

Winsum Munster fase 2 en 3

Ladder voor duurzame verstedelijking

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

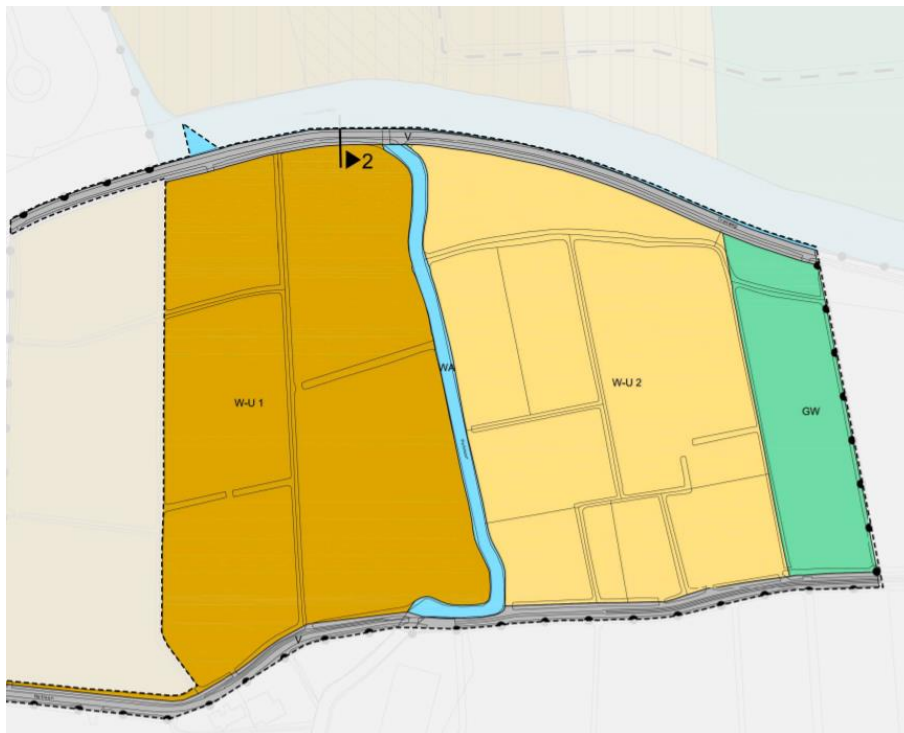
1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Hierna worden de hierboven genoemde aspecten beschreven en afgewogen.

Ad 1. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 85 woningen mogelijk, wat kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Ad 2. Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro behelst, moet, volgens de jurisprudentie van de Raad van State, in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan.

De huidige planologische regeling voor het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan Winsum-Oost, fase 2 (vastgesteld op 17 april 2008). De huidige bestemming van dit gebied is 'Woondoeleinden, uit te werken 1'. Deze bestemming is niet uitgewerkt.



Figuur xx Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (fase 2 en 3 donkergeel)

