

B i j l a g e

H o o f d s t u k 3 W o o n v i s i e  
L i t t e n s e r a d i e l 2 0 3 0

### 3. De visie op de toekomst van het wonen in Littenseradiel

De in hoofdstuk 2 geschetste opgaven met betrekking tot het wonen in Littenseradiel vragen om een heldere toekomstvisie. Hieronder schetst de gemeente haar visie op deze opgaven.

#### **Eigen behoefte leidend in woningbouw**

Littenseradiel zet in op een voorzichtig woningbouwscenario, waarin de eigen behoefte leidend is. Voorzichtig omdat het behoud van het landschap voorop staat en de verwachte groei in huishoudens niet wordt vertaald in een harde woningbouwplanning. De kernkwaliteiten van groen, rust en ruimte worden gebruikt om het woonimago van Littenseradiel verder te versterken en daarmee ook onderscheidend te zijn van de omliggende gemeenten. De gemeente zet nadrukkelijk in op een regionale afstemming van woningbouwambities, zodat concurrentie en leegstand op langere termijn worden voorkomen. De lichte groei in inwoneraantal vertaalt zich, samen met de verdunning van huishoudens, in een vrij constante groei van huishoudens in de komende twintig jaar, naar circa 700 nieuwe woningen. Daarmee ligt het tempo van de nieuwbouw op 30 tot 35 woningen per jaar.

#### **Beperkte uitbreiding, focus op inbreiding en transformatie**

Een behoudend scenario betekent dat er beperkte uitbreiding plaatsvindt (met uitzondering van de 3 hoofdkernen Wommels, Winsum en Mantgum) en dat vooral inbreiding en transformatie centraal staan. Verschillende dorpen hebben nog ruimte voor nieuwe initiatieven binnen hun grens. Het betreft open plekken, maar ook vrijkomende locaties zoals scholen of oude bedrijfs- en agrarische locaties. De gemeente wil deze locaties eerst benutten, pas daarna komt uitbreiding in beeld.

#### **De woonkwaliteit van Littenseradiel koesteren en versterken**

Nieuwe bebouwing moet passen binnen de ruimtelijke, stedenbouwkundige structuur van het dorp. Instrumentarium hiervoor zijn de welstandscriteria. Deze benadering draagt ertoe bij dat cultuurhistorisch erfgoed (gebouwen, structuren, gezichten) wordt behouden en aangroei van kleine hoeveelheden woningen in het buitengebied, en daarmee aantasting van het kenmerkende landschap, worden voorkomen. We realiseren ons dat de kosten van transformatie en hergebruik hoger zijn dan bij uitbreiding, maar door de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van de kernen te behouden en te versterken wordt ook meerwaarde gecreëerd.

#### **Maatwerk in locaties, doelgroepen en woonconcepten**

De focus op bouwen voor eigen behoefte betekent dat maatwerk het sleutelwoord is in de ruimtelijke ontwikkeling per dorp. De kwaliteiten van de locaties zijn dusdanig verschillend dat kansrijke richtingen per locatie moeten worden verkend. De vergrijzing zal een forse druk leggen op de toekomstige woonwensen. Senioren zijn een belangrijke groep in ons woningmarktbeleid. Echter niet iedere locatie leent zich voor het bedienen van senioren. Mobiele senioren blijven graag in hun huidige dorp wonen, terwijl zorgbehoevende senioren noodzakelijkerwijs dicht bij voorzieningen willen wonen.

Daarnaast geldt dat de gemeente ruimte wil bieden aan jongeren die op zoek zijn naar hun eerste woning binnen de gemeente. Afhankelijk van de kwaliteiten van een locatie, zal de gemeente er bij ontwikkelende partijen (ontwikkelaars, particulieren, corporaties) op aandringen deze groep te bedienen. Daarbij gaat het erom maatwerk te leveren in de zin van een goede afstemming tussen locatiekwaliteiten, doelgroepen, woonconcept en financiën.

#### **Aandachtsgroepen in hun woonbehoefte blijven faciliteren**

De omvang van de aandachtsgroepen (lage inkomens) in Littenseradiel is relatief beperkt. De gemeente wil in de toekomst in samenspraak met Elkien deze groep blijven faciliteren in haar woonbehoefte door het aanbod van sociale huur- en koopwoningen op peil te houden. Vanzelfsprekend gaat het dan om senioren en starters, maar ook om gezinnen.

### **Doorstroming op de markt vergroten**

Om de doorstroming op de woningmarkt te vergroten wordt in nieuwbouwplannen specifiek ingezet om het voor senioren aantrekkelijk te maken om te verhuizen. Op deze wijze ontstaat er meer ruimte en keuzevrijheid voor gezinnen en starters zodat zij hun woonwensen waar kunnen maken. We vinden het bovendien van belang dat burgers naar hun mogelijkheden verantwoordelijkheid nemen voor hun eigen woonsituatie. Dit betekent dat in samenspraak met Elkien het gat tussen huur en koop moet worden verkleind. Dit vraagt om maatwerk omdat de lokale gebondenheid van de inwoners van de dorpen vraagt om een persoonlijke en specifieke aanpak.

### **Ruimte bieden aan particulier initiatief**

In een vraaggestuurde woningmarkt komt de eindgebruiker steeds meer centraal te staan. Dit vraagt om een andere houding van de gemeente door ruimte te bieden aan particuliere en/of collectieve initiatieven. De gemeente helpt en zoekt samenwerking met Elkien en andere ontwikkelende partijen om dit mogelijk te maken.

### **Particulier (collectief) opdrachtgeverschap als kansrijke richting vanuit lokale behoefte**

Littenseradiel heeft het eerste Collectief Particulier Opdrachtgeverschap project in Fryslân. Deze vorm van bouwen, waarbij een groep particulieren gezamenlijk een bouwproject ontwikkelt, past door zijn kleinschaligheid en betrokkenheid bij de woon- en leefomgeving goed bij Littenseradiel. De gemeente zal initiatieven – vanuit de geldende beleidskaders en randvoorwaarden – faciliteren door bijvoorbeeld informatie te verschaffen over de te doorlopen procedures, en in overleg met ontwikkelende partijen proberen meer mogelijkheden te creëren voor (collectieve) vormen van (mede-)opdrachtgeverschap.

### **Duurzaam (ver)bouwen**

Nieuwbouw en transformatie bieden goede mogelijkheden om een kwaliteitsslag in de woningvoorraad te maken. We willen inzetten op strenge normen ten aanzien van duurzaamheid en levensloopbestendigheid van nieuwbouw. Hiermee wordt voorkomen dat nieuwe woningen over dertig jaar kwalitatief niet meer voldoen en moeten worden gesloopt. Met de vergrijzing in beeld willen we dat een deel van de nieuwbouw levensloopbestendig is. Dat betekent dat bewoners zonder obstakels de woning kunnen betreden en primaire ruimtes (slapen, wassen, koken, verblijven) op één niveau aanwezig zijn. In de praktijk worden deze woningen vaak in appartementenvorm aangeboden, maar in de toekomst zullen grondgebonden varianten zoals patiowoningen meer gewenst zijn.

### **Relatie tussen wonen, zorg en voorzieningen versterken**

We willen de relatie tussen wonen, zorg en voorzieningen verbeteren. Uitgangspunt is dat bewoners zo lang mogelijk zelfstandig (en in hun sociale netwerken) moeten kunnen blijven wonen. Dit houdt in dat diensten zoveel als mogelijk ook thuis moeten worden aangeboden (zgn. brengdiensten), bijvoorbeeld door meer gebruik te maken van ICT-middelen. Concreet betekent dit dat sommige voorzieningen behouden zullen blijven in de dorpen, andere voorzieningen worden geclusterd en sommige (stedelijke) voorzieningen zullen verdwijnen. In Wommels, Winsum en Mantgum\Weidum worden daartoe de kansen om de cirkel van wonen en zorg te sluiten benut met de realisatie van woonservicezones.

### **Zorg: evenwicht tussen opschalen en kleinschaligheid**

De toekomst van de zorgsector blijft onderwerp van discussie. Er is al jarenlang sprake van schaalvergroting, efficiëntieverhoging en daarom clustering in hoofdkernen. Veel zorgbehoevenden willen zo lang mogelijk in hun eigen omgeving blijven en vormen al la thuiszorg maken dit mogelijk. Voor een gemeente als Littenseradiel biedt dit kansen om de gemeenschapszin en sociale structuren in de kern te behouden en niet afhankelijk te worden van de noodzaak tot opschaling van zorgvoorzieningen.

### **Creativiteit en zelfredzaamheid basis voor voorzieningenniveau**

De trend van opschaling van voorzieningen heeft grote consequenties voor de toekomst van de dorpen in Littenseradiel. De inwoners van Littenseradiel realiseren zich dat misschien niet alle voorzieningen in de huidige vorm zijn te handhaven, maar wel kunnen worden gecombineerd. Het hangt vooral af van de betrokken partijen, bewoners, ondernemers én maatschappelijke organisaties, in hoeverre dit in de praktijk mogelijk is. Het betekent dat maatwerkoplossingen per dorp nodig zijn. Creativiteit en samenwerking staan hierin centraal.

### **Sociale Duurzaamheid**

Het thema sociale duurzaamheid is gekoppeld aan de leefbaarheid van de verschillende dorpen. Het stimuleren en behouden van gemeenschapszin en ontmoeting, levensloopbestendige woningen voor ouderen, goed bereikbare zorg-, onderwijs- en winkelvoorzieningen zijn hiervoor essentieel. Dit vraagt om maatwerk maar ook om creatieve oplossingen om functies te combineren, vervoersmogelijkheden te vergroten en samenwerking tussen inwoners, overheid en maatschappelijke instellingen te stimuleren.