden is inspraak doorlopen over het concept woonplan. De gemeente Meppel is het proces gestart en wordt verwacht dat het woonbeleid eind 2012 kan worden vastgesteld door de gemeenteraad.

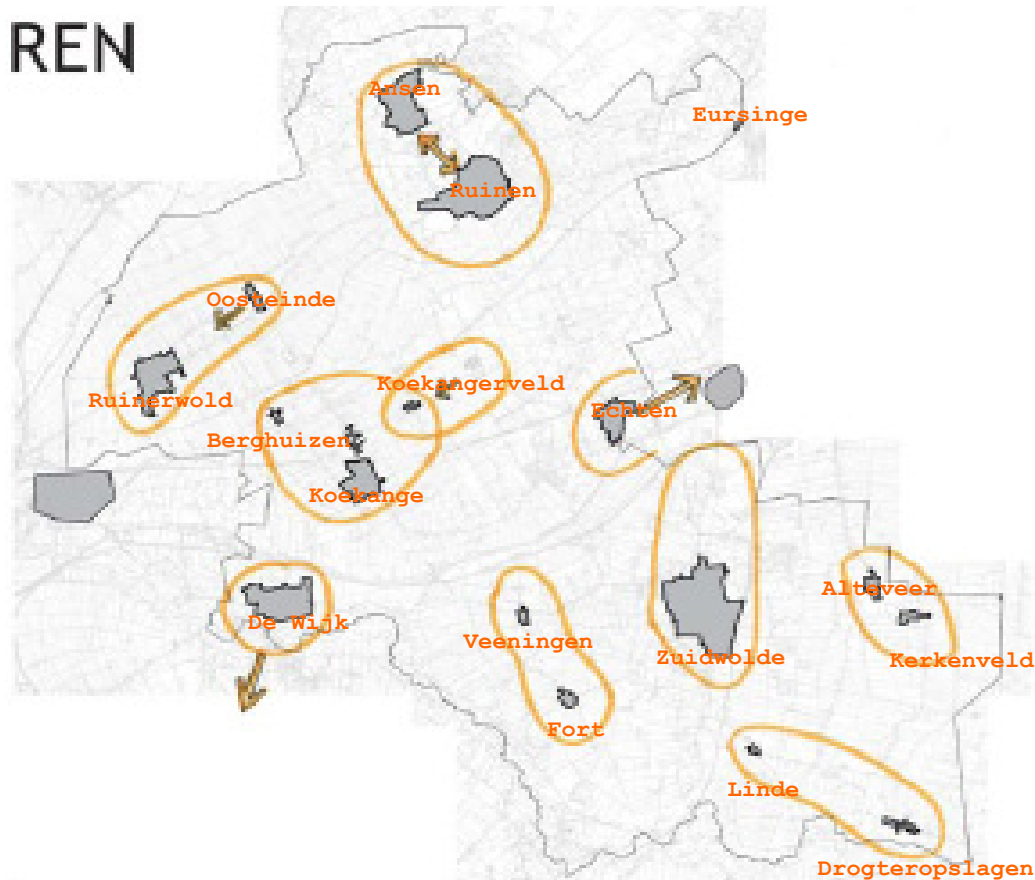
Het woonbeleid van de 4 verschillende gemeenten wordt als uitgangspunt gehanteerd bij het opstellen van de regionale woonvisie.

#### 3.2 Beschrijving beleidskader gemeente De Wolden

##### Inleiding

De Wolden is een landelijk gelegen gemeente in Zuidwest-Drenthe, tussen Meppel en Hoogeveen. De Wolden heeft een oppervlakte van 22.700 ha. en telt 17 kernen, met samen zo'n 24.000 inwoners.

De Wolden is landschappelijk zeer gevarieerd. Er zijn grootschalige landbouwgebieden met onder andere moderne melkveebedrijven (Ruinerwold, Koekange), afgewisseld met beekdalen (Reestdal, Ruiner Aa), stuwwallen (Nolde), esdorpen (Ansen, Ten Arlo) en bos (Echten). De voornaamste economische dragers van De Wolden zijn landbouw, recreatie en toerisme, met daarnaast kleinschalige industrie, nijverheid en detailhandel.



Figuur 19 Concept Structuurvisie De Wolden

## Visie op het Wonen

### **Structuurvisie**

In de Structuurvisie van De Wolden, in 2010 vastgesteld door de gemeenteraad, zijn een paar belangrijke keuzes gemaakt. Waaronder de keuze voor vijf hoofdkernen: De Wijk, Koekange, Ruinen, Ruinerwold en Zuidwolde. In figuur 18 is de samenhang tussen de diversen dorpskernen in beeld gebracht. Aan de hand daarvan zijn er vijf clusters gemaakt waarbinnen de woningbouwopgave is verdeeld. Elk cluster heeft een grote kern met voorzieningen met daarbij enkele kleine kernen.

Cluster 1: Zuidwolde, Alteveer-Kerkenveld, Drogteropslagen, Echten, Fort, Linde, Veeningen.

Cluster 2: Ruinen, Ansen

Cluster 3: De Wijk

Cluster 4: Ruinerwold, Oosteinde, Berghuizen

Cluster 5: Koekange, Koekangerveld

Op het gebied van woningbouw betekent dit dat de gemeente initiatief neemt voor de ontwikkeling van uitbreidingswijken in de grote kernen. Er wordt in deze kernen aanbodgerelateerd gebouwd en de gemeente vervuld daarin een actieve en risicodragende rol.

Voor het tweelingdorp Alteveer/Kerkenveld kiest de gemeente tevens voor een actieve risicodragende rol maar wel voor vraaggerelateerd bouwen.

In de kleine kernen wordt zoveel mogelijk gereageerd op vraag naar woningen. De gemeente heeft hier een faciliterende rol. Daarnaast wordt in het buitengebied onder voorwaarden en in zeer beperkte mate woningbouw toegestaan, volgens het principe van landschappelijk bouwen in de linten Oshaarseweg, Wolddijk en de rug ten zuiden van Zuidwolde.



**Figuur 20 Zuidwolde, Koninginnehof.**

### **Vergrijzing en ontgroening**

De Wolden krijgt in de toekomst te maken met zowel vergrijzing als ontgroening. Vooral het aantal kinderen in de leeftijd van 0-12 jaar zal sterk afnemen. Daarnaast zien we dat de beroepsbevolking iets kleiner wordt en het aantal 65+ flink zal gaan toenemen.

### **Gezinsverdunding**

De groei van het aantal huishoudens in De Wolden is grotendeels te verklaren door de gezinsverdunding. Er gaan steeds minder mensen in een woning wonen. Dit wordt veroorzaakt doordat de gezinnen steeds kleiner worden in vergelijking met vroeger en steeds meer eenoudergezinnen.

### **Concept-woonplan**

Doordat de laatste jaren veel middeldure en dure vrijstaande- en 2<sup>1</sup> kap woningen aan de woningvoorraad zijn toegevoegd is er een tekort ontstaan aan goedkope- en betaalbare woningen. In het concept-woonplan 2011-2015 van De Wolden is daarom een sociaal en vrij programma opgenomen van 50% -50%. Plannen die al tot de harde of tussenfase behoren en welke nog niet in ontwikkeling zijn gebracht zullen opnieuw worden bekeken en waar nodig herontwikkeld worden volgens de beleidsuitgangspunten van het concept-woonplan.

Tevens streeft de gemeenteraad van De Wolden naar flexibele bestemmingsplannen. Dit houdt in dat er rekening gehouden wordt met aantallen en de doelstellingen uit het woonplan maar geen exacte invulling aan het programma wordt gegeven.

Binnen het woonbeleid worden de volgende prijsklassen onderscheiden:

Prijsklassen huur / koop	Huur	Koop
Goedkoop	< € 362	< €175.000
Betaalbaar	€ 362 - € 518	€ 175.000 - € 200.000
Middelduur	€ 518 - € 653	€ 200.000 - € 300.000
Duur	> € 653	€ 300.000 - € 500.000
Zeer duur		> € 500.000

### *Prioritering*

De gemeente heeft drie prioriteiten benoemd in haar concept-woonplan:

1. Voldoende aanbod sociale huur- (tot € 650,-) en koopwoningen (tot € 180.000);
2. Voldoende geschikte woningen voor senioren en zorgvragers;
3. Ruimte bieden aan ontwikkelingen voor jonge huishoudens (tot 35-40 jr.) onder andere door verkoop van huurwoningen (koopgarant) en mogelijkheden voor CPO.

### **Planvoorraad**

In de planvoorraad zitten een groot aantal plannen welke voort komen uit het strategisch woningbouwprogramma dat dateert van 2006. Daarin is de keuze gemaakt om elke locatie die tot ontwikkeling gebracht kon worden tot ontwikkeling te laten brengen. Veelal heeft dit geresulteerd in plannen voor 2<sup>1</sup>kap- en vrijstaande woningen zowel kaveluitgifte als projectmatige bouw.

### **Regiofunctie Wonen**

Gemeente De Wolden zet zich in voor het waar mogelijk in stand houden van de bestaande voorzieningen voor haar inwoners. Als gevolg van een afname van het economisch draagvlak voor voorzieningen kiest de gemeente voor clustering van voorzieningen in een aantal kerndorpen. Daarbij kiest de gemeente wel voor nabijheid van voorzieningen (binnen zes kilometer). Om die voorzieningen in stand te kunnen houden is het ook van belang om in de kerndorpen in te zetten op woningbouw. In de kerndorpen richt de gemeente zich dan ook op uitleglocaties die de gemeente deels zelf in handen heeft. Levensloopbestendig bouwen is een belangrijk thema, zowel voor de huur- als koopmarkt. De Wolden bouwt in eerste instantie voor eigen inwoners maar vervult ook een regionale functie voor Meppel (De Wijk) en Hoogeveen (Zuidwolde). Idem vervult De Wolden een functie voor voornamelijk gepensioneerden uit de Randstad die hier willen komen rentenieren. De Wolden wil tot 2020, 525 (netto) woningen toevoegen aan de woningvoorraad. Daarvan moeten er 405 woningen in de kerndorpen gerealiseerd worden en 125 in de kleine kernen. Daarvoor is er al een harde plancapaciteit gerealiseerd van 405. Een deel daarvan is al gerealiseerd. De Wolden heeft naar verhouding veel harde plancapaciteit. Om de markt niet op slot te zetten voor de vele plannen die worden ingediend, hanteert zij in haar anterieure overeenkomst een bouwplicht. Dit houdt in dat een initiatiefnemer binnen 3 jaar het woningbouwproject tot ontwikkeling moet brengen. Gebeurt dit niet dan behoudt het College zich het recht voor de contingenten in te trekken en toe te kennen aan een ander woningbouwproject.

### **3.3 Beschrijving beleidskader gemeenten Hoogeveen**

#### Inleiding

De gemeente Hoogeveen is gelegen in de regio Zuidwest Drenthe. De kern Hoogeveen is één van de vier stedelijke centra in de provincie Drenthe. Naast de kern Hoogeveen telt de gemeente nog tien dorpen. Per 1 januari 2012 heeft de gemeente ongeveer 55.000 inwoners, met ruim 23.000 huishoudens.

De Woonvisie 2011 – 2020 “Focus op een aantrekkelijke stad” is op 1 december 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

De Woonvisie voldoet aan de eisen van de Wro en is daarmee een ‘sectorale Structuurvisie op het wonen’. De Woonvisie geeft de gemeente meer sturingsmogelijkheden op de invulling van locaties en om te komen tot kostenverdeling. De Woonvisie bevat ingrediënten voor de herijking van de Structuurvisie Hoogeveen.

#### Visie op het Wonen

##### **Woningmarkt**

De economische crisis zorgt voor onzekerheid op de woningmarkt. De invloed is zichtbaar op de inkomenspositie van mensen, de arbeidszekerheden, de financieringsmogelijkheden en de woningprijzen. De woningmarkt is sterk veranderd sinds begin deze eeuw. Waar we voorheen nog stijgende inkomens verwachtten en een toename van eigen woningbezit, verwachten we nu dat de inkomens gelijk blijven en dat de vraag naar goedkope, goede woningen (zowel huur als koop) blijvend is. De verwachting is daarnaast dat nieuwbouwprojecten meer dan ooit gebaat zijn bij een gefaseerde, flexibele ontwikkeling.

Verder neemt de druk op de woningmarkt langzaam af, maar de zorg voor voldoende woningen blijft.

##### **Kwaliteit**

De aandacht voor de woonopgave verschuift van kwantiteit naar kwaliteit. Duurzaamheid van woningen en de combinatie wonen-welzijn-zorg worden steeds belangrijker. Dit leidt tot een opgave in de bestaande huur- en koopvoorraad.

##### **Wel vergrijzing, geen ontgroening**

In de gemeente Hoogeveen zien we wel vergrijzing, maar nauwelijks ontgroening. De groei van Hoogeveen wordt vrijwel geheel gevoed door de groep 65-plussers. Het aantal kinderen en jongeren (0-24) blijft naar verwachting stabiel, ook op langere termijn. De groep 25-44 jarigen krimpt licht en de groep 45-64 jarigen groeit marginaal.

Ouderen blijven graag in hun eigen woonomgeving wonen. Ze blijven steeds langer zelfstandig wonen in de huidige woning. Vooral na 2020 groeit deze groep snel en neemt ook het aantal 75-plussers snel toe. Eenvoudige ingrepen in en om de woning zijn vaak voldoende voor mensen om langer in hun eigen woning te kunnen blijven wonen. Ook is de bouw van flexibele, levensloopbestendige woningen nodig. Hiermee kan Hoogeveen de vergrijzingspiek opvangen en daarna andere doelgroepen bedienen.

##### **Gezinsverdunning**

Door individualisering en vergrijzing wonen steeds minder mensen in een woning. Deze gezinsverdunning verklaart een deel van de groei van het aantal huishoudens.

##### **Wervende woonmilieus**

Om de groei waar te kunnen maken, moet Hoogeveen wervende woonmilieus en woningen aanbieden die aansluiten bij de behoefte van huishoudens binnen en buiten de gemeentegrenzen. Het gaat vooral om de groeiende groep senioren en kleine huishoudens, maar ook om de gezinnen

die kwaliteit zoeken. Het komt voor dat doorstromers (mensen met een hoger inkomen) naar elders verhuizen, omdat een geschikte woning in de gemeente niet te vinden is. Weten we deze mensen te binden, dan ontstaat meer balans in de inkomensverdeling in Hoogeveen.

Hoogeveen moet nu en in de toekomst een aantrekkelijke gemeente zijn om te wonen, te werken en te verblijven. De kwaliteit van de stad, dorpen en het landelijk gebied moet verder verbeterd worden.

De focus van woningbouw ligt de komende jaren op de stad. Daarnaast kiezen we voor geconcentreerde groei bij de dorpen en in het landelijk gebied, passend bij de vraag. Uitgangspunt is dat tot en met 2020 netto 1.650 nieuwbouw woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

### **Woonmilieus**

Niet alleen de woning zelf is bepalend voor de woonkeuze van mensen, maar ook de woonomgeving met zijn voorzieningen. Samen vormen zij het woonmilieu.

De kern Hoogeveen biedt verschillende stedelijke woonmilieus. De indeling van de kern Hoogeveen is als volgt opgenomen in de Woonvisie 2011 – 2020. De bestaande wijken zijn ingedeeld naar:

Hoogeveen Verruimde Ruit

Hoogeveen Zuid

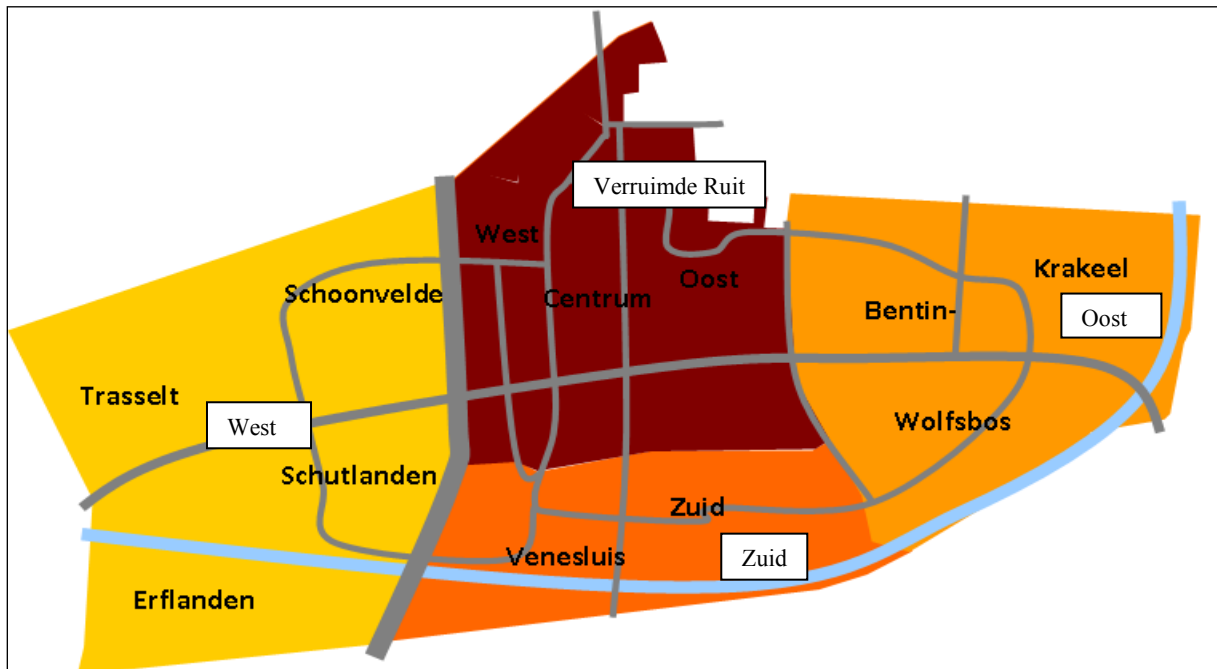
Hoogeveen Oost

Hoogeveen West.