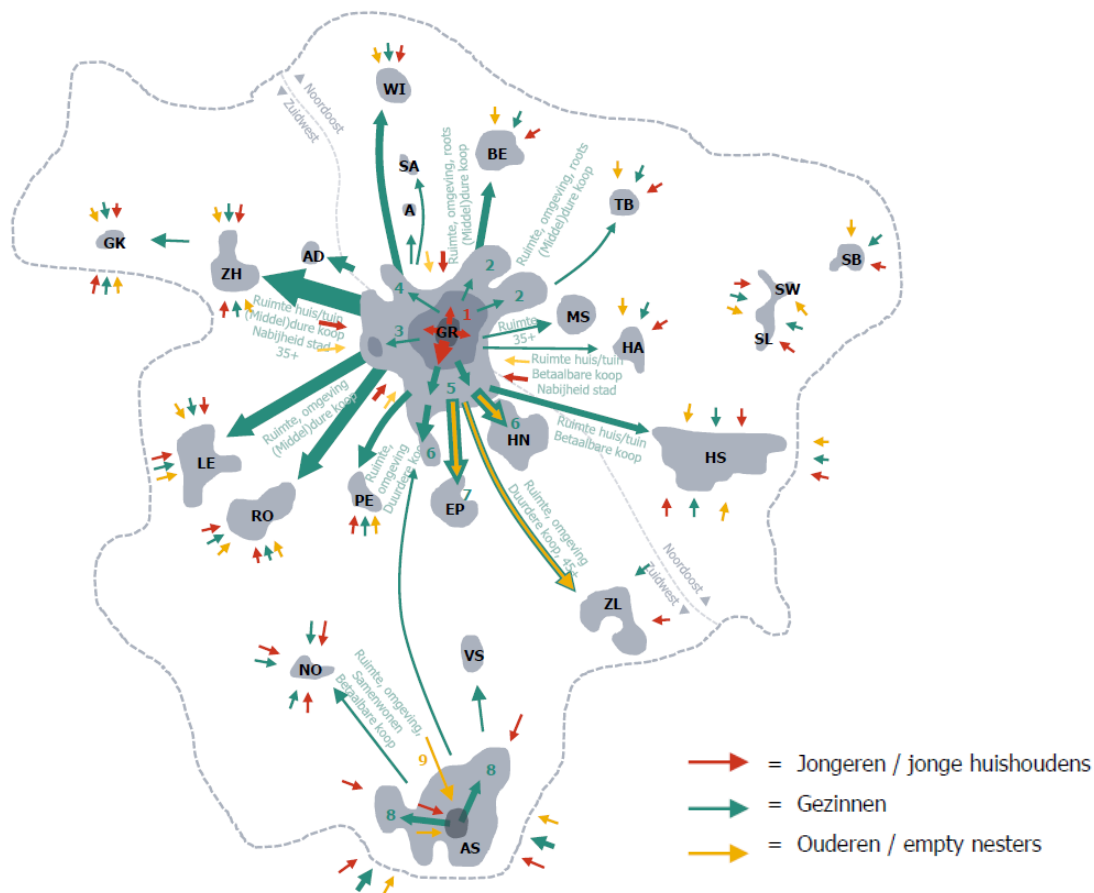
Het voorliggende plan voorziet met de bestemming 'Wonen' bij recht - in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Deze stedelijke ontwikkeling werd onder het voorheen geldende planologisch regime door middel van de eerder genoemde onbenutte uitwerkingsplicht mogelijk gemaakt. In haar uitspraak van 26 april 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1155) overweegt de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat in geval van onbenutte uitwerkingsplichten geldt dat de mate waarin de uitwerkingsplicht keuzemogelijkheden bood aan het college ten aanzien van de in het uitwerkingsplan op te nemen functies en de omvang daarvan, bepalend is voor het antwoord op de vraag of het opvolgende bestemmingsplan, waarin één of meer van dergelijke functies in een bepaalde omvang bij recht worden opgenomen, een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. De Afdeling is van oordeel dat als onbenutte uitwerkingsplichten uit het voorheen geldende planologisch regime ruime keuzemogelijkheden bieden bij een nieuw bestemmingsplan wat past binnen deze uitwerkingsregels sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er weinig keuzemogelijkheid in de uitwerkingsbestemming opgenomen. Alleen de functie 'Wonen' is toegestaan. Daarbij is een maximum aantal woningen opgenomen. Dit maximum aantal wordt bij lange na niet overschreden in onderhavig bestemmingsplan. Er wordt ook geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk gemaakt. Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het verder doorlopen van de ladder is niet noodzakelijk. Toch is hierna uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de woningbehoefte beschreven en gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

Beschrijving behoefte

Woningmarktonderzoek 2020-2030 van de Regio Groningen-Assen (maart 2020)

