

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING  
OOSTERWOLDE – DERTIEN APRILSTRAAT



**Rho**  
—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



**OOSTERWOLDE - Dertien Aprilstraat**

**CODE 20170662 / MEI-2018**



<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
<b>1. INLEIDING 1</b>	
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Initiatief	1
1. 3. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking	2
1. 4. Leeswijzer	3
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>4</b>
2. 1. Provinciaal beleid	4
2. 2. Gemeentelijk beleid	4
<b>3. ONDERBOUWING WONINGEN</b>	<b>8</b>
3. 1. Behoeft (zorg)woningen	8
3. 2. Behoeft woningen	9
3. 3. Leegstand	9
3. 4. Conclusie	10
<b>4. CONCLUSIE</b>	<b>11</b>

**Bijlage 1 Marktverkenning Appartementen in Oosterwolde**



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

In januari 2014 is door de gemeenteraad van Ooststellingwerf het Masterplan Oosterwolde-Centrum / Venekoten-Noord vastgesteld. In dit Masterplan is onder andere voor het centrum van Oosterwolde een visie neergelegd. Binnen het kernwinkelgebied worden mogelijkheden geboden voor ontwikkelingen en dynamiek. Daarbuiten wordt in principe geen detailhandel toegestaan, behalve wanneer er sprake is van bestaande bestemmingen waarin dit is toegestaan.

Een van de herontwikkelingsgebieden in het kernwinkelgebied van Oosterwolde is de locatie op de hoek van de Snellingerdijk en de 13 Aprilstraat. Het plangebied is globaal weergegeven in figuur 1.



*Figuur 1. Globale ligging plangebied*

### 1. 2. Initiatief

De initiatiefnemer wil op de hoek van de Snellingerdijk en de 13 Aprilstraat in Oosterwolde een gebouw realiseren met een commerciële plint en drie woonlagen. De commerciële plint wordt grotendeels ingevuld door de Lidl. Een relatief klein gedeelte wordt gebruikt ten behoeve van detailhandel in de niet-dagelijkse sector. Hiermee blijft de zijde aan de Snellingerdijk open en wordt voorkomen dat tegen de achterzijde van de Lidl wordt aangekeken. Op de drie verdiepingen daarboven worden (zorg)woningen gerealiseerd. Zorggroep Talent/Alliade gaat deze exploiteren. In totaal gaat het om 44 zorgappartementen met vier gemeenschappelijke ruimtes. De overige elf appartementen zijn bedoeld voor particulier gebruik (verkoop/verhuur).

Gekoppeld aan de ontwikkeling zijn er een aantal 'verschuivingen' in het centrum van Oosterwolde:

- Supermarkt Lidl wordt verplaatst van de locatie Trambaan 9 naar de hoek van Snellingerdijk en de Dertien Aprilstraat (ontwikkellocatie). De huidige Lidl heeft een

- omvang van 863 m<sup>2</sup> wvo (circa 1.078 m<sup>2</sup> bvo). De nieuwe Lidl supermarkt heeft een omvang van 2.231 m<sup>2</sup> bvo.
- Naast de nieuw te bouwen supermarkten is er ook ruimte gereserveerd voor een commerciële winkelruimte van 235 m<sup>2</sup> bvo.
  - Scapino verhuist van de locatie Dertien Aprilstraat naar de locatie Stationsstraat 3. Dit is de voormalige locatie van Super de Boer. Deze locatie is dusdanig groot dat ook Action naar deze locatie verhuist.

### 1. 3. Waaron toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Artikel 3.1.6 lid 2 Bro). In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

#### *Stedelijke ontwikkeling*

Om te bepalen of een ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling is, zijn de wijzigingen ten opzichte van de geldende mogelijkheden in het bestemmingsplan relevant.

In het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' (vastgesteld in september 2013) is het aantal woningen binnen de bestemming 'Woongebied' en 'Centrum' niet begrensd. Wonen en detailhandel zijn niet mogelijk op de bestemming 'Verkeer'.



Figuur 2. Projectgebied en vigerend bestemmingsplan (gemeente Ooststellingwerf, 2013)

#### *Detailhandel*

Binnen de bestemming detailhandel is een footprint van 2.215 m<sup>2</sup> bvo detailhandel reeds mogelijk. De beoogde ontwikkeling van Lidl met bijbehorende commerciële ruimte heeft



een omvang van 2.466 m<sup>2</sup> bvo. Per saldo wordt er 251 m<sup>2</sup> bvo toegevoegd. Binnen de bestemming 'centrum' wordt geen onderscheid gemaakt tussen 'dagelijkse' en 'niet-dagelijkse' detailhandel, waardoor de beoogde ontwikkeling functioneel aansluit bij de vigerende planologische regeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing op winkelpunten die worden aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het winkelplan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup>.<sup>1</sup> Ook de verplaatsingen van Action en Scapino zijn mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplangeregeling. Geconcludeerd wordt dat de beoogde 'detailhandels-carrousel' mogelijk is op basis van de bestaande planologische mogelijkheden en niet wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *Wonen*

Het voornemen bestaat uit de sloop van 7 woningen en de realisatie van maximaal 55 nieuwe woningen in het plangebied. Daarnaast zijn er verspreid in Oosterwolde 11 woningen die op de markt komen, omdat Talant/Alliade haar zorgaanbod gaat concentreren op deze locatie.

#### *Conclusie*

Gelet op de toevoeging van meer dan 11 woningen, wordt de ontwikkeling gezien als stedelijke ontwikkeling. Deze notitie voorziet daarom in een beschrijving van de behoefte aan de woningbouwontwikkeling. Ook wordt de totale ontwikkeling getoetst aan de beleidsuitgangspunten.

#### **1. 4. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleidskader geschetst. In hoofdstuk 3 wordt de behoefte aan (zorg)woningen beschreven.

---

<sup>1</sup> ECLI:NL:RVS:2016:2316, uitspraak 24 augustus 2016.

## **2. BELEIDSKADER**

### **2. 1. Provinciaal beleid**

#### **Streekplan 2007**

Het Streekplan Fryslân 2007 is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. De provincie streeft naar het verbeteren van de leefbaarheid en de vitaliteit van het platteland. Hierbij wordt ingezet op het versterken van de voorzieningen in de kernen. De provincie Fryslân zet ook in op verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte en op duurzaam ruimtegebruik.

De regels behorende bij dit beleid zijn vastgelegd in de Verordening Romte. De volgende paragraaf gaat hierop in.

#### **Verordening Romte**

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

#### *Bundeling*

In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in stedelijk gebied. Het projectgebied is aangemerkt als Bestaand Stedelijk Gebied. Hier wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van stedelijke functies.

#### *Detailhandel*

In artikel 5.4 is geregeld dat in een ruimtelijk plan detailhandel buiten het bestaande kernwinkelgebied slechts kan worden toegestaan wanneer sprake is van perifere detailhandel. Dit betekent dat de niet-perifere detailhandel per definitie uitsluitend binnen het bestaande kernwinkelgebied is toegestaan. De locatie is onderdeel van het kernwinkelgebied.

#### *Conclusie*

De voorgestelde ontwikkeling past (in samenhang met de andere ontwikkelingen die gepaard gaan bij de "carrousel") binnen de kaders van de verordening Romte.

### **2. 2. Gemeentelijk beleid**

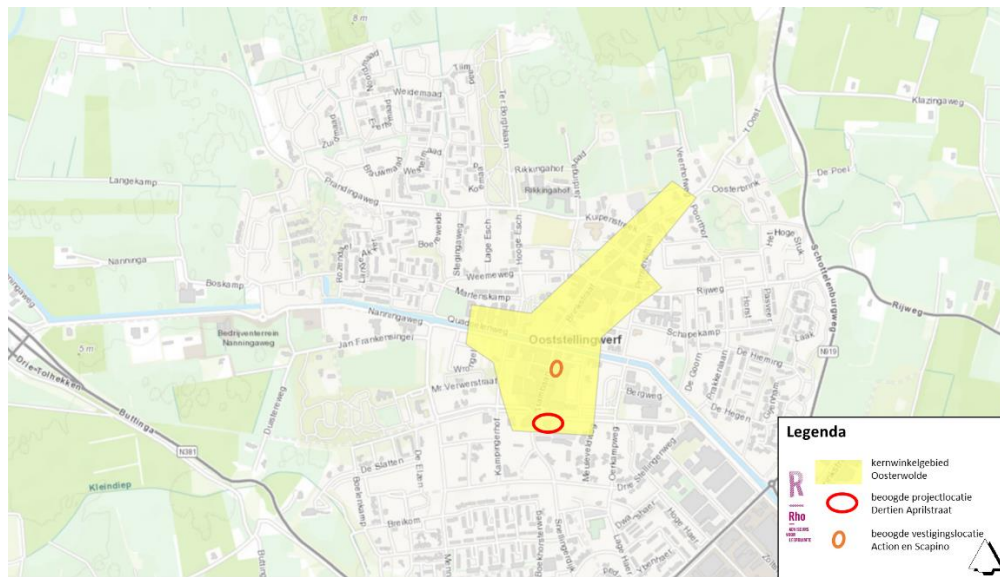
#### **Structuurvisie Ooststellingwerf 2010-2020-2030 (2009)**

Oosterwolde is de grootste kern van de gemeente Ooststellingwerf en heeft een centrale positie binnen de gemeente. De kern heeft vanwege haar voorzieningenaanbod een belangrijke rol voor de overige kernen in de gemeente. Op deze regioverzorgende functie te versterken kan de ontwikkeling van de detailhandel het beste rond de Stationsstraat plaatsvinden. Ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt. Toekomstige detailhandelsontwikkelingen vinden uitsluitend plaats binnen het kernwinkelgebied.

Ruimte voor nieuwe bebouwing in plattelandsgemeenten zoals Ooststellingwerf staat op gespannen voet met het waardevolle open landschap. Daarom wordt gezocht naar inbreidingslocaties. In de gemeente is behoefte aan seniorenwoningen en starters. Nabijheid van centrumvoorzieningen is voor beide doelgroepen van belang. Woningbouw versterkt het draagvlak voor nieuwe winkelvoorzieningen. Als centrale kern van de gemeente verdient Oosterwolde een levendiger, gemengd centrum waarin men graag vertoeft en waarin ruimte is voor beleving. Het centrum is immers de spiegel van de gemeente.

### Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Ooststellingwerf (2009) en wordt invulling gegeven aan de beleidsambitie om van het centrum van Oosterwolde een levendiger en gemengd centrum te maken, waar ruimte is voor zowel woningen als centrumvoorzieningen. Daarbij wordt met de ontwikkeling winkels verplaatst naar de Stationsstraat (Action en Scapino). Een supermarkt als Lidl is vanwege haar ruimtebeslag een functie die niet past in de Stationsstraat. De beoogde verplaatsingslocatie aan de Dertien Aprilstraat ligt echter wel in het kernwinkelgebied/centrum van Oosterwolde (figuur 1).



Figuur 1 Ligging projectlocatie binnen kernwinkelgebied (Locatus, 2018)

### Masterplan Oosterwolde-Centrum / Venekoten Noord

Dit Masterplan geeft een ruimtelijke visie, een verbindend beleidskader voor de gemeente en een toetsingsinstrument voor nieuwe ontwikkelingen. Ook is het de onderbouwing van een ruimtelijk uitvoeringsprogramma waarvoor de gemeente partners zoekt bij het lokale bedrijfsleven en bij investeerders van elders.

In het Masterplan is de begrenzing van het kernwinkelgebied op de structuurvisiekaart gedetailleerd vastgelegd. Het projectgebied ligt binnen het kernwinkelgebied van Oosterwolde. Binnen de begrenzing is ruimte voor dynamiek en voor functieverandering, mits deze bijdraagt aan de versterking van de positie van het winkelcentrum als totaal. Buiten deze begrenzing is de dynamiek beperkt. Panden zonder detailhandelsbestemming komen niet meer in aanmerking voor winkelvestiging en een vergelijkbare regel geldt voor horeca.

