

Woningbehoefteonderzoek Westerbork



DEFINITIEF



BügelHajema

Plek voor ideeën

Woningbehoefteonderzoek Westerbork

DEFINITIEF

Inhoud

Rapport

24 april 2015

Projectnummer 153.00.06.43.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Leeswijzer	5
2	Beleid	7
2.1	Structuurvisie Infrastructuur en ruimte	7
2.2	Omgevingsvisie Drenthe	8
2.3	Regionaal beleid	10
2.4	Structuurvisie Westerbork	12
2.5	Woonbeleid	14
2.6	Overeenkomst Prestatieafspraken Midden-Drenthe 2014-2017	15
2.7	Conclusie	15
3	Analyse en onderzoek	17
3.1	Ladder duurzame verstedelijking	17
3.2	Cijfermatige analyse	18
3.2.1	Bevolking	18
3.2.2	Leeftijdsopbouw	19
3.2.3	Geboorte, sterfte en migratie	20
3.2.4	Huishoudens en samenstelling huishoudens	20
3.2.5	Woningvoorraad	22
3.3	Conclusie	23
4	Prognose	25
4.1	Conclusie	29
5	Conclusies en aanbevelingen	31
5.1	Vertaling naar bestemmingsplan	31
5.2	Conclusie	31
5.3	Aanbeveling	31

Inleiding



1.1

Aanleiding

In de Structuurvisie Westerbork is de locatie Zandhoeklaan, nabij de splitsing met de Groeneweg, opgenomen als een inbreidingslocatie. Voor deze locatie is indertijd een ontwerpschets opgesteld. Deze ontwerpschets vormde de basis voor het bestemmingsplan Zandhoeklaan 7 en 9 te Westerbork. Ten tijde van de voorontwerpfase en ontwerpfase van dit bestemmingsplan werd duidelijk dat een aantal insprekers en later bezwaarmakers twijfelden over de in het bestemmingsplan opgenomen woningbehoefte in Westerbork. In eerste instantie was voorafgaand aan het bestemmingsplantraject lokaal marktonderzoek door de initiatiefnemer verricht. De resultaten van dit marktonderzoek zijn opgenomen in het bovengenoemde bestemmingsplan.

Dit woningbehoefte-onderzoek is een vervolgonderzoek, waarbij ook de demografische en woningvoorraadontwikkeling en de trends hierin nader worden onderzocht. Op basis hiervan wordt bezien of de woningbouw zoals voorgestaan in het bestemmingsplan aan de Zandhoeklaan voorziet in een behoefte.

1.2

Leeswijzer

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

Beleid 2

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

2.1

Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

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

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

Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (voorheen bekend als de 'SER-ladder'). Deze is eind 2012 vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel is een 'een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden'. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder bestaat uit de volgende drie treden:

1. Is er een regionale behoefte?
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?

LADDER DUURZAME VER-
STEDELIJKING

3. Zoek een locatie voor woningbouw die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale woningbehoefte.

In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

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

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

2.2

Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juni 2010 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Deze opvolger van POP II beschrijft de ruimtelijk- economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020 en heeft als missie: Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.' De kernkwaliteiten zijn: rust, ruimte, natuur, landschap, oorspronkelijkheid, kleinschaligheid, naoberschap, menselijke maat en veiligheid. Onder een bruisend Drenthe verstaat de provincie een plek 'waarin het goed wonen en werken is en waar voldoende te doen is voor jong en oud'.

Het kernenbeleid uit het POP II ten aanzien van wonen, werken en voorzieningen wordt in grote lijnen voortgezet in de Omgevingsvisie. De provincie wil de leefkwaliteit van kernen op een hoog niveau houden. Behoud van voorzieningen wordt in dat verband van belang geacht.

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is de zogenaamde SER-ladder (zie ook het bovenstaande rijksbeleid).

Eind augustus 2014 is de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014 van kracht geworden. Inhoudelijk voorziet de actualisatie in een beperkte bijstelling van de teksten en kaarten. Belangrijkste verandering in het document is geweest het aspect bedrijvigheid, dat een kernwaarde voor de provincie is, beter in het stuk te verwerken. Een in het oog springend punt is verder dat gemeenten meer vrijheid krijgen voor het toepassen van de zogenaamde Ruimte voor Ruimte-regeling. Verrommelde agrarische bebouwing kan zo worden opgeschoond. Met de actualisatie is het document tot slot digitaal beter ontsloten, waardoor het gemakkelijker en gericht is te raadplegen.

ACTUALISATIE

De volgende thema's van de Omgevingsvisie zijn inhoudelijk geactualiseerd:

- a. Kernwaarde bedrijvigheid.
- b. Beekdalenvisie.
- c. Ruimte voor Ruimte-regeling.
- d. SER-ladder/leegstand.
- e. Natuur.
- f. Benadering agrarische bouwvlakken.
- g. Windenergie.
- h. Kernkwaliteiten.
- i. Vrijtijdseconomie.
- j. Omgevingswet.
- k. Zonne-ladder.

Voor onderhavig project is met name de SER-ladder van belang. Deze SER-ladder wordt vervangen door de Ladder duurzame verstedelijking zoals hierboven ook al is weergegeven. Deze nieuwe ladder duurzame verstedelijking bouwt wel voort op de SER-ladder, maar vervangt de eis van nabijheid door een eis van multimodale bereikbaarheid. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft, als motiveringseis, een wettelijke verankering gekregen.

Naast de provinciale omgevingsvisie is voor het dorp Westerbork ook de Provinciale Omgevingsverordening (POV) relevant.

PROVINCIALE OMGEVINGS-
VERORDENING

In de provinciale Omgevingsverordening wordt ingegaan op het thema Woningbouw (artikel 3.25 POV, geconsolideerde versie juli 2013). Hierover wordt het volgende opgemerkt:

1. Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale Rood-voor-groen dan wel de Ruimte-voor-ruimte regeling.

Onderhavig plan past binnen het gestelde in de woonvisie en de structuurvisie en daarmee onder punt 1 van artikel 3.25 POV. Zie voor de nodige informatie hieromtrent ook de volgende paragraaf.

2.3

Regionaal beleid

De Omgevingsvisie van de provincie Drenthe vraagt zoals in de voorgaande paragraaf is gebleken om regionale afstemming en samenwerking, onder meer op het vlak van wonen. Om dit te bereiken zorgt elke Drentse regio samen met de provincie voor onderlinge afstemming in de programmering.

Ook voor de gemeenten zelf is het van belang om afstemming te zoeken. De woningmarkt is immers een 'vragersmarkt' geworden, deels door structurele vraagverandering, deels door de conjuncturele situatie. Bovendien oriënteren woningzoekenden zich vaak ook op andere kernen dan de eigen woonplaats of gemeente.

REGIONAAL AFSTEM-
MINGSDOCUMENT WO-
NINGMARKT REGIO
NOORD-DRENTHE

Daarom hebben de vijf gemeenten Midden-Drenthe, Noordenveld, Tynaarlo, Aa en Hunze en Assen gezamenlijk een Regionaal afstemmingsdocument Woningmarkt Regio Noord-Drenthe opgesteld (december 2012). Doel van dit afstemmingsdocument is er voor te zorgen dat investeringen in de regio ertoe leiden dat deze als geheel een sterker aanbod heeft. Hierbij is aandacht voor de prioriteitsvolgorde voor ontwikkeling, benoeming van unieke woonmilieus die de regio sterker maken en een nulmeting van kansen en risico en een monitor daaropvolgend.

Een tweede doelstelling is om aan te geven waar regionale afstemming nodig is en waar niet. Immers, bepaalde type projecten vragen om regionale afstemming en andere typen niet. Zo ook kan worden aangegeven hoe gemeenten en provincie omgaan met huidige risico's en hoe gemeenten met nieuwe ontwikkelingen omgaan.