Winsum maakt deel uit van de regio Groningen-Assen. Dit is een samenwerkingsverband tussen de provincies Groningen en Drenthe en de gemeenten Assen, Groningen, Het Hogeland, Midden-Groningen, Noordenveld, Tynaarlo en Westerkwartier. De woningmarkt in de Regio Groningen-Assen is de laatste jaren veranderd. Regionale afstemming krijgt daarin een steeds nadrukkelijker rol. Om een goed beeld van de woningbehoefte in de regio te krijgen is een regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is om op regionaal en gemeentelijk niveau een actueel beeld te krijgen van de vraagverschuiving in de woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Sinds de crisis op de woningmarkt voorbij is, is er sprake van oververhitting van de woningmarkt in de stad Groningen en een aantrekkende suburbanisatie naar de regiogemeenten. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat regiogemeenten een belangrijke rol spelen in het bedienen van de eigen vraag en in het opvangen van suburbanisatie. Die suburbanisatie is deels 'autonoom': een expliciete wens van huishoudens. Een deel is te zien als noodgedwongen suburbanisatie door gebrek aan passend aanbod in de stad Groningen. Een nieuw inzicht ten opzichte van het onderzoek uit 2017 is dat Noordoost bij meer mensen als alternatief in beeld is dan van tevoren gedacht, en Assen juist minder binnen de regio zelf. Ongeveer een kwart van de verhuizers kijkt naar Noordoost, tegenover driekwart naar Zuidwest. De regiokernen in Noordoost hebben dus een belangrijkere rol in het opvangen van de stedelijke overdruk dan we vooraf aannamen.



* Deze figuur vertoont slechts de oriëntatie van verhuisden (ca.12.500 huishoudens in 10 jaar) en niet de interne huishoudensontwikkeling van regiokernen (ruim 8.000). Ook toont deze figuur niet de grote toestroom van jongeren naar de stad Groningen, vanuit overig Nederland en vanuit andere landen. Deze groep is een belangrijke motor achter huishoudensontwikkeling in de regio.

Figuur xx Oriëntatie tussen gebieden

Op basis van het woningmarktonderzoek is de komende tien jaar in alle regiogemeenten een substantiële huishoudensgroei te verwachten. De totale groei tot 2030 komt uit op ruim 21.000 woningen. Vanuit het regionale woningmarktonderzoek wordt aanbevolen om het middenscenario als uitgangspunt te nemen. In Winsum wordt op basis van het woningmarktonderzoek een huishoudengroei van 360 tot 605 woningen voorspeld voor de komende 10 jaar. Voor Winsum geldt op basis van het 'middenscenario', dat uit gaat van gemiddelde groei, dat voor de periode 2020-2029 behoefte is aan 480 woningen. Na 2030 is het aannemelijk dat de woningbehoefte volgens een soortgelijk patroon tot uiting komt als de komende tien jaar. Dat betekent dat er naast een (afnemende) lokale groei, een opgave is om bovenlokale groei een goede plek te bieden. De mate waarin dit in de Noordoostelijke regiogemeenten nodig is, is afhankelijk is van de druk op de woningmarkt.

Er zijn in Winsum plannen voor 200 woningen, dus uitbreiding van de harde plancapaciteit is noodzakelijk om in de behoefte te kunnen voorzien.

Het vorige onderzoek uit 2017 ging voor Noordoost uit van 0 tot 1.000 woningen. Dit nieuwe onderzoek gaat uit van mogelijk 2.500 woningen. Verhuisden geven vaak genoeg aan deze kant van de regio als eerste of tweede keuze te zien om deze stelling te verdedigen. Omdat de uitkomst zo anders is dan voorheen, is voorzichtig programmeren en focus op inbreidingslocaties wel van des te groter belang.

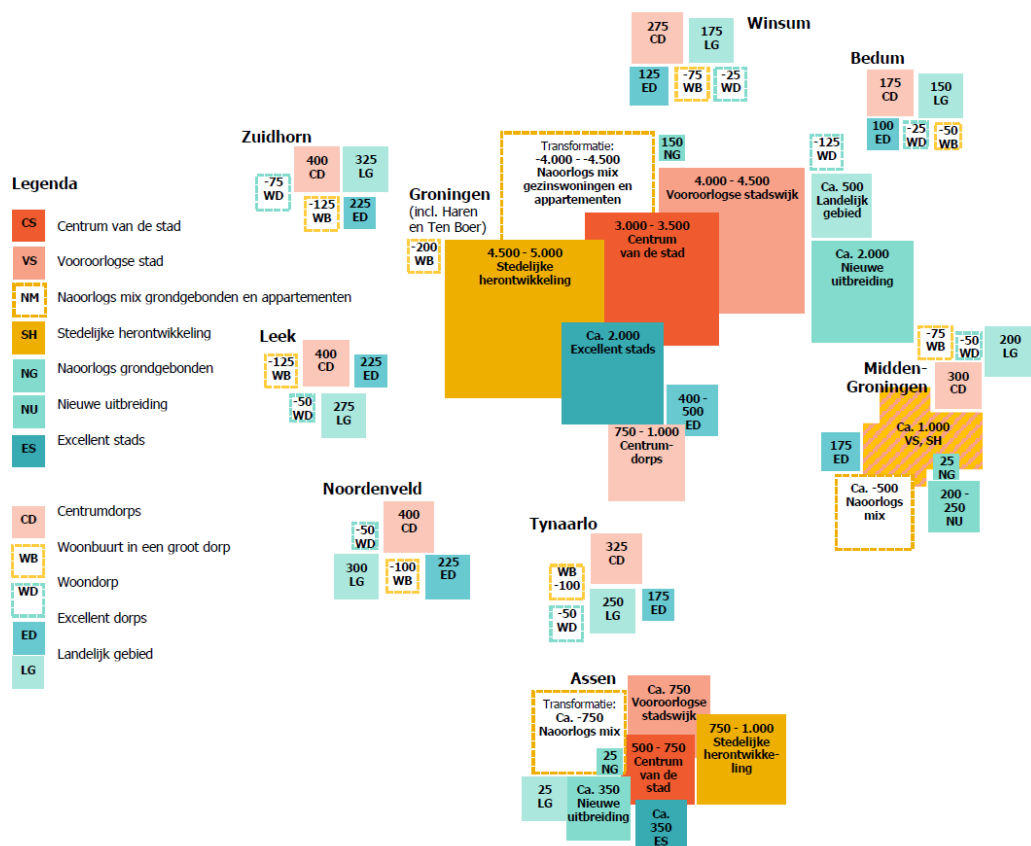
Er is veel animo voor regiodorpen en bestaande woonbuurten, maar het aanbod ervan is nog groter en neemt de komende tien jaar toe door sterfte. Ook is er een behoefte aan meer profiel: of op het dorpscentrum georiënteerd, of juist landelijk en ruim. In gewilde buurten leidt aanbod tot doorstroming en een golf van

investeringen. Omdat het aanbod in aantal echter sterk oploopt, ligt er wel een uitdaging. Deze plekken en woningen spelen in potentie een belangrijke rol in de vraag naar centrumdorps wonen. Die kans groeit als in de woonomgeving wordt geïnvesteerd (overheid) en in de woningen (corporaties, stimulering van particulieren): verhuisden wensen meer duurzaamheid en nieuwere woningen.

'20-'30	Stad versnelt	Scenario midden	Regio versnelt	Plannen	Opmerking
Bedum	285	370	460	240	Reden om extra planruimte voor te bereiden
Groningen		Aanbod is bepalend*		>	Zoek meer ruimte!
Haren		Aanbod is bepalend*		>	Zoek meer ruimte!
Leek	565	730	905	345	Reden om extra planruimte voor te bereiden
Midden-Groningen	1.070	1.350	1.640	1.490	Heroverweging van het planaanbod**
Ten Boer	95	150	210	195	Deel van de locaties als reserve aanhouden
Winsum	360	480	605	200	Reden om extra planruimte voor te bereiden
Zuidhorn	595	755	925	625	Reden om extra planruimte voor te bereiden
Assen	2.105	2.555	3.025	3.195	Herprioritering van het planaanbod
Tynaarlo	250	625	1.015	1.315	Deel van de locaties als reserve aanhouden***
Noordenveld	460	775	1.075	785	Passend aanbod

Figuur xx Woningbehoefte en plancapaciteit 2020-2029

Er is in Winsum vooral behoefte aan centrum dorps wonen (275 woningen), Wonen in Landelijk gebied (175 woningen) en Excellent dorps wonen (125 woningen). Er is een overschot aan 'Woonbuurt in groot dorp' en 'Woondorp'. De woonwijk Munster geeft geleet op de ruime opzet invulling aan 'Wonen in landelijk gebied'. Voor dit woonmilieu geldt dat de vraag bestaat naar vrijwel uitsluitend grondgebonden koopwoningen.



Figuur xx Behoefte per woonmilieu

In het woningmarktonderzoek is tevens een beoordeling van de marktpositie van plekken gedaan. Dit is gedaan op basis van woningkwaliteit, omgevingskwaliteit en vierkantemeterwaarde. Hieruit is naar voren gekomen dat Winsum een sterke marktpositie heeft en goed scoort op woningkwaliteit en omgevingskwaliteit.

Uitkomsten onderzoek wonen en leefbaarheid (november 2020)

De gemeente wil samen met de inwoners de koers van Het Hogeland verder invullen. Als eerste stap vroeg de gemeente in juni 2020 de mening over de toekomst van wonen, duurzaamheid en dienstverlening. De uitkomsten brengen in kaart wat er in de dorpen leeft.

Het overgrote deel van de deelnemende inwoners geeft aan prettig te wonen in de eigen buurt of dorp. Over het algemeen worden hiervoor vier redenen genoemd: een rustige woonomgeving; het prettige contact met burens en dorpsgenoten; de aanwezigheid van voorzieningen; en ruimte, groen en natuur. Het valt op dat vooral inwoners van de woondorpen aangeven de rust, het groen en de onderlinge sociale samenhang te waarderen. De aanwezigheid van voldoende basisvoorzieningen wordt voornamelijk genoemd in de regionale centra van de gemeente: Bedum, Uithuizen en Winsum.

In de regionale centra lopen de wensen van inwoners voor koopwoningen uiteen. Voor Winsum is er een mix van behoefte, waarbij nieuwbouw en renovatie en behoud van karakteristieke panden beide worden genoemd. De inwoners geven over het algemeen aan dat de sociale huurwoningen in hun dorpen aandacht verdienen qua onderhoud en duurzaamheid. In Winsum is dit het belangrijkste onderwerp.

Verder wordt opvallend vaak aangegeven dat duurzaamheid en betaalbaarheid van koopwoningen belangrijk is. Opvallend is dat er ook een groep inwoners is die geen nieuwbouw wil. Zij willen aandacht voor het verbeteren van de leefbaarheid en behoud van groen in het dorp.

Op een aantal locaties hebben bewoners kansrijke locaties aangewezen voor woningbouw. Mogelijke woningbouwlocaties zijn voornamelijk aangewezen in Winsum, Eenrum en Uithuizen. De twee doelgroepen die het vaakst worden genoemd voor deze mogelijke nieuwbouw zijn starters en ouderen.

Motivering locatiekeuze

De noodzaak voor uitbreiding is al geconstateerd in het bestemmingsplan uit 2008. In de Structuurvisie Winsum 2014 ligt het accent meer op inbreiding, hoewel ook uitbreiding noodzakelijk is om in de behoefte te kunnen voorzien. Winsum-Oost wordt als enige uitbreidingslocatie aangemerkt.



Figuur xx Projectenkaart Winsum (Locatie 1 Winsum Oost)

Deze locatie wordt gefaseerd ontwikkeld. Uitgangspunt is dat er op basis van vraag uit de markt nieuwe woonmilieus worden toegevoegd aan de bestaande voorraad van Winsum en omgeving. Als mogelijke doelgroepen voor nieuwe woonmilieus ziet de structuurvisie vitale senioren, jonge gezinnen en ondernemers aan huis. Voor de ontwikkeling van Winsum-Oost vormen de kwaliteiten van het centrumdorp als compacte kern met goede voorzieningen de basis. Er moet goed worden aangesloten op het buitengebied. De structuurvisie geeft verder aan dat aansluitend op Winsum-Dorp, Munster er in Lombok ontwikkelingsruimte is voor woningbouw. De locaties waar het accent van de woningbouw zal liggen, is op onderstaande figuur weergegeven.

Conclusie

De woningbehoefte in Winsum blijkt uit het woningmarktonderzoek 2020-2030 van de Regio Groningen-Assen (maart 2020). Hieruit wordt geconcludeerd dat voor Winsum een behoefte aan 480 woningen bestaat in de periode 2020-2030. Er is in Winsum specifiek behoefte aan woningen in het woonmilieu 'Wonen in landelijk gebied'. Er zijn plannen voor 200 woningen, dus het uitbreiden van de harde plancapaciteit is noodzakelijk om in de behoefte te kunnen voorzien.

Het is niet mogelijk om circa 85 grondgebonden woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Winsum te realiseren. Daarom is al in 2009 gekozen voor gefaseerde uitbreiding. De huidige behoefte is aanleiding voor de volgende fase. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking