

Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

Inbreidingsplannen Jistrum, gemeente Tytsjerksteradiel

identificatie

projectnummer:

073700.20161045

Projectleider/auteurs:

Aukje de Graaf / Annika Wedzinga/ Joost Jansen

planstatus

datum:

14-03-2017

status:

definitief

Inhoudsopgave

| | |
|---|----------|
| Hoofdstuk 1. Inleiding, toetsing en conclusie | 3 |
| Hoofdstuk 2. Nadere onderbouwing behoefte, locatie en ontsluiting woningen | 8 |

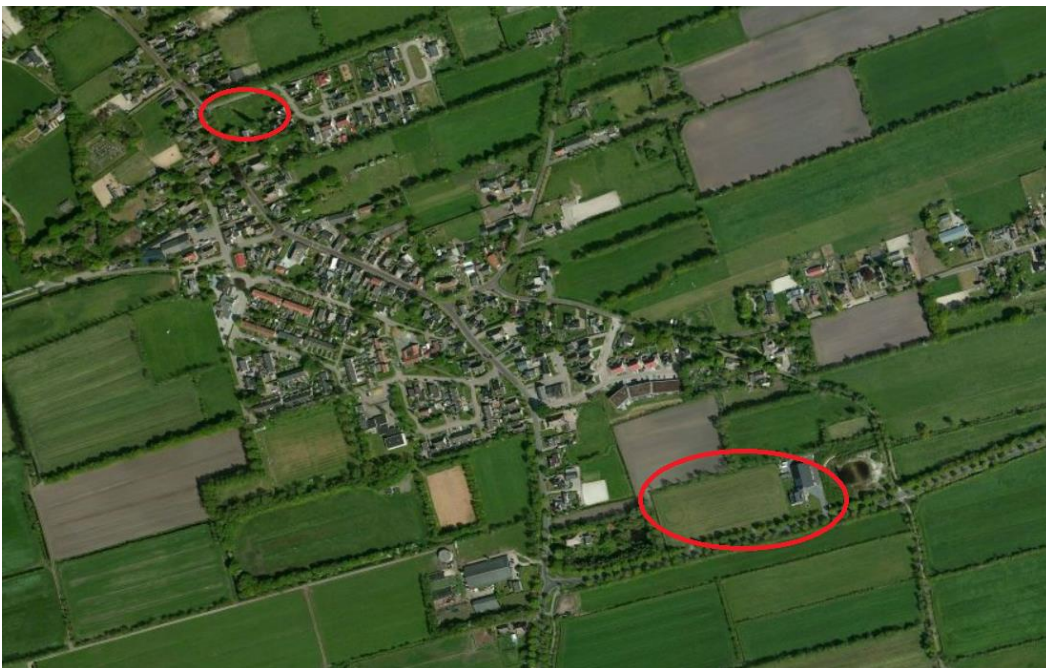
Hoofdstuk 1 Inleiding, toetsing en conclusie

1.1. Omschrijving van het voorgenomen plan

In Jistrum is sprake van twee potentiële woningbouwlocaties. Beide locaties zijn in het huidige bestemmingsplan opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Op dit moment wordt voor Jistrum een nieuw bestemmingsplan opgesteld, deze is conserverend van aard. De gemeente wil de wijzigingsbevoegdheden wederom meenemen.

Het gaat om twee locaties die beide in eigendom zijn van de gemeente Tytsjerksteradiel. De eerste is een woningbouwlocatie aan de Schoolstraat. Op deze locatie is ruimte voor vier woningen. De reden dat deze locatie nog niet is ontwikkeld, is het naast gelegen agrarische bedrijf. Door de milieuzonering op het agrarisch bedrijf is woningbouw niet mogelijk. Bij bedrijfsbeëindiging speelt milieuzonering geen rol meer, waardoor in het beoogde projectgebied ruimte is voor het toevoegen van milieugevoelige functies (woningen). De verwachting is dat de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd binnen de looptijd van het volgende bestemmingsplan. Om deze reden wil de gemeente de wijzigingsbevoegdheid overnemen. In figuur 1.1 is de locatie weergegeven, het gaat om de meest noordelijk gelegen locatie.

De tweede locatie ligt aan de Jisteboerewei. Het betreft hier vijf woon-werklocaties, waarvan er nu één is gerealiseerd. Tot op heden is er niet veel vraag naar deze locatie. De reden hiervoor is mogelijk de relatief hoge welstandseisen die de bouwplannen duurder maken. De gemeente wil deze locatie behouden als potentiële bouwlocatie, daarom moet ook in dit geval de wijzigingsbevoegdheid worden overgenomen voor vier woon-werklocaties. In figuur 1.1 is de locatie weergegeven, het gaat om de meest zuidelijk gelegen locatie.



Figuur 1.1 Ligging beoogde locaties

Om de wijzigingsbevoegdheden mee te nemen, is het nodig om inzicht te verkrijgen in de behoefte. Met name bij de locatie aan de Jisteboerewei speelt het probleem dat de vraag en het aanbod zoals deze bedacht is niet op elkaar aansluiten. Inzichtelijk moet worden gemaakt of er voldoende vraag is, om te zorgen dat de wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar is.

1.2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking?

De beoogde ontwikkelingslocaties vallen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Jistrum 2005', dat is vastgesteld op 27 april 2006. Er is een actualisatie van dit bestemmingsplan nodig, gezien de actualisatieplicht van 10 jaar. Beide gebieden zijn hierin bestemd als 'Cultuurgrond' met daarin de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' en 'Bedrijf -2'. Bij deze laatste wordt ingezet op werklocaties waarbij een bedrijfswoning mogelijk is. In figuur 1.2 zijn uitsneden van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsneden bestemmingsplan

Inmiddels is één woon-werklocatie gerealiseerd door middel van het wijzigingsplan 'Jisteboerewei 9'. De uitsnede van het wijzigingsplan is opgenomen in figuur 1.3. Hierin is ook de beoogde ligging van de overige woonwerklocaties weergegeven (ten westen van het plangebied van het wijzigingsplan).



Figuur 1.3 Uitsnede wijzigingsplan

Met het vaststellen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig ruimtegebruik.

Uit actuele jurisprudentie blijkt dat een woningbouwontwikkeling in deze omvang niet is aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat het gaat om een wezenlijk aantal nieuwe te bouwen woningen ten opzichte van het totale dorp (bestaande woningen) wordt deze onderbouwing als motivering bij het bestemmingsplan uitgevoerd. Als basis voor de toetsing is gebruikgemaakt van het relevante onderliggende provinciale en regionale beleid en onderzoek.

1.2. Toetsing en conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling vereist dat wordt onderbouwd of en in hoeverre er sprake is van 'duurzaam ruimtegebruik'. Om dit duurzaam ruimtegebruik te garanderen moet de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zoals omschreven in artikel 3.1.6 lid 2 Bro) worden doorlopen. De ladder bestaat uit de volgende drie treden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Op 23 juni 2016 is bekend geworden dat het ministerie de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening eenvoudiger wil maken.

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2016/06/23/ladder-voor-duurzame-verstedelijking-eenvoudiger-en-minder-onderzoekslasten>

De Ladder lijkt eenvoudiger, doordat er "treden" worden geschrapt en alleen nog bij het bouwen buiten het stedelijk gebied een uitgebreide motivering nodig is. Er moet nog wel worden aangetoond dat er behoefte is aan de nieuwe ontwikkeling. De aanpassing treedt naar verwachting op 1 juli 2017 in werking.

Conclusie: voor uitbreidingen buiten bestaand stedelijk gebied met een rechtstreekse bestemming blijft de uitgebreide ladder van toepassing.

Op basis van jurisprudentie is de bouw van 11 woningen ongeveer het kantelpunt waarbij de ladder wel of niet doorlopen hoeft te worden. In de betreffende uitspraak is bepaald dat 11 woningen niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.¹ In deze onderbouwing is uitgegaan voor twee locaties in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om twee maal vier woningen (al dan niet in de vorm van een woon-werklocatie).

Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is om uitsluitend woningen mogelijk te maken die ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. Verder moet de meest logische locatie worden gebruikt. Om te bepalen of de wijzigingsbevoegdheden behouden moeten blijven is daarom toch gekozen voor een onderbouwing in het kader van de ladder.

Uitgaande van de relevante regio Noordoost Fryslân worden ten aanzien van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' de volgende conclusies getrokken. Deze conclusies zijn nader onderbouwd in hoofdstuk 2.

¹ ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921.

Trede 1 Behoeftedonderzoek

Kwantitatieve behoefte

Uit de actuele prognoses blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Tytsjerksteradiel tot 2030-2035 nog groeit. Dit betekent dat tot 2025 nog behoefte is aan extra woningen, op langere termijn is dit niet meer het geval. Op basis van het onderzoek van KAW kan worden geconcludeerd dat er weinig tot geen behoefte is aan nieuwbouw. Bij een verdeling over de dorpen wordt een keuze gemaakt voor beperkte ontwikkeling in Jistrum. Hierbij moet wel in het achterhoofd worden gehouden dat een aantal van twee maal vier relatief kleine ontwikkelingen zijn.

Kwalitatieve behoefte

In Jistrum is behoefte aan het opwaarderen van de bestaande woningvoorraad en er is beperkte behoefte voor nieuwbouw. Wanneer het gaat om nieuwbouw dan is er met name vraag naar levensloopgeschikte-/nultredenwoningen in de huursector en vrijstaande woningen in de koopsector zowel in het goedkope als het duurdere segment.

Op dit moment staan met name in het duurdere segment relatief veel woningen te koop (11 duurdere woningen tegenover 4 goedkopere woningen). Het gaat overwegend om verouderde woningen. Er is een behoefte voor nieuwe woningen boven het kopen van de bestaande woningvoorraad (Companen). Om hierin niet sturend op te treden wordt de keuze gemaakt voor beperkte uitbreiding.

De vraag naar levensloopgeschikte woningen is niet op te vangen binnen de bestaande woningvoorraad. Aan de Schoolstraat wordt geadviseerd om op levensloopgeschikte en nultredenwoningen in te zetten. Aan de Jisteboerewei worden woon-werklocaties in het duurdere segment beoogd. De nadruk ligt hierbij om het werkgedeelte in plaats van een woningbouwlocatie. Er kan alleen worden gewoond bij een bedrijf. Dit betekent dat er sprake is van een zeer specifieke doelgroep. Deze kavels vormen geen concurrentie voor de beoogde locatie aan de Schoolstraat en de bestaande woningvoorraad door deze specifieke gebruiksmogelijkheid. Eerder is al gesteld dat de woon-werklocaties te duur zijn, door een veeleisend welstandsbeleid. Geadviseerd wordt daarom om het welstandsbeleid te versoepelen.

Trede 1: Conclusie

De behoefte aan nieuwe woonlocaties is beperkt. De uitbreiding aan de Schoolstraat is uitvoerbaar binnen een periode van 10 jaar, maar kan nog niet worden gestart door de milieuzonering op deze locatie. De vraag naar levensloopgeschikte woningen is niet op te vangen binnen de bestaande woningvoorraad. Aan de Schoolstraat wordt geadviseerd om op levensloopgeschikte en nultredenwoningen in te zetten.

De vraag naar een hoogwaardige woon-werk locatie, met een veeleisend welstandsbeleid is beperkt. Deze locatie is uniek voor de regio en kan dan ook in een regionaal perspectief worden gezien. Verwacht wordt dat er een behoefte in de regio is voor deze kwalitatief hoogwaardige woon-werk locaties.

Trede 2 locatie

De locatie Schoolstraat ligt binnen stedelijk gebied. De locatie past binnen de ladder. De locatie Jisteboerewei ligt buiten de begrenzing van bestaand stedelijk gebied (Verordening Provincie Fryslan 2014). Voor de specifieke regionale uitstraling van de woon-werk locatie is niet voldoende ruimte beschikbaar binnen stedelijk gebied, en deze kan niet door middel van herstructurering worden bereikt. Er wordt gekozen voor een clustering van meerdere wonen-werklocaties, aan de rand van het dorp. In het gemeentelijk beleid is de locatie Jisteboerewei al aangewezen. Omdat de ontwikkeling al gestart is, is de wens deze ook voort te zetten in de volgende planperiode van het bestemmingsplan, en de specifieke woon-werk locatie te handhaven.

Trede 2: Conclusie

De locatie Schoolstraat ligt binnen stedelijk gebied en past binnen de ladder. De locatie Jisteboerewei ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is geen ruimte om te voorzien in deze specifieke woon-werk locatie, en er wordt gekozen deze te handhaven, zoals beleidsmatig is vastgelegd, aan de rand van bestaand stedelijk gebied.

Trede 3 ontsluiting

De locaties worden ontsloten op de doorgaande weg door het dorp. Verder vormt de Jisteboerewei de ontsluiting van Jistrum op de N369. Daarnaast is sprake van een verbinding met het openbaar vervoer. Hierop is verder ingegaan in paragraaf 2.4.

Trede 3 Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan trede 3. Het gebied krijgt een passende multimodale ontsluiting.

Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking, met de kanttekening dat de behoefte beperkt is, mede gezien het ruime aanbod aan bestaande woningvoorraad. Voor beide gebieden is er behoefte in specifieke segmenten, op de locatie Schoolstraat aan bijvoorbeeld levensloopgeschikte en nultreden woningen en vrijstaande koop en op de locatie Jisteboerewei voor woon-werk locaties met een regionale uitstraling.

De planvorming gaat om 2 keer 4 woningen, dit is een beperkte stedelijke ontwikkeling, passend bij een reële woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf.

De uitwerking van de treden van de Ladder is opgenomen in het volgende hoofdstuk.

Hoofdstuk 2 Nadere onderbouwing behoefte, locatie en ontsluiting

2.1 Nadere onderbouwing trede 1: Actuele regionale behoefte

De relevante woonregio is de Provincie Fryslân en daarbinnen de regio Noordoost. Noordoost Fryslân heeft in totaal 90 dorpen en 1 stad.

Voor de onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte zijn de volgende documenten relevant:

- A. Woningbehoefteprognoses provincie Fryslân en PBL/CBS;
- B. Woningmarktonderzoek Tytsjerksteradiel, Companen; Woningbehoefte onderzoek KAW;
- C. Woningbouwplanning gemeente;
- D. Onderzoek bestaande woningvoorraad - Funda

De onderzoeksresultaten van KAW zijn verwerkt in het woningmarktonderzoek dat is uitgevoerd door Companen.

Hierna wordt per document kort beschreven wat de belangrijkste relevante kernpunten zijn, waarna de toetsing van de ontwikkeling aan dit betreffende document volgt.

A. Woningbehoefteprognoses provincie Fryslan en PBL/CBS

De woningbehoefte in Tytsjerksteradiel blijkt uit de Prognose Fryslân 2013. Hieruit blijkt het aantal huishoudens naar verhouding meer en langer zal toenemen dan het aantal inwoners, vanuit het proces van individualisering en gezinsvergunning. Het aantal huishoudens zal toenemen van ruim 281.000 in 2010 naar circa 303.000 in 2030. Na 2030 zet een krimp in op het aantal huishoudens. (Bron: Prognose Fryslan 2013, Bijlage 6).

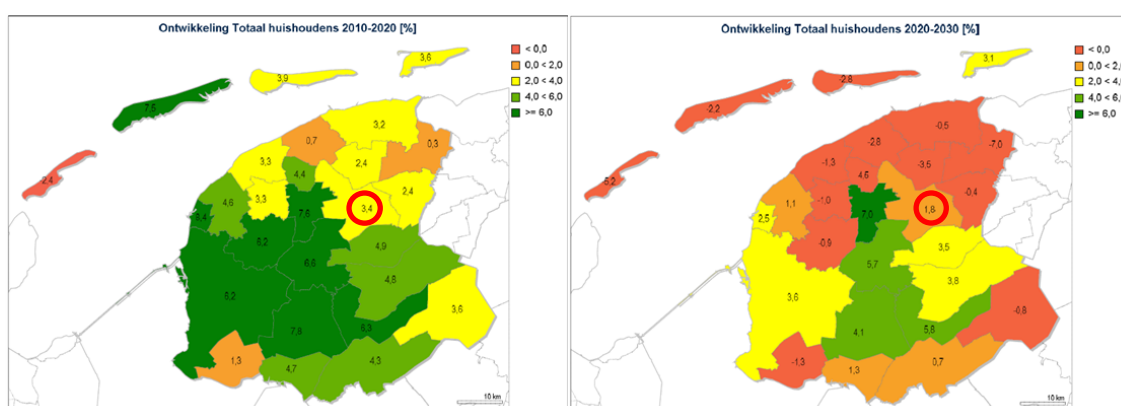
| Huishoudens - Prognose Fryslân 2013 | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|-------------|---------------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2020 | 2030 | 2040 | '10-'20 | '20-'30 | '30-'40 |
| | | | | | | | abs | abs | abs |
| Achtkarspelen | 11.355 | 11.393 | 11.438 | 11.626 | 11.578 | 11.074 | 271 | -48 | -504 |
| Dantumadeel | 7.586 | 7.647 | 7.673 | 7.765 | 7.497 | 6.987 | 179 | -268 | -510 |
| Dongeradeel | 10.130 | 10.122 | 10.163 | 10.456 | 10.408 | 9.862 | 326 | -48 | -546 |
| Ferwerderadeel | 3.597 | 3.620 | 3.617 | 3.621 | 3.518 | 3.206 | 24 | -103 | -312 |
| Kollumerland c.a. | 5.228 | 5.219 | 5.243 | 5.242 | 4.873 | 4.231 | 14 | -369 | -642 |
| Tytsjerksteradiel | 13.376 | 13.309 | 13.342 | 13.826 | 14.080 | 13.599 | 450 | 254 | -481 |
| Noordoost | 51.272 | 51.310 | 51.476 | 52.536 | 51.954 | 48.959 | 1.264 | -582 | -2.995 |

Figuur 2.1 Prognose huishoudens

Voor Tytsjerksteradiel geldt een groei van het aantal huishoudens van 3,4% tot aan 2020 en van 1,8% van 2020 tot aan 2030. Dit is in verhouding met de rest van Fryslân redelijk gemiddeld en hoger in vergelijking met de rest van noordoost Fryslân. De percentages van alle gemeenten zijn weergegeven in figuur 2.3.

| Bevolking - Prognose Fryslân 2013 | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2020 | 2030 | 2040 | '10-'20 | '20-'30 | '30-'40 |
| | | | | | | | abs | abs | abs |
| Achtkarspelen | 28.088 | 28.123 | 28.091 | 27.786 | 26.938 | 25.732 | -302 | -848 | -1.206 |
| Dantumadeel | 19.283 | 19.310 | 19.264 | 18.668 | 17.758 | 16.443 | -615 | -910 | -1.315 |
| Dongeradeel | 24.409 | 24.292 | 24.284 | 24.049 | 23.366 | 22.112 | -360 | -683 | -1.254 |
| Ferwerderadeel | 8.839 | 8.864 | 8.837 | 8.650 | 8.156 | 7.470 | -189 | -494 | -686 |
| Kollumerland c.a. | 13.005 | 12.930 | 12.906 | 12.399 | 11.463 | 10.093 | -606 | -936 | -1.370 |
| Tytsjerksteradiel | 32.237 | 32.178 | 32.164 | 32.212 | 31.640 | 30.272 | -25 | -572 | -1.368 |
| Noordoost | 125.861 | 125.697 | 125.546 | 123.764 | 119.321 | 112.122 | -2.097 | -4.443 | -7.199 |

Figuur 2.2 Prognose huishoudens en bevolking



Figuur 2.3 Ontwikkeling aantal huishoudens 2010-2030

In september 2016 is voor de zesde keer de Regionale bevolkings- en huishoudensprognose van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) verschenen. Dat de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Tytsjerksteradiel nog steeds actueel is, blijkt uit deze prognose (CBS, statline, 2016). Tot de huishoudenspiek in 2035 zijn nog circa 600 woningen nodig.



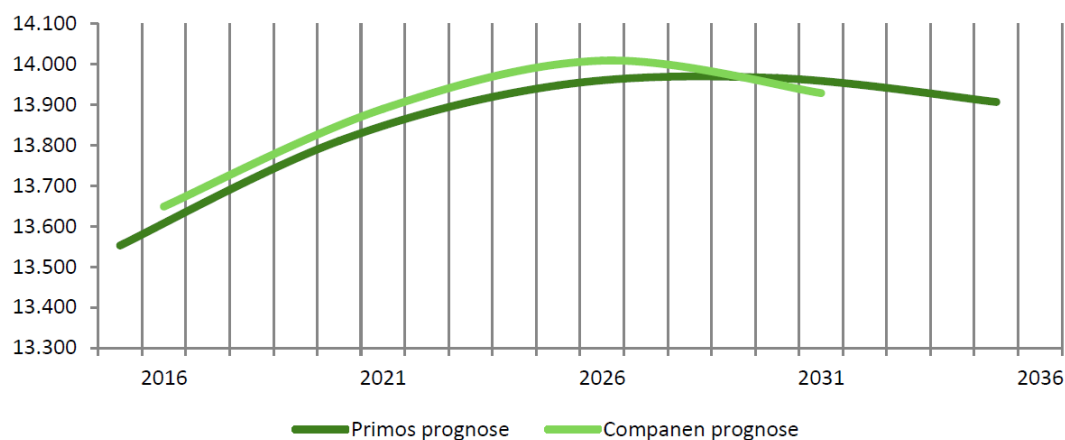
Figuur 2.4 Huishoudensprognose 2017-2040

Conclusie

Op basis van de actuele prognose van Provincie Fryslân is er in de gemeente Tytsjerksteradiel behoefte aan een toevoeging van circa 600 woningen tot de huishoudenspiek in 2035.

B. Woningmarktonderzoek (Companen)

In het najaar van 2016 heeft de gemeente Tytsjerksteradiel een onderzoek gehouden naar de woningbehoefte van haar inwoners.

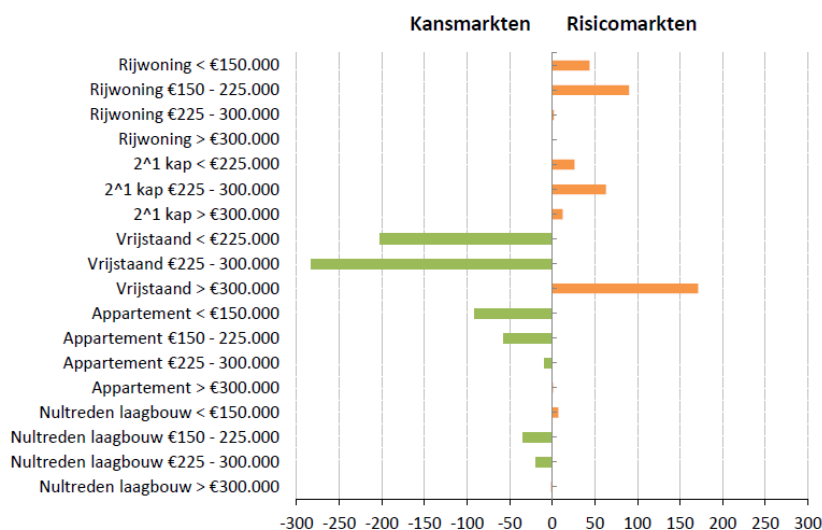


Bron: Primos 2016, Companen (2016).

Figuur 2.5 Verwachte woningbehoefte 2016-2036 Tytsjerksteradiel,

Uit de prognose blijkt dat de groei naar woningen afneemt na 2025 en zal het aantal huishoudens en daarmee de woningbehoefte stagneren. Hierna zal de woningbouwbehoefte afnemen. Er is een woningbouwbehoefte tot 2025 van 250 woningen. Het onderzoek van Companen richt zich naast de uitwerking van de woningbehoefte per segment op de kwalitatieve vraag naar nieuwbouwwoningen.

In het verleden is nieuwbouw vaak een directe concurrent gebleken voor de bestaande woningvoorraad. Hierdoor is de verkoopbaarheid van met name de koopwoningen met wat minder kwaliteit een probleem geworden. Op lange termijn blijft dit een groot aandachtspunt. Door de bevolkingskrimp zal de woningbehoefte op termijn afnemen, waardoor er minder ruimte is voor nieuwbouw. Daarom is het belangrijk dat nieuwbouw zich richt op segment waar de huidige voorraad onvoldoende in voorziet, gelet op de verwachte vraag. In toekomstig woonbeleid moeten hiervoor de inhoudelijke kaders worden vastgelegd. In de koopsector richt de vraag zich sterk op vrijstaande woningen tot €300.000. Door het langer zelfstandig wonen van ouderen, duurt het veel langer voordat deze woningen op de markt komen. Aanvullend op de bestaande voorraad is daarom nieuwbouw nodig.

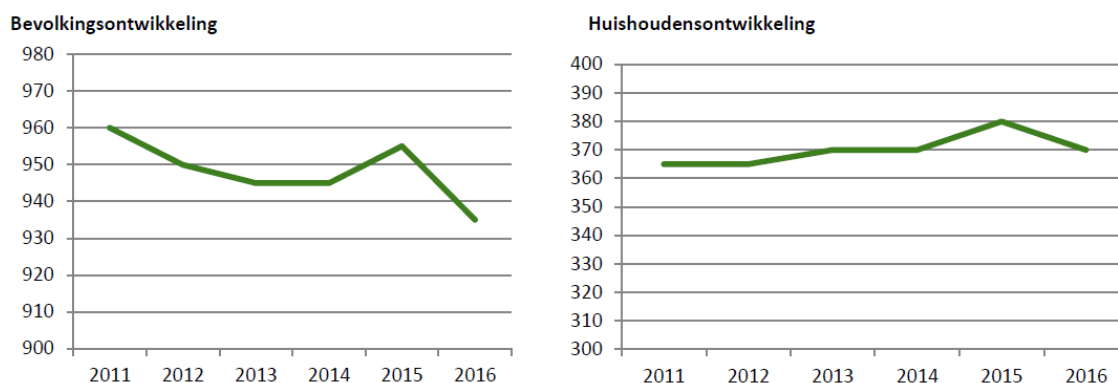


Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2016).

Figuur 2.6 Potentieel kansrijke- en kwetsbare segmenten op de koopmarkt naar woningtype

Jistrum

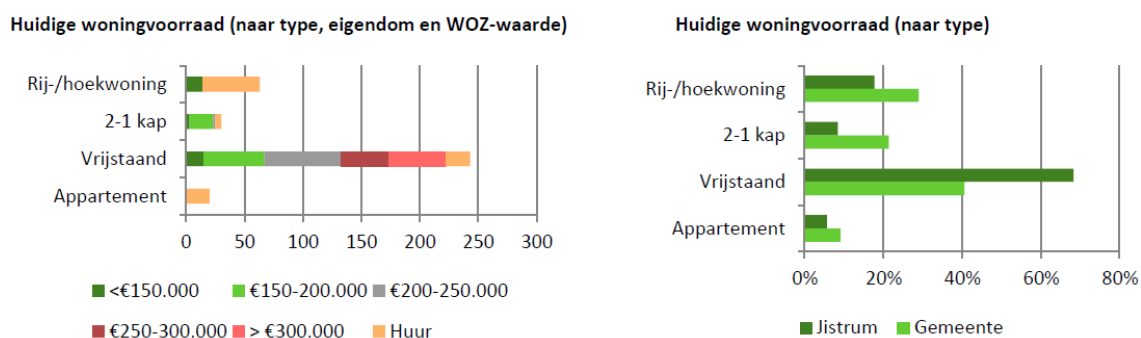
Het aantal inwoners in Jistrum daalde in de periode 2011-2016 met ongeveer 25 personen. Het aantal huishoudens bleef nagenoeg gelijk. De ontwikkeling is weergegeven in figuur 2.9.



Figuur 2.7. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling Jistrum

De huishoudenssamenstelling van Jistrum wijkt af van het gemeentelijk gemiddelde. Er wonen naar verhouding veel gezinnen, en minder huishoudens van 55 jaar en ouder.

De woningvoorraad van Jistrum is sterk gericht op vrijstaande woningen. Het aandeel vrijstaande koopwoningen is ook hoger dan gemiddeld in de gemeente Tytsjerksteradiel. Voor de andere woningtypen geldt dat de voorraad lager is dan gemiddeld. De rijwoningen die er staan, zijn grotendeels huurwoningen.



Figuur 2.8 Huidige woningvoorraad

In Jistrum gaat het om circa 21% voorkeur voor nieuwbouw, ondanks dat de bewoners hun woning gemiddeld een rapportcijfer van 7,5 geven. Huurders geven een opvallend laag cijfer voor de woning, namelijk een 6. Terwijl particuliere woningeigenaren de woning gemiddeld met een 8 beoordelen. In verhouding tot de rest van de kernen in de gemeente zijn de inwoners van Jistrum het minst tevreden over hun woning, de beoordeling van de huurders weegt hierin zwaar.

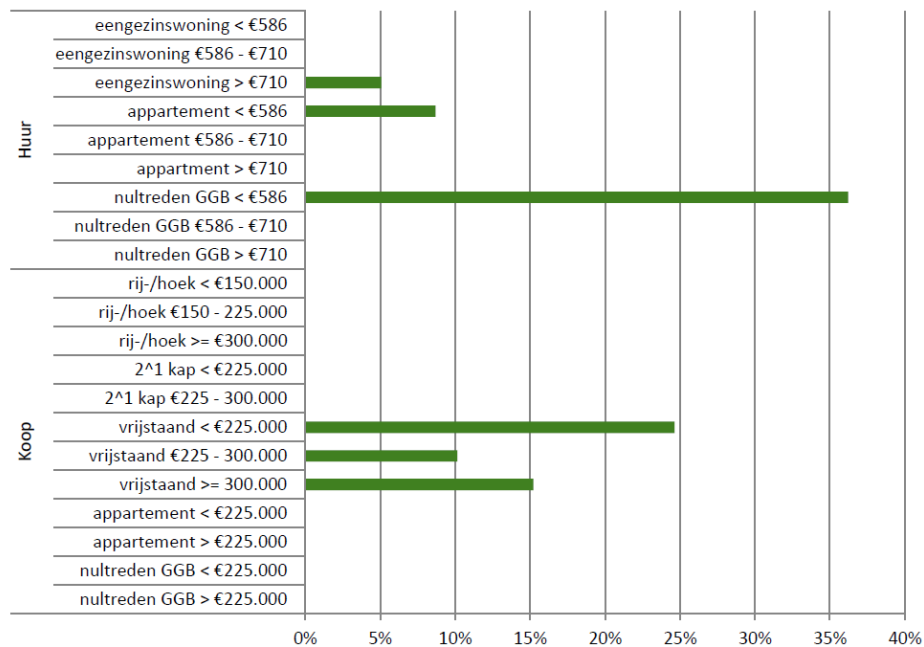
| | Jistrum | | | Gemeente |
|--------------|----------|------------------------|--------|----------|
| | Huurders | Particuliere eigenaren | Totaal | Totaal |
| Woning | 6,0 | 8,0 | 7,5 | 7,9 |
| Woonomgeving | 6,5 | 7,5 | 7,2 | 7,7 |

Figuur 2.9 Rapportcijfers woning en woonomgeving volgens bewoners

Het aandeel verhuis-geneigden is in Jistrum iets lager dan in de gehele gemeente, namelijk 8% in plaats van 13%. Het aandeel huishoudens dat na verhuizing in de huidige woonplaats wil blijven wonen is relatief laag in Jistrum (36%). Verhuist men naar een plaats buiten de kern, dan geniet Burgum de grootste voorkeur.

Er is een vraag naar goedkope grondgebonden nultreden-woningen in de huur. Deze vraag komt vooral van senioren. De vraag naar huurappartementen moet gezien worden als een vraag naar levensloopgeschikte woonruimte. In de koop gaat de vraag uit naar vrijstaande woningen (zowel goedkoop als duur). De kwalitatieve woningbehoefte voor Jistrum is weergegeven in figuur 2.12.

Kwalitatieve woningbehoefte van verhuiscandidate in de komende 5 jaar met voorkeur voor Jistrum



Figuur 2.10 Kwalitatieve woningbehoefte van verhuiscandidate in de komende 5 jaar Jistrum

Een groot deel van de woningvoorraad is lastig levensloopgeschikt te maken. Slechts een klein aantal woningen (zoals aan de Langhof) is levensloopgeschikt en een relatief beperkt deel van de woningen in de kern is relatief eenvoudig levensloopgeschikt te maken. In deze woningen wonen momenteel relatief weinig 55-plussers.



2.12 Levensloopbestendigheid woningen Jistrum

Conclusie*Tytsjerksteradiel*

- De woningbouwbehoefte is 250 woningen voor Tytsjerksteradiel tot 2025.
- In het verleden is nieuwbouw vaak een directe concurrent gebleken voor de bestaande woningvoorraad.
- Nieuwbouw moet zich richten op het segment waar de huidige voorraad onvoldoende in voorziet, gelet op de verwachte vraag. Aanvulling op het bestand van vrijstaande woningen tot €300.000 is gewenst.

Jistrum

Het aantal inwoners is lichtelijk gedaald, maar het aantal huishoudens is gelijk gebleven. De woningvoorraad van Jistrum is sterk gericht op vrijstaande woningen. Het aandeel vrijstaande koopwoningen is ook hoger dan gemiddeld in de gemeente Tytsjerksteradiel. Voor de andere woningtypen geldt dat de voorraad lager is dan gemiddeld. De rijwoningen die er staan, zijn grotendeels huurwoningen. Van alle kernen in de gemeente zijn de bewoners van Jistrum het minst positief over hun woning en woonomgeving. Dit ligt met name bij de huurders. In deze kern is dan ook de kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad het meest gewenst. Het aandeel verhuis-geneigden is in Jistrum iets lager dan in de gehele gemeente. Het aandeel huishoudens dat na verhuizing in de huidige woonplaats wil blijven wonen is relatief laag in Jistrum (36%). Verhuist men naar een plaats buiten de kern, dan geniet Burgum de grootste voorkeur.

Er is een vraag naar goedkope grondgebonden nultreden-woningen (levensloopgeschikte woningen/appartementen) in de huur. In de bestaande voorraad is dit vrij weinig te realiseren. Nieuwbouw is hierbij gewenst. In de koop gaat de vraag uit naar vrijstaande woningen (zowel goedkoop als duur).

C. Gemeentelijk beleid en woningbouwplanning

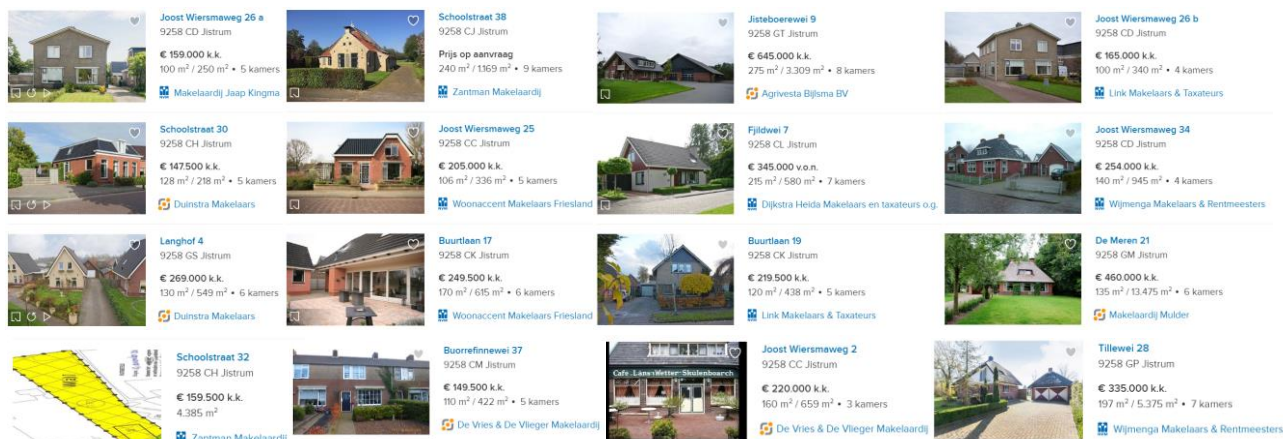
Het aantal woningbouwplannen moet passen binnen een door de Gedeputeerde Staten goedgekeurd woningbouwprogramma. Het woonbeleid van Tytsjerksteradiel (2010) is afgestemd op het provinciale woningbouwprogramma. Het gemeentelijk beleid voorziet in een locatie met 4 woningen en 4 bedrijfswoningen in Jistrum. De beide ontwikkeling locaties passen binnen het geldende gemeentelijke beleid.

Nieuwe Woonvisie

Het woningbehoefteonderzoek van Companen is de input het toekomstig woonbeleid. De resultaten worden gebruikt bij het actualiseren van de gemeentelijke woonvisie. Op basis daarvan kunnen eventuele toekomstige dorpsuitbreidingen worden (bij-)gestuurd en plannen worden gemaakt voor een mogelijke upgradering van de bestaande woningvoorraad.

Conclusie: uitbreiding van woningbouw past binnen vigerend beleid, hier wordt uitgegaan van een beperkte behoefte.

D. Onderzoek bestaande woningvoorraad - Funda



Figuur 2.13 Aanbod, Bron: Aanbod via Funda (21-02-2017)

Op dit moment staan zestien woningen te koop aangeboden op funda.nl. Waarbij het in het geval van de Schoolstraat 32 gaat om bouwgrond. Vijf woningen vallen binnen het relatief goedkope segment, de prijsklasse tot €200.000,-. Acht woningen vallen binnen de prijsklasse tussen de €200.000,- en €350.000,-. De overige woningen vallen binnen de prijsklasse boven de €450.000,-. In figuur 2.13 zijn alle objecten weergegeven.

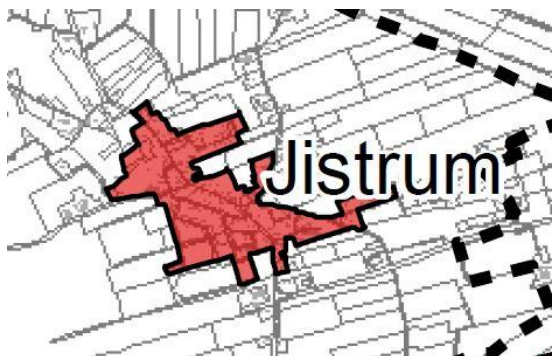
Conclusie: er is voldoende aanbod in bestaande woningvoorraad; dit moet worden meegenomen in de behoefte afweging.

2.3. Nadere onderbouwing trede 2: locatiekeuze

2.3.1 Locatieafweging

Voor de toetsing aan trede twee is relevant of in de behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

De locatie aan de Schoolstraat (woonlocatie) ligt binnen bestaand stedelijk gebied volgens provinciale verordening Fryslân (2014). De locatie Jisteboerewei ligt aan de rand van het dorp, buiten bestaand stedelijk gebied. Voor deze locatie is een afweging nodig of deze kan plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. In het bestaand stedelijk gebied is hiervoor geen locatie beschikbaar.



Figuur 2.14 Uitsnede kaart provinciale verordening

2.3.2 Beleidskader

In deze paragraaf is het relevante provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. Vervolgens wordt de afwijking ten opzicht van het beleidskader in beeld gebracht en gemotiveerd waarom in dit geval een uitzondering gemaakt moet worden.

Beleid Provincie

Streekplan 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de romte', vastgesteld op 13 december 2006.

Het Streekplan zet in op de versterking van stedelijke gebieden, onder andere door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en een duurzaam ruimtegebruik. Woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra. Inzet van het beleid is te zorgen voor sterke steden met voldoende draagvlak voor stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid.

Jistrum valt binnen het gebiedsbeleid voor midden-Fryslân. Het dorps is beleidsmatig aangemerkt als 'overige dorpen'. De dorpen vallen niet binnen de aangewezen stedelijke bundelingsgebieden. Voor de kleine kernen zet de provincie in op een terughoudend woningbouwbeleid. Woningbouw op het platteland is primair gericht op de plaatselijke woningbehoefte, dat wil zeggen op de reële woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. De verdeling van de beschikbare woningbouwruimte op het platteland is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Wel legt de provincie een accent op locaties die goed met het openbaar vervoer ontsloten zijn. Als de woningtypen en de bouwstromen goed worden afgestemd op deze plaatselijke behoefte, kan de woningbouw naar samengaan met de schaal en ruimtelijke karakteristiek van bestaande dorpen.

Verordening Romte

Op 18 juni 2014 is de nieuwe Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. In de verordening zijn, net als in de eerdere verordening, regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

De Verordening geeft vanuit het bundelingsprincipe aan dat een ruimtelijk plan in principe alleen in stedelijk gebied ruimte kan bieden voor stedelijke functies (zoals wonen en zorg).

De Verordening geeft aan dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

Beleid gemeente

Structuurvisie en Woonvisie 2010-2020 (Finster op Romte en Wenjen)

In Noord-Fryslân is sprake van een krimpende bevolking. In Tytsjerksteradiel is nog geen sprake van krimp, maar de bevolkingsgroei neemt af. Er is nu een stabiel bevolkingsaantal, met een lichte groei van het aantal huishoudens. Tytsjerksteradiel profiteert van die bevolkingsgroei. Toch lijkt de krimp ook voor Tytsjerksteradiel op langere termijn een feit te worden. Heel Fryslân heeft te maken met een 'negatief binnenlands migratiesaldo' in de leeftijd van 15-65 jaar. Er vertrekken dus in die leeftijdsgroep meer mensen dan erbij komen. Ook vergrijzing is een reden voor een bevolkingsdaling. Naast veranderingen op het gebied van de opbouw van de bevolking is de economische situatie veranderd.

Verschillende ontwikkelingen zullen invloed hebben op de bouwplannen. Over bouwplannen moeten dan ook afspraken worden gemaakt met de provincie en in de regio. Burgum krijgt als hoofdplaats van de gemeente mogelijkheden om te groeien. Ook in de andere kernen mag gebouwd worden. In alle dorpen en vooral in de kleinere kernen zal vooral gebouwd worden binnen de bestaande dorpsbebouwing (inbreiding). Waar altijd werd uitgegaan van meer bouwen, wordt kwaliteit en maatwerk nu belangrijker.

Als niet meer dan 60% van de nieuwbouw in uitleggebieden (buiten de bebouwde kom) wordt gebouwd, mag in principe op inbreidingslocaties “plafondloos” worden gebouwd. Na 2016 komt de nadruk te liggen op inbreiding (bouwen binnen de bebouwde kom). Er is dan geen maximum voor het aantal huizen dat gebouwd mag worden. Natuurlijk moet de bebouwing in het dorp passen en mag de kwaliteit van de woonomgeving daar niet onder lijden.

De verwachting is dat bestaande plannen geleidelijk worden uitgevoerd.

Conclusie beleid

Voor het bouwen van woningen op het platteland legt de Provincie de verantwoordelijkheid bij de gemeente. De Provincie vindt locaties die met openbaar vervoer ontsloten zijn wel van belang. Verder moet de plaatselijke behoefte worden afgestemd op de schaal en ruimtelijke karakteristiek van de bestaande dorpen. Het bouwen van woningen wordt alleen mogelijk gemaakt in bestaand stedelijk gebied. Dit past bij het rijksbeleid ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook in het gemeentelijk beleid krijgt bouwen binnen bestaand stedelijk gebied de voorkeur. Inbreiding kan voor dorpen een kans zijn om de leefbaarheid te vergroten. De inwoners van een dorp weten het best wat het dorp wil. De gemeente kan op basis van Dorpsvisies of via ‘Dorpsklankborden’ praten over bouwactiviteiten en voorzieningen. De verwachting is dat nieuwbouw gewenst is, omdat de bestaande voorraad niet altijd van de gewenste kwaliteit is. Verder is behoefte aan een ander type woningen, waaronder seniorenwoningen.

2.3.3 Toetsing en conclusie locatiekeuze

De locatie Schoolstraat ligt binnen stedelijk gebied. De locatie past binnen de ladder.

De locatie Jisteboerewei ligt buiten de begrenzing van bestaand stedelijk gebied (Verordening Provincie Fryslan 2014). Voor de specifieke regionale uitstraling van de woon-werk locatie is niet voldoende ruimte beschikbaar binnen stedelijk gebied, en deze kan niet door middel van herstructurering worden bereikt.

Er is gekozen voor een clustering van meerdere wonen-werklocaties, aan de rand van het dorp. In het gemeentelijk beleid is de locatie Jisteboerewei al aangewezen. Omdat ontwikkeling al gestart is, is de wens deze ook voort te zetten in de volgende planperiode van het bestemmingsplan, en de specifieke woon-werk locatie te handhaven.

2.4. Nadere onderbouwing trede 3: ontsluiting

Een nieuwe woonwijk moet een geschikte multimodale ontsluiting krijgen. In dit geval gaat het om twee aparte locaties. Beide locaties zijn ontsloten op de doorgaande weg in het dorp: de Schoolstraat die over gaat in de Joost Wiersmaweg. De Jisteboerewei vormt de ontsluiting van het dorp op de N369. Verder is er een busverbinding in Jistrum, tussen Drachten en Buitenpost. Er is een bushalte op de kruising tussen de Schoolstraat, De Meren en de Joost Wiersmaweg. De halte ligt tussen de beide beoogde locaties op een afstand van circa 350 meter tot aan de locatie aan de Schoolstraat en een afstand van circa 500 meter tot aan de locatie aan de Jisteboerewei.

Conclusie ontsluiting

Het projectgebied wordt multimodaal ontsloten: zowel op de provinciale weg en via een verbinding met het openbaar vervoer.