De wijk Erflanden, als onderdeel van Hoogeveen West, is de uitleglocatie van Hoogeveen.

Woningbouw in de gebieden Zuid en Oost gebeurt door middel van transformatie en verdichting.

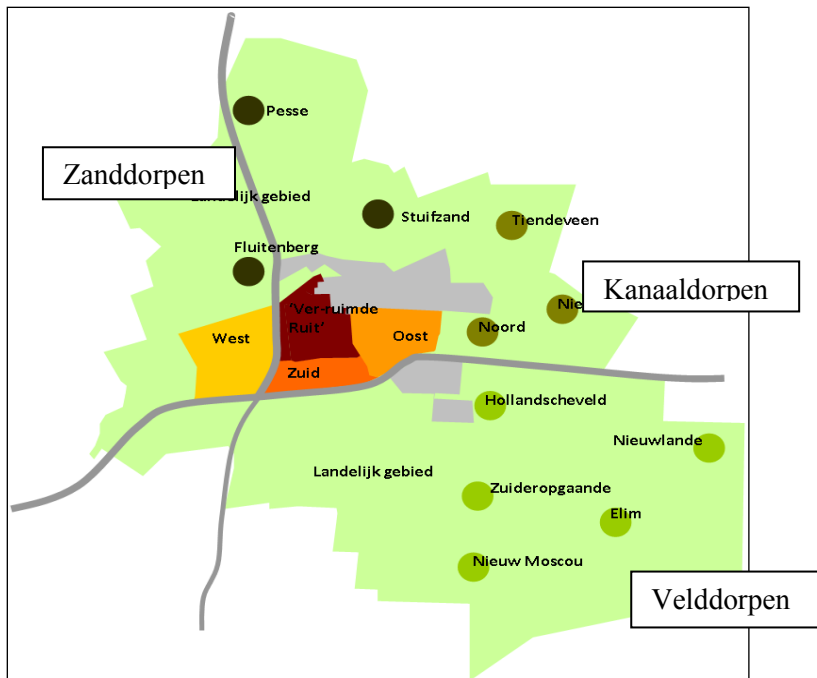
De diverse binnenstedelijke locaties zijn gelegen in de zgn. Verruimde Ruit. De Verruimde Ruit bestaat uit het centrum en het gebied daar direct rondom.



**Figuur 21** De wijken van Hoogeveen

### **Dorpen**

Binnen de gemeente Hoogeveen wordt beleidsmatig rekening gehouden met tien dorpen. Deze tien dorpen worden verdeeld over 3 gebieden en bieden daarmee het landelijk woonmilieu.



**Figuur 22 De dorpen en het landelijk gebied**

De Zanddorpen met:

Pesse, Fluitenberg en Stuijzand

De Kanaaldorpen met:

Noordscheschut, Tiendeveen en Nieuweroord

De Velddorpen met:

Hollandscheveld, Elim, Nieuwlande en Zuideropgaande/Nieuw Moscou



**Figuur 23 Gemeente Hoogeveen, landelijk wonen. Foto Gerrit Boer.**



Het eerst genoemde dorp uit de drie verschillende gebieden (zoals in figuur 2 is weergegeven) wordt gezien als het kerndorp. In deze dorpen zijn de meeste voorzieningen aanwezig en deze 3 dorpen hebben van daaruit een ondersteunende functie voor de andere dorpen in de verschillende gebieden.

De verwachting is dat alle dorpen binnen de gemeente Hoogeveen niet evenveel groeipotentie hebben. Dit is geen reden om minder ruimte te bieden, maar wel reden om de invulling zo flexibel mogelijk te houden.

De groei van deze drie kerndorpen richt zich niet alleen op eigen aanwas van het dorp, maar ook op de instroom vanuit de gemeente Hoogeveen en ook van buiten de gemeente. Voor de kern Hoogeveen is gekozen voor inbreiding in de bestaande kern. De woonwens voor een ruim en groen woonmilieu kan niet altijd geboden worden in deze kern. De vraag naar dit woonmilieu wordt aangeboden in de uitbreidingsmogelijkheden van bijvoorbeeld Pesse en Fluitenberg.

### **Kritische woonconsument**

De behoefte verschuift van vooral de 'traditionele gezinswoning' naar een diversiteit aan woonvormen: grondgebonden en gestapeld voor senioren, stadswoningen, wonen in de dorpen, en wonen op het platteland in diverse vormen en prijzen. De kritische woonconsument kijkt naar woning én locatie en is alleen te binden of te trekken met wervende woonmilieus. Hier past geen of minder traditionele woningbouw, maar wel particulier (en collectief) opdrachtgeverschap, stedelijke woonvormen en dorpse woonmilieus. De locatie moet kwaliteit bieden.

### **Blijvende vraag goedkoop wonen**

De vraag naar goedkope en kwalitatief goede woningen, zowel huur als koop, is blijvend. Het is van belang meer aandacht te schenken aan het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad. De in gang gezette herstructurering (huur) moet worden voortgezet.

Binnen het woonbeleid worden de volgende prijsklassen onderscheiden:

Prijsklassen huur / koop	Huur	Koop
Goedkoop	< € 362	< €170.000
Betaalbaar	€ 362 - € 518	€ 170.000 - € 245.000
Middelduur	€ 518 - € 653	€ 245.000 - € 325.000
Duur	> € 653	> € 325.000

**Figuur 24 Prijspeil 2011**

### **Energielasten**

Fossiele brandstoffen worden schaarser en duurder. De energieprijzen staan onder druk. Daarom is een kwaliteitsslag nodig in de huur- en koopsector wat energiebesparing betreft. Energiebesparing betekent naast betaalbare woonlasten ook milieuwinst.

### **Regiofunctie wonen**

Hoogeveen kiest voor beheerste groei. Daartoe is het nodig huidige bewoners te binden met aantrekkelijke woonmilieus, goede voorzieningen, diversiteit in aanbod en voor aanwas van buiten te zorgen. Hoogeveen wil aantrekkelijk zijn en de regiofunctie op het gebied van wonen waarmaken.

### 3.4 Beschrijving beleidskader gemeenten Meppel

#### Kader

De gemeente Meppel staat voor belangrijke woningmarktopgaven. Zij wil die goed oppakken, vanuit een heldere visie op de gewenste ontwikkeling van de gemeente. De huidige kaders die daarvoor gelden, zoals in het Woonplan 2005-2015, voldoen niet meer. Demografische en economische ontwikkelingen hebben invloed op het functioneren van de woningmarkt. Daarbij zorgt ook nieuwe regelgeving (Wmo, Staatssteun woningcorporaties, NHG-normering, Wro) voor andere verhoudingen op de woningmarkt en sturing vanuit de gemeentelijke overheid. Meppel is daarom bezig met het opstellen van een nieuwe woonvisie. Deze woonvisie biedt het kader voor de woningbouwprogrammering van de gemeente.

Meppel opereert in een bredere markt dan binnen de eigen gemeentegrenzen. De regionale afstemming zal niet alleen tot de regio Zuidwest Drenthe worden beperkt. Omdat de woonvisie gemeentegrensoverschrijdend is, wordt er gewerkt aan een woonvisie die past in regionaal verband.

De volgende thema 's komen so wie so in de woonvisie aan de orde:

- Tempo woningbouw (ambitie en planrealisme) en verhouding Nieuwveense Landen en Binnenstad
- Regionale taak van Meppel, afstemming relatie wonen en economie
- Sociale opgave
- Toe te voegen marktsegmenten en woonmilieus
- Leefbaarheid van wonen, diensten, voorzieningen en zorg in wijken
- Duurzaamheid

De planning is dat de nieuwe woonvisie van de gemeente Meppel eind 2012 door de gemeenteraad kan worden vastgesteld.



Figuur 25 Centrumontwikkeling Nijeveen.

### 3.5 Beschrijving beleidskader gemeenten Westerveld

#### Inleiding

Westerveld is een landelijke gemeente in de punt van Zuidwest Drenthe. Het grenst qua grondgebied voor een groot deel aan Steenwijkerland, West-en Ooststellingwerf en Midden-Drenthe. Het deel van Westerveld, dat grenst aan De Wolden, Hoogeveen en Meppel is vooral het buitengebied. Het aantal inwoners bij de start van de gemeente Westerveld op 1 januari 1998 (datum herindeling) bedroeg 18.497. Op 1 januari 2012 telde Westerveld 19.198 inwoners.

Net zoals De Wolden kent Westerveld diverse landschappen en brinkdorpen. De dragers zijn ook landbouw, recreatie en toerisme met daarnaast kleinschalige industrie en winkels in de dorpen. Er is sprake van een behoorlijk voorzieningenniveau. Naast vier grote kernen Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder kent Westerveld een groot aantal kleine kernen. De vier grote kernen zijn in de afgelopen jaren gestaag gegroeid qua woningbouw. Het laatste woningbouwproject in ontwikkeling is Kalterbroeken in Diever. In het buitengebied wordt in principe geen woningbouw toegestaan tenzij het gaat om bijv. ruimte voor ruimte of een saneringslocatie.

Er zijn vier zorgcentra: De Molenhof in Havelte, De Weijert in Dwingeloo en J.T. Seinenhof in Diever en De Menning in Frederiksoord. De meeste gebouwen zijn in bezit van wooncorporatie Actium en de zorg wordt verleend door of De Noorderboog of Stichting Zorgcentrum Zuidwest Drenthe. Deze zorgcentra hebben een diversiteit aan woon-zorgmogelijkheden. De Molenhof is aan een sterke kwaliteitsimpuls toe. In het nieuwe plan Vledder-Noord komt een verpleeghuismogelijkheid van De Noorderboog.



**Figuur 26 Dorpswonen gemeente Westerveld**

#### Beleidskader

Het huidige Woonplan II had een doorlooptijd tot 2010. Daarna volgde de 'concept Woonvisie gemeente Westerveld, Vitaliteit door kwaliteit' uit februari 2010 maar deze is niet verder uitgewerkt. Het college heeft ervoor gekozen een nieuwe Woonvisie op te stellen en dit onderdeel te laten

uitmaken van de in ontwikkeling zijnde Structuurvisie. In de Woonvisie wordt rekening gehouden met factoren zoals economische crisis, maatschappelijke en demografische ontwikkelingen (krimp, vergrijzing, ontgroening, een toenemende vraag naar kwaliteit en combinaties van wonen, werken en zorg). Deze ontwikkelingen maken het voor de gemeente noodzakelijk kritisch te kijken naar het woningbouwprogramma.

### Woonvisie

Op 8 mei 2012 heeft de raad de Woonvisie vastgesteld. De Woonvisie is samen met de nog vast te stellen Sociale Structuurvisie de basis voor de nog op te stellen Ruimtelijke Structuurvisie.

De totale plancapaciteit behelst circa 500 woningen (excl. de herstructureringslocaties), waarvan circa 300 harde capaciteit en circa 170 'tussen' en 'zachte' capaciteit. Harde capaciteit betekent dat er een geldend bestemmingsplan is waarvoor bij wijze van spreken direct een omgevingsvergunning voor de bouw ingediend kan worden maar als harde capaciteit wordt ook gerekend de nader uit te werken plannen (uitwerkingsplicht). De aantallen uit de uitwerkingsplannen zijn echter gebaseerd op planontwikkeling vóór de economische crisis. Waarschijnlijk overtreft de plancapaciteit de huidige vraag.

De ambitie van Westerveld is en blijft er voor zorgen dat iedereen prettig kan (blijven) wonen en leven in Westerveld. Westerveld kiest voor een netto toename van de woningvoorraad van 400 tot het jaar 2020 te faciliteren. De raad is van mening dat er vrijheid moet blijven bestaan voor verschillende initiatieven, en maakt daarom op voorhand geen keuze uit de beschikbare capaciteit. De nieuwe bevolkingsprognose van de provincie heeft aanleiding gegeven de aantallen bij te stellen.

In de Woonvisie is het volgende aangegeven. Bij woningbouw zal gestuurd worden op het bouwen van woningen voor kleine huishoudens, voor jong en oud. **Circa 100 (koop)woningen** worden voor **starters** gereserveerd. Daarnaast wil het college **100 woningen** reserveren voor **levensloopbestendige woningen** in het **goedkope en middeldure segment**. Deze woningen zijn bedoeld voor onder andere senioren met en zonder zorgvraag. Er worden **50 woningen** gereserveerd voor **levensloop bestendig wonen in het dure/ zeer dure segment**, om tegemoet te komen aan de groep senioren die op zoek zijn naar meer exclusieve woonmilieus. Verder worden er **circa 100 woningen** gereserveerd voor de **huursector**.

Hiervan wil het college 50 reserveren voor de sociale huursector, en 50 voor de vrije huursector. Tot slot worden er circa **50 woningen** gereserveerd voor **particuliere initiatieven**, waaronder bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap.

Voor de verdeling over de kernen stelt het college een praktische lijn voor. De mogelijke woningbouwlocaties worden nader onderzocht op kansrijkheid voor woningbouw voor de doelgroepen als ook de ruimtelijke analyse van de structuurvisie is gemaakt.

Het gemeenbestuur staat op het standpunt dat de regierol bij het college ligt. De visie op wonen en de structuurvisie zijn daarbij kaderstellend. Het college is voor het bereiken van de in deze visies beschreven beleidsdoelen echter sterk afhankelijk van andere partijen. Daarom is het overleg met ontwikkelende partijen waaronder woningcorporaties, zorgpartijen en particulieren met woningbouwinitiatieven open en transparant en gericht op het gezamenlijk bereiken van de beleidsdoelen.

### Regionale functie

Uit een eerste analyse van verhuisbewegingen van Westerveld naar de drie andere gemeenten, ziet Westerveld inwoners naar Meppel vertrekken. Dit zijn veelal jonge gezinnen maar ook ouderen, 65+. De trek naar de andere twee gemeente is minder. Westerveld heeft qua verhuizingen meer een beweging van en naar de andere buurgemeenten zoals Midden-Drenthe, Steenwijkerland en West-

en Oostsellingwerf. De motieven waarom mensen verhuizen zijn niet bekend maar naar verwachting is het aanbod in Westerveld op het moment dat mensen willen verhuizen niet geheel toereikend of bereikbaar. De wachtlijsten voor een huurwoning zijn lang en een koopwoning is vaak te duur aangezien het vaak gaat om 2-1 kap of vrijstaand in Westerveld. Er is nauwelijks doorstroom. In de toekomst zal meer vraaggestuurd gebouwd gaan worden in kleine stapjes. Er zal nauw gekeken worden naar mogelijkheden voor inbreiding. Starters moeten meer mogelijkheden krijgen. Ook als de starter transformeert naar een gezin zal er aanbod moeten zijn om zo weer plaats te kunnen maken voor de volgende generatie starters. Deze doelgroep wil Westerveld graag behouden. Het is bekend dat veel jongeren van het platteland hier graag willen blijven wonen of weer willen terugkeren na bijv. studie. Westerveld wil aantrekkelijk blijven voor deze groep die op het platteland willen wonen en bewust niet kiezen om in een stad als Meppel of Hoogeveen te gaan wonen.

Wij onderscheiden in principe vijf prijscategorieën in de koopsector:

0-160 (goedkoop)

160-200 (betaalbaar)

200-300 (middel)

300-500 (duur)

500 en meer (zeer duur)

## 4 Uitvoeringsprogramma

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen vanuit hoofdstuk 2 en de beleidskaders vanuit hoofdstuk 3 vertaald naar keuzes en actiepunten als volgende stap in het proces om te komen tot de Regionale Woonvisie waarin de afstemming van het regionale woningbouwprogramma tot 2020 is vastgelegd.

Daarnaast worden de uitkomsten c.q. analyses van de kwalitatieve beschrijvingen benoemd vanuit het gezichtspunt of er concurrentie aanwezig is tussen de verschillende gemeenten met het oog op het geplande programma en waar nodig vertaald naar keuzes of actiepunten.

### 4.2 Ontwikkelingen

Zowel de bevolking als het aantal huishoudens blijft de komende jaren groeien. De groei van de bevolking blijft wel achter bij die van de huishoudens. Dit wordt o.a. vooral veroorzaakt door de gezinsverdunding. Om aan de vraag van de huishoudensgroei te kunnen voldoen wordt een streefprogramma gehanteerd van ongeveer 3.700 woningen tot 2020 volgens de bevolkingsprognose XVIII van de provincie.

Binnen Zuidwest is een verscheidenheid aan planontwikkeling gereed of in voorbereiding. Niet elk woningbouwplan komt tot uitvoering. Plannen kunnen vertragen door externe factoren; bijvoorbeeld bodemvervuiling, problemen met verkrijgen van gronden, uitblijven van overeenstemming tussen partijen, economische ontwikkelingen e.d.. Het is daarom gewenst om een ruimer programma aan te houden van 130 % van het streefprogramma.

Ook zijn in de Woonvisies van de gemeenten binnen de regio ontwikkelingen geschetst die het noodzakelijk maken om een ruimer programma aan te houden. Om op de vraag vanuit de woningmarkt en demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing, te kunnen inspelen moeten woningbouwplannen worden ontwikkeld. Parallel hieraan wordt onderzocht in hoeverre bestaande plancapaciteit deze ontwikkelingen en vraag kunnen opvangen binnen de regio Zuidwest Drenthe. Ook de verzoeken tot omzetten van bestaande bedrijfsmatige bebouwing, zoals wonen boven winkels, in bebouwd c.q. stedelijk gebied genereert een extra vraag naar woningbouw.