Uit het Regionale afstemmingsdocument blijkt dat het totaal aan plannen in de vijf gemeenten passend is tot 2030, maar dat daarbij wel de volgende kanttekeningen worden geplaatst:

- De provincie vraagt de gemeenten om niet meer planvoorraad te hebben dan nodig is voor opvang van de huishoudensgroei tot 2030.
- In de gemeente Assen, Noordenveld en Tynaarlo geldt de herijking van de regio Groningen-Assen als leidraad. In deze gemeenten is de planvoorraad in 2012 al afgestemd op de verwachte groei.

- In de gemeenten Aa en Hunze en Midden-Drenthe geldt de provinciale huishoudensprognose als leidraad. Analyse van de plannen leert dat geen van de gemeenten een te grote planvoorraad heeft. Overigens wordt de provinciale huishoudensprognose in het hoofdstuk Prognose-nader behandeld.

In het Regionaal afstemmingsdocument is een aantal inhoudelijk uitgangspunten benoemd. Deze komen hieronder aan de orde:

- Het belang van een goede bestaande voorraad en omgeving neemt toe;
- Nieuwbouw dient als aanvulling op de bestaande voorraad, is complementair;
- Geen afstemming bij plannen voor lokale behoefte, maar zelf maatwerk leveren;
- Unieke woonmilieus ontwikkelen en prioriteit geven;
- Inbreiding gaat in principe voor uitbreiding.

Deze uitgangspunten leiden vervolgens (indirect) tot de volgende afspraken voor de vijf gemeenten:

- Afspraak 1: ruimtelijke strategie omarmen;
- Afspraak 2: gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor lokaal maatwerk;
- Afspraak 3: gemeenten zorgen zelf voor eventuele stimulering particuliere voorraadverbetering;
- Afspraak 4: gemeenten zorgen voor risicomanagement bij grote locaties;
- Afspraak 5: een serieuze monitor.

In het Regionale afstemmingsdocument is eveneens gekeken naar de woningvraag per kern. Voor Westerbork is aangegeven dat dit dorp landschappelijk gunstig ligt en een goed imago heeft. Westerbork hoort bij de plaatsen die een optelsom van marktkwaliteiten hebben, zoals ook Rolde, Annen, delen van Assen, Beilen, Roden, Peize, Eelde-Paterswolde, Zuidlaren en Eelderwolde. Wel kent het dorp Westerbork een minder niveau aan voorzieningen en bereikbaarheid in vergelijking met Beilen. Vierkantemeterprijzen zijn vergelijkbaar met Beilen. Westerbork is recent sterk gegroeid na een periode van stilstand. Naar verwachting ligt de vraag de komende jaren op een iets lager niveau, maar Westerbork blijft wel in trek. Er is in Westerbork vooral vraag naar appartementen.

Op basis van analyse van vraag en aanbod is een toedeling van woningbouw per kern in het afstemmingsdocument opgenomen. Voor Westerbork houdt dit in dat tussen 2012 en 2030 225 tot 325 woningen zullen worden gerealiseerd. Voor de gemeente in zijn totaliteit betreft dit 1.400 woningen, waarvan 700 tot 900 in de kern Beilen. Hierbij wordt vermeld dat de prognose uitgaat van een opvallende, blijvende stevige groei na 2020. De vraag of dit werkelijk het geval is, is onzeker. Een eventueel lagere groei zal vooral voelbaar zijn in de kern Beilen waar het grootste deel van het programma een plek vindt. Over de kern Westerbork wordt specifiek vermeld dat er sprake is van vele inbreidingslocaties met veel onzekerheid. Het is raadzaam om de locaties aan

te houden om flexibel te kunnen inspelen op de vraag. Er is - in tegenstelling tot de meeste kernen - behoefte aan koopappartementen/patio's. In Westerbork ontbreekt dit product nog grotendeels aldus weergegeven in het Regionale afstemmingsdocument.

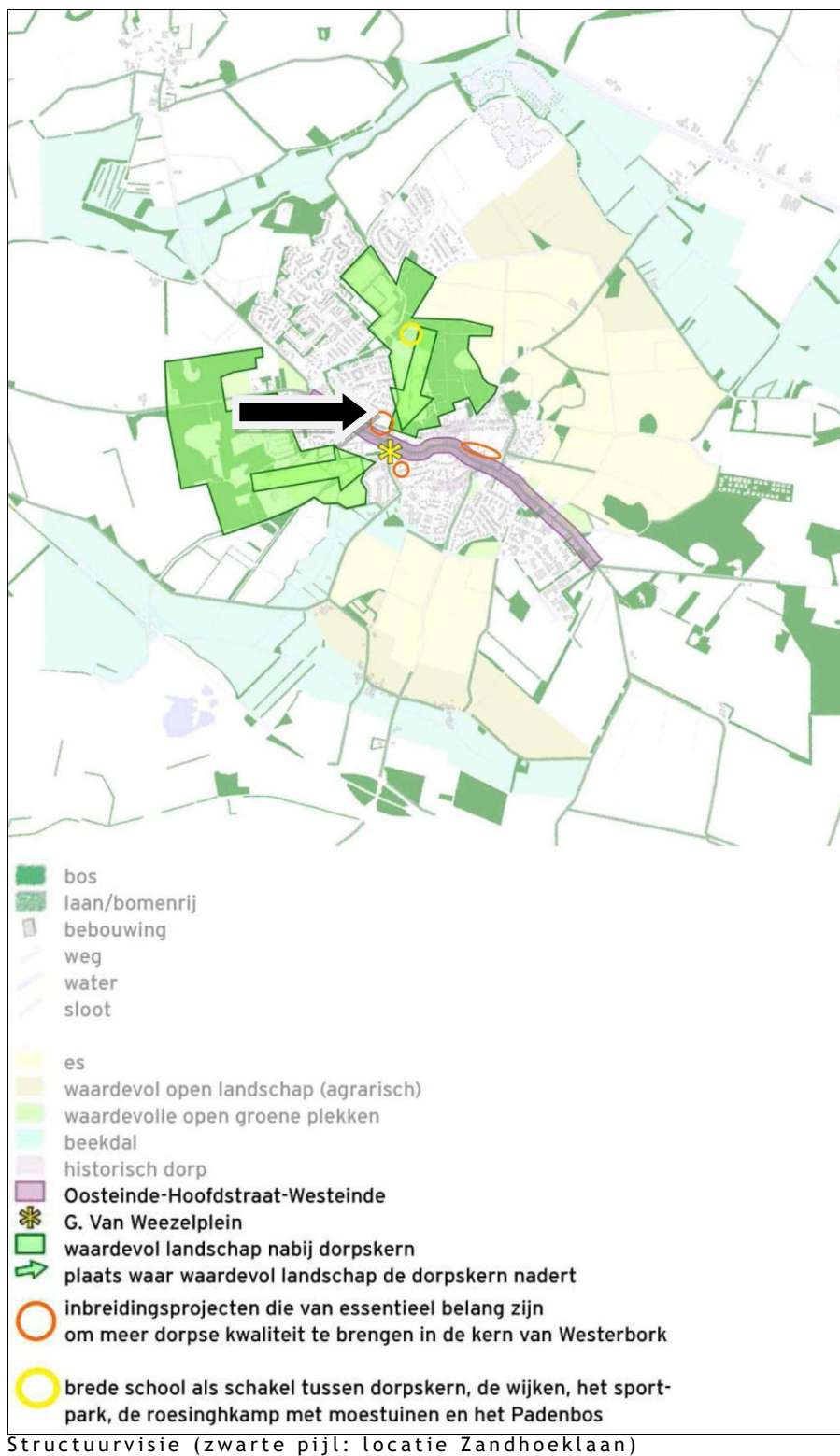
In paragraaf 2.5 komt het bovengenoemde Woonplan van de gemeente aan de orde waarin nader wordt ingegaan op het bovenstaande.

2.4

Structuurvisie Westerbork

Voor de kern Westerbork is een structuurvisie opgesteld (maart 2009). In de structuurvisie zijn keuzes gemaakt over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn. De structuurvisie is een richtinggevend document tot 2020, waarin duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente voor Westerbork voor ogen heeft.

De structuurvisie focust op een aantal concrete speerpunten en locaties. Voor een aantal locaties zijn voorbeeldverkavelingen gemaakt, zoals voor de locatie Zandhoeklaan. In de structuurvisie is een voorbeeldverkaveling opgenomen voor 10 appartementen.



2.5

Woonbeleid

VISIEDOCUMENT WONEN

Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad van Midden-Drenthe het Visiedocument Wonen vastgesteld. Het Visiedocument Wonen is een visie op hoofdlijnen die een aantal beleidskeuzes voor het toekomstige woonbeleid bevat. Deze beleidsdoelen zijn nader uitgewerkt in het Woonplan (zie hieronder voor het Woonplan). De visie voor Midden-Drenthe is dat het in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente is. Wonen is royaal, modern en landelijk, met goede voorzieningen dichtbij huis. De mensen wonen tevreden in Midden-Drenthe. Wie in Midden-Drenthe woont, wil er blijven wonen. De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor. Meer groen in en rond de dorpen is belangrijk. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties krijgen duurzame woningen en het gebruik van alternatieve energiebronnen bijzondere aandacht.

Over tien jaar wil de gemeente onder andere de volgende resultaten hebben bereikt:

- Bestaande (naoorlogse) wijken zijn gerenoveerd en goed onderhouden.
- Er is een voldoende gevarieerd woningaanbod in alle kernen.
- Er is een aanbod aan woningen die ook in de toekomst blijven voldoen aan de woonwensen van de inwoners.
- Het stationsgebied in Beilen is verbeterd.
- Er zijn duurzame woningen en er wordt gebruikgemaakt van duurzame energiebronnen.
- Er is meer groen in en rond de dorpen aanwezig.

WOONPLAN 2012-2020

In het 'Woonplan 2012-2020' is het gemeentelijk woonbeleid verwoord. Het Woonplan maakt onderdeel uit van de afspraken die zijn gemaakt tussen de woonregio en de provincie, waardoor er geen strijd bestaat met de Provinciale Omgevingsverordening. De woningbehoefte in Westerbork bedraagt volgens het Woonplan voor de periode 2010-2020 ongeveer 100-140 woningen. Er zijn voldoende potentiële locaties beschikbaar om te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Ook de locatie Zandhoeklaan (inbreidingslocatie) is hierin expliciet benoemd. Bij het benutten van inbreidingslocaties zal op locaties in de buurt van voorzieningen prioriteit worden gegeven aan het bouwen van nultreden(huur)woningen en zorgwoningen. Tevens realiseert dit de doorstroming, waardoor woningen beschikbaar komen voor onder meer starters.

In Westerbork bestaat een grote behoefte aan geschikte seniorenwoningen. Naast de behoefte van de eigen inwoners vervult het dorp echter ook voor senioren uit omliggende dorpen een zekere opvangfunctie. Om in het tekort aan seniorenwoningen te voorzien zal actief gezocht worden naar geschikte locaties, bijvoorbeeld rondom bestaande woon-zorgcomplexen.

2.6

Overeenkomst Prestatieafspraken Midden-Drenthe 2014-2017

Eind december 2012 is het Woonplan Midden-Drenthe 2012-2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit Woonplan is in nauwe samenwerking met de woningcorporaties Actium en Woonservice opgesteld. Er zijn naar aanleiding van dit Woonplan in maart 2014 prestatieafspraken met beide woningcorporaties gemaakt. Hierin hebben de gemeente, Actium en Woonservice uitgesproken dat de partijen het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid beschouwen om zorg te dragen voor een goede en evenwichtige situatie op de woningmarkt en dan met name gericht op het passend huisvesten van de primaire doelgroep. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de volgende thema's:

- ontwikkeling woningvoorraad en woonruimteverdeling;
- leefbaarheid, wijkgericht werken en bewonersparticipatie;
- wonen, welzijn en zorg;
- duurzaamheid en energie;
- overleg en duur.

Met de afspraken willen de partijen een goede afstemming met elkaar bereiken en tevens een versnelling in de realisatie van projecten.

De corporaties en gemeente ontwikkelen samen een woningmarktmonitor. De monitor heeft tot doel op een systematische wijze woningmarktinformatie te ontsluiten, waarover in dit document afspraken zijn gemaakt. Op deze wijze geven alle partijen zowel inzicht in de voortgang van de voorgenomen activiteiten ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad, als in de jaarlijkse resultaten van bijvoorbeeld woonruimtebemiddeling en energielabeling.

2.7

Conclusie

Uit het bovenstaande beleid blijkt dat er mogelijkheden zijn voor nieuwbouw van woningen in de kern Westerbork. Het accent ligt hierbij op woningen voor met name senioren, aldus het regionale en gemeentelijke beleid. De nadere detaillering en uitwerking hiervan wordt in het volgende hoofdstuk onderzocht.

Analysen onderzoek



3.1

Ladder duurzame verstedelijking

In het bovenstaande hoofdstuk is de ladder duurzame verstedelijking al enkele keren aan de orde gekomen. In deze paragraaf wordt de specifieke nieuwbouwlocatie (Zandhoeklaan) getoetst aan deze ladder.

Zoals hierboven is weergegeven is de ladder duurzame verstedelijking eind 2012 in werking getreden. Doel van deze ladder is 'een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden'. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder bestaat uit drie treden, waarin hieronder de kern Westerbork en in concreto de locatie Zandhoeklaan wordt getoetst.

Uit het bovenstaande beleid blijkt dat er sprake is van een regionale behoefte. Uit het gemeentelijke Woonplan, maar vooral ook het Regionaal afstemmingsdocument Woningmarkt regio Noord-Drenthe blijkt dat er behoefte is aan woningbouw in Westerbork. Deze woningbouw is afgestemd met de vier omliggende gemeenten in Noord-Drenthe, zo ook met de provincie. Daarenboven zijn met de plaatselijke/regionale woningcorporaties formele prestatieafspraken gemaakt over woningbouw in de regio, met name voor de doelgroepen van beleid. Kortom; uit het beleid blijkt dat er een regionale behoefte is. In de volgende paragraaf en hoofdstuk wordt dit nader middels cijfermatige gegevens en trendmatige ontwikkelingen uitgewerkt.

REGIONALE BEHOEFTE

In de structuurvisie Westerbork en het bestemmingsplan voor de nieuwbouwlocatie Zandhoeklaan in Westerbork (ontwerpversie) blijkt dat de woningbehoefte op een inbreidingslocatie nabij het centrum van Westerbork geconcretiseerd wordt. Op deze locatie is sprake van (leegstaande) panden die niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen en gesaneerd zullen worden. Er is derhalve sprake van opvang van de woningbehoefte in bestaand stedelijk gebied.

OPVANG REGIONALE
BEHOEFTE IN BESTAAND
STEDELIJK GEBIED

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

NIEUWBOUWLOCATIE
MULTIMODAAAL ONTSLOTEN
VOOR DE RESTERENDE
REGIONALE WONINGBE-
HOEFTE

Op basis van de ladder duurzame verstedelijking blijkt dat woningbouw op de inbreidingslocatie Zandhoeklaan in Westerbork aanvaardbaar is.

3.2

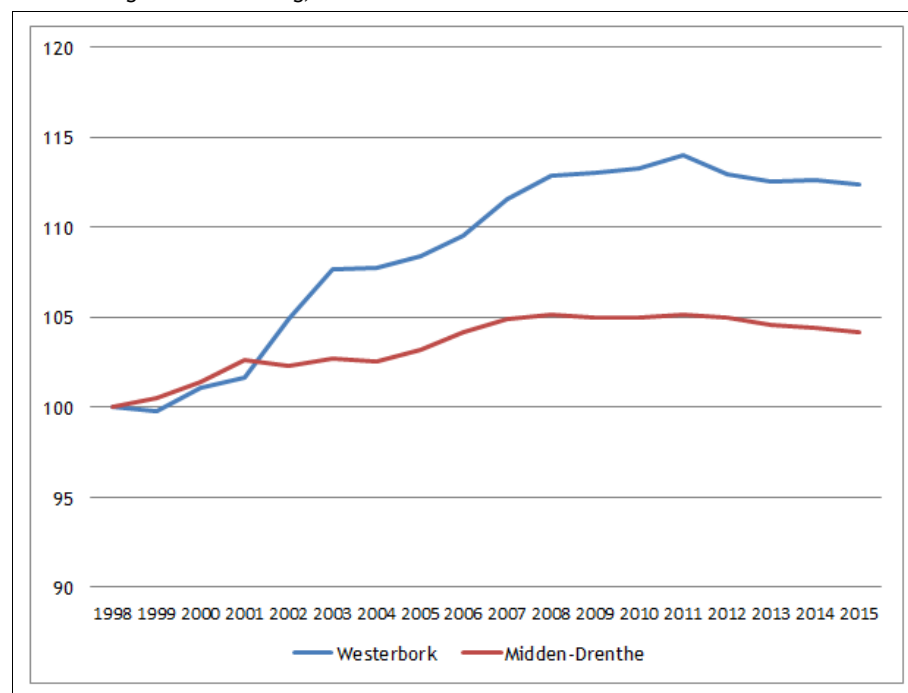
Cijfermatige analyse

In deze paragraaf wordt allereerst inzicht geboden in een aantal demografische ontwikkelingen in de gemeente en in de kern Westerbork. Waar mogelijk en gewenst worden de gegevens vergeleken met provinciale of landelijke gegevens. Allereerst komt het verloop van het inwonertal en de bevolkingsopbouw aan de orde. Vervolgens wordt inzicht geboden in het aantal geboortes/sterfgevallen en recente migratiecijfers. Ook wordt ingegaan op de huishoudenssamenstelling. Daarna wordt de ontwikkeling van de woningvoorraad behandeld.

3.2.1

Bevolking

Ontwikkeling van de bevolking, 1998 tot 2015



Bron: gemeente Midden-Drenthe

Begin 2015 woonden er in Westerbork 4.742 inwoners. In de gehele gemeente was dit 33.285 inwoners. In Westerbork woonde derhalve 14% van het totale inwonertal van de gemeente. Begin 1998 woonden er in Westerbork 4.219 inwoners en in de gemeente 31.963 inwoners (13%). Dit houdt in dat er in 2015 1% meer inwoners van het totale inwonertal in Westerbork woont.

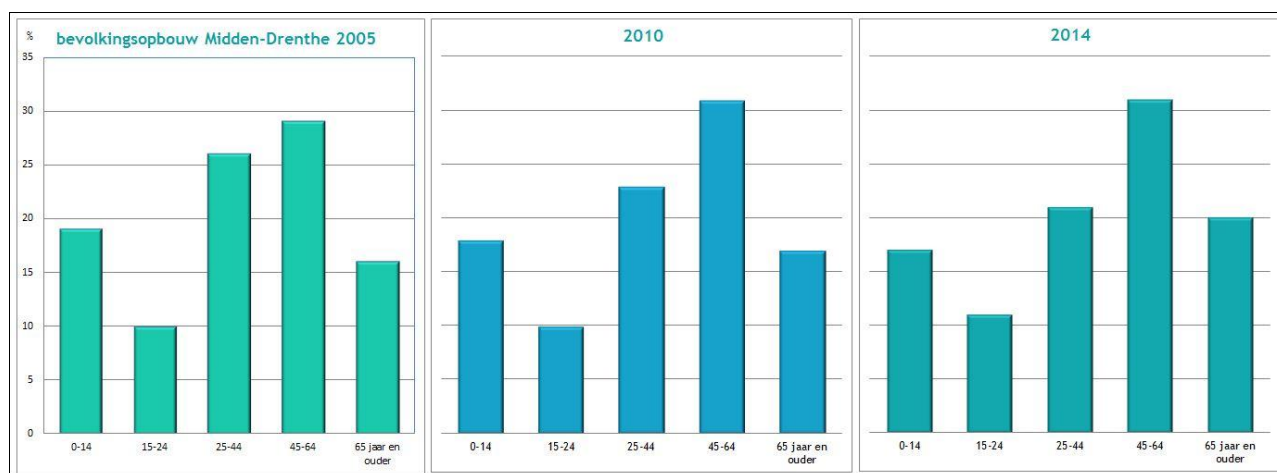
De bevolkingsgroei van de afgelopen jaren (1998-2015) in Westerbork bedraagt ruim 11% en in de gemeente als geheel 4%. Dit is een opvallend verschil. Dit verschil kan verklaard worden uit het feit dat in deze periode gestart is met de bouw van de nieuwe woonwijk Hooimaveld in Westerbork. In deze wijk zijn relatief veel gezinswoningen gebouwd.

Ook in de provincie als geheel is de bevolking toegenomen, met name door de groei in de meer stedelijke gemeenten (onder andere Assen en Meppel). De bevolkingsgroei tussen 1998 en 2015 bedraagt in de provincie als geheel bijna 5%.

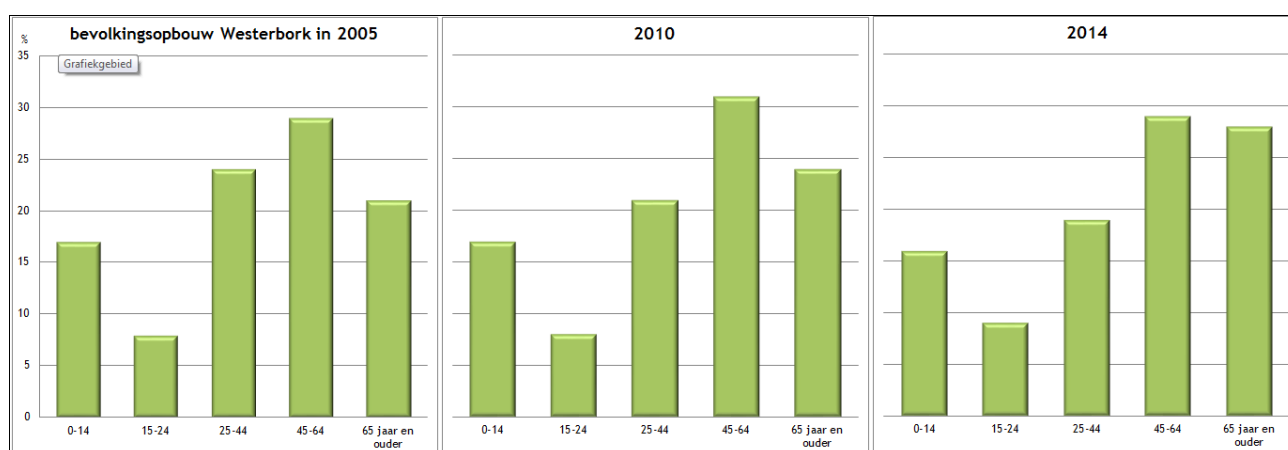
3.2.2

Leeftijdsopbouw

Hieronder is in de staafdiagrammen weergegeven hoe de leeftijdsopbouw van de bevolking in de gemeente en Westerbork is. Duidelijk zichtbaar is dat het aantal kinderen en jongeren is afgenomen vanaf 2005, zowel in de gemeente als in de kern Westerbork. Opvallend is het hoge percentage ouderen (vanaf 65 jaar en ouder) in Westerbork ten opzichte van de totale gemeente. In Westerbork ligt het aantal senioren (65+-ers) op circa 28%, in de gemeente als geheel op 20%.



Bron: Buurt en wijkkaart CBS



Bron: Buurt en wijkkaart CBS

3.2.3

Geboorte, sterfte en migratie

In onderstaande tabel is weergegeven dat de afgelopen jaren er in de gemeente sprake is van een afnemend geboortesaldo. Dit heeft zijn invloed op de bevolkingsgroei. De migratie heeft eveneens invloed op de bevolkingsgroei. De migratie is wisselend, en hangt met name samen met nieuwbouwonontwikkelingen zoals in Hooimaveld. Hieronder volgt een tabel waaruit de hoeveelheid vestigers en vertrekkers is af te leiden.

Migratie en geboortes saldo in Midden-Drenthe 2002-2014

Periode	Migratiesaldo	geboortesaldo	netto bevolkingsontwikkeling (%)
2002-2004	11	77	0,30
2005-2007	169	29	0,61
2008-2010	-19	18	-0,01
2011-2014	-37	-36	-0,22

Bron: CBS Statline

Vestiging en vertrek in Midden-Drenthe 2002-2014

	Vestiging in gemeente	Vertrek uit gemeente
2002-2004	1.273	1.273
2005-2007	1.405	1.236
2008-2010	1.145	1.164
2011-2014	1.178	1.216

Bron: CBS Statline

3.2.4

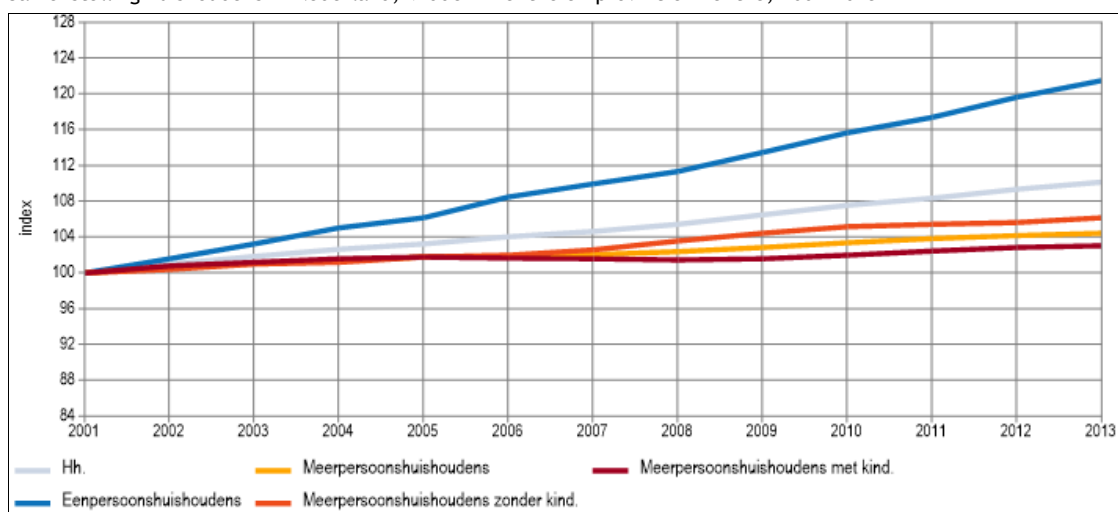
Huishoudens en samenstelling huishoudens

Hieronder is weergegeven dat bijna 28% van de huishoudens in Midden-Drenthe een eenpersoonshuishouden is. Dit is ten opzichte van het provinciale en landelijk gemiddelde aan de lage kant. De gemiddelde huishoudensgrootte is in de gemeente is derhalve ook wat hoger dan het provinciale en landelijk gemiddelde (2,38 personen per woning in 2013). De huishoudensgrootte is in de kern Westerbork weer lager; deze was in 2013 2,21. In 2000 bedroeg de huishoudensgrootte in Westerbork nog 2,27 personen per woning en in de gehele gemeente 2,57 personen per woning. Deze trend van verkleining van de huishoudensomvang is ook in onderstaande grafieken zichtbaar.

Bevolking naar huishoudens (2013)

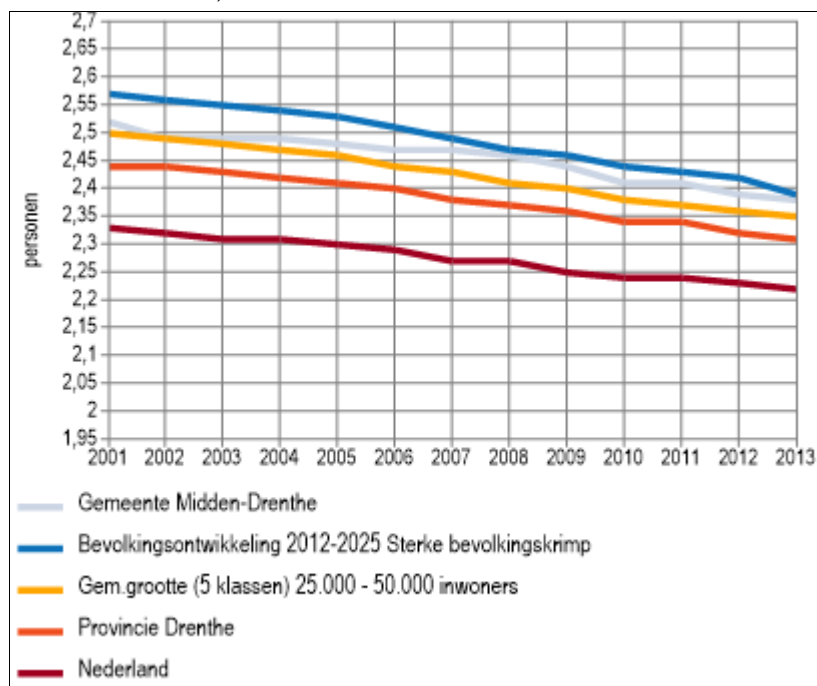
	Midden-Drenthe		Provincie Drenthe		Nederland	
		%	abs.	%		%
Huishoudens totaal	14.055		211.902		7.569.371	
eenpersoonshuishoudens	3.890	27,7	65.635	31	2.802.182	37
meerpersoonshuishoudens	10.165	72,3	146.267	69	4.767.189	63
huishoudens zonder kinderen	5.118	36,4	71.815	33,9	2.202.863	29,1
huishoudens met kinderen	5.047	35,9	74.452	35,1	2.564.326	33,9
Gemiddelde huishoudgrootte	2,38		2,31		2,22	

Samenstelling huishoudens in Nederland, Midden-Drenthe en provincie Drenthe, 2001-2013



Ontwikkeling type huishouden in Nederland, 2001-2013. Bron: CBS

Huishoudensgrootte in Nederland, provincie Drenthe, gemeenten van 25.000-50.000 inwoners en in Midden-Drenthe, 2001-2013



Bron: CBS

Tabel huishoudenstypen in Westerbork 2005-2014

	2005	2010	2014
Eenpersoonshuishoudens	583 (29%)	609 (29%)	593 (29%)
Huishoudens zonder kinderen	784 (39%)	819 (39%)	798 (39%)
Huishoudens met kinderen	643 (32%)	672 (32%)	654 (32%)
Totaal aantal huishoudens	2.010	2.100	2.045

Bron: CBS buurt en wijkstatistiek

Tabel huishoudenstypen Midden-Drenthe 2005-2014

	2005	2010	2014
Eenpersoonshuishoudens	3.323 (25%)	3.758 (27%)	3.940 (28%)
Huishoudens zonder kinderen	4.652 (35%)	5.011 (36%)	5.065 (36%)
Huishoudens met kinderen	5.316 (40%)	5.150 (37%)	5.065 (36%)
Totaal aantal huishoudens	13.290	13.920	14.070

Bron: CBS buurt en wijkstatistiek

3.2.5

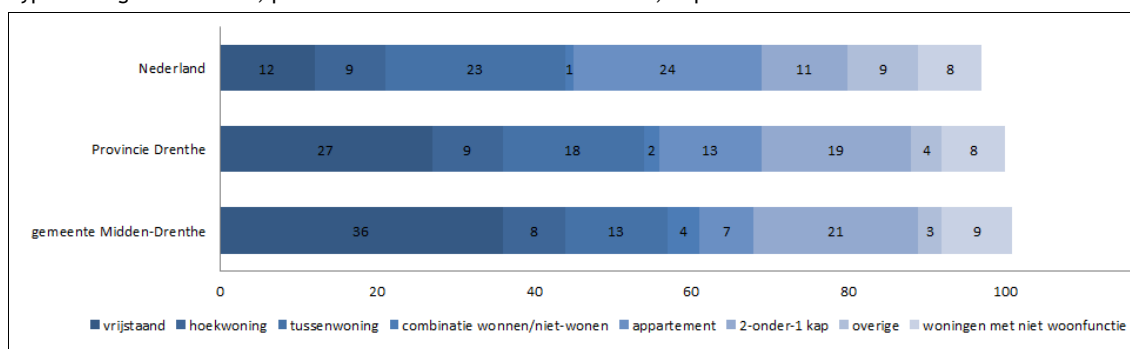
Woningvoorraad

De woningvoorraad is de afgelopen jaren (2000 tot 2013) in de gemeente en Westerbork met respectievelijk 10% en 12% gegroeid. In 2000 stonden er in de gemeente 12.617 woningen, en in de kern Westerbork 1.877 woningen. Dit houdt in dat in 2000 bijna 15% van de totale woningvoorraad in de kern Westerbork stond. In 2013 bedragen deze woningaantallen 2.145 (Westerbork) en 14.072 (gemeente), ruim 15%.

Opvallend is de relatief forse bevolkingsgroei in Westerbork (11% tussen 1998 en 2015) en de wat minder grote woningvoorraadontwikkeling ten opzichte van de woningbouw- en bevolkingsgroecijfers van de gehele gemeente (bevolkingsgroei tussen 1998 en 2015 slechts 4%). Kortom; de bevolking in Westerbork is procentueel sneller gegroeid in vergelijking met de gehele gemeente en de groei van de woningvoorraad is minder snel gegaan.

Hieronder is het type woning weergegeven. Opvallend in de gemeente is het grote aantal vrijstaande woningen, het geringe aantal tussenwoningen en het geringe aantal appartementen. De grote hoeveelheid vrijstaande woningen hangt samen met het feit dat Midden-Drenthe een plattelandsgemeente is.

Type woning in Nederland, provincie Drenthe en in Midden-Drenthe, in procenten in 2014



Passend in dit bovenstaande beeld is de geringe hoeveelheid huurwoningen in de gemeente; ruim 23% van de woningvoorraad is een sociale huurwoning, en ruim 5% is een woning in de particuliere sector. Ruim 71% is een koopwoning. Landelijk ligt het percentage huurwoning veel hoger (circa 40%).

WONINGVOORRAAD NAAR
EIGENDOM/HUUR

3.3

Conclusie

Uit de bovenstaande analyse blijkt dat de gemeente een vergrijzende bevolking heeft. Ook Westerbork kent significante vergrijzing en ontgroening. Dit vertaalt zich vervolgens naar een groei in het aandeel kleinere huishoudens, zowel in Midden-Drenthe als in Westerbork. Opvallend is de geringe groei van de woningvoorraad in Westerbork ten opzichte van de groei van de bevolking. Er zijn procentueel meer inwoners bijgekomen dan dat er woningen zijn gebouwd. Daarenboven is zichtbaar dat de woningvoorraad in de gemeente met name bestaat uit vrijstaande en dubbele woningen. Het aandeel appartementen is in de gemeente relatief beperkt.

De groei van het aantal kleinere huishoudens in relatie tot de bestaande woningvoorraad (met name vrijstaande woningen en weinig appartementen) leidt er toe dat er wrijving kan ontstaan tussen de woningvraag en het woningaanbod, zowel in de gemeente als in Westerbork. Dit wordt nader beschouwd in het volgende hoofdstuk.

Prognose

4

In dit hoofdstuk wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige woningbehoefte in de gemeente, zo ook in de kern Westerbork. Van grote invloed hierop is uiteraard de te verwachten bevolkingsontwikkeling. Voor de inschatting daarvan is gebruik gemaakt van de provinciale bevolkingsprognose. Vervolgens zijn de uitkomsten van deze prognose zekerheidshalve getoetst aan de meest actuele prognose van ABF Research; de zogenaamde Primos bevolkingsprognose. Sinds 30 jaar (begin jaren tachtig) maakt ABF Research jaarlijks de Primos bevolkingsprognose, onder andere voor het Ministerie van BZK. Deze prognose is uitgegroeid tot de standaardprognose in Nederland. De demografische ontwikkeling laat zich in het algemeen goed voorspellen en geeft houvast bij beleidsvoorbereiding.

Het Primos model levert een prognose van het aantal inwoners, het aantal huishoudens, de woningvoorraad en de kwantitatieve woningbehoefte. Dit op landelijk, regionaal, lokaal en benedenlokaal schaalniveau.

Hieronder wordt ingegaan op de ontwikkeling van het inwonertal van de gemeente zoals dit in de provinciale bevolkingsprognose is voorspeld. Daarna komt het verwachte verloop van de geboortes en sterfte aan de orde. Tot slot wordt de huishoudensprognose behandeld. Vooral de ontwikkeling en samenstelling van de huishoudens in de gemeente en of kern is cruciaal voor de toekomstige woningbehoefte.

In maart 2012 is de provinciale bevolkingsprognose 2012-2040 (versie XVIII) verschenen. Hierin zijn de gemeentelijke gegevens opgenomen. Voor de gemeente Midden-Drenthe is aangegeven dat het aantal inwoners tussen 2010 en 2040 zal dalen. De daling vindt met name plaats in de periode 2030 tot 2039. In de eerste jaren (tot 2019) is er sprake van een geringe daling van het inwonertal. Verwacht mag worden dat het aantal inwoners in Westerbork ook conform het gemeentelijke gemiddelde zal dalen.

PROVINCIALE BEVOLKINGSPROGNOSE

Waargenomen bevolkingsgroei en verwachte groei (gemiddeld per jaar)	Waargenomen 2000-2009	Verwacht 2010-2019	Verwacht 2020-2029	Verwacht 2030-2039
Midden-Drenthe	117	-10	-50	-120
Drenthe totaal	2.118	160	-460	-1.510

Bron: provincie Drenthe

Het aantal geboorten zal in de gemeente ook enigszins dalen. Hierbij is de verwachting dat het geboortecijfer vanaf 2020 stabiel zal zijn. Gezien de bevolkingsopbouw van de kern Westerbork (zoals blijkt uit het vorige hoofdstuk) wordt het geboortecijfer lager ingeschat ten opzichte van het gemeentelijk cijfer.

GEBOORTE EN STERFTE-PROGNOSE

Aantal geboren per periode volgens de prognose, (gemiddeld per jaar)	Waargenomen 2000-2009	Verwacht 2010-2019	Verwacht 2020-2029	Verwacht 2030-2039
Midden-Drenthe	349	280	290	290
Drenthe totaal	5.317	4.650	4.590	4.470

Bron: provincie Drenthe

Het sterftecijfer daarentegen zal stijgen. Hierin is geen stabiliteit te verwachten vanaf 2020, zoals dit wel het geval is bij de geboorten. Het sterftecijfer blijft groeien. Dit hangt samen met de bevolkingsopbouw. Voor de kern Westerbork wordt verwacht dat hier het sterftecijfer procentueel hoger zal zijn dan het gemeentelijke gemiddelde. Dit wordt afgeleid uit de trend zoals waargenomen uit de informatie van het voorgaande hoofdstuk.

Aantal overleden per periode (gemiddeld per jaar)	Waargenomen 2000-2009	Verwacht 2010-2019	Verwacht 2020-2029	Verwacht 2030-2039
Midden-Drenthe	296	300	360	430
Drenthe totaal	4.459	4.720	5.390	6.310

Bron: provincie Drenthe

STERFTEOVERSCHOT

Op basis van het voorgaande wordt duidelijk dat Midden-Drenthe vanaf 2010 een sterfteoverschot heeft (2010-2019: -20), dat oploopt naar -140 in de periode 2030-2039. Ook in de gehele provincie ontstaat een sterfteoverschot.

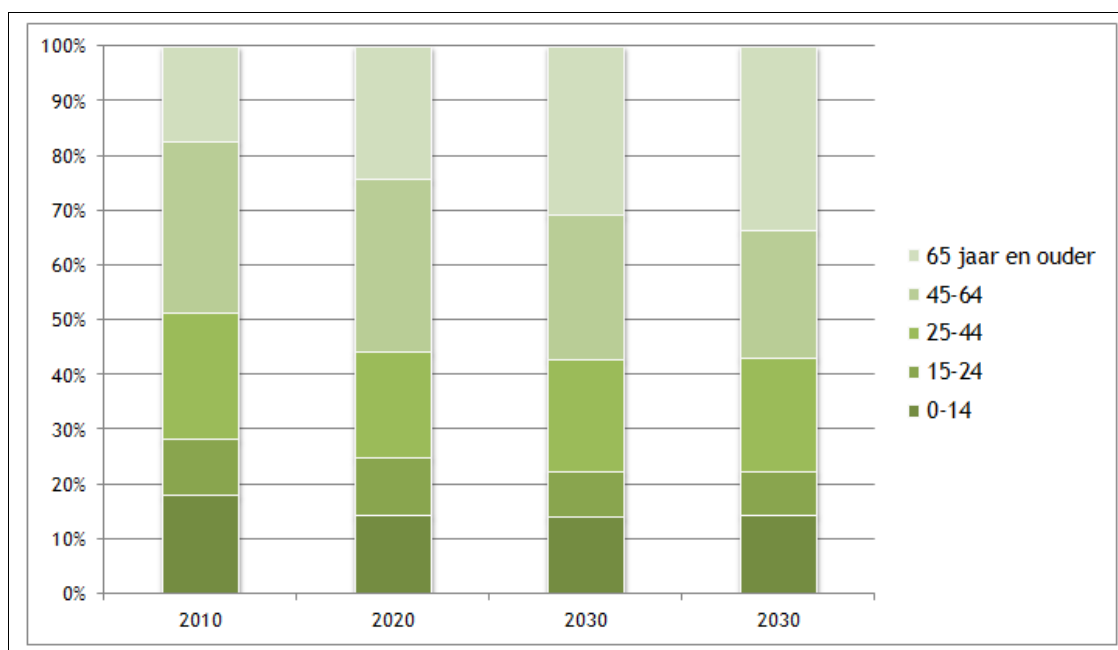
LEEFTIJDOPBOUW- PROGNOSE

Dit sterfteoverschot hangt duidelijk samen met de ontwikkeling van de leeftijdsopbouw (vergrijzing en ontgroening) in de gemeente. Dit komt ook overeen met de ontwikkelingen tot nu toe zoals beschreven in het vorige hoofdstuk.

Hieronder is de leeftijdsopbouw weergegeven, met in rode cijfers een daling van het aantal mensen in een leeftijdscohort. Duidelijk zichtbaar wordt dat het aantal mensen van 70 jaar en ouder procentueel (en in absolute getallen) blijft groeien. Het aantal kinderen daalt, en het aantal 35 - tot 55-jarigen neemt toe tot 2040 (na eerst een daling in de voorgaande decennia). De vergrijzing zal de komende decennia zijn invloed in de gemeente Midden-Drenthe, en daarmee in Westerbork (zoals ook is beschreven in het vorige hoofdstuk) hebben.

Waargenomen bevolkingsopbouw en verwachte bevolkingsopbouw, Midden-Drenthe	2010	2020	2030	2040
0-4	1.630	1.460	1.550	1.430
5-9	2.160	1.570	1.540	1.560
10-14	2.210	1.750	1.540	1.580
15-19	2.010	1.990	1.430	1.380
20-24	1.470	1.560	1.270	1.090
25-29	1.350	1.420	1.540	1.260
30-34	1.490	1.580	1.730	1.610
35-39	2.170	1.700	1.780	1.890
40-44	2.740	1.750	1.750	1.910
45-49	2.770	2.230	1.740	1.830
50-54	2.630	2.760	1.830	1.830
55-59	2.520	2.880	2.340	1.820
60-64	2.560	2.650	2.770	1.900
65-69	1.860	2.470	2.760	2.250
70-74	1.400	2.340	2.450	2.530
75-79	1.110	1.520	2.060	2.310
80-84	800	970	1.670	1.760
85-89	490	550	830	1.130
90-94	150	230	310	580
95+	40	70	90	140
Totaal	33.560	33.450	32.980	31.790

Bron: provincie Drenthe



Bron: Bevolkingsprognose XVIII provincie Drenthe

Op basis van het voorgaande heeft de provincie berekend hoe het aantal huishoudens zich de komende decennia zal ontwikkelen. Dat is hieronder weerge-

HUISHOUDENSPROGNOSE

geven. Duidelijk zichtbaar is dat het aantal huishoudens in de gemeente de komende jaren eerst fors toeneemt (bijna 1.000), en daarna iets minder fors door ontwikkelt. Verwacht wordt dat het hierbij met name gaat om de kleinere huishoudens voor senioren of anderszins kleinere gezinnen (gescheiden, eenouder,...). Dit zal ook - gezien het voorgaande hoofdstuk - in de kern Westerbork het geval zijn.

Op basis van voorgaande gegevens uit de verschillende hoofdstukken kan ervan uit worden gegaan dat in de toekomst in de kern Westerbork 15% van het gemeentelijk inwonertal woont, en dat de kern Westerbork daarmee ook ruim 15% van de gemeentelijke woningvoorraad en huishoudens heeft. Dit zal vervolgens inhouden dat er in 2020 in Westerbork circa 5.015 inwoners en circa 2.240 huishoudens zullen zijn. Voor alle huishoudens zal woonruimte beschikbaar moeten zijn.

Op dit moment is de woningvoorraad in de kern Westerbork 2.145 woningen. Indien het aantal huishoudens in 2020 2.240 bedraagt, zal er in 2020 een tekort van bijna 100 woningen in Westerbork zijn. Daarenboven is duidelijk geworden dat de bestaande woningvoorraad in zowel de gemeente als in Westerbork uit relatief veel vrijstaande woningen bestaat. Dit leidt ertoe dat de huidige woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief niet overeenkomt met de prognose. Immers, er zal op basis van de bovenstaande analyse meer behoefte zijn aan kleinere woningen voor de oudere inwoners (50+-ers, waarbij de kinderen het huis uit zijn).

Inwonerprognose 2010 tot 2040

Aantal inwoners per 1 januari	2010	2020	2030	2040
Midden-Drenthe	33.560	33.440	32.990	31.780
Drenthe totaal	490.980	492.910	488.290	473.220

Bron: provincie Drenthe

Huishoudensprognose 2010 tot 2040

Aantal huishoudens per gemeente	2010	2020	2030	2040
Midden-Drenthe	13.921	14.920	15.520	15.300
Drenthe totaal	209.754	219.590	224.460	219.800

Bron: provincie Drenthe

TOETSING AAN PRIMOS PROGNOSE

In de Primos prognose is tot 2013 een bevolkings- en woningvoorraadprognose voor de gemeente Midden-Drenthe opgenomen. In deze prognose wordt uitgegaan van de volgende gegevens:

Inwonerprognose 2015 tot 2040

Aantal inwoners per 1 januari	2015	2020	2030	2040
Midden-Drenthe	33.370	33.129	32.6320	32.483

Bron: Primos, ABF Research

Woningvoorraadprognose 2015 tot 2040

Aantal gewenste woningen per gemeente	2015	2020	2030	2040
Midden-Drenthe	14.421	14.901	15.318	15.413

Bron: Primos, ABF Research

De Primos-prognose geeft ook een weergave van het woningtekort of -overschot van de gemeente voor de komende jaren. De cijfers zijn hieronder weergegeven:

Woningtekort/overschot 2015 tot 2040

Woningtekort/overschot per gemeente	2015	2020	2030	2040
Midden-Drenthe	-327	-456	-202	54 (overschot)

Bron: Primos, ABF Research

Uit de Primos-prognose valt af te leiden dat er in 2020 in de kern Westerbork (15% van het gemeentelijk totaal) bijna 70 woningen te weinig zijn in relatie tot de bevolking. Dat is minder dan het getal waar de provinciale prognose van uitgaat (circa 95 woningen). Dit verschil is te verklaren uit de geprognostiseerde bevolkingsaantallen. In de provinciale bevolkingsprognose zijn er de gemeente Midden Drenthe in 2020 ruim 300 inwoners meer ten opzichte van de bevolkingsaantal zoals opgenomen in de Primos prognose. Dit inwonertal van 300 komt overeen met circa 20 woningen, op basis van een huishoudensgrootte van 2,2 personen per woning.

4.1

Conclusie

Uit het voorgaande is gebleken dat op basis van de provinciale prognose het aantal inwoners in de gemeente tussen 2010 en 2040 zal dalen. De daling vindt met name plaats vanaf 2030 tot 2039. Verwacht wordt dat het aantal inwoners in Westerbork ook conform het gemeentelijke gemiddelde zal dalen.

Ook het aantal geboorten zal in de gemeente en vooral ook in Westerbork gezien haar (oudere) leeftijdsopbouw enigszins dalen. Hierbij is de verwachting dat het geboortecijfer vanaf 2020 stabiel zal zijn. Het sterftecijfer daarentegen blijft stijgen door de vergrijzende bevolking, vooral ook in Westerbork. Er is (duidelijke) tendens zichtbaar van ontgroening en vergrijzing.

Uit het voorgaande blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente de komende jaren eerst fors toeneemt (bijna 1.000), en daarna iets minder fors door ontwikkelt. Verwacht wordt dat het hierbij met name gaat om de kleinere huishoudens voor senioren of anderszins kleinere gezinnen (gescheiden,

eenouder,..). Dit zal ook - gezien het voorgaande hoofdstuk - in de kern Westerbork het geval zijn.

Door deze ontwikkeling zal er in 2020 een tekort van bijna 100 woningen in Westerbork zijn. Dit valt af te leiden uit de provinciale prognose. Daarenboven is duidelijk geworden dat de bestaande woningvoorraad in zowel de gemeente als in Westerbork uit relatief veel vrijstaande woningen bestaat. Er is echter meer behoefte aan kleinere woningen voor de oudere inwoners (50+-ers, waarbij de kinderen het huis uit zijn).

Uit de vergelijking met de Primos-prognose valt af te leiden dat er in 2020 in de kern Westerbork 70 woningen bijgebouwd moeten zijn. Dat is minder dan het getal waar de provinciale prognose van uitgaat (circa 95 woningen). Dit verschil is te verklaren uit de geprognostiseerde bevolkingsaantallen uit de provinciale en Primos-gegevens.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied Zandhoeklaan (8 appartementen en 2 gezinswoningen) past daarmee binnen de geprognostiseerde woningbehoefte van zowel 95 woningen als 70 woningen, zowel in kwantitatief als kwalitatief oogpunt.

Conclusies en aanbevelingen



5.1

Vertaling naar bestemmingsplan

In het plangebied wordt een achttal appartementen gebouwd en een dubbele woning. Deze nieuwbouw voorziet met name in de behoefte aan luxere woningen voor een (senior)doelgroep (kleinere huishoudens, met name bedoeld voor 50+-ers.)

5.2

Conclusie

Tot 2020 zal er in de kern Westerbork behoefte zijn aan de bouw van circa 100 woningen, zoals afgeleid uit de provinciale bevolkingsprognose of aan circa 70 woningen, zoals afgeleid uit de Primos-prognose. Uit het eerder beschreven beleid werd eveneens duidelijk dat er behoefte is aan woningbouw. De woningbehoefte zal - gezien de huidige en toekomstige samenstelling van de bevolking - bestaan uit met name woningen geschikt voor kleinere huishoudens (senioren). De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied Zandhoeklaan (8 appartementen en 2 gezinswoningen) past daarmee binnen het beleid op zowel rijksniveau als provinciaal en gemeentelijk niveau, zowel ook binnen de geprognostiseerde woningbehoefte, zowel in kwantitatief als kwalitatief oogpunt.

5.3

Aanbeveling

De bevolkingsgroei kan zich vanwege de economische onzekere tijd en de onzekerheid in migratie-ontwikkeling en het uit te voeren beleid wellicht anders ontwikkelen dan geprognostiseerd. Dit kan invloed hebben op de toekomstige woningbehoefte. Het is derhalve ook aan te bevelen in het kader van de actualisatie van het woonbeleid ook de geprognostiseerde woningbehoefte te monitoren en waar nodig bij te stellen.

Colofon

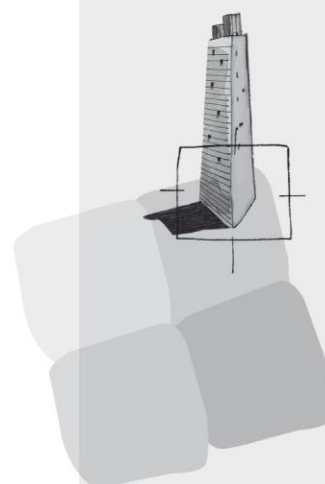
Opdrachtgever
Gemeente Midden-Drenthe

Contactpersoon
Mevrouw R. Ipema

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw H.H. Kerperien
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
153.00.06.43.00



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

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort