

Woonvisie Molenschot tot 2030

Inleiding

Vanuit diverse onderzoeken, lange termijn visies en enquêtes is gebleken dat nieuwe woningbouw in Molenschot zeer wenselijk is. Door de politiek is dit signaal nadrukkelijk opgepakt. In het coalitieprogramma van 2018-2022 is namelijk, als één van de beleidsvoornemens, opgenomen om nieuwe woningbouw in Molenschot in samenwerking met de inwoners te realiseren (blz. 19 van het coalitieprogramma 2018-2022).

Om een kader te creëren voor woningbouw in Molenschot is, door de wethouder dhr. Rolph Dols, gevraagd, om vanuit Molenschot zelf een woonvisie op te stellen voor de komende jaren. In dit document wordt deze woonvisie voor Molenschot omschreven. Deze woonvisie is met name opgesteld met het oog op het versterken en borgen van de leefbaarheid in Molenschot.

Voor het opstellen van deze woonvisie is vanuit Stichting Dorpsbelang Molenschot een apart werkgroep samengesteld die de voorzet heeft gedaan voor de inhoud van deze woonvisie.

Deze werkgroep bestaat uit (op alfabetische volgorde):

- Cees Oomen
- Edwin Kerremans
- Frank Multem
- Henk Konings
- Joppe Leenaars
- Lieke Esseling
- Piet van Dongen
- Saskia de Frel

Deze woonvisie is formeel vastgesteld in de vergadering van stichting Dorpsbelang Molenschot op 14 februari 2019.

De horizon

Bij het opstellen van deze woonvisie is als horizon uitgegaan van een termijn van circa 12 jaar. De titel die deze woonvisie meegekregen heeft is daarom ook: **Woonvisie Molenschot tot 2030**.

In deze woonvisie wordt de huidige behoefte van Molenschot op het gebied van wonen van nu tot circa 2030 beschreven, zoals de bewoners van Molenschot dit zien.

Gewenst inwonersaantal

Tot aan circa 2030 wil Molenschot **doorgroeien tot 2000 inwoners**.

Op dit moment (peildatum 1-1-2019) telt Molenschot 1296 inwoners, waarvan er 183 inwoners woonachtig zijn op één van de drie campings. Voor de op dit moment vaste bewoning op de campings geldt een uitsterf-constructie. Op termijn zal het aantal inwoners, dat formeel ingeschreven staat met als woonadres één van de drie campings, afnemen tot 0. Op basis van de inwonersaantallen van de afgelopen jaren is te zien dat de afgelopen 5 jaar, ondanks de gerealiseerde nieuwbouw, het inwonersaantal in Molenschot ongeveer gelijk gebleven is (bron AlleCijfers.nl)

Het gewenste aantal inwoners van circa 2000, is bepaald op basis van de volgende argumentatie:

- Leefbaarheid behouden: dit aantal inwoners wordt nodig geacht om reëel gezien een voldoende groot draagvlak te hebben om minimaal een aantal basisvoorzieningen te kunnen laten bestaan, zoals de basisschool, een aantal sportverenigingen (voetbal, tennis, badminton, jeu de boules, koersbal), een aantal culturele verenigingen (dans en muziek, carnavalsverenigingen), een bakker en een horecagelegenheid.
- Behouden van identiteit en kwaliteit: met dit inwonersaantal kan het dorpse karakter en de sterke sociale gemeenschap behouden blijven.
- Landelijke ontwikkelingen: het aantal woningen dat nodig is om alle Nederlanders de komende jaren te huisvesten zal behoorlijk toe moeten nemen. Met deze stijging nemen wij een deel voor onze rekening.

Om richting 2030 het gewenste inwonersaantal van ongeveer 2000 inwoners te realiseren zijn de komende jaren circa 300 nieuwe huizen nodig in Molenschot.

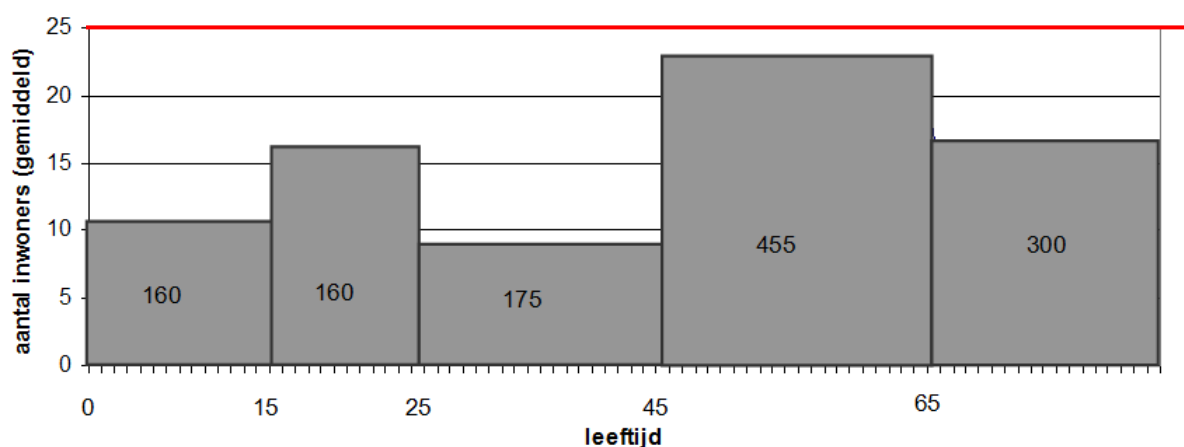
Om een beeld te vormen van het toevoegen van 300 woningen aan de kern van Molenschot is een haalbaarheidstoets uitgevoerd. Deze haalbaarheidstoets is weergegeven in bijlage 1 en moet gezien worden als een mogelijke invulling. Deze haalbaarheidstoets geeft vooral een goede indruk hoe groot Molenschot dan ongeveer zal worden in 2030.

Evenwichtige leeftijdsopbouw

Voor een gezond dorp is het wenselijk dat er een evenwichtige leeftijdsopbouw van de inwoners wordt nagestreefd. Er blijft dan een gezonde balans tussen de jongeren en de ouderen in het dorp en een evenwichtige leeftijdsopbouw zorgt ook voor een constante aanwas van nieuwe inwoners middels geboortes. Uitgaande van het gewenste aantal inwoners van 2000 en een gemiddelde levensverwachting van 82 jaar, betekent een volledig evenwichtige leeftijdsopbouw ongeveer 25 personen per leeftijdsjaar ($2000 \text{ personen} / 82 \text{ jaar} = 24 \text{ personen/jaar}$).

Op dit moment ziet de leeftijdsopbouw van Molenschot er als volgt uit (bron AlleCijfers.nl):

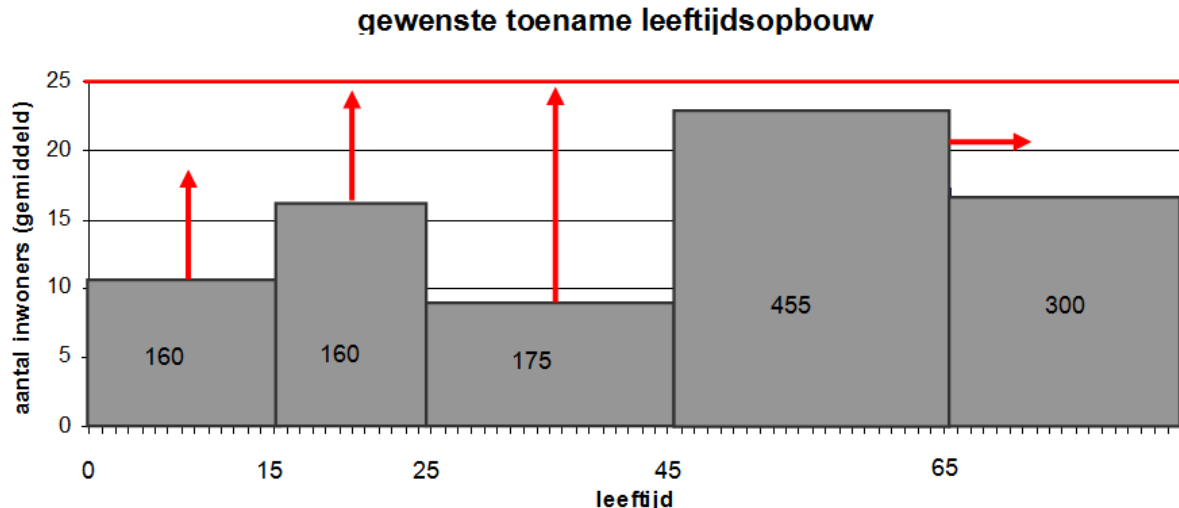
verdeling inwoners Molenschot naar leeftijd, 1 januari 2018



De bovenstaande figuur laat duidelijk zien dat met name de groep tussen 45 en 65 jaar op dit moment behoorlijk sterk vertegenwoordigd is binnen Molenschot. De leeftijdsgroepen < 45 jaar zijn veel minder goed vertegenwoordigd in de huidige gemeenschap van Molenschot.

Voor een meer evenwichtige leeftijdsopbouw is het dus wenselijk om met name het aandeel inwoners tussen de leeftijd 25 en 45 jaar aanzienlijk toe te laten nemen. Dit zijn normaliter ook de inwoners met kinderen die nog thuis wonen, waardoor daarmee ook de leeftijdsgroepen tot 20 jaar geleidelijk toe zullen nemen.

Daarnaast is het ook wenselijk om er voor te zorgen dat er voldoende kinderen geboren blijven worden in Molenschot en daarom is het ook belangrijk om de komende jaren woningen te blijven aanbieden voor de groep die nu in de leeftijd 15 tot 25 jaar zit. De richting om te komen tot de gewenste leeftijdsopbouw is onderstaand weergegeven:



Koop of huur

Ten aanzien van de verdeling tussen koop en huur woningen is de huidige verdeling ongeveer 95:5. Molenschot telt circa 25 huurwoningen van de 436 woningen. Het aantal huurwoningen is dus erg laag, maar op zich zelf wordt dit niet direct als problematisch gezien, omdat er binnen Molenschot een sterke voorkeur voor koopwoningen is. Enige toename van het aantal huurwoningen de komende jaren is mogelijk als hier behoefte aan is.

Die behoefte wordt gezien in starters, die niet de mogelijkheid hebben om meteen een starterswoning te kunnen kopen,. Daarbij hebben (rijtjes)woningen in de (sociale) huursector de voorkeur boven huurappartementen.

Daarnaast hebben ook ouderen, die nu in een te groot huis wonen met een te grote tuin, de behoefte uitgesproken voor kleinschalige huurwoningen/appartementen binnen Molenschot.

Woonbehoeftes

Op basis van het gewenste inwonersaantal, de gewenste leeftijdsopbouw en de verdeling koop/huur resulteert dit voor de huidige Molenschotters in met name de volgende woonbehoeftes:

- starterswoningen (stimulering van de leeftijdsgroep 25-45 jaar)
- 1-persoons woningen/1-ouder woningen (toenemend aantal alleenstaanden)

Om het gewenste aantal inwoners in 2030 de komende jaren te realiseren is het niet alleen wenselijk om de geboren en getogen Molenschotters een nieuwe woning in Molenschot te bieden, maar daarnaast is het ook wenselijk om nieuwe Molenschotters van buiten Molenschot aan te trekken.

De kwaliteit in wooncomfort is duidelijk aanwezig om Molenschot zeer zeker aantrekkelijk te laten zijn voor woningzoekende uit de omgeving. Voor deze groep is het wenselijk dat er een diversiteit aan woningen beschikbaar is.

Voor de nieuwe Molenschotters zijn de woonbehoeftes, naast de eerder benoemde starterswoningen en 1-persoons woningen/1-ouder woningen, vooral ook gericht op:

- vrijstaande woningen (in het wat duurdere segment)
- twee-onder-één kap

In principe is er dus een behoorlijke diversiteit aan woningen gewenst. Bijkomend voordeel van deze diversiteit is dat door de diversiteit aan woningen het dorpse karakter ook het beste behouden kan blijven.

Daarnaast is er voor bepaalde doelgroepen ook behoefte aan:

- seniorenwoningen/appartementen (doorgroei van de leeftijdsgroep 45-65 jaar)
- zorgwoningen (doorgroei van de leeftijdsgroep 45-65 jaar)
- levensloopbestendige woningen
- meer-generatie woningen

Groei van het dorp

Naast het gewenste type woningen is het wenselijk om bij de realisatie van nieuwe woningbouw de positieve punten van het dorp zeer zeker te behouden en, daar waar mogelijk, zou het geweldig zijn om de huidige mindere kwaliteiten van het dorp in te wisselen voor nieuwe woningbouw.

De huidige kwaliteiten die we graag willen behouden zijn:

- het dorpse karakter behouden, dus bijvoorbeeld geen vinex-wijk
- contact met de omgeving/het buitengebied behouden
- diversiteit aan woningen behouden
- juiste schaalgrootte in gebouwhoogte, dus bij appartementen maximaal 3 bouwlagen

Voor het realiseren van nieuwbouw dient de bebouwde kom vergroot te worden. Om de huidige kwaliteiten op een zo goed mogelijke manier te behouden heeft het bouwen op lege plekken binnen de bebouwde kom en het verlengen van de linten de voorkeur.

Nieuwe kansen voor woningbouw worden gezien in:

- oude kassen, stallen of andere leegstaande bedrijvenpanden, die niet meer gebruikt worden voor het oorspronkelijke doel, slopen (is nu een mindere kwaliteit van het dorp) en hier nieuwbouw realiseren
- het verplaatsen van agrarische en niet agrarische bedrijven naar het buitengebied, waar voor deze bedrijven ook meer uitbreidingmogelijkheden en minder belemmeringen zijn, mits dit financieel haalbaar is, om op de vrijkomende plekken nieuwbouw te realiseren

Gewenste realisatievorm

Ten aanzien van de vorm waarin nieuwe woningbouw gerealiseerd moet worden, is er geen duidelijke voorkeur. De volgende vormen zouden wat ons betreft tot de mogelijkheden moeten behoren:

- particuliere realisatie
- realisatie door een projectontwikkelaar
- collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) – Bouwen in eigen beheer
- gemeente als ontwikkelaar

Naast een mogelijk rol als ontwikkelaar is het zeer wenselijk, dat de gemeente een actieve en stimulerende rol speelt om woningbouw mogelijk te maken. Dit omdat de gemeente de meeste kennis en invloed heeft om de randvoorwaarden voor woningbouw te creëren en politiek gezien een betrouwbaar, breed netwerk heeft.

Conclusie

In dit document is deze woonvisie voor Molenschot omschreven met een horizon tot 2030. Deze woonvisie is met name opgesteld met het oog op het versterken en borgen van de leefbaarheid in Molenschot.

Om Molenschot leefbaar te houden en daarnaast ook zijn identiteit en kwaliteit als woonomgeving te behouden zijn er twee belangrijke speerpunten in deze woonvisie aan te duiden:

- we willen doorgroeien naar 2000 inwoners en
- we willen streven naar een meer evenwichtige leeftijdsopbouw

Om het gewenste inwonersaantal van 2000 inwoners in Molenschot te realiseren, zijn de komende jaren circa 300 nieuwe huizen nodig. Als bijlage is een haalbaarheidstoets uitgevoerd om een indruk te krijgen hoe groot Molenschot dan ongeveer zal worden in 2030.

Deze woonvisie is opgesteld voor Molenschot tot 2030. De daadwerkelijke snelheid van het doorgroeien zal hoofdzakelijk bepaald worden door de woningmarkt, oftewel de behoefte aan nieuwbouwwoningen. Gezien de behoefte binnen het dorp aan nieuwbouwwoningen voor de huidige Molenschotters (met name voor jongeren die een starterswoning en ouderen die een kleinere woning zoeken) en de landelijke en regionale ontwikkelingen, die we om ons heen zien, is er de komende jaren een grote behoefte aan nieuwbouwwoningen in Molenschot.

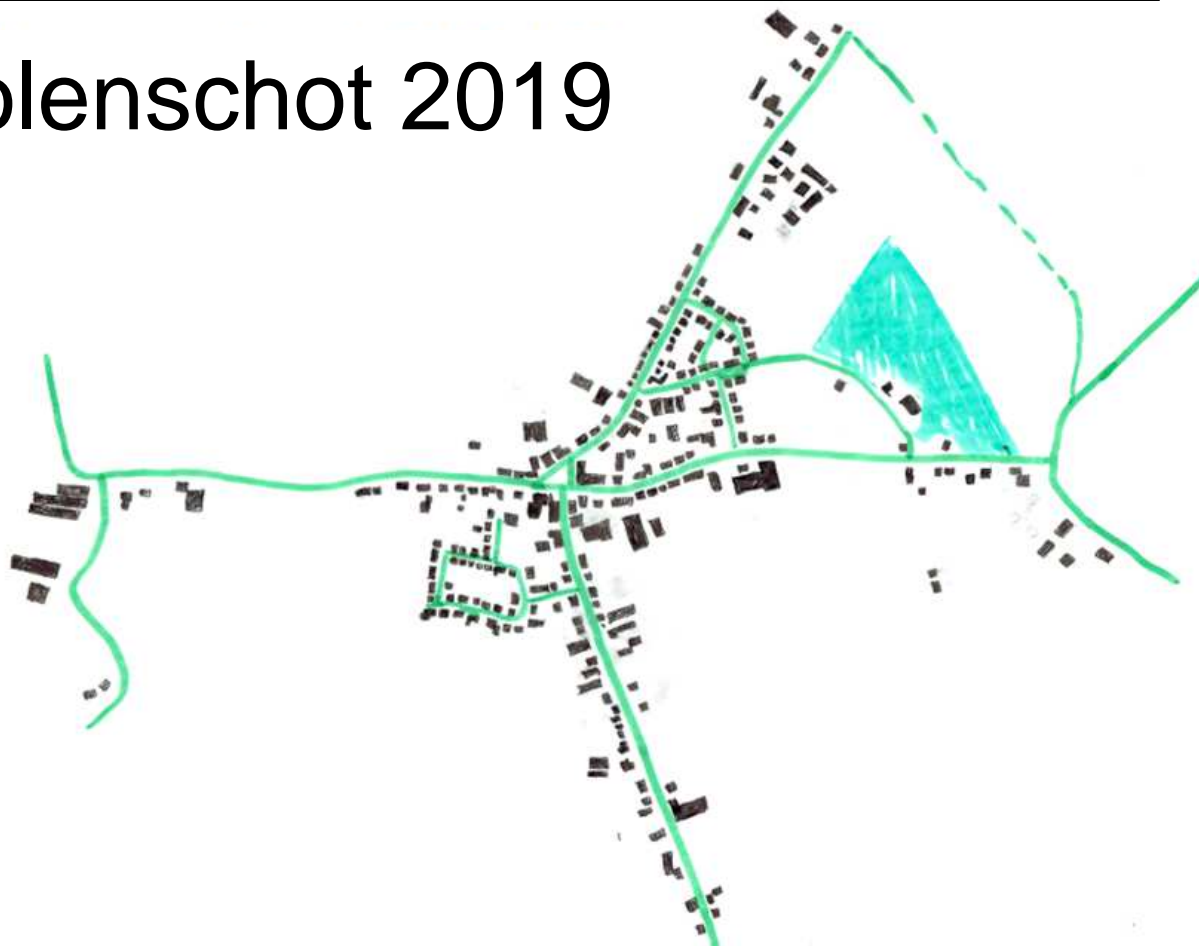
Ten aanzien van de leeftijdsopbouw is de huidige leeftijdsopbouw in Molenschot aanzienlijk scheef gegroeid, zoals te zien is in de grafieken in deze woonvisie. Met name de groep tussen 45 en 65 jaar is op dit moment behoorlijk sterk vertegenwoordigd in Molenschot. Voor een meer evenwichtige leeftijdsopbouw is het vooral wenselijk om de leeftijdsgroepen < 45 jaar aanzienlijk toe te laten nemen. Door met name woningen te realiseren voor de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar, ontstaat er veel meer evenwicht in de leeftijdsopbouw. Dit zijn namelijk ook de inwoners die kinderen krijgen of waarvan de kinderen nog thuis wonen. Hierdoor zullen de leeftijdsgroepen tot 20 jaar ook geleidelijk toenemen. Om er voor te zorgen dat er voldoende kinderen geboren worden in Molenschot, blijft het daarnaast belangrijk om de komende jaren ook vooral woningen aan te blijven bieden voor de groep die nu in de leeftijd 15 tot 25 jaar zit. Als we dit voor elkaar krijgen dan versterkt dit de leefbaarheid enorm en leven we nog lang en gelukkig in Molenschot.

Molenschot tot 2030: Wij willen er voor gaan!!!!

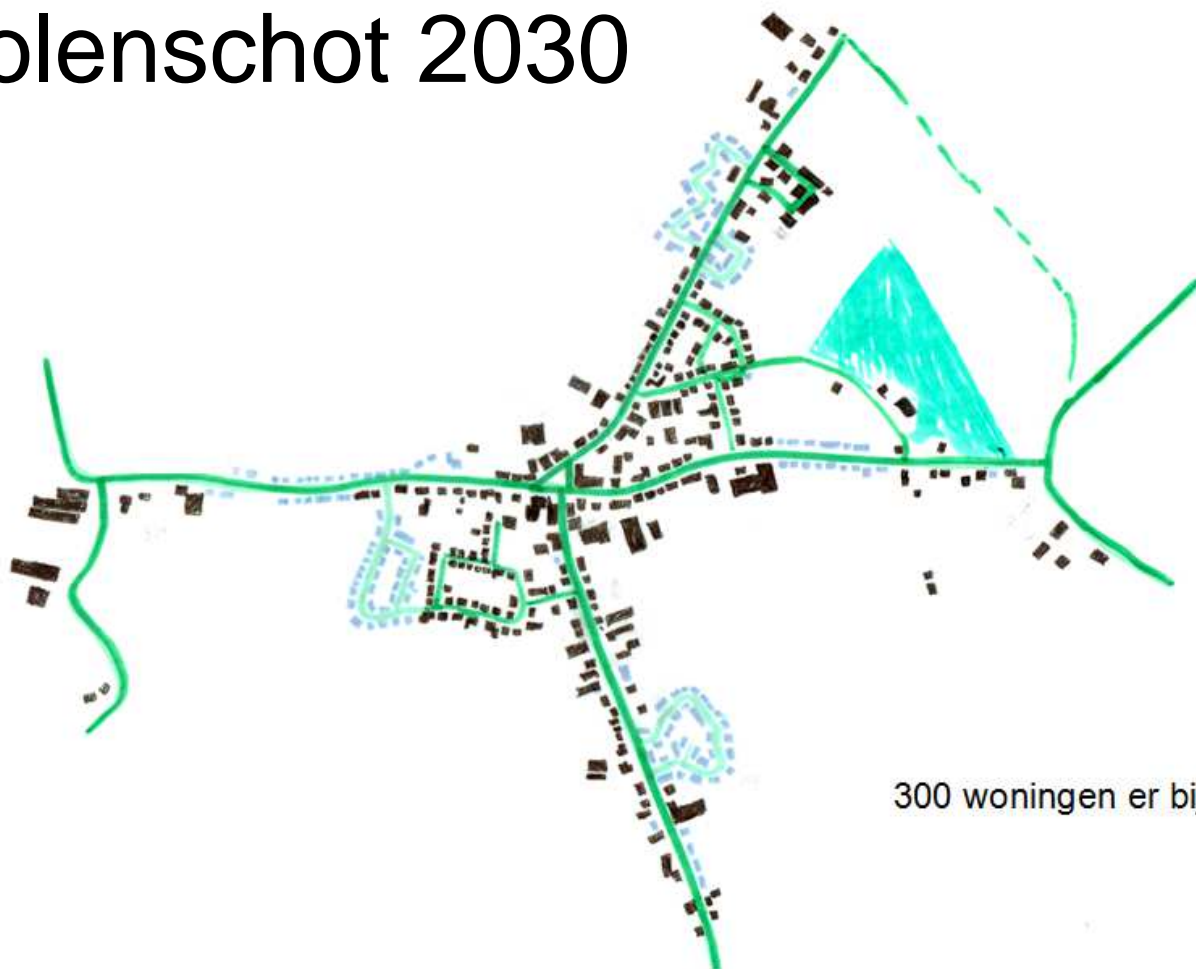
Namens Stichting Dorpsbelang Molenschot

Molenschot, 14 februari 2019

Molenschot 2019



Molenschot 2030



300 woningen er bij