

Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

Inbreidingsplan Sumar, gemeente Tytsjerksteradiel

identificatie

projectnummer:

073700.20161045

Projectleider/auteurs:

Aukje de Graaf / Annika Wedzinga/ Joost Jansen

planstatus

datum:

14-03-2017

status:

Definitief

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding, toetsing en conclusie	3
Hoofdstuk 2. Nadere onderbouwing behoefte, locatie en ontsluiting woningen	7

Hoofdstuk 1 Inleiding, toetsing en conclusie

1.1. Omschrijving van het voorgenomen plan

In Sumar is sprake van een potentiële woningbouwlocatie. Deze is in het huidige bestemmingsplan opgenomen door middel een uit te werken woonbestemming. Op dit moment wordt voor Sumar een nieuw bestemmingsplan opgesteld, deze is conserverend van aard. De gemeente wil daarom de uit te werken bestemming overnemen.

Het gaat om een locatie die in eigendom is van de gemeente Tytsjerksteradiel. Op deze locatie is ruimte voor 26 woningen. Er is nog geen vorm gegeven aan het type, het segment en de beoogde doelgroep voor deze 26 woningen.



Figuur 1.1 Ligging beoogde locatie

Voordat de uit te werken bestemming worden overgenomen, wil de gemeente eerst inzicht in de behoefte. Inzichtelijk moet worden gemaakt hoe groot de behoefte is voor deze locatie, om te zorgen dat de het bestemmingsplan met de uit te weren woonbestemming uitvoerbaar is.

1.2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking?

De beoogde ontwikkelingslocatie valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Sumar 2006', dat is vastgesteld op 6 september 2007. Het projectgebied is hierin bestemd als 'Woondoeleinden, uit te werken'. Het bestemmingsplan wordt momenteel herzien. In figuur 1.2 zijn uitsneden van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan

Met het vaststellen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig ruimtegebruik.

1.2. Toetsing en conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling vereist dat wordt onderbouwd of en in hoeverre er sprake is van 'duurzaam ruimtegebruik'. Om dit duurzaam ruimtegebruik te garanderen moet de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zoals omschreven in artikel 3.1.6 lid 2 Bro) worden doorlopen. De ladder bestaat uit de volgende drie treden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Op 23 juni 2016 is bekend geworden dat het ministerie de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening eenvoudiger wil maken.

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2016/06/23/ladder-voor-duurzame-verstedelijking-eenvoudiger-en-minder-onderzoek-ekslasten>

De Ladder lijkt eenvoudiger, doordat er "treden" worden geschrapt en alleen nog bij het bouwen buiten het stedelijk gebied een uitgebreide motivering nodig is. Er moet nog wel worden aangetoond dat er behoefte is aan de nieuwe ontwikkeling. De aanpassing treedt naar verwachting op 1 juli 2017 in werking.

Conclusie: voor uitbreidingen buiten bestaand stedelijk gebied met een rechtstreekse bestemming blijft de uitgebreide ladder van toepassing.

Uitgaande van de relevante regio Noordoost Fryslân worden ten aanzien van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' de volgende conclusies getrokken. Deze conclusies zijn nader onderbouwd in hoofdstuk 2.

Trede 1 - Behoeftonderzoek

Kwantitatieve behoefte

Uit de actuele prognoses blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Tytsjerksteradiel tot 2030-2035 nog groeit. Dit betekent dat op korte termijn behoefte is aan extra woningen, op langere termijn is dit niet meer het geval. Het is daarom van belang af te wegen in hoeverre de toevoeging van nieuwbouwwoningen een voordeel oplevert voor de leefbaarheid van Sumar. Aan de ene kant zijn nieuwe ontwikkelingen gewenst, maar aan de andere kant heeft de bouw van te veel nieuwbouwwoningen namelijk een negatief effect op de waarde van de bestaande woningvoorraad.

Er is op dit moment door circa 7 personen gevraagd naar de voorwaarden van een bouwaanvraag. De bouwaanvragen zijn nog niet concreet ingediend, maar dit toont wel aan dat er belangstelling is.

Kwalitatieve behoefte

Uit het onderzoek van Companen (zie hoofdstuk 2) komt ook naar voren dat sprake is van een voorkeur voor nieuwbouw ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. De vraag naar woningen richt zich in eerste instantie op vrijstaande woningen (tot € 300.000), gevolgd door goedkope rij/hoekwoningen tot €150.000. De vraag naar huurwoningen richt zich vooral op betaalbare eengezinswoningen en nul-tredenwoningen voor senioren.

In het gevraagde segment staan toch relatief veel woningen te koop. Een groot gedeelte van de vraag kan dan ook worden opgevangen binnen de bestaande woningvoorraad. Geadviseerd wordt daarom om op minder woningen in te zetten. Hierbij kan rekening worden gehouden met verschillende doelgroepen en woningtypen. Naar verwachting kan worden ingezet op maximaal 10 woningen. Hiermee kan het bestaande lint worden opgevuld, zodat het woon- en leefklimaat van de directe omgeving wordt verbeterd.

Sumar heeft door de komst van de Centrale As een verbeterde ligging gekregen dan voorheen. De bereikbaarheid en mobiliteit is vergroot. Het is daarom interessanter geworden om in deze kern te wonen. Het is daarom van belang dat ruimte voor ontwikkeling wordt gehouden. Op dit moment kan de ruimte zoals deze in het geldende bestemmingsplan wordt geboden niet opgevuld worden. In een later stadium kan eventueel de overige 16 woningen alsnog gerealiseerd worden.

Trede 1: Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan is aan het vereiste van trede 1 van de Rijksladder.

Trede 2

Op basis van de kaart Begrenzing Bestaand Stedelijk Gebied, behorende bij de Verordening Romte, valt de woningbouwlocatie niet binnen bestaand bebouwd gebied. Wel is het een uitbreidingslocatie waarop eerder expliciet is ingezet, door middel van een nader uit te werken woonbestemming. Het is een locatie die aan noord-, west- en zuidzijde grenst aan bestaand stedelijk gebied. Woningbouw is hier een logische keuze. De gemeente Tytsjerksteradiel wil ruimte houden voor nieuwe ontwikkelingen in dorpen, met name om de kwaliteit van de woningen op peil te houden.

Trede 2 Conclusie

De behoefte kan niet binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen, maar wel direct grenzend aan bestaand stedelijk gebied. Wel wordt geadviseerd minder woningen mogelijk te maken dan nu het geval is in het kader van de uit te werken bestemming, om dat een deel van de vraag in de bestaande woningvoorraad kan worden opgevangen.

Trede 3

Het projectgebied wordt via De Finne en de Achterwei ontsloten op het dorp Sumar en op de Centrale as richting Dokkum en Drachten. Aan de Centrale as is sprake van een bushalte, op een afstand van circa 600 meter.

Trede 3 Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan trede 3. Het gebied krijgt een passende multimodale ontsluiting.

Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De uitwerking van de treden van de Ladder is opgenomen in het volgende hoofdstuk.

Hoofdstuk 2 Nadere onderbouwing behoefte, locatie en ontsluiting

2.2. Nadere onderbouwing trede 1: Actuele regionale behoefte

De relevante woonregio is de Provincie Fryslân en daarbinnen de regio Noordoost. Noordoost Fryslân heeft in totaal 90 dorpen en 1 stad.

Voor de onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte zijn de volgende documenten relevant:

- A. Woningbehoefteprognoses provincie Fryslân en PBL/CBS;
- B. Woningmarktonderzoek Tytsjerksteradiel, Companen; Woningbehoefte onderzoek KAW;
- C. Woningbouwplanning gemeente;
- D. Bestaande woningvoorraad koop- Funda

De onderzoeksresultaten van KAW zijn verwerkt in het woningmarktonderzoek dat is uitgevoerd door Companen. Hierna wordt per document kort beschreven wat de belangrijkste relevante kernpunten zijn, waarna de toetsing van de ontwikkeling aan dit betreffende document volgt.

A. Woningbehoefteprognoses

De woningbehoefte in Tytsjerksteradiel blijkt uit de Prognose Fryslân 2013. Hieruit blijkt het aantal huishoudens naar verhouding meer en langer zal toenemen dan het aantal inwoners, vanuit het proces van individualisering en gezinsvergunning. Het aantal huishoudens zal toenemen van ruim 281.000 in 2010 naar circa 303.000 in 2030. Na 2030 zet een krimp in op het aantal huishoudens. (Bron: Prognose Fryslân 2013, Bijlage 6).

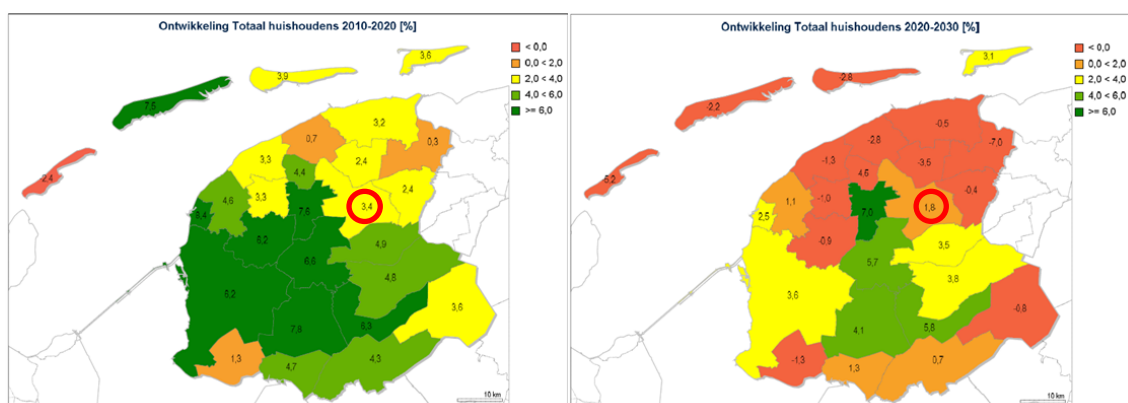
Huishoudens - Prognose Fryslân 2013									
	2010	2011	2012	2020	2030	2040	'10-'20	'20-'30	'30-'40
							abs	abs	abs
Achtkarspelen	11.355	11.393	11.438	11.626	11.578	11.074	271	-48	-504
Dantumadeel	7.586	7.647	7.673	7.765	7.497	6.987	179	-268	-510
Dongeradeel	10.130	10.122	10.163	10.456	10.408	9.862	326	-48	-546
Ferwerderadeel	3.597	3.620	3.617	3.621	3.518	3.206	24	-103	-312
Kollumerland c.a.	5.228	5.219	5.243	5.242	4.873	4.231	14	-369	-642
Tytsjerksteradiel	13.376	13.309	13.342	13.826	14.080	13.599	450	254	-481
Noordoost	51.272	51.310	51.476	52.536	51.954	48.959	1.264	-582	-2.995

Figuur 2.1 Prognose huishoudens

Voor Tytsjerksteradiel geldt een groei van het aantal huishoudens van 3,4% tot aan 2020 en van 1,8% van 2020 tot aan 2030. Dit is in verhouding met de rest van Fryslân redelijk gemiddeld en hoger in vergelijking met de rest van noordoost Fryslân. De percentages van alle gemeenten zijn weergegeven in figuur 2.3.

Bevolking - Prognose Fryslân 2013									
	2010	2011	2012	2020	2030	2040	'10-'20	'20-'30	'30-'40
							abs	abs	abs
Achtkarspelen	28.088	28.123	28.091	27.786	26.938	25.732	-302	-848	-1.206
Dantumadeel	19.283	19.310	19.264	18.668	17.758	16.443	-615	-910	-1.315
Dongeradeel	24.409	24.292	24.284	24.049	23.366	22.112	-360	-683	-1.254
Ferwerderadeel	8.839	8.864	8.837	8.650	8.156	7.470	-189	-494	-686
Kollumerland c.a.	13.005	12.930	12.906	12.399	11.463	10.093	-606	-936	-1.370
Tytsjerksteradiel	32.237	32.178	32.164	32.212	31.640	30.272	-25	-572	-1.368
Noordoost	125.861	125.697	125.546	123.764	119.321	112.122	-2.097	-4.443	-7.199

Figuur 2.2 Prognose huishoudens en bevolking



Figuur 2.3 Ontwikkeling aantal huishoudens 2010-2030

In september 2016 is voor de zesde keer de Regionale bevolkings- en huishoudensprognose van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) verschenen. Dat de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Tytsjerksteradiel nog steeds actueel is, blijkt uit deze prognose (CBS, statline, 2016). Tot de huishoudenspiek in 2035 zijn nog circa 600 woningen nodig.



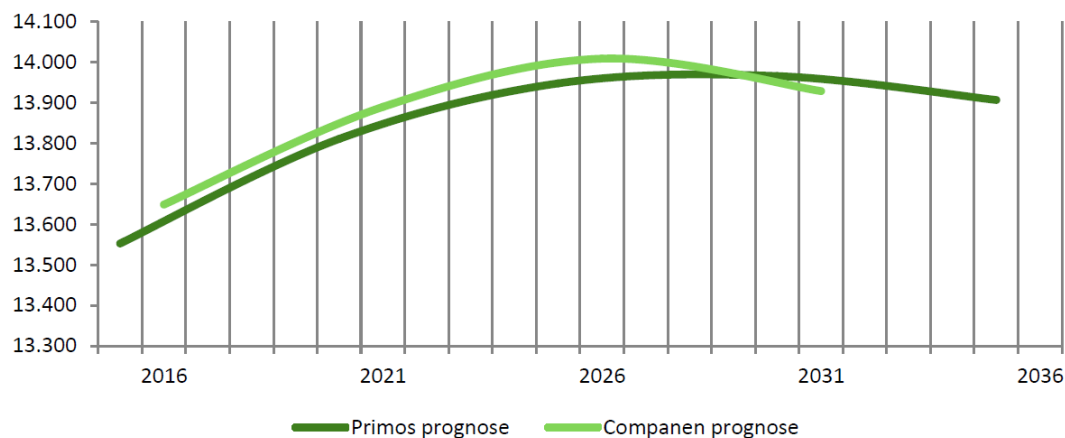
Figuur 2.4 Huishoudensprognose 2017-2040

Conclusie

Op basis van de actuele prognose van Provincie Fryslân is er in de gemeente Tytsjerksteradiel behoefte aan een toevoeging van circa 600 woningen tot de huishoudenspiek in 2035.

B. Woningmarktonderzoek (Companen)

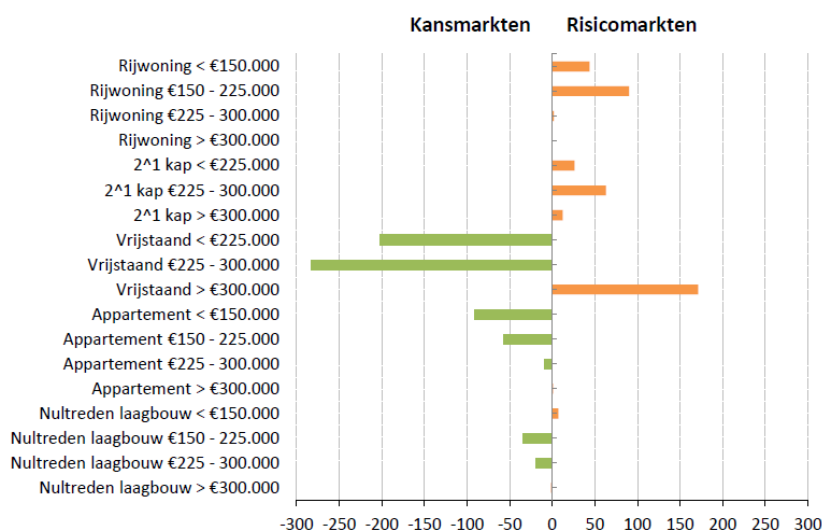
In het najaar van 2016 heeft de gemeente Tytsjerksteradiel een onderzoek gehouden naar de woningbehoefte van haar inwoners.



Bron: Primos 2016, Companen (2016).

Figuur 2.5 Verwachte woningbehoefte 2016-2036 Tytsjerksteradiel,

Uit de prognose blijkt dat de groei naar woningen afneemt na 2025 en zal het aantal huishoudens en daarmee de woningbehoefte stagneren. Hierna zal de woningbouwbehoefte afnemen. Er is een woningbouwbehoefte tot 2025 van 250 woningen. Het onderzoek van Companen richt zich naast de uitwerking van de woningbehoefte per segment op de kwalitatieve vraag naar nieuwbouwwoningen. In het verleden is nieuwbouw vaak een directe concurrent gebleken voor de bestaande woningvoorraad. Hierdoor is de verkoopbaarheid van met name de koopwoningen met wat minder kwaliteit een probleem geworden. Op lange termijn blijft dit een groot aandachtspunt. Door de bevolkingskrimp zal de woningbehoefte op termijn afnemen, waardoor er minder ruimte is voor nieuwbouw. Daarom is het belangrijk dat nieuwbouw zich richt op segment waar de huidige voorraad onvoldoende in voorziet, gelet op de verwachte vraag. In toekomstig woonbeleid moeten hiervoor de inhoudelijke kaders worden vastgelegd. In de koopsector richt de vraag zich sterk op vrijstaande woningen tot €300.000. Door het langer zelfstandig wonen van ouderen, duurt het veel langer voordat deze woningen op de markt komen. Aanvullend op de bestaande voorraad is daarom nieuwbouw nodig.

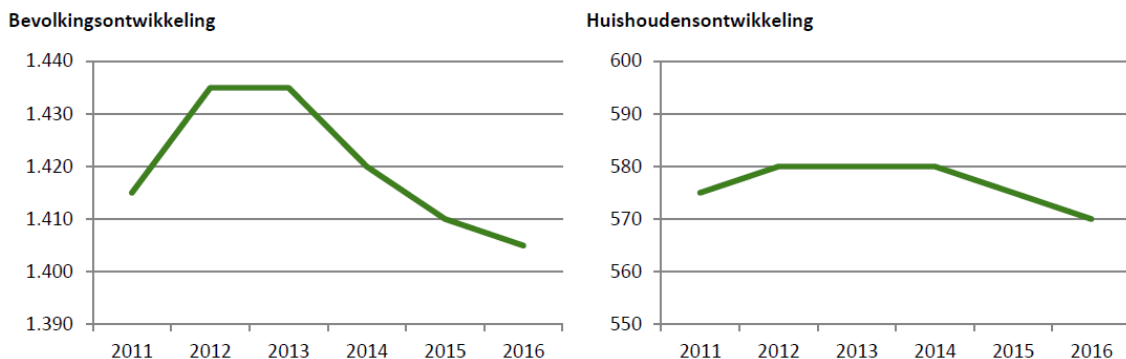


Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2016).

Figuur 2.6 Potentieel kansrijke- en kwetsbare segmenten

Sumar

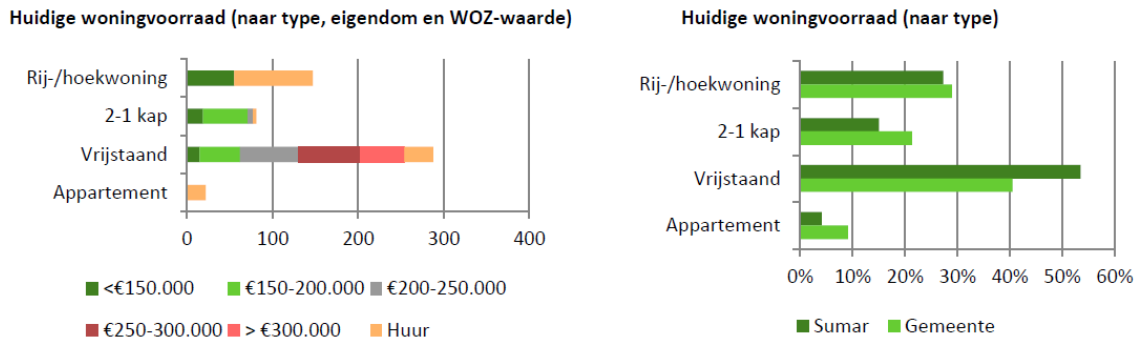
Het aantal inwoners in Sumar is de afgelopen jaren wat afgenomen met circa 30 personen. Ook is sprake van een kleine afname van het aantal huishoudens. Op dit moment wonen er ongeveer 570 huishoudens in de kern. De ontwikkeling is weergegeven in figuur 2.7



Figuur 2.7. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De huishoudenssamenstelling van Sumar komt gedeeltelijk overeen met het gemeentelijk gemiddelde. Het aandeel gezinnen en 1+2 persoonshuishoudens jonger dan 54 jaar is groter, en het aandeel 1+2 persoons-huishoudens van boven de 55 is lager.

De woningvoorraad van Sumar is sterk gericht op vrijstaande woningen. Het aandeel vrijstaande koopwoningen is ook hoger dan gemiddeld in de gemeente Tytsjerksteradiel. Voor de andere woningtypen geldt dat de voorraad lager is dan gemiddeld. Er zijn naar verhouding veel vrijstaande woningen in Sumar. De meerderheid van de rijwoningen in Sumar is een huurwoning.



Figuur 2.8. Huidige woningvoorraad Sumar

In Sumar gaat het om circa 45% voorkeur voor nieuwbouw, ondanks dat de bewoners hun woning gemiddeld een rapportcijfer van 7,7 geven. In verhouding tot de rest van de kernen in de gemeente zijn de inwoners van Sumar minder tevreden over hun woning, dan gemiddeld in de gemeente. Alleen de inwoners van Jistrum zijn minder tevreden. Het gemiddelde cijfer voor woning en woonomgeving ligt in Sumar onder het gemiddelde. Vooral huurders geven een relatief laag cijfer voor de woning, maar ook voor de woonomgeving.

	Sumar			Gemeente
	Huurders	Particuliere eigenaren	Totaal	Totaal
Woning	6,4	8,1	7,7	7,9
Woonomgeving	6,8	7,8	7,5	7,7

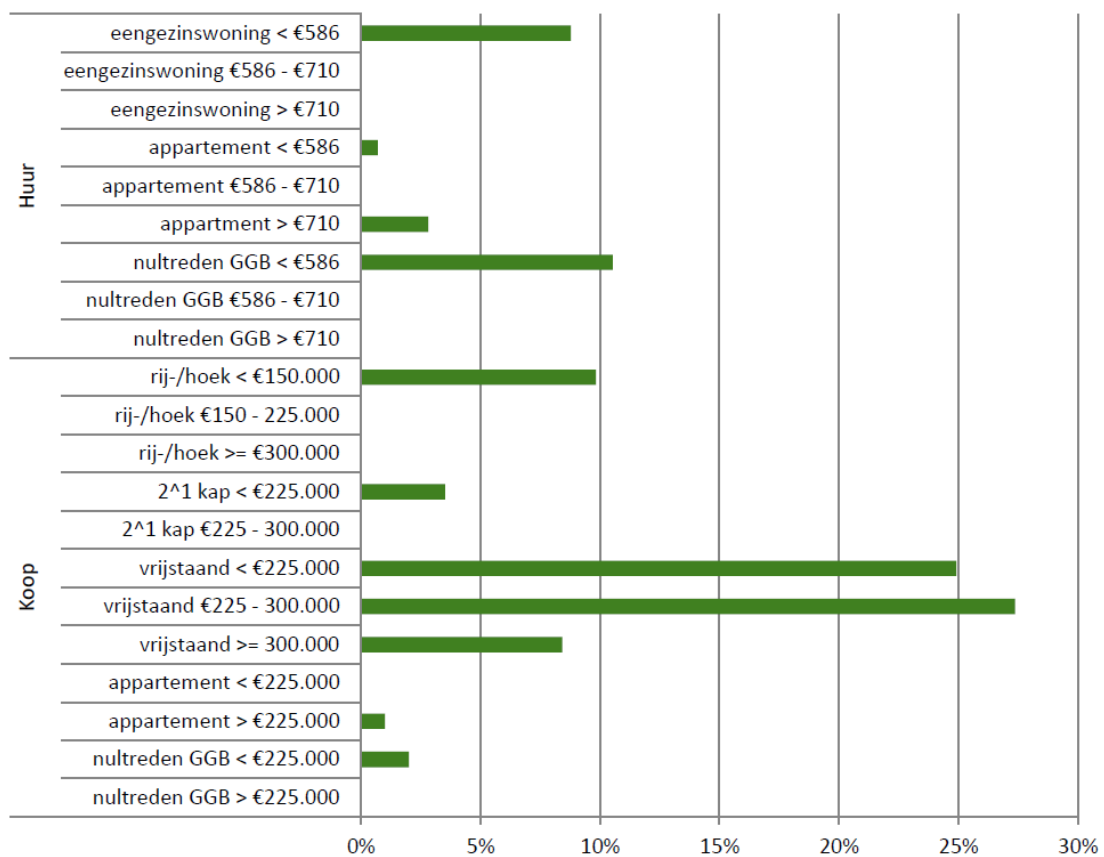
Figuur 2.9. Rapportcijfers woning en woonomgeving volgens bewoners

Het aandeel verhuisgeneigden is in Sumar vergelijkbaar met het gemeentelijke beeld. Het aandeel

huishoudens dat aangeeft niet te willen verhuizen is relatief hoog. Ook geven veel huishoudens aan bij verhuizing in Sumar te willen blijven (68%). Verhuist men naar een andere plaats buiten de kern, dan heeft Burgum de voorkeur.

Verhuisgeneigden met een voorkeur voor Sumar hebben een voorkeur voor een grondgebonden koopwoning. Deze vraag richt zich in eerste instantie op vrijstaande woningen (tot €300.000), gevolgd door goedkope rij-/hoekwoningen tot €150.000. De vraag naar huurwoningen richt zich vooral op betaalbare eengezinswoningen en nul-tredenwoningen. Vanuit senioren is er enige vraag naar een levensloopgeschikte huurwoning (vooral grondgebonden). De vraag voor appartementen moet gezien worden als een vraag voor levensloopgeschikte woonruimte. De kwalitatieve woningbehoefte voor Sumar is weergegeven in figuur 2.12.

Kwalitatieve woningbehoefte van verhuisgeneigden in de komende 5 jaar met voorkeur voor Sumar



2.10. Kwalitatieve woningbehoefte van verhuisgeneigden in de komende 5 jaar Sumar

Meer dan de helft van de woningvoorraad in Sumar is lastig levensloopgeschikt te maken. Slechts een klein aantal woningen is levensloopgeschikt (centraal in het dorp). Deze woningen worden voor een deel al bewoond door 55-plussers. Iets minder dan de helft van de woningen in de kern is relatief eenvoudig levensloopgeschikt te maken. Met name in het zuidelijke gedeelte van het dorp. In het noordoostelijke gedeelte staan veel kleine woningen die daardoor minder geschikt zijn om aan te passen.



Figuur 2.11. Levensloopbestendigheid woningen Sumar

Conclusie

Gemeente Tytsjerksteradiel

- De woningbouwbehoefte is 250 woningen voor Tytsjerksteradiel tot 2025.
- In het verleden is nieuwbouw vaak een directe concurrent gebleken voor de bestaande woningvoorraad.
- Nieuwbouw moet zich richten op het segment waar de huidige voorraad onvoldoende in voorziet, gelet op de verwachte vraag. Aanvulling op het bestand van vrijstaande woningen tot €300.000 is gewenst.

Sumar

Het aantal inwoners en huishoudens is lichtelijk gedaald. De woningvoorraad van Jistrum is sterk gericht op vrijstaande woningen. Het aandeel vrijstaande koop- woningen is ook hoger dan gemiddeld in de gemeente Tytsjerksteradiel. Voor de andere woningtypen geldt dat de voorraad lager is dan gemiddeld. De rijwoningen die er staan, zijn grotendeels huurwoningen. De inwoners van Sumar zijn qua tevredenheid gemiddeld ten opzichte van de gemeente. De particuliere huiseigenaren zijn een stuk positiever over de woning en woonomgeving dan huurders. Het aandeel verhuisgeneigden is in Sumar vergelijkbaar met het gemeentelijke beeld. Het aandeel huishoudens dat aangeeft niet te willen verhuizen is relatief hoog. Ook geven veel huishoudens aan bij verhuizing in Sumar te willen blijven (68%).

Deze vraag richt zich in eerste instantie op vrijstaande woningen (tot €300.000), gevolgd door goedkope rij/hoekwoningen tot €150.000. De vraag naar huurwoningen richt zich vooral op betaalbare eengezinswoningen en nul-tredenwoningen.

C. Woningbouwplanning

Het aantal woningbouwplannen moet passen binnen een door de Gedeputeerde Staten goedgekeurd woningbouwprogramma. In Tytsjerksteradiel is geen sprake van een actuele planning. Uit het onderzoek van Companen blijkt daarnaast dat de huidige plancapaciteit voor de periode 2016-2025 hoger ligt dan

de verwachte woningbehoefte. Er moet een nieuw kader komen, hier wordt momenteel aan gewerkt.

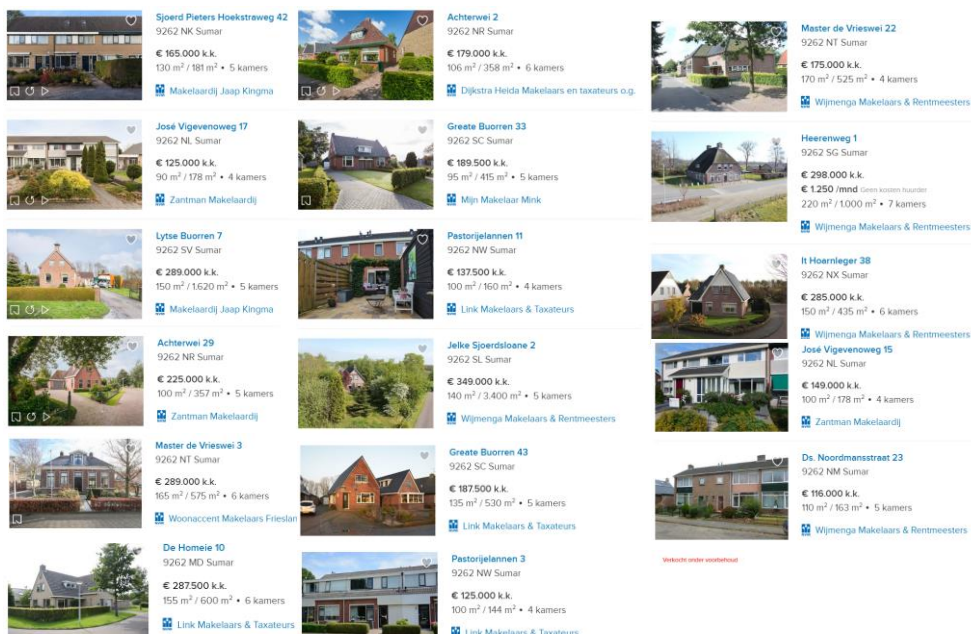
Nieuwe Woonvisie

Het woningbehoefteonderzoek van Companen is de input het toekomstig woonbeleid. De resultaten worden gebruikt bij het actualiseren van de gemeentelijke woonvisie. Op basis daarvan kunnen eventuele toekomstige dorpsuitbreidingen worden (bij-)gestuurd en plannen worden gemaakt voor een mogelijke upgradage van de bestaande woningvoorraad.

Conclusie: uitbreiding van woningbouw past binnen vigerend beleid, hierbij wordt uitgegaan van een kleinere behoefte dan plancapaciteit beschikbaar is. Een afname in het nieuw te bouwen woningen wordt geadviseerd.

D. Onderzoek bestaande woningvoorraad koop- Funda

Op dit moment staan zeventien woningen te koop aangeboden op funda.nl. Tien hiervan vallen binnen het relatief goedkope segment, de prijsklasse tot € 200.000,-. Vijf woning vallen binnen de prijsklasse tussen de € 200.000,- en € 300.000,-. Eén woning wordt te koop aangeboden voor circa € 350.000,-. In onderstaande figuur 2.12 zijn alle objecten weergegeven.



Figuur 2.12 bestaande woningvoorraad Funda

Toetsing en conclusies behoefte onderzoek

De vraag naar woningen richt zich in eerste instantie op vrijstaande woningen (tot € 300.000), gevolgd door goedkope rij/hoekwoningen tot € 150.000. De vraag naar huurwoningen richt zich vooral op betaalbare eengezinswoningen en nul-tredenwoningen voor senioren. Dat er een bepaalde vraag is blijkt ook uit de informatie die door verschillende geïnteresseerden is opgevraagd. Er is op dit moment door circa 7 personen gevraagd naar de voorwaarden van een bouwaanvraag. De bouwaanvragen zijn nog niet concreet ingediend, maar dit toont wel aan dat er belangstelling is.

In de uit te werken bestemming wordt ingezet op 26 woningen. In het gevraagde segment staan toch relatief veel woningen te koop. Een groot gedeelte van de vraag kan dan ook worden opgevangen binnen de bestaande woningvoorraad. Geadviseerd wordt daarom om op minder woningen in te zetten. Hierbij kan rekening gehouden worden met verschillende doelgroepen en woningtypen. Gedacht kan worden aan eengezinswoningen en starterswoningen. Sumar is daarnaast geschikt voor een aantal seniorenwoningen, omdat Burgum (en daarmee voorzieningen) relatief dichtbij ligt. Op korte termijn is er geen voorraad van seniorenwoningen in Burgum.

Naar verwachting is maximaal 10 woningen dan eerst genoeg. Hiermee kan de bestaande lint worden opgevuld, zodat het woon- en leefklimaat van de directe omgeving wordt verbeterd. Met het realiseren van 26 woningen wordt het risico op leegstand of onbebouwde bouwkavels toch relatief groot geschat. Sumar heeft door de komst van de Centrale As een verbeterde ligging gekregen dan voorheen. De bereikbaarheid en mobiliteit is vergroot. Het is daarom interessanter worden om in deze kern te wonen. Het is daarom van belang dat ruimte voor ontwikkeling wordt gehouden. Op dit moment kan de ruimte zoals deze in het geldende bestemmingsplan wordt geboden niet opgevuld worden. In een later stadium kan eventueel de overige 16 woningen alsnog gerealiseerd worden.

2.3. Nadere onderbouwing trede 2: locatiekeuze

Voor de toetsing aan trede twee is relevant of in de behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

2.3.1 Locatieafweging

In dit geval is sprake van een transformatielocatie buiten bestaand stedelijk gebied. Het is niet mogelijk om het beoogde woonmilieu binnenstedelijk te realiseren. Daarom is gekozen voor een locatie aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied van Sumar. Hierna is ingegaan op de locatiekeuze en het beleidskader voor woningbouw in dit buitengebied. Naast deze nieuwe bouwlocatie wordt ingezet op herstructurering van de bestaande woningvoorraad.

2.3.2 Beleidskader

In deze paragraaf is het relevante provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. Vervolgens wordt de afwijking ten opzicht van het beleidskader in beeld gebracht en gemotiveerd waarom in dit geval een uitzondering gemaakt moet worden.

Beleid Provincie

Streekplan 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de romte', vastgesteld op 13 december 2006.

Het Streekplan zet in op de versterking van stedelijke gebieden, onder andere door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en een duurzaam ruimtegebruik. Woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra. Inzet van het beleid is te zorgen voor sterke steden met voldoende draagvlak voor stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid.

Sumar valt binnen het gebiedsbeleid voor midden-Fryslân. Het dorp is beleidsmatig aangemerkt als ‘overige dorpen’. De dorpen vallen niet binnen de aangewezen stedelijke bundelingsgebieden. Voor de kleine kernen zet de provincie in op een terughoudend woningbouwbeleid. Woningbouw op het platteland is primair gericht op de plaatselijke woningbehoefte, dat wil zeggen op de reële woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. De verdeling van de beschikbare woningbouwruimte op het platteland is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Wel legt de provincie een accent op locaties die goed met het openbaar vervoer ontsloten zijn. Als de woningtypen en de bouwstromen goed worden afgestemd op deze plaatselijke behoefte, kan de woningbouw naar samengaan met de schaal en ruimtelijke karakteristiek van bestaande dorpen.

Verordening Romte

Op 18 juni 2014 is de nieuwe 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. De Verordening geeft vanuit het bundelingsprincipe aan dat een ruimtelijk plan in principe alleen in stedelijk gebied ruimte kan bieden voor stedelijke functies (zoals wonen en zorg). De Verordening geeft aan dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

Beleid gemeente

Structuurvisie en Woonvisie 2010-2020 (Finster op Romte en Wenjen)

In Noord-Fryslân is sprake van een krimpende bevolking. In Tytsjerksteradiel is nog geen sprake van krimp, maar de bevolkingsgroei neemt af. Er is nu een stabiel bevolkingsaantal, met een lichte groei van het aantal huishoudens. Tytsjerksteradiel profiteert van die bevolkingsgroei. Toch lijkt de krimp ook voor Tytsjerksteradiel op langere termijn een feit te worden. Heel Fryslân heeft te maken met een ‘negatief binnenlands migratiesaldo’ in de leeftijd van 15-65 jaar. Er vertrekken dus in die leeftijdsgroep meer mensen dan erbij komen. Ook vergrijzing is een reden voor een bevolkingsdaling. Naast veranderingen op het gebied van de opbouw van de bevolking is de economische situatie veranderd.

Verschillende ontwikkelingen zullen invloed hebben op de bouwplannen. Over bouwplannen moeten dan ook afspraken worden gemaakt met de provincie en in de regio. Burgum krijgt als hoofdplaats van de gemeente mogelijkheden om te groeien. Ook in de andere kernen mag gebouwd worden. In alle dorpen en vooral in de kleinere kernen zal vooral gebouwd worden binnen de bestaande dorpsbebouwing (inbreiding). Waar altijd werd uitgegaan van meer bouwen, wordt kwaliteit en maatwerk nu belangrijker.

Als niet meer dan 60% van de nieuwbouw in uitleggebieden (buiten de bebouwde kom) wordt gebouwd, mag in principe op inbreidingslocaties “plafondloos” worden gebouwd. Na 2016 komt de nadruk te liggen op inbreiding (bouwen binnen de bebouwde kom). Er is dan geen maximum voor het aantal huizen dat gebouwd mag worden. Natuurlijk moet de bebouwing in het dorp passen en mag de kwaliteit van de woonomgeving daar niet onder lijden.

De verwachting is dat bestaande plannen geleidelijk worden uitgevoerd.

Toetsing en conclusie locatiekeuze

Op basis van de kaart behorende bij de verordening Romte, valt het projectgebied in Sumar niet binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is geen ruimte voor een uitbreiding van 10 woningen. Wel is het een uitbreidingslocatie waarop eerder expliciet is ingezet, door middel van een nader uit te werken woonbestemming. Het is een locatie die aan noord-, west- en zuidzijde grenst aan bestaand stedelijk gebied. Woningbouw is hier een logische keuze. De gemeente Tytsjerksteradiel wil ruimte houden voor nieuwe ontwikkelingen in dorpen, met name om de kwaliteit van de woningen op peil te houden. Er wordt gekozen om deze locatie voort te zetten.

2.4. Nadere onderbouwing trede 3: ontsluiting

Een nieuwe woonwijk moet een geschikte multimodale ontsluiting krijgen. Het projectgebied wordt via De Finne en de Achterwei ontsloten op het dorp Sumar en op de Centrale as richting Dokkum en Drachten. In het dorp zelf is geen sprake van bushaltes. Wel is een bushalte aan de Centrale as, op een afstand van circa 600 meter.

Conclusie ontsluiting

Het projectgebied wordt multimodaal ontsloten: zowel op de provinciale weg en via een verbinding met het openbaar vervoer.