

Structuurvisie Wonen:  
"Kwaliteit vóór kwantiteit"



V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

**Structuurvisie Wonen:  
"Kwaliteit vóór kwantiteit"**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

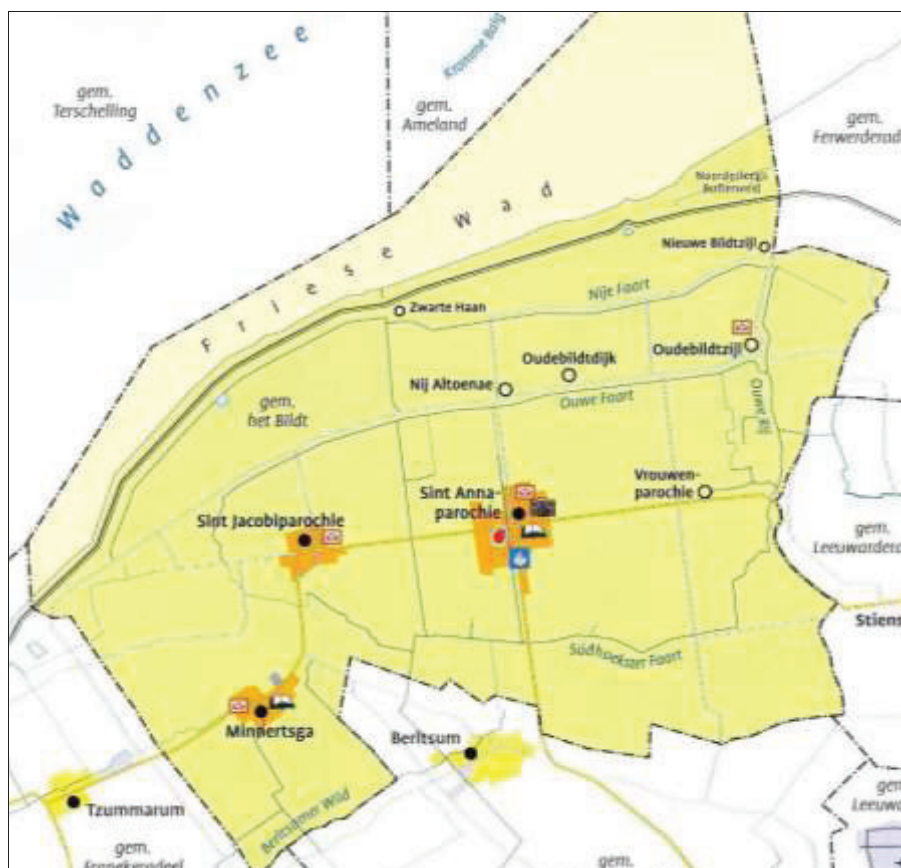
Rapport + bijlagen  
Kaarten

Separaat bijgevoegd:  
- Antwoordnota  
- Zienswijzennota

6 november 2014  
Projectnummer 091.00.00.00.01.00



# Overzichtskaart



(Bron: Noordhoff, 2009)

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1	Aanleiding en achtergronden	9
1.2	Tussentijdse evaluatie en actualisering	12
<b>2</b>	<b>Het plangebied</b>	<b>13</b>
2.1	Algemene kenschets	13
2.2	Bilddijken	13
2.3	Ontwikkelingsgeschiedenis	15
2.4	Samenvatting statistische gegevens	16
2.4.1	Stand van zaken tot nu	16
2.4.2	Prognoses	17
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>Overzicht van de veranderende woningmarkt</b>	<b>21</b>
4.1	Crisis	21
4.2	Maatwerk	21
4.3	Huursector	22
4.4	Toekomstwaarde van goedkope rijtjeskoopwoningen	23
4.5	Noodzaak tot herstructurering	23
4.6	Positie van starters	25
4.7	Wonen met zorg	25
4.8	Stijgende energiekosten	26
<b>5</b>	<b>Visie</b>	<b>27</b>
5.1	Beleidsinzet tot dusverre	27
5.2	Algemeen: Kwaliteit vóór kwantiteit	28
5.2.1	Externe effecten	28
5.2.2	Verschuivende woningbehoefte	29
5.2.3	Maatregelen ter verhoging van de kwaliteit	31
5.2.4	Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing	35
5.2.5	Uitbreidingslocaties	36
5.3	Per woongebied	37
5.3.1	St.-Annaparochie   St.-Anne	37
5.3.2	Minnertsgea   Minnertsgea	42
5.3.3	St.-Jacobiparochie   St.-Jabik	45
5.3.4	Oudebildtziyl   Ouwe-Syl	48
5.3.5	Vrouwenparochie   Froubuurt + Vrouwbuurtstermolen	51

	5.3.6	Westhoek   De Westhoek	53
	5.3.7	Nij Altoenae	54
	5.3.8	Buurtschappen en bildtdijken	56
	5.4	Vertaling in kaartbeeld	57
<b>6</b>		<b>Uitvoerings-programma</b>	<b>61</b>
	6.1	Inleiding	61
	6.2	Planologisch-juridisch instrumentarium	62
	6.3	Bestuurlijk instrumentarium	62
	6.4	Grondexploitatie-instrumentarium	63
	6.5	Meerjarenprogramma	64
	6.6	Kwantitatieve woningbouwmonitor: Plancapaciteit tot 2020	67

## **Bijlagen**

# Leeswijzer

Voorliggende “*Structuurvisie Wonen*” van de gemeente het Bildt kent de volgende opbouw:

- In **hoofdstuk 1** vindt de introductie op deze structuurvisie plaats. Dit hoofdstuk is inleidend en samenvattend van aard.
- In **hoofdstuk 2** is een algemene beschrijving van het plangebied opgenomen. Tevens is een samenvatting van de belangrijkste statistische informatie gegeven. In bijlage 1 van de structuurvisie is hier op beeldende wijze uitgebreider op ingegaan. Voor de verschillende woongebieden in het plangebied zijn in bijlage 2 zogenaamde factsheets opgenomen met alle relevante en beschikbare cijfermatige gegevens omtrent demografie, wonen, inkomen en sociale zekerheid en leefbaarheid.
- **Hoofdstuk 3** betreft een inventarisatie van het bestaande beleid in het beleidsveld waarin de ontwikkeling van de structuurvisie zich afspeelt. In bijlage 3 is de nadere uitwerking van het voor het plangebied van toepassing zijnde beleid van diverse overheden en externe organisaties opgenomen. Het gaat hierbij om relevant en geldend landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid, alsook het beleid dat gevoerd wordt door andere partijen, zoals verenigingen voor plaatselijk belang en de woningbouwcorporatie.
- **Hoofdstuk 4** betreft een beschrijving op hoofdlijnen van de veranderende woningmarkt. In bijlage 4 is nader ingegaan op overige toekomstige ontwikkelingen en prognoses die in de regio op de korte en de langere termijn worden voorzien en waar rekening mee gehouden moet worden. Dit betreffen trends die nauw aansluiten op het thema wonen.
- In **hoofdstuk 5** is de visie op het wonen in de gemeente belicht. Allereerst is puntsgewijs de beleidsinzet behandeld die de gemeente op basis van het woonplan uit 2001 tot dusverre altijd voor ogen heeft gehad. Vervolgens komt de algemene en nu actuele visie op het toekomstig gemeentelijk woonbeleid aan de orde. Dit resulteert in een aantal algemene beleids-thema'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 voorts de intenties uit het beleidsdocument Strategisch Voorraadbeheer van Wonen NWF uit 2010 verwerkt.
- In **hoofdstuk 6** komt het uitvoeringsprogramma van deze structuurvisie aan de orde. In dit hoofdstuk is eerst in hoofdlijnen en vervolgens meer concreet inzicht gegeven in de wijze van uitvoering van deze structuurvisie. Afsluitend is in een totaaloverzicht voor de gehele gemeente de kwantitatieve woningbouwmonitor met plancapaciteiten voor woningbouw in de periode 2008-2020 opgenomen.



## 1.1

### **Aanleiding en achtergronden**

Eén van de redenen om voorliggende “*Structuurvisie Wonen*” op te stellen, is de wens van de gemeente om te komen tot een actualisering van het op 5 juli 2001 vastgestelde en op 27 september 2007 cijfermatig bijgestelde “*Woonplan het Bildt*”. Daarnaast biedt een structuurvisie voor het wonen de kans aan de gemeente om haar woonbeleid af te stemmen op recente ontwikkelingen op de woningmarkt.

#### **Woonplan het Bildt 2001 (actualisatie 2007)**

Het doel van het gemeentelijk woonplan uit 2001 is geweest om te komen tot een duurzaam en dynamisch evenwicht op de woningmarkt. Daarbij was het van belang dat werd gezorgd voor een balans tussen vraag en aanbod van woningen, zowel op de korte als de langere termijn, en het bewaken van een duurzame kwaliteit van de bestaande voorraad.

Het woonplan gaf een visie op de kwaliteit en de kwantiteit van het wonen voor een periode van 10 jaar. Met het woonplan werd een verantwoord woningbouw- en herstructureringsprogramma geboden dat tevens als onderlegger fungeerde voor:

- te ontwikkelen projecten in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), waarbij de aandacht tevens werd gelegd op een nadere uitwerking van het aspect woonomgeving;
- een activiteitenprogramma en prestatieafspraken die ten behoeve van de verbetering van de leefbaarheid van de kernen jaarlijks met woningbouwvereniging Wonen Noordwest Friesland (Wonen NWF) zou worden opgesteld.

Voor de belangrijkste woningbouwlocaties werd in het woonplan aangegeven welke woningen tot 2010 gerealiseerd zouden kunnen worden en hoeveel. Een concreet uitvoeringsprogramma werd daarbij geformuleerd waar vervolgens met verschillende woningbouwprojecten uitvoering aan is gegeven.

Het woonplan is enkele keren cijfermatig bijgesteld en in de loop der tijd een nuttig document gebleken. De houdbaarheidsdatum van het woonplan is nu echter overschreden. Een nieuwe visie is nodig op hoe de ontwikkeling van het wonen in de gemeente zich in de meest wenselijke situatie zou moeten voordoen. Onderhavige structuurvisie voorziet hierin en gaat opnieuw uit van een planperiode van 10 jaar. Dit document dient wat betreft de voorgestelde herstructureringsdelen eveneens weer als kader voor het ISV. Thans is fase 3 van kracht voor de periode van 2010 tot en met 2014.



### **Tussentijdse woningbouwprogrammering (2012)**

Sinds de inwerkingtreding van het woonplan is er op de woningmarkt veel veranderd. Beleidsmatig zijn in regionaal verband woningbouwafspraken gemaakt. Ook is in 2011 de *“Provinciale Verordening Romte Fryslân”* (PVR) in werking getreden, waar in 2014 een algehele herziening op heeft plaatsgevonden. Hierin zijn onder meer regels aan het wonen in de provincie gesteld. Zo is aangegeven dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten wanneer de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een door de provincie (Gedeputeerde Staten) geaccordeerd woonplan.

Aangezien voorliggende structuurvisie als zodanig nog niet zover was en het (voorgaande) woonplan enigszins verouderd, zou door de inwerkingtreding van de PVR 2011 de situatie kunnen ontstaan dat niet benoemde woningbouwplannen geen doorgang zouden kunnen vinden. Als tussentijdse oplossing is hiertoe derhalve een *“Notitie woningbouwprogrammering gemeente het Bildt”* opgesteld waarbij afstemming is gezocht met de PVR 2011 en de regionale woningbouwafspraken. Gedeputeerde Staten van de Provinsje Fryslân hebben deze notitie geaccordeerd, zodat ruimtelijke plannen die uit de notitie voortkomen de woningbouwmogelijkheden bevatten zodoende in overeenstemming zijn met de PVR 2011 en konden worden gerealiseerd.

### **Wet ruimtelijke ordening**

Het instrument structuurvisie heeft in de per 1 juli 2008 ingevoerde Wet ruimtelijke ordening (Wro) een meer centrale rol gekregen. Gemeenteraden moeten één of meerdere structuurvisies maken voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Voorts kunnen gemeenteraden voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid (zoals het wonen) een structuurvisie vaststellen. Een structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie moet tevens ingaan op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken. De structuurvisie is dan ook het instrument bij uitstek om die regie te voeren.

### **Regiovisie volkshuisvesting Noordwest Fryslân**

De gemeenten Ferwerderadiel, Franekeradeel, Harlingen en het Bildt (tezamen woningmarktregio Noordwest) hebben op nadrukkelijk verzoek van marktpartijen (woningcorporaties, bouwers/projectontwikkelaars, makelaars en het bankwezen) een *“Regiovisie volkshuisvesting Noordwest Fryslân”* opgesteld. De raad van gemeente het Bildt heeft op 19 april 2012 ingestemd met de in de visie opgenomen uitgangspunten. Met een breed gedragen volkshuisvestingsvisie zal de regio in staat zijn om adequaat in te kunnen spelen op toekomstig gewenste woningsituaties.

Voor de regionale volkshuisvestingsvisie gelden uitgangspunten die ook nadrukkelijk van toepassing zijn voor de gemeentelijke situatie van het Bildt, te weten:

1. Herstructurering voorop.
2. Kwantiteit op maat.
3. Realiseren van een goede verhouding tussen huur en koop.
4. Lokale woningbehoefte op maat en duurzaam.
5. Bouwen voor specifieke doelgroepen.
6. Prestatieafspraken met woningstichtingen.
7. Monitoring van de ontwikkeling op de woningmarkt.

Naast voorgaande is in het kader van krimp in de regio ook de leefbaarheid van de woonomgeving een belangrijk aandachtspunt voor gemeente het Bildt. Een goede leefbaarheid leidt tot een aantrekkelijk woonklimaat en kan krimp het hoofd bieden. Om binnen deze context nieuwe gewenste ontwikkelingen op gang te brengen en aan verwachte en bestaande ontwikkelingen sturing te geven, is bestuurlijke visie vereist. De gemeente heeft de exclusieve taak voor het gemeentelijk grondgebied om daarin de regie te voeren. De gemeente staat hier evenwel niet alleen in.

### **Samenwerkingspartners**

Woningbouwcorporatie Wonen NWF en de verenigingen van plaatselijk belang zijn op gemeentelijk niveau belangrijke samenwerkingspartners voor de gemeente om de in deze visie geschetste problematiek op te lossen en uitvoering te geven aan het opgestelde beleid. De samenwerkingspartners hebben een belangrijke stem in de totstandkoming van deze structuurvisie.

Daarnaast is gemeente het Bildt op regionaal niveau betrokken bij de reeds hiervoor genoemde samenwerkende gemeenten in de provinciale Woningmarktregio Noordwest. Het voornemen is om deze woningmarktregio te wijzigen waarbij de regio Noordwest (minus Ferwerderadiel: medio 2012 uitgetreden) en stadsregio (minus Tytsjerksteradiel) in vervolg samengaan. De volkshuisvestingsregio komt voort uit het provinciale streekplan. Het streven van de Provinsje Fryslân is daarbij geweest dat op regionaal niveau bestuurlijke afspraken tussen gemeenten worden gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van de woningbouw binnen de kaders van het streekplan en het woonbeleid. Dit in relatie tot de te verwachten demografische ontwikkelingen in de regio.

### **Anticipeerregio Noordwest-Fryslân**

Verschillende regio's in Nederland treffen voorbereidingen of zijn al volop bezig met de transitie van bevolkingsgroei naar bevolkingsdaling. In 2011 is door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een onderverdeling gemaakt in krimp- en anticipieerregio's. In deze regio's kunnen problemen ontstaan als gevolg van een substantiële en structurele daling van de bevolking en huishoudens. Krimpregio's hebben hier nu al mee te maken. Andere regio's krijgen hier in een later stadium (de periode tot 2040) en in een andere mate mee te maken en worden daarom anticipieerregio's genoemd. Om voorbereid te zijn op de verwachte demografische veranderingen kunnen hier nu al wel acties door de regio in gezamenlijkheid met de provinciale en landelijke overheid op ondernomen worden.

Het Rijk faciliteert de provincies en regio's om adequaat te anticiperen op deze demografische transitie. De regio's moeten namelijk aan de slag met een grote opgave op het gebied van wonen, ruimte en voorzieningen. Daarom is gekozen voor een interbestuurlijke aanpak, gericht op het leefbaar maken en houden van de krimp- en anticipereerregio's. De aanpak omvat kort samengevat de volgende hoofdlijnen: herstructurering van de woningvoorraad, aanpassing van de ruimtelijke ordening, aanpassing van voorzieningen en economische vitaliteit en een goed functionerende arbeidsmarkt.

In Fryslân zijn twee regio's aangewezen als anticipereerregio's; Noordoost- en Noordwest-Fryslân. In Fryslân zijn officieel (nog) geen krimpregio's aangeduid. De Provinsje Fryslân is centrale coördinator bij de aanpak van het thema bevolkingsdaling in beide Friese regio's. Fryslân bevindt zich thans in de overgangsfase van bewustwording naar visievorming. In dit kader is onder meer voor de regio Noordwest-Fryslân, waaronder het Bildt, in gezamenlijkheid tussen de betrokken gemeenten, Wetterskip Fryslân, maatschappelijke organisaties en inwoners een streekagenda ontwikkeld voor de periode 2014 - 2020. De streekagenda is een uitvoeringsprogramma van projecten van en voor de streek waarin betrokkenen gezamenlijk gebiedsdoelen en ambities hebben vastgelegd die een bijdrage leveren aan de versterking van de leefbaarheid op het platteland.

Daarnaast heeft de Provinsje Fryslân de gemeenten in de regio Noordwest-Fryslân gevraagd om als anticipereerregio een pilotproject rondom ruimtelijke transformatie te doen. In regionaal verband is door de bestuurlijke vertegenwoordigers van de betrokken gemeenten afgesproken om een regionale pilot aan te vragen die specifiek gericht is op het in beeld brengen van de woningsituatie voor senioren.

## **1.2**

### **Tussentijdse evaluatie en actualisering**

Monitoring van het gemeentelijk woonbeleid is belangrijk. Veranderingen in de uitgangspunten van het beleid kunnen ertoe leiden dat het beleid tussentijds moet worden geactualiseerd. De planperiode van deze structuurvisie tot 2024 legt dan ook niet het nu omschreven beleid voor de komende tien jaar geheel vast. Onderhavige woonvisie zal tussentijds regelmatig moeten worden geëvalueerd. Dit kan om de twee jaar of een andere periode, zoals een raadsperiode zijn, waarbij de gemeente een meerjarenprogramma voor het wonen vaststelt. Dit meerjarenprogramma betreft een concreet uitvoeringsprogramma. Op basis van actuele ontwikkelingen, nieuwe beleidsthema's en de concrete realisatie van projecten in beleid, kan worden bepaald of de doelstellingen voor de diverse woongebieden in het meerjarenprogramma dienen te worden bijgesteld.

# Het plangebied

# 2

## 2.1

### Algemene kenschets

Voorliggende “*Structuurvisie Wonen*” heeft betrekking op de gehele gemeente het Bildt en ziet toe op de woongebieden in de gemeente. Wat betreft concreet woongebied gaat het in eerste instantie uiteraard om de dorpen in de gemeente, zijnde St.-Annaparochie, Minnertsga, St.-Jacobiparochie, Oudebildtzijsl, Vrouwenparochie, Westhoek en Nij Altoenae. Ook kent de gemeente een tweetal buurtschappen, te weten Nieuwebildtzijsl en Zwarte Haan. Daarnaast is ook het direct omliggende gebied, dat tot het buitengebied wordt gerekend, rondom een dorp betrokken. De primaire woonfunctie is tegenwoordig namelijk een vanzelfsprekendheid geworden naast de agrarische functie in het buitengebied. Aan de bildtdijken wordt eveneens veelvuldig gewoond. In deze structuurvisie voor het wonen mag hier niet aan voorbij worden gegaan. Beide bildtdijken (met uitzondering van Westhoek) kennen niet de officiële status van dorp of buurtschap, maar kunnen worden aangemerkt als uitgebreide woonstreken in het buitengebied.

Voor een algemene beschrijving van het ontstaan, de historie en ontwikkeling van het plangebied wordt op deze plaats verwezen naar de gemeentelijke “*Structuurvisie Cultuurhistorie*”. Wat betreft het thema wonen dat in deze structuurvisie centraal staat, zijn overigens wel enige zaken uit (cultuur)historisch oogpunt van belang. Hierbij is in het navolgende kort stilgestaan. Het gaat daarbij om de twee opmerkelijke woongebieden die zo kenmerkend voor de gemeente zijn: de Oudebildtdijk en Nieuwebildtdijk, en een kort overzicht van de ontwikkelingsgeschiedenis van de gemeente vanaf halverwege de 19<sup>de</sup> eeuw. Voorts is een samenvatting gegeven van de in de bijlagen opgenomen statistische gegevens. Hierbij is uitgegaan van de ontwikkelingen vanaf het jaar 2000, ongeveer vanaf het moment van inwerkingtreding van de voorloper van deze structuurvisie (het woonplan uit 2001).

## 2.2

### Bildtdijken

#### Oudebildtdijk

De Oudebildtdijk is de eerste zeedijk die in het Bildt werd opgeworpen. Hiermee werd begin 16<sup>de</sup> eeuw het Oud Bildt ingepolderd. Buitendijks van de Oudebildtdijk ging de aanwas van land langzaam verder. Dit leidde een eeuw later uiteindelijk tot de aanleg van de Nieuwebildtdijk en inpoldering van het Nieuw Bildt. Nadat de Nieuwebildtdijk werd aangelegd, werd de Oude-

bildtdijk een slaperdijk en begon de ontwikkeling als woonbuurt. Landarbeiders woonden tot die tijd bij de boeren op de boerderij aan de binnendijkse zuidzijde in, maar door veranderende sociale verhoudingen gingen de arbeiders in zelfstandige woningen wonen. Die woningen werden voornamelijk aan de buitendijkse noordzijde van de Oudebildtdijk aangebouwd en zo hoog mogelijk op de dijk. Dit om gevrijwaard te blijven van overstroming. Deze arbeiderswoningen werden zowel vrijstaand als in streekjes gebouwd, veelal bestaande uit één bouwlaag met zadel- of schilddak. Tegenover de boerderijen werden vaak geen arbeiderswoningen gebouwd, waardoor tussen deze bebouwing open plekken zijn ontstaan. Op dergelijke open stukken werden opritten naar het Nieuwe Bildt gecreëerd.

Over een lengte van 12 km (inclusief Westhoek) is uiteindelijk bebouwing verzeen. Hiermee is de Oudebildtdijk de langste en vrijwel ononderbroken woonnederzetting van Nederland geworden. Aan de Oudebildtdijk zijn Oudebildtzijl, Nij Altoenae en Westhoek tot een woonkern uitgegroeid. De dorpsstatus van Westhoek is overigens enigszins curieus, aangezien aan deze dijkstreek in 1991 de dorpsstatus werd verleend om zodoende het schooltje te kunnen behouden. Aan Nij Altoenae werd in 2006 de dorpsstatus toegekend.

### **Nieuwebildtdijk**

De Nieuwebildtdijk loopt van Westhoek in het westen, langs buurtschap Zwarte Haan, naar Nieuwebildtzijl in het oosten. De Nieuwebildtdijk is de tweede dijk die het nieuw aangeslibde land van het Bildt ging beschermen (Nieuw Bildt). In de 18<sup>de</sup> eeuw slibde het buitendijkse land verder aan. Dit terrein werd eveneens ingepolderd; zijnde de westelijk gelegen Oude Bildtpollen en de oostelijk gelegen Nieuwe Bildtpollen. Zodoende werd ook de Nieuwebildtdijk (deels) een slaperdijk. Halverwege de 18<sup>de</sup> eeuw ontstond langs de Nieuwebildtdijk eveneens bebouwing in een soortgelijke structuur als de Oudebildtdijk en is deze net als de Oudebildtdijk tot woonstreek uitgegroeid. Over een lengte van ruim 4 km kwam bebouwing.

Evenals bij de Oudebildtdijk werden aan de buitendijkse zijde arbeiderswoningen gebouwd en kwamen aan de binnendijkse zijde kapitale boerderijen te liggen. De Nieuwebildtdijk werd wel minder dicht bebouwd en de indeling is evenwel minder strak gehanteerd dan langs de Oudebildtdijk. Losse bebouwing werd in enkele concentraties tussen Nieuwebildtzijl en de Schuringaweg opgericht. Zo werden bijvoorbeeld ten noorden van de Nieuwebildtdijk eveneens enkele boerderijen opgericht. De arbeiderswoningen werden bovendien meestal niet meer tegen de dijk aan gebouwd, maar er verder vanaf.

### **Te beschermen gezicht**

Vanwege het unieke cultuurhistorisch waardevolle karakter van het ingedijkte gebied bestaat bij Provinsje Fryslân de wens om de Oudebildtdijk en de Nieuwebildtdijk en het tussenliggend terrein aan te wijzen als beschermd gezicht op basis van de Monumentenwet 1988. De gemeenteraad van het Bildt heeft in haar vergadering van 21 januari 2010 uiteindelijk besloten hier niet mee in te

stemmen, aangezien gevreesd wordt dat een beschermde status van het gebied te veel beperkingen met zich zal meebrengen.

### 2.3

## Ontwikkelingsgeschiedenis

In de tweede helft van de 19<sup>de</sup> eeuw nam de vraag naar woningen in het Bildt aanzienlijk toe als gevolg van een sterke bevolkingsgroei (1856: 8.000 inwoners naar 1876: 9.300 inwoners). In die periode werden veel huizen aan en op de bildtdijken gebouwd. In de daaropvolgende periode vertrok weer een deel van de bevolking vanwege de voortdurende landbouwcrisis (1896: 8.500 inwoners).

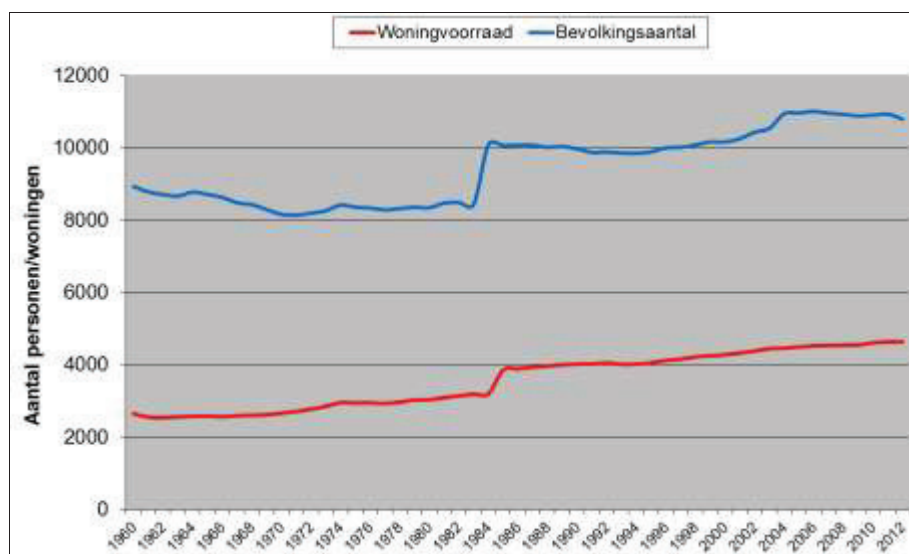
2DE HELFT  
19DE EEUW

In de periode vanaf de invoering van de Woningwet in 1901 is sprake geweest van grote bouwactiviteiten aan beide bildtdijken. Veel van de in slechte staat verkerende woningen werden destijds vervangen. Na 1930 is het aantal woningen aan de bildtdijken niet of nauwelijks meer uitgebreid. De meeste van de huidige woningen zijn dan ook gebouwd aan het einde van de 19<sup>de</sup> en begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw. De woningen zijn klein en waren van oorsprong veelal eenkamerwoningen.

1STE HELFT  
20STE EEUW

Na de Tweede Wereldoorlog vond in sommige kernen in het Bildt door de opkomende landbouwmechanisatie een 'ontvolking' plaats. De in de landbouw werkzame bevolking raakte haar werk en inkomsten kwijt. Deze bevolkingsgroep trok uit het gebied weg. Hierdoor was er vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw in groeiende mate sprake van leegstand en verkrotting van woningen in de kernen in het Bildt, maar vooral ook aan de bildtdijken. Veel vrijkomende woningen aan de Oudebildtdijk en Nieuwebildtdijk werden in de daaropvolgende decennia uiteindelijk gekocht door Duitse toeristen en veelal Hollanders uit de Randstad, ten behoeve van het gebruik als recreatiewoning.

NAOORLOGSE  
PERIODE



Figuur 1. Ontwikkeling woningvoorraad en bevolkingsaantal

SANERINGSPLAN  
BILDTDIJKEN

Een eind 70' er jaren van de vorige eeuw opgesteld saneringsplan om de verpaupering aan de bildtdijken tegen te gaan, werd onder druk van de bevolking uiteindelijk niet ten uitvoer gebracht. In 1988 werd vanwege verpaupering besloten om tot een rehabilitatie van de dijken over te gaan, bestaande uit de reconstructie van wegen, aanleg van riolering en de subsidiëring van woningverbetering. Begin jaren '90 van de vorige eeuw werd dit plan uitgevoerd.

GEMEENTELIJKE  
HERINDELING

Begin jaren '80 van de vorige eeuw nam de woningvoorraad en het bevolkingsaantal in het Bildt aanzienlijk toe door de gemeentelijke herindeling in Friesland. Hierbij werd het dorpsgebied van Minnertsgra (voormalige gemeente Baradeel) per 1 januari 1984 aan het grondgebied van het Bildt toegevoegd.

Sindsdien huisvest de gemeente almaar meer niet-Bilkerts, die de rust en ruimte in het weidse landschap aan het Wad als woonmilieu ontdekken en waarderen.

## **2.4**

### **Samenvatting statistische gegevens**

#### **2.4.1**

##### **Stand van zaken tot nu**

Het inwonertal van gemeente het Bildt betrof 10.167 inwoners in 2000 en 10.798 inwoners per 1 januari 2012. In deze periode is het inwonertal met circa 6,2% gegroeid. In deze periode is de woningvoorraad met 351 woningen toegenomen naar 4.638 woningen per 1 januari 2012. Hierbij is de gelijke verdeling tussen het aandeel huur- en koopwoningen enigszins gewijzigd, waarbij nu 64% koopwoningen en 36% huurwoningen in de gemeente aanwezig zijn. In de beschouwde periode heeft de gemiddelde woningwaarde een vlucht genomen, maar deze laat de laatste jaren een dalende trend zien als gevolg van de financieel-economische crisis waarin wij ons bevinden.

De gemiddelde huishoudengrootte is van 2,45 naar 2,31 personen per huishouden afgenomen. Een verklaring hiervoor wordt gevonden in de toename van het aandeel eenpersoonshuishoudens (van 28,7% naar 33,4%) in de beschouwde periode. Dit is voor een groot deel ten koste gegaan van het aandeel huishoudens met kinderen (2,6 procentpunt).

De leeftijdsopbouw van de bevolking is vanaf 2000 langzaam veranderd: 0-15-jarigen met -1,1%, 15-25-jarigen met +0,6%, 25-45-jarigen met -5,9%, 45-65-jarigen met +3,8% en het bevolkingsaandeel boven de 65 jaar met +2,6%.

Gemeentebreed geldt dat het aandeel mannen (2012: 5.537) groter is dan het aandeel vrouwen (2012: 5.261). In de beschouwde periode vanaf 2000 heeft eerst een verdere verschuiving plaatsgevonden, maar vindt nu min of meer een stabilisatie plaats.

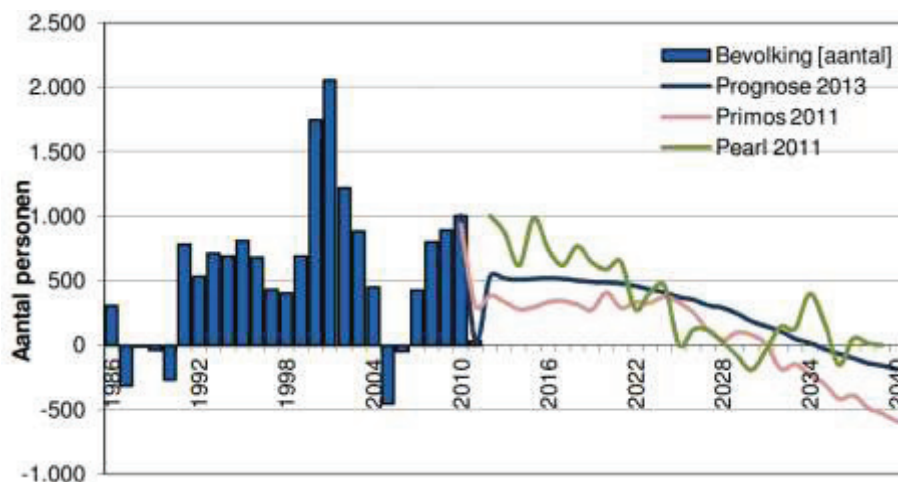
## 2.4.2

### Prognoses

In het navolgende is kort ingegaan op enkele belangwekkende gegevens uit de "Prognose Fryslân 2013: Trendprognose Befolking en Húshâldens" die voor gemeente het Bildt relevant zijn. Aanvullende informatie over zowel provinciale, regionale als gemeentelijke verwachtingen is in bijlage 4 opgenomen.

Zoals zichtbaar is in figuur 2 zal de regio Noordwest de komende twee decennia nog te maken hebben met bevolkingsgroei. Deze groei wordt evenwel hoofdzakelijk bereikt door de gemeente Leeuwarden.

POPULATIE



Figuur 2. Bevolkingsgroei (jaarlijks) Noordwest 1986-2040  
(Bron: Provinsje Fryslân, 2013)

Voor de gemeente het Bildt wordt in de regio Noordwest een bevolkingsafname voor de periode tot 2040 geprognosticeerd. Gemeente het Bildt steekt hiermee evenwel nog relatief gunstig tegen de verschillende buurgemeenten af.

Tabel 1. Prognose Fryslân Bevolking 2010-2040 voor het Bildt en de regio Noordwest

	2010	2011	2012	2020	2030	2040
het Bildt	10.908	10.937	10.798	10.614	10.311	9.930
Noordwest	195.851	196.855	196.855	200.986	204.821	204.831

	2010-2020		2020-2030		2030-2040	
	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.
het Bildt	-294	-2,7%	-303	-2,9%	-381	-3,7
Noordwest*	5.135	2,6%	3.835	1,9%	10	0

(Bron: Provinsje Fryslân, 2013)

\*Groei wordt in de geprognosticeerde decennia voornamelijk in Leeuwarden bereikt (respectievelijk: 6.086, 6.337 en 5.141 personen).

Ook vergrijzing zal zich in de gemeente het Bildt voordoen. Door een minder negatieve ontwikkeling van het aandeel 0-14-jarigen en 15-64-jarigen (een minder sterke ontgroening) is de uitgangssituatie voor de gemeente in regioverband gezien relatief gunstig te noemen.

BEVOLKINGSOPBOUW



De komende jaren wordt provinciaal gezien tot 2030 nog een toename van het aantal huishoudens verwacht. Hiervoor geldt dan ook een algemene opgave tot uitbreiding van de woningvoorraad. Evenwel vlakt ook de huishoudensgroei in de loop der jaren af. De regio Noordwest laat een groei van het aantal huishoudens zien. Ook deze groei komt hoofdzakelijk voor rekening van de gemeente Leeuwarden. In de gemeente het Bildt mag vanaf 2020 worden aangenomen dat het aantal huishoudens gestaag zal teruglopen. Vanaf 2030 zal deze daling zich sterker doen laten voelen.

Tabel 2. Prognose Fryslân Huishoudens 2009-2040 voor het Bildt

	2010	2011	2012	2020	2030	2040
het Bildt	4.649	4.689	4.645	4.804	4.741	4.406
Noordwest	91.186	91.947	92.311	97.194	101.249	102.123

	2010-2020		2020-2030		2030-2040	
	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.
het Bildt	155	3,3%	-63	-1,3%	-335	-7,1
Noordwest*	6.008	6,6%	4.055	4,2%	874	0,9

(Bron: Provinsje Fryslân, 2013)

\*Groei wordt in de geprognosticeerde decennia grotendeels in Leeuwarden bereikt (respectievelijk: 3.686, 3.624 en 3.399 huishoudens).

### Woningbehoefte

Als afgeleide van de huishoudensprognose in relatie tot de bevolkingsontwikkeling is door Provinsje Fryslân een berekening gemaakt van de trendmatig te verwachten ontwikkeling van de woningbehoefte. Een verwachte toe- of afname van de woningvraag is van belang voor het woningbouwbeleid op lokaal en regionaal niveau. De woningbehoefte op termijn is voor de verschillende gemeenten in de regio Noordwest in figuur 3 weergegeven.

Woningbehoefte - Prognose Fryslân 2013									
	2010	2011	2012	2020	2030	2040	'10-'20	'20-'30	'30-'40
							abs	abs	abs
Boarnsterhim	7.930	7.906	7.995	8.461	8.964	8.883	531	503	-81
Franekeradeel	8.745	8.872	8.784	9.145	9.232	8.926	400	87	-308
Harlingen	6.910	6.976	7.001	7.472	7.638	7.321	562	166	-317
Het Bildt	4.423	4.461	4.417	4.564	4.503	4.179	141	-61	-324
Leeuwarden	44.907	45.291	45.633	48.636	52.207	55.504	3.729	3.571	3.297
Leeuwarderadeel	4.103	4.129	4.152	4.282	4.079	3.535	179	-203	-544
Littenseradiel	4.273	4.333	4.324	4.538	4.491	4.040	265	-47	-451
Menameradiel	5.622	5.670	5.700	5.806	5.742	5.249	184	-64	-493
<b>Noordwest</b>	<b>86.913</b>	<b>87.638</b>	<b>88.006</b>	<b>92.904</b>	<b>96.856</b>	<b>97.637</b>	<b>5.991</b>	<b>3.952</b>	<b>781</b>

Figuur 3. Woningbehoefte in de regio Noordwest

(Bron: Provinsje Fryslân, 2013)

Zichtbaar is dat voor gemeente het Bildt tot 2020 nog een vraag van 141 woningen wordt verwacht. De daaropvolgende decennia is sprake van een afname van de woningbehoefte met 61 en 324 woningen in de periode 2020-2030 respectievelijk 2030-2040.

# Beleid 3

Met betrekking tot voorliggende structuurvisie zijn een groot aantal beleidsdocumenten van diverse overheden en externe organisaties betrokken betreffende een diversiteit aan onderwerpen. De voor het plangebied van toepassing zijnde relevante beleidsstukken zijn in ieder geval de volgende:

## 1. Rijksbeleid

- 1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

## 2. Interprovinciaal beleid

- 2.1 Energieakkoord Noord-Nederland (2007)

## 3. Provinciaal beleid

- 3.1 Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte (2007)
- 3.2 Verordening Romte Fryslân (2014)
- 3.3 Fan mear nei better (2010)
- 3.4 Notitie regionale woningbouwafspraken (2008)
- 3.5 Discussienota voortgang woningbouwafspraken (2012)

## 4. Regionaal beleid

- 4.1 Regiovisie Volkshuisvesting regiogemeenten Noordwest Fryslân

## 5. Gemeentelijk beleid

- 5.1 Notitie woningbouwprogrammering gemeente het Bildt 2012-2016 (2012)
- 5.2 Woningbouwafspraken 2008-2020 regio Noordwest-Fryslân
- 5.3 Vertaling WOBOF 2007 voor gemeente het Bildt (2008)
- 5.4 Notitie 'Open plekken in beeld' (2002)
- 5.5 Verordening Kamerverhuur het Bildt 2012
- 5.6 Convenant gemeente het Bildt met Wonen Noordwest Friesland (2009)
- 5.7 Duurzame opgaven op het Bildt: Raadsambities ten aanzien van duurzame ontwikkeling (2010)
- 5.8 Brochure Duurzaam bouwen en wonen (2012)
- 5.9 WMO beleidsplan 2012-2015
- 5.10 WMO-nota Ouderenbeleid 2011 t/m 2014

## 6. Extern beleid

- 6.1 Verenigingen van plaatselijk belang
  - A. Inventarisatie Dorpsvisie St. Annaparochie (2009)
  - B. Dorpsvisie Minnertsga (2006)
  - C. "Metnander Foor'út": Beleidsvisie Sint Jabik 2006-2025 (2006)

- D. Dorpsvisie Ouwe Syl e.o.: Die 't mosken fange wil mot in 'e haag slaan (2008)
  - E. Dorpsvisie Vrouwenparochie 2009-2019
  - F. Streekvisie Oost- en Westhoek (2006)
- 6.2 Woningbouwcorporatie
- A. Strategisch Voorraadbeleidsplan 2006-2016 Wonen Noordwest Friesland (2007)
  - B. Strategisch voorraadbeheer Wonen NWF (Actualisatie december 2009)
  - C. Ondernemingsplan K-trije: Kwaliteit, Keuzevrijheid, inspelen op Krimp (2009)
  - D. Integrale notitie (2010)
  - E. Lemon Leefbaarheidsonderzoek 2010
  - F. Energiebeleidsplan Wonen NWF 2007-2017

Vorengenoemde beleidsdocumenten zijn bestudeerd op relevantie en hebben het beginpunt gevormd voor deze structuurvisie. Voor een inhoudelijke behandeling van al deze beleidsstukken wordt op deze plaats verwezen naar bijlage 3 behorende bij deze structuurvisie. De vermelde nummering correspondeert met de nummering van de beleidsstukken in deze bijlage.

# Overzicht van de veranderende woningmarkt



## 4.1

### **Crisis**

De belangrijkste ontwikkeling die thans van grote invloed is op de woningmarkt, betreft de economische crisis die in 2008 losbrak en nog steeds voortduurt. Huizenprijzen zijn hierdoor sterk gedaald, woningen staan langer te koop en hypotheekrenteaftrek staat onder water. Het aantal verhuizingen is verminderd, hypotheekverstrekkers zijn voorzichtiger geworden en huiseigenaren kopen niet eerder een nieuwe woning dan wanneer de oude woning verkocht is. Het consumentenvertrouwen is tot op een dieptepunt gedaald, de landelijke politiek biedt geen duidelijkheid over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek en mensen houden de hand op de knip.

Woningen die voorheen gemakkelijk in de markt weg te zetten waren, zijn nu opeens niet meer in trek bij de consument die het in deze markt van meer aanbod dan vraag voor het zeggen heeft. Ontwikkelaars heroriënteren zich thans op hun toekomst, waardoor de woningmarkt zich in een tijd bevindt met sterk dalende productieaantallen van nieuwbouwwoningen.

Voorgaande heeft grote consequenties voor verschillende sectoren in onze economie. Faillissementen in de bouw- en vastgoedsector zijn een alledaags verschijnsel geworden. Ook aanverwante bedrijfstakken verkeren hierdoor in zwaar weer. Bij de lokale overheid is de crisis tevens merkbaar. Ontwikkelingen in de vastgoedmarkt zijn van directe invloed op de financiële positie van het gemeentelijk grondbedrijf. Daarnaast vloeien minder rijksmiddelen naar gemeenten.

## 4.2

### **Maatwerk**

Op woongebied worden almaar hogere eisen gesteld door de kritische woonconsument. Niet in de laatste plaats, omdat de consument nu ook daadwerkelijk wat te kiezen heeft; de markt van aanbod is door de voortdurende crisis groter dan de vraag.

Ook demografische factoren spelen een rol in de kwalitatieve vraag naar een woning. Het landelijke beeld is dat alleenstaanden, starters en senioren eerder de voorkeur geven aan een appartement. Huishoudens met of zonder kinderen hebben meer belangstelling voor eengezinswoningen. Het succes van het impulsief bouwen voor een onbekende doelgroep is hierdoor in een zich verruimende markt met een kritischer wordende klantenkring almaar minder zeker.

