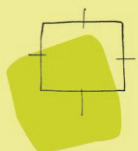


Antwoordnota overlegreacties  
Structuurvisie Wonen



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

**Antwoordnota overlegreacties**  
**Structuurvisie Wonen**

Inhoud

---

Nota

16 oktober 2013  
Projectnummer 091.00.00.00.01.00



Ideeën voor een plek

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Overlegreacties</b>	<b>7</b>
2.1	Wetterskip Fryslân	7
2.2	Zorgcentrum het Bildt	8
2.3	Gemeente Ferwerderadiel	10
2.4	Gemeente Menameradiel	10
2.5	Pleatslik Belang Minnertsgea	10
2.6	Wonen Noordwest Friesland	12
2.7	Gemeente Franekeradeel	20
2.8	Provinsje Fryslân	21

## Bijlage

# Inleiding



De Structuurvisie Wonen is in het kader van het overleg ex artikel 2.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 19 december 2012 per mail aan verschillende belanghebbende partijen voor een reactie toegezonden. Dit betrof onder meer alle verenigingen voor plaatselijk belang in de gemeente, woningbouwcorporaties met woningbezit in de gemeente, het lokale zorgcentrum, de buuren volkshuisvestingsregiogemeenten, de provinciale overheid en het waterschap. Aan de betrokken overleginstanties is verzocht om voor 15 februari 2013 een reactie in te dienen.

Van de volgende betrokken partijen hebben wij een reactie mogen ontvangen:

1. Wetterskip Fryslân
2. Zorgcentrum het Bildt
3. Gemeente Ferwerderadiel
4. Gemeente Menameradiel
5. Pleatslik Belang Minnertsgea
6. Wonen Noordwest Friesland
7. Gemeente Franekeradeel
8. Provinsje Fryslân

Voorliggende antwoordnota is opgesteld ten behoeve van de beantwoording van de ingekomen overlegreacties. In deze nota zijn de ontvangen overlegreacties, de samenvatting en beantwoording van die reacties opgenomen. Tot slot is in de daaropvolgende conclusie bij elke zienswijze op eenvoudige wijze inzichtelijk gemaakt of de overlegreactie aanleiding geeft om de structuurvisie aan te passen. Middels een 'kruisje' is aangegeven dat dit niet het geval is. Middels een 'vinkje' is aangegeven dat de structuurvisie naar aanleiding van de ontvangen reactie in kwestie wel aanpassing behoeft. Daarbij is aangegeven welke aanpassingen en aanvullingen naar aanleiding van de reacties of voortschrijdend inzicht van gemeentezijde worden doorgevoerd in de structuurvisie.

Fotokopieën van de ontvangen stukken zijn in de bijlage bij deze antwoordnota opgenomen.



# Overlegreacties

# 2

In dit hoofdstuk zijn de overlegreacties samengevat en van een beantwoording voorzien. Daarbij is tevens aangegeven of en op welke wijze de overlegreacties aanleiding hebben gegeven om de structuurvisie aan te passen.

## 2.1

### Wetterskip Fryslân

Per brief van 31 januari 2013 heeft Wetterskip Fryslân middels het uitbrengen van een wateradvies als volgt op de structuurvisie gereageerd.

Wetterskip Fryslân verwacht niet dat er conflicten gaan optreden wanneer eventueel toekomstige woonuitbreidingen plaatsvinden op de in de structuurvisie aangegeven locaties. Er zijn geen hoofdwatergangen, kaden, rioolgemalen of andere objecten van Wetterskip Fryslân in de aangegeven gebieden aanwezig. Wel wordt geadviseerd bij planontwikkeling op de locaties vroegtijdig met Wetterskip Fryslân in contact te treden. In overleg kan dan worden bepaald hoe voldoende oppervlaktewater in de plangebieden kan worden ingebracht. Ook zaken als drooglegging en dergelijke komen dan aan de orde.

WOONLOCATIES

Locaties voor herstructurering zijn in het verleden vaak bebouwd zonder dat voldoende oppervlaktewater werd gerealiseerd. Het belang hiervan is thans bekend. Verzocht wordt dan ook om hier bij de genoemde herstructureringslocaties rekening mee te houden om zodoende wateroverlast te voorkomen.

HERSTRUCTURERINGS-  
LOCATIES

Op het kaartmateriaal is aan de noordoostelijke zijde van het bedrijventerrein bij Minnertsga een uitbreiding aangegeven. Langs het bestaande bedrijventerrein ligt een hoofdwatergang van Wetterskip Fryslân die door uitbreiding tussen twee bedrijventerreinen in komt te liggen. Hoofdwatergangen zijn van belang voor de aan-, af- en doorvoer van water en moeten goed bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. Aan beide zijden is derhalve sprake van een obstakelvrije zone van 5 m die niet mag worden bebouwd.

BEDRIJVENTERREIN-  
LOCATIES

#### Verdere planvorming

Voor realisatie van de plannen moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. In dat kader wordt door Wetterskip Fryslân te zijner tijd een specifiek wateradvies opgesteld. Wetterskip Fryslân gaat er van uit dat de in vorenstaande vermelde adviezen worden betrokken in de verdere planvorming. Indien dat het geval is, worden met betrekking tot de structuurvisie verder geen waterhuishoudkundige bezwaren gezien en wordt hier dan ook een positioneel wateradvies voor afgegeven. De watertoetsprocedure kan als afgerond worden beschouwd.

→ **Beantwoording**

De structuurvisie voorziet globaal in de ruimtelijk gewenste ontwikkelingen wat betreft het wonen voor de middellange termijn in de gemeente. Voorafgaand aan de concrete invulling van de gepresenteerde plannen zal rekening worden gehouden met het wateraspect en het dan geldende waterbeleid voor zover dat relevant is voor de te ontwikkelen projecten. De reactie van Wetterskip Fryslân wordt verder onder dankzegging ter kennisname aangenomen.

- X Conclusie**  
De ingekomen reactie van Wetterskip Fryslân geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

**2.2**

**Zorgcentrum het Bildt**

Per brief van 6 februari 2013 is door zorgcentrum het Bildt op de Structuurvisie Wonen gereageerd.

**Opmerking 1: Paragraaf 4.7 'Wonen en zorg'**

Aangegeven is dat het scheiden van wonen en zorg door het Rijk vanaf 2014 wordt doorgevoerd. Zorgcentrum het Bildt geeft aan dat dit klopt, maar dat de informatie incompleet is. Scheiding van wonen en zorg zal van toepassing zijn op de zorgzwaartepakketten (ZZP) 1 t/m 3; ZZP 4 is in onderzoek en de hogere ZZP's (5 t/m 10) blijven vooralsnog buiten beschouwing.

→ **Beantwoording**

Zorgcentrum het Bildt merkt terecht op dat niet nader ingegaan is op de aanstaande wijzigingen van rijkswege wat betreft het scheiden van wonen en zorg. Het kabinet wil de zorg uit de lichtere zorgzwaartepakketten extramuraliseren. De zorg voor nieuwe cliënten wordt hierdoor niet meer per definitie vanuit instellingen geboden. Cliënten met een lichte zorgindicatie krijgen voortaan de benodigde hulp (zorg en ondersteuning) in de eigen omgeving. Deze maatregel is vanaf 1 januari 2013 voor ZZP's 1 en 2 van kracht geworden. Na 1 januari 2014 gaat ook het zorgaanbod voor mensen met ZZP 3 veranderen. Nieuwe cliënten met deze zorgindicatie krijgen vanaf dan de zorg die zij nodig hebben ook in eigen huis en niet meer in een instelling. Personen in kwestie dienen dan aanspraak te maken op de Wmo. Wijzigingen betreffende ZZP 4 is inderdaad in onderzoek en zou per 2016 kunnen wijzigen. De vraag daarbij is of dit voor alle drie de sectoren ('verpleging & verzorging', 'gehandicaptenzorg', 'geestelijke gezondheidszorg') zal gaan gelden. De structuurvisie wordt hierop aangevuld.

**Opmerking 2: Paragraaf 5.2.3 m.b.t. 'Specifieke aandacht voor levensloopbestendige woningen'**

Het zorgcentrum bemerkt regelmatig dat woningen van extramurale cliënten niet voldoen aan de zorgeseisen. Omdat ouderen door rijksoverheidsbeleid langer thuis zullen blijven wonen, is het van belang dat bij de bouw van levensloopbestendige woningen rekening wordt gehouden met de zorgeseisen zodat goede zorg aan huis geleverd kan worden.

**→ Beantwoording**

Wij zijn eveneens het standpunt toegedaan dat in geval van realisatie van levensloopbestendige woningen wordt voldaan aan de op dat moment geldende zorgeseisen. Dit met toepassing van de beschikbare meest moderne technieken en voor zover uit kostenooopunt reëel is. Van gemeentewege zal hier bij ontwikkelingen rondom nieuwbouw van levensloopbestendige woningen op worden aangestuurd.

**Opmerking 3: Paragraaf 5.2.3 m.b.t. 'Stimuleren van wonen met zorg'**

Met het ouder worden van de bevolking neemt de zorg voor de zorg inderdaad toe. In de structuurvisie wordt aangegeven dat een algemene landelijke tendens is dat agrarische bedrijven een zorgtak opzetten of dat vrijgekomen agrarische bedrijven worden aangepast tot volwaardige zorgcomplexen. Een eerste initiatief doet zich thans voor in St.-Annaparochie. Door Zorgcentrum het Bildt wordt aangegeven dat het ook belangrijk is dat vraag en aanbod van zorg in balans is en blijft. Zorgcentrum het Bildt vraagt dan ook in hoeverre de gemeente op dit punt een regierol op zich wil nemen.

**→ Beantwoording**

Wij onderschrijven de stelling van Zorgcentrum het Bildt dat de vraag en het aanbod van zorg in balans dient te zijn. In projecten waar de gemeente zelf bij betrokken is, wordt hier rekening mee gehouden. In geval sprake is van private initiatieven, dan zal daar door de gemeente op worden gewezen. In de toekomst zal de vraag en het aanbod mede in het kader van de Structuurvisie Wonen worden gemonitord. In geval sprake is van planvorming rondom dergelijke woonvoorzieningen dient in de hiervoor te voeren ruimtelijke procedure een afweging in het volkshuisvestelijk beleid plaats te vinden waaruit duidelijk moet worden in hoeverre nieuw aanbod nog in evenwicht is met de vraag.

**Conclusie**

Naar aanleiding van de eerste opmerking in de overlegreactie omtrent het scheiden van wonen en zorg zal de structuurvisie worden aangevuld.