**Keuze/actie:**

De bevolkingsprognose XVIII van de provincie Drenthe van maart 2012 is uitgangspunt voor de regionale afstemming en het opstellen van de Regionale Woonvisie.

### 4.3 Woonbeleid in regio Zuidwest Drenthe

Het woonbeleid van de vier verschillende gemeenten binnen de regio Zuidwest Drenthe is uitgangspunt voor de Regionale Woonvisie. Binnen de regio is dit beleid onlangs vastgesteld, dan wel in concept vergevorderd om tot besluitvorming te komen.

Binnen het woonbeleid in de regio wordt vooral ingestoken op de volgende onderdelen:

- Flexibele planvorming en gefaseerd uitvoeren;
- Van kwantiteit naar kwaliteit;
- Regierol gemeente op fasering en sturen op gewenst programma;
- Concentratie hoofdkernen en focus op de stad bij het voldoen aan de woonvraag;
- Aandacht voor kwaliteit van bestaande voorraad;
- Veranderende markt door economische crisis;
- In stand houden voorzieningen d.m.v. clusteren voorzieningen i.c.m. geconcentreerde woningbouw;
- Woonlastenbenadering;
- Inspelen op de gevolgen van de vergrijzing voor de woningvoorraad en zorg voor voldoende voorraad sociale woningbouw (zowel koop als huur).

#### **Keuze/actie:**

De binnen de regio Zuidwest Drenthe onlangs vastgestelde of in voorbereiding zijnde woonbeleid wordt als uitgangspunt gehanteerd voor het opstellen van de Regionale Woonvisie.

### 4.4 Uitkomsten c.q. analyse van de kwalitatieve beschrijving

#### 4.4.1 Analyse verhuisbewegingen

De analyse van de verhuisbewegingen binnen de regio Zuidwest geeft een divers beeld. Het blijkt dat de regio Zuidwest geen samenhangende woningmarkt heeft.

Op grond van de verhuisstromen blijkt dat er slechts in beperkte mate sprake is van concurrentie tussen Meppel en Hoogeveen.

De focus van Hoogeveen ligt op binnenstedelijk centrumwoonmilieus en van Meppel op uitbreidingslocaties met diverse woonmilieus. Liefhebbers van wonen in de stad zijn niet dezelfde als woningzoekenden die de voorkeur hebben voor een nieuwbouwwijk.

Binnen Zuidwest Drenthe is de relatie tussen Meppel/Hoogeveen en De Wolden de belangrijkste. Voor Meppel is dit vooral met De Wijk en voor Hoogeveen ligt er een belangrijke relatie met de kern Zuidwolde. Jongeren uit de dorpen trekken naar de stad vanwege de streekfunctie met voorzieningen en vanwege de beschikbare huur- en betaalbare koopwoningen en andersom trekken gezinnen met kinderen die kiezen voor het ruime groene woonmilieu naar de dorpen in de gemeente De Wolden.

De verhuisstromen buiten de regio zijn omvangrijker dan de verhuisbewegingen binnen de regio. Dit komt tot uiting in de bewegingen tussen Meppel en Zwolle en Steenwijkerland. Ook voor Hoogeveen zijn verhuisbewegingen buiten de regio zichtbaar naar Coevorden, Midden-Drenthe, Hardenberg en Emmen.

Voor Westerveld is de relatie met Meppel belangrijk. Maar er vinden jaarlijks meer verhuisbewegingen plaats tussen de gemeente Westerveld en Steenwijkerland. Daarnaast is er ook een belangrijke beweging zichtbaar tussen Westerveld en de gemeenten Midden-Drenthe, Ooststellingwerf en Weststellingwerf. Alle gemeenten, maar in mindere mate in Meppel, uit de regio Zuidwest Drenthe vertrekken jongeren die gaan studeren naar bijvoorbeeld Groningen. Vervolgens bieden de gemeenten De Wolden , Westerveld en Meppel een aantrekkelijk woonmilieu voor inwoners uit bijvoorbeeld de Randstad. Voor Hoogeveen is deze relatie minder aanwezig.

#### **4.4.2 Analyse van concurrerende woonmilieus in geplande capaciteit**

Uit de kwalitatieve inventarisatie van de plancapaciteit (zie bijlage 1) en de analyse van de verhuisbewegingen blijkt dat er geen onoverkomelijke knelpunten in de vorm van concurrerende woonmilieus binnen de regio zijn.

Van de harde plancapaciteit staat ongeveer 4% netto toevoeging in de sociale huur gepland. Het betreft zowel nieuwbouw als herstructurering van de bestaande voorraad. Elke gemeente neemt hiervan een klein deel voor haar rekening. In de plancapaciteit van woningbouw die in voorbereiding is (de tussenfase) staat 30% gepland om als sociale huur te worden gerealiseerd. Echter 85% hiervan staat gepland in Hoogeveen en Meppel.

Binnen de harde plancapaciteit zijn de te realiseren grondgebonden woningen naar type evenredig verdeeld binnen de regio. Meppel en Hoogeveen bouwen echter 85% van de rijen woningen, iets meer dan de helft van de 2<sup>1</sup> kapwoningen en bijna 70% van de vrijstaande. De geplande plancapaciteit in De Wolden en Westerveld zit deels in het middeldure segment, in de vorm van 2<sup>1</sup> kapwoningen en vrijstaande woningen.

Uit woningbouwplannen in de tussenfase valt nog op dat in Hoogeveen en Meppel ongeveer 650 appartementen staan gepland. Dit is ongeveer 90% van de toevoeging in dit segment.

Bij de grondgebonden woningen is de geplande toename (tussenfase) van rijenwoningen het grootst, bijna 40%. Deze toename is redelijk verdeeld over de gehele regio.

De beleidsuitgangspunten kunnen afwijken van harde bestemmingsplan capaciteit of planvorming die in voorbereiding is. Het gevolg kan zijn dat plan capaciteit herontwikkeld moet worden om aan de vraag vanuit de woningmarkt en de demografische ontwikkelingen te kunnen voldoen. Belangrijk is om tot gefaseerde woningbouw te kunnen komen en de plan capaciteit ook zodanig te ontwikkelen.

#### **Keuze/actie:**

Binnen de bestaande plan capaciteit wordt per gemeente in de regio gekeken of de demografische ontwikkelingen en vraag vanuit de woningmarkt kan worden bediend en welke nieuwe planontwikkeling daarvoor is gewenst.

De uitkomsten van het uitvoeringsprogramma vanuit het woonbeleid per gemeente worden op regionaal niveau afgestemd, binnen de kaders van regionale samenwerking zoals in dit document is vastgelegd.

De afstemmingsafspraken worden in regionaal verband vastgelegd als woningbouwopgave tot 2020, naar locatie, huur/koop verhouding, typologie en huur-/prijsklasse.



#### 4.5 Woningbouwverdeling per gemeente

De provincie Drenthe heeft in de Omgevingsvisie 2011 de bevolkingsprognose XVII van augustus 2009 vertaald naar een woningbouwprogramma voor Zuidwest Drenthe van 5.100 woningen. Dit programma is uitgewerkt in een handreiking van de provincie en vertaalt naar elke individuele gemeente (zie tabel 7).

In maart 2012 is de bevolkingsprognose XVIII vastgesteld door de provincie. Deze prognose geeft andere uitkomsten in het kader van de bevolking- en huishoudenontwikkeling. De huishoudenontwikkeling laat een afnemende groei zien.

De provincie Drenthe heeft een voorstel gedaan die de woningbouwruimte aangeeft voor de regio Zuidwest voor de periode van 2010 – 2020 van 3.710 woningen. In het kader van deze woonvisie zet Zuidwest Drenthe het voorstel van de provincie om naar een verdeling per gemeente.

Op basis van de volgende uitgangspunten is tot onderstaande verdeling gekomen van de bevolkingsprognose XVIII:

- In de Omgevingsvisie is leidend dat het stedelijk gebied 2/3 van de opgave kan realiseren en de plattelands gemeenten/kernen 1/3 van deze opgave.
- De verdeling van de woningbouwruimte die in de handreiking 2009 is opgenomen en gebaseerd is op de huishoudensprognose XVII van 2009.

Gemeenten Zuidwest Drenthe	Bevolkingsprognose XVIII		Totaal	Bevolkingsprognose XVII (verdeling volgens handreiking provincie)		Totaal	Beleid gemeenten op basis van (concept) woonvisies
	Stedelijk	Dorpen		Stedelijk	Dorpen		
De Wolden		473	473		650	650	525
Hoogeveen	1.091	291	1.382	1.500	400	1.900	1.650
Meppel	1.382	73	1.455	1.900	100	2.000	1.460
Westerveld		400	400		550	550	400 *
<b>Totaal</b>	<b>2.473</b>	<b>1.237</b>	<b>3.710</b>	<b>3.400</b>	<b>1.700</b>	<b>5.100</b>	<b>4.035</b>

**Tabel 7 Woningbouw tot 2020**

\*Over de periode 2012 – 2020

Op grond van de inventarisatie die is opgenomen in hoofdstuk 2 ontstaat er regionaal geen overschrijding met harde plancapaciteit van het streefprogramma van ongeveer 3.700 woningen tot 2020. Er is nog ruimte beschikbaar om tot nieuwe planontwikkeling te komen.

Binnen de regio wordt de planontwikkeling verder afgestemd en zal monitoring plaatsvinden. Ook de daadwerkelijke jaarlijkse productie binnen de regio wordt in de monitoring opgenomen.

**Keuze/actie:**

Opzetten van een regionaal monitoringssysteem waarin wordt opgenomen:

- De locatie;
- Huur/koop verhouding;
- Typologie;
- Huur-/prijsklasse;

van geplande woningbouwplannen.

Opzetten van een regionaal monitoringssysteem waarin wordt opgenomen:

- De locatie;
- Huur/koop verhouding;
- Typologie;
- Huur-/prijsklasse;

van gerealiseerde woningen.



## Bijlage 1

### Inventarisatie plancapaciteit

#### De Wolden

##### Harde plannen

##### *Hoofdkernen*

Te beginnen met de harde plannen van de vijf hoofdkernen en een aantal kleine kernen:

##### De Wijk

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
5	gestapeld	Appartement zonder lift	Huur	vrije sector
4	grondgebonden	Kavel vrijstaand	Koop	duur
50	Grondgebonden	Diversen	Koop en huur	

De Wijk heeft drie harde plannen. Het eerste plan betreft een project van een particuliere initiatiefnemer voor de realisatie van vijf appartementen zonder lift in de vrije huursector. Het tweede plan is gelegen naast de inmiddels opgerichte Brede School aan de Postweg. Vier bouwkvavels voor vrijstaande woningen in het dure segment. Voor beiden geldt dat er op dit moment geen aanbod is.

##### Koekange

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
3	grondgebonden	Rijwoning	Koop	Goedkoop
4	grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
4	grondgebonden	2 <sup>1</sup> woning	Koop	(Middel)duur
2	grondgebonden	vrijstaand	koop	(Zeer)duur

Voor de kern Koekange is een bestemmingsplan ontwikkeld voor de realisatie van 13 woningen. Een landschappelijk bouwen project net buiten de kern. Een volledig koopproject in aanbouw, bestaande uit diverse typologieën woningen, waaronder drie rijwoningen in het goedkope- en vier in het betaalbare segment. Daarnaast vier 2<sup>1</sup> kap woningen in het middeldure en dure segment en twee vrijstaande woningen waarvan één in het dure en één in het zeer dure segment. Dit project is vooral gericht op starters, (jonge) gezinnen en exclusiviteit in woongenot.

##### Ruinen

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
6	Gestapeld	Appartement zonder lift	koop	Goedkoop
4	Gestapeld	Appartement zonder lift	koop	Betaalbaar
8	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
4	Grondgebonden	2 <sup>1</sup> woning	Koop	Middelduur
12	Grondgebonden	2 <sup>1</sup> woning	koop	Duur
10	Grondgebonden	Kavels vrijstaand	Koop	Duur
54	Grondgebonden			

In en rondom Ruinen worden 98 woningen gerealiseerd. Drie woningbouwprojecten waarbij ontwikkelaars grotendeels het grondeigendom hebben. Het project op de locatie van het voormalig Groene Kruis gebouw is in aanbouw en bestaat uit 10 koopappartementen, waarvan zes in het goedkope en vier in het betaalbare segment. Het andere project genaamd: 'Oldenhove/Bos' bestaat uit een uitleglocatie (34 woningen) met rij-, 2<sup>1</sup> kap- en vrijstaande woningen. Hiervan zitten er acht rijwoningen in het betaalbare segment, vier 2<sup>1</sup> kap in het middeldure segment en 12 2<sup>1</sup> kap en 10 kavels voor vrijstaande woningen in het dure segment. De 1<sup>e</sup> fase van dit plan wordt inmiddels uitgegeven (23). Dit plan is geënt op starters, (jonge) gezinnen en medioren. Voor de Ruinen-Zuid 3 geldt dat er alleen de bestemming woondoeleinden is toegekend voor het gebied en rekening is gehouden met een plancapaciteit van 54 woningen. De gemeente is voor een klein deel eigenaar van de grond.

### **Zuidwolde**

<b>Aantal</b>	<b>Woningsoort</b>	<b>Type</b>	<b>Huur-koop</b>	<b>prijsklasse</b>
25	Gestapeld	Appartement + lift	Huur	
25	Gestapeld	Appartement + lift	Huur	
12	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	
8	Gestapeld	Appartement met lift	Koop	Betaalbaar
6	Grondgebonden	Rijwoning	Koop(garant)	goedkoop
14	Grondgebonden	2 <sup>1</sup> kap	Koop	Middelduur
3	Gestapeld	Appartement + lift	Koop	(Zeer) duur
15	gestapeld	Appartement + lift	Koop	Duur
24	Gestapeld	Appartement + lift	koop	Betaalbaar/middelduur
5	Gestapeld	Appartementen zonder lift	Koop	(Middel)duur
10	Grondgebonden	rijwoning	koop	Middelduur

In Zuidwolde zijn een aantal projecten in ontwikkeling en al uitgevoerd. Het betreft onder andere een groot herstructureringsproject van woningcorporatie Actium waarin 90 woningen worden gerealiseerd. Het programma bestaat uit een zorgcomplex (25 appartementen Promenscare), gestapelde huur (23 sociale en twee vrije sector huur) en acht koopappartementen, 12 grondgebonden sociale huurwoningen, zes koopgarant (goedkoop) en 14 2<sup>1</sup> kapwoningen in het middeldure segment.

Daarnaast een drietal projecten voor de realisatie van in totaal 47 koopappartementen in het centrum van Zuidwolde, voornamelijk in het dure segment voor medioren en senioren. Tevens wordt het bestemmingsplan Middelveen IV ook afgerond met de bouw van 10 rijwoningen in het middeldure segment.

### **Alteveer/Kerkenveld**

<b>Aantal</b>	<b>Woningsoort</b>	<b>Type</b>	<b>Huur-koop</b>	<b>prijsklasse</b>
3	Grondgebonden	Vrijstaand	koop	(Middel)duur
2	Grondgebonden	2 <sup>1</sup> kap	Koop	Middelduur
6	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	

6	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Goedkoop
16	Grondgebonden	2 <sup>1</sup> kap	Koop	(Middel)duur
14	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

Voor de kernen Alteveer/Kerkenveld is het bestemmingsplan Kerkenveld-Noord ontwikkeld voor 42 grondgebonden woningen. Het plan bestaat uit 12 rijwoningen (vier rijen van drie) waarvan zes voor de sociale huur en zes sociale koop. En 16 kavels voor (middel)dure 2<sup>1</sup> kap- en 14 vrijstaande woningen. De eerste fase wordt uitgegeven, 13 woningen in totaal.

Tevens heeft de gemeente medewerking verleend aan een particulier initiatief voor de bouw van drie (middel)dure vrijstaande woningen en een 2/1 kapwoning in het middeldure segment.

**Kleine kernen**  
**Harde plancapaciteit**

**Ansen**

<b>Aantal</b>	<b>Woningsoort</b>	<b>Type</b>	<b>Huur-koop</b>	<b>prijsklasse</b>
6	Grondgebonden	rijwoning	huur	sociaal

In de kern van Ansen is een landschappelijk bouwen project bestaande uit zes grondgebonden sociale eengezinshuurwoningen door corporatie Actium ontwikkeld.

**Echten**

<b>Aantal</b>	<b>Woningsoort</b>	<b>Type</b>	<b>Huur-koop</b>	<b>prijsklasse</b>
10	Grondgebonden	rijwoning	huur	sociaal

In de kern van Echten worden door Woonconcept 10 grondgebonden rijwoningen ontwikkeld. Sociale huurwoningen voor één- of meerpersoonshuishoudens voor jongeren t/m 23 jaar.

**Fort**

<b>Aantal</b>	<b>Woningsoort</b>	<b>Type</b>	<b>Huur-koop</b>	<b>prijsklasse</b>
4	Grondgebonden	2 <sup>1</sup> kap	koop	Middelduur
4	Grondgebonden	vrijstaand	koop	Duur

In 2007 is door de gemeente een plan ontwikkeld voor de realisatie van acht woningen, middels de uitgifte van kavels. Het plan bestaat uit kavels voor de realisatie van vier (middel)dure 2<sup>1</sup> kap en vier vrijstaande woningen.

**Koekangerveld**

<b>Aantal</b>	<b>Woningsoort</b>	<b>Type</b>	<b>Huur-koop</b>	<b>prijsklasse</b>
3	Grondgebonden	Half vrijstaand	koop	middelduur

In de kern Koekangerveld wordt de voormalige school omgebouwd tot drie middeldure geschakelde woningen.

**Oosteinde**

<b>Aantal</b>	<b>Woningsoort</b>	<b>Type</b>	<b>Huur-koop</b>	<b>prijsklasse</b>
4	Grondgebonden	2 <sup>1</sup> kap	Koop	Middelduur
6	grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

Aan de rand van de kern Oosteinde worden sinds 2008 tien bouw kavels uitgegeven voor de realisatie van zes vrijstaande woningen en vier 2<sup>1</sup> kapwoningen. De eerste fase, bestaande uit drie bouw kavels voor een vrijstaande woning en twee bouw kavels voor een 2<sup>1</sup> kapwoningen, worden nu uitgegeven.

### Veeningen

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
4	Grondgebonden	2 <sup>1</sup> kap	Koop	Middelduur
4	grondgebonden	Vrijstaand	Koop	duur

In de kern Veeningen worden sinds 2008 kavels uitgegeven voor de realisatie van vier 2<sup>1</sup> kap- en vier vrijstaande woningen in het middeldure en dure segment. De eerste fase wordt nu uitgegeven. Deze fase bestaat uit twee bouwkvelds voor een vrijstaande woning en twee bouwkvelds voor een 2/1 kapwoning.

### **Hoofdkernen**

#### *Tussenfase*

### De Wijk

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
6	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Goedkoop
6	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
26	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	
16	Gestapeld	Appartement	Huur	
10	Gestapeld	Appartement	Koop en/of huur	
10	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Middelduur
2	Grondgebonden	vrijstaand	Koop	Middelduur/duur

Er zijn een aantal nieuwbouwplannen in ontwikkeling in en nabij het centrum van ongeveer 76 woningen. Een van de plannen betreft een herstructureringsproject van woningcorporatie Actium waarbij 47 huurwoningen worden gesloopt en 54 woningen worden teruggebouwd. Het programma bestaat uit zes koopgarant-(goedkoop) en zes eengezinswoningen (betaalbaar) voor starters en (jonge)gezinnen, 26 sociale eengezins huurwoningen en 16 huurappartementen voor senioren. In de nabijheid van de herstructurering vindt er nog een centrumontwikkeling plaats waarbij ook rekening wordt gehouden met een twintigtal woningen in het middeldure segment. Op basis van een eerste inventarisatie wordt uitgegaan van tien grondgebonden eengezins- en/of seniorenwoningen in de koop en tien appartementen voor zorg/senioren in de koop en/of huur.

Ook is er een inbreidingsplan in voorbereiding op een voormalig peuterspeelzaallocatie aan Luchtenstein. Twee bouwkvelds voor een vrijstaande woning (in het dure segment).

### Ruinen

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
17	Gestapeld	Appartement	Koop	Middelduur
7	Gestapeld	maisonnettes	Koop	Betaalbaar
10	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Middelduur

In Ruinen bevindt zich één woningbouwproject die in de tussenfase zit. Het gaat om het centrumplan Ruinen. Het plan bestaat uit 34 woningen waaronder 17 middeldure appartementen voor medioren en senioren, 7 betaalbare maisonnettes voor starters en 10 middeldure grondgebonden woningen voor zowel starters als medioren en senioren.



### Ruinerwold

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
10	Grondgebonden	Rijwoning	Huur-koop	Goedkoop/betaalbaar
16	Grondgebonden	2^1 kap	Koop	(Middel)duur
9	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

Aan de rand van Ruinerwold heeft de gemeente nog één woningbouwlocatie liggen, project: Vondersland. Het plangebied is in eigendom van zowel de gemeente als een projectontwikkelaar. Het project bestaat uit 35 grondgebonden woningen. Ongeveer een kwart van het programma bestaat uit rijwoningen voor huur en koop. Daarnaast biedt het plan ruimte aan (middel)dure kavels voor zestien 2/1 kap- en negen vrijstaande woningen.

### **Kleine kernen**

#### *Tussenfase*

### Ansen

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
8	Grondgebonden	rijwoning	Koop	middelduur
4	grondgebonden	Vrijstaand	koop	Duur/zeer duur

Binnen de bebouwde kom van Ansen, aan de rand van het dorp ligt een plan om acht middeldure rijwoningen te realiseren middels het landschappelijk bouwen concept. Daarnaast wordt in het landelijk gebied, net buiten de dorpskern een 'Ansens erf' ontwikkeld, bestaande uit vier grote vrijstaande woningen in een (zeer) duur segment.

### Drogtersopslagen

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
10	Grondgebonden		koop	

Er is een flexibel bestemmingsplan in procedure om 10 woningen te kunnen realiseren in de kern Drogteropslagen. Er worden vooraf geen doelgroepen bepaald of een verkaveling vastgelegd. Op het gebied komt alleen een woonbestemming te liggen. Er zal ingespeeld worden op de vraag vanuit het dorp.

### Koekangerveld

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
3	Grondgebonden	rijwoning	koop	Goedkoop
2	Grondgebonden	2^1 kap	Koop	Middelduur
1	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

Er is een flexibel bestemmingsplan in voorbereiding om aan de rand van Koekangerveld een zestal woningen te realiseren. De intentie ligt er een rij van drie woningen, één 2/1 kap- en een vrijstaande woning te realiseren. Daarmee wordt getracht meerdere doelgroepen te bedienen.

### Veeningen

Er is door een ontwikkelaar voor een herontwikkelingslocatie een bestemmingsplan in voorbereiding voor de realisatie van 14 grondgebonden woningen. Op dit moment wordt het programma nader uitgewerkt.

## WWZ

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
25	Gestapeld	appartement	huur	
24	Grondgebonden	wooneenheden	huur	

Er zijn een tweetal zorginitiatieven in de kernen Zuidwolde en Ansen. In Zuidwolde wordt in de herstructurering Koninginnehof een appartementencomplex gerealiseerd voor Promenscare, 25 zorgappartementen in totaal. Daarnaast is de gemeente samen met een particuliere initiatiefneemster bezig om in Ansen 24 zorgeenheden te realiseren voor dementerenden.

### **Conclusie**

De Wolden heeft de afgelopen jaren veel plannen ontwikkeld welke voornamelijk te herleiden zijn naar het strategisch woningbouwprogramma. Er zijn veel plannen ontwikkeld vanaf 2008, een gedeelte daarvan is al in uitvoering of wordt uitgegeven.

Ook zijn er in deze periode overeenkomsten gesloten met ontwikkelaars, waarvan de projecten nu in uitvoering komen.

De harde plancapaciteit vanaf 1 januari 2011 bedraagt 405, de plancapaciteit in de tussenfase bedraagt 186 (in de zachte fase 218). De ambitie in het woonplan bedraagt 525. Het restant op basis van de nieuwe Bevolkingsprognose biedt De Wolden 447. Daarbij is er sprake van negatief verschil van 78 contingenten.

De vertaling van het strategisch woningbouwprogramma vinden we ook terug in de migratiecijfers. In 2000-2008 was er sprake van een negatief migratiesaldo. Vanaf 2008 is een positief migratiesaldo waarneembaar. De Wolden is vooral in trek bij mensen uit de Randstad. Het positieve migratiesaldo vanaf 2008 is dan ook te verklaren.

## Hoogeveen

### Beschrijvend deel kwalitatieve woningmarkt gemeente Hoogeveen

#### Kern Hoogeveen

In beperkte mate is harde plancapaciteit aanwezig in bestemmingsplannen binnen de gemeente. Voor de kern Hoogeveen gaat om 459 woningen en voor de tien dorpen gaat het om 115 woningen, waar plancapaciteit aanwezig is. In totaal dus 574 woningen die aan de voorraad kunnen worden toegevoegd.

#### **Algemeen**

De diverse binnenstedelijke locaties zijn gelegen in de zgn. Verruimde Ruit. De Verruimde Ruit bestaat uit het centrum en het gebied daar direct rondom. Zie centraal gebied in figuur 1, "Verruimde Ruit".

De indeling van de kern Hoogeveen is opgenomen in de Woonvisie 2011 – 2020. De bestaande overige wijken zijn ingedeeld naar:

Hoogeveen Verruimde Ruit

Hoogeveen Zuid

Hoogeveen Oost

Hoogeveen West.

De wijk Erflanden, als onderdeel van Hoogeveen West, is de uitleglocatie van Hoogeveen.

Woningbouw in de gebieden Zuid en Oost komt tot stand door middel van transformatie en verdichting.

#### **Capaciteit harde fase**

De kern Hoogeveen kent een harde plancapaciteit (per 1 januari 2011) van 459 woningen, waarvan 119 op diverse binnenstedelijke locaties en 340 op diverse locaties in de bestaande wijken.

#### **Binnenstedelijk/Verruimde Ruit**

De harde plancapaciteit bestaat hoofdzakelijk uit koopwoningen. Een klein deel is in de huur gepland, in totaal 26 woningen. Deze 26 woningen worden gestapeld uitgevoerd in de huurklasse betaalbaar. Van de overige 93 koopwoningen worden 15 grondgebonden gerealiseerd, vooral in de prijsklasse betaalbaar en worden uitgevoerd als rijwoningen. Het overgrote deel bestaat uit 78 koopappartementen die zowel in de betaalbare als de dure prijsklasse vallen. Meer dan de helft van dit type woning bevindt zich in één bouwplan (48 woningen).

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
21	Gestapeld	Appartement + lift	Huur	Betaalbaar
1	Gestapeld	Appartement - lift	Koop	Goedkoop
47	Gestapeld	Appartement + lift	Koop	Betaalbaar
30	Gestapeld	Appartement + lift	Koop	Duur
12	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
3	Grondgebonden	vrijstaand	Koop	Duur

#### **Uitleg/overige wijken**

In de uitleg locatie Erflanden is ruimte voor de realisatie van 238 woningen. Het volledige programma betreft grondgebonden koopwoningen. In alle vier de prijsklassen worden woningen gerealiseerd. Het overgrote deel daarvan wordt in het dure segment gebouwd. In verschijningsvorm gaat het hoofdzakelijke om rijen en vrijstaande woningen. Een kleiner deel wordt als 2 kapper toegevoegd.

In de overige wijken van de kern Hoogeveen gaat het voornamelijk om woningbouw voor ouderen. Een deel daarvan is intramuraal. De reguliere woningen worden in de appartementen sfeer gerealiseerd als huurklasse betaalbaar. Het gaat in totaal om 68 (38 woningen in Hoogeveen Oost en 30 woningen in Hoogeveen West) woningen. De realisatie van de appartementen voor de doelgroep senioren is niet volledig toevoeging. Het gaat om nieuwbouw (vervanging) voor een bestaand verzorgingshuis op verschillende locaties in de kern Hoogeveen. Een deel daarvan is planologisch geregeld, en maakt dus onderdeel uit van de harde plancapaciteit. Een groter deel van deze transformatieslag maakt onderdeel uit van de tussenfase. Het bestaand complex met 139 kamers en met 56 aanleunwoningen wordt waarschijnlijk op termijn gesloopt. De overige 34 woningen worden gerealiseerd op locaties in Hoogeveen Oost d.m.v. transformatie en herontwikkeling. Het betreft betaalbare woningen in een rij en dure vrijstaande woningen.

Om deze plannen mogelijk te maken is het noodzakelijk, naast de genoemde 56 aanleunwoningen, om nog 62 woningen te slopen. De totale voorraad te slopen woningen, zijn appartementen zonder een liftinstallatie. Het gaat dus om een kwaliteitsslag in de woningvoorraad.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
68	Gestapeld	Appartement + lift	Huur	Betaalbaar
57	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
56	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
42	Grondgebonden	2 <sup>^</sup> 1kap	Koop	Middelduur
117	Grondgebonden	vrijstaand	Koop	Duur

### **Dorpen**

Binnen de gemeente Hoogeveen wordt beleidsmatig rekening gehouden met tien dorpen. Deze tien dorpen worden verdeeld over 3 gebieden.

De Zanddorpen met:

Pesse, Fluitenberg en Stuifzand

De Kanaaldorpen met:

Noordscheschut, Tiendeveen en Nieuweroord

De Velddorpen met:

Hollandscheveld, Elim, Nieuwlande en Zuideropgaande/Nieuw Moscou

Het eerst genoemde dorp uit de 3 verschillende gebieden (zoals in figuur 2 is weergegeven) wordt gezien als het kerndorp. In deze dorpen zijn de meeste voorzieningen aanwezig en deze 3 dorpen hebben van daaruit een ondersteunende functie voor de andere dorpen in de verschillende gebieden.

De verwachting is dat alle dorpen binnen de gemeente Hoogeveen niet evenveel groeipotentie hebben. Dit is geen reden om minder ruimte te bieden, maar wel reden om de invulling zo flexibel mogelijk te houden.

De groei van deze 3 kerndorpen richt zich niet alleen op eigen aanwas van het dorp, maar ook op de instroom vanuit de gemeente Hoogeveen maar ook van daarbuiten. Voor de kern Hoogeveen is gekozen voor inbreiding in de bestaande kern. De woonwens voor een ruim en groen woonmilieu kan niet altijd geboden worden in deze kern. De vraag naar dit woonmilieu wordt aangeboden in de uitbreidingsmogelijkheid van Pesse.

In 5 dorpen is harde plancapaciteit aanwezig.

Elim kent nog een redelijke uitleglocatie. Hier kunnen nog 25 grondgebonden woningen worden gerealiseerd, in zowel de betaalbare als dure prijsklasse. De overige 19 woningen worden in het dorp gerealiseerd. 5 koopappartementen worden daarvan op een herontwikkellocatie gebouwd (op een supermarkt in het dorp). De overige 14 woningen zijn huurwoningen, 4 als appartement en 10 nultredenwoningen. Deze woningen worden naast het huidige Wo(Zo)Co gerealiseerd.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
4	Gestapeld	Appartement - lift	Huur	Betaalbaar
10	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	Betaalbaar
5	Gestapeld	Appartement - lift	Koop	Betaalbaar
5	Grondgebonden	rijwoning	Koop	Betaalbaar
8	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar
12	Grondgebonden	vrijstaand	Koop	Duur /Middelduur

Hollandscheveld heeft deels een herontwikkel- als een uitleglocatie beschikbaar om woningbouw te realiseren. Op een locatie in het dorp waar een voormalige basisschool is gesloopt worden 12 nultreden betaalbare huurwoningen gerealiseerd. In de uitleglocatie bestaat de mogelijkheid om 8 goedkope koop woningen te realiseren. De overige 20 woningen zijn middeldure 2 kappers en dure vrijstaande woningen in een ruime groene zetting.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
12	Grondgebonden	rijwoning	Huur	Betaalbaar
8	Grondgebonden	rijwoning	Koop	Goedkoop
14	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Middelduur
6	Grondgebonden	vrijstaand	Koop	Duur

In het dorp Nieuweroord kunnen aan de rand van het dorp 8 koopwoningen worden toegevoegd in het betaalbare segment.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
8	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar

In Noordscheschut is nog een bouwcapaciteit aanwezig van 3 woningen in het laatste uitbreidingsplan.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
2	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar
1	Grondgebonden	vrijstaand	Koop	Duur

In Tiendeveen is onlangs een uitbreiding van het dorp mogelijk geworden. Voor 12 woningen, van de 25 woningen die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan, is de locatie bouwrijp gemaakt. Hier kan een rijtje van 4 woningen worden gerealiseerd als sociale koop. De overige 8 woningen kunnen op ruimere kavels worden gerealiseerd als 2 kappers en/of vrijstaand.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
4	Grondgebonden	rijwoning	Koop	Goedkoop
6	Grondgebonden	rijwoning	Koop	Betaalbaar
4	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar
6	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Middelduur
5	Grondgebonden	vrijstaand	Koop	Duur

### **Kern Hoogeveen**

#### **Capaciteit tussen fase**

De plannen die in de voorbereidende fase zitten zijn als volgt per gebied toe te delen. Per 1 januari 2011 zijn voor diverse binnenstedelijke locaties plannen met 416 woningen in de voorbereiding. Voor diverse locaties in de bestaande wijken gaat het om plannen met 220 woningen. In de uitleglocatie Erflanden is geen plancapaciteit meer in voorbereiding. De plancapaciteit die daar aanwezig is, zit allemaal in de fase met harde capaciteit.

Op 1 december 2011 is de geactualiseerde Woonvisie 2011 – 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. De aanwezige capaciteit in de tussenfase moet in overeenstemming worden gebracht met de uitgangspunten van deze Woonvisie. Binnen deze fase en onzekerheden in de markt is ruimte aanwezig om hier op in te spelen.

#### **Binnenstedelijk/Verruimde Ruit**

Een grote voorraad van de plancapaciteit is in voorbereiding in de Verruimde Ruit. Het aandeel huur en koop is evenredig verdeeld. Ongeveer driekwart van de geplande reguliere huurwoningen, 155 woningen, worden gestapeld gerealiseerd. 86 van deze huurappartementen zijn in één complex gepland. Het gaat om een transformatieopgave en een kwaliteitsslag van huisvesting voor ouderen met beperkingen. In dit totaal plan wordt ook intramurale zorg gerealiseerd. Deze capaciteit maakt geen onderdeel uit van de 86 woningen. Ook de andere appartementen zijn in principe bestemd voor de doelgroep ouderen, deels verspreid over meerdere locaties.

De overige capaciteit van in totaal 54 grondgebonden huurwoningen is nu gepland in de betaalbare klasse in de vorm van rijenwoningen. Het gaat om verschillende locaties in het stadscentrum, als onderdeel van Hoogeveen Verruimde Ruit.

Bij de geplande koopwoningen gaat het voornamelijk om grondgebonden woningen. Deze 142 woningen staan gepland op diverse locaties, in verschillende prijsklassen en verschijningsvormen. De geplande koop appartementen staan voornamelijk op locaties die in handen zijn van meerdere eigenaren, waardoor een fasering in ontwikkeling denkbeeldig is.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
16	Gestapeld	Appartement + lift	Huur	Goedkoop
139	Gestapeld	Appartement - lift	Huur	Betaalbaar
54	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	Betaalbaar
18	Gestapeld	Appartement + lift	Koop	goedkoop
47	Gestapeld	Appartement + lift	Koop	Betaalbaar
34	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar

8	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Middelduur
12	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Duur
29	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Middelduur
40	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Duur
19	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

### **Uitleg/overige wijken**

In de tussenfase is er geen sprake van woningbouw in de uitleglocatie Erflanden. Zoals al aangegeven is de woningbouwcapaciteit in dit gebied harde capaciteit. De woningbouw in de overige wijken van de kern Hoogeveen betreft daarom transformatielocaties, waar de huidige functie van wonen of bijvoorbeeld aanwezige bedrijvigheid omgezet wordt naar een functie die een meerwaarde biedt ten opzichte van de huidige woningvoorraad. Dit uitgangspunt is vastgelegd in de Woonvisie 2011 – 2020.

In totaal wordt er gewerkt aan een capaciteit voor 220 woningen. 126 woningen daarvan staan gepland als huurwoningen. Deze productie staat voornamelijk gepland als appartement. Voor een groot deel ook in de dure huur, dus boven de aftoppingsgrens huurtoeslag. In het koopsegment staat één project gepland voor de realisatie van appartementen. Het gaat om 20 woningen. De overige 74 grondgebonden woningen staan gepland op diverse locaties en in meerdere prijsklassen. De woningen zijn als verschijningsvorm vooral gepland als rijwoningen.

Om de woningbouw mogelijk te maken is het niet noodzakelijk om veel woningbouw te slopen. De capaciteit in de tussenfase voor zowel stedelijk gebied als uitleglocaties kan gerealiseerd worden door het slopen van 23 huurappartementen. Dit is gestapelde woningbouw zonder een lift.

<b>Aantal</b>	<b>Woningsoort</b>	<b>Type</b>	<b>Huur-koop</b>	<b>prijsklasse</b>
40	Gestapeld	Appartement + lift	Huur	Betaalbaar
80	Gestapeld	Appartement - lift	Huur	Duur
6	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	Betaalbaar
20	Gestapeld	Appartement + lift	Koop	Middelduur
51	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
8	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Middelduur
8	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Middelduur
7	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

### **Dorpen**

Voor de dorpen Elim, Nieuweroord, Stuifzand en Tiendeveen is geen capaciteit opgenomen in deze fase. Met uitzondering van Stuifzand is in de dorpen harde capaciteit aanwezig om woningbouw te realiseren.

Voor het dorp Fluitenberg wordt in het kader van het project Woningbouw Dorpen gewerkt aan een plan om woningbouw mogelijk te maken in dit dorp. Het gaat in totaal om 60 woningen die worden toegevoegd. Om dit aantal te kunnen realiseren is het noodzakelijk 6 huurwoningen te slopen. Deze worden teruggebouwd in het nieuwe plan. Daarnaast gaat het om een gedifferentieerd product van goedkoop, betaalbaar, middelduur en dure woningenbouw. Deze woningen worden gerealiseerd als rijwoningen, 2 kappers en vrijstaande woningen.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
7	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	Betaalbaar
7	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Goedkoop
3	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
9	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Middelduur
9	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar
7	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Middelduur
18	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

Voor het dorp Hollandscheveld zijn diverse plannen in voorbereiding. Het gaat om 93 woningen in totaal. Een deel van deze voorraad zijn huurwoningen. Het gaat om een project van 22 appartementen in de betaalbare huurklasse.

Op een klein project na van 7 koop appartementen, staan er nog 64 woningen gepland. Het gaat om een divers product van zowel betaalbaar, middelduur als duur in verschillende verschijningsvormen.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
22	Gestapeld	Appartement + lift	Huur	Betaalbaar
7	Gestapeld	Appartement + lift	Koop	Betaalbaar
18	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
9	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar
20	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Middelduur
17	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

In het dorp Nieuwlande is de realisatie van een MFC in voorbereiding. De bestaande basisscholen worden ondergebracht in een nieuw complex in combinatie met het dorps huis.

Op de vrijkomende locaties in het dorp staat woningbouw gepland. Het gaat om ongeveer 20 woningen op deze locaties. De overige 10 woningen worden betrokken bij de ontwikkeling van het MFC.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
6	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	Betaalbaar
15	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
4	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Middelduur
2	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar
6	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

In het kader van het project Woningbouw Dorpen wordt ook in Noordscheschut gewerkt aan een uitbreidingsplan. Het betreft hier een plan van ongeveer 30 woningen. Hiervan kunnen er 4 woningen van in de huur worden gerealiseerd. De overige woningen staan gepland als betaalbare twee kappers en dure vrijstaande woningen.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
4	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	Betaalbaar
10	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar
18	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur



Ook voor het dorp Pesse wordt in het kader van het project Woningbouw Dorpen gewerkt aan de realisatie van woningbouw. Hier gaat het in totaal om 56 woningen. Ook hier bestaat de mogelijkheid om 4 woningen als huurwoningen te realiseren. Daarnaast staat een deel van de productie gepland als sociale koopwoning. Het gaat dan om 12 woningen in dit prijssegment als rijwoning. De overige 40 woningen staan in het middeldure en dure segment gepland.

Naast de plancapaciteit van 56 woningen wordt rekening gehouden met een uitbreiding van het plangebied met 26 woningen. Hiervoor wordt in het bestemmingsplan dat in voorbereiding is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het huidig agrarisch gebruik wordt eerst voortgezet, maar in het plangebied is rekening gehouden met een uitbreiding naar 83 woningen.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
4	Grondgebonden	Rijwoning	Huur	Betaalbaar
12	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Betaalbaar
26	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar
3	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Middelduur
11	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

Voor het dorp Stuifzand is nog geen capaciteit gepland in de tussenfase. Dit dorp is wel betrokken binnen het project Woningbouw Dorpen. De toekomstige woningbouw is nog niet concreet genoeg om aan te merken voor deze tussen fase.

Voor het dorp Zuideropgaande/Nieuw Moscou is woningbouw gepland van 22 woningen. Ook deze productie komt voort uit het project Woningbouw Dorpen. Het gaat volledige om grondgebonden voorraad in het koopsegment. De toekomstige woningbouw is nagenoeg gelijkelijk verdeeld over de klassen goedkoop, betaalbaar, middelduur en duur.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
6	Grondgebonden	Rijwoning	Koop	Goedkoop
4	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Betaalbaar
4	Grondgebonden	2^1kap	Koop	Middelduur
8	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

### **Landelijk Wonen**

Naast woningbouw in de kern Hoogeveen en de dorpen wordt woningbouw voorbereid in het landelijk gebied.

In deze tussenfase gaat het om twee projecten. In totaal gaat het om ongeveer 65 woningen, waarbij ingespeeld kan worden op vraag uit de markt naar ruim en groen wonen. Dit specifieke product kan niet in de kern Hoogeveen of de dorpen worden gerealiseerd.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
15	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
49	Grondgebonden	Vrijstaand	Koop	Duur

### **Opgave Wonen/Welzijn/Zorg**

Gekoppeld aan verschillende ontwikkelingen zijn er diverse plannen in voorbereiding inzake zorgprojecten. Met uitzondering van één project gaat het allemaal om zorgvoorzieningen voor ouderen.

Een kleiner deel daarvan is uitbreiding van de zorgplaatsen. Maar het gaat voornamelijk om een kwaliteitsslag in de zorgvoorzieningen waardoor vooral een slag wordt gemaakt in privacyvergroting voor de bewoners van de zorginstellingen. Grotere kamers om in te wonen en meer privacy door het realiseren van éénpersoonskamers met eigen voorzieningen. Het gaat dan om verplaatsing van de zorgeenheden.

Een deel van de projecten heeft betrekking op een decentralisatie naar verschillende wijken vanuit 1 groot verzorgingsgebouw. Hierdoor krijgt het woonzorggebouw ook een functie voor de verschillende wijken. Niet alleen vanuit de zorg maar ook vanuit het thema ontmoeten hebben de kleinere woonzorggebouwen een aanvullende functie voor de verschillende wijken. Naast de intramurale huisvesting worden er aanvullend woningen toegevoegd met de functie verzorgd wonen. Dit zijn zelfstandige woningen die opgenomen zijn in de bovenstaande kwalitatieve planbeschrijving. Het ene project betreft een begeleid wonen project waarvoor ongeveer 40 woningen worden gerealiseerd in Hoogeveen West.

De zorgvoorzieningen van ouderen betreft ongeveer een plancapaciteit van 370 eenheden. Ongeveer 235 eenheden zitten daarvan in de tussenfase. De overige 135 eenheden worden op dit moment gerealiseerd of maken onderdeel uit van een bestemmingsplanprocedure. De ontwikkelingen vinden plaats in de wijken West, Oost en Verruimde Ruit.

## Verhuisbewegingen 2005 - 2011

### Migratie tussen Hogeveen en andere gemeenten naar herkomst/bestemming

Onderstaande tabel geeft de migratie tussen Hogeveen en andere gemeenten in Nederland naar herkomst/bestemming over de 2005-2009 en afzonderlijk voor de jaren 2010 en 2011. In de totale zijn ook de buitenlandse migratiestromen opgenomen, maar niet afzonderlijk in beeld gebracht.

Vestiging en vertrek naar gemeente van herkomst t/bestemming							2010							
2005-9	vestiging		vertrek		totaal		saldo	vestiging	vertrek	Totaal		saldo		
Assen	241	3%	384	4%	625	4%	-143	71	5%	62	4%	133	4%	9
Coevorden	471	5%	478	6%	949	6%	-7	67	5%	85	5%	152	5%	-18
Emmen	414	5%	404	5%	818	5%	10	87	6%	86	5%	173	6%	1
Meppel	321	4%	386	4%	707	4%	-65	37	3%	45	3%	82	3%	-8
Aa en Hunze	46	1%	30	0%	76	0%	16	3	0%	17	1%	20	1%	-14
Borger-Odoorn	62	1%	45	1%	107	1%	17	8	1%	2	0%	10	0%	6
De Wolden	912	11%	784	9%	1696	10%	128	121	8%	135	9%	256	8%	-14
Noordenveld	58	1%	54	1%	112	1%	4	11	1%	9	1%	20	1%	2
Westerveld	174	2%	118	1%	292	2%	56	14	1%	30	2%	44	1%	-16
Tynaarlo	44	1%	48	1%	92	1%	-4	10	1%	14	1%	24	1%	-4
Midden-Drenthe	438	5%	430	5%	868	5%	8	83	6%	69	4%	152	5%	14
rest	5404	63%	5447	63%	10851	63%	-43	952	65%	1022	65%	1974	65%	-70
Totaal	8585		8608		17193		-23	1464		1576		3040		-112
	in		uit				saldo	in		uit				saldo
Zwolle	260	3,0%	327	3,8%			-67	61		56				5
Hardenberg	349	4,1%	319	3,7%			30	51		50				1
Steenwijkerland	130	1,5%	85	1,0%			45	18		26				-8
	saldo							saldo						
Friesland	23							-11						
Flevoland	57							1						
Gelderland	-7							-7						
Groningen	-96							-12						
Limburg	-5							2						
Noord Brabant	0							-10						
Noord Holland	34							-11						
Overijssel	3							-16						
Utrecht	-30							-6						
Zeeland	-6							3						
Zuid Holland	70							13						

Vestiging en vertrek naa	2011						
	vestiging		vertrek		Totaal		saldo
Assen	60	4%	66	4%	126	4%	-6
Coevorden	61	4%	69	4%	130	4%	-8
Emmen	97	6%	68	4%	165	5%	29
Meppel	46	3%	45	3%	91	3%	1
Aa en Hunze	15	1%	15	1%	30	1%	0
Borger-Odoorn	7	0%	6	0%	13	0%	1
De Wolden	110	7%	175	11%	285	9%	-65
Noordenveld	14	1%	19	1%	33	1%	-5
Westerveld	36	2%	18	1%	54	2%	18
Tynaarlo	8	1%	7	0%	15	0%	1
Midden-Drenthe	87	6%	88	5%	175	6%	-1
rest	978	64%	1064	65%	2042	65%	-86
Totaal	1519		1640		3159		-121
	in		uit		saldo		
Zwolle	40		49		-9		
Hardenberg	46		46		0		
Steenwijkerland	24		27		-3		
	saldo						
Friesland	19						
Flevoland	-4						
Gelderland	0						
Groningen	-43						
Limburg	-4						
Noord Brabant	-14						
Noord Holland	-4						
Overijssel	-11						
Utrecht	-10						
Zeeland	2						
Zuid Holland	-1						

Ongeveer een derde van de verhuisbewegingen vindt plaats met Drentse gemeenten. Daarvan is De Wolden de gemeente waarmee de grootste migratiestromen plaatsvinden. Opvallend is dat in de periode 2005-2009 er sprake is van een vestigingsoverschot, terwijl de laatste twee jaar dit in een tekort is veranderd: -65 in 2011, wat ruim de helft uitmaakt van het negatieve migratie saldo van Hoogeveen.

Naast de verhuisbewegingen met De Wolden is het verlies van inwoners aan de rest van Nederland opmerkelijk. Het negatieve saldo is in de periode van 2005 – 2009 nog beperkt, maar neemt in de jaren 2010 en 2011 sterk toe. Vooral in 2011 is het negatief saldo aanzienlijk. Meer dan tweederde van de verhuisbewegingen vinden plaats tussen gemeenten buiten Drenthe.

Ook het verlies aan Assen is in de periode 2005 – 2009 opvallend, al lijkt dit de laatste twee jaar behoorlijk ten goede te keren. Hetzelfde kan gezegd worden van Meppel. Westerveld laat een wisselend beeld zien: migratie overschotten en -tekorten.

Opvallend is het “verlies”aan Groningen (studenten?).

Binnen (Zuidwest) Drenthe is het duidelijkst een woningmarkt aanwezig tussen Hoogeveen en De Wolden. Naast De Wolden zijn in het kader van migratiestromen de gemeenten Coevorden, Emmen en Midden-Drenthe te onderscheiden met een belangrijk deel van de bewegingen. Afgezet tegen de woningmarkt binnen Zuidwest Drenthe, waarin vooral de relatie met De Wolden aanwezig is, zijn de drie genoemde gemeenten belangrijk in het kader van een regionale woningmarkt. De bewegingen met de gemeenten Meppel en zeker Westerveld zijn daaraan ondergeschikt. In dit verband kan ook aangegeven worden dat de migratiestromen met de gemeenten Hardenberg en Zwolle groter zijn dan met Meppel en Westerveld. In de periode 2011 vlakt dit wat af.

NB: het gaat hier om de verhuisbewegingen van alle natuurlijke personen. Dit wil niet zeggen dat het ook om volledige huishoudens gaat, die van invloed kunnen zijn op bewegingen op de woningmarkt.

## Migratie tussen Hoogeveen en andere gemeenten naar leeftijdsgroep en geslacht

Onderstaande tabel geeft externe migratie tussen Hoogeveen en andere gemeenten naar leeftijdsgroep en geslacht over de 2005-9 en afzonderlijk voor de jaren 2010 en 2011.

Gevestigde en vertrokken personen naar leeftijdsgroep en geslacht															
2005 -9	gevestigd					vertrokken					saldo				
	man		vrouw		totaal	man		vrouw		totaal	man	vrouw	totaal		
0 - 4	287	7%	272	6%	559	7%	250	6%	242	6%	492	6%	37	30	67
5 - 9	218	5%	219	5%	437	5%	237	5%	216	5%	453	5%	-19	3	-16
10 - 14	221	5%	201	5%	422	5%	180	4%	150	4%	330	4%	41	51	92
15 - 19	330	8%	407	10%	737	9%	467	10%	612	15%	1079	13%	-137	-205	-342
20 - 24	709	16%	944	22%	1653	19%	764	17%	877	21%	1641	19%	-55	67	12
25 - 29	594	14%	518	12%	1112	13%	583	13%	532	13%	1115	13%	11	-14	-3
30 - 34	446	10%	332	8%	778	9%	464	10%	324	8%	788	9%	-18	8	-10
35 - 39	377	9%	266	6%	643	7%	406	9%	259	6%	665	8%	-29	7	-22
40 - 44	311	7%	231	5%	542	6%	279	6%	170	4%	449	5%	32	61	93
45 - 49	228	5%	177	4%	405	5%	221	5%	155	4%	376	4%	7	22	29
50 - 54	158	4%	133	3%	291	3%	184	4%	146	4%	330	4%	-26	-13	-39
55 - 59	153	4%	128	3%	281	3%	134	3%	113	3%	247	3%	19	15	34
60 - 64	115	3%	116	3%	231	3%	96	2%	73	2%	169	2%	19	43	62
65 - 69	88	2%	81	2%	169	2%	52	1%	58	1%	110	1%	36	23	59
70 - 74	60	1%	55	1%	115	1%	45	1%	42	1%	87	1%	15	13	28
75 - 79	30	1%	39	1%	69	1%	35	1%	51	1%	86	1%	-5	-12	-17
80 - 84	16	0%	45	1%	61	1%	23	1%	65	2%	88	1%	-7	-20	-27
85 - 89	18	0%	29	1%	47	1%	21	0%	50	1%	71	1%	-3	-21	-24
90 - 94	5	0%	24	1%	29	0%	7	0%	21	1%	28	0%	-2	3	1
> 94	1	0%	3	0%	4	0%	1	0%	3	0%	4	0%	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>4365</b>		<b>4220</b>		<b>8586</b>		<b>4449</b>		<b>4159</b>		<b>8609</b>		<b>-84</b>	<b>61</b>	<b>-23</b>

2010	gevestigd					vertrokken					saldo				
	man		vrouw		totaal	man		vrouw		totaal	man	vrouw	totaal		
0 - 4	33	4%	31	4%	64	4%	29	4%	41	5,37%	70	4%	4	-10	-6
5 - 9	32	4%	29	4%	61	4%	24	3%	28	3,67%	52	3%	8	1	9
10 - 14	37	5%	31	4%	68	5%	36	4%	20	2,62%	56	4%	1	11	12
15 - 19	72	9%	85	12%	157	11%	91	11%	111	14,55%	202	13%	-19	-26	-45
20 - 24	134	17%	185	27%	319	22%	152	19%	186	24,38%	338	21%	-18	-1	-19
25 - 29	114	15%	107	15%	221	15%	126	15%	94	12,32%	220	14%	-12	13	1
30 - 34	81	11%	40	6%	121	8%	68	8%	51	6,68%	119	8%	13	-11	2
35 - 39	71	9%	26	4%	97	7%	64	8%	41	5,37%	105	7%	7	-15	-8
40 - 44	63	8%	38	5%	101	7%	60	7%	29	3,80%	89	6%	3	9	12
45 - 49	36	5%	33	5%	69	5%	39	5%	35	4,59%	74	5%	-3	-2	-5
50 - 54	38	5%	20	3%	58	4%	40	5%	30	3,93%	70	4%	-2	-10	-12
55 - 59	24	3%	17	2%	41	3%	21	3%	21	2,75%	42	3%	3	-4	-1
60 - 64	12	2%	12	2%	24	2%	22	3%	23	3,01%	45	3%	-10	-11	-21
65 - 69	8	1%	13	2%	21	1%	15	2%	9	1,18%	24	2%	-7	4	-3
70 - 74	6	1%	4	1%	10	1%	10	1%	8	1,05%	18	1%	-4	-4	-8
75 - 79	2	0%	7	1%	9	1%	1	0%	5	0,66%	6	0%	1	2	3
80 - 84	4	1%	9	1%	13	1%	8	1%	10	1,31%	18	1%	-4	-1	-5
85 - 89	2	0%	3	0%	5	0%	6	1%	11	1,44%	17	1%	-4	-8	-12
90 - 94	1	0%	4	1%	5	0%	1	0%	9	1,18%	10	1%	0	-5	-5
> 94	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1	0,13%	1	0%	0	-1	-1
<b>Totaal</b>	<b>770</b>		<b>694</b>		<b>1464</b>	<b>1</b>	<b>813</b>		<b>763</b>		<b>1576</b>		<b>-43</b>	<b>-69</b>	<b>-112</b>

	gevestigd			gevestigd			gevestigd			vertrokken			vertrokken			vertrokken			saldo	saldo	saldo
<b>2011</b>	man		vrouw		totaal		man		vrouw		totaal		man		vrouw		man	vrouw	totaal		
0 - 4	43	5%	36	5%	79	5%	46	5%	45	6%	91	6%	-3		-9					<b>-12</b>	
5 - 9	30	4%	20	3%	50	3%	26	3%	17	2%	43	3%	4		3					<b>7</b>	
10 - 14	42	5%	37	6%	79	5%	22	3%	37	5%	59	4%	20		0					<b>20</b>	
15 - 19	82	10%	67	10%	149	10%	107	12%	115	15%	222	14%	-25		-48					<b>-73</b>	
20 - 24	155	18%	179	27%	334	22%	164	19%	170	22%	334	20%	-9		9					<b>0</b>	
25 - 29	134	16%	89	13%	223	15%	124	14%	114	15%	238	15%	10		-25					<b>-15</b>	
30 - 34	88	10%	44	7%	132	9%	97	11%	53	7%	150	9%	-9		-9					<b>-18</b>	
35 - 39	62	7%	36	5%	98	6%	58	7%	31	4%	89	5%	4		5					<b>9</b>	
40 - 44	51	6%	30	4%	81	5%	62	7%	33	4%	95	6%	-11		-3					<b>-14</b>	
45 - 49	46	5%	28	4%	74	5%	48	5%	26	3%	74	5%	-2		2					<b>0</b>	
50 - 54	36	4%	26	4%	62	4%	36	4%	27	4%	63	4%	0		-1					<b>-1</b>	
55 - 59	21	2%	14	2%	35	2%	25	3%	22	3%	47	3%	-4		-8					<b>-12</b>	
60 - 64	22	3%	22	3%	44	3%	14	2%	26	3%	40	2%	8		-4					<b>4</b>	
65 - 69	14	2%	9	1%	23	2%	19	2%	9	1%	28	2%	-5		0					<b>-5</b>	
70 - 74	10	1%	13	2%	23	2%	7	1%	9	1%	16	1%	3		4					<b>7</b>	
75 - 79	5	1%	4	1%	9	1%	6	1%	10	1%	16	1%	-1		-6					<b>-7</b>	
80 - 84	2	0%	6	1%	8	1%	5	1%	11	1%	16	1%	-3		-5					<b>-8</b>	
85 - 89	4	0%	3	0%	7	0%	5	1%	7	1%	12	1%	-1		-4					<b>-5</b>	
90 - 94	3	0%	4	1%	7	0%	2	0%	4	1%	6	0%	1		0					<b>1</b>	
> 94	0	0%	2	0%	2	0%	0	0%	1	0%	1	0%	0		1					<b>1</b>	
<b>Totaal</b>	<b>850</b>		<b>669</b>		<b>1519</b>	<b>1</b>	<b>873</b>		<b>767</b>		<b>1640</b>		<b>-23</b>		<b>-98</b>					<b>-121</b>	

Opvallend is het grote aantal jonge mensen in de leeftijdsklasse 15-19 dat vertrekt (studenten aan Groningen?). Het gaat dan om aanmerkelijk meer vrouwen dan mannen. Ook is opvallend het verlies van ouderen boven de 75. Winst zit in de klasse 55-75 in de periode 2005-9, terwijl dit effect in de laatste twee jaar weer is verdwenen. In de laatste twee jaar neemt het negatief migratiesaldo toe.

## Meppel

### Kwalitatieve woninginventarisatie

Vervolgens wordt een kwalitatieve beschrijving van de woningbouwplannen in de stedelijke kern Meppel en in het dorp Nijeveen gegeven. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen plannen in de harde fase en in de tussenfase. De peildatum is 1 januari 2011.

## Meppel

### Harde fase

Meppel kent een harde plancapaciteit van 560 woningen, waarvan 320 op diverse binnenstedelijke locaties en 240 op een uitleglocatie.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
58	grondgebonden	rij	huur	betaalbaar
42	gestapeld	app. + lift	huur	middelduur
24	gestapeld	bijz.	huur	middelduur
24	grondgebonden	rijwoning	koop	goedkoop
20	grondgebonden	rijwoning	koop	betaalbaar
57	grondgebonden	rijwoning	koop	middelduur
113	grondgebonden	2 <sup>^</sup> 1 kap	koop	middelduur
60	grondgebonden	vrijstaand	koop	middelduur
76	grondgebonden	vrijstaand	koop	duur
16	gestapeld	app. + lift	koop	goedkoop
70	gestapeld	app. + lift	koop	middelduur

### *Binnenstedelijk*

De binnenstedelijke locaties liggen overwegend in het centrum of de centrumschil van Meppel. Bijna de helft van het binnenstedelijke woningbouwprogramma bestaat uit gestapelde woningen (meer dan 150 van de 320 woningen) woningen. De overige woningen (circa 170) zijn grondgebonden woningen.

Vergeleken met de uitleglocaties in Meppel is het aandeel appartementen in de binnenstad relatief groot.

Bij de appartementenbouw wordt gestreefd naar een gedifferentieerd aanbod, zowel in de huur als in de koop. Bij huurappartementen gaat het om woningen in het sociale huursegment met huurprijzen beneden de aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens.

De koopappartementen worden in de goedkopere prijssegmenten gerealiseerd van goedkoop tot middelduur en niet of nauwelijks in de duurdere prijssegmenten (duur en zeer duur).

Qua doelgroepen wordt in de appartementensfeer vooral gebouwd voor senioren en starters. Het betreft een stedelijk woonmilieu met stadswoningen op kleinere kavels met kleine tuinen en een naar verhouding hoge bebouwingsdichtheid.

### *Uitleg*

In de huidige nieuwbouwwijk Berggierslanden is vanaf 2011 nog ruimte voor de bouw van 240 woningen.

Het gaat daarbij uitsluitend om grondgebonden woningen. In tegenstelling tot de binnenstedelijke locaties zijn op deze uitbreidingslocatie geen appartementen (meer) gepland. Ook worden in deze wijk nauwelijks huurwoningen (minder dan 10 procent) gebouwd.

Het accent ligt op koopwoningen. En dan vooral in de duurdere koopsegmenten: middeldure en dure twee onder één kapwoningen en dure en vrijstaande woningen. Het aandeel betaalbare rijtjeswoningen is in deze wijk beperkt.



Het programma bestaat dus voornamelijk uit de duurdere grondgebonden koopwoningen op ruime kavels met een naar verhouding lage bebouwingsdichtheid in een groene setting.

#### Tussenfase

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
16	grondgebonden	rijwoning	huur	bijzonder
102	grondgebonden	rijwoning	huur	betaalbaar
57	grondgebonden	rijwoning	huur	middelduur
20	grondgebonden	rijwoning	huur	duur
9	gestapeld	app. + lift	huur	bijzonder
155	gestapeld	app. + lift	huur	betaalbaar
47	gestapeld	app. + lift	huur	middelduur
13	gestapeld	app. + lift	huur	duur
57	grondgebonden	rijwoning	koop	goedkoop
146	grondgebonden	rijwoning	koop	betaalbaar
50	grondgebonden	rijwoning	koop	middelduur
162	grondgebonden	2 <sup>^</sup> 1 kap	koop	middelduur
14	grondgebonden	2 <sup>^</sup> 1 kap	koop	duur
141	grondgebonden	vrijstaand	koop	duur
37	grondgebonden	vrijstaand	koop	zeer duur
22	gestapeld	app. + lift	koop	goedkoop
32	gestapeld	app. + lift	koop	betaalbaar
25	gestapeld	app. + lift	koop	middelduur

#### *Alleen uitleg*

De gemeente is volop bezig met de voorbereidingen van de uitbreidingswijk Nieuwveense Landen aan noordwestzijde van de stad Meppel.

De eerste fase van deze wijk bestaat uit ongeveer 2100 woningen.

Er is een verkavelingsplan voor het eerste deelplan van fase 1 vastgesteld, bestaande uit totaal 444 woningen, onderverdeeld over twee woonmilieus, te weten Centrumwonen en Broeklanden. In Centrumwonen komen 281 woningen en in Broeklanden 163 woningen. Het aandeel huurwoningen (inclusief bijzondere huur) in het eerste deelplan is circa 39 procent. Van de 444 woningen zijn er 172 betaalbaar, 148 middelduur en 99 dure woningen gepland. Verder zijn er 25 “bijzondere” (zorg)woningen in het verkavelingsplan opgenomen.

In het eerste deelplan kunnen circa 100 woningen in (collectief)particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd.

Circa 80 procent van de woningen wordt levensloopbestendig.

Nieuwveense Landen wordt een aangenaam duurzame wijk voor iedereen.

Zeker in de beginjaren zal de nadruk komen te liggen op huur en koopwoningen in het goedkope en middensegment. Pas in de latere jaren zijn meer duurdere segmenten ingepland.

In een tijd van economische crisis past overigens geen dichtgetimmerd woningbouwprogramma, maar een programma in bandbreedten. Hiermee wordt de nodige flexibiliteit behouden om in de toekomst te kunnen inspelen op de dan geldende marktcondities.

#### Totaal hard en tussen

Naast enkele binnenstedelijke projecten wordt getalsmatig de komende jaren in Meppel overwegend op uitleglocaties (afroning Berggierslanden en in Nieuwveense Landen) gebouwd. Het overgrote deel van de totale woningbouwproductie zal in Nieuwveense Landen plaatsvinden.

## Nijeveen

### Harde fase

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
10	grondgebonden	rijwoning	huur	goedkoop
4	gestapeld	app. + lift	huur	duur
3	grondgebonden	rijwoning	koop	goedkoop
2	grondgebonden	2^1 kap	koop	middelduur
6	grondgebonden	vrijstaand	koop	duur
6	gestapeld	app. + lift	koop	goedkoop
4	gestapeld	app. + lift	koop	duur

### *Dorps*

De harde plannen in het dorp Nijeveen betreft inbreidingsplannen in de kern van het dorp. Momenteel zijn er nabij het verzorgingshuis dure huur- en/of koopappartementen op de markt. Met als doelgroep senioren.

Ook is er een herontwikkelingsproject in het centrum in uitvoering. Door de corporatie zijn 16 huurwoningen gesloopt en daarvoor worden 13 woningen teruggebouwd, waarvan 10 huurwoningen en 3 koopwoningen. Ook is nog een twee onder één kapper gepland. Het betreft vervangende nieuwbouw waarbij verouderde woningen worden vervangen door levensloopvoorbereidende woningen. De koopwoningen worden door de corporatie aangeboden met KoopGarant.

Tot slot is er een initiatief voor de bouw van goedkope startersappartementen langs de dorpsstraat.

### Tussenfase

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
20	grondgebonden	rijwoning	huur	betaalbaar
6	grondgebonden	rijwoning	huur	middelduur
12	grondgebonden	rijwoning	koop	goedkoop
16	grondgebonden	rijwoning	koop	betaalbaar
12	grondgebonden	2^1 kap	koop	middelduur
32	grondgebonden	vrijstaand	koop	duur
7	grondgebonden	vrijstaand	koop	zeer duur

### *Dorps*

De eerste fase van de uitbreidingswijk Danninge Erve Zuid in Nijeveen is op 6 vrijstaande woningen na afgerond. De voorbereidingen voor de ontwikkeling van Danninge Erve Zuid, fase 2 zijn gestart. Hiervoor is een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsbevoegdheid vastgesteld.

Het definitieve programma is dus nog niet bekend.

In het programma voor de komende tien jaar wordt vanaf 2012 rekening gehouden met minimaal 110 en maximaal circa 120 woningen.

Uitgangspunt is een compleet woningaanbod voor alle leeftijdscategoriën. Voor Danninge Erve gaat het daarbij voornamelijk om grondgebonden woningen rij en 2/1-kap en ook een relatief fors aandeel vrijstaand. Voor gestapelde woonvormen zijn herontwikkelingslocaties in en nabij het centrum van het dorp geschikter.

Voorals starters komen moeilijk aan een woning.

Belangrijke doelgroepen zijn starters (de vraag is groot en het aanbod is beperkt) en (de groeiende groep) senioren.

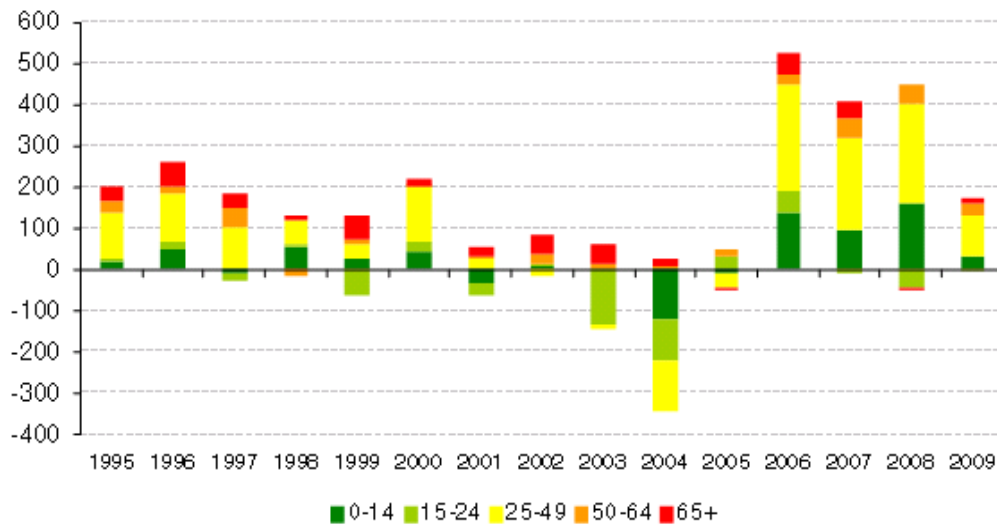
Het woonmilieu is te bestempelen als dorps.

### Totaal Nijeveen

In Nijeveen wordt een dorps woonmilieu gerealiseerd, zowel in de bestaande kern als op de uitleglocatie aan de rand van het dorp. Er wordt niet landelijk gebouwd in het rayon (landelijk gebied) rondom Nijeveen.

## Migratiecijfers gemeenten Meppel

### Migratie naar leeftijd 2009 - 1995



### Migratie naar richting 2005 – 2009

<b>Vanuit:</b>	Gevestigd in Meppel	Vertrokken uit Meppel	Saldo
Westerveld	489	361	+128
Hoogeveen	387	325	+62
de Wolden	828	642	+186
Overig Drenthe	505	379	+126
Zwolle	512	407	+105
Staphorst	516	345	+171
Steenwijkerland	733	461	+272
Overig Overijssel	629	500	+129
Overig Nederland	2.602	2.296	+306
<b>Totaal Nederland</b>	<b>7.201</b>	<b>5.716</b>	<b>+1.485</b>
Buitenland	443	506	-63

- De bovenste grafiek biedt zicht op de regionale opvangfunctie van Meppel. Meppel bleek in groei-jaren vooral in trek bij gezinnen met kinderen (ouders 25 tot 50 jaar en kinderen tot 15 jaar), en ook 50- en 65-plussers. De oudere groep blijkt echter ongeacht woningbouwplanning wel naar Meppel toe te komen. Meppel verliest in vergelijking met andere plaatsen met weinig / geen hoger onderwijs per saldo nauwelijks inwoners in de leeftijd tussen 15 en 25 jaar. Met iets meer detail: mensen tussen 20 en 25 jaar kwamen per saldo in Meppel wonen.
- Meppel trekt inwoners aan uit alle windstroken (onderste kolom). In volgorde van belang op basis van omvang van de verhuisstromen, komen de volgende gemeenten in beeld: De Wolden, Steenwijkerland, Zwolle, Staphorst, Westerveld en Hoogeveen.

## Westerveld

### Beschrijving kwalitatieve woninginventarisatie gemeente Westerveld

#### Omschrijving dorpen Westerveld

In tegenstelling tot de andere gemeenten heeft Westerveld gekozen om niet alle tabellen per dorp met potentiële invulling van hard, tussen en zacht in te vullen. Dit komt omdat de meeste harde plannen (bij recht toegestaan en de nader uit te werken plannen) in beleidsmatig opzicht niet in te delen zijn naar doelgroepen, aantallen en soorten woningbouw. Dit geldt feitelijk nu alleen voor de 1<sup>e</sup> fase a en b in Vledder-Noord en Wapse omdat voor deze plannen bekend is welke woningen er gebouwd gaan worden. Er wordt momenteel gewerkt aan een verkenning van mogelijkheden om De Valderse in Dwingeloo en Diever (locatie naast gemeentehuis) uit te gaan breiden. Exacte aantallen en soorten woningen (huur-koop, types, prijsklassen) zijn nog niet bekend. De gemeente Westerveld kiest ervoor om niet in haar woonvisie al verschillende woningbouwtypes voor verschillende kernen vast te leggen. Er wordt in samenhang met de structuurvisie, woonvisie, het grondbeleid en een notitie over starters een doelgroepenverordening opgesteld (naar verwachting begin 2013 gereed) waarmee Westerveld tegemoet wil komen aan (particulier) initiatief waar dit zich voordoet. Hieronder volgt een beschrijving van de dorpen met harde- en tussenfase en de zachte capaciteit. Zoals eerder genoemd, zijn de meeste plannen zowel hard als zacht niet uitgewerkt in soorten woningen en doelgroepen. Dit heeft vooral te maken met dat de moederbestemmingsplannen opgesteld zijn voor de economische crisis en het krimpscenario.

#### **Dorpen**

Naast de grotere kernen Havelte, Diever, Dwingeloo en Vledder kent Westerveld een groot aantal kleine dorpen. Die worden hieronder beschreven. De vier hoofdkernen kenmerken zich een karakteristiek (brink)centrum met een mix van bedrijven en wonen met daar om heen of er aan vast “geplakt” een aantal nieuwbouwwijken (vb. Meerkamp in Havelte, De Rolle in Vledder, De Valderse in Dwingeloo, Kalterbroeken in Diever) die in het verleden zijn gerealiseerd. Hier staan vooral vrijstaande en twee-onder-eenkappers in de koopsector. Rijenwoningen zijn vooral de (huur)woningen die in de jaren ‘50 – ‘70 zijn gebouwd. Deze woningen worden waar nodig of verkocht of gesloopt in het kader van herstructurering.

#### **Havelte**

##### Harde fase.

In het uitbreidingsplan Meerkamp-West kunnen nog ongeveer 90 woningen worden gebouwd. De grond is eigendom van een ontwikkelaar. De globale woonbestemming dient te worden uitgewerkt. Er geldt binnen deze uitwerkingsplicht geen maximaal aantal te bouwen woningen. Deze 90 is ruw gebaseerd op de totale oppervlakte van het plangebied.

#### **Diever**

##### Harde fase.

Het uitbreidingsplan Kalterbroeken heeft nog een restcapaciteit van bijna 100 woningen. Dit betreft hoofdzakelijk de bouw van vrijstaande en twee-onder-1-kap woningen. Het terrein achter het gemeentehuis heeft een harde plancapaciteit van 19 woningen. Het is de bedoeling het terrein te herverkavelen en woningbouw in de huur- en sociale koop mogelijk te maken. Het beoogde aantal te bouwen woningen is ongeveer 40. Start planontwikkeling 2012. Dit kan er toe leiden dat de harde capaciteit van 19 wordt uitgebreid naar 40 woningen. Dit dient echter planologisch nog veranderd te worden.

## **Dwingeloo**

### Harde fase

In het uitbreidingsplan De Valderse kunnen via een nader uit te werken bestemmingsplan maximaal 30 woningen worden gebouwd. De globale woonbestemming dient daartoe worden uitgewerkt. Het is de bedoeling vooral te bouwen voor starters en in de goedkopere koop. Exacte aantallen en onderverdeling is nog niet bekend. Het plan zal naar verwachting niet passen binnen de voorwaarden om nader uit te werken. Naar verwachting wordt het een partiële herziening. Start planontwikkeling 2012.

## **Vledder**

### Tussen fase

In Vledder is sinds de gemeentelijke herindeling in 1998 niet gebouwd. Het dorp Vledder is qua zorg een witte vlek. Als enige van de grotere kernen in Westerveld, beschikt Vledder niet over een verzorgingshuis/verpleeghuis. Dit betekent dat inwoners uit Vledder die intramurale zorg behoeven, momenteel moeten verhuizen naar bijv. De Menning in Wilhelminaoord of de Jan Thijs Seinenhof in Diever. Is daar onverhoopt geen plaats dan moet noodgedwongen worden verhuisd naar Meppel of Steenwijk. Het gemeentebestuur wenst ook de senioren in Vledder de mogelijkheid bieden, in de eigen omgeving te kunnen blijven wonen, wanneer zij (meer) zorg nodig hebben. Vooral in Vledder, waar de bevolkingsopbouw 'onevenwichtig' is, wonen veel senioren die op termijn (meer) zorg behoeven.

Daarom is recent het bestemmingsplan Vledder-Noord in procedure gebracht met als doel de bouw van een zorgvoorziening voor de zorgcombinatie de Noorderboog en woningbouw op korte termijn mogelijk te maken. De eerste fase van Vledder-Noord, met een gedetailleerde bestemming, houdt in:

- Fase 1a: 32 zogeheten intramurale zorgeenheden (32 zorgplaatsen tellen niet mee voor de woningvoorraad) en twee 2-onder-een-kap (4);
- Fase 1b: 34 woningen. Minimaal 8 woningen zijn gereserveerd voor starters. Ook zullen levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd.

De 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase, met een capaciteit van resp.12 (fase 2) en 54 (fase 3) woningen, zijn globaal bestemd met de bestemming "wonen-nader uit te werken". Er mag niet eerder worden uitgewerkt totdat fase 1 is afgerond.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
32 (telt niet mee)	grondgebonden	Zorgeenheden	huur	betaalbaar
2	grondgebonden	2^1 kap	koop	middelduur
34	Grondgebonden	.....	.....	.....
12 (fase 2)	.....	.....	.....	.....
54 (fase 3)	.....	.....	.....	.....

Langs Beatrixstraat worden vier verouderde huurwoningen gesloopt door Actium, hiervoor in de plaats komen voor zover bekend vier woningen in de sociale huur (levensloop) terug, geen netto toename dus.

## **Kleine kernen**

### **Uffelte**

#### Harde fase

In het kader van herstructurering zijn door Actium 10 verouderde huurwoningen in het dorp gesloopt. Hiervoor in de plaats komen 8 huurwoningen en 4 koopwoningen (= +2) terug, allen levensloopbestendig. De koopwoningen zijn bereikbaar voor starters.

## Wapse

### Harde fase

Een particulier heeft een initiatief ontwikkeld voor een zogenaamd hoeveplan. Hierbij is sprake van het behouden van een voormalige boerderij waarin een drietal woonappartementen worden gerealiseerd. De bedrijfsbebouwing wordt afgebroken en hiervoor in de plaats komen drie (woon) gebouwen in de schuurvorm. Samen met het hoofdgebouw (bestaande boerderij) vormt de bebouwing een hoeve. Het gaat in totaal om

13 woningen als netto toevoeging (1 bestaande woning in de boerderij blijft bestaan) 4 woningen in verschillende opzetten: drie in het bestaande hoofdgebouw (duur), 3 starterswoningen, 3 startersappartementen, 2 levensloopbestendige woningen, 4 eengezinswoning, allen betaalbaar.

Aantal	Woningsoort	Type	Huur-koop	prijsklasse
2	Grondgebonden	3 ^1 kap	Koop	Middelduur
3	grondgebonden	3 ^1 kap	Koop	betaalbaar
3	Grondgebonden	Bovenwoning	Koop	goedkoop
2	Grondgebonden	Appartementen	Koop	Middelduur
4	Grondgebonden	3 ^1 kap	Koop	Middelduur

In het bestemmingsplan voor Wapse is een woonbestemming opgenomen voor het sportveld voor 33 woningen. 11 van deze woningen kunnen bij recht worden gebouwd. Voor het restant van 22 dient de globale woonbestemming nader te worden uitgewerkt. Dit mocht volgens het moederplan na 1-1-2010.

In relatie tot ontwikkeling van bovengenoemd hoeveplan zal de gemeente wat betreft deze eigen bouwlocatie pas op de plaats maken. Gemeente wil momenteel in Wapse niet concurrerend werken ten opzichte van het hoeveplan.

## Wilhelminaoord-Frederiksoord

### Harde fase

Een paar jaar geleden zijn door Actium 18 voormalige verouderde huurwoningen gesloopt aan Kooijmanstraat. De grond is verkocht aan een bouwondernemer die mogelijk CPO hier gaat ontwikkelen. De capaciteit zou in principe volgens het geldende bestemmingsplan weer 18 kunnen zijn maar kan afhankelijk van het bouwplan meer/minder worden. Deze 18 zijn genoemd bij deze harde fase maar zijn in feite geen toename van de woningvoorraad omdat er ook 18 gesloopt zijn. Het bestemmingsplan laat er wel 18 toe dus in die zin is het een hard plan.

In de omgeving Wilhelminaoord-Frederiksoord biedt het bestemmingsplan mogelijkheid voor het bouwen van 72 koloniewoningen nieuwe stijl. Dit aantal is, vanwege het bijzondere karakter, niet meegeteld in de toewijzing van de contingenten in regionaal verband. Hierover zijn bestuurlijke afspraken met de provincie Drenthe gemaakt. De woningen zitten in het middeldure segment. De eerste 10 aan Molenlaan in Frederiksoord zijn verkocht. Het plan wordt ontwikkeld door een particuliere ontwikkelaar. Ondanks dat de genoemde aantal in dit specifieke project niet meetelden voor de contingentering kan niet ontkend worden dat het plan effect kan hebben in volkshuisvestelijke zin.

Gemeente heeft geen eigen grond in Frederiksoord-Wilhelminaoord

## Zorgvlied

### Harde fase

Langs Onsteestraat ligt gemeentelijk eigendom met een bouwbestemming voor 12 woningen. Momenteel gelet op behoefte en huidige woningmarkt geen plannen tot concrete ontwikkeling.

## **Vledderveen**

### Harde fase

Het voormalige sportveld in gemeentelijk eigendom kent een bouwbestemming voor 23 woningen. Bij recht mogen er 6 gebouwd worden en maximaal 17 door middel van een nadere uitwerking. Hiervoor geldt hetzelfde als voor Zorgvlied.

## **Doldersum**

### Harde fase

Er is een onherroepelijk bestemmingsplan voor een particulier initiatief. In ruil voor sloop van een voormalig pluimveebedrijf mogen vier woningen gebouwd worden. Duur segment: tussen vijf en acht ton.

## **Havelterberg**

Geen bouw mogelijkheden. Geen gemeentelijke gronden

## **Lhee, Eemster, Geeuwenbrug**

Geen bouw mogelijkheden, geen gemeentelijke gronden.

## **Nijensleek**

Geen bouw mogelijkheden, geen gemeentelijke gronden

## **Wonen-zorg**

Zoals hierboven is genoemd kent Westerveld vier zorgcentra gericht op ouderenzorg. Daarnaast kent Westerveld nog huisvesting van specifieke doelgroepen of zijn hiertoe concrete plannen. Daarbij zij vermeldt dat dit particuliere initiatieven zijn waar de gemeente faciliterend is. Het gaat dan om huisvesting van uitbehandelde psychiatrische cliënten (Oranjeborg). In principe is momenteel een groep van 19 mannen gehuisvest in de voormalige tuinbouwschool in Frederiksoord. Er ligt een conceptplan voor herontwikkeling van een voormalig conferentieoord De Zevenhof in Havelte. Dit zal gericht zijn op een maatschappelijke bestemming waarbij wonen met zorg mogelijk worden gemaakt. Er zou nu capaciteit zijn voor 40 mensen die dan kunnen wonen in een appartement-woon/slaapkamer.

Verder wordt gekeken naar hergebruik van het vrijgekomen asielzoekerscentrum in Geeuwenbrug met een capaciteit van  $\pm$  200 mensen. Mogelijk zal hier ook een combinatie wonen en zorg komen. Plannen zijn nog in besprekingsfase. Start ontwikkeling 2012.

## **Overig-landelijk**

### Hard

Verder is er in Westerveld de planologische mogelijkheid (particulier initiatief) voor twee woningen in het kader van Landgoed De Eese. Dit ligt in het dure segment.

## **Analyse/demografie**

De ontwikkeling van het aantal inwoners in Westerveld wordt op dit moment nauwelijks beïnvloed door de natuurlijke aanwas, maar vooral door vestiging in/vertrek uit de gemeente. Om de gevolgen van de krimp zoveel als mogelijk op te vangen is het daarom vooral zaak het vertrek uit de gemeente te voorkomen. Het saldo van de natuurlijke bevolkingsaanwas (geboorte minus sterfte) is sinds 2004 negatief en blijft, volgens de prognose ook de komende 20 jaar negatief. De bevolkingsprognose voor de komende 20 jaar laat zien dat de groep 70-plus een duidelijke groeimarkt is, de toename in de leeftijdsgroep 20-40 jaar is verhoudingsgewijs klein. De overige leeftijdsgroepen laten een duidelijke afname zien.



De totale woningvoorraad in Westerveld omvatte in 2010 volgens het CBS circa 7.950 woningen, waarvan circa 30% een huurwoning was en 70% een koopwoning. Binnen het totale woningaanbod, zijn er doelgroepen die specifieke woonwensen hebben. Naast demografische ontwikkelingen en de huidige situatie qua woningvoorraad, is een aantal beleidsstukken van belang voor de visie op wonen. Het betreft de Omgevingsvisie Drenthe, de regionale woonvisie, de concept woonvisie 2010, de concept sociale structuurvisie, het toetsingskader zorg- en opvangvoorzieningen en het grondbeleid.

Westerveld onderscheidt de volgende leeftijdsindeling:

1. jongeren (20 tot 30 jaar)
2. middengroep (30 tot 50 jaar)
3. 50+ ers (50 tot 65 jaar)
4. senioren/ouderen (65 jaar en ouder)

Ad 1. Van de leeftijdsgroep 20-25 jaar vertrekken er meer personen uit de gemeente dan dat zich vestigen in de gemeente. Het migratiesaldo van de leeftijdsgroep 25 tot 30 jarigen schommelt rond de nullijn. Het is de uitdaging deze leeftijdsgroep aan Westerveld te binden.

Het migratiesaldo is de gehele periode met kleine pieken en dalen voortdurend licht positief.

Ad 2. Deze leeftijdsgroep omvat veelal de gezinnen met kinderen en draagt daardoor vaak bij aan het bestendigen van het voorzieningenniveau.

Ad 3) Het aantal vertrekkers in deze leeftijdscategorie is redelijk constant over de jaren; het aantal vestigingen vertoont pieken en dalen. Vanaf 2008 is er sprake van een afname van het aantal vestigingen.

Ad 4) het saldo van vestiging en vertrek schommelt rond de nullijn. Voor de leeftijdsgroep 65 jaar en ouder geldt dat er meer personen vertrekken dan er zich vestigen in Westerveld; over de gehele periode van 1998 t/m 2009 is er sprake van een negatief saldo van circa 100 personen

### **Verhuismotieven**

Het is moeilijk een onderbouwd beeld te schetsen van de verhuismotieven van de verschillende leeftijdsgroepen. De vertrekkersenquête onder jongeren die onlangs in de buurgemeente De Wolden is uitgevoerd, levert het beeld op dat circa 35% van de respondenten als belangrijkste verhuismotief heeft trouwen/samenwonen, circa 25% het verhuismotief studie/werk noemt en dat ongeveer een derde (28%) zegt geen passende woning te kunnen vinden. De overige 12% heeft voornamelijk persoonlijke reden. Gezien de grote overeenkomsten tussen de karakters van de gemeenten De Wolden en Westerveld is het aannemelijk dat eenzelfde onderzoek in Westerveld een soortgelijke uitkomst zou opleveren.

In het onderzoek 'Nieuwe inwoners Westerveld' (Rixt Bijker, RUG, juni 2011) worden geen verhuismotieven naar leeftijdsgroepen genoemd. Uit ditzelfde onderzoek wordt echter wel duidelijk dat een derde van de nieuwe inwoners in de periode 2005-2010 gevormd wordt door de leeftijdsgroep 50-65 jaar. De dip die te zien is in het aantal vestigingen vanaf 2008, kan te maken hebben met de ontwikkelingen op de woningmarkt, waarbij de verkoopprijzen van woningen een dalende trend laten zien. De 'pull factor' van het rustige Drenthe wordt dan niet minder, maar 'push factor' van de gunstige opbrengst van een woning in (bijvoorbeeld) de Randstad wel. Voor de hoogste leeftijdsgroep zou goede zorg in de directe nabijheid van de woning een overweging kunnen zijn om te verhuizen, maar ook de beschikbaarheid van goede senioren of levensloop bestendige woningen in de regio zijn uiteraard belangrijke pull-factoren. In Westerveld geeft 68 % van de ouderen aan beslist niet te willen verhuizen. Ouderen willen over het algemeen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in hun eigen huis. Daarvoor moet zorg- en dienstverlening beschikbaar zijn in de buurt van de woning. Uit marktonderzoek blijkt dat de interesse naar 'kant en klare' zorgwoningen beperkt is. De meeste mensen kiezen voor een woning waar *wanneer de tijd rijp* is de zorg binnen handbereik is. Van de ouderen die wel willen verhuizen wil 65% in de nieuwe woonomgeving gebruik kunnen maken van de diensten van een nabijgelegen dienstencentrum (Onderzoek witte vlekken, AVZM, november 2010).

### **Verhuisbewegingen regionaal**

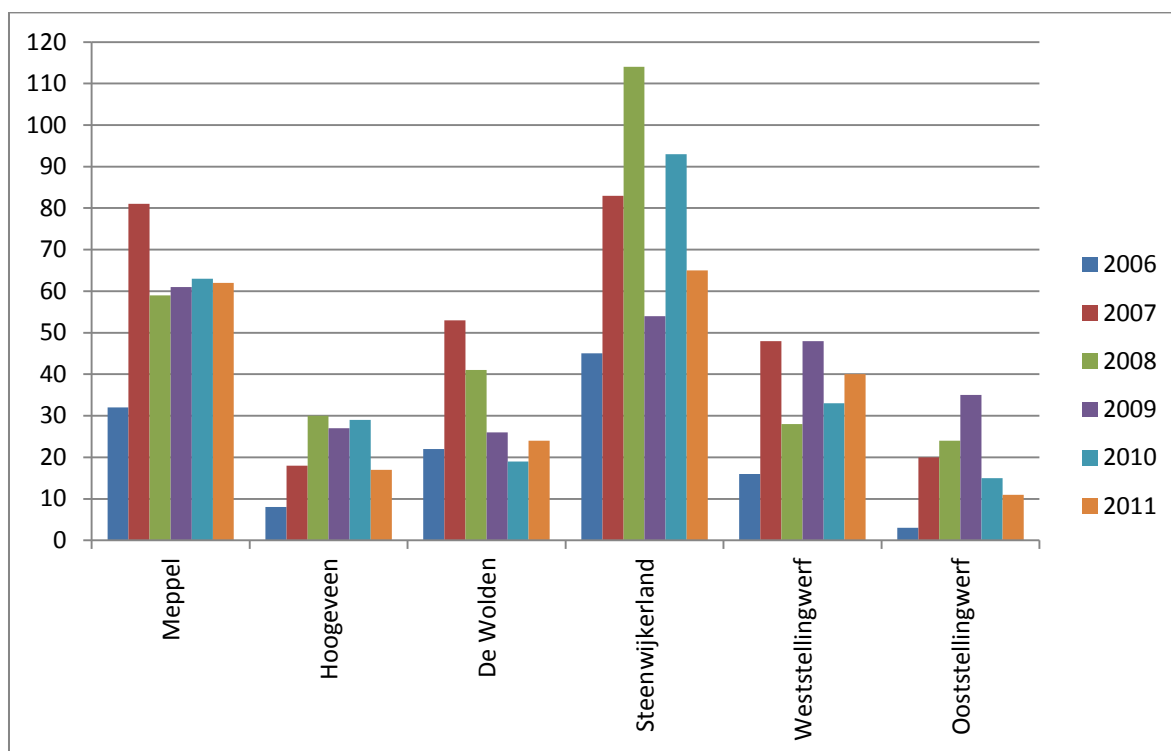
De verhuisbewegingen vanaf 2008 tot 2011 van Westerveld naar Hogeveen, Meppel en De Wolden is bekeken dmv een korte scan. Opvallend is de trek van jonge gezinnen naar Meppel. Deze beweging zien we minder naar

de overige gemeenten. Daarnaast zien we ook veel alleenstaande oude ouderen vertrekken naar Meppel maar dit zal ongetwijfeld te maken hebben met zorgcentra Reggersoord/Schiphorst.. Er is minder een trek van de diverse leeftijdsgroepen naar Hoogeveen. De verhuizingen naar De Wolden is heel divers; zowel jonge gezinnen maar ook ouderen vanaf een jaar of 60.

Vanuit de drie omliggende gemeenten zien we de meeste bewegingen naar Westerveld vanuit Meppel, vooral de leeftijdsgroep 20-50 maar ook opvallend veel 60+ 'ers.

### Conclusie

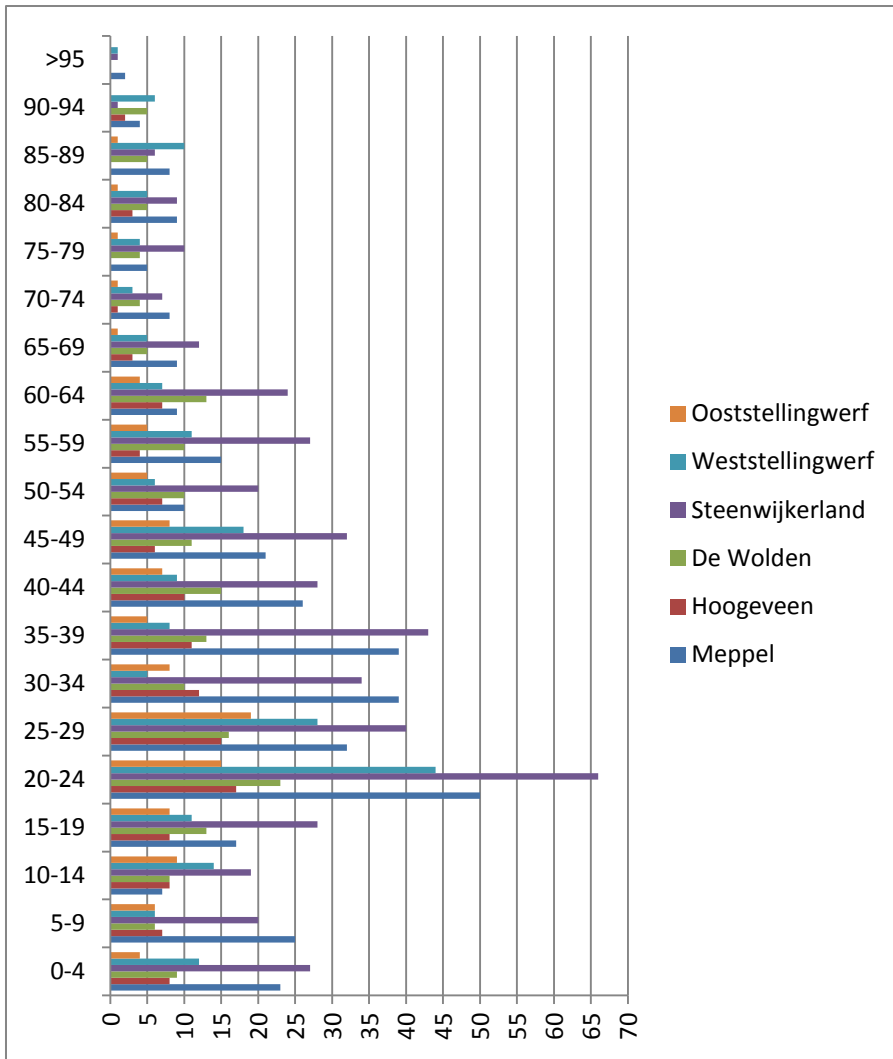
De middengroep (jonge) gezinnen trekt vooral weg naar de omliggende gemeenten. Die groep samen met een groep 55+ 'ers komt uit de omliggende gemeenten naar Westerveld. De cijfers kaal interpreterend lijkt Meppel de grootste trekker voor mensen uit Westerveld.



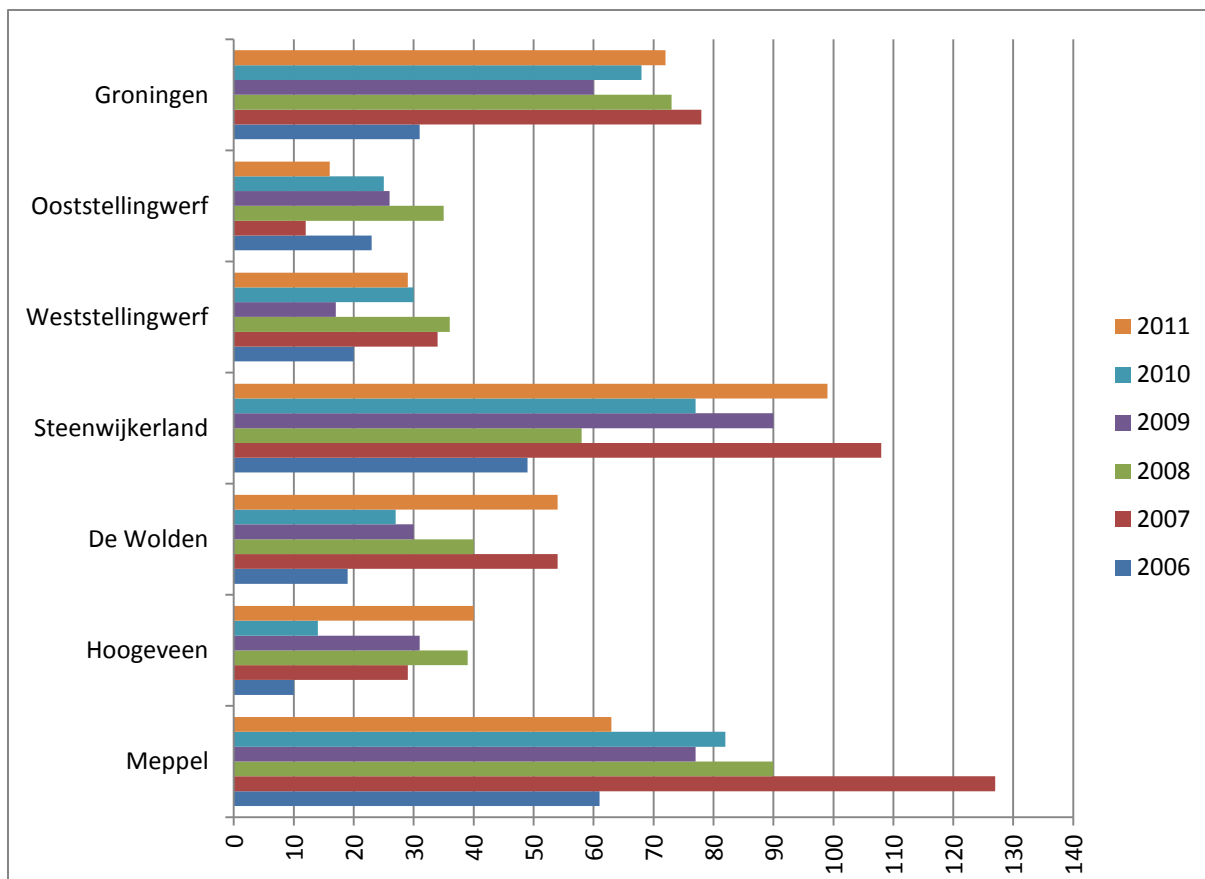
Figuur 27 Overzicht van vestigers

	assen	Coevorden	Emmen	Meppel	Hoogeveen	Aa en Hunze	Borger-Odoorn	De Wolden	Noorderveld	Tynaarlo	Midden-Drenthe	Steenwijkerland	Weststellingwerf	Ooststellingwerf	Groningen	alle vestigers
2006	5	1	1	32	8	1	0	22	0	6	18	45	16	3	13	436
2007	29	5	16	81	18	5	1	53	10	2	41	83	48	20	32	1004
2008	6	4	14	59	30	5	4	41	3	6	31	114	28	24	41	882
2009	20	4	9	61	27	1	4	26	9	3	19	54	48	35	34	734
2010	28	11	19	63	29	2	7	19	4	3	23	93	33	15	32	766
2011	15	8	3	62	17	1	3	24	5	5	12	65	40	11	31	677
	103	33	62	358	129	15	19	185	31	25	144	454	213	108	183	4499

Figuur 28 Overzicht vestigers naar aantallen vanaf juli 2006



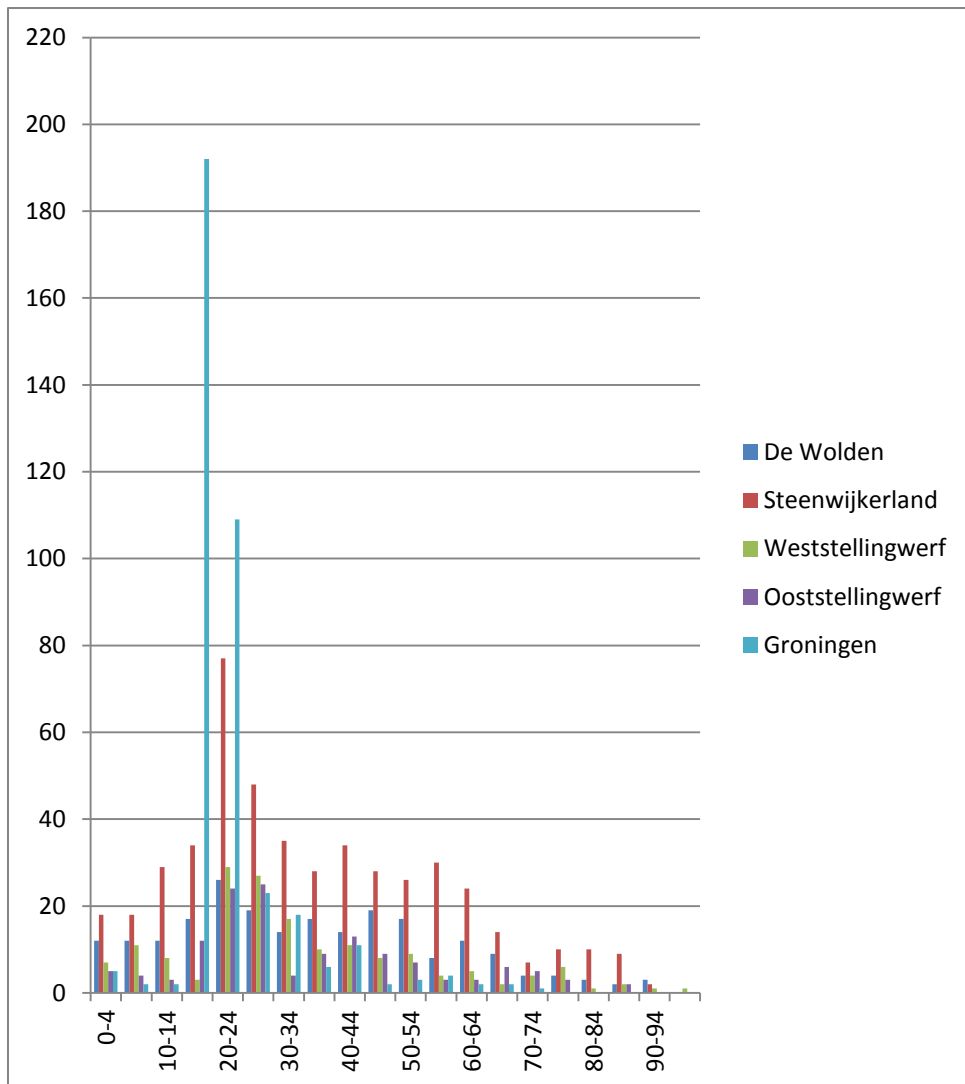
Figuur 29 Overzicht vestigers naar leeftijd



Figuur 30 Overzicht van vertrekkers

	assen	coevorden	Emmen	Meppel	Hoogeveen	Aa en Hunze	Borger-Odoorn	De Wolden	Noorderveld	Tynaarlo	Midden-Drenthe	Steenwijkerland	Weststellingwerf	Ooststellingwerf	Groningen	alle vestigers
2006	27	1	7	61	10	2	3	19	1	3	19	49	20	23	31	491
2007	24	10	9	127	29	7	6	54	5	1	37	108	34	12	78	966
2008	30	6	7	90	39	0	1	40	3	3	38	58	36	35	73	890
2009	28	8	20	77	31	6	5	30	1	2	35	90	17	26	60	815
2010	19	7	6	82	14	4	5	27	7	3	23	77	30	25	68	788
2011	43	8	14	63	40	2	6	54	3	17	39	99	29	16	72	899
	171	40	63	500	163	21	26	224	20	29	191	481	166	137	382	4849

Figuur 31 Overzicht vertrekkers naar aantallen vanaf juli 2006



**Figuur 32 Vertrekkers naar leeftijd**



## Bijlage 2

### Voor het uitwerken van harde - tussen - en zachte woningbouwplannen worden deze fases gedefinieerd.

De lijst van de provincie Drenthe geeft een fasering in zes delen.

1. Potentieel plan: bijvoorbeeld genoemd in structuurvisie.
2. Voorbereidingsbesluit is genomen / bestemmingsplan is in voorbereiding
3. Vastgesteld globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid
4. Vastgesteld bestemmingsplan (gedetailleerd) / uitwerkingsplan: bouwvergunning kan worden verleend
5. Bouwvergunning is verleend
6. Bouw is gestart / woningen zijn in aanbouw

Voorstel voor de regio Zuidwest Drenthe:

Zacht

1. Potentieel plan: bijvoorbeeld genoemd in structuurvisie.

Tussen

2. Voorbereidingsbesluit is genomen / bestemmingsplan is in voorbereiding

Hard

3. Vastgesteld globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid
- of
4. Vastgesteld bestemmingsplan (gedetailleerd) / uitwerkingsplan: bouwvergunning kan worden verleend
5. Bouwvergunning is verleend
6. Bouw is gestart / woningen zijn in aanbouw