Het aanbod voor senioren wordt geacht met name kans van slagen te hebben op moeilijker te ontwikkelen locaties, namelijk in bestaande woonbuurten. De daadwerkelijke grijze golf laat echter nog 10 tot 15 jaar op zich wachten. Huidige nieuwbouw dient daarom in de tussentijd ook andere doelgroepen aan te spreken. Dit vraagt om flexibele, gemakkelijk aan te passen, woningen. Daarbij staat kwaliteit centraal.

De diverse doelgroepen verlangen voorts maatwerk dat toegesneden is op de specifieke woonwensen van die doelgroep. Doelgroepen zijn echter steeds moeilijker te onderscheiden en wensen en behoeften aan een scala van woningtypen wisselen elkaar sneller af. Het wordt hierdoor almaar lastiger om grip te krijgen op de woonconsument en het gevraagde woonmilieu.

### **4.3**

#### **Huursector**

Het onderscheid tussen huur en koop staat steeds meer synoniem aan arm versus rijk. Dit proces is in Fryslân verder voortgeschreden dan elders in Nederland. Er hebben in het verleden grote verschuivingen in de eigendomsverhoudingen (huur versus koop) plaatsgevonden, aangezien in onze provincie lange tijd een grote voorkeur voor koopwoningen heeft bestaan. Vanwege de crisis is ook de koopwoningmarkt in Fryslân echter vrijwel tot stilstand gebracht.

Er is tevens een groep huurders op de woningmarkt die de stap naar koopwoningen niet kan of wil maken. Deze groep is wel verhuisgeneigd naar nieuwe huurwoningen en heeft ook deze woonwensen. Vooral op het gebied van leefbaarheid staat hierdoor het aspect woonkwaliteit onder druk.

Voor woningbouwcorporaties zijn de tijden veranderd. Thans hebben zij te maken met een regeling vanuit de Europese Unie die hen beperkt in het verhuren van woningen aan mensen boven een bepaald inkomen. Dit stelt grenzen aan de vrijheden waarin woningbouwcorporaties kunnen acteren. De woningbouwcorporaties dienen zich hierdoor vooral te gaan richten op de doelgroep die in aanmerking komt voor sociale huur.

In dit kader is landelijke regelgeving in het leven geroepen dat verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector (woningbouwcorporaties) vanaf 2013 een verhuurdersbelasting moeten gaan betalen over het woningbezit: de zogenaamde verhuurdersheffing. Deze heffing zou enerzijds moeten leiden tot het

beter functioneren van de woningmarkt (doorstroming), maar anderzijds leidt dit ook tot inperking van de investeringsmogelijkheden van woningbouwcorporaties. Woningbouwcorporaties geven verder aan dat op termijn sprake kan zijn van een mogelijke inperking van taken van woningbouwcorporaties, met name op het gebied van maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid.

#### 4.4

### **Toekomstwaarde van goedkope rijtjeskoopwoningen**

Goedkope en verouderde rijtjeswoningen zijn kwetsbaar. Deze woningen blijven in kwaliteit achter bij de eisen van de consument. Veel bewoners van dergelijke woningen zijn verhuisgeneigd. Door verkoop van het woningbouwcorporatiebezit is de markt voor dit soort koopwoningen de afgelopen jaren verder verruimd. Deze verruiming van de markt leidt tot een neerwaartse prijscorrectie. Starters profiteren hiervan, maar sommige huishoudens kunnen niet meer weg vanwege het verlies bij verkoop. Voorspeld wordt dat dit probleem zich vooral zal voordoen in gebieden met een overmaat aan dergelijke rijtjeswoningen, vooral ook als een regio te maken krijgt met krimp. Verkoop van dergelijke woningen zal niet of moeizaam gaan, omdat dit juist in de koopsector niet de meest gewilde producten zijn. Uiteindelijk leidt dit tot leefbaarheidsproblemen.

#### 4.5

### **Noodzaak tot herstructurering**

De toekomstige krimp op het platteland door een dalend aantal inwoners en huishoudens is een bedreiging voor de leefbaarheid in een regio. In de regio Noord-West zag het er op grond van de in 2009 gepubliceerde notitie "*Prognose Fryslân 2009-2030: Trendprognose Bevolking en Huishoudens*" naar uit dat het Bildt gemeentebreed voor krimp gespaard zou blijven. In de later in 2013 verschenen rapportage "*Prognose Fryslân 2013: Trendprognose Bevolking en Húshâldens*" is dit beeld bijgesteld. Een inwonerdaling in de periodes 2010-2020, 2020-2030 en 2030-2040 van respectievelijk 294, 303 en 381 personen is thans voor gemeente het Bildt voorzien. Verwacht wordt dat het Bildt 10.614 inwoners in 2020, 10.311 inwoners in 2030 en 9.930 inwoners in 2040 zal tellen. In 2010 betrof het inwonertal in het Bildt nog 10.908 personen.

In de gemeente bestaat momenteel geen grootschalige leegstand en in de nabije toekomst wordt dit gezien de huishoudenverdunning ook nog niet verwacht. De noodzaak tot forse herstructureringen van de bestaande woningvoorraad lijkt op dit moment dan ook niet direct aan de orde te zijn.

Aandacht voor herstructurering is echter terdege van belang om de kwaliteit van het bestaande woningbestand vitaal te houden. Verschillende kernen in de

gemeente zouden hier op langere termijn wel mee te maken kunnen krijgen. Het gaat dan met name om kleine kernen met een laag voorzieningsniveau. In dergelijke kernen kan een dusdanig ontspannen woningmarkt (meer aanbod dan vraag) ontstaan 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. Particulier woningbezit kan echter ook onverkoopbaar worden.

Leegstand kan ook optreden in kernen of gebieden met een bepaald woningtype en/of woningen van een bepaald prijsniveau waarvan een te eenzijdige concentratie en te grote voorraad beschikbaar is. Leegstand leidt al gauw tot het onder druk staan van het gehele woon- en leefmilieu van een buurt of kern waarbij verpaupering op de loer ligt. Herstructurering is een oplossingsrichting.

Herstructurering kan krimp het hoofd bieden door de kwaliteitsverbetering van de bestaande omgeving die plaatsvindt. Herstructurering op inbreidingslocaties leidt tot nieuwe mogelijkheden om de openbare ruimte op een kwalitatief hoogwaardige en wenselijke manier opnieuw in te vullen waardoor een verbetering van de woonkwaliteit ontstaat. Bij herstructurering dient aandacht te zijn voor de toekomstige gebruiker van de openbare ruimte. In het kader van de vergrijzing, maar ook de ontgroening, ontstaan bijvoorbeeld andere behoeften aan de openbare ruimte, zoals meer aandacht voor toegankelijkheid en minder voor speelvoorzieningen.

Herstructurering door middel van sloop en vervangende nieuwbouw is minder betaalbaar dan revitalisering van de bestaande woningvoorraad. Revitalisering is minder ingrijpend dan - en een lichtere vorm van - herstructurering. Daarom wordt veelal gekozen voor het investeren in een hoogwaardige renovatie van de woningvoorraad. Ook revitalisering leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Evenwel kan op bepaalde locaties ook sloop aan de orde zijn. Sloop is een ingrijpend middel, zowel uit financieel oogpunt als uit oogpunt van bewoners gezien. Bij concrete plannen voor sloop, betreffende het woningbestand van de woningbouwcorporatie Wonen NWF, gaan dergelijke plannen pas van start als minimaal 70% van de bewoners hier mee instemt. Bewoners hebben hiermee een belangrijke stem om tot het saneren van het verouderde woningbestand te komen en daarmee in de totstandkoming van daarop volgende maatregelen zoals (gedeeltelijk) vervangende nieuwbouw.

Het beleidsdocument Strategisch voorraadbeheer van Wonen NWF gaat voor het overgrote deel uit van investeringen in de bestaande woningvoorraad door revitalisering. Dit plan zorgt voor een kwaliteitsimpuls van de bestaande huurwoningvoorraad. De gemeente is samen met Wonen NWF in 2012 begonnen om de actuele kwaliteit van het volledige corporatiebezit in de gemeente in beeld te brengen. Een en ander afgestemd met het strategisch voorraadbeheer. Dit

mede ter onderbouwing van de herstructureringsopgave voor de komende jaren.

#### **4.6**

### **Positie van starters**

De positie van starters op de woningmarkt is de afgelopen decennia achteruitgegaan. Weinig starters kunnen zich nog een nieuwbouwwoning of -kavel veroorloven. Problemen in het woningaanbod voor starters zijn echter maar betrekkelijk, want er is nog altijd een ruim aanbod aan woningen (huur en koop) in de bestaande voorraad in prijsklassen die voor starters betaalbaar zijn.

Op verbetering van de positie van onder meer starters op de woningmarkt is door Wonen NWF ingespeeld door een koopgarantregeling in het leven te roepen. Woningen worden tegen een kortingspercentage te koop aangeboden aan starters op de huizenmarkt en mensen met een lager inkomen. De koper wordt gegarandeerd dat de woningbouwcorporatie de woning bij verkoop weer terugkoopt. Bij verkoop profiteert de bewoner bovendien mee van de waardeontwikkeling van de woning. Eigenwoningbezit is door de koopgarantregeling voor onder meer starters beter bereikbaar geworden. Overigens biedt Wonen NWF ook woningen op reguliere wijze te koop aan. Dit betreft grotendeels betaalbare woningen die ook voor starters interessant zijn.

De problemen van starters op de woningmarkt moet niet alleen als een financierings- maar ook als een kwaliteitsprobleem worden gezien. Starters hebben tegenwoordig hoge eisen en verlangen van woningen onder meer de volgende kwaliteiten:

- Goede prijs-kwaliteitverhouding (betaalbaar).
- Behoorlijk van omvang en een optimaal wooncomfort.
- Duurzaam materiaalgebruik (weinig onderhoud).
- Toekomstgericht (levensloopbestendig).
- Flexibel aan te passen met mogelijkheden tot uitbreiding van de woning.

#### **4.7**

### **Wonen met zorg**

Om de zorg betaalbaar te houden, volgen bezuinigingen en stelselwijzigingen. Steeds meer taken worden door het Rijk ondergebracht bij de gemeenten. Hierdoor stijgt het financiële risico voor gemeenten. Van zorgvragers wordt door de overheid meer eigen verantwoordelijkheid verwacht voor het organiseren en vinden van oplossingen voor hun zorgvraag. Het Rijk legt vanaf 2012 ook meer risico's bij de zorginstellingen door een vaste vergoeding voor de kosten van huisvesting op te leggen en het scheiden van wonen en zorg door te voeren.



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 de zorgzwaartepakketten (ZZP's) 1 en 2 van kracht geworden. Na 1 januari 2014 is ook het zorgaanbod voor mensen met ZZP 3 veranderd; nieuwe cliënten met deze zorgindicatie krijgen de zorg die zij nodig hebben in eigen huis en niet meer in een instelling. Personen in kwestie dienen nu dan ook aanspraak te maken op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Wijzigingen betreffende ZZP 4 is in onderzoek en zou per 2016 kunnen wijzigen. De vraag daarbij is nog of dit voor alle drie de sectoren ('verpleging & verzorging', 'gehandicaptenzorg', 'geestelijke gezondheidszorg') zal gaan gelden.

De huisvestingsvergoeding vanwege het scheiden van wonen en zorg vervalt vanwege bovenstaande in zijn geheel waardoor bewoners huur zullen moeten gaan betalen. Het scheiden van wonen en zorg zal er toe leiden dat meer mensen er dan voor zullen kiezen om in hun eigen huis te blijven wonen. Technologische ontwikkelingen en het veranderend profiel van de zorgvrager maken dit ook mogelijk. De toekomstige zorgvragers hebben andere kenmerken dan in het verleden; ze hebben vaker een eigen huis, zijn hoger opgeleid, wonen vaker alleen en zijn bekend met moderne technologie. De toekomstige generatie senioren kan met de digitale kennis die ter beschikking staat makkelijker gebruik maken van domotica (dit is de integratie van technologie en diensten in de huiselijke elektronica ten behoeve van een betere kwaliteit van wonen en leven). Het op afstand leveren van zorg wordt vanwege bovenomschreven ontwikkelingen beter mogelijk.

#### **4.8**

### **Stijgende energiekosten**

Iedereen voelt de crisis in zijn portemonnee. De koopkracht vermindert en tegelijkertijd stijgen de energieprijzen. Consumenten voelen de noodzaak om kritischer te kijken naar het energieverbruik van hun huishouden en hiertoe besparende maatregelen te treffen. Behalve energiebesparing komen er steeds meer technologische mogelijkheden om op andere manieren duurzaam energie op te wekken door water, wind of zon. Deze technologische ontwikkelingen zijn ook bij huis mogelijk (denk bijvoorbeeld aan het aanbrengen van zonnepanelen en het aanleggen van voorzieningen voor koude-warmteopslag). Dit vertraagt de scheiding tussen energieconsumenten en energieproducenten. Tegenvoerend wekken consumenten ook energie op en leveren dit terug aan het net. Stijgende kosten van energie leiden ook tot een toenemende belangstelling voor duurzaam (ver)bouwen onder consumenten die minder afhankelijk willen zijn van energieleveranciers.

## 5.1

### **Beleidsinzet tot dusverre**

Het doel van het gemeentelijke woningbouwbeleid was om te komen tot een duurzaam en dynamisch evenwicht op de woningmarkt. Dit heeft naar een streven naar een goede aansluiting van het aanbod van woningen op de vraag naar woningen geleid. De vraag naar woningen wordt door demografische, maatschappelijke en economische factoren bepaald. De woningvraag verandert dan ook niet zozeer in kwantitatieve zin, maar meer in kwalitatieve zin. Dit kan niet of nauwelijks gestuurd worden, waardoor het woningbouwbeleid ten aanzien van het realiseren van evenwicht meer is gericht op het aanbod. De visie is daarbij gehanteerd dat de woningvoorraad zodanig samengesteld dient te zijn dat niet alleen aan de huidige, maar ook aan de toekomstige vraag tegemoet kon worden gekomen. Een flexibele voorraad met een aantrekkelijke en gevarieerde samenstelling zou daarbij een belangrijke bijdrage leveren.

Verskillende uitgangspunten die op basis van het Woonplan 2001 (geactualiseerd in 2007) in het gemeentelijk woningbouwbeleid werden gehanteerd, betroffen:

- Voldoen aan de kwantitatieve vraag naar woningen.
- Realiseren van een goede getalsmatige verhouding tussen huur en koop.
- Zorgen voor een kwalitatief goede en duurzame kernvoorraad in de huursector.
- Op een verantwoorde wijze afstoten van woningen.
- Vervanging op herstructureringslocaties niet 1 op 1.
- Vervanging op herstructureringslocaties niet per definitie door de corporatie.
- Een juiste verdeling van nieuwbouw tussen de kernen.
- Nieuwbouw op de juiste plek binnen de kern op de juiste tijd.
- Aansluiten van het type te bouwen woningen op de woningbehoefte.
- Bouwen voor specifieke doelgroepen op de juiste plek.
- De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving versterken.
- Vervanging opgeheven verzorgingsplaatsen door zelfstandige woonruimte voor ouderen.
- Bedrijfswoningen worden gerekend tot de woningvoorraad.
- Goede verhouding tussen gemeentelijk woonplan en het gehele woningmarktgebied.

## 5.2

### **Algemeen: Kwaliteit vóór kwantiteit**

Een groeiend inwonertal is voor elke gemeente een wenselijke ontwikkeling. Niet alleen komen er vanuit het gemeentefonds meer gelden binnen, maar ook verhoogt dit het gemeentelijke inkomen door grondverkoop en gemeentelijke belastingen. Een groter inwonertal draagt tevens bij aan het op peil houden of vergroten van het aantal voorzieningen.

Sinds vele jaren is het gemeentelijk beleid hierop gericht geweest. In de praktijk heeft dit vaak geleid tot onderlinge competitie tussen regiogemeenten en strijd met de provinciale overheid om woningbouwcontingenten. Grote maatschappelijke ontwikkelingen in de afgelopen jaren noodzakten tot bezinning.

De financiële crisis, de stagnerende woningmarkt en de teruglopende werkgelegenheid spelen hierbij een grote rol. Maar niet minder belangrijk zijn de verwachtingen ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling. Een toenemende vergrijzing, een kleiner wordende beroepsbevolking en verdunning van de huishoudens hebben hun weerslag op de woningbehoefte.

Tevens groeit de noodzaak tot samenwerking. Dit wordt onder meer onderstreept in de door Provinsje Fryslân verwoorde beleidsopgave "*Fan mear nei better*", waarin coöperatie tussen lokale overheden belangrijk wordt geacht. Onderlinge concurrentie; het "gevecht om de aantallen", wordt in de beleidsopgave als schadelijk gezien.

#### 5.2.1

##### **Externe effecten**

Demografische ontwikkelingen hebben een vrij grote invloed op de woonbehoefte. Nederland bereidt zich voor op een afnemende groei en een veranderende samenstelling van de bevolking. Dit manifesteert zich met name in de periferie van het land. De invloed die kan worden uitgeoefend op deze ontwikkelingen is minimaal. Niet de vraag "Wat doen we aan de krimp?" maar de vraag "Hoe reageren we op de krimp?" is evident.

Dat houdt niet in dat de lokale woonbehoefte niet kan worden beïnvloed. Demografische ontwikkelingen hebben in eerste instantie een effect op de economie van een gebied. Een vergrijzende bevolking leidt tot vermindering van het aantal werkenden en tot vermindering van het besteedbare bedrag. Dit heeft een negatief effect op de plaatselijke economie. Indien deze economie niet op enige wijze gestimuleerd wordt, zal dit ten koste gaan van de werkgelegenheid waardoor werkzoekenden in toenemende mate naar elders vertrekken. Een negatieve spiraal is daarmee ingezet.

Naast het anticiperen op de demografische ontwikkelingen door te zorgen voor een adequaat woningaanbod is het belangrijk dat ook andere segmenten be-

leidsmatig worden betrokken. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een actief wervend economisch beleid, goed bereikbare, voldoende aantrekkelijke en betaalbare bedrijfslocaties en toeristisch-recreatieve en sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Per slot van rekening hebben al deze factoren hun invloed op de leefbaarheid van een gebied. Leefbaarheid wordt niet alleen bepaald door de kwaliteit van de woning of het onderhoud van het openbaar groen.

Deze structuurvisie zorgt voor voldoende reikwijdte waar het gaat om de invulling van de woningbehoefte. Of het nu gaat om woningtypen, doelgroepen, uitbreiding of herstructurering, afhankelijk van de ontwikkelingen zoals die zich aandienen of zoals die zich in de toekomst zullen vormen, kan op basis van deze structuurvisie op een adequate manier hierop worden ingespeeld.

### 5.2.2

#### **Verschuivende woningbehoefte**

Op grond van de *“Prognose Fryslân 2009-2030: Trendprognose Bevolking en Huishoudens”* uit 2009 leek het Bildt geen specifieke krimpgemeente te zijn. Uit de in deze notitie uit 2009 opgenomen provinciale prognoses<sup>1</sup> bleek dat het inwonertal van de gemeente het Bildt tot 2025 in absolute aantallen nog enigszins zou toenemen. Deze verwachting is in 2013 met het uitbrengen van de *“Prognose Fryslân 2013: Trendprognose Bevolking en Húshâldens”* bijgesteld. De oorzaak hiervan is deels gelegen in het feit dat cijfers omtrent het aanwezige AZC bij St.-Annaparochie de eerdere prognoses vertroebelden. In de meest recente prognoses wordt er nu van uit gegaan dat krimp de komende jaren in de gemeente al aan de orde zal zijn. Recente bevolkingscijfers van het CBS bevestigen deze verwachting: per 1 januari 2011 was sprake van 10.937 inwoners, per 1 januari 2012 van 10.798 inwoners en per 1 januari 2013 van 10.646 inwoners. Hierbij dient te worden aangetekend dat gemeente het Bildt wat betreft de verwachte bevolkingsdaling gunstiger afsteekt dan de omliggende regio.

Naast een toekomstige bevolkingsdaling zet de geconstateerde huishoudenverdunding zich evenwel onverminderd door. Dit betekent dat er in ieder geval op middellange termijn behoefte zal blijven bestaan aan woningen die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Omdat de prognoses ook uitwijzen dat het aantal ouderen toe, en het aantal jongeren af zal nemen, neemt ook de behoefte aan ouderenwoningen en woonzorgcombinaties toe. Het adequaat inspelen op die behoefte kan voorkomen dat ook ouderen wegtrekken naar bijvoorbeeld stedelijke gebieden als Leeuwarden of Harlingen en Franeker.

---

<sup>1</sup> Hierin is een correctie toegepast wat betreft de aanwezigheid van een asielzoekerscentrum in het afgelopen decennium in St.-Annaparochie. Dit door de migratie van niet-Nederlanders buiten beschouwing te laten.

Door zorgfuncties in St.-Annaparochie te concentreren, zullen ouderen uit de overige kernen op een gegeven moment de voorkeur geven aan woonzorgcombinaties in St.-Annaparochie. Hierdoor vindt er een verhuizing naar St.-Annaparochie plaats waardoor woningen in de overige kernen vrijkomen. Deze woningen staan met name één- en tweepersoonshuishoudens en starters op de woningmarkt ter beschikking.

De behoefte aan gezinswoningen zal gemeentebreed afnemen. Wel is het zo dat met name gezinnen hogere eisen stellen aan het wooncomfort en diensten-gevolge behoefte hebben aan nieuwbouw. Ook hierdoor ontstaat er een aanbod aan oudere woningen welke bestemd kunnen worden voor startende woningbezitters en één- en tweepersoonshuishoudens.

Het Bildt kent een groot aantal relatief kleine, goedkope woningen. Deze woningen kunnen voor starters op de woningmarkt aantrekkelijk zijn vanwege de lage aanschafwaarde. Wel dient hierbij geïnvesteerd te worden in het noodzakelijke onderhoud en de gewenste modernisering. Niet in de laatste plaats om tegemoet te kunnen komen aan de (steeds veranderende) behoefte van de moderne woonconsument.

Door de jaren heen heeft het accent van de nieuwbouw gelegen op gezinswoningen. Uit de prognoses blijkt dat de behoefte hieraan af zal nemen. Het accent van de woningbehoefte verschuift daarmee naar woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en naar ouderenwoningen.

De huishoudenverdunding betekent een lager aantal inwoners per km<sup>2</sup>. In beginsel betekent dit dat er een grotere behoefte zal ontstaan om meer bebouwd volume op hetzelfde oppervlak te creëren. Uit de prognoses blijkt dat het aantal inwoners de komende jaren evenwel zal afnemen. In grote lijnen kan er van uit worden gegaan dat een en ander in voorgaande elkaar zal compenseren. Dit betekent evenwel niet direct dat er naast de behoefte aan herstructurering (modernisering) van de bestaande woningvoorraad geen enkele behoefte meer zou bestaan aan nieuwbouw.

Resumerend stellen wij, uitgaande van de prognoses en de veranderende woningmarkt, dat er, ten opzichte van het oude woonplan, behoefte bestaat aan:

- minder gezinswoningen (in alle kernen) en (ver)nieuwbouw naar behoefte (voornamelijk in St.-Annaparochie als hoofdkern, incidenteel in de overige kernen);
- meer ouderenwoningen (in alle kernen);
- meer combinaties van wonen en zorg (bij voorkeur in St.-Annaparochie);
- meer herstructurering van de bestaande woningvoorraad (in alle kernen);
- meer geschikte woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens (in alle kernen);
- aandacht voor levensloopbestendige woningen.

Een en ander in voorgaande is uiteraard sterk afhankelijk van toekomstige marktontwikkelingen. Vorengaand resumé houdt tevens in dat er ten gevolge van de verwachte demografische ontwikkelingen en ten gevolge van verandering in woonbehoefte er ten opzichte van het oude woonplan een accentverschuiving plaatsvindt van uitbreiding en nieuwbouw (buitenstedelijk gebied) naar herstructurering en kwaliteitsverbetering (binnenstedelijk gebied). Van daar het motto 'Kwaliteit vóór kwantiteit' dat als algeheel motto voor deze structuurvisie kan worden gezien.

### 5.2.3

#### **Maatregelen ter verhoging van de kwaliteit**

De kwaliteit van de woonomgeving heeft grote invloed op het woongenot en daarmee de leefbaarheid. Gemeente het Bildt wil zich, samen met andere partijen, inzetten om die woonomgeving zo goed en aantrekkelijk mogelijk te krijgen en te houden. Met die samenwerking valt te denken aan Wonen NWF, waarmee in een gesloten convenant afspraken zijn gemaakt, maar ook aan de betrokken eigenaren van particulier woningbezit en aan de verenigingen van plaatselijk belang.

#### **Kwaliteitsslag bestaande woningbouw (opplussen)**

De gemeente vindt het op peil houden van de bestaande woningvoorraad belangrijk. Primair betekent dit dat gewaakt moet worden voor achteruitgang. Door actief te monitoren door middel van regelmatige dorpsschouwen, direct en regulier overleg met verenigingen van plaatselijk belang en met Wonen NWF, wordt actief beleid ontwikkeld ten aanzien van 'rotte plekken en verpauperde panden'. Hiervoor wijzen wij naar de pilot 'verpauperde panden' die in 2010 in gang is gezet en waarmee informatie wordt ingewonnen om op een adequate manier deze specifieke problematiek aan te pakken.

Secundair is het beleid gericht op het aanpassen van bestaande woningen aan moderne woonwensen. Hierbij kan gedacht worden aan verschillende mogelijkheden. Alle herstructureringsvarianten zijn hierbij mogelijk, zoals het slopen van woningen, het samenvoegen van meerdere woningen tot één ruime woning en het compleet vervangen van woningen. Afhankelijk van de situatie, locatie en eigendomsverhoudingen zal deze mogelijkheid worden onderzocht.

Bij herstructureringsprojecten zal opwaardering van de woonomgeving een belangrijk agendapunt zijn. Dit beleid wordt overigens gedeeld door Wonen NWF en is onder andere opgenomen in de onderlinge afspraken en in het door Wonen NWF vastgestelde voorraadbeleidsplan.

#### **Monitoring van en actief beleid ten aanzien van verpauperde panden en rotte plekken**

Verpauperde woningen (woningen met een onderhoudsachterstand) hebben een zeer negatief effect op de directe leefomgeving. Al gauw leidt dit tot een sneeuwbaaleffect. Particuliere eigenaren worden bij een verslechterende

woonomgeving gedemotiveerd in het onderhoud van hun panden. Het achteraf herstellen van een slechte woning of -woonomgeving leidt vaak tot hoge investeringen.

Om die reden is de gemeente, samen met Wonen NWF, actief aan het monitoren en worden aanpakstrategieën ontwikkeld. Hiervoor is in 2010 een pilotproject van start gegaan dat gegevens op moet leveren op basis waarvan actief beleid zal worden ontwikkeld voor de aanpak van deze panden. De gemeente het Bildt ziet hierin ook een rol weggelegd voor de verschillende verenigingen van plaatselijk belang.

Alleen door een actieve inzet kan verdere verslechtering van de bestaande woningvoorraad worden voorkomen.

### **Verordening kamerverhuur het Bildt 2012**

Een aantal panden binnen de gemeente wordt gebruikt voor kamerverhuur. Het gaat hier om een vorm van huisvesting die op zichzelf beschouwd bijdraagt aan de diversiteit van het woningaanbod, maar die onder omstandigheden gepaard kan gaan met minder wenselijke neveneffecten. Vanuit de behoefte aan tijdelijke werkkrachten kan bovendien een toenemende druk op deze en op soortgelijke woonvormen worden verwacht, waardoor de leefbaarheid van bepaalde wijken of straten in het gedrang kan komen.

De gemeente heeft het daarom noodzakelijk geacht om in 2012 een kamerverhuurverordening vast te stellen. Hiermee kan worden voorkomen dat concentraties van kamerverhuurpanden ontstaan.

De verordening is bedoeld ten behoud van een goede en evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Met de verordening wordt een zekere geografische spreiding van kamerverhuurpanden nagestreefd. In de verordening is een zogenaamde omzettingsvergunning geïntroduceerd. Een dergelijke vergunning is nodig voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in twee of meer onzelfstandige woonruimtes (kamers). Het verhuren van een enkele kamer is niet aan een vergunning gebonden.

De verordening is beperkt tot situaties waarin ten aanzien van de leefbaarheid of de samenstelling en het behoud van de woningvoorraad daadwerkelijk effecten kunnen optreden.

### **Specifieke aandacht voor levensloopbestendige woningen**

Als gevolg van een verbeterde gezondheidszorg en verbeterde levensomstandigheden leven mensen langer. Dit heeft als gevolg dat er in de toekomst relatief meer ouderen zullen zijn. Ook de naoorlogse geboortegolf (babyboom) zorgt voor een verdere versterking van de vergrijzing. In toenemende mate zal het Bildt hierdoor worden bewoond door de ouder wordende mens.

Met het ouder worden, verschuiven woonbehoeftes. Heeft een gezin met kinderen nog de behoefte aan een extra slaapkamer; voor ouderen betekent dat vaak een extra te onderhouden ruimte. Om te kunnen voorzien in veranderende behoeften is het wenselijk om tijdig te zorgen voor geschikte of eenvoudig geschikt te maken woningen voor mensen met verschillende zorgbehoeften waar zij tot op hoge leeftijd kunnen blijven wonen; de zogenoemde levensloopbestendige woningen.

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties is de inzet van de gemeente er op gericht dat een aanmerkelijk deel van de woningen levensloopbestendig is. Met Wonen NWF zijn hierover in het convenant Volkshuisvesting afspraken gemaakt. Door deze afspraken jaarlijks te evalueren en zo nodig de invulling daarvan bij te stellen, kan gezorgd worden voor een adequaat beleid in deze.

Mede op basis van deze afspraken heeft Wonen NWF levensloopbestendige woningen opgenomen in haar Strategisch Voorraad Beleid (SVB). Maar ook daar waar particuliere ontwikkelaars betrokken zijn bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties of bij herstructurering zal specifiek aandacht besteed worden aan deze woningvorm.

Wonen NWF heeft in de afgelopen jaren in St.-Annaparochie en Minnertsga inmiddels diverse levensloopbestendige woningen gerealiseerd.

#### **Stimuleren van wonen met zorg**

Met het ouder worden van de bevolking neemt ook de zorg voor de zorg toe. Combinaties van Wonen en Zorg vormen een belangrijk aandachtspunt voor zowel de gemeente als Wonen NWF. Ook is dit punt opgenomen in het overeengekomen convenant Volkshuisvesting.

#### **Woonzorgcomplexen**

Een algemene landelijke tendens is dat agrarische bedrijven een zorgtak opzetten of dat vrijgekomen agrarische bedrijven worden aangepast tot volwaardige zorgcomplexen. Zo is sinds kort een dergelijk woonzorgcomplex in een voormalig agrarisch bedrijf aan de Middelweg-Oost 122 te St.-Annaparochie actief. Deze kleinschalige woonzorgvoorziening, De Parrebeam geheten, is officieel geopend per eind augustus 2014. Dit is het eerste initiatief in de gemeente in lijn met deze landelijke tendens.

Afhankelijk van de locatie zijn volwaardige vormen van woon-/zorgcomplexen mogelijk. Aan het ontwikkelen van een dergelijk complex zijn echter wel voorwaarden verbonden. In het geval sprake is van het buitengebied komen die overeen met de criteria zoals die zijn geformuleerd bij het zoeken naar nieuwe functies in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

Steeds vaker wordt door zorginstellingen zorg op maat aangeboden. Hierbij wordt zorg aangeboden aan mensen die graag thuis willen en kunnen blijven



wonen, maar door ziekte, handicap of ouderdom niet helemaal meer voor zichzelf kunnen zorgen. Deze ontwikkeling maakt het mogelijk dat ouderen zo lang mogelijk blijven wonen in hun eigen woning, in hun eigen omgeving, zonder dat zij zich genoodzaakt zien om te verhuizen naar een woonzorgcomplex buiten het eigen dorp. Dit vraagt echter wel om geschikte woningen voor ouderen. Levensloopbestendige woningbouw kan hierin een bijdrage leveren.

Primair blijft St.-Annaparochie aangewezen als kern waarbinnen invulling plaatsvindt van de behoefte aan woonzorgcomplexen. Door bundeling van zorgvoorzieningen en op zorg toegespitste woningen kan een efficiënte combinatie worden gevonden waardoor inwoners ook op latere leeftijd in de gemeente kunnen blijven wonen.

#### Kleinschalige zorgfunctie

Afhankelijk van het bestemmingsplan wordt binnen alle bestemmingen, waarbinnen wordt gewoond, de mogelijkheid geboden om in combinatie met het wonen een kleinschalige, ondergeschikte zorgfunctie uit te oefenen. Deze zorgfunctie dient ondergeschikt te blijven aan de hoofdfunctie en moet passen in de omgeving.

#### **Duurzaam bouwen en wonen**

De wereldbevolking legt een toenemend beslag op het milieu en de natuurlijke hulpbronnen. Een hoog consumptiepatroon en een hoog materiaal- en energieverbruik liggen hieraan ten grondslag. De problemen die hiermee samenhangen, zijn tegenwoordig waarneembaar in een drietal wereldwijd gesignaleerde trends als klimaatverandering, uitputting van grondstoffen en verlies aan biodiversiteit. Deze trends leiden onder meer tot negatieve effecten op de economie en tasten de leefbaarheid van de leefomgeving aan. De gemeente is zich terdege bewust van de toekomstige gevolgen hiervan en neemt dan ook haar maatschappelijke verantwoordelijkheid. De gemeente wordt tegenwoordig aangemerkt als Millenniumgemeente en is tevens een volwaardige Fairtrade gemeente, waarbij zij landelijk voorop loopt.

Duurzaamheid vormt een almaar belangrijker wordende pijler in het gemeentelijke beleid. De gemeente zet zich in voor oplossingen die passen bij de schaal en het karakter van het Bildt. De oplossingen dienen in de eerste plaats een bijdrage te leveren aan de versterking van de leefbaarheid op het Bildt en dient kansen te bieden voor ondernemers in de gemeente.

De thema's ten aanzien van duurzaamheid die het beste aansluiten op het karakter van de gemeente en als meest kansrijk worden beschouwd, zijn:

- Verduurzaming bestaande bouw.
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen.
- Duurzame landbouw, natuurontwikkeling en duurzame recreatie.
- Voorbeeldige gemeente en duurzame scholen.

Op basis van bovenstaande thema's is door de gemeenteraad een achttal beleidsspeerpunten geformuleerd. Deze punten zijn benoemd in §5.7 in 'Bijlage 3 - Beleidsbeschrijving' en dienen een verdere duurzame ontwikkeling in het Bildt tot stand te brengen. Daarnaast worden (toekomstige) huiseigenaren en bouwgerelateerde ondernemers door de gemeente middels een brochure gewezen op de mogelijkheden en positieve effecten van duurzaam bouwen. Voorts wordt door Wonen NWF aan de hand van haar energiebeleidsplan (zie §6.2 onder F in 'Bijlage 3 - Beleidsbeschrijving') aan het energiezuinig maken van haar woningbezit gewerkt. De gemeente en haar samenwerkingspartners zetten de geformuleerde doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid de komende jaren onverminderd voort.

#### **5.2.4**

### **Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing**

In toenemende mate komt agrarische bebouwing vrij als gevolg van ontwikkelingen in de landbouwsector. Tegelijkertijd leeft er een groeiende belangstelling voor het gebruik van het buitengebied voor andere functies. Omdat het vervallen van agrarische functies in het buitengebied kan leiden tot verschrapping van het platteland, en daarmee een bedreiging vormt voor het kenmerkende landschap, is laatstgenoemde ontwikkeling te zien als een kans om deze verschrapping te keren. Steeds meer wordt het platteland gezien als aantrekkelijk woongebied. Ook voor (startende) niet-agrarische bedrijfjes is het buitengebied een aantrekkelijke vestigingslocatie.

Gemeente het Bildt streeft naar behoud van een leefbaar platteland en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit daarvan. Daarom heeft de gemeente de volgende beleidskeuzes gemaakt.

#### **Wonen**

Het wonen dient primair in de dorpen en andere bebouwingsconcentraties plaats te vinden. Met andere woorden: ten aanzien van de functie 'wonen' wil de gemeente in eerste instantie toename van niet-agrarische nieuwbouw in het landelijke gebied weren.

#### **Wonen verspreid in het buitengebied**

Landbouw en natuur zijn niet de enige functies die voorkomen in het buitengebied van het Bildt. Wonen is een van die andere functies die ruimte gebruikt in het buitengebied. Het gemeentelijke beleid ten aanzien van de functie wonen in het buitengebied is in eerste instantie gericht op het handhaven van de bestaande woningen en het bieden van mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering. Het aantal woningen in het buitengebied dient in principe niet toe te nemen. Een uitzondering hierop wordt gevormd door gebouwen die als gevolg van een functieverandering een woonfunctie krijgen en de woningen die als gevolg van de ruimte-voor-ruimte-regeling mogen worden gebouwd.

Dit conserverende beleid is gebaseerd op het motief dat het buitengebied met name een functie heeft voor landbouw, natuur en landschap. Een toename van het aantal burgerwoningen in het landelijke gebied van het Bildt kan een ongewenste inperking van de milieuruimte van agrarische bedrijven tot gevolg hebben en kan leiden tot een ongewenste verdichting van het landschap.

#### **5.2.5**

##### **Uitbreidingslocaties**

Enige mate van groei is noodzakelijk voor een leefbare kern. In het geval er een duidelijke en aantoonbare behoefte bestaat aan nieuwbouw zal dat mogelijk moeten zijn, wil men voorkomen dat inwoners naar locaties elders in de regio verplaatsen. Aan de andere kant kan een teveel aan nieuwbouwmogelijkheden leiden tot leegstand en het onnodig bebouwen van buitenstedelijk gebied.

Omdat doorgaans leegstand een groter negatief effect heeft op leefbaarheid dan het positieve effect van nieuwbouw, is het beleid primair gericht op het beperken van leegstand en het opwaarderen van de bestaande woonomgeving. Met het oog op de bestaande binnenstedelijke gebieden kan dan ook van tijd tot tijd slechts sprake zijn van een beperkte voorraad aan uitgeefbare nieuwbouwlocaties buiten stedelijk gebied.

##### **Uitbreiding van St.-Annaparochie naar lokale dan wel concrete regionale behoefte**

St.-Annaparochie vervult als regiocentrum een rol van regionale betekenis en voorziet de regio van een aantal behoeften in de vorm van scholen, werkgelegenheid, winkels en voorzieningen.

Het beleid is gericht op versterking van die regionol. Voor wat betreft het aspect wonen komt dit tot uitdrukking in het in beperkte mate op voorraad houden van enige gronden voor nieuwbouw van woningen. Dit is niet alleen bedoeld voor de eigen inwoners maar ook voor potentiële bewoners die zich uit de gemeente dan wel van elders zouden kunnen aandienen. Primair voorziet St.-Annaparochie in dat geval in de behoefte aan woningniewbouw.

##### **Nieuwbouw bij overige kernen baseren op concrete, aanwijsbare behoefte vanuit de kern**

Bij het bepalen van het aantal nieuwbouwwoningen bij de overige kernen wordt primair uitgegaan van de eigen behoefte van die kern. Deze eigen woningbehoefte wordt in belangrijke mate bepaald door demografische factoren als geboorte en sterfte, huishoudensvorming en -ontbinding, buitenlandse migratie en binnenlandse migratie. Dit laatste geldt voor zover dat het gevolg is van de toe- en afname van werkgelegenheid (economische binding) of als gevolg van een maatschappelijke binding met een kern.

### 5.3

#### Per woongebied

De in voorgaande paragraaf omschreven algemene beleidsvisie kan globaal worden vertaald in standaardthema's van beleid voor deze "Structuurvisie Wonen":

- Kwantiteit op maat en afgestemd op lokale behoefte.
- Optimale verhouding tussen huur en koop (ca. 40% - 60%).
- Ruimtelijke opwaardering.
- Bouwen voor specifieke doelgroepen.
- Herstructurering en inbreiding.

Bovenstaande thema's zijn in lijn met de uitgangspunten zoals geformuleerd in de regionale volkshuisvestingsvisie en kunnen in de toekomst mogelijk zichtbare gevolgen hebben wat betreft de ruimtelijke ordening. De genoemde thema's zijn in de hiernavolgende paragraaf als leidraad gebruikt om de concrete uit te voeren ontwikkelingen, zoals die ons thans in de diverse woongebieden voor ogen staan, te benoemen. In geval een thema niet genoemd staat, is hiervan in het desbetreffende woongebied dan ook geen sprake.

Wat betreft de gestelde optimale verhouding tussen huur en koop kan worden opgemerkt dat 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 voorspellen is welke verschuivingen zich in beide sectoren zullen voordoen. Dit dient dan ook in gedachten te worden gehouden bij de toekomstige ontwikkeling van de daadwerkelijke vraag naar huurwoningen die mede richtinggevend is voor het gemeentelijk woonbeleid.

NOTA BENE

#### 5.3.1

#### St.-Annaparochie | St.-Anne

##### Gebiedsbeschrijving

St.-Annaparochie is als centrale hoofdplaats eveneens de grootste kern in de gemeente. De oudste en gevarieerde dorpsbebouwing strekt zich uit langs de in oost-westelijke richting lopende Statenweg en Van Harenstraat en de in noordzuidelijke richting lopende Warmoesstraat. Vanaf de 18<sup>de</sup>



eeuw heeft geleidelijk een verlenging en verdichting van deze bebouwingslijnen plaatsgevonden. In het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw is een begin gemaakt met het uitbreiden van de woonfunctie in noordoostelijke richting, waardoor kernvorming is ontstaan. Het dorp is uitgegroeid tot regionaal centrum met een verzorgende functie voor de omliggende regio. Dorpsuitbreidingen hebben zich

in de naoorlogse periode eerst in zuidelijke en later in noordelijke richting voltrokken.

Het voorzieningenniveau in St.-Annaparochie is hoog. Zo is onlangs, na jaren van voorbereiding, een begin gemaakt met de realisatie van een grootschalige onderwijs-campus ter plaatse van OSG Piter Jelles. Het huidige terrein van CSG Ulbe van Houten aan de Steven Huygenstraat komt hierdoor op termijn vrij. Daarnaast zijn er vele winkels en bedrijven in het dorp aanwezig. Ten behoeve van de bedrijvigheid zijn de afgelopen twee decennia een tweetal bedrijventerreinen in St.-Annaparochie ontwikkeld; De Wissel aan de zuidkant en Nij Toerenburg aan de oostkant. Op dit laatste bedrijventerrein wordt eveneens gewoond. Grenzend aan De Wissel wordt aan de Hemmemaweg eveneens in incidentele gevallen gewoond bij bedrijven.

Er is sprake van een gevarieerde woningvoorraad in het dorp. Het merendeel bestaat uit laagbouw, variërend van kleine woningen in een rij, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen op een ruimere kavel. Incidenteel is er sprake van gestapelde woningen met meerdere bouwlagen. Bijna de helft van de woningvoorraad betreft huurwoningen. Het aantal woningen in St.-Annaparochie bedraagt ruim 38% van de totale gemeentelijke woningvoorraad.

Bijzondere woonvormen in St.-Annaparochie zijn, naast de eerder al genoemde kleinschalige woonzorgvoorziening De Parrebeam, het Zorgcentrum het Bildt (Beuckelaer) en een centrum voor beschermd wonen (ten behoeve van gehandicapten) aan de Steven Huygenstraat. Aan de westelijke rand van het dorp ligt het AZC met een capaciteit van 400 personen. Het AZC is in 2003 in gebruik genomen en zal blijkens de laatste berichten in ieder geval tot ten minste 1 januari 2018 geopend blijven.

Van de dorpen in de gemeente heeft St.-Annaparochie wat betreft leefbaarheid de beste uitgangspositie. Door het voorzieningenniveau, de werkgelegenheid en het woningaanbod in St.-Annaparochie wordt een aantrekkelijk woon- en leefklimaat geboden.

STRUCTUURVISIE  
ST.-ANNAPAROCHIE

Behoud en verdere versterking van de ruimtelijke kwaliteiten van St.-Annaparochie staat voorop. Hiertoe is speciaal voor St.-Annaparochie een aparte structuurvisie opgesteld (vastgesteld: 13-09-2012). Voorliggende structuurvisie is een nadere uitwerking, bijstelling en actualisatie van het aspect wonen in de Structuurvisie St.-Annaparochie.

### **Woningbouwmonitor/plancapaciteit**

Volgens de gemeentelijke woningbouwprogrammering heeft St.-Annaparochie per 1 januari 2014 een restcapaciteit van 117 nieuwbouwwoningen. Deze zijn voornamelijk gesitueerd op de in uitvoering zijnde uitbreidingslocatie Nije Kamers fase III en IV (25 woningen), de inbreidingslocatie aan de Dordtsestraat (15 woningen) en de inbreidings-/herstructureringslocaties betreffende het Van Harenshuus (16 woningen) en het Ulbe van Houtenterrein (32 woningen).

St.-Annaparochie Bouwplan (vanaf 2008)	Loca- tie- type*	Maximale plancapa- citeit	Gereedmel- dingen tot 2014	Rest-/start- capaciteit per 2014
Nij Toerenburg	U	13	13	0
Nij Toerenburg fase 2	U	16	8	8
Nije kamers fase III en IV	U	86	61	25
Van Harenshuus	I/H	16	0	16
Brandsmalaan	I	23	23	0
Kade	I	2	2	0
Grietmansstraat	I/F	25	17	8
't Bosch 1	I	8	3	1
't Bosch 2	I	2	2	0
Langhuisterweg 24	U	1	1	0
Langhuisterweg nabij 27	U	1	1	0
Hemmemaweg 12	U	1	1	0
Middelweg-oost/Negenmorgenspad	H	12	12	0
Dordtsestraat	I	15	0	15
Albertine Agnesstraat	H	12	10	0
Campus - Middelsee	H/F	16	0	12
Ulbe van Houtenterrein	I/F	35	0	32

\*U: Uitbreiding, I: Inbreiding, F: Functiewijziging, H: Herstructurering

Nota bene: Aantal onttrokken woningen van 2008 tot 2014 bedraagt 27

## Beschouwing

Kwantiteit op maat en afgestemd op lokale behoefte

Vanwege demografische ontwikkelingen en het onder druk staan van voorzieningen in de kleinere kernen in de gemeente is de verwachting dat huishoudens voor vestiging in St.-Annaparochie zullen blijven kiezen. Gelet op de instandhouding van het complete voorzieningenniveau in en voor de gehele gemeente is het logisch om een groot deel van de toekomstige woningbouw in de gemeente te concentreren in St.-Annaparochie. Ook omdat St.-Annaparochie reeds beschikt over het grootste aandeel in de gemeentelijke woningvoorraad (bijna 40%). Wel is het zaak dat er in de toekomst echter uitsluitend nog gebouwd wordt naar de actuele behoefte die er vanuit de markt bestaat. Daarbij wordt vooreerst in hoofdzaak ingezet op invulling van de bestaande reeds in ontwikkeling genomen locaties en herstructurering van de bestaande woningvoorraad.

Aan de noordzijde van het dorp is het woongebied Nije Kamers in ontwikkeling. Dit woongebied omvat ruime vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. De woningsamenstelling in het woongebied is relatief eenzijdig: het betreft alleen woningen in het hogere woningsegment. De Nije Kamers is thans nog niet volledig afgerond, maar wel volledig bouwrijp. In 2014 is in fase III en IV van Nije Kamers nog ruimte voor het bouwen van circa 25 woningen beschikbaar. De doelstelling is het plan voor de Nije Kamers succesvol af te ronden. Hierbij dient wel de kanttekening te worden geplaatst dat in de huidige situatie een fors aantal opgeleverde woningen leegstaan en nieuwe woningen momenteel niet of amper worden gebouwd.

NIJE KAMERS

WOONZORGCOMPLEX VAN HARENSHUUS	In 2006 is tussen de Cingel en de Wassenaarstraat gestart met de bouw van woonzorgcomplex Van Harensuus. Met het project worden 16 aanleunappartementen en 6 woonzorgeenheden, waarbij in elke eenheid zes personen kunnen wonen, mogelijk gemaakt. Vanwege juridische onenigheid over het bestemmingsplan en de benodigde vergunningen heeft het project vervolgens aanzienlijke vertraging opgelopen. Afronding van het project is thans in zicht.
HERSTRUCTURERINGS- GEBIED CENTRUM-OOST	Naar aanleiding van de groeiende vraag naar zorgdiensten en aanleunwoningen is het zorgcentrum Beuckelaer en het aangrenzende gebied geherstructureerd. Ter plaatse van zorgcentrum Beuckelaer zijn 50 zorgappartementen gesloopt en vervangen door 52 zorgappartementen. Tevens zijn grenzend aan het complex 15 aanleunwoningen gebouwd. Het zorgcentrum is in het voorjaar van 2014 officieel heropend.
MIDDELWEG-OOST / NEGENMORGENPAD ALBERTINE AGNESSTRAAT	Door Wonen NWF zijn levensloopgeschikte woningen gerealiseerd aan de Albertina Agnesstraat en aan de Middelweg-Oost/Negenmorgenpad (deels).
MIDDELWEG-OOST 122	Op het perceel Middelweg-Oost 122, aan de rand van het dorp, is sinds 2014 een kleinschalige woonzorgvoorziening voor ouderen, bestaande uit 13 appartementen en een ruimte voor dagopvang van ouderen, gevestigd.
ZUIDWEST	<p>Een mogelijke toekomstige uitleglocatie voor woningbouw voor op de langere termijn was aan de zuidwestkant van de kern gedacht: plan Zuidwest, waar ruimte voor circa 300 woningen zou kunnen worden geboden. Het in ontwikkeling brengen van dit gebied is vanwege sterk gewijzigde marktomstandigheden en gewijzigde beleidlijnen van hogere overheden heroverwogen. Hieruit is naar voren gekomen om planontwikkeling ter plaatse tot nader order uit te stellen. Eventueel latent bestaande bouwmogelijkheden zouden hierom ter plaatse kunnen worden weggenomen.</p> <p>Optimale verhouding tussen huur en koop</p> <p>Per 1 januari 2012 bedroeg het totale woningbezit van Wonen NWF in St.-Annaparochie 783 huurwoningen. Wonen NWF heeft daarmee een groot deel van het woningbestand van het dorp in haar bezit. De lokale woningmarkt is op basis van de vraag naar huur- en koopwoningen redelijk te noemen. Het gemiddelde aantal reacties (over 2011 en 2012) op een vrijgekomen huurwoning betrof 6,6. St.-Annaparochie heeft een gevarieerde bevolkingssamenstelling. Het dorp is aantrekkelijk voor senioren vanwege de aanwezigheid van een compleet pakket van voorzieningen. De voorraad seniorenwoningen wordt daarom ook uitgebreid, maar niet vanuit de aangewezen herstructureringsvoorraad. Vanwege het grote woningbestand zullen er veel ontwikkelingen in St.-Annaparochie plaatsvinden. Dit geldt zowel voor sloop als voor vervangende nieuwbouw, waarbij ook aandacht wordt besteed aan woonconcepten met een zorgaspect en realisering van seniorenappartementen.</p> <p>Een deel van de rijen arbeiderswoningen aan de Middelweg-Oost (het 'rooie dorp') zijn in 2010 door Wonen NWF vervangen door nieuwe woningen in de-</p>

zelfde stijl. De grondige renovatie van het appartementencomplex Nijefenne aan de Burg. Vlaskampstraat door Wonen NWF kan tevens op positieve geluiden rekenen. Het complex kent vanaf begin 2012 een nieuwe uitstraling door een gewijzigde kleurstelling van de gevelpartijen, alsook herprofilering van de straat waarbij tevens nieuw straatmeubilair is geplaatst.

Tabel 1. Gegevens woningmarkt huurwoningen Wonen NWF

Woningtype doelgroep	Bestaande situatie 2010	Toekomstige situatie 2020
Alleenstaanden	46	84
Samenwonenden	46	167
Huishoudens met kinderen	514	341
Senioren	212	220
Totale woningvoorraad	818	812

#### Ruimtelijke opwaardering

Er bestaat in St.-Annaparochie geen grootschalige leegstand. In de nabije toekomst valt dit ook niet te verwachten, waardoor de noodzaak tot sloop op dit moment niet direct aan de orde is. Van belang is wel dat geïnvesteerd wordt in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en een opwaardering van de woonomgeving. Opwaardering van de woonomgeving kan plaatsvinden door meer openbaar groen en speelvoorzieningen te realiseren op de plekken waar deze nu (geheel) ontbreken. Verbetering van de kwaliteit van de wegprofielen is eveneens van invloed op de uitstraling van de woonomgeving.

#### Bouwen voor specifieke doelgroepen

In St.-Annaparochie is nog ruim aanbod in de bestaande woningmarkt in zowel de koop- als de huursector voor starters aanwezig. Het startersprobleem is thans vooral een kwaliteits- en financieringsprobleem. Voor starters dienen in ieder geval kwalitatief genoeg mogelijkheden in het dorp geboden te worden die ook betaalbaar zijn. De vraag naar starterswoningen dient het aanbod hiervan te bepalen. Van belang hierbij is dat een gedifferentieerd aanbod wordt geboden.

STARTERS

Het realiseren van seniorenwoningen is interessant, omdat daarmee de doorstroming op gang gebracht wordt. Hierbij moet worden gedacht aan levensloopbestendige en grondgebonden woningen, die ook goed voor starters in de markt te zetten zijn. De combinatie van realisatie van woningen die zowel door ouderen als door starters kunnen worden bewoond is een ontwikkelingsrichting. Zowel de woningbouwcorporatie als de bewoners hebben aangegeven terughoudend met toekomstige bouw van etagewoningen voor senioren te willen zijn. Naar verwachting ontstaat er in de toekomst een afnemende vraag naar etagewoningen.

SENIOREN

#### Herstructurering en inbreiding

Gezien de te verwachten woningvraag moet, naast de huidige ontwikkelingslocaties, de aandacht vooral uitgaan naar herstructurering van de bestaande woningvoorraad en het benutten van invullocaties. Inbreiding kan bijdragen aan



een opwaardering van de woonomgeving in de bestaande wijken in St.-Annaparochie. Vooreerst is daarom het maken van een begin met mogelijke inbreidingen in de kern een verstandige keus.

#### SCHOOLLOCATIE CSG ULBE VAN HOUTEN

Tegenover OSG Piter Jelles staan aan de Dirk Janszstraat in totaal 55 verouderde seniorenwoningen van Wonen NWF die voor herstructurering in aanmerking komen. Deze locatie aan de Dirk Janszstraat is aangewezen als locatie voor nieuwbouw van CSG Ulbe van Houten. Aangezien het schoolgebouw van OSG Piter Jelles deels op deze locatie is gesitueerd, ontstaat door deze scholenconcentratie de mogelijkheid om een campus te ontwikkelen. In het kader van de ingezette ontwikkelingen rondom de onderwijscampus, komt de locatie van de huidige CSG Ulbe van Houten vrij. Ter plaatse dient het gebied geherstructureerd te worden waardoor op termijn een geschikte locatie van formaat voor onder andere woningbouw ontstaat. Realisatie van het campusproject op de locatie aan de Dirk Janszstraat leidt tot de mogelijkheid dat eventueel benodigde vervangende woningbouw van de seniorenwoningen op de huidige locatie van CSG Ulbe van Houten wordt gerealiseerd. Naast realisatie van het campusproject wenst de gemeente woningbouw langs de Kade om zodoende de leefbaarheid van het gebied langs de Zuidervaart te versterken.

#### OPEN PLEKKEN

Voorts zijn begin deze eeuw in de notitie “Open plekken in beeld” diverse locaties in St.-Annaparochie aangewezen waar, mochten de gronden vrijkomen, inbreiding voor woningbouw mogelijk is. Vooral de in de notitie aangegeven gronden van het autobedrijf aan de Burmaniastraat zouden perspectief voor invulling met woningbouw kunnen bieden. De locaties voor woningbouw die destijds in de inventarisatie van open plekken zijn aangegeven, komen echter niet of maar heel langzaam beschikbaar. Er kan daarom ook gekeken worden of wooncarrières kunnen worden gestimuleerd door kwalitatief minder goede woningen uit de markt te halen en hiervoor vervangende nieuwbouw op basis van de vraag naar woningen te realiseren. Inbreiding en vervangende bouw leidt niet tot een beslag op de woningbouwcontingenten die door de provincie worden voorgeschreven.

### 5.3.2

## Minnertsga | Minnertsgea

### Gebiedsbeschrijving

Tot de gemeentelijke herindelingsop 1 januari 1984 behoorde Minnertsga tot de per die datum opgeheven gemeente Barradeel. Het Friestalige Minnertsga werd vervolgens bij het Bildt ondergebracht. Minnertsga is een terpnederzetting. Het dorp is langs een aantal wegen ontstaan. De eerste bebouwing werd langs de



Ferniawei, Meinardswei en Hermanawei opgericht. De Stasjonsstrjitte, Tilledyk, Skoalstrjitte, Tsjerke- en Havenstrjitte zijn in latere tijden bebouwd met een geconcentreerde lintbebouwing. Meer planmatige uitbreidingen volgden in de jaren '30, '60 en '70 van de vorige eeuw. In de jaren '80 zijn een aantal kleinere gebieden ontwikkeld met typische seniorenwoningen van die tijd, bestaande uit één bouwlaag met kap. De latere woonbuurten worden gekenmerkt door de kleinschaligheid van opzet. De woningen bestaan voornamelijk uit vrijstaande en 'twee-onder-één-kap'-woningen en liggen zowel aan de zuid- en noordzijde van het dorp.

Het dorp beschikt over verschillende voorzieningen. Naast de supermarkt is er nog enige detailhandel in Minnertsga aanwezig. In het noordoosten van het dorp ligt bedrijventerrein Boskdykje.

### Woningbouwmonitor/plancapaciteit

Volgens de gemeentelijke woningbouwprogrammering heeft Minnertsga per 1 januari 2014 een restcapaciteit van 46 nieuwbouwwoningen. Deze zijn gesitueerd op de woonwerklocatie Boskdykje fase 3 (8 woningen), Groot Hermana fase 2 (23 woningen) en aan de Havenstrjitte (6 woningen) en P.B. Winsemiusstrjitte (9 woningen).

Minnertsga	Locatie-type*	Maximale plancapaciteit	Gereedmeldingen tot 2014	Rest-/startcapaciteit per 2014
Bouwplan (vanaf 2008)				
Groot Hermana fase 2	U	25	2	23
Boskdykje fase 2	I	5	5	0
Boskdykje fase 3	I	10	2	8
Hermanawei/Skoallestrjitte	I/H	13	13	0
Hearewei 10	U	1	1	0
Hege Buorren 18	I	1	1	0
Havenstrjitte	H	6	0	6
P.B. Winsemiusstrjitte	H	9	0	9

\*U: Uitbreiding, I: Inbreiding, F: Functiewijziging, H: Herstructurering

Nota bene: Aantal onttrokken woningen van 2008 tot 2014 bedraagt 2

### Beschouwing

Kwantiteit op maat en afgestemd op lokale behoefte

Als op één na grootste kern is het logisch dat ook in Minnertsga de mogelijkheid blijft bestaan om naar aard en schaal uit te breiden. Dit wordt mede ingegeven door de wens tot instandhouding van het voorzieningenniveau in het dorp. Ook voor Minnertsga is het zaak dat in de toekomst uitsluitend nog gebouwd wordt naar de actuele behoefte die er vanuit het dorp bestaat.

Het plan Boskdykje betreft een lokaal bedrijventerrein waar bij de bedrijvigheid kan worden gewoond. Het totale plan bestaat uit vier fasen. In totaal reseren er voor de laatste twee nog uit te voeren fasen ongeveer 15 bedrijfska- vels met de mogelijkheid van 8 bedrijfswoningen. Naar gelang een ondernemer

BOSKDYKJE

zich vanuit de markt aandient voor een bedrijfskavel met een te bouwen bedrijfswoning, wordt het terrein stukje bij beetje gerealiseerd.

GROOT HERMANA

Rond 2006/2007 is fase 1 van het uitbreidingsplan Groot Hermana (32 woningen) gereedgekomen. Deze bebouwing bestaat uit vrijstaande en ‘twee-onder-één-kap’-woningen. Fase 2 kent een plancapaciteit van circa 25 woningen. Na afronding van fase 2 wordt er aan Minnertsga in principe geen verdere uitbreidingsmogelijkheden meer geboden. Mocht er in de toekomst onvoorzien toch nog enige woningvraag ontstaan en er geen geschikte woningbouw mogelijkheden meer bestaan met herstructurering en inbreiding, dan kan op het perceel ten noordwesten van Groot Hermana 2 een aantrekkelijk woongebied tot stand worden gebracht waardoor een in stedenbouwkundig opzicht afgerond geheel kan worden gevormd.

#### Optimale verhouding tussen huur en koop

Per 1 januari 2012 bedroeg het totale woningbezit van Wonen NWF in Minnertsga 223 huurwoningen. Het gemiddelde aantal reacties (over 2011 en 2012) op een vrijgekomen huurwoning betrof 5,4. De algehele druk op de woningmarkt is laag. Voor de 13 seniorenwoningen in het appartementencomplex die in 2008 op de hoek Hermanawei/Skoallestrjitte zijn gebouwd, bestond aanvankelijk weinig belangstelling. Daarnaast zijn een aantal levensloopbestendige woningen in de afgelopen jaren in het dorp gerealiseerd. De verwachte vraag en ontwikkelingen in de markt geven aan dat er weinig ruimte is om nieuwe plannen voor senioren te ontwikkelen. In veel oudere seniorenwoningen wonen op dit moment jongeren. Het is belangrijk geschikte woningen voor hen te behouden/realiseren. Belangrijk is ook het behoud van gezinswoningen.

Tabel 2. Gegevens woningmarkt huurwoningen Wonen NWF

Woningtype doelgroep	Bestaande situatie 2010	Toekomstige situatie 2020
Alleenstaanden	7	22
Samenwonenden	4	49
Huishoudens met kinderen	165	101
Senioren	42	31
<b>Totale woningvoorraad</b>	<b>218</b>	<b>203</b>

#### Ruimtelijke opwaardering

In Minnertsga is geen grootschalige leegstand aanwezig. Van belang is wel dat ten behoeve van de leefbaarheid geïnvesteerd wordt in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en opwaardering van de woonomgeving. Een belangrijk aandachtsgebied voor opwaardering in het dorp is gelegen aan de Langedyk, Havenstrjitte/Tsjerkestrjitte, Collot d’Escurystrjitte en het oostelijke deel van de P.B. Winsemiusstrjitte. Sloop en vervangende nieuwbouw van grondgebonden woningen is een reële mogelijkheid. Zodoende dat de Havenstrjitte en P.B. Winsemiusstrjitte thans in de woningbouwprogrammering van de gemeente zijn opgenomen voor herstructurering.

LANGEDYK, COLLOT  
D’ESCURYSTRJITTE EN  
P.B. WINSEMIUSSTRJITTE  
(OOST)

Uit het in 2010 gehouden onderzoek naar de leefbaarheid geven de inwoners van Minnertsga aan overlast te ondervinden van de opvangtehuizen in het dorp. De gemeente neemt dit serieus en heeft in het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan een regeling omtrent het toegelaten aantal logieseenheden opgenomen. Daarnaast is voor de gehele gemeente de “Verordening kamerverhuur het Bildt 2012” van kracht geworden. Hiermee wordt een zekere geografische spreiding van deze woonvorm voorgestaan. Dit ter voorkoming van ongewenste effecten op de leefbaarheid.

PENSIONS  
(OPVANGTEHUIZEN)

#### Bouwen voor specifieke doelgroepen

Gezien de ervaringen van Wonen NWF betreffende het seniorencomplex lijkt in het dorp weinig behoefte aan dergelijke typisch voor senioren geschikte woningen te bestaan. Aandacht voor de starter op de woningmarkt in Minnertsga is van groter belang, alhoewel de woningdruk in het dorp niet hoog is. Voorgesteld wordt om in te zetten op de toekomstige bouw van betaalbare levensloopbestendige woningen in zowel de koop- als huursector en beschikbaar/buikbaar voor iedere doelgroep.

STARTERS & SENIOREN

#### Herstructurering en inbreiding

Naast eerdergenoemde uitbreidings- en opwaarderingslocaties kan ook worden gekozen tot invulling van open plekken in het dorp. In de notitie “Open plekken in beeld” zijn dergelijke locaties benoemd die mogelijkheden voor woningbouw bieden. In ieder geval is het agrarische perceel tussen Hermanawei 40 en 42 voor kleinschalige woningbouwinvulling geschikt.

OPEN PLEKKEN

De vereniging van plaatselijk belang is initiatiefnemer in het proces bij de totstandkoming van de MFA en heeft hierin een voortrekkersrol. De MFA zal bij het sportterrein aan de Fjildleane worden gerealiseerd.

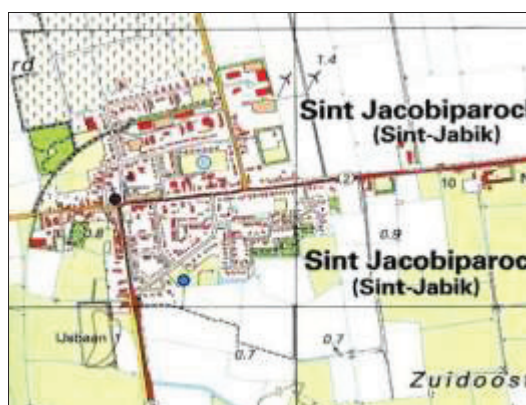
MFA

### 5.3.3

#### St.-Jacobiparochie | St.-Jabik

##### Gebiedsbeschrijving

St.-Jacobiparochie is in beginsel tot ontwikkeling gekomen langs de Middelweg, maar voornamelijk ook bij de Groate kerk waar het Westeinde, Oosteinde en de Zuiderweg bij elkaar kwamen. In de loop der jaren is St.-Jacobiparochie gegroeid tot een dorp van middelgrote omvang. De vroegere vaarten in het dorp zijn gedempt en vervangen door wegen. De uitbreiding van het dorp heeft vooral in zuidoostelijke richting plaatsgevonden. Hierdoor kan de historische dorpskern niet meer als het geografische centrum van het dorp worden aangemerkt. De



historische kern is aan de westkant van het dorp gelegen. De nieuwbouw is hoofdzakelijk aan de zuidoostkant van het dorp gesitueerd. Rond Broedertrouw heeft hier in 2000 de laatste woningbouw plaatsgevonden. In 2008 is op de hoek Noordeinde/Westeinde tegenover de Groate Kerk een seniorencomplex met 11 appartementen gerealiseerd. Deze woningen zijn voornamelijk betrokken door personen van elders. Dit heeft niet geleid tot meer perspectief op doorstroming in de lokale woningmarkt.

Het dorp beschikt over verschillende voorzieningen. Naast een supermarkt beschikt St.-Jacobiparochie verder nog over enige detailhandel. Omringd door woonbebouwing is aan de K.L. de Vriesstraat bedrijvigheid gevestigd. Ook in het noordoostelijke deel van het dorp is aan de Kieuwhoek/Kadal een kleinschalig bedrijventerrein ontstaan. Thans is een onderzoek gaande naar de mogelijkheden van invulling van de bestaande bebouwing van de kerk met een multifunctioneel centrum (MFC).

### Woningbouwmonitor/plancapaciteit

Volgens de gemeentelijke woningbouwprogrammering heeft St.-Jacobiparochie per 1 januari 2014 een restcapaciteit van 40 nieuwbouwwoningen. Deze zijn gesitueerd op het voormalige sportterrein (30 woningen) en aan de Van Wijngaardenstraat (10 woningen).

St.-Jacobiparochie Bouwplan (vanaf 2008)	Locatie- type*	Maximale plancapa- citeit	Gereedmel- dingen tot 2014	Rest-/start- capaciteit per 2014
Sportcomplex c.a.	I	32	2	30
Noordeinde/Westeinde	H/I	11	11	0
Van Wijngaardenstraat	I	10	0	10
Boonweg 2	U	1	1	0
Geert Veenhuizenstraat 1a	I	1	1	0

\*U: Uitbreiding, I: Inbreiding, F: Functiewijziging, H: Herstructurering

Nota bene: Aantal onttrokken woningen van 2008 tot 2014 bedraagt 11

### Beschouwing

Kwantiteit op maat en afgestemd op lokale behoefte

St.-Jacobiparochie beschikt over een aanzienlijke restcapaciteit voor woningbouw. Deze capaciteit staat niet in verhouding met de behoefte die slechts in beperkte mate lijkt te bestaan voor woningbouw (getuige de stilstand omtrent het project op het terrein van het voormalige sportcomplex alsook aan de Van Wijngaardenstraat). St.-Jacobiparochie is van min of meer dezelfde omvang als Minnertsga. In lijn met Minnertsga geldt ook voor St.-Jacobiparochie dat naar aard en schaal uitgebreid kan worden. In de toekomst kan uitsluitend nog worden gebouwd voor de eigen woningbehoefte.

Optimale verhouding tussen huur- en koop

Per 1 januari 2012 bedroeg het totale woningbezit van Wonen NWF in St.-Jacobiparochie 192 huurwoningen. Het gemiddelde aantal reacties (over 2011 en 2012) op een vrijgekomen huurwoning is 6,2. St.-Jacobiparochie is volgens

de notitie “*Strategisch Voorraadbeheer Wonen NWF*” geen kern met een sterke aantrekkingskracht op nieuwe bewoners. Er bestaat risico op krimp. Senioren uit het dorp en de omgeving trekken naar St.-Annaparochie.

Tabel 3. Gegevens woningmarkt huurwoningen Wonen NWF

Woningtype doelgroep	Bestaande situatie 2010	Toekomstige situatie 2020
Alleenstaanden	13	14
Samenwonenden	5	46
Huishoudens met kinderen	163	98
Senioren	27	30
Totale woningvoorraad	208	188

De tegenover de Groate Kerk gerealiseerde seniorenwoningen (appartementengebouw ‘t Loazjemint) bleken in beginsel dan ook moeilijk verhuurbaar. Inmiddels zijn de appartementen al wel geruime tijd verhuurd. Verder voldeden de woningen van Wonen NWF in Delfts Rood aan de Van Wijngaardenstraat niet meer aan de kwaliteitseisen. Deze zijn daarom vanaf begin 2012 grondig gerenoveerd. Hierdoor is het uiterlijk voor langere tijd verbeterd en de verhuurbaarheid voor de toekomst gewaarborgd. Toepassing van onderhoudsarme materialen en het aanbrengen van isolatie zal de levensduur van deze woningen aanzienlijk verlengen. De woningen hebben met de renovatie de vroegere karakteristieke uitstraling behouden, maar met een eigentijdse kwaliteit. Wonen NWF stelt voorts dat het vooroorlogse bezit voor kleine huishoudens moet worden behouden.

#### Ruimtelijke opwaardering

Er is geen grootschalige leegstand. Van belang is dat ten behoeve van de leefbaarheid geïnvesteerd wordt in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en opwaardering van de woonomgeving. Een belangrijk aandachtsgebied voor opwaardering is de Geert Veenhuizenstraat. De 14 seniorenwoningen ter plaatse, die in voormalig eigendom van de Protestantse Stichting Bejaardenwoningen waren, zijn verkocht aan een particulier die de woningen veelal aan seizoensarbeiders verhuurt. De straat raakt langzamerhand in verval, omdat weinig onderhoud aan de woningen en tuinen wordt gepleegd. Bovendien bestaat er geen betrokkenheid met de autochtone bevolking. De woningen grenzen voorts aan het voormalige sportcomplex dat thans is bestemd voor woningbouw. Tot op heden zijn hier echter nog amper woningen gebouwd.

GEERT  
VEENHUIZENSTRAAT

De omgeving rondom de Hofstraat, Neeltie Jansstraat en G. van Tuinenstraat komt eveneens voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in aanmerking. Opgemerkt dient te worden dat enige jaren geleden veel woningen rondom de Neeltie Jansstraat door starters zijn aangekocht. Destijds betrof het een straat met achterstallig onderhoud, dat nu zienderogen door de inspanningen van de nieuwe bewoners opknapt. Wonen NWF heeft bovendien een tweetal woonblokken van in totaal 10 woningen gesloopt. In de plaats hiervan is een groenvoorziening gerealiseerd ten behoeve van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij zijn tevens speeltoestellen geplaatst.

HOFSTRAAT,  
NEELTIE JANSSTRAAT EN  
G. VAN TUINENSTRAAT

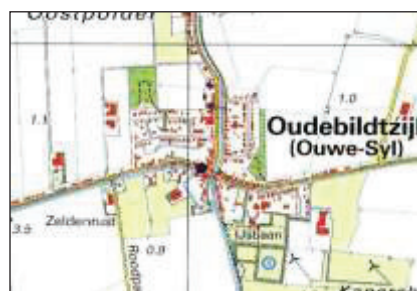
STARTERS & SENIOREN	<p><b>Bouwen voor specifieke doelgroepen</b></p> <p>In St.-Jacobiparochie blijkt er vanuit het eigen dorp weinig behoefte te bestaan aan realisatie van meer typisch voor senioren geschikte woningen. Aandacht voor de starter op de woningmarkt is in St.-Jacobiparochie, net zoals in Minnertsga, van groter belang, alhoewel de woningdruk ook hier in het dorp niet hoog is. Voorgesteld wordt om in St.-Jacobiparochie eveneens in te zetten op realisatie van betaalbare levensloopbestendige woningen in zowel de koop- als huursector en beschikbaar/bruikbaar voor iedere doelgroep.</p>
VAN WIJNGAARDENSTRAAT	<p><b>Herstructurering en inbreiding</b></p> <p>Aan de Van Wijngaardenstraat is een inbreidingslocatie ten behoeve van toekomstige woningbouw aangewezen. Voor deze locatie is een plan ontwikkeld voor de bouw van 10 woningen.</p>
SPORTCOMPLEX C.A.	<p>De vroegere sportvelden zijn verplaatst naar de noordoostkant van het dorp (achter de Kadal). Het hierdoor vrijgekomen terrein in het centrum van het dorp is bedoeld voor woningbouw. De nieuwbouwlocatie is in eigendom van een projectontwikkelaar. Er worden 'vrije kavels' en woningen in het hogere en middensegment aangeboden. Het terrein is reeds bouwrijp gemaakt, maar ligt grotendeels al geruime tijd braak. Betrokkenen bij de ontwikkeling van het gebied (gemeente, plaatselijk belang, Wonen NWF, projectontwikkelaar), als ook de eigenaar van de woningen aan de Geert Veenhuizenstraat, zijn met elkaar in overleg om te komen tot een oplossing voor de woningbouwstagnatie en leefbaarheidsproblematiek in deze omgeving.</p>
ONTWIKKELINGSRICHTING	<p>Er dient niet verder in zuidoostelijke richting te worden gebouwd. Historisch-geografisch gezien wordt het dorp anders verder uit zijn verband getrokken.</p>

#### 5.3.4

### **Oudebildtziel | Ouwe-Syl**

#### **Gebiedsbeschrijving**

De aanleg van de Oudebildtdijk begon vanaf Oudebildtziel. Oudebildtziel ontwikkelde zich tot een handelscentrum voor de land- en tuinbouw. De bebouwing breidde zich in langgerekte linten in een kruisstructuur langs de bildtdijken uit. De ontwikkeling van het dorp kwam tot stilstand na inpoldering van het gebied tussen beide bildtdijken. Rond 1900 breidde de bebouwingsconcentratie zich in noordelijke richting langs de vaart weer uit. De karakteristieke kruisstructuur is na verloop van tijd door uitbreidingen aan zowel de oost- als westzijde enigszins aangetast. Rond de kruising is nog een opmerkelijke structuur van hoge gesloten bebouwing aan de noordzijde van de dijk en losse bebouwing aan de zuidzijde aanwezig. In 1987 is de dorpskern van Oudebildtziel aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het is zowel historisch, toeristisch-



recreatief als voor de eigen bevolking van groot belang dat dit wordt gerespecteerd. De ruimtelijke kwaliteit zal, daar waar nodig en daar waar mogelijk, moeten worden versterkt.

In het dorp is verder overal sprake van laagbouw in de vorm van vrijstaande, geschakelde woningen of 'twee-onder-één-kap'-woningen. Binnen de woningvoorraad ligt de nadruk met name op de particuliere sector. Er zijn al enige jaren geen nieuwbouwtwontwikkelingen meer in het dorp geweest. De laatste woonuitbreiding van het dorp werd in 2001 aan de A.C. Bakkerstraat voltooid.

Oudebildtzijl beschikt thans nog over enkele voorzieningen die voor zover dat in de rede en de mogelijkheden ligt, dienen te worden behouden. Een goed voorbeeld hierin is de sinds augustus 2014 bestaande samenwerkingsschool (SWS Ouwe-Syl), ontstaan uit de samenwerking tussen CBS De Korenaar en OBS De Opvel. Hiermee kan basisonderwijs in het dorp blijven behouden.

### Woningbouwmonitor/plancapaciteit

Volgens de gemeentelijke woningbouwprogrammering heeft Oudebildtzijl per 1 januari 2014 een restcapaciteit van 4 nieuwbouwwoningen. Deze zijn allemaal gesitueerd op de inbreidings-/herstructureringslocatie aan de Ds. Marinus Mooijstraat.

Oudebildtzijl	Locatie-type*	Maximale plancapaciteit	Gereedmeldingen tot 2014	Rest-/startcapaciteit per 2014
Bouwplan (vanaf 2008)				
Ds. Marinus Mooijstraat	I/H	4	0	4
Oudebildtdijk 120	U	1	1	0

\*U: Uitbreiding, I: Inbreiding, F: Functiewijziging, H: Herstructurering

Nota bene: Aantal onttrokken woningen van 2008 tot 2014 bedraagt 9

### Beschouwing

Kwantiteit op maat en afgestemd op lokale behoefte

De gemeente beschikt over een uitbreidingsplan voor de gronden ten noorden van de A.C. Bakkerstraat. Hier bestaat ruimte voor de bouw van in totaal 16 (half)vrijstaande woningen, verdeeld over twee fasen van elk 8 woningen. De intentie was om de woningen in fase 1 naar gelang de vraag vanuit de markt in 10 jaar tijd te exploiteren. Door het college is evenwel besloten deze locatie voorsnog niet in ontwikkeling te nemen. De locatie is dan ook uit de gemeentelijke woningbouwprogrammering tot 2020 gehaald. Mocht op de langere termijn toch sprake zijn van een woningbehoefte die passend is binnen nieuwe woningbouwafspraken, dan wordt er thans de voorkeur aan gegeven uitbreiding van het dorp op deze locatie te laten plaatsvinden.

A.C. BAKKERSTRAAT

Optimale verhouding tussen huur en koop

Per 1 januari 2012 bedroeg het totale woningbezit van Wonen NWF in Oudebildtzijl 44 huurwoningen. Het gemiddelde aantal reacties (over 2011 en 2012) op een vrijgekomen huurwoning is 4,0. Het woningbezit is verouderd. Wonen NWF investeert de laatste jaren daarom fors in het kwalitatief verbeteren van



bestaande woningen (aanbrengen van isolatie, plaatsen van nieuwe keukens en sanitair), alsook in de leefbaarheid (cofinanciering van projecten en activiteiten). In het dorp is sprake van lichte krimp en af en toe leegstand. Er is vooral weinig vraag naar seniorenwoningen. In veel seniorenwoningen zijn jongeren gehuisvest. Mogelijkerwijs kunnen een aantal levensloopbestendige woningen worden ontwikkeld.

Tabel 4. Gegevens woningmarkt huurwoningen Wonen NWF

Woningtype doelgroep	Bestaande situatie 2010	Toekomstige situatie 2020
Alleenstaanden	9	10
Samenwonenden	0	14
Huishoudens met kinderen	36	19
Senioren	11	6
Totale woningvoorraad	56	49

#### Ruimtelijke opwaardering

Door Wonen NWF werd in Oudebildtzijl een verouderd woningbezit geconstateerd. Wonen NWF werkt daarom thans aan een kwaliteitsslag in het huurwoningbestand in het dorp. Zo zijn de woningen aan de K.R. Annesstraat bijvoorbeeld in 2012 compleet vernieuwd en geïsoleerd.

DS. MARINUS  
MOOIJSTRAAT

In het verlengde van de gesloopte woningen aan de Ds. Marinus Mooijstraat staan nog een aantal verouderde huurwoningen van de Protestantse Stichting Bejaardenwoningen. Het gehele gebied rondom deze locatie komt in aanmerking voor een ruimtelijke opwaardering.

STARTERS & SENIOREN

#### Bouwen voor specifieke doelgroepen

In het dorp geldt dat er met name voor de senioren doelgroep weinig vraag naar woningen is en dat starters veelal noodgedwongen in (verouderde) seniorenwoningen zijn gehuisvest. Onderzocht moet worden of voor starters gebouwd kan worden. Overigens beschikt Oudebildtzijl in principe over voldoende koopwoningen tegen een betaalbare prijs. Verstandig is om levensloopbestendige woningen te creëren. Deze kunnen eventueel op korte termijn worden ingezet voor starters. Zodra de naderende vergrijzing ook in Oudebildtzijl zijn intrede doet, kunnen deze woningen voor de senioren doelgroep worden ingezet, mocht de vraag vanuit de markt naar voor senioren geschikte woningen toenemen.

DS. MARINUS  
MOOIJSTRAAT

#### Herstructurering en inbreiding

Vooreerst wordt echter alleen ingezet op inbreiding en herstructurering van de Ds. Marinus Mooijstraat ter plaatse van de door Wonen NWF gesloopte verouderde rijtjeswoningen (nummers 2 t/m 12). Dit betreft een geschikte centraal in het dorp gelegen locatie voor nieuwbouw.

OPEN PLEKKEN

Verspreid in het dorp komt verder diverse bedrijfsbebouwing voor. Deze bedrijfslocaties kunnen, indien deze in de toekomst beschikbaar komen, in aanmerking komen voor herinvulling met woningbouw. Op de desbetreffende be-

drijfslocaties, zoals de voormalige melkfabriek en de loodsen van een agrarisch loonbedrijf aan de Van Albadaweg, is thans nog bedrijfsbebouwing gesitueerd en kan feitelijk niet worden gesproken van een open plek.

### 5.3.5

## Vrouwenparochie | Froubuurt + Vrouwbuurtstermolen

### Gebiedsbeschrijving

Nadat gestart werd met de aanleg van de Oudebildtdijk en begonnen werd met de inpoldering van het Bildt is ook Vrouwenparochie ontstaan. Vrouwenparochie is de meest oostelijke van de drie dorpen die destijds aan de Middeleweg werden gebouwd. Bij Vrouwenparochie is dat niet gebeurd op



een kruising van wegen of water, maar ten oosten van de kruising met de Hamerenweg-Attesweg, waarbij de streekbebouwing aanvankelijk juist in oostelijke richting naar het water van de Ouwe Rij groeide. Daar stond in 1555 al een korenmolen waar in de loop der tijd het buurtschap Vrouwbuurtstermolen ontstond. Het buurtschap ligt in de gemeente Leeuwarderadeel. Enkele huizen worden echter tot de gemeente het Bildt en daarmee tot Vrouwenparochie gerekend.

Vrouwenparochie beschikt over enkele voorzieningen, maar is met name aangewezen op het nabijgelegen St.-Annaparochie. De wens van de vereniging van plaatselijk belang is om de leefbaarheid te vergroten door het oprichten van een multifunctioneel centrum bij de sportvelden. Dit ter vervanging van de verouderde bebouwing van het huidige dorps huis.

### Woningbouwmonitor/plancapaciteit

Volgens de gemeentelijke woningbouwprogrammering heeft Vrouwenparochie per 1 januari 2014 een restcapaciteit van 4 nieuwbouwwoningen. Drie hiervan liggen aan de Attesweg. De vierde betreft een onbebouwde kavel op de voormalige uitbreidingslocatie met (half)vrijstaande woningen aan 't Eerste Mòrn.

Vrouwenparochie	Locatie-type*	Maximale plancapaciteit	Gereedmeldingen tot 2014	Rest-/startcapaciteit per 2014
<b>Bouwplan (vanaf 2008)</b>				
<b>Uitbreiding</b>	U	14	13	1
<b>Hamerenweg 15</b>	U	1	1	0
<b>Súdhoekstermiddelweg 8</b>	U/H	1	1	0
<b>Attesweg 17</b>	U	1	1	0
<b>Attesweg</b>	I	3	0	3

\*U: Uitbreiding, I: Inbreiding, F: Functiewijziging, H: Herstructurering

Nota bene: Aantal onttrokken woningen van 2008 tot 2014 bedraagt 3

## Beschouwing

Kwantiteit op maat en afgestemd op lokale behoefte  
Vrouwenparochie is een klein dorp, waarvoor slechts beperkte woonuitbreidingsmogelijkheden kunnen gelden. De thans aanwezige mogelijkheden tot woningbouw aan de Attesweg zullen nog worden benut

### Optimale verhouding tussen huur en koop

Per 1 januari 2012 bedroeg het totale woningbezit van Wonen NWF in Vrouwenparochie 77 huurwoningen. Het gemiddelde aantal reacties (over 2011 en 2012) op een vrijgekomen huurwoning is 6,3. De bestaande seniorenwoningen zijn mede geschikt voor jongeren, alhoewel deze moeten worden opgeknapt. Wonen NWF constateert dat er mogelijk behoefte is aan enkele levensloopbestendige woningen.

Tabel 5. Gegevens woningmarkt huurwoningen Wonen NWF

Woningtype doelgroep	Bestaande situatie 2010	Toekomstige situatie 2020
Alleenstaanden	5	12
Samenwonenden	0	9
Huishoudens met kinderen	68	52
Senioren	8	5
Totale woningvoorraad	81	78

### Bouwen voor specifieke doelgroepen

STARTERS & SENIOREN

Geconstateerd is dat senioren wegtrekken, maar dat jongeren er woningen vragen. Nieuwbouw dient dan ook levensloopbestendig te zijn. Daarmee kan ook in Vrouwenparochie aan zowel de huidige vraag naar starterswoningen als wel de mogelijke toekomstige vraag naar seniorenwoningen worden voldaan.

### Ruimtelijke opwaardering

PROVINCIALE WEG N393

In plaats van uitgebreide kwantitatieve mogelijkheden voor nieuwbouw is in Vrouwenparochie met name aandacht voor de leefbaarheid van groot belang. De doorgaande provinciale weg N393 loopt dwars door het dorp heen. Herprofilering is noodzakelijk om de woonkwaliteit vanwege geluidhinder, maar ook uit oogpunt van veiligheid en ruimtelijke kwaliteit, te kunnen verbeteren. Mogelijkerwijs leidt dit indirect ook tot een verbetering van het min of meer geconstateerde achterstallige onderhoud van het eigen woningbezit aan deze weg.

MATHIJS BECKSTRAAT

Een verdere versterking van de woonkwaliteit is wenselijk door de openbare ruimte te verfraaien. Vooral opwaardering van de Mathijs Beckstraat en omgeving is wenselijk. Hiertoe zijn in het verleden al plannen met een breed draagvlak onder de bevolking opgesteld die echter niet tot uitvoering zijn gebracht. De woningen in kwestie betreffen huurwoningen, die veelal door starters worden bewoond. Wonen NWF heeft al aangegeven dat deze woningen in aanmerking komen voor renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw (huur en koop). Wonen NWF is inmiddels met planvorming omtrent opwaardering bezig.

## Herstructurering en inbreiding

Voor de toekomst worden verder geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden voor het dorp gezien. In het geval van woningonttrekking blijft overigens de mogelijkheid bestaan om op dezelfde locatie te herbouwen. Mocht er in de toekomst onvoorzien toch nog enige woningvraag ontstaan, dan kan het binnen de bebouwde kom gelegen gebied ten oosten van de Attesweg en ten noorden van de Netaris Brungerstraat daarvoor in aanmerking komen. Dit inbreidingsgebied is in eigendom van de gemeente.

### 5.3.6

## Westhoek | De Westhoek

### Gebiedsbeschrijving

Westhoek is een lintnederzetting aan de westelijke zijde van de Oudebildtdijk. Westhoek was een buurtschap van St.-Jacobiparochie, totdat op 1 januari 1991 de officiële status aan het dorp werd toegekend. Westhoek is wat betreft inwonertal na Nij Altoenae het kleinste dorp van de gemeente.



Westhoek herbergde één van de kleinste basisscholen van het land. In 2007 is deze wegens tekort aan leerlingen gesloten. Net als de andere bebouwing langs de bildtdijken bestaat de bebouwing aan de noordzijde van de dijk vooral uit arbeiderswoningen. Daarnaast zijn er enkele boerderijen ten zuiden van de dijk en dijkvaart gelegen. In de afgelopen jaren hebben zich geen ontwikkelingen op het vlak van woningbouw in Westhoek en aan de Oudebildtdijk voorgedaan.

Westhoek beschikt beperkt over voorzieningen en is reeds voor het overgrote deel aangewezen op de voorzieningen in St.-Jacobiparochie. Het toevoegen van nieuwe voorzieningen aan Westhoek is niet reëel.

### Woningbouwmonitor/plancapaciteit

Volgens de gemeentelijke woningbouwprogrammering heeft Westhoek per 1 januari 2014 een restcapaciteit van 1 nieuwbouwwoning met betrekking tot de Oudebildtdijk 924. De verwachting is evenwel niet dat deze nog ingevuld wordt.

Westhoek	Locatie-type*	Maximale plancapaciteit	Gereedmeldingen tot 2014	Rest-/startcapaciteit per 2014
Bouwplan (vanaf 2008)				
Oudebildtdijk 924	H	2	1	1

\*U: Uitbreiding, I: Inbreiding, F: Functiewijziging, H: Herstructurering

Nota bene: Aantal onttrokken woningen van 2008 tot 2014 bedraagt 5

VERVANGENDE  
NIEUWBOUW

### Beschouwing

Kwantiteit op maat en afgestemd op lokale behoefte

Ter vervanging van bouwvallige woningen of panden die voor bedrijvigheid in gebruik zijn, bestaat de mogelijkheid om op dezelfde locatie herbouw te laten plaatsvinden. Ook kan er op open plekken, zoals aangegeven op het kaartmateriaal van deze structuurvisie, worden gebouwd.

EENGEZINSWONINGEN

Bouwen voor specifieke doelgroepen

Bij herbouw van woningen dient aandacht te bestaan voor realisatie van eengezinswoningen, omdat de woningvoorraad aan de Oudebildtdijk en Westhoek vanwege de grootte van de meeste panden veelal niet geschikt zijn voor gezinnen met kinderen. Behoud van deze doelgroep wordt van belang geacht om de vitaliteit in de gemeenschap te behouden.

Ruimtelijke opwaardering

In plaats van uitgebreide kwantitatieve mogelijkheden voor nieuwbouw wordt voor Westhoek gekozen om een kwalitatieve verbetering van de woonomgeving te realiseren. De woonkwaliteit kan worden vergroot door de traditionele bebouwing (die mede van invloed is op het waardevolle gezichtsbeeld) in stand te houden. Hiertoe dienen de mogelijkheden tot een nieuw renovatieplan met subsidieregeling te worden onderzocht, zoals dat 20 jaar geleden eveneens aan de Oudebildtdijk heeft plaatsgevonden. In de streekvisie Oost- en Westhoek wordt een renovatieplan nodig geacht ten behoeve van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Bovendien is een opwaardering van de openbare ruimte van belang om de verkeersveiligheid te verbeteren.

OPEN PLEKKEN

Herstructurering en inbreiding

Voor de toekomst worden in Westhoek enige mogelijkheden tot het oprichten van woonbebouwing geboden op enkele locaties in de lintbebouwing die als open plekken zijn aangeduid. De intentie is om woningbouwmogelijkheden te bieden op locaties waar in het verleden reeds woningen hebben gestaan en waar dit uit ruimtelijk oogpunt wenselijk is. Hierbij dient dan aandacht te worden besteed aan een bouwstijl die aansluit bij het karakter van de bestaande woningbouw aan de Oudebildtdijk.

### 5.3.7

#### Nij Altoenae

##### Gebiedsbeschrijving

Nij Altoenae is een voormalig buurtschap aan de Oudebildtdijk en is ontstaan als kleine kern rondom de kerk en het schoolgebouw. Het dorp kreeg pas in 1951 zijn eigen naam. Nij Altoenae refereert aan de oorspronkelijke naam van St.-Annaparochie (Altoenae). In de loop



der jaren is Nij Altoenae uitgebreid en heeft het zich tot een woonkern ontwikkeld. Na verschillende referenda werd in 2006 de dorpsstatus aan Nij Altoenae toegekend. In een referendum hebben de bewoners van het buitengebied zich vervolgens echter uitgesproken om bij St.-Annaparochie ingedeeld te blijven.

Het dorp beschikt over enige voorzieningen, maar is vooral op de voorzieningen in St.-Annaparochie aangewezen. De nu bestaande voorzieningen in het dorp dienen te worden behouden. Het behoud van het dorps huis is daarbij van het hoogste belang, omdat deze voor meerdere doeleinden ten behoeve van de gemeenschap wordt gebruikt.

### Woningbouwmonitor/plancapaciteit

Volgens de gemeentelijke woningbouwprogrammering heeft Nij Altoenae per 1 januari 2014 een restcapaciteit van 5 nieuwbouwwoningen. Deze zijn gesitueerd op de noordkant in de tweede uitbreidingsfase aan 't Putstik.

Nij Altoenae	Locatie-type*	Maximale plancapaciteit	Gereedmeldingen tot 2014	Rest-/startcapaciteit per 2014
Bouwplan (vanaf 2008)				
Uitbreiding fase 2	U	10	5	5

\*U: Uitbreiding, I: Inbreiding, F: Functiewijziging, H: Herstructurering

Nota bene: Aantal onttrokken woningen van 2008 tot 2014 bedraagt 1

### Beschouwing

Kwantiteit op maat en afgestemd op lokale behoefte

In de afgelopen jaren is een kleinschalige mogelijkheid tot woonuitbreiding aan de noordzijde van het dorp aan 't Putstik beschikbaar gekomen. De uitbreiding aan de noordzijde van het dorp wordt geheel ingevuld. Voor de toekomst zullen aan Nij Altoenae geen verdere uitbreidingsmogelijkheden meer worden geboden. In het geval van woningonttrekking blijft de mogelijkheid bestaan op dezelfde locatie herbouw te laten plaatsvinden.

'T PUTSTIK

Optimale verhouding tussen huur en koop

Per 1 januari 2012 bedroeg het totale woningbezit van Wonen NWF in Nij Altoenae 22 huurwoningen. Het gemiddelde aantal reacties (over 2011 en 2012) op een vrijgekomen huurwoning is 6,0. Aangezien in de toekomst geen woningbouwmogelijkheden aan Nij Altoenae worden geschonken, zullen naar verwachting in de eigendomsverhoudingen amper wijzigingen optreden. De mogelijkheid bestaat uiteraard dat huurwoningen in het dorp door Wonen NWF met een koopgarantregeling worden verkocht.

Ruimtelijk opwaardering

In plaats van kwantitatieve mogelijkheden tot nieuwbouw wordt voor Nij Altoenae in de toekomst een verdere versterking van de woonkwaliteit nagestreefd. Dit door de openbare ruimte te verfraaien. Vanuit oogpunt van kwali-

teitsverbetering vormt de omgeving/woningen aan de M. Smitstraat mogelijk een toekomstig aandachtspunt.

### 5.3.8

#### **Buurtschappen en bildtdijken**

##### **Gebiedsbeschrijving**

Ten noorden van Oudebildtzijl ligt het buurtschap Nieuwebildtzijl. Dit buurtschap ligt oostelijk van de Nieuwebildtdijk en heeft een kruisvormige plattegrond, vanwege de kruising van de Nieuwebildtdijk met de oorspronkelijke noordwaarts gerichte afwateringsvaart. In de loop der jaren is de bebouwing ter plaatse amper uitgebreid.

In de afgelopen jaren hebben zich geen ontwikkelingen op het vlak van woningbouw in Nieuwebildtzijl en aan de Nieuwebildtdijk voorgedaan. Op het westelijke deel van de Nieuwebildtdijk, ter hoogte van de Poldijk, is rond 1800 een herberg gebouwd bij de plaats van waaruit af en toe schepen naar Ameland voeren. De herberg doet thans dienst als restaurant. In de loop der jaren werden enkele woningen bij Zwarte Haan opgericht.



De buurtschappen kennen geen voorzieningen. Wel beschikt Zwarte Haan over een dagrecreatief terrein dat opwaardering behoeft. Aan de Oudebildtdijk komen incidenteel nog enige voorzieningen voor. De bevolking van de buurtschappen en de bildtdijken zijn voor voorzieningen, naar gelang de exacte woonlocatie aan de dijk, hoofdzakelijk op de meest nabijgelegen dorpen aangewezen. Het toevoegen van voorzieningen is vanwege de geringe omvang van deze woongebieden niet reëel. Bovendien wordt een concentratie en versterking van de voorzieningen in de grotere kernen nagestreefd.

De afstand van elke locatie aan de Oudebildtdijk (het meest bevolkte deel van de hier besproken woongebieden) naar de meest dichtstbijzijnde gelegen woonkern is dusdanig (hooguit circa 2 km) dat voorzieningen in die kern voor deze inwoners goed bereikbaar zijn. Eén van de uitkomsten van het in 2010 gehouden leefbaarheidsonderzoek is het voornemen om nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden om de dienstregeling Openbaar Vervoer in Oudebildtzijl (en daarmee ook de Oudebildtdijk) te verbeteren.

## Beschouwing

### Ruimtelijk opwaardering

In plaats van mogelijkheden tot nieuwbouw wordt voor de buurtschappen en de bildtdijken een (nieuwe) revitalisering nagestreefd. Dit met het oog op kwaliteitsverbetering van de woonomgeving ten behoeve van de leefbaarheid. Mogelijkheden worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen. Dit kan door de dijk opnieuw in te richten en middelen beschikbaar te stellen ter verfraaiing van de openbare en daar aan grenzende ruimte.

REVITALISERING

### Herstructurering en inbreiding

Woonuitbreidingen worden in de buurtschappen en bildtdijken niet voorgestaan. Ter versterking van het karakteristieke bebouwingslint zijn, net als in Westhoek, wel enkele open plekken in het bebouwingspatroon van de bildtdijken aangewezen waar mogelijk nieuwbouw kan plaatsvinden. Dit is mede ingegeven door het feit dat de Oudebildtdijk in het verleden aan de noordzijde dichter bebouwd was. In de afgelopen decennia heeft op verschillende locaties sloop plaatsgevonden, waarvoor in de plaats geen vervangende nieuwbouw is gepleegd. Voor toekomstige incidentele woningonttrekkingen geldt overigens dat op dezelfde locatie kan worden herbouwd.

OPEN PLEKKEN

## 5.4

### Vertaling in kaartbeeld

Het voorgaande is voor zover mogelijk vertaald in het kaartmateriaal behorende bij deze structuurvisie.

Aan de kaartbeelden is enerzijds een algemene invulling gegeven met een weergave van de ligging van onder meer bedrijvigheid (en bijbehorende ontwikkelingsgebieden), groen, water, alsook voorzieningen zoals het kernwinkelgebied van St.-Annaparochie, verschillende begraafplaatsen, sportaccommodaties, volkstuintjes en ijsbanen. Hierop wordt verder niet ingegaan.

Anderzijds zijn die aspecten op de kaartbeelden visueel inzichtelijk gemaakt die direct verband houden met het wonen en mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen als afgeleide hiervan. In het kader van deze woonvisie zijn deze aspecten van evident belang en daarom op de kaarten aangeduid, te weten:

#### Wonen

De huidige woongebieden in de gemeente, bestaande uit de kernen, buurtschappen en bildtdijken, zijn op het bijgevoegde kaartmateriaal aangegeven als 'Wonen'.

#### Woonuitbreiding

De reeds geplande woonuitbreidingen waarvan uitvoering nog steeds wenselijk is en woningbouwprojecten die reeds in uitvoering zijn, maar nog niet geheel afgerond, zijn als 'Woonuitbreiding' op de kaart aangegeven.



**Indicatieve richting (mogelijke) toekomstige woonuitbreiding**  
Nog niet in ontwikkeling genomen uitleglocaties die op termijn gedurende de looptijd van de hernieuwde woningbouwafspraken tot 2020 en met deze Structuurvisie Wonen wel kunnen gaan plaatsvinden (Vrouwenparochie: Attesweg, Minnertsga: Groot Hermana fase 2) zijn met pijlen op de kaart aangegeven. Dit geldt eveneens voor uitbreidingen, die eventueel op de langere termijn zouden kunnen gaan plaatsvinden bij toekomstige herziene woningbouwafspraken, waarvan op dit moment mede uit ruimtelijk oogpunt bezien al een voorkeur bestaat voor de uitbreidingsrichting bij die kernen (Oudebildtziel en St.-Jacobiparochie, laatstgenoemd dorp uiteraard na benutting van de thans nog ruim aanwezige inbreidingsmogelijkheden). De gehanteerde pijlaanduidingen betreffen nadrukkelijk een indicatie van de ontwikkelingsrichting van de genoemde kernen, mocht de vraag hiernaar zich concreet uit de lokale behoefte nog voordoen.

#### **Opwaarderen woonomgeving**

In deze gebieden liggen kansen om de bestaande woon- en leefomgeving, nu of op termijn, op te waarderen. De plussen zijn enerzijds bedoeld om waakzaamheid te tonen en anderzijds om aan te geven dat hier potentiële mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering liggen.

#### **Herstructureringsgebied**

Herstructureringsgebieden betreffen het als MFA te herstructureren gronden in Minnertsga en de vrijkomende schoollocatie in St.-Annaparochie.

#### **Aandachtsgebied campus/herstructureringsgebied**

De voorgenomen ontwikkelingen rondom de onderwijscampus ter plaatse van OSG Piter Jelles en omgeving zijn op de kaart aangegeven als 'aandachtsgebied campus/herstructureringsgebied'.

#### **Herstructureringsgebied**

De herstructurering van zorgcentrum Beuckelaer is afgerond en de direct aangrenzende gronden is in uitvoering. Het gebied wordt ontwikkeld naar een woonzorgzone met bijbehorende ruimtelijke uitstraling. Het gebied is op de kaart voor St.-Annaparochie weergegeven als 'herstructureringsgebied'.

#### **Herprofilering**

De doorgaande provinciale weg N393 is aandachtspunt voor de woon- en leefkwaliteit in Vrouwenparochie. Herprofilering kan de leefbaarheid uit oogpunt van geluidhinder en veiligheid sterk verbeteren.

#### **Open plekken**

Verschillende open plekken, thans al dan niet in gebruik als bedrijfslocatie, zijn aangegeven waar mogelijk inbreiding met woningbouw zou kunnen plaatsvinden wanneer de terreinen in kwestie vrijkomen.

## Symbolen

In verband met leefbaarheid is daarnaast met symbolen het huidige voorzieningenniveau per woonkern aangegeven. Ook zijn hierbij de thans aanwezige busverbindingen en de verschillende recreatieve paden in en rondom de woongebieden aangegeven.



# Uitvoerings- programma

# 6

## 6.1

### Inleiding

De “*Structuurvisie Wonen*” is een strategisch beleidsdocument met een uitvoeringspakket, waarin de gemeente haar beleid vastlegt en inzicht biedt in de wijze waarop zij haar voornemens denkt te realiseren. Daarbij horen uitvoeringsmaatregelen die bestaan uit een mix van technische, bestuurlijke en juridische maatregelen met de daarbij behorende uitvoeringshandelingen en besluiten.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid op het thema wonen aan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) vereist dat in de structuurvisie ook wordt aangegeven op welke manier de gemeenteraad zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling ‘te doen verwezenlijken’.

Vele factoren bepalen in hoeverre de voorgestelde projecten in de “*Structuurvisie Wonen*” haalbaar zijn of niet. De mate waarin voorstellen voor projecten in deze structuurvisie worden opgepakt, heeft te maken met de financiële haalbaarheid, ruimtelijke inpasbaarheid, juridische haalbaarheid, omgevingsaspecten en capaciteit van het gemeentelijke apparaat. De structuurvisie biedt aanknopingspunten voor het al of niet toestaan van bepaalde functies op daarvoor aangewezen plekken, maar functioneert ook als een beleidsdocument dat de realisatie van nieuwe ontwikkelingen stimuleert. Voor een deel van het gemeentelijke grondgebied betekent dit (actief) beleid en beheer gericht op het faciliteren van ontwikkelingen, zonder dat sprake is van ontwikkelingsprojecten. Voor onderdelen van het grondgebied voorziet de structuurvisie in nieuwe ontwikkelingen. De meest uitgesproken voorbeelden daarvan zijn uiteraard de locaties voor woonuitbreiding, de aangegeven indicatieve richtingen voor mogelijke toekomstige woonuitbreiding en het opwaarderen van diverse woonomgevingen.

Zoals gezegd beschrijft de structuurvisie de hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijke beleid op het thema wonen. Het bieden van inzicht inzake de uitvoerbaarheid van die hoofdlijnen en hoofdzaken biedt zekerheid over de uitvoering zowel in de richting van het gemeentebestuur als in de richting van belanghebbenden bij de betrokken locaties.

## **6.2**

### **Planologisch-juridisch instrumentarium**

In de Wro zijn het bestemmingsplan en de beheersverordening de instrumenten om in planologisch-juridische zin de ontwikkelingen zoals verwoord in deze structuurvisie mogelijk te maken. Middels bestemmingsplannen of wijzigingsplannen kan concrete richting gegeven worden aan de ontwikkeling van de betreffende projecten. Om de ambities te verwezenlijken, voorziet de structuurvisie in een aantal projecten. In een bestemmingsplan kunnen flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen, die zien op ontwikkelingen zoals beschreven in de structuurvisie. Het betreft in het bestemmingsplan opgenomen afwijkmogelijkheden die kunnen worden verleend door middel van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ook kan een uitwerkingsplicht of een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Bij een omgevingsvergunning kan tevens worden afgeweken van het bestemmingsplan zonder dat de afwijkmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan. Het betreft een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 Wabo waarvoor een ruimtelijke onderbouwing is vereist.

## **6.3**

### **Bestuurlijk instrumentarium**

Naast de planologisch-juridische instrumenten zijn er ook bestuurlijke instrumenten die kunnen worden ingezet om de beleidsdoelen van de structuurvisie dichterbij te kunnen brengen. In dit kader wordt onderscheid gemaakt tussen subsidies c.q. stimuleringsbijdragen, de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en strategische afspraken zoals publiek-private samenwerking.

#### **Subsidies en stimuleringsbijdragen**

Om ontwikkelingen te stimuleren, kunnen subsidies of stimuleringsbijdragen worden ingezet. Subsidies kunnen een bijdrage leveren in de financiële dekking van de kosten van kostenvragende projecten. Per project zal nauwlettend in de gaten worden gehouden of er kansen zijn om gebruik te maken van subsidies en/of stimuleringsbijdragen. Zodra deze mogelijkheden zich voordoen, zal hier gebruik van worden gemaakt.

#### **Wet voorkeursrecht gemeenten**

De structuurvisie kan tevens een basis bieden voor vestiging van een voorkeursrecht ter verwerving van voor de uitvoering van het beleid benodigde gronden en opstallen op grond van de Wvg. Het vestigen van een voorkeursrecht kan hierbij zinvol zijn ten behoeve van de actieve grondverwerving. Een voorkeursrecht dat wordt gevestigd op basis van een vastgestelde structuurvisie is geldig voor een periode van drie jaar (artikel 4 Wvg). Het voorkeursrecht vervalt van

rechtsweg drie jaar na vaststelling van de structuurvisie, tenzij voor dat tijdstip een bestemmingsplan of een inpassingsplan wordt vastgesteld. Derhalve is het vestigen van een voorkeursrecht op dit moment voor sommige projecten niet zinvol en wordt van de mogelijkheid tot vestiging van een voorkeursrecht bij vaststelling van deze structuurvisie dan ook geen gebruik gemaakt.

### **Strategische afspraken**

Daarnaast kunnen strategische afspraken over samenwerking in een gebied worden gemaakt met partijen zoals de provincie, waterschappen, woningcorporaties en andere partijen. Dit kunnen zowel publieke als private partijen zijn. Een ander voorbeeld van een door de gemeente in te stellen bestuurlijk instrumentarium kan het maken van strategische afspraken ten behoeve van fondsvorming voor 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' zijn.

## **6.4**

### **Grondexploitatie-instrumentarium**

Aangezien de structuurvisie als beleidsinstrument in de Wro tevens een rol toegewezen heeft gekregen ten behoeve van de uitvoering van de grondexploitatie, zal in het navolgende kort de werkwijze van het grondexploitatie-instrumentarium geschetst worden.

In de Wro zijn grondexploitatiebepalingen opgenomen (afdeling 6.4), meestal aangeduid als de 'grondexploitatiewet'. Deze grondexploitatiewet heeft als doel om de regierol voor de gemeente te vergroten, onafhankelijk van de grondposities in het te ontwikkelen gebied. Hierdoor wordt ontwikkelingsplanning mogelijk gemaakt, ook bij het voeren van een faciliterend grondbeleid. De gemeente heeft de mogelijkheden om te bepalen wat, wanneer en waar gerealiseerd wordt. Hierdoor zijn er nu meer mogelijkheden om gemeentelijke kosten te verhalen en de gemeente kan door middel van locatie-eisen sturen op ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente het Bildt hanteert de doelstelling om door middel van anterieure overeenkomsten tot overeenstemming met grondeigenaren te komen. Wanneer dit echter niet lukt, omdat met één of meerdere grondeigenaren geen overeenstemming bereikt wordt, dient een exploitatieplan vastgesteld te worden voor alle bouwplannen binnen het betreffende bestemmingsplangebied. Nadat een exploitatieplan is vastgesteld, is het sluiten van anterieure overeenkomsten niet meer mogelijk. Wel is het mogelijk om nadat het exploitatieplan is vastgesteld posterieure overeenkomsten te sluiten, mits deze voldoen aan de randvoorwaarden die gesteld zijn in het exploitatieplan.

Het opstellen van een exploitatieplan is in beginsel verplicht wanneer er sprake is van een (al of niet uit te werken) bestemmingsplan, de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 Wabo, een inpassingsplan of een afwijking van een beheers-

verordening, waarin relevante bouwplannen bij recht mogelijk worden gemaakt. De gemeenteraad kan in beginsel alleen besluiten géén exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld middels een anterieure overeenkomst).

## 6.5

### Meerjarenprogramma

Voor de woongebieden draagt de gemeente op de volgende wijze bij aan de totstandkoming van de ambities in voorgaande structuurvisie:

- Recent vastgestelde bestemmingsplannen en de welstandsnota vormen het basisuitgangspunt.
- Nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt op basis van interactieve beleidsvoorbereiding.
- Herontwikkeling van gebieden gebeurt in samenwerking met marktpartijen.

Hiernavolgend is per thema het voorlopige meerjarenprogramma van uitvoering voor 2013 tot 2015 voorzien. Het meerjarenprogramma zal regelmatig worden bijgesteld en jaarlijks worden herzien (eerstvolgende moment is 2015). Momenteel wordt uitgegaan van het volgende globale meerjarenprogramma van uitvoering waar de nodige acties op het beleidsterrein van de volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en dorpsvernieuwing uit voort kunnen komen.

#### Kwantiteit op maat en afgestemd op lokale behoefte + Optimale verhouding tussen huur- en koop

- **Project:** Onderzoek naar een inbreidings- en herstructureringslocatie in Oudebildtzijl  
**Toelichting:** Voor het dorp Oudebildtzijl is geconstateerd dat er met name voor de senioren doelgroep weinig vraag naar woningen is en dat starters veelal noodgedwongen in (verouderde) seniorenwoningen zijn gehuisvest. Onderzocht moet worden of voor starters gebouwd kan worden. In de kern zijn een aantal potentiële herstructureringslocaties die daarvoor in aanmerking kunnen komen.  
**Initiatief:** Gemeente  
**Betrokkenen:** Wonen NWF, Dorpsbelang Oudebildtzijl e.o.  
**Planning:** 2012-2013
- **Project:** Monitoring woningbouwcapaciteiten (gereedmeldingen versus restcapaciteiten)  
**Toelichting:** Hiermee wordt de voortgang van de woningbouw bewaakt en kan afstemming met de regiogemeenten worden bevorderd.  
**Initiatief:** Gemeente  
**Betrokkenen:** Volkshuisvestingsregio Noordwest-Fryslân, Provinsje Fryslân  
**Planning:** Doorlopend

### **Ruimtelijke opwaardering**

- **Project:** Monitoring van het leefbaarheidsmonitoronderzoek (LeMon)  
**Toelichting:** Het eerste onderzoek dateert van 2010. Doel van dat onderzoek is om aan de hand van de wensen en behoeften van inwoners van de gemeente advies uit te brengen aan gemeente het Bildt en Wonen NWF over hoe het beleid omtrent leefbaarheid aangepast kan worden om aan te sluiten bij wensen en behoeften van de inwoners. Door het onderzoek eens in de drie jaar te herhalen, worden trends en ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt. Hiermee wordt inzicht behouden op de beleving van de leefbaarheid van de bewoners van hun directe woonomgeving.  
**Initiatief:** Gemeente en Wonen NWF  
**Betrokkenen:** Inwoners  
**Planning:** 2014
  
- **Project:** Gebiedsgericht onderzoek naar de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad en de leefomgeving.  
**Toelichting:** Dit onderzoek kan (mede afhankelijk van de uitkomsten) gebruikt worden ter onderbouwing van de toekomstige opgave van kwaliteitsverbetering van de leefomgeving en herstructurering. Voor de gebiedsindeling kan worden gedacht aan (delen) van de dorpen en de Oude- en de Nieuwebildtdijk.  
**Initiatief:** Gemeente  
**Betrokkenen:** Inwoners  
**Planning:** 2013-2014

### **Bouwen voor specifieke doelgroepen**

- **Project:** Periodiek afstemmingsoverleg met volkshuisvestingsregio.  
**Initiatief:** Provinsje Fryslân, gemeenten  
**Betrokkenen:** Gemeenten het Bildt, Franekeradeel, Harlingen, Leeuwarderadeel, Littenseradiel, Menameradiel  
**Planning:** Op reguliere basis

### **Herstructurering en inbreiding**

- **Project:** Analyse woningkwaliteit corporatiebezit  
**Toelichting:** De gemeente brengt samen met Wonen NWF de actuele kwaliteit van het volledige corporatiebezit in de gemeente in beeld. Eén en ander afgestemd met het strategisch voorraadbeheer. Dit mede ter onderbouwing van de herstructureringsopgave voor de komende jaren.  
**Initiatief:** Gemeente  
**Betrokkenen:** Wonen NWF, Provinsje Fryslân  
**Planning:** Conform bestaande afspraken



- **Project:** Dorpsschouwen  
**Toelichting:** Door actief te monitoren middels regelmatige dorpsschouwen en direct overleg met betrokkenen. Een en ander dient te leiden tot het ontwikkelen van beleid ten aanzien van 'rotte plekken en verpauperde panden'. In dit kader wordt aansluiting bij het in 2010 gestarte pilotproject 'verpauperde panden' gezocht.  
**Initiatief:** Gemeente  
**Betrokkenen:** Verenigingen van plaatselijk belang, Wonen NWF  
**Planning:** Conform bestaande afspraken
  
- **Project:** Vlottrekken stagnerende woningbouw op het voormalige sport-complex te St.-Jacobiparochie  
**Toelichting:** De vroegere sportvelden zijn verplaatst naar de noordoostkant van het dorp. Het hierdoor vrijgekomen terrein in het centrum is bedoeld voor woningbouw. De nieuwbouwlocatie is in eigendom van een projectontwikkelaar en biedt ruimte aan woningen in het hogere en middensegment. Het terrein is reeds bouwrijp gemaakt, maar ligt al geruime tijd braak. Partijen zijn met elkaar in overleg om te komen tot een oplossing voor de woningbouwstagnatie en leefbaarheidsproblematiek in deze omgeving.  
**Initiatief:** Vereniging van plaatselijk belang St.-Jacobiparochie  
**Betrokkenen:** Projectontwikkelaar/eigenaar van het voormalige sportcomplex, eigenaar van de woningen aan de Geert Veenhuizenstraat, Wonen NWF, gemeente en inwoners.  
**Planning:** Conform bestaande afspraken
  
- **Project:** Campus (herstructurering)  
**Toelichting:** Het project Campus omvat meer dan alleen de bouw van een school. Het project kent ook een volkshuisvestelijke component. Het gaat hier globaal om het gebied ter hoogte van de Kade en de Dirk Janzstraat waar mogelijkheid wordt geboden om de aanwezige woningbouw in het gebied te herstructureren, waarbij de bestaande woningen zullen worden afgebroken en langs het gebied van de Kade de mogelijkheid wordt geboden voor nieuwbouw van woningen. Het andere gebied betreft de locatie van de Ulbe van Houtenschool aan de Steven Huygenstraat. Daar wordt, naast andere functies, mogelijkheid geboden voor woningbouw. De gemeente brengt voor het project Campus een tweetal bestemmingsplannen in procedure waarin, naast andere functies, ook woningbouw mogelijk wordt gemaakt.  
**Initiatief:** Gemeente  
**Betrokkenen:** Wonen NWF  
**Planning:** 2012-2015 e.v.

## 6.6

### **Kwantitatieve woningbouwmonitor: Plancapaciteit tot 2020**

In de tabel op de hiernavolgende pagina is de nu geldende woningbouwprogrammering van de gemeente voor de periode van 2008 tot 2020 opgenomen. Deze zogenaamde woningbouwmonitor is beleidsmatig afgestemd op de eisen die daar voor gelden op grond van de "Provinciale Verordening Romte". De voorgenomen woningbouwlocaties zijn hiertoe beoordeeld op ligging waarbij is aangegeven of deze tot het buitenstedelijk dan wel binnenstedelijk bouwen kunnen worden gerekend.

De door de gemeente voorgenomen woningbouwprogrammering is bekend bij en is afgestemd op de woningbouwafspraken die hiervoor zijn gemaakt met Proviensje Fryslân en de samenwerkende gemeenten in de regio Noord-West. De tabel met plancapaciteiten biedt de mogelijkheid om ieder jaar te worden bijgehouden. Hiermee kan de voortgang van nieuwbouwonontwikkelingen in de diverse benoemde projecten worden bewaakt.

#### **Toelichting op tabel woningbouwafspraken 2008-2020**

Het basisprogramma voor het Bildt is 158 woningen, waarvan 95 buitenstedelijk (= 60% van het basisprogramma). Binnenstedelijk geldt plafondloos bouwen.

In het verleden zijn onbedoeld 5 in plaats van 55 woningen gereed gemeld. Dit betekent dat het basisprogramma met 50 woningen is bijgesteld, waarvan 35 in binnen en 15 buiten stedelijk gebied.

Gezien voorgaande bedraagt het restgetal voor de periode 2014-2020 voor buitenstedelijk gebied:

*'basisprogramma voor buitenstedelijk'* minus *'aantal gereedmeldingen buitenstedelijk na correctie'* plus *'aantal onttrekkingen buitenstedelijk'* en bedraagt:  $95 - (63 - 15) + 12 = 59$  woningen.

In 2008 bedroeg de buitenstedelijke rest-/startcapaciteit 132 woningen.

Per 1 januari 2014 bedraagt de buitenstedelijke rest-/startcapaciteit:  $132 - 59 = 73$  woningen. De verwachting is hiervan 9 in de periode 2014-2020 aan het buitenstedelijk gebied toe te voegen. Het merendeel van de woningbouw zal in binnenstedelijk gebied plaatsvinden. Naar verwachting gaat het hierbij in totaal om 95 woningen.

Bouwplan	Rest-/startcapaciteit per 2008-2013							Aantal gereedmeldingen en onttrekkingen (rood) per jaar									
	Type locatie (H, F, I, U)*	Maximale plancapaciteit	Verwachte capaciteit	Aantal gereedmeldingen 01-01-08	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Totaal	In 2008	In 2009	In 2010	In 2011	In 2012	In 2013	Totaal 2008-2013	Waarvan BI	Waarvan BU	In 2014 - 2020 (verwacht)**
<b>St.-Annaparochie</b>								0	1	13	1	12	0	27	26	1	65 BI
Nij Toerenburg	U	13	13	12	1	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0
Nij Toerenburg fase 2	U	16	16	0	0	16	16	1	4	1	0	1	1	8	0	8	3 BU
Nije Kamers fase III en IV	U	86	86	30	0	56	56	0	17	5	1	8	0	31	0	31	2 BU
Van Harenshuus	I/H	16	16	0	16	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16 BI
Brandsmalaan	I	23	23	0	23	0	23	0	23	0	0	0	0	23	23	0	0
Kade	I	2	2	0	2	0	2	0	2	0	0	0	0	2	2	0	0
Grietmansstraat	I/F	25	25	0	25	0	25	0	0	17	0	0	0	17	17	0	4 BI
't Bosch 1	I	8	4	0	4	0	4	0	2	1	0	0	0	3	3	0	0
't Bosch 2	I	2	2	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0
Langhuisterweg 24	U	1	1	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0
Langhuisterweg nabij 27	U	1	1	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0
Hemmemaweg 12	U	1	1	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0
Middelweg oost / Negenmorgenspad	H	12	12	0	12	0	12	0	0	12	0	0	0	12	12	0	0
Dordtsestraat	I	15	15	0	15	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15 BI
Albertine Agnesstraat	H	12	10	0	13	0	13	0	0	0	10	0	10	10	0	0	0
Campus - Middelzee	H/F	16	12	0	12	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 BI
Ulbe van Houtenterrein	I/F	35	32	0	32	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32 BI
<b>Minnertsga</b>								1	0	1	0	0	0	2	1	1	19 BI
Groot Hermana fase 2	U	25	25	0	0	25	25	0	0	0	1	0	1	2	0	2	4 BU
Boskdykje fase 2	I	5	5	4	1	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0
Boskdykje fase 3	U	10	8	0	10	10	10	0	0	0	1	1	0	2	0	2	0
Hermanawei/Skoallestrjitte	I/H	13	13	0	13	0	13	0	0	0	13	0	0	13	13	0	0
Hearewei 10	U	1	1	0	0	1	1	0	0	0	1	0	0	1	0	1	0
Hege Buorren 18	I	1	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	1	1	0	0
Havenstrjitte	H	6	2	0	6	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 BI
P.B. Winsemiusstrjitte	H	9	6	0	9	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 BI
<b>St.-Jacobiparochie</b>								1	0	0	10	0	0	11	10	1	3 BI
Sportcomplex c.a.	I	32	32	0	32	0	32	0	1	0	0	0	1	2	2	0	5 BI
Noordeinde/Westeinde	I/H	11	11	0	11	0	11	0	11	0	0	0	0	11	11	0	0
Van Wijngaardenstraat	I	10	10	0	10	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 BI
Boonweg 2	U	1	1	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1	0
Geert Veenhuizenstraat 1a	I	1	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	1	1	0	0
<b>Oudebildtzijl</b>								0	1	6	1	0	1	9	8	1	0
Ds. Marinus Mooijstraat	I/H	4	4	0	4	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oudebildtdijk 120	U	1	1	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0
<b>Vrouwenparochie</b>								3	0	0	0	0	0	3	0	3	0
Uitbreiding	U	14	14	9	0	5	5	1	3	0	0	0	0	4	0	4	0
Hamerenweg 15	U	1	1	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0
Súdhoekstermiddelweg 8	U/H	1	1	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0
Attesweg 17	U	1	1	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1	0
Attesweg	I	3	3	0	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Westhoek</b>								1	2	0	0	2	0	5	0	5	0
Oudebildtdijk 924	H	2	1	0	0	1	1	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0
<b>Nij Altoenae</b>								0	0	1	0	0	0	1	1	0	0
Uitbreiding fase 2	U	10	10	0	0	10	10	3	0	0	0	0	2	5	0	5	0
<b>Totaal</b>		446	423	56	247	132	379	9	68	39	17	22	5	160	97	63	104***
<b>Onttrekkingen</b>								-6	-4	-21	-12	-14	-1	-58	-46	-12	-87 BI

\*U: Uitbreiding, I: Inbreiding, F: Functiewijziging, H: Herstructurering; \*\*BI: binnenstedelijk, BU: buitenstedelijk; \*\*\*104: 95 BI + 9 BU

(Bron: Gemeente het Bildt, september 2014)

# Bronnenmateriaal

## Interpretatie van de cijfermatige gegevens in deze structuurvisie en bijbehorende bijlagen

Het gebruikte cijfermateriaal in deze structuurvisie met bijlagen is aan de hand van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS, 2013) verzameld. Dit geldt eveneens voor de cijfermatige gegevens die zijn verwerkt in diagrammen en grafieken. De gebruikte cijfers betreffen de meest recentelijk gegevens, per 1 januari van het aangegeven jaar, die op het moment van schrijven beschikbaar zijn. Het CBS hanteert bij het verzamelen van cijfers in gebieden onder meer een indeling op buurtniveau. Hierdoor worden statistische gegevens van de kernen in een gemeente en het omliggende gebied rondom een kern inzichtelijk. Deze indeling, zoals weergegeven in onderstaande figuur, is ook in voorliggende structuurvisie toegepast.



Ia	Dorpskern St.-Annaparochie	Ib	Verspreide huizen rondom St.-Annaparochie
IIa	Dorpskern Minnertsga	IIb	Verspreide huizen rondom Minnertsga
IIIa	Dorpskern St.-Jacobiparochie	IIIb	Verspreide huizen rondom St.-Jacobiparochie
IVa	Dorpskern Oudebildtzijl	IVb	Verspreide huizen rondom Oudebildtzijl
Va	Dorpskern Vrouwenparochie	Vb	Verspreide huizen rondom Vrouwenparochie
VI	Dorpskern Westhoek + Oudebildtdijk (deels)		
VII	Dorpskern Nij Altoenae		
VIIIa	Buurtschap Nieuwebildtdijk + Nieuwebildtdijk (deels)	VIIIb	Huizen aan de Nieuwebildtdijk ter hoogte van Nij Altoenae
IXa	Huizen aan de Oudebildtdijk bij Nij Altoenae	IXb	Huizen aan de Oudebildtdijk bij Oudebildtdijk

Figuur. Indeling in gebieden door het CBS

Lang niet alle gehanteerde cijfers zijn van recente datum. Verzamelen en verwerken van gegevens vindt voor sommige aspecten namelijk niet jaarlijks plaats; dit betreffen vaak cijfers die moeilijker te verzamelen zijn door het CBS. Bij elk weergegeven of verwerkt cijfer in deze structuurvisie is daarom aangegeven op welk jaartal het cijfer betrekking heeft. Dit maakt onderling vergelijken en het in het juiste perspectief zien van de cijfers gemakkelijker. Ook is het zo dat voor de minder dicht bevolkte gebieden in de gemeente een geringer aantal gegevens beschikbaar zijn, aangezien sommige gegevens pas worden verzameld bij een bepaalde grootte van het inwonertal. Daarnaast kunnen afrondingsverschillen voorkomen of is gewerkt met vijftallen, waardoor totalen niet goed optellen.

Naast gegevens van het CBS is voorts gebruik gemaakt van cijfermatige gegevens van de Provinsje Fryslân en eigen gegevens van de gemeente. Deze gegevens wijken af van CBS-gegevens, aangezien een andere gebiedsindeling wordt gehanteerd. Als voorbeeld kan worden genoemd dat per 1 januari 2010 door het CBS aan St.-Annaparochie 4.395 inwoners worden toegeschreven, terwijl de gemeente uitgaat van 4.947 inwoners. Dit verschil wordt gevormd door administratieve grenzen; zo worden, naast het buitengebied rondom St.-Annaparochie, ook delen van de Oudebildtdijk door de gemeente administratief tot St.-Annaparochie gerekend.

#### **Overige referentiebronnen**

- Ten aanzien van informatie omtrent leefbaarheid zijn data van het Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) geraadpleegd en is de gemeentelijke "*Leefbaarheidsmonitor het Bildt 2010*" een belangrijke informatiebron geweest.
- Voor de in de bijlage 4 beschreven te verwachten ontwikkelingen ten aanzien van demografie is in eerste instantie gebruik gemaakt van de in januari 2010 verschenen provinciale beleidsnotitie "*Prognose Fryslân 2009-2030*". Het later verschenen rapporten "*Fan Mear nei Better*" van de Provinsje Fryslân alsook de "*Prognose Fryslân 2013; Trendprognose Befolking en Húshâldens*" zijn hier uiteindelijk ook bij betrokken, .
- De conceptnotities van BBO (oktober 2010), waarin prognostisch onderzoek is verricht naar de thema's 'Economie', 'Ruimte en Wonen' en 'Demografie' in de regio Noordwest-Fryslân, zijn eveneens bestudeerd voor onderhavige woonvisie.
- Om enkele specifieke ontwikkelingen in de woningmarkt te duiden is in hoofdstuk 4 onder meer gebruik gemaakt van het adviesrapport "*De Woningmarkt in Fryslân 2007-2016*" (december 2007) van RIGO Research en Advies BV uit Amsterdam.
- De teksten en cijfers over 'Wonen met zorg' in bijlage 4 zijn gebaseerd op het model Horizonline van TNO en ABF Research.
- Voor de tekstuele beschrijvingen van de woongebieden is geput uit divers bronnenmateriaal, waaronder "*419X Friesland*" (Karstkarel, 2005). Uit diverse gemeentelijke beleidsstukken en verschillende dorpsvisies is eveneens waardevolle informatie naar voren gekomen.

- De gebruikte luchtfoto's als ondergrond voor de kaarten zijn afkomstig van de gemeente en dateren van 2011. De gebruikte topografische kaarten in deze structuurvisie zijn ontleend aan de "*Bosatlas van Fryslân*" (Noordhoff, 2009).

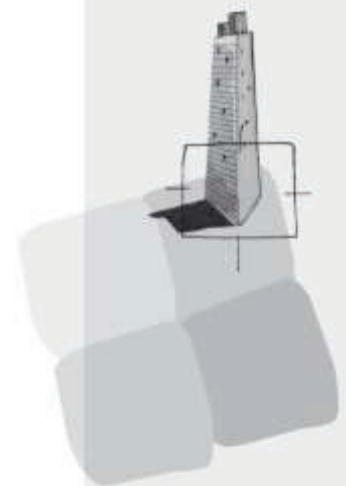
## Colofon

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  
Ordering 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