De Brinkstraat en 't Oost worden gezien als aanloopgebied met een specifieke kenmerken. Niet de verblijfskwaliteit staat op de eerste plaats maar de bereikbaarheid. Andere winkels dan in het dorpscentrum zullen daarvan profiteren.

De sfeer in een winkelgebied wordt in hoge mate bepaald door voldoende breedte van aanbod en sortiment en de kwaliteit van dienstverlening en klantbenadering. Maar er is meer nodig. De bereikbaarheid moet goed te zijn en de openbare ruimte uitnodigend voor verblijf, maar ook de uitstraling van de gevels en de etalages speelt een belangrijke rol. Kortom alle aspecten die het beeld en de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied bepalen moeten met elkaar in overeenstemming zijn.

Om de ambitie om de basiskwaliteiten van Oosterwolde ten volle te benutten wordt de dorps schaal-en-maat als leidraad gehanteerd. Door de identiteit te ontlenuen aan de agrarische historie en handels- en ambachtsplek aan de Compagnonsvaart en trambaan (zake-lijkheid en eenvoud) enerzijds en opvallende plekken die rijkdom en kwaliteit uitstralen anderzijds kunnen heldere keuzes worden gemaakt. Identiteit en dorpskwaliteiten worden vertaald naar een beeldkwaliteit voor de toekomst.

In samenspraak met maatschappelijke vertegenwoordigers zijn ideeschetsen ontwikkeld die tijdens de inspraakprocedure zijn getoond en toegelicht opdat men zich een beeld kan vormen van mogelijk oplossingsrichtingen. Dit heeft geresulteerd in een aantal fysieke en niet-fysieke projecten.

*Conclusie:*

Het projectgebied ligt binnen het kernwinkelgebied van Oosterwolde, waar ontwikkeling en dynamiek mogelijk is. Het projectgebied is expliciet genoemd in het projectenoverzicht waarmee de gemeente de kwaliteit van Oosterwolde wil versterken. Ook moet de parkeer-capaciteit aan de 13 Aprilstraat worden uitgebreid.

**Detailhandelsstructuurvisie Oosterwolde 2013**

In december 2012 is de Detailhandelsstructuurvisie opgesteld. Hierin is de ontwikkeling van het centrum van Oosterwolde opgenomen. Verschillende ontwikkelvarianten voor het centrum zijn tegen elkaar afgewogen. Er wordt geen voorkeursvariant uitgesproken, maar een advies over de voor- en nadelen van de verschillende varianten. Zo moet de parkeersituatie en de recreatieve functie van het centrum worden verbeterd. Daarnaast moet actief met leegstand om worden gegaan. Met name wordt daarbij ingezet op het aantrekken van detailhandel in de niet-dagelijkse sector.

Daarnaast wordt geadviseerd om een beperkte groei van het dagelijks winkelaanbod toe te staan in het centrum van Oosterwolde. Het gaat hierbij om circa 1.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte ter versterking van het omliggende gebied en de regionale positie.

*Conclusie*

De voorgestelde ontwikkeling past (in samenhang met de andere ontwikkelingen die gepaard gaan bij de "carrousel") binnen de kaders van de Detailhandelsstructuurvisie Oosterwolde 2013. De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van het centrumgebied en voorziet het centrum van een kwalitatieve impuls.

**Woonvisie 2017 – 2027**

De afgelopen jaren is de woningmarkt ingrijpend gewijzigd. Er ligt een opgave in de gemeente Ooststellingwerf om te anticiperen op krimp en op de veranderende bevolkingssamenstelling. Dit is de ontwikkelingsstrategie in de woonvisie.

In de ontwikkelingsstrategie wordt onder meer ingezet op nieuwbouw, met flexibiliteit, maatwerk en het accent op de kerndorpen. En daarnaast op wonen, welzijn en zorg voor senioren en andere bijzondere doelgroepen. Dit moet ervoor zorgen dat de woningen voldoen aan de veranderende toekomstseisen, onder andere op het gebied van duurzaamheid, en aansluiten op de toekomstige vraag.

Er is in de gemeente Ooststellingwerf in de periode 2017 tot 2026 nog behoefte aan 190 woningen. Demografische ontwikkelingen zorgen voor een toenemende vraag naar levens-

loopbestendige woningen. De gemeente richt zich op inbreiding boven uitbreiding, het concentreren van de woningtoevoegingen door nieuwbouw op in- of uitbreidingslocaties in de kerndorpen en incidenteel in andere dorpen. Tot slot wil de gemeente nieuwbouwmogelijkheden optimaal inzetten om woningen toe te voegen waar ook in de toekomst behoefte aan is.

#### *Conclusie*

Het voornemen bestaat uit de sloop van 7 woningen en de realisatie van maximaal 55 nieuwe woningen in het plangebied. Daarnaast zijn er verspreid in Oosterwolde 11 woningen die op de markt komen, omdat Talant/Alliade haar zorgaanbod gaat concentreren op deze locatie. Er worden 44 appartementen in gebruik genomen. In totaal worden op de locatie 11 woningen voor particulier gebruik gerealiseerd. De woningtoename (48 woningen) past binnen de woningbehoefte van 190 woningen tot 2026. Door grotendeels in te zetten op zorgwoningen worden woningen gecreëerd waar gelet op de vergrijzing vraag naar is. De ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijk beleid.

### 3. ONDERBOUWING WONINGEN

Uit de gemeentelijke woonvisie 2017-2027 (mei 2017) blijkt dat in de gemeente Ooststellingwerf (binnen de woonregio Groningen-Assen) in de periode 2017 tot 2026 nog behoefte is aan 190 woningen. De vraag concentreert zich in de grotere kernen met een goed voorzieningenniveau en goede bereikbaarheid en blijft daar ook het langst merkbaar. Oosterwolde heeft als grootste voorzieningenkern ook de grootste woningbehoefte en het beste perspectief. Uit onderstaande tabel uit het KAW-onderzoek bij de woonvisie blijkt dat er behoefte is aan eengezinskoopwoningen (met aandacht voor betaalbaarheid) en appartementen (zowel huur als koop). Het initiatief geeft invulling aan deze behoefte. Eengezinswoningen komen vrij en er worden appartementen gebouwd.

2017-2025	Oosterwolde	Donkerbroek	Oldeberkoop	Appelscha	Haulerwijk	Overige dorpen
<b>Aantallen</b>						
Naar rato	75	15	10	35	25	35
Voorzieningenkernen	90	15	15	40	30	0
<b>Kwalitatieve verdeling</b>						
Eengezins koop*	++	++	++	++	++	++
Eengezins huur	0	0/-	0/-	0/-	0/-	0/-
Appartement koop	+	0	0	+	0	0
Appartement huur	+	0	0	+	+	0

Woningbehoefte (bron: KAW onderzoek bij Woonvisie 2017-2027)

Hierna is specifiek ingegaan op de behoefte aan woningen en zorgwoningen in het plangebied.

#### 3. 1. Behoefte (zorg)woningen

Op drie verdiepingen worden 44 appartementen met 4 gemeenschappelijke ruimten geëxploiteerd door zorggroep Alliade. Deze zorggroep is op dit moment ook gevestigd in Oosterwolde. De cliënten zijn nu gehuisvest op verschillende locaties. De zorggroep heeft verschillende woningen in Oosterwolde in gebruik. Per woning is sprake van 6 tot 8 slaapkamers, waarbij de overige ruimten worden gedeeld.

Ingezet wordt op het aanbieden van een andere woonvorm. Vanwege gewijzigde wet- en regelgeving is het gewenst om de cliënten zoveel mogelijk op dezelfde locatie onder te brengen in plaats van in verschillende verspreide woningen. In de bestaande situatie zijn op elke locatie verzorgers/een slaapwacht nodig, in de beoogde situatie zijn veel minder verzorgers nodig. Dit is efficiënter en daarmee goedkoper. Daarnaast krijgt elke cliënt een eigen woning met eigen (sanitaire) voorzieningen. Er hoeft minder te worden gedeeld met andere cliënten. De cliënt heeft meer privacy en wordt minder beïnvloed door prikkels van andere cliënten. Hiermee wordt 'gewoon' wonen zoveel mogelijk benaderd en dit komt de kwaliteit van de zorg ten goede. Er blijft sprake van zogenoemde ontmoetingsruimten.

In totaal zullen 44 cliënten verhuizen naar de nieuwe appartementen. Het niveau van de zorg verschilt, de ene cliënt is zelfredzamer dan de ander. Alle woonruimte van de zorg-

groep is bezet. Geconcludeerd kan worden dat de zorggroep behoefte heeft aan de appartementen waarin in het plangebied wordt voorzien, gelet op de noodzakelijke efficiëntieslag en kwaliteitsverbetering in de zorg.

### **3. 2. Behoeftewoningen**

Naast zorgwoningen (deze vallen in de sociale huursector) worden 11 middeldure koopappartementen gerealiseerd. Op de beoogde locatie worden 7 vrijstaande woningen gesloopt om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. De toename van het aantal reguliere woningen is in het plangebied per saldo 4. Bij de initiatiefnemer hebben zich al 10 gegadigden voor deze appartementen gemeld. 8 hiervan wonen op dit moment ook al in Oosterwolde. De overige twee komen niet uit Oosterwolde, maar wonen op dit moment al wel binnen een andere kern in de gemeente Ooststellingwerf.

Op dit moment staan 95 woningen te koop in Oosterwolde.<sup>2</sup> Slechts 7 hiervan zijn appartementen. Het gaat vrijwel uitsluitend om relatief kleine appartementen met 2 kamers. Er wordt slechts één 3-kamerappartement aangeboden.

Door een lokale makelaar is een marktverkenning uitgevoerd. Bij deze marktverkenning is expliciet gekeken naar appartementen in de prijs categorie € 0,- - € 500.000,-. Uit deze verkenning blijkt dat er 42 serieuze zoekers actief naar een woning in Oosterwolde zoeken. De meeste zoekers die op zoek zijn naar een appartement zetten in op een portiek- of galerijflat (circa 35 hiervan). Daarna scoort de bovenwoning het best met 6 serieuze zoekers. Er is weinig tot geen interesse in een benedenwoning en/of een penthouse. 24 zoekers willen een appartement met 4 kamers, nog eens 12 zoekers zijn op zoek naar een appartement met 3 kamers. De meeste zoekers kijken naar appartementen in de prijsklasse tussen de € 50.000,- en de €250.000,-. Er zijn een paar uitschieters die zoeken tot € 325.000,-. Deze marktverkenning is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze onderbouwing.

De appartementen die in de beoogde ontwikkeling mogelijk worden gemaakt, bestaan uit 3 kamers. De prijsklasse ligt tussen de € 250.000,- en € 300.000,-. Dit is een aanvulling op het bestaande aanbod. Uit de marktverkenning blijkt dat dit wellicht iets aan de hoge kant is, maar er is wel vraag naar. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een behoefte aan appartementen in de commerciële sector.

### **3. 3. Leegstand**

Uit bovenstaande blijkt dat de cliënten nu worden opgevangen op verschillende locaties verspreid in Oosterwolde. In totaal gaat het om 11 woningen die niet meer nodig zijn, waaronder 4 woningen in eigendom zijn van woningbouwvereniging WoonFriesland. Deze 4 woningen kunnen weer in de sociale sector worden verhuurd. De verwachting is dat hier geen leegstand ontstaat. Er is voldoende vraag naar sociale huurwoningen.

De overige 7 woningen zijn in eigendom van de zorggroep en worden verkocht. Sommige groepsappartementen moeten eerst nog worden verbouwd tot reguliere woningen. Het gaat hier veelal om twee-onder-een-kapwoningen.

Het is mede gelet op de woningbehoefte in Oosterwolde niet de verwachting dat de toevoeging van 48 woningen zal leiden tot onaanvaardbare leegstand.

---

<sup>2</sup> Bron: Funda, 22-05-2018.

### **3. 4. Conclusie**

Er is in Oosterwolde behoefte aan grondgebonden woningen, huur- en koopappartementen. Het initiatief geeft specifiek invulling aan de behoefte aan zorgappartementen. Het grootste gedeelte van de woningen (44) wordt geëxploiteerd door zorggroep Alliade. Vanwege veranderde wet- en regelgeving heeft Alliade behoefte aan een meer zelfstandige woonvorm. Alle verhuizende cliënten krijgen een eigen ruimte met sanitaire voorzieningen, daarbij wordt voorzien in vier gemeenschappelijke ruimten. Dit komt ten goede aan de kwaliteit van de zorg. De vrijkomende grondgebonden woningen komen op de markt (deels huur, deels koop).

De overige 11 nieuwe appartementen zijn bedoeld voor de commerciële sector. Er is vrijwel geen aanbod aan driekamerappartementen in Oosterwolde, terwijl er gelet op de vergrijzing behoefte aan is op centrale plaatsten bij voorzieningen. Er hebben zich inmiddels 10 gegadigden gemeld bij de ontwikkelaar. Daarnaast blijkt uit een marktverkenning dat circa 42 serieuze zoekers interesse hebben in een appartement in Oosterwolde.

Gelet op de woningbehoefte in de voorzieningenkern Oosterwolde is de verwachting dat door het toevoegen van per saldo 42-48 appartementen geen onaanvaardbare leegstand optreedt.



#### 4. CONCLUSIE

In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Rekening houdend met de 'carrousel' en de bestaande planologische mogelijkheden wordt geconcludeerd dat op de projectlocatie per saldo 251 m<sup>2</sup> bvo wordt toegevoegd aan nieuwe detailhandelsmeters. Op basis van jurisprudentie wordt een dergelijke ontwikkeling niet aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit een goede ruimtelijke ordening gezien sluit de ontwikkeling aan bij de vigerende beleidskaders. De voorgestelde ontwikkeling past (in samenhang met de andere ontwikkelingen die gepaard gaan bij de "carrousel") binnen de kaders van de Verordening Romte en de Detailhandelsstructuurvisie Oosterwolde 2013. De versterking van het centrumgebied is gewenst. De projectlocatie heeft een goede verbinding met het kernwinkelgebied. Met de 'carrousel' wordt de winkelstructuur van Oosterwolde voorzien van een kwalitatieve impuls.

De woningbouwontwikkeling bestaat uit de sloop van 7 vrijstaande woningen en de realisatie van maximaal 55 appartementen in het plangebied. Hiervan zijn 11 appartementen bestemd voor particulier gebruik. 44 nieuwe appartementen worden zorgwoningen voor cliënten van Talant/Alliade. Omdat 44 cliënten verhuizen, komen in totaal 11 woningen in Oosterwolde op de markt (7 worden verkocht en 4 opnieuw verhuurd in de sociale huursector). Tot 2026 is op basis van de Woonvisie een behoefte aan 190 woningen. De beoogde ontwikkeling (toevoeging van 42-48 woningen) past hier binnen.

Het grootste gedeelte van de woningen (44) wordt geëxploiteerd door zorggroep Alliade. Vanwege veranderde wet- en regelgeving heeft Alliade behoefte aan een meer zelfstandige woonvorm en groeimogelijkheden. Daarom heeft Alliade een optie genomen op 6 extra woningen. De overige 11 woningen zijn bedoeld voor de commerciële sector. Er hebben zich inmiddels ook al gegadigden gemeld bij de ontwikkelaar. Daarnaast blijkt uit een marktverkenning dat er circa 42 serieuze zoekers interesse hebben in een appartement in Oosterwolde.