### **2.3**

#### **Gemeente Ferwerderadiel**

Per brief van 7 februari 2013 is door Gemeente Ferwerderadiel aangegeven dat zij het voorontwerp van de Structuurvisie Wonen inhoudelijk beoordeeld hebben en dat daarbij geen inhoudelijke opmerkingen op het document naar voren zijn gekomen.

##### **→ Beantwoording**

Onder dankzegging is de reactie van Gemeente Ferwerderadiel ter kennisgeving aangenomen.

##### **Conclusie**

**X** De ingekomen reactie van Gemeente Ferwerderadiel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

### **2.4**

#### **Gemeente Menameradiel**

Per mail van 8 februari 2013 is door Gemeente Menameradiel aangegeven dat het voorontwerp van de Structuurvisie Wonen geen aanleiding geeft tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

##### **→ Beantwoording**

Onder dankzegging is de reactie van Gemeente Menameradiel ter kennisgeving aangenomen.

##### **Conclusie**

**X** De ingekomen reactie van Gemeente Menameradiel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

### **2.5**

#### **Pleatslik Belang Minnertsgea**

Per brief, ontvangen op 13 februari 2013, is door Pleatslik Belang Minnertsgea op het voorontwerp van de Structuurvisie Wonen gereageerd.

##### **Opmerking 1**

Allereerst geeft Pleatslik Belang Minnertsgea aan tevreden te zijn met het feit dat er nog steeds mogelijkheden bestaan om nieuwbouw te kunnen plegen. Gedacht wordt dat genoeg toekomstige mogelijkheden worden geboden en dat de huurwoningvoorraad afdoende is om in de vraag te voorzien. Wanneer een grotere vraag ontstaat dan verwacht, zou de beleidsinzet hierop kunnen worden aangepast. Pleatslik Belang Minnertsgea hecht er grote waarde aan dat er voldoende woonruimte voor zowel de jeugd als voor de senioren beschikbaar

is. Inzetten op levensloopbestendige woningen voor alle doelgroepen, en betaalbaar voor alle doelgroepen, is een goede keuze.

→ **Beantwoording**

Wij zijn op onze beurt tevreden met de positieve berichten van Pleatslik Belang Minnertsgea dat zij onze visie delen. Door middel van monitoring van de structuurvisie en de uitwerking daarvan in een tweejaarlijks bij te stellen meerjarenprogramma kan inderdaad worden gestuurd op thans niet voorziene ontwikkelingen.

**Opmerking 2**

Pleatslik Belang Minnertsgea merkt daarnaast graag op dat voor het seniorencomplex aan de Meinardswei zeker belangstelling bestond, maar dat de instortende woningmarkt voor een gedeelte spelbreker is geweest. Belangstellenden zaten hierdoor aan hun oude onverkoopbare woning vast.

→ **Beantwoording**

De ingezette economische neergang vanaf 2008 heeft tot belangrijke gevolgen voor de woningmarkt geleid. Woningprijzen zijn sterk gedaald, woningen staan langer te koop en de hypotheekverstrekking verloopt moeizaam. Dit heeft zijn weerslag gehad op de dynamiek van de woningmarkt. De verkoopbaarheid van woningen is hierdoor afgenomen. Dit zal ook zeker van toepassing zijn geweest op het seniorencomplex aan de Meinardswei.

**Opmerking 3**

Punt van zorg bij Pleatslik Belang Minnertsgea zijn de rotte plekken in het dorp, die door weinig of geen onderhoud tot een verpauperde aanblik leiden. In de structuurvisie wordt er in algemene termen over gesproken, maar naar mening van Pleatslik Belang Minnertsgea wordt er te weinig concreet aan gedaan. Aangegeven wordt dat de doorgaande weg hieromtrent zeker aandacht verdient.

→ **Beantwoording**

Dit punt geniet wel degelijk de aandacht van de gemeente. In de structuurvisie is in het meerjarenprogramma omtrent ruimtelijke opwaardering opgenomen dat gebiedsgericht onderzoek naar de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad en de leefomgeving zal plaatsvinden. Dit onderzoek kan worden gebruikt ter onderbouwing van de toekomstige opgave van kwaliteitsverbetering van de leefomgeving en herstructurering. Hierbij zal ook aandacht zijn voor de door Pleatslik Belang Minnertsgea (ingebrachte en eventueel toekomstige nog) in te brengen locaties. Bij de start van de planvorming rondom de structuurvisie hebben wij al divers fotomateriaal van Pleatslik Belang Minnertsgea ontvangen. Dit beeldoverzicht geeft een goede indicatie van welke locaties in 2010 opwaardering behoeften. Destijds betrof dat al hoofdzakelijk verschillende panden langs de doorgaande weg.

#### **Opmerking 4**

Voorts is aangegeven dat de opvangtehuizen een punt van zorg blijven. Pleatslik Belang Minnertsgea is blij met de kamerverhuurverordening uit 2012 die uitbreiding van de opvang onmogelijk maakt. Opgemerkt wordt dat de huidige opvang qua omvang toch een bepaalde druk op het dorp geeft.

#### **→ Beantwoording**

Met de opgestelde kamerverhuurverordening uit 2012 en het in datzelfde jaar vastgestelde nieuwe bestemmingsplan voor Minnertsgea is het beleid er op gericht dat de inwoners geen onevenredige ongewenste effecten op de leefbaarheid vanwege opvangtehuizen ondervinden. Een zekere geografische spreiding van deze woonvorm wordt door de gemeente voorgestaan zodat geen overlast door clustering van dergelijke woonvormen wordt ondervonden. De aanwezigheid van de reeds bestaande opvangtehuizen blijft ook in de toekomst aandachtspunt van de gemeente. Wij hebben kennis genomen van de opmerking dat de thans bestaande omvang van de opvang in relatie tot de grootte van Minnertsgea een bepaalde druk op het dorp met zich meebrengt.

#### **Conclusie**

X De ingekomen reactie van Pleatslik Belang Minnertsgea geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

## **2.6**

### **Wonen Noordwest Friesland**

Per brief van 14 februari 2013 is door Wonen Noordwest Friesland (Wonen NWF) op de Structuurvisie Wonen gereageerd. Allereerst is een algemene kanttekening bij de structuurvisie geplaatst en vervolgens zijn min of meer pagina-gewijs opmerkingen gemaakt.

#### **Algemene opmerking**

Wonen NWF reageert allereerst met de opmerking dat zij zich over het algemeen kan vinden in de neergelegde visie. Daarentegen wordt door Wonen NWF in zijn algemeenheid de opmerking gemaakt dat een vrij smalle benadering van het woonthema is toegepast. Wonen NWF mist de afstemming met aanpalende en deels overlappende beleidsterreinen, zoals zorg en welzijn, onderhoud, leefbaarheid en zorg voor de woonomgeving.

#### **→ Beantwoording**

Wat betreft de kanttekening die door Wonen NWF wordt geplaatst op de min of meer smalle benadering van het woonthema kan worden geantwoord dat de gemeente op uiteenlopende beleidsterreinen actief is. Eén van die beleidsterreinen is de volkshuisvesting. In de structuurvisie Wonen staat het woonaspect centraal. Ons doel is niet om een eindige lijst van beleidsstukken op te stellen die min of meer raakvlakken zouden

kunnen hebben met het woonthema. Wij zijn het desalniettemin geheel eens met Wonen NWF dat volkshuisvesting niet los kan worden gezien van tal van andere aanverwante beleidsterreinen en doen dat ook niet. Dit komt in de eerste plaats al tot uiting in de keuze van de gemeente om het instrument structuurvisie te hanteren voor de woonvisie. In de kern betreft dit een ruimtelijk beleidsinstrument en hierdoor kan een bredere insteek worden gehanteerd dan alleen een visie die is opgesteld vanuit oogpunt van volkshuisvesting. In de tweede plaats dient te worden opgemerkt dat bij de totstandkoming van de structuurvisie veel partijen zijn betrokken. Deze samenwerkingspartners, waaronder Wonen NWF, hebben een belangrijke stem gehad in de totstandkoming van de structuurvisie. In het eerste hoofdstuk van de structuurvisie is ingegaan op de aanleiding en de achtergronden van het opstellen van de Structuurvisie Wonen. Een belangrijk vertrekpunt is het Woonplan het Bildt uit 2001, maar ook de in de tussentijd opgestelde Regiovisie Volkshuisvesting Noordwest-Fryslân. Deze visie vormt in belangrijke mate het kader van de Structuurvisie Wonen.

**Opmerking 1: p.17/18**

Bij het gemeentelijk beleid zijn het “WMO beleidsplan 2012-2015”, “WMO-nota Ouderenbeleid 2011 t/m 2014” en het “Stappenplan Duurzaam bouwen en wonen” niet genoemd. Bij het corporatiebeleid zijn het “Lemon leefbaarheidsonderzoek 2010”, “Visie op wonen en zorg Wonen NWF 2009” en het “Energiebeleidsplan Wonen NWF 2007-2017” niet genoemd.

**→ Beantwoording**

De ontbrekende stukken in de opsomming zullen in Hoofdstuk 3 ‘Beleid’ als relevante beleidsstukken worden genoemd.

**Opmerking 2: p.20**

Naar aanleiding van de tekst omtrent huurders die de stap naar een koopwoning niet kunnen of willen maken, wordt gevraagd wat bedoeld is met de zin: ‘Vooral op het gebied van leefbaarheid staat hierdoor het aspect woonkwaliteit onder druk’.

**→ Beantwoording**

In het WBOF2007 is hieromtrent het volgende aangegeven. “Er blijft een groep huurders achter die de stap naar koopwoningen niet (meer) kan of wil maken, maar die nog wel woonwensen heeft. De meerderheid van de verhuiscandidate huurders wil opnieuw huren. Voor deze groep spelen, naast de gebruikelijke wooncarrière-motieven, ook verhuisredenen van sociale aard een rol: een minder gehorige woning, minder overlast, een veiliger woonomgeving. Dit duidt erop dat leefbaarheid een niet te onderschatten woonkwaliteit is, die vooral in de huursector onder druk staat. Sociale verhuurders hebben hier nadrukkelijk een taak te vervullen.”

**Opmerking 3: p.20**

Tevens dient melding te worden gemaakt van de verhuurdersheffing en de eventuele beperking van taken van woningbouwcorporaties waardoor de investeringsmogelijkheden wat betreft maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid worden beperkt.

**→ Beantwoording**

Hier zal in de structuurvisie melding van worden gemaakt.

**Opmerking 4: p.21**

Gevraagd wordt wat de bron is van de zinsnede *'Veel bewoners van goedkope rijtjeswoningen zijn verhuisgeneigd'*. Als dit het WBOF2007 is dan denkt Wonen NWF dat deze informatie niet meer actueel is.

**→ Beantwoording**

Inderdaad vormt het WBOF2007 de bron van deze tekst. Bij het verschijnen van het volgende WBOF zal blijken of nog steeds veel bewoners van goedkope rijtjeswoningen verhuisgeneigd zijn. Voor de goede orde dient te worden opgemerkt dat een zekere verhuisgeneigdheid uiteraard los van de financiële (on)mogelijkheden van bewoners moet worden gezien.

**Opmerking 5: §4.5**

Gevraagd wordt waar de veronderstelling op is gebaseerd *'dat er vanzelf leegstand in de minst aantrekkelijke woningen optreedt'* en *'het hierbij hoofdzakelijk gaat om woningen in de sociale huursector'*. Gezien de inspanningen die Wonen NWF pleegt om de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden, vinden zij het een vreemde veronderstelling dat de woningen in de sociale huursector het minst aantrekkelijk zijn. Wonen NWF denkt dat eerder in door particulieren slecht onderhouden verouderde kleine woningen leegstand zal optreden, de zogenaamde rotte kiezen.

**→ Beantwoording**

Het door Wonen NWF aangehaalde tekstdeel dient allereerst in samenhang te worden gelezen met de gehele alinea. Daarnaast zal hiervan vooral sprake zijn in een periode van stijgende welvaart en wanneer huurwoningen in kwaliteit achter blijven bij de eisen van de consument. Het WBOF2007 geeft hierover aan dat dit met name voor huurflats en rijtjeswoningen opgaat. De verwachting daarbij is dat verkoop van dergelijke woningen in veel gevallen niet zal helpen, aangezien dit juist in de koopsector ook niet direct gewilde producten zijn. Wat betreft de aannahme van Wonen NWF dat leegstand vooral in slecht verouderde kleine woningen zal optreden, dient te worden opgemerkt dat in particulier woningbezit minder snel sprake zal zijn van leegstand aangezien eigenaren financieel meer gebonden zijn aan een eigen woning dan aan een huurwoning. Voorts staat deze aannahme van Wonen NWF op gespannen voet met de verkoop van huurwoningen aan particulieren. Wel is

het inderdaad zo dat juist rotte kiezen veelal particuliere woningen betreffen.

**Opmerking 6: p.22**

*'De gemeente brengt samen met Wonen NWF in 2012 de actuele kwaliteit van het volledige corporatiebezit in de gemeente in beeld'*, maar hier heeft Wonen NWF de resultaten nog niet van gezien.

**→ Beantwoording**

Gemeente en Wonen NWF zijn in 2012 gezamenlijk begonnen met het in beeld brengen van het volledige corporatiebezit. Inmiddels is een actueel beeld hiervan ontstaan. Het bevreedt ons om te horen dat de resultaten daarvan niet bij Wonen NWF bekend zijn.

**Opmerking 7: p.23**

Stijgende energiekosten is als algemene ontwikkeling aangestipt, maar het gemeentelijke beleid hieromtrent komt niet in het visiehoofdstuk terug. Verzocht wordt tot aanvulling met gemeentelijke ambities op het gebied van verduurzaming van bestaande bouw, aangezien in de bijlage slechts kort wat staat aangegeven. Daarnaast wordt gevraagd ook informatie over de inzet van Wonen NWF dit aangaande in te voegen.

**→ Beantwoording**

Hoofdstuk 4 betreft een beschrijving op hoofdlijnen. In hoofdstuk 5 is de visie op het wonen in de gemeente belicht. Dit resulteert in algemene beleidsthema's op basis waarvan de uiteindelijke visie op de diverse woongebieden in de gemeente is belicht. In de woongebieden waar de huursector een rol van betekenis speelt, zijn voort de intenties uit het beleidshoofdstuk Strategisch Voorraadbeheer van Wonen NWF uit 2010 verwerkt. Opgemerkt dient te worden dat duurzaamheid een afgeleid onderwerp van het volkshuisvestingsthema is en waar door de gemeente reeds zelfstandig beleid op is geformuleerd. Dit is in de structuurvisie samengevat in bijlage 3 'Beleidsomschrijving' onder punt 5.6. Wij zullen dit onderwerp nader onder de aandacht brengen in paragraaf 5.2.3. handelend omtrent de maatregelen ter verhoging van de kwaliteit. Deze paragraaf wordt aangevuld met onze visie en die van de woningbouwcorporatie op het aspect 'verduurzaming en energie' van bestaande bouw.

**Opmerking 8: p.26**

Aangegeven wordt dat het thema leefbaarheid kort wordt aangeroerd, maar dat het Lemon leefbaarheidsonderzoek niet wordt genoemd. Ook het actieplan naar aanleiding van dit onderzoek en informatie over reeds uitgevoerde acties ontbreken. Daarnaast wordt niets gezegd over de inzet van de gemeente en Wonen NWF op dit terrein, nu en in de toekomst. Wonen NWF constateert dat hierover wel iets in de bijlage staat, maar niet in het rapport zelf. Verzocht wordt om aanvulling.

→ **Beantwoording**

Het Lemon leefbaarheidsonderzoek, dat driejaarlijks zal worden herhaald, is verankerd in het meerjarenprogramma van de Structuurvisie Wonen. Het actieplan in dit leefbaarheidsonderzoek beslaat meerdere beleidsterreinen en is derhalve niet verder in de structuurvisie voor het wonen opgenomen.

**Opmerking 9: p.28**

Wat betreft de tekst *'Door de jaren heen heeft het accent van de nieuwbouw gelegen op gezinswoningen'* wordt opgemerkt dat de laatste 5 jaar vooral veel seniorenwoningen en -appartementen zijn gebouwd. Ten aanzien van de gemeentelijke samenvatting (meer: ouderenwoningen, combinaties van wonen en zorg, herstructurering, woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens) wordt aangegeven dat al veel is gebouwd voor deze groepen en er ook nog plannen zijn voorzien. Gevraagd wordt of de gemeente hier nog meer aan wil doen dan reeds in de huidige plannen is voorzien.

→ **Beantwoording**

Het afstemmen van de vraag naar en het aanbod van bepaalde woningen zit verweven in de structuurvisie. Zo is in het in de structuurvisie opgenomen meerjarenprogramma aangegeven dat monitoring van woningbouwcapaciteiten plaatsvindt. Hiermee wordt ook beoogd om het evenwicht van vraag en aanbod van woningtypen op de woningmarkt te bewaken. Mocht koerswijziging in te realiseren woningen voor bepaalde doelgroepen en woningtypologie noodzakelijk blijken, dan kan tussentijds worden bijgestuurd bij de actualisatie van het meerjarenprogramma. In nog op te stellen ruimtelijke plannen voor nieuwe woningbouw kan dit van gemeentewege verder worden gefaciliteerd door nadere randvoorwaarden te stellen aan de nieuw te bouwen woningen.

**Opmerking 10: p.28**

Verder valt het Wonen NWF op dat er geen verband is gelegd tussen de structuurvisie en de gemeentelijke nota ouderenbeleid, met daarin een uitgebreid hoofdstuk wonen. Hetzelfde geldt voor het gemeentelijk beleidsplan WMO en de informatie daarin over het zo lang mogelijk zelfstandig wonen, sociale cohesie, toegankelijke woonomgeving, etc.

→ **Beantwoording**

Uit hoofdstuk 3 van de Wmo-Nota Ouderenbeleid 2011 t/m 2014 blijkt duidelijk dat de structuurvisie Wonen betrokken is geweest bij het opstellen van dat document. Op hun beurt hebben de documenten omtrent de Wmo ook een rol gespeeld bij het opstellen van de Structuurvisie Wonen, evenwel zonder dat dit nadrukkelijk is benoemd (zie beantwoording opmerking 1 waarop aanpassing van de structuurvisie zal plaatsvinden). Overleg hierover heeft verder plaatsgevonden met de gemeentelijke afdeling 'Welzijn'.

**Opmerking 11: p.28**

Het valt Wonen NWF op dat niet wordt gesproken over de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg (zzp 1 t/m 4 zelfstandig huis). Verzocht wordt deze informatie toe te voegen.

**→ Beantwoording**

De structuurvisie was nog maar net naar buiten gebracht toen de gevolgen van het coalitieakkoord bekend werden met betrekking tot het scheiden van wonen en zorg voor diverse zorgzwaartepakketten. Zorgcentrum het Bildt heeft hierover ook een opmerking ingediend. De structuurvisie wordt hierop aangepast.

**Opmerking 12: p.29**

Wat betreft de zinsnede *'actief beleid zal worden ontwikkeld voor de aanpak van deze panden'* vraagt Wonen NWF wanneer de gemeente dit gaat doen. Daarbij wordt door Wonen NWF verwezen naar de prestatieafspraken die hieromtrent zijn gemaakt.

**→ Beantwoording**

Zie hiertoe ook de beantwoording van de door Pleatslik Belang Minnertsga ingediende opmerking onder 3 in paragraaf 2.5. Verder kan geantwoord worden dat in de herziening van de gemeentelijke welstandsnota handvatten zullen worden geboden om verpaupering en verloedering van panden tegen te gaan.

**Opmerking 13: p.30**

Aangegeven wordt dat meer dan 30% van de nieuwbouw in de totale woningbouwproductie van Wonen NWF levensloopgeschikt is. Ter informatie worden cijfers hieromtrent voor projecten in Minnertsga en St.-Annaparochie gegeven.

**→ Beantwoording**

In de structuurvisie is melding gemaakt van het feit dat de gemeentelijke inzet er op gericht is om een aanmerkelijk deel van de woningen levensloopbestendig uit te voeren. De door Wonen NWF aangereikte cijfers omtrent percentages levensloopbestendige woningen in Minnertsga en St.-Annaparochie die in de periode 2009 tot en met 2013 zijn gerealiseerd dan wel op korte termijn nog worden gerealiseerd, worden voor kennisgeving aangenomen. In de structuurvisie zal worden benoemd dat Wonen NWF in de afgelopen jaren in St.-Annaparochie en Minnertsga diverse levensloopbestendige woningen heeft gerealiseerd.

**Opmerking 14: p.33**

Wonen NWF vraagt waarom de gemeente de verhouding tussen huur en koop van 40% staat tot 60% als optimaal ziet. Het percentage huurwoningen ligt momenteel lager dan 40% en dit zal nog verder afnemen.



→ **Beantwoording**

Een verhouding van 40 staat tot 60 betreffende het aandeel huurwoningen versus koopwoningen wordt in gezamenlijkheid met de volkshuisvestingsregio als optimaal gezien. Hoewel de verhouding in de gemeente het Bildt 37% huur tegenover 63% koop is, geldt bijvoorbeeld voor de gemeente Harlingen een verhouding van 43% huur tegenover 56% koop. Zoals bekend is het gelet op de huidige situatie rondom de koop- en huurwoningmarkt in relatie tot het gevoerde en nog te voeren overheidsbeleid van rijkswege lastig te voorzien welke verschuivingen zich in beide sectoren zullen voordoen.

**Opmerking 15: p.34**

Opgemerkt wordt dat de zinsnede '*bijna de helft van de woningvoorraad in St.-Annaparochie betreft huurwoningen*' incorrect is, aangezien dit momenteel circa 40% bedraagt en afneemt.

→ **Beantwoording**

Het Centraal Bureau voor de Statistiek hanteert diverse gebiedsindelingen op basis van administratieve grenzen waaraan cijfers zijn gekoppeld. Wat betreft de verdeling huur- versus koopwoningen is voor St.-Annaparochie (in 2011 o.b.v. 1.805 woningen) een aandeel koop 51% versus huur 49% (waarvan corporatiebezit 44%) aangegeven. Wat betreft de rondom St.-Annaparochie verspreide huizen (in 2011 o.b.v. 95 woningen) is sprake van een aandeel koop 87% versus huur 13% (waarvan corporatiebezit 0%). De in de structuurvisie opgenomen constatering, dat bijna de helft van de woningvoorraad in St.-Annaparochie huurwoningen betreft, is dus juist. Naast sociale huurwoningen in eigendom bij de woningbouwcorporatie zijn namelijk ook nog huurwoningen van andere aanbieders (private partijen) in St.-Annaparochie aanwezig.

**Opmerking 16: p.34**

De zinsnede '*Het AZC zal in 2013 worden gesloten*' is onjuist. Het AZC blijft open.

→ **Beantwoording**

Met de kennis van nu is dit een terechte opmerking van Wonen NWF. Ten tijde van het uitbrengen van het voorontwerp van de structuurvisie was nog sprake van sluiting van het AZC in 2013. Vooralsnog lijkt het AZC nu in ieder geval tot juli 2014 geopend te blijven. De structuurvisie wordt op dit punt aangepast.

**Opmerking 17: p.35**

Tien levensloopgeschikte woningen aan Albertine Agnesstraat dient toegevoegd te worden.

→ **Beantwoording**

In het ontwerp van de structuurvisie wordt een nieuwe tabel betreffende de woningbouwmonitor/plancapaciteit ingevoegd. Hierin zal melding van de woningbouw aan de Albertina Agnesstraat worden gemaakt.

**Opmerking 18: p.36**

Aangegeven is dat *'het plan Zuidwest wordt heroverwogen vanwege gewijzigde marktomstandigheden'* waarop Wonen NWF vraagt wat de visie van de gemeente in deze is in relatie tot bijvoorbeeld demografische ontwikkelingen.

→ **Beantwoording**

Zie hiertoe de beantwoording op de opmerking in de overlegreactie van de Provinsje Fryslân in paragraaf 2.8 aangaande St.-Annaparochie Zuidwest.

**Opmerking 19: H.5**

Per woongebied worden nieuwe cijfers betreffende het gemiddeld aantal reacties op een vrijgekomen huurwoning, gemeten over 2011 en 2012, ter verwerking aangereikt.

→ **Beantwoording**

Wonen NWF wordt dank gezegd voor deze informatie. De in de structuurvisie opgenomen gegevens hieromtrent worden op basis van deze nieuwe informatie in de structuurvisie geactualiseerd.

**Opmerking 20: H.5**

In de visie wordt verschillende keren gesproken over woningen die in aanmerking komen voor sloop. Het gaat hierbij om mogelijke renovatie of sloop/nieuwbouw in de toekomst. Gevraagd wordt om de formuleringen in het openbare rapport aan te passen zodat bewoners niet nodeloos ongerust worden gemaakt. Bij concrete plannen voor sloop/nieuwbouw worden bewoners hierover direct geïnformeerd door Wonen NWF en dergelijke plannen gaan pas van start als minimaal 70% van de bewoners hier mee instemt.

→ **Beantwoording**

Mocht sloop van huurwoningen in samenhang met andere maatregelen, zoals (gedeeltelijk) vervangende nieuwbouw, op een bepaalde locatie aan de orde zijn dan hebben de betrokken bewoners, zoals Wonen NWF dat aangeeft, een belangrijke stem in het proces van totstandkoming. Dit zal nader worden aangegeven in de visie. Met het gegeven dat bewoners daarbij een belangrijke stem hebben, worden zij niet nodeloos ongerust gemaakt.

**Opmerking 21: p.37**

Gevraagd wordt toe te voegen dat een deel van de nieuwe woningen aan de Middelweg-Oost/Negenmorgenpad levensloopgeschikt is. Dit geldt ook voor de Albertine Agnesstraat.

→ **Beantwoording**

Akkoord. Deze informatie wordt aan de structuurvisie toegevoegd.

**Opmerking 22: p.43**

Aangegeven wordt dat de woningen aan de Van Wijngaardenstraat inmiddels grondig zijn gerenoveerd.

→ **Beantwoording**

Akkoord. De in de structuurvisie opgenomen teksten hierover worden aangepast.

**Opmerking 23: p.46**

De zinsnede '*Door Wonen NWF is in Oudebildtzijl een verouderd woningbezit geconstateerd*' wordt als een nogal negatieve benadering gezien. Wonen NWF is bezig met een kwaliteitsslag in het huurwoningbestand in Oudebildtzijl. Aan de K.R. Annesstraat zijn de woningen bijvoorbeeld in 2012 compleet vernieuwd en geïsoleerd.

→ **Beantwoording**

Dit betrof een constatering die Wonen NWF zelf heeft gedaan en letterlijk zo is overgenomen in de structuurvisie. De kennisgeving over verbetering van de kwaliteit van het huurwoningbestand in Oudebildtzijl zal in de structuurvisie worden genoemd.

**Conclusie**



De door Wonen NWF gemaakte opmerkingen onder de punten 1, 3, 7, 11, 13, 16, 17, 19, 20, 21, 22 en 23 leiden tot aanpassing van de structuurvisie.

**2.7**

**Gemeente Franekeradeel**

Per brief van 21 februari 2013 heeft Gemeente Franekeradeel gereageerd met de mededeling dat zij zich geheel kunnen vinden in het opgestelde voorontwerp van de Structuurvisie Wonen. Als motivering hiertoe wordt genoemd dat de keuze om de in regionaal verband opgestelde Regiovisie Volkshuisvesting centraal te stellen en één-op-één op te nemen, een goede beleidsmatige inbedding van het voorgestane volkshuisvestelijke beleid geeft. Het voorontwerp geeft blijk van een langetermijnvisie waarbij oog is voor de directe (woon)omgeving.

→ **Beantwoording**

Onder dankzegging is de reactie van Gemeente Franekeradeel ter kennisgeving aangenomen.

## Conclusie

De ingekomen reactie van Gemeente Franekeradeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

X

## 2.8

### Provinsje Fryslân

Gedeputeerde Staten van Fryslân hebben bij brief van 26 februari 2013 een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. De provinciale belangen geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

#### Opmerking: Algemeen

Provinsje Fryslân complimenteert de gemeente met de opzet en inhoud van de structuurvisie. De visie sluit op hoofdlijnen goed aan bij het provinciaal beleid. Duidelijk is aangegeven dat gekozen wordt voor kwaliteit in plaats van kwantiteit. Gezamenlijk met diverse partijen zal de gemeente zich actief inzetten voor het op peil houden van de bestaande woningvoorraad. Daarbij wordt inzet getoond voor het samenstellen en behouden van een evenwichtige woningmarkt in de regio en de juiste woningen die aansluiten op de juiste doelgroep. Daarnaast is als gemeente goed in beeld gebracht welke kernen en gebieden de komende jaren de nodige aandacht behoeven in het kader van herstructurering en renovatie om de kwaliteit van de leefbaarheid hoog te houden.

De gemeente is zich bewust van de gevolgen die uitbreidingslocaties hebben, zoals het in de hand werken van leegstand in bestaande kernen die daardoor de leefbaarheid kunnen aantasten. St.-Annaparochie zal primair voorzien in de behoefte van nieuwbouwlocaties voor zowel de eigen bewoners als potentieel nieuwe bewoners. Voor nieuwbouw in de overige kernen wordt primair uitgegaan van de eigen behoefte.

De stelling dat de gemeente gemeentebreed voor krimp gespaard blijft, kan de provincie niet onderschrijven. Afgelopen jaren heeft er een lichte afname van het inwonertal plaatsgevonden waarna het aantal inwoners is gestabiliseerd. Door de aanwezigheid van het AZC in de gemeente is de prognose voor het Bildt onzeker.

#### → Beantwoording

Onder dankzegging nemen wij de positieve berichten van Provinsje Fryslân in ontvangst. Voorts kan worden geantwoord dat als basis voor het in de structuurvisie gepresenteerde cijfermateriaal gebruik is gemaakt van de provinciale beleidsnotitie "Prognose Fryslân 2009-2030". Op basis van dit rapport blijkt dat het Bildt in beginsel niet te maken zal hebben met bevolkingsdaling, maar met een lichte groei. Het is ons bekend dat het al dan niet sluiten van het AZC tot onzekerheden in deze toekomstverwachting leidt. Voor zover wij dat uit de notitie kunnen opmaken, is hierom wel een correctie in de berekeningen toegepast (namelijk het

buiten beschouwing laten van migratiecijfers van niet-Nederlanders bij trendextrapolatie). Op 12 maart 2013 heeft Gedeputeerde Staten van Fryslân de “Prognose Fryslân 2013” vastgesteld. Hierin is de nieuwste trendprognose voor bevolking en huishoudens in de provincie opgenomen en verdeeld naar gemeenten. Voor het Bildt blijkt nu dat in de perioden 2010-2020, 2020-2030 en 2030-2040 een bevolkingsdaling van respectievelijk 294 personen, 303 personen en 381 personen wordt verwacht. Hierdoor zou het bevolkingsaantal van 10.908 in 2010 afnemen tot 9.930 in 2040. In het nieuwste rapport van de provincie is aangegeven dat rondom verwachte migratieontwikkelingen relatief grote onzekerheidsmarges bestaan. Bij de prognose in 2009 werd hiertoe nog gewerkt met een bandbreedte, in de prognose van 2013 is dat niet opnieuw gedaan. Voor het Bildt is aangegeven dat de onzekerheid vanwege de aanwezigheid van het AZC relatief groot is. In de prognose is er van uit gegaan dat wanneer het AZC in 2013 of 2014 sluit er een nieuwe (lagere) trend ontstaat. Voor zover nu bekend lijkt het erop dat het AZC in ieder geval tot juli 2014 geopend zal blijven. Vooralsnog is de trendprognose van de provincie in lijn hiermee. De onlangs beschikbaar gekomen nieuwe provinciale cijfers zullen in de structuurvisie worden verwerkt. Daarbij zal voortaan voor het Bildt worden gesproken van een verwachte bevolkingsdaling met de kanttekening dat de gemeente hierin wel gunstiger afsteekt dan de omliggende regio.

#### **Opmerking: Mogelijkheden voor toekomstige woningbouw** Woningbouwafspraken

In de provinciale brief d.d. 15 december 2009 zijn de woningbouwafspraken met de regio Noordwest Friesland bevestigd. Gemeente het Bildt heeft gekozen om een maximum te stellen aan buitenstedelijke uitbreiding (60%) en voor de mogelijkheid om binnenstedelijk plafondloos te bouwen. Op grond van het gemeentelijk basisprogramma van 158 woningen betekent dit dat in de periode 2008-2016 maximaal 95 woningen op uitbreidingslocaties kunnen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. In de periode 2008 t/m 2011 zijn (na correctie) 43 woningen gerealiseerd, waarvan 33 binnenstedelijk en 10 buitenstedelijk. De buitenstedelijke woningbouwruimte voor de periode 2012-2016 betreft derhalve nog 85 woningen.

#### Woningbouwprogramma tot 2016

In de structuurvisie is per dorp een programmering opgenomen. Hierin zijn diverse plannen opgenomen die inmiddels een onherroepelijke status hebben. Op grond van de provinciale verordening geldt dat goedgekeurde (oude WRO) dan wel vastgestelde en niet door Provinsje Fryslân bestreden (nieuwe Wro) bestemmingsplannen voor stedelijke woonuitbreiding zijn opgenomen in bestaand stedelijk gebied. Die locaties dienen desondanks aangemerkt te worden als uitbreiding en vallen niet onder de afspraak betreffende plafondloos bouwen. In de tabel op pagina 40 van de bijlagen is echter voor een aantal plannen aangegeven dat de restcapaciteit per 1 januari 2008 onder binnenstedelijk bouwen valt. Op grond van de Verordening Romte Fryslân dienen deze wonin-

gen echter toegerekend te worden aan de buitenstedelijke capaciteit. Provinsje Fryslân vraagt om de woningaantallen van diverse benoemde plannen alsnog in de juiste kolom voor buitenstedelijk te plaatsen.

In de periode van 2012 tot 2016 wordt verwacht dat 21 woningen buitenstedelijk worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit aantal is in overeenstemming met de regionale woningbouwafspraken tot 2016 (betreffende een buitenstedelijke ruimte van 85 woningen).

Provinsje Fryslân verwacht dat de genoemde locaties in de thans in het voorontwerp van de structuurvisie voorliggende programmering in een volgend programma op de juiste manier aan het buitenstedelijk bouwen worden toegerekend. Hiermee rekening houdende kan de Provinsje Fryslân op grond van artikel 4.1.1. van de Verordening Romte Fryslân instemmen met de programmering tot 2016.

#### → Beantwoording

De tabel in de bijlagen betreffende de plancapaciteit in de periode 2008-2016 zal worden aangepast. Hierin zal rekening worden gehouden met het op juiste wijze toekennen van plancapaciteit aan de binnenstedelijke dan wel buitenstedelijke mogelijkheden. De aanpassingen aan de tabel zullen ook daar waar nodig in de tabellen betreffende de woningbouwmonitor per dorp in de structuurvisie worden verwerkt.

#### **Opmerking: St.-Annaparochie Zuidwest**

Voor de periode na 2016 is nog een fors aantal woningen in de programmering opgenomen; buitenstedelijk gaat het om 238 woningen. Een deel van deze woningen (64 in totaal) is al vastgelegd in onherroepelijke plannen.

Provinsje Fryslân is momenteel met de regio Noordwest Friesland in gesprek over het doorschuiven van de huidige woningbouwafspraken naar 2020. Dit betekent dat gemeente het Bildt in de periode 2016-2020 nog 64 woningen buitenstedelijk zou kunnen toevoegen. Dit is het programma dat nu al is vastgelegd in bestemmingsplannen.

Het aantal woningen in plannen waar nog geen bestemmingsplan voor is, bedraagt 174 woningen. Dit aantal zit boven de te verwachten woningbehoefte in het Bildt. Provinsje Fryslân wijst de gemeente erop dat, mede gelet op de huidige al onherroepelijke plancapaciteit, dergelijke forse uitbreidingen in de toekomst niet meer reëel zullen zijn. Vooral de capaciteit van 155 woningen in St.-Annaparochie Zuidwest is naar mening van Provinsje Fryslân te fors.

Provinsje Fryslân heeft geconstateerd dat vanaf 2012 alleen al voor St.-Annaparochie door de gemeente wordt verwacht 239 woningen (binnenstedelijk en buitenstedelijk) te kunnen toevoegen aan de woningvoorraad. Dit terwijl, gelet op de huidige prognoses voor de periode 2010-2020, er voor het gehele Bildt een woningbehoefte zal zijn van 140 woningen (inclusief in- en

uitbreiding). Provinsje Fryslân wijst de gemeente er derhalve nogmaals op dat verwacht wordt dat de locatie St.-Annaparochie Zuidwest in de toekomst niet meer als reële uitbreidingscapaciteit kan worden benut.

#### → **Beantwoording**

Provinsje Fryslân heeft inmiddels meerdere malen gereageerd op de beschikbare woningbouwruimte in gemeente het Bildt in relatie tot de voorgenomen woningbouwprogrammering. Reacties zijn ontvangen in het kader van de Structuurvisie St.-Annaparochie, de woningbouwprogrammering tot 2016 en de nu voorliggende Structuurvisie Wonen. Aangezien actualisatie van het bestemmingsplan Zuidwest St.-Annaparochie aanstaande is, heeft hierover bestuurlijk overleg tussen gemeente en provincie plaatsgevonden.

De voorgenomen woningbouwprogrammering, inclusief St.-Annaparochie Zuidwest, bedraagt 238 woningen. Dit terwijl de verwachte woningbehoefte voor de periode 2010-2020 voor de gehele gemeente 140 woningen betreft (in- en uitbreiding). De provincie heeft de verwachting uitgesproken dat de woningbehoefte de komende jaren nog verder kan dalen. Een voorgenomen capaciteit van 155 woningen in St.-Annaparochie Zuidwest is dan ook niet reëel. De provincie heeft aangegeven niet mee te werken aan actualisatie van het bestemmingsplan Zuidwest St.-Annaparochie die uitgaat van een dusdanige capaciteit. Daarnaast zijn de voorgenomen plannen concurrerend met Nije Kamers en Nij Toerenburg waardoor de kans op leegstand in zowel de nieuwe plannen als ook in de bestaande bouw zal vergroten.

De provincie constateert dat momenteel in de huidige woningbouwruimte geen plaats is voor ontwikkeling van St.-Annaparochie Zuidwest. De huidige woningbouwruimte is reeds vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Een mogelijkheid tot een eerste fase van St.-Annaparochie Zuidwest is dan ook pas aan de orde na 2020, tenzij door de gemeente de keuze wordt gemaakt andere uitbreidingsplannen te laten vervallen. Indien tot fasegewijze ontwikkeling wordt overgegaan, zal het gaan om ongeveer 40 tot 50 woningen. In de actualisatie van het bestemmingsplan Zuidwest St.-Annaparochie kan deze fase door middel van een wijzigingsbevoegdheid voor na 2020 worden opgenomen.

De provincie heeft de gemeente daarnaast gewezen op de inbreidingsmogelijkheden die zullen ontstaan bij de ontwikkeling van de Campus op locaties elders door het samenvoegen van scholen. Inbreiding is in lijn met het beleid van de provincie, maar ook van de gemeente, en verdient daarom de voorkeur.

Op basis van voorgaande worden de plannen ten aanzien van St.-Annaparochie Zuidwest van gemeentewege heroverwogen.

### **Conclusie**

De ingekomen reactie van Provinsje Fryslân geeft aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie. De structuurvisie wordt aangepast naar aanleiding van de nieuwste demografische prognoses. De plancapaciteiten worden tevens gewijzigd.





# B i j l a g e

# O v e r l e g r e a c t i e s



# W E T T E R S K I P F R Y S L Â N

Gemeente Het Bildt  
T.a.v. de heer W. Terpstra  
Postbus 34  
9076 ZN ST.ANNAPAROCHIE

gemeente het Bildt							
Ingek.	05 FEB. 2013			no.			
WO	WE	BuZa	ONW	WZ	M	Staf	

VERZONDEN 04 FEB 2013

Leeuwarden, 31 januari 2013  
Bijlage(n): -

Ons kenmerk: WFN1301469  
J.P. van der Kloet

Cluster Plannen  
Uw kenmerk:



Onderwerp:  
Wateradvies structuurvisie Wonen

Geachte heer Terpstra,

Op 20 december 2012 ontvingen wij de voorontwerp structuurvisie Wonen van de gemeente Het Bildt. In deze brief geven wij een wateradvies voor deze visie.

De visie geeft aan op welke locaties uitbreidingen plaats kunnen vinden en wat de indicatieve richtingen zijn voor mogelijke toekomstige woonuitbreidingen. Wij hebben gekeken of deze locaties mogelijk conflicteren met waterbelangen. Wij verwachten niet dat er conflicten op gaan treden wanneer uitbreidingen plaats vinden op de aangegeven locaties. Er liggen geen hoofdwatgangen, kaden, rioolgemalen of andere objecten van Wetterskip Fryslân in de aangegeven gebieden. We adviseren wel om bij het ontwikkelen van plannen op de locaties vroegtijdig contact op te nemen met Wetterskip Fryslân. In overleg kunnen we dan bepalen hoe voldoende oppervlaktewater in de plangebieden kan worden ingebracht. Ook zaken als drooglegging en dergelijke komen dan aan de orde.

Naast uitbreidingsgebieden staan op de kaarten ook diverse locaties voor herstructurering aangegeven. In het verleden zijn dergelijke gebieden vaak bebouwd zonder dat er voldoende oppervlaktewater werd gerealiseerd. Van een watertoets, klimaatveranderingen en dergelijke was vaak nog geen sprake. Inmiddels is het belang van voldoende oppervlaktewater om wateroverlast te voorkomen bekend. Het verzoek is dan ook om hier ook bij herstructurering rekening mee te houden. Voor meer informatie en advies kunt u contact opnemen met mevrouw C. van Burken van Wetterskip Fryslân.

Op de kaarten staat ook aangegeven waar ontwikkeling van bedrijventerreinen plaats gaat vinden. Bij Minnerstga is aan de noordoostkant van het bedrijventerrein een uitbreiding aangegeven. Langs het bestaande bedrijventerrein ligt een hoofdwatgang van Wetterskip Fryslân. Door de uitbreiding ligt deze hoofdwatgang straks tussen twee bedrijventerreinen in. Hoofdwatgangen zijn belangrijk voor de aan, af- en doorvoer van water en moeten goed bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. Aan beide kanten ligt een obstakelvrije zone van 5 meter.

**Wetterskip Fryslân**

Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden

Telefoon: 058 - 292 22 22 - Fax: 058 - 292 22 23



De hoofdwatrgang moet ook in de toekomstige situatie goed bereikbaar blijven, de obstakelvrije zone mag niet worden bebouwd en moet goed toegankelijk blijven. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw C. van Burken van Wetterskip Fryslân.

Voor realisatie van de plannen moet ook nog een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. In het kader daarvan zullen wij per plangebied een specifiek advies opstellen.

Wij gaan er van uit dat u de in deze watertoets vermelde adviezen opvolgt en meeneemt in de verdere planvorming. Wanneer u de vermelde adviezen opvolgt zien wij met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij dan ook een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,

drs. R. Smit,  
Cluster Plannen.

Gemeente het Bildt  
T.a.v. College van burgemeester en wethouders  
Postbus 34  
9076 ZN St.-Annaparochie

St. -Annaparochie, 6 februari 2013

gemeente het Bildt						
Ingek.	07 FEB. 2013			no. 62		
WO	WE	BuZa	ONW	WZ	M	Staf
X						

Betreft: reactie op Voorontwerp Structuurvisie Wonen

Geacht College,

Hartelijk dank voor de toezending van de Voorontwerp Structuurvisie Wonen. Wij hebben het document met belangstelling gelezen. Met deze brief willen wij graag op een aantal punten reageren.

#### 4.7 Wonen en zorg (pagina 23)

In de tweede alinea van deze paragraaf schrijft u dat vanaf 2014 het scheiden wonen en zorg door het Rijk wordt doorgevoerd. Dit klopt, maar uw informatie is niet compleet. Scheiden wonen en zorg zal van toepassing zijn op de zorgzwaartepakketten (zzp) 1 t/m 3. Zzp 4 is in onderzoek. De hogere zzp's (5 t/m 10) blijven vooralsnog buiten beschouwing.

#### 5.2.3

##### Specifieke aandacht voor levensloopbestendige woningen

Wij merken regelmatig dat woningen van extramurale cliënten niet voldoen aan de zorgeseisen, zoals brede deuren, douche, slaapkamer op begane grond etc. Omdat door de rijksontwikkelingen ouderen langer thuis zullen blijven wonen, is het van belang dat bij de bouw van levensloopbestendige woningen met de zorgeseisen rekening wordt gehouden, zodat goede zorg aan huis geleverd kan worden.

##### Stimuleren van wonen met zorg

Met het ouder worden van de bevolking zal de zorg voor zorg inderdaad toenemen. U geeft aan dat een algemene landelijke tendens is dat agrarische bedrijven een zorgtak opzetten of dat vrijgekomen agrarische bedrijven worden aangepast tot volwaardige zorgcomplexen. Een eerste initiatief doet zich voor in St.-Annaparochie. Belangrijk is ook dat vraag en aanbod van zorg in balans is en blijft. Kunt u ook aangeven in hoeverre u op dit punt een regierol op u wilt nemen?

Tot zover onze reactie. Indien u vragen heeft dan kunt u contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,

A Tadema – Postma, Raad van Bestuur



**WIIS met GRIIS**

gemeente het Bildt							
Ingek.	12 FEB. 2013						no.
WO	WE	BuZa	ONW	WZ	M	Staf	

Gemeente het Bildt  
T.a.v.: college van burgemeester en wethouders  
Postbus 34  
9076 ZN St. Annaparochie

**Uw kenmerk:**  
**Onderwerp:** Structuurvisie Wonen

**Uw brief van:**  
**Ambtenaar:** B. de Boer

**Ons kenmerk:** BB/  
**Doorkiesnr.:** (0518)418857  
**e-mail:** b.de.boer@ferwerderadiel.nl

**Ferwert, 07-02-2013**  
**Verzonden:** 10 FEB. 2013

Geacht college,

Wij hebben het voorontwerp van de Structuurvisie Wonen van het Bildt ontvangen. Dit is door ons inhoudelijk beoordeeld. Wij kunnen u mededelen dat er geen inhoudelijke opmerkingen op het stuk naar voren zijn gekomen.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor verdere inlichtingen kunt u contact opnemen met de bovengenoemde medewerker, telefoon 0518-418857.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Ferwerderadiel,



mr. R.M. Kammer  
secretaris



mr. W. van den Berg  
burgemeester

**W Terpstra - voorontwerp Structuurvisie Wonen**

**Van:** "Gerard Hoekstra" <g.hoekstra@menameradiel.nl>  
**Aan:** <w.terpstra@hetbildt.nl>  
**Datum:** 2/8/2013 08:47  
**Onderwerp:** voorontwerp Structuurvisie Wonen  
**Bijlagen:** Gerard Hoekstra.vcf

gemeente het Bildt						
Ingek.	08 FEB. 2013					no.
WO	WE	BuZa	ONW	WZ	M	Staf

Geachte heer Terpstra,

In aansluiting op het door u, namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Het Bildt, in het kader van het overleg ex artikel 2.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), aan, onder meer aan ons aangeboden voorontwerp van de Structuurvisie Wonen, deel ik u voor de goede orde, namens het college van burgemeester en wethouders van Menameradiel mede, dat het betreffende voorontwerp, ons geen aanleiding geeft tot het maken van op- en/of aanmerkingen. Ik vertrouw erop u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Menameradiel;

G. Hoekstra

Gerard. Hoekstra  
 ruimtelijke ontwikkeling  
 gemeente Menameradiel  
 postbus 3  
 9036 ZW Menaam  
 tel. 0518-452973

De gemeente Menameradiel gaat geen verplichtingen aan via e-mail van of naar individuele personen. U kunt geen rechten aan dit bericht ontleen. Formele besluiten worden door de gemeente Menameradiel per post toegezonden. Alle berichten worden gecontroleerd. Bij vragen omtrent het versturen van informatie kunt u vooraf contact opnemen met de afdeling ICT van de gemeente.: ict@menameradiel.nl  
 Wilt u een verzoek in behandeling laten nemen, gaarne sturen naar gemeente Menameradiel: gemeente@menameradiel.nl, fax 0518 - 452999 of postbus 3, 9036 ZW MENAAM

Zienswijze Pleatslik Belang Minnertsgea op

Voorontwerp Structuurvisie Wonen

gemeente het Bildt							
Ingek.	13 FEB. 2013			no. 78			
WO	WE	BuZa	ONW	WZ	M	Staf	

Als dorp zijn wij tevreden met het feit dat er nog steeds mogelijkheden zijn om nieuw te bouwen. Wij denken dat dit genoeg mogelijkheden biedt voor de toekomst. Ook denken wij dat de voorraad huurwoningen afdoende is om in de vraag te voorzien. In een recent onderhoud met WNWF is dit ook ter sprake gekomen. Er is toen duidelijk uitgelegd dat het beleid, het aantal beschikbare woningen, aangepast kan worden op het moment dat er toch meer vraag is dan voorspeld. Wij als Pleatslik Belang hechten er grote waarde aan dat er voldoende woonruimte is voor de jeugd. Dat geldt ook voor de senioren. In de visie wordt gesproken over een tegenvallende belangstelling voor het ‘ nieuwe’ seniorencomplex. Wij willen hierbij graag opmerken dat er voor aanvang zeker belangstelling was. Maar dat de instortende huizenmarkt voor een gedeelte spelbreker is geweest. Men wilde wel, maar zat in sommige gevallen met een onverkoopbaar huis.

Inzetten op levensloopbestendige woningen voor alle doelgroepen, betaalbaar voor alle doelgroepen is een goede keuze.

Punt van zorg zijn de rotte plekken in het dorp. In zijn algemeenheid wordt er in de visie over gesproken. Maar ons inziens wordt er te weinig concreet gedaan.

Voorbeelden te over alleen al aan de doorgaande weg. Huizen die niet of weinig onderhouden worden geven een ‘ súterige’ aanblik.

De doorgaande weg, als je spreekt van een prettige woonomgeving, verdient aandacht. Wij hopen dat dit alsnog opgepakt kan/gaat worden. Al begrijpen wij ook dat de bal voornamelijk bij de provincie ligt.

Ook de opvanghuizen blijven een punt van zorg. We zijn blij met de ‘ verordening kamerverhuur het Bildt 2012’ die uitbreiding van de opvang onmogelijk maakt. Toch geeft de huidige opvang qua omvang een bepaalde druk op het dorp.

Miranda Werkman,

Pleatslik Belang Minnertsgea



gemeente het Bildt							
Ingek.	15 FEB. 2013					no.	76
WO	WE	BuZa	ONW	WZ	M	Staf	W-T
X							



Aan Gemeente het Bildt  
T.a.v. de heer W. Terpstra  
Postbus 34  
9076 ZN St. Annaparochie

Bezoekadres  
De Wissel 17, 9076 PT St. Annaparochie  
Publieksingang via Hemmemaweg.

Postadres  
Postbus 26, 9076 ZN St. Annaparochie  
Telefoon (0518) 40 98 00  
Telefax (0518) 40 98 09  
info@wonennwf.nl  
www.wonennoordwestfriesland.nl

Behandeld door : N.J. de Bruijn  
Ons kenmerk : 253/CZ  
Onderwerp : Structuurvisie Wonen, versie 19-12-2012

Sint Annaparochie, 14 februari 2013

Geachte heer Terpstra,

Bedankt voor het toezenden van de Structuurvisie Wonen van gemeente het Bildt (voorontwerp 19-12-2013, project nummer 091.00.00.00.01.00).

Wij kunnen ons over het algemeen vinden in de neergelegde visie. Wel valt ons op dat er een vrij smalle benadering van het thema wonen is toegepast. Er lijkt weinig afstemming te zijn geweest met aanpalende en deels overlappende beleidsterreinen zoals zorg en welzijn, onderhoud, leefbaarheid en zorg voor de woonomgeving.

Onze opmerkingen per pagina.

p.17, Gemeentelijk beleid. Hier zijn niet genoemd:

- gemeentelijk WMO beleidsplan 2012-2015,
- WMO-nota Ouderenbeleid 2011 t/m 2014 het Bildt
- Stappenplan Duurzaam bouwen en wonen gemeente het Bildt (zie ook de brochure).

p. 18, woningbouwcorporatie. Hier zijn niet genoemd:

- Lemon leefbaarheidsonderzoek 2010 (gezamenlijk onderzoek gemeente het Bildt en WonenNWF)
- Visie op wonen en zorg WonenNWF 2009
- Energiebeleidsplan WonenNWF 2007 – 2017 (uit 2007), en actualisatie in 2011

p. 20 huursector

Hier staat n.a.v. huurders die stap naar koopwoning niet kunnen of willen maken.. 'Vooral op het gebied van leefbaarheid staat hierdoor het aspect woonkwaliteit onder druk.'

Wat wordt er precies bedoeld met deze zin?

Bij de laatste paragraaf op deze pagina ook de verhuurdersheffing toevoegen die de investeringsmogelijkheden van woningbouwcorporaties zeer sterk beperkt. Tevens toevoegen informatie over de mogelijke beperking van taken van woningbouwcorporaties, m.n. op het gebied van maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid.

p. 21

Eerste twee zinnen: 'Veel bewoners van goedkope rijtjeswoningen zijn verhuisgeneigd'. Wat is de bron van deze informatie? WBOF 2007? Wij denken dat dit niet meer actueel is.

Paragraaf 4.5

"dat er vanzelf leegstand in de minst aantrekkelijke woningen optreedt. Een algemene veronderstelling is dat het hierbij hoofdzakelijk gaat om woningen in de sociale huursector."

Waar is deze veronderstelling op gebaseerd? Gezien de inspanningen die WonenNWF pleegt om de kwaliteit van onze woningvoorraad op peil te houden vinden wij het een vreemde veronderstelling dat de woningen in de sociale huursector het minst aantrekkelijk zijn. Wij denken dat eerder in door particulieren slecht onderhouden verouderde kleine woningen leegstand zal optreden. De zogenaamde rotte kiezen. Zie ook pagina 29.

p. 22.

'De gemeente brengt samen met WonenNWF in 2012 de actuele kwaliteit van het volledige corporatiebezit in de gemeente in beeld.' WonenNWF heeft de resultaten hiervan nog niet gezien.

p.23 stijgende energiekosten

Dit wordt in hoofdstuk 4 algemeen aangestipt als ontwikkeling. Maar het gemeentelijk beleid hieromtrent komt niet terug in hoofdstuk 5, visie. Graag aanvullen. Alleen in de bijlage staat kort wat aangegeven. Graag hoofdstuk 5 aanvullen met de gemeentelijke ambities op het gebied van verduurzaming van de bestaande bouw.

Ook graag informatie invoegen over de inzet van WonenNWF op dit terrein.

Conform het milieubeleidsplan uit 2007 werkt WonenNWF hard aan het energiezuiniger maken van haar woningbezit. Dit doen wij door het aanbrengen van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie, isolerende beglazing, HR++ verwarmingsketels en goede ventilatie. Door deze ingrepen is het gemiddeld gasverbruik van de woningen van WonenNWF in de periode 2007-2012 met 12,9% gedaald. Hiermee lopen we op koers t.a.v. het behalen van de doelstelling -20% gasbesparing in 10 jaar (2007-2017). Ondertussen heeft meer dan de helft van de woningen van WonenNWF een groen energielabel van A, B, of C.

p. 26 externe effecten

Hier wordt het thema leefbaarheid kort aangeroerd. Het lemon leefbaarheidsonderzoek uit 2010 van gemeente het Bildt en WonenNWF wordt echter niet genoemd. Ook het actieplan n.a.v. dit onderzoek en informatie over de reeds uitgevoerde acties ontbreken. Tevens wordt niets gezegd over de inzet van gemeente en WonenNWF op dit terrein, nu en in de toekomst. Graag aanvullen. Overigens staat hier wel iets over in de bijlage, maar dus niet in het rapport zelf.

p. 28

'Door de jaren heen heeft het accent van de nieuwbouw gelegen op gezinswoningen.'  
De laatste 5 jaar zijn vooral veel seniorenwoningen en –appartementen gebouwd.

'meer ouderenwoningen in alle kernen / meer combinaties van wonen en zorg / meer herstructurering, meer woningen voor 1/2p hh'

Er is al veel gebouwd voor deze groepen. Er zitten ook nog plannen in de pijplijn.

Wil de gemeente hier nog meer aan doen dan reeds in de huidige plannen is voorzien?

Op deze pagina valt op dat er geen verband is gelegd tussen de structuurvisie wonen en de gemeentelijk nota ouderenbeleid, met daarin het uitgebreide hoofdstuk 3 Wonen. Hetzelfde geldt voor het gemeentelijk beleidsplan WMO en de informatie daarin over vermaatschappelijking van de zorg (zo lang mogelijk zelfstandig wonen), sociale cohesie, toegankelijke woonomgeving, etc. Dit geeft de indruk dat er op het gemeentehuis langs elkaar heen gewerkt is.

Verder valt op dat er niet wordt gesproken over de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg (ZZP 1 t/m 4 zelfstandig thuis). Graag informatie toevoegen.

p. 29

'actief beleid zal worden ontwikkeld voor de aanpak van deze panden.' Wanneer gaat de gemeente dit doen? Wat ons betreft liever vandaag dan morgen. Zie ook de prestatieafspraken die hieromtrent zijn gemaakt.

p. 30 levensloopbestendige woningen. Meer dan 30% van de nieuwbouw van WonenNWF is levensloopgeschikt. Het gaat hierbij om de totale woningbouwproductie, niet per project.

Ter informatie:

Minnertsga	Hermanawei	2009	13	13	100%
St. Anne	Grytmanshof	2010	17	0	0%
St. Anne	Middelweg/Negenmorgenspad	2010	12	4	33%
St. Anne	A. Agnesstr	2012	10	10	100%
St. Anne	Beuckelaer	2013	15	15	100%

**39%**

p. 33

'optimale verhouding tussen huur- en koop (ca. 40% - 60%).'

Waarom ziet de gemeente dit als optimaal? In gemeente het Bildt ligt het percentage huurwoningen momenteel lager dan 40% en dit zal nog verder afnemen.

p. 34

'bijna de helft van de woningvoorraad in St. Annaparochie betreft huurwoningen.'

Momenteel is dit ca. 40% en dit wordt niet meer maar minder.

'Het AZC zal in 2013 worden gesloten.' Blijft open.

p. 35

toevoegen Albertine Agnesstraat 10 levensloopgeschikte woningen.

p. 36

'het plan Zuidwest wordt heroverwogen vanwege gewijzigde marktomstandigheden.'

Wat is de visie van de gemeente hierbij? Wordt er bijvoorbeeld ook gekeken naar demografische ontwikkelingen?

Per woongebied..

Gemiddeld aantal reacties op een vrijgekomen huurwoning gemeten over 2011 en 2012 is :

Minnertsga	5,4
Nij Altoenae	6,0
Oudebildtzijl	4,0
Sint Annaparochie	6,6
Sint Jacobiparochie	6,2
Vrouwenparochie	6,3

Graag aanpassen in dit hoofdstuk.

In hoofdstuk 5 wordt verschillende keren gesproken over woningen die in aanmerking komen voor sloop. Het gaat hierbij om mogelijke renovatie of sloop/nieuwbouw in de toekomst. Graag de formuleringen in dit openbare rapport aanpassen om bewoners niet nodeloos ongerust te maken.

Bij concrete plannen voor sloop/nieuwbouw worden bewoners hierover direct geïnformeerd door WonenNWF en dergelijke plannen gaan pas van start als minimaal 70% van de bewoners hier mee in stemt.

P 37

Toevoegen een deel van de nieuwe woningen aan de Middelweg-Oost / Negenmorgenpad is levensloopgeschikt. Tevens toevoegen Albertine Agnesstraat. Zie tabel hiervoor bij p. 30.

P 43

Woningen aan de van Wijngaardenstraat zijn in 2012 grondig gerenoveerd. Niet worden in.

P 44

Voor de Neeltje Janstraat is door gemeente het Bildt in samenwerking met WonenNWF, Landschapsbeheer Friesland en bewoners een herinrichtingsplan opgesteld. De straat krijgt een complete metamorfose met de aanleg van een nieuw parkje met vijver, speeltoestellen en bankjes, nieuwe bestrating, meer bomen en extra parkeervakken. WonenNWF draagt vanuit haar leefbaarheidsfonds bij aan dit project.

p. 46

'Door WonenNWF is in Oudebildtzijl een verouderd woningbezit geconstateerd.' Dit is nogal een negatieve benadering. WonenNWF is bezig met het maken van een kwaliteitsslag in het huurwoningbestand in het dorp Oudebildtzijl. Bijvoorbeeld de woningen aan de K.R. Annesstraat zijn in 2012 compleet vernieuwd en geïsoleerd.

Er zijn nieuwe goten en nieuwe dakpannen aangebracht en de dakkapellen zijn vernieuwd. Ook is er isolatie aangebracht (vloer-, spouwmuur, en dakisolatie). Een aantal woningen is tevens aan binnenkant opgeknapt. Dit is op verzoek van de huurder uitgevoerd. Deze woningen zijn indien nodig voorzien van een nieuwe badkamer, nieuwe keuken, nieuwe elektra, Cv installatie en mechanische ventilatie. Alleen de CV installatie is tegen een huurverhoging gedaan, de overige maatregelen waren gratis tenzij nog niet alles was afgeschreven. Door deze vernieuwingslag zijn de woningen die volledig zijn aangepakt van naar energielabel B gegaan. Dit betekent voor de huurders een flinke besparing op de gasrekening.

Ook in de komende jaren zal WonenNWF zich inspannen voor kwalitatief goede woningen in Oudebildtzijl en natuurlijk in de andere dorpen van gemeente het Bildt.

Tot zover onze opmerkingen en aanvullingen. Indien u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met mevrouw N.J. de Bruijn (beleidsmedewerker), of de heer B. Sietsma (manager Klant en Markt). Zij zijn te bereiken via telefoonnummer 0518-409800.

Met vriendelijke groet,  
Wonen Noordwest Friesland,



De heer M.C.G.M. Hagenaars  
bestuurder

Gemeente het Bildt  
T.a.v. mevrouw N. Haarsma-Vrieswijk  
Postbus 34  
9076 ZN ST. ANNAPAROCHIE

Ons briefnummer	Behandeld door	Franeker,
13.300506	Ruben Snuif (Ruimte)	21-01-2013
Uw kenmerk	Telefoon : 0517 380380 E-mail : info@franekeradeel.nl	Bijlage(n)

Onderwerp  
Voorontwerp Structuurvisie Wonen

Geachte mevrouw Haarsma,

Naar aanleiding van uw voorontwerp Structuurvisie Wonen delen wij u het volgende mede.

### **Standpunt**

Wij kunnen ons geheel vinden in het door u opgestelde voorontwerp Structuurvisie Wonen.

### **Motivering**

In regionaal verband hebben wij reeds een regiovisie Volkshuisvesting opgesteld. Uw keuze om deze regiovisie centraal te stellen en één-op-één op te nemen in uw voorontwerp Structuurvisie Wonen geeft een goede beleidsmatige inbedding van het voorgestane volkshuisvestelijke beleid. Het voorontwerp geeft blijk van een lange termijn visie, waarbij oog is voor de directe (woon)omgeving.

### **Slot**

Wij wensen u een voorspoedige vaststellingsprocedure toe.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Franekeradeel,

, mr. Fred Veenstra, burgemeester

, Hugo de Jong, secretaris

gemeente het Bildt								
Ingek.	01 MAART 2013					no.	112	
WO	WE	BuZa	ONW	WZ	M	Staf		
X								

provinsje fryslân  
provincie fryslân

postbus 20120  
8900 hm leeuwarden  
tweebaksmarkt 52  
telefoon: (058) 292 59 25  
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.nl  
provincie@fryslan.nl  
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders  
van gemeente het Bildt  
Postbus 34  
9076 ZN SINT ANNAPAROCHIE

Leeuwarden, 26 februari 2013  
Verzonden, **28 FEB. 2013**

Ons kenmerk : 01042088  
Afdeling : Stêd en Plattelân  
Behandeld door : E. G. Buurstra / (058) 292 56 53 of e.g.buurstra@fryslan.nl  
Uw kenmerk :  
Bijlage(n) :

Onderwerp : Voorontwerp structuurvisie wonen het Bildt

Geacht college,

Op 19 december 2012 hebben wij uw voorontwerp structuurvisie Wonen voor advies ontvangen. Deze visie is een verdere uitwerking van de structuurvisie St. Annaparochie en de tussentijdse notitie woningbouwprogrammering het Bildt 2012-2016.

### Algemeen

Wij willen u complimenteren met de opzet en inhoud van de voorliggende structuurvisie. Deze sluit op hoofdlijnen goed aan bij het provinciaal beleid. U geeft in uw visie duidelijk aan te kiezen voor kwaliteit voor kwantiteit. Samen met diverse partijen zult u zich actief inzetten op het op peil houden van de bestaande woningvoorraad. Daarbij zult u zich inzetten voor het samenstellen en behouden van een evenwichtige woningmarkt in de regio, de juiste woningen die aansluiten op de juiste doelgroep.

Tevens hebt u als gemeente goed in beeld welke kernen en gebieden de komende jaren de nodige aandacht behoeven in het kader van herstructurering en renovatie om de kwaliteit en de leefbaarheid hoog te houden.

U bent zich bewust van de gevolgen die uitbreidingslocaties hebben zoals het in de hand werken van leegstand in bestaande kernen die daardoor de leefbaarheid kunnen aantasten. St. Annaparochie zal primair voorzien in de behoefte van nieuwbouwlocaties voor zowel de eigenbewoners als potentieel nieuwe bewoners. Voor nieuwbouw in de overige kernen wordt primair uitgegaan van de eigen behoefte.

In uw notitie geeft u aan dat uw gemeente gemeentebreed voor krimp gespaard blijft. Dit kunnen wij echter niet onderschrijven. Afgelopen jaren heeft er een lichte afname van het



inwoneraantal plaatsgevonden waarna het aantal inwoners is gestabiliseerd. Echter door de aanwezigheid van het AZC in uw gemeente is de prognose voor uw gemeente onzeker.

### **Woningbouwafspraken**

In onze brief van 15 december 2009, kenmerk 865690, hebben wij de woningbouwafspraken met de regio Noordwest Friesland en daarmee ook uw gemeente bevestigd. U hebt gekozen om een maximum te stellen aan buitenstedelijke uitbreiding (60%) en voor de mogelijkheid binnenstedelijk plafondloos te bouwen. Op grond van uw basisprogramma van 158 woningen betekent dit dat u in de periode 2008 tot 2016 maximaal 95 woningen op uitbreidingslocaties kunt toevoegen aan de woningvoorraad.

In de periode 2008 tot en met 2011 zijn er netto 93 woningen aan uw woningvoorraad toegevoegd. Ten aanzien van de CBS registratie en het aantal gerealiseerde woningen in de periode 2008 tot en met 2011 hebben wij het volgende geconstateerd. In 2007 heeft uw gemeente onbedoeld 5 woningen gereed gemeld bij het CBS. Dit hadden er 55 moeten zijn. In de "Notitie Regionale Woningbouwafspraken" uit 2007 is dit in bijlage 2 meegenomen als opmerking bij het bepalen van het restrictgetal voor de periode 2008-2016. In 2009 hebt u de resterende 50 woningen alsnog gereed gemeld bij het CBS. Omdat in 2007 bij het bepalen van het restrictgetal deze 50 woningen al zijn meegenomen zullen deze niet nog eens worden toegerekend voor de periode 2008-2016. Met deze correctie is het aantal woningen dat in de periode 2008-2011 is gerealiseerd 43, waarvan 33 binnenstedelijk en 10 buitenstedelijk. Uw buitenstedelijke woningbouwruimte voor de periode 2012 tot 2016 betreft nog 85 woningen.

### **Woningbouwprogramma tot 2016**

De programmering is per dorp opgenomen in uw structuurvisie Wonen. In uw programmering zijn diverse plannen opgenomen die inmiddels een onherroepelijke status hebben. Op grond van de Verordening Romte Fryslân geldt dat goedgekeurde bestemmingsplannen (oude WRO) respectievelijk vastgestelde bestemmingsplannen en door ons niet bestreden bestemmingsplannen (nieuwe Wro) voor stedelijke woonuitbreiding zijn opgenomen in het bestaand stedelijk gebied. Duidelijk mag zijn dat die locaties desondanks aangemerkt moeten worden als uitbreiding niet vallen onder de afspraak plafondloos bouwen (zie ook blz. 80 en 81 van de Verordening Romte Fryslân).

In uw programmering is een duidelijk overzicht van diverse uitbreidingsplannen opgenomen die goedgekeurd of vastgesteld zijn en een onherroepelijke status hebben. In uw tabel op pagina 40 geeft u echter voor een aantal plannen aan dat de restcapaciteit per 01-01-2008 valt onder binnenstedelijk bouwen. Gelet op het voorgaande vragen wij u om de plannen die op grond van de Verordening Romte Fryslân toegerekend moeten worden aan de buitenstedelijke capaciteit alsnog op te nemen in de juiste kolom voor buitenstedelijk. Het gaat hierbij om de volgende plannen:

Nij Toerenburg 1 en 2 St Annaparochie  
Nije Kamers fase III en IV St. Annaparochie  
Zuidwest 1 en 2 St. Annaparochie  
Groot Hermana fase 2 Minnertsga  
Boskdykje fase 1 en 2 Minnertsga  
Uitbreiding Vrouwenparochie  
Uitbreiding fase 2 en 3 Nij Altoenae

Voor de periode 2012 tot 2016 heeft u nog een buitenstedelijke ruimte van 85 woningen. Binnenstedelijk kunt u plafondloos bouwen. Voor de periode 2012 tot 2016 verwacht u 21 woningen buitenstedelijk toe te kunnen voegen aan uw woningvoorraad. Dit aantal is in overeenstemming met de regionale woningbouwafspraken tot 2016.

Op grond van artikel 4.1.1. van de Verordening Romte Fryslân kunnen wij instemmen met uw programmering tot 2016.

### **St. Annaparochie Zuidwest**

Voor de periode na 2016 heeft u nog een fors aantal woningen in uw programmering opgenomen. Buitenstedelijk gaat het om 238 woningen! Een deel van deze woningen is al vastgelegd in onherroepelijke plannen. Het gaat dan om een totaal van 64 woningen.

Momenteel zijn wij met de regio Noordwest Friesland in gesprek over het doorschuiven van de huidige woningbouwafspraken naar 2020. Dit betekent dat u in de periode 2016-2020 nog 64 woningen buitenstedelijk zou kunnen toevoegen. Dit is het programma dat u nu hebt vastgelegd in bestemmingsplannen.

Het aantal woningen in plannen waar nog geen bestemmingsplan voor is bedraagt 174 woningen. Dit aantal zit ver boven de te verwachten woningbehoefte van uw gemeente. Wij willen u erop wijzen dat, mede gelet op uw huidige al onherroepelijke plancapaciteit, dergelijk forse uitbreidingen in de toekomst niet meer reëel zullen zijn. Vooral de capaciteit van 155 woningen in St. Annaparochie Zuidwest is in onze ogen te fors. Nogmaals willen wij u erop wijzen dat wij verwachten dat deze locatie in de toekomst niet meer als reële uitbreidingscapaciteit benut kan worden.

Wij hebben geconstateerd dat u alleen al voor St. Annaparochie vanaf 2012 verwacht 239 woningen te kunnen toevoegen aan uw woningvoorraad. Dit is zowel het binnenstedelijke als buitenstedelijke programma. Gelet op de huidige prognoses zou er voor het Bildt voor de periode 2010-2020 een woningbehoefte zijn van 140 woningen (incl. in- en uitbreiding).

### **Tot slot**

Een aantal door u in uw programmering genoemde locaties behoren toegerekend te worden aan het buitenstedelijk bouwen. Wij verwachten dat u dit in uw volgende programmering op de juiste manier zult opnemen. Hiermee rekening houdende kunnen wij op grond van artikel 4.1.1. van de Verordening Romte Fryslân instemmen met uw programma tot 2016.

Hoogachtend

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

J.A. Jorritsma, voorzitter

drs. A.J. van den Berg, secretaris



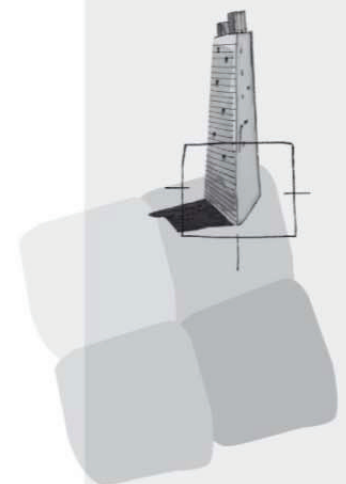
## Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente het Bildt

Contactpersoon  
De heer. W. Terpstra

Rapport  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
091.00.00.00.01.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
T 058 215 25 15  
F 058 215 91 98  
E [leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort