



Ladderonderbouwing, locatie Dubbelstraat, Balk

In opdracht van Junco



5 december 2018
concept



DATUM **5 december 2018**

TITEL **Ladderonderbouwing, locatie Dubbelstraat, Balk**

ONDERTITEL **[Voer hier een ondertitel in]**

OPDRACHTGEVER **In opdracht van Junco**

AUTEUR(S) **Pim Tiggeloven en Jeroen Wissink**

PROJECTNUMMER **7783.101**

STATUS **concept**

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Locatie en plan	6
3	Beleidskader	8
4	Woningbehoefte	10
4.1	Woningmarktregio	10
4.2	Kwantitatieve woningbehoefte	10
4.3	Kwalitatieve woningbehoefte	12
5	Conclusies	15

1 Inleiding

Plan Dubbelstraat Balk

Junco BV is voornemens om 20 tot 25 appartementen te realiseren aan de Dubbelstraat in Balk. Het gaat hierbij om herontwikkeling van een voormalig autobedrijf op een beeldbepalende locatie in Balk. De appartementen variëren van circa 80 tot en met 110m², in de prijsrange tussen €220.000 en €270.000. De ontwikkeling van het plan aan de Dubbelstraat is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmee is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van toepassing en moet het bestemmingsplan worden voorzien van een onderbouwing.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een ‘*nieuwe stedelijke ontwikkeling*’ betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het ‘*bestaand stedelijk gebied*’. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van de 20 tot 25 woningen in het plan Dubbelstraat beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat er een beperkte laddertoets uitgevoerd moet worden, die uitsluitend ingaat op de behoefte van deze ontwikkeling. Een motivering van de locatiekeuze hoeft niet gegeven te worden, omdat het om een binnenstedelijke ontwikkeling gaat.

Herziene laddertoets geen gevolgen voor ontwikkeling Dubbelstraat

De herziene laddertoets, zoals deze geldt vanaf 1 juli 2017, is nagenoeg vergelijkbaar met de laddertoets zoals die werd uitgevoerd in de oorspronkelijke vorm. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- **De treden van de Ladder zijn losgelaten;** de oorspronkelijke treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is komen te vervallen.
- **'Actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte';** de term 'actuele' is komen te vervallen omdat het geen toegevoegde waarde heeft. De term 'regionale' is komen te vervallen omdat het tot verwarring leidt.
- **Vooruitschuiven laddertoets bij wijzigings- of uitwerkingsplannen;** de Laddertoets kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Samengevat kan worden gesteld dat de uitgezette lijn in jurisprudentie hiermee in stand blijft. Voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreide laddertoets vereist.

Opzet rapportage

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor het nieuwbouwplan 'Dubbelstraat' in Balk. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2). Daarna bepalen we het woningmarktgebied (hoofdstuk 3) en analyseren we de woningbehoefte (hoofdstuk 4). We sluiten af met onze conclusies (hoofdstuk 5).

2 Locatie en plan

Locatie Dubbelstraat

De locatie waar van het voormalige autobedrijf aan de Dubbelstraat ligt direct tegen het centrum van Balk aan. Op slechts 150 meter van de locatie bevindt zich De Luts met alle winkels en horeca. Ook in de Dubbelstraat zelf bevinden zich diverse voorzieningen, zoals de Bibliotheek, een supermarkt, bank en een Cultureel centrum. Daarmee ligt de locatie zeer centraal en op een kenmerkende, beeldbepalende locatie in Balk, maar doordat de locatie net achter het centrum ligt betreft het toch een relatief rustige locatie.





Doelgroep

De combinatie van appartementen en de ligging ten opzichte van het centrum maakt dat de locatie zeer geschikt is voor met name senioren die op zoek zijn naar een appartement vlakbij de voorzieningen, maar wellicht ook voor starters of eenpersoonshuishoudens.

Het programma richt zich op koopappartementen van 80 tot 120 m², in de prijsklasse tussen de €220.000 en €270.000. Op basis van de financiële mogelijkheden van verschillende doelgroepen op de woningmarkt lijken de goedkoopste appartementen (wellicht ook de appartementen met het kleinste oppervlak) meer tot de mogelijkheden van starters te behoren dan de duurdere appartementen. De verwachting is daarom dat de interesse onder oudere huishoudens wellicht groter zal zijn dan onder starters en eenpersoonshuishoudens.

3 Beleidskader

Verordening Ruimte Provincie Fryslân (2014)

In de Verordening Ruimte is aangegeven dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten als de beoogde kwantiteit en kwaliteit in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie. Bij overschrijding van de gemeentelijke woningbouwopgave kan een plan alleen worden goedgekeurd als uitwisseling of fasering van projecten plaatsvindt.

Daarnaast is in de Verordening Ruimte vastgelegd dat gemeenten binnen bestaand stedelijk gebied 'plafondloos mogen bouwen' als zij niet meer dan 60% van het woningbouwprogramma buiten bestaand stedelijk gebied realiseren. Deze regeling is ingesteld om het binnenstedelijk bouwen te stimuleren. Voorwaarde is dat het plan betrekking heeft op herstructurering en/of transformatie.

Woonvisie 2014-2018 (2014)

In de vigerende gemeentelijke woonvisie wordt rekening gehouden met een woningbehoefte van ongeveer 90 woningen per jaar tot en met 2020. Daarbij wordt direct aangegeven dat de plancapaciteit aanzienlijk hoger ligt (140 woningen per jaar) en is afgestemd met de Provincie. Daarbij wordt aangegeven dat het zwaartepunt van de woningbouw in de drie grotere kernen ligt; Balk, Lemmer en Joure. De woonvisie hanteert voor deze kernen een gemiddelde groei van de woningvoorraad van 1,07% per jaar. Uitgaande van een woningvoorraad van 1.757 woningen in Balk in 2014¹, komt dit neer op een toevoeging van 116 woningen in de periode 2014-2020 (19 à 20 woningen per jaar).

Momenteel is de nieuwe woonvisie 2019-2023 in concept gereed. De kwantitatieve woningbehoefte is in deze visie geactualiseerd aan de hand van de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Fryslân en wordt geraamd op 1.000 woningen tussen 2016 en 2026 zal bestaan (gemiddeld 100 woningen per jaar). Deze prognose laat zien dat vooral het aantal ouderen sterk zal toenemen (65 jaar en ouder). Ook in deze visie wordt de nadruk in de nieuwbouwopgave gelegd op de drie grote kernen (Joure, Lemmer en Balk), maar ditmaal niet gekwantificeerd in een opgave per kern.

In de woonvisie wordt aangegeven dat een groot deel van de verwachte woningbehoefte is vastgelegd in huidige nieuwbouwplannen die zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma woningbouw. Daarom zullen nieuwe initiatieven zorgvuldig worden beoordeeld, waarbij met name ook naar het lange termijnperspectief wordt gekeken. Een belangrijk criterium daarbij is het ontwikkelen van plannen die voorzien in een duidelijk onderscheidende woningbehoefte, zoals het faciliteren van het langer zelfstandig wonen.

Strategisch Afwegingskader Woningbouw De Fryske Marren 2016-2026 (januari 2017)

In het Strategisch Afwegingskader Woningbouw omschreven op welke kwantitatieve en kwalitatieve criteria zij nieuwe woningbouwinitiatieven toetst. De gemeente wil nieuwbouw in beginsel vooral binnen bestaand stedelijk gebied realiseren.

Wat betreft de kwalitatieve woningbehoefte benoemt het afwegingskader dat er nog enige ruimte is voor koopappartementen, maar dan vooral gericht op een hoog kwaliteitsniveau en op de juiste locatie. Daarbij wordt met name verwezen naar de groeiende vraag naar woonruimte dichtbij voorzieningen. Daarbij is het belangrijk dat nieuwe plannen invulling geven aan de huidige en toekomstige woningbehoefte (dus niet enkel een kort marktperspectief).

¹ CBS (2018)

Woningbouwafspraken Regio Zuidwest Friesland en Provincie Fryslân 2016 tot 2026 (februari 2018)

In de regionale woningbouwafspraken bevestigen de gemeenten en Provincie de geprognosticeerde woningbehoefte, zoals naar voren is gekomen uit de Provinciale prognose (1.000 woningen voor gemeente Fryske Marren). Daarnaast hebben gemeenten en provincie afgesproken dat voor ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied uit kan worden gegaan van een flexibele planologische programmering, met een bovengrens ('verhoogd plafond'), ten opzichte van het basisprogramma van 20%. Dat betekent een extra binnenstedelijke bewegingsruimte voor de gemeente De Fryske Marren van 200 woningen.

4 Woningbehoefte

4.1 Woningmarktregio

Bepaling marktregio: woningmarkt De Fryske Marren is primair lokaal georiënteerd

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Deze marktregio vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuisc Bewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeenten. Hieruit blijkt dat de gemeente De Fryske Marren in eerste instantie een lokale markt is; 58% van de verhuisc Bewegingen in de afgelopen jaren vond binnen de gemeentegrenzen plaats.

Tabel 4.1: Gemeente De Fryske Marren. Verhuisde personen van en naar gemeente De Fryske Marren 2014-2017

	Aantal	Percentage
Totaal verhuisc binnen gemeente De Fryske Marren	10.395	59%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente De Fryske Marren	7.310	41%
Afkomstig uit Súdwest Fryslân	985	6%
Afkomstig uit Heerenveen	950	5%
Afkomstig uit Leeuwarden	490	3%
Afkomstig uit Noordoostpolder	320	2%
Afkomstig uit Waadhoeke	195	1%
Afkomstig uit Opsterland	150	1%
Afkomstig uit Smallingerland	165	1%
Afkomstig uit Steenwijkerland	60	0%
Afkomstig uit andere gemeente Nederland	3.915	22%
Totaal aantal verhuisc zingen	17.705	100%

Bron: CBS (2018)

Daarnaast trekt de gemeente vooral vestigers uit de gemeenten Súdwest Fryslân (6%), Heerenveen (5%) en Leeuwarden (3%).

Dit komt ongeveer overeen met de definiëring die de gemeente zelf in haar Strategisch Afwegingskader Woningbouw (2017) heeft opgenomen. Hierin stelt de gemeente dat het woningmarktgebied primair bestaat uit het grondgebied van de gemeente Fryske Marren. Secundair heeft men met name aan de randen van de gemeente nauwe verhuisc relaties met de gemeenten Heerenveen, Súdwest-Fryslân en Noordoostpolder.

4.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Voor de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte baseren we ons op de meeste recente huishoudensprognose van de Provincie Fryslân (2016). Deze prognose is immers leidend voor het maken van regionale woningbouwafspraken. We kijken hierbij naar de periode 2016-2026, omdat zowel gemeentelijk als regionaal woonbeleid is opgesteld voor deze tijdshorizon. Voor de doorrekening van de huishoudensgroei op het niveau van de kern Balk werken we twee scenario's uit:

- Scenario 1: Het aandeel van de gemeentelijke woningvraag dat landt in de kern Balk is conform het huidige aandeel huishoudens in Balk ten opzichte van het totaal aantal huishoudens in de gemeente (7,9%)².
- Scenario 2: De verwachte jaarlijkse groei van de woningvoorraad zoals benoemd in de vigerende woonvisie (1,07% per jaar) voor de drie grote kernen zet zich de komende tien jaar voort.

² CBS (2018)

Tabel 4.2: Gemeente De Fryske Marren. Verwachte huishoudensgroei 2016-2026, inclusief doorvertaling naar de kern Balk (uitgewerkt in twee scenario's).

	2016	2021	2026	2016-2026	%
De Fryske Marren	21.785	22.285	22.720	+935	4,3%
Balk					
• Scenario 1: o.b.v. % huishoudens	1.725	1.765	1.800	+75	+4,3%
• Scenario 2: o.b.v. 1,07% groei per jaar	1.725	1.820	1.920	+195	+11,2%

Bron: Provincie Fryslân, CBS (2016)

Op basis van deze twee scenario's zou de kwantitatieve woningbehoefte voor Balk op +75 tot +195 woningen voor de periode 2016-2026 liggen. De minimale behoefte (75 woningen) lijkt gezien de grote woningbehoefte in de drie hoofdkernen van de gemeente te laag. Daar staat tegenover dat de bovengrens wellicht een te rooskleurig scenario schetst, gelet op de verwachte demografische trends (vergrijzing, afnemende huishoudensgroei). Daarom lijkt het gemiddelde van beide scenario's (+135 woningen) op dit moment het meest reëel voor Balk.

Daarbij komt een extra opgave als gevolg van het verhoogde plafond voor binnenstedelijke locaties (regionale woningbouwafspraken). Voor Balk gaan we hierbij uit van ongeveer 15 extra woningen (7,9% van het extra plafond van 200 woningen³).

Vergelijking met meest recente Primos-prognose (2018)

Recent is de nieuwste Primos huishoudensprognose (2018) uitgekomen. Deze prognose gaat uit van een gemiddelde huishoudensgroei van 90 huishoudens per jaar tot en met 2026. Daarmee komt de totale huishoudensgroei dus iets lager uit (+900 huishoudens) dan in de provinciale prognose (+935). Wel geldt dat de provinciale prognose na 2027 uitgaat van een huishoudensafname voor De Fryske Marren, daar waar Primos tot 2035 nog uitgaat van een huishoudensgroei.

Huidige plancapaciteit

Het woningbouwprogramma voor de gemeente De Fryske Marren is vastgesteld voor de periode 2016-2026. In totaal bestaat de harde plancapaciteit uit een netto toevoeging van 1.047 woningen (inclusief sloop / onttrekking). Daarmee zit de plancapaciteit al iets boven de vastgestelde woningbehoefte van 1.000 woningen voor dezelfde periode. De harde plancapaciteit voor de kern Balk ligt op 99 woningen. Daarmee ligt de plancapaciteit dus onder de verwachte woningbehoefte voor de kern Balk (+135 woningen)

Van deze vastgestelde plancapaciteit worden zeker 695 woningen Momenteel wordt 73% van de vastgestelde plancapaciteit buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Daarmee komt de gemeente De Fryske Marren vooralsnog niet in aanmerking voor het verhoogde plafond van 200 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Om hiervan gebruik te kunnen maken mag maximaal 60% (600 woningen) van de plancapaciteit buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden.

Hieruit volgt dat er op het niveau van de gemeente De Fryske Marren kwantitatief gezien geen ruimte meer is om nieuwe woningbouwinitiatieven aan de plancapaciteit toe te voegen. De plancapaciteit overschrijdt zelfs de verwachte behoefte. Dit betekent dat er dus ook geen kwantitatieve ruimte is voor ontwikkeling van de locatie Dubbelstraat.

³ Gebaseerd op het aandeel huishoudens in Balk op het totaal aantal huishoudens in de gemeente.

4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

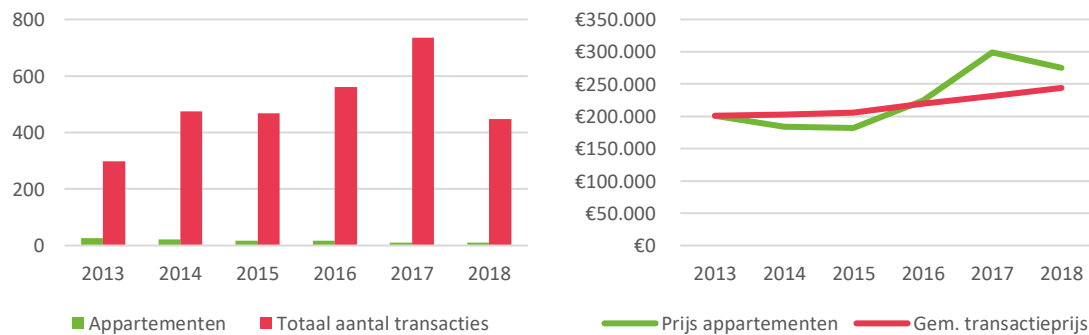
Verkooprijzen stijgen, aantal transacties neemt wat af

Vanaf 2013 is het aantal woningtransacties jaarlijks toegenomen in de gemeente De Fryske Marren. In 2017 zijn 736 woningen van eigenaar gewisseld in de gemeente. De verwachting is dat 2018 iets lager uitvalt door het teruglopende woningaanbod in de bestaande voorraad. Gemiddeld werden er jaarlijks 16 à 17 appartementen verkocht. Dit aantal transacties is de afgelopen jaren wel afgenomen; van 26 transacties in 2013 naar 11 in 2017.

Het prijsniveau en aantal transacties van woningen (exclusief nieuwbouw) in de periode 2013-2018 (let op: 2018 t/m 3^e kwartaal) zijn hieronder weergegeven. Het prijsniveau van verkochte appartementen is tussen 2015 en 2017 sterker gestegen dan de gemiddelde verkoopprijs in De Fryske Marren. Dit wijst op een zekere mate van schaarste aan koopappartementen in de gemeente.

Vanaf 2014 neemt het aantal transacties jaarlijks toe. In 2016 zijn er 626 woningen van eigenaar gewisseld en in 2017 zelfs 802 woningen. De verwachting is dat het aantal transacties in 2018 iets lager zal uitkomen.

Figuur 4.1: Gemeente Fryske Marren. Ontwikkeling aantal woningtransacties en koopsom 2013-2018 (excl. nieuwbouw).

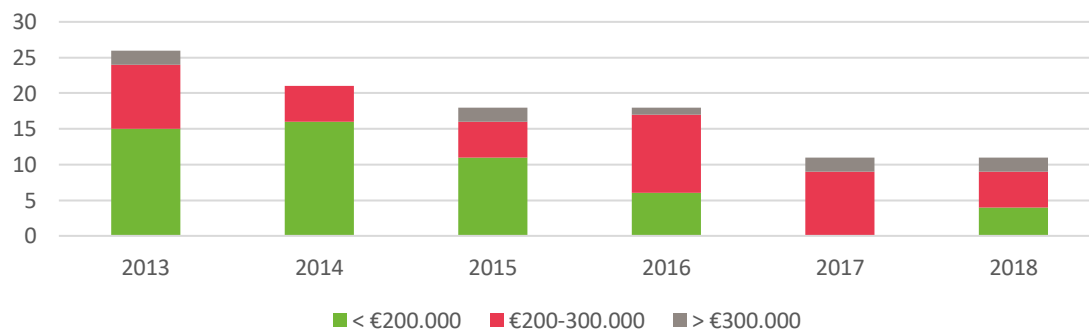


Bron: Woningmarktcijfers.nl (2018)

Gemiddeld genomen worden de meeste appartementen verkocht in het segment tot €200.000 in de Fryske Marren; jaarlijks ongeveer 8 tot 9 appartementen. Het aantal verkochte appartementen tussen de 2 en 3 ton ligt niet veel lager; gemiddeld 7 tot 8 appartementen per jaar. Boven de €300.000 werd er slechts incidenteel een appartement verkocht in de gemeente.

Wel is te zien dat de afname in het aantal transacties met name bij het goedkoopste prijssegment is te zien (< €200.000). Dit komt wellicht deels door het afnemende aanbod, deels door de algehele prijsstijgingen op de woningmarkt.

Figuur 4.2: Gemeente De Fryske Marren. Aantal transacties appartementen naar prijsklasse 2013-2018.

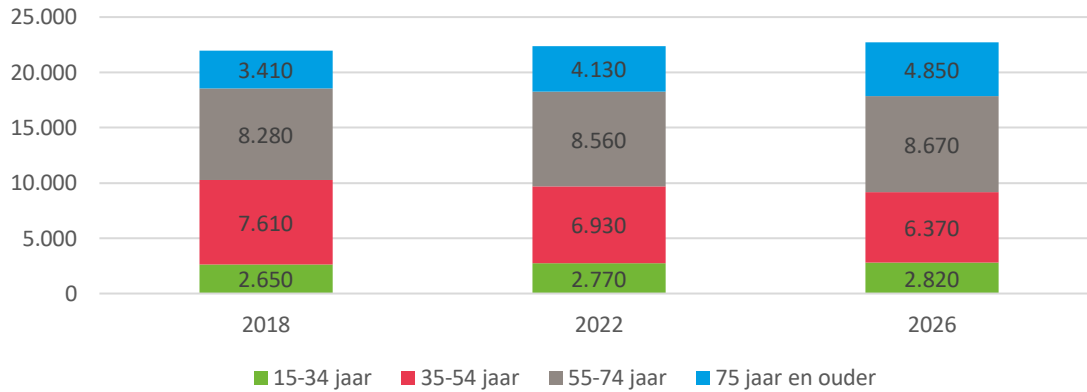


Bron: Woningmarktcijfers.nl (2018)

Ontwikkeling leeftijdssamenstelling huishoudens

De komende jaren zal met name het aantal oudere huishoudens in De Fryske Marren toenemen. De groep huishoudens van 55 tot 75 jaar zal met 5% toenemen, terwijl de groep 75-plussers zelfs met 42% zal stijgen. Deze sterke vergrijzing zal gevolgen hebben voor de toekomstige kwalitatieve vraag naar woningen.

Figuur 4.3: Gemeente De Fryske Marren. Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdsklasse (2018-2026)

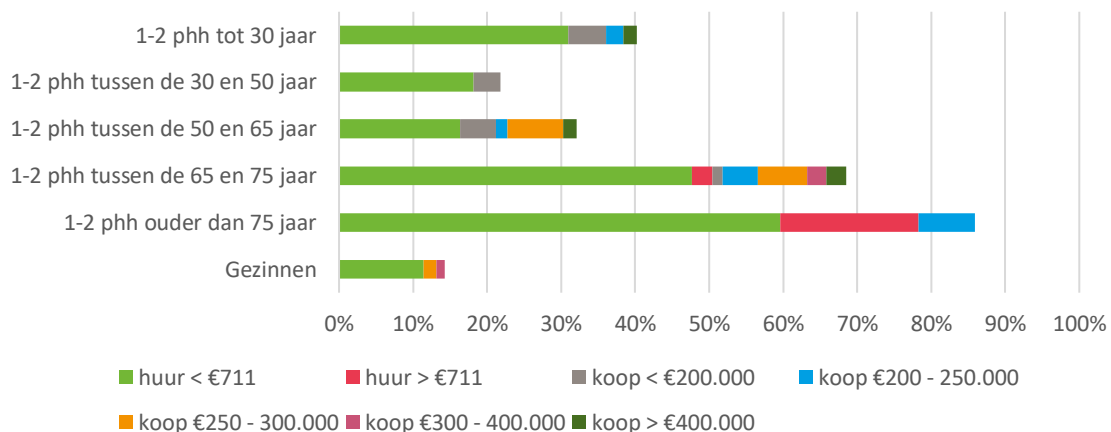


Bron: Provincie Fryslân, CBS (2016)

Toekomstige behoefte aan koopappartementen

Op basis van het WoON2015 hebben we de woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens in beeld gebracht. Hierbij kijken we specifiek naar de behoefte naar appartementen. Hieruit blijkt dat de vraag naar appartementen het grootst is onder 1+2 persoonshuishoudens van 65 jaar en ouder. Hun wensen richten zich met name op huurappartementen in het sociale prijssegment (< €711). In totaal zoekt ongeveer 4% van de verhuisgeneigde huishoudens een appartement tussen de €200.000 en €300.000; de beoogde prijsklasse van de appartementen aan de Dubbelstraatlocatie in Balk.

Figuur 4.4: Gemeente Fryske Marren. Behoeftte aan appartementen (naar eigendom en prijsklasse) per huishoudenstype.



Bron: WoON2015

De behoefte aan koopappartementen tussen de 2 en 3 ton is het grootst onder 1+2 persoonshuishoudens tussen de 65 en 75 jaar; 11% van de verhuisgeneigde huishoudens van deze leeftijd zoekt een dergelijk koopappartement. Ook onder 50-65 jarigen en 75-plussers zoekt een substantieel deel van de verhuisgeneigden een koopappartement in deze prijsklasse. Huishoudens tot 75 jaar zoeken daarbij iets

vaker een appartement tussen de €250.000 en €300.000, terwijl 75-plussers doorgaans in een goedkoper prijssegment zoeken.

Kwantitatieve opgave koopappartementen tussen €200.000 en €300.000

Op basis van de huidige huishoudenssamenstelling, de mate van verhuisgeneigdheid en de eerder genoemde behoefte aan koopappartementen tussen de 2 en 3 ton, kunnen we de kwantitatieve opgave voor dit marktsegment in De Fryske Marren bepalen. Uit onderstaande tabel blijkt dat de wens voor koopappartement weliswaar het grootst is onder 1+2 persoonshuishoudens van 50 jaar en ouder, maar de grootste doelgroep op de woningmarkt in absolute zin zijn gezinnen. De groep met de grootste verhuisgeneigdheid zijn dan weer de starters. Op basis van deze indicatoren is het werkelijke aandeel van de behoefte aan koopappartementen tussen de 2 en 3 ton op de totale woningbehoefte in De Fryske Marren bepaald (5^e kolom); namelijk 4,6%. Ook na correctie komt deze vraag vooral van 1+2 persoonshuishoudens van 50 jaar en ouder. In absolute zin komt daarmee de behoefte aan koopappartementen tussen de 2 en 3 ton uit op ongeveer 45 appartementen voor de hele gemeente (4,6% op een totale behoefte van 1.000 woningen).

Tabel 4.3: Gemeente De Fryske Marren. Verwachte behoefte aan koopappartementen tussen de €200.000 - €300.000.

	Aantal huishoudens (2018)	Verhuisgeneigdheid	Behoefte aan appartementen €200-300.000	Aandeel op totale woningbehoefte	Absolute vraag koopappartementen €200-300.000
1+2 phh < 30 jaar	985	42%	2%	0,1%	1
1+2 phh 30-50 jaar	4.260	29%	0%	0,0%	0
Gezinnen	7.720	25%	2%	0,7%	7
1+2 phh 50-65 jaar	4.255	30%	9%	2,0%	20
1+2 phh 65-75 jaar	2.675	24%	12%	1,3%	13
1+2 phh > 75 jaar	2.140	15%	8%	0,4%	4
Totaal	22.035	26%	4%	4,6%	46

Bron: Provincie Fryslân (2016), WoON2015

Het is reëel om te veronderstellen dat deze woningvraag vooral in de drie grotere kernen van de gemeente moet landen; Lemmer, Joure en Balk.

Op basis van deze analyse komt de totale vraag naar koopappartementen (dus inclusief het segment tussen 2 en 3 ton) uit op 8,3% van de totale woningbehoefte; ongeveer 80 tot 85 appartementen. Buiten het prijssegment tussen 2 en 3 ton zoekt men vooral appartementen in de prijsklasse tot €200.000 (met name starters en jonge 1+2 persoonshuishoudens) en in zeer beperkte mate in het segment boven de €300.000 (oudere huishoudens).

5 Conclusies

Samenvatting plan

Het plan bestaat uit de ontwikkeling van 20 tot 25 koopappartementen in de categorie €200.000 tot €300.000. Het gaat om relatief ruime appartement van 80 tot 120 m². Het betreft de herontwikkeling van een voormalig autobedrijf en ligt tegen het centrum van de kern Balk aan, op een beeldbepalende locatie. De herontwikkeling van deze locatie zorgt daarmee voor een verbetering van de kwaliteit van de directe woonomgeving.

Daarnaast zorgt de ligging bij het centrum dat veel voorzieningen zich op korte loopafstand van de beoogde woningbouwlocatie bevinden.

Plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling; laddertoets verplicht

Het plan Dubbelstraat moet aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Omdat het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft hoeft alleen de woningbehoefte onderbouwd te worden.

Cijfermatig in grijs gebied, maar kwalitatief gezien zeer wenselijke ontwikkeling

In de vigerende woonvisie (2014-2018) wordt uitgegaan van een woningproductie van 140 woningen per jaar tot en met 2020. Het zwaartepunt van deze groei ligt bij de drie grote kernen in de gemeente, waaronder Balk. Er is echter een nieuwe woonvisie (2019-2023) in concept gereed. Deze visie gaat uit van een kwantitatieve behoefte van 1.000 woningen tussen 2016 en 2026.

De huidige plancapaciteit (1.047 woningen) overschrijdt echter in beperkte mate de verwachte behoefte. Daarnaast maakt de gemeente momenteel geen kans op een verhoogd woningbouwplafond (200 woningen), omdat in de huidige plannen meer dan 60% buiten het bestaand stedelijk gebied wordt begroot (zeker 69%). Daardoor is er kwantitatief gezien momenteel geen ruimte voor het verlenen van medewerking aan het plan aan de Dubbelstraat in Balk.

Belangrijk doelstelling van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is zorgvuldig ruimtegebruik waarbij ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied voor ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gaat. Gelet op de geest van de wet is de ontwikkeling van de locatie Dubbelstraat daarom dan ook een zeer wenselijke ontwikkeling. Hierbij spelen diverse argumenten:

- De locatie aan de Dubbelstraat betreft een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Een type ontwikkeling die zowel in provinciaal- (Verordening Ruimte), regionaal- (Woningbouwafspraken) als lokaal beleid (Woonvisie) sterk gestimuleerd wordt. Bovendien wordt met de ontwikkeling van deze locatie het aanzicht van een beeldbepalende locatie dichtbij het centrum van Balk sterk verbeterd. Daar speelt mee dat het merendeel van de huidige bouwplannen buiten bestaand stedelijk gebied liggen.
- In het Strategisch Afwegingskader Woningbouw benoemt de gemeente ook dat nieuwbouw met name binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Er is volgens de gemeente nog ruimte voor koopappartementen, met een hoog kwaliteitsniveau en dichtbij voorzieningen. Het plan aan de Dubbelstraat beantwoordt aan deze behoefte.
- Het beeld uit het Strategisch Afwegingskader komt overeen met de geïnventariseerde kwalitatieve vraag uit dit onderzoek. Met name onder 1+2 persoonshuishoudens van 50 tot 75 jaar is er een vraag

naar koopappartementen tussen de €200.000 en €300.000 te zien. De marktvraag bedraagt in de gemeente ongeveer 45 appartementen in dit prijssegment. De totale vraag naar koopappartementen is nog iets groter (80 tot 85 appartementen). Binnen de gemeente komt deze vraag vrijwel geheel vanuit de drie grotere kernen, waaronder Balk.

- Het aantal ouderen in De Fryske Marren neemt de komende jaren aanzienlijk toe. Het beoogde plan speelt in grote mate in op de woningbehoefte van deze doelgroep.
- Zoals gezegd is de huidige gemeentelijke plancapaciteit groter dan de woningbehoefte voor de periode 2016-2026. Hoewel het primaire woningmarktgebied voor deze locatie bestaat uit De Fryske Marren, zien we op het niveau van de kern Balk (waar de locatie beoogd is) dat de harde plancapaciteit (99 woningen) ruim lager ligt dan de verwachte behoefte (135 woningen). Zou de kern Balk als primaire woningmarktregio gelden, dan zou er voldoende ruimte zijn voor het ontwikkelen van de 20 tot 25 appartementen op de locatie Dubbelstraat.

Conclusie: plan beantwoordt in ruime mate aan kwalitatieve vraag, maar huidig kwantitatief planaanbod is een belemmering

Zoals gezegd beantwoordt het plan aan de Dubbelstraat aan zeer veel kwalitatieve aspecten vanuit Provinciaal, regionaal en lokaal beleid. Het plan voorziet in de kwalitatieve woonwensen, speelt in op de vergrijzing, voorziet in de vraag naar woningen in Balk en zorgt bovenal voor een kwalitatieve verbetering van een beeldbepalende locatie in de kern. De belemmering wordt gevormd door het grote aantal bestaande plannen in De Fryske Marren, waarvan een groot deel bovendien buiten bestaand stedelijk gebied wordt beoogd. Het advies is daarom om in samenspraak met de gemeente en wellicht Provincie te kijken hoe deze kwalitatief gezien zeer wenselijke ontwikkeling alsnog mogelijk gemaakt kan worden. Bijvoorbeeld door uitruil met locaties die zich buiten bestaand stedelijk gebied bevinden.