



Laddertoets Oudehaske

Bouwbedrijf U. Veenstra
BV

7 januari 2021

Definitief



DATUM 7 januari 2021

TITEL Laddertoets Oudehaske

OPDRACHTGEVER Bouwbedrijf U. Veenstra BV

AUTEUR(S) 

PROJECTNUMMER 7859.100

STATUS Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Locatie en plan	5
3	Beleidskaders	6
3.1	Coalitieakkoord 2018-2022 De Fryske Marren	6
3.2	Woonvisie De Fryske Marren 2019-2023	6
3.3	Regionale woningbouwafspraken	6
3.4	Afwegingskader woningbouw 2019-2026	7
3.5	Principebesluit gemeente Joustergweg 130 Oudehaske (februari 2020)	7
3.6	Conclusies beleidskaders	8
4	Woningbehoefte	9
4.1	Woningmarktregio	9
4.2	Kwantitatieve woningbehoefte	9
4.3	Kwalitatieve woningbehoefte	10
4.4	Huidige plancapaciteit	14
4.5	Conclusies woningbehoefte en plancapaciteit	15
5	Conclusies Laddertoets	16

1 Inleiding

Vraagstelling

Bouwbedrijf U.Veenstra is voornemens om 19 woningen te realiseren¹ aan de Jousterweg 130 in Oudehaske in de gemeente De Fryske Marren. Het gaat om een herontwikkeling van een locatie, centraal gelegen in de dorpskern. Op deze locatie wil de initiatiefnemer een gevarieerd programma ontwikkelen, bestaande uit appartementen voor senioren, rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Bouwbedrijf U.Veenstra heeft Companen opdracht gegeven tot het opstellen van een laddertoets waarin een onderbouwing wordt gegeven van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in Oudehaske en een confrontatie met het planaanbod. Deze toets dient ter onderbouwing van het bestemmingsplan dat ten behoeve deze ontwikkeling opgesteld gaat worden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

Onze laddertoets onderzoekt of de woningbouwplannen voorzien in de woningbehoefte. Jurisprudentie van uitspraken van de Raad van State heeft uitgewezen dat de onderbouwing betrekking moet hebben op de kwantitatieve woningbehoefte (aan hoeveel woningen bestaat behoefte, en in welke mate kunnen alternatieve bouwplannen op inbreidingslocaties ook voorzien in die behoefte?) en de kwalitatieve woningbehoefte (aan welke soort woningen bestaat behoefte, specifiek op deze locatie?).

Opzet rapportage

In deze rapportage beschrijven we allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2). Daarna bepalen we het woningmarktgebied (hoofdstuk 3) en analyseren we de woningbehoefte (hoofdstuk 4). We sluiten af met onze conclusies (hoofdstuk 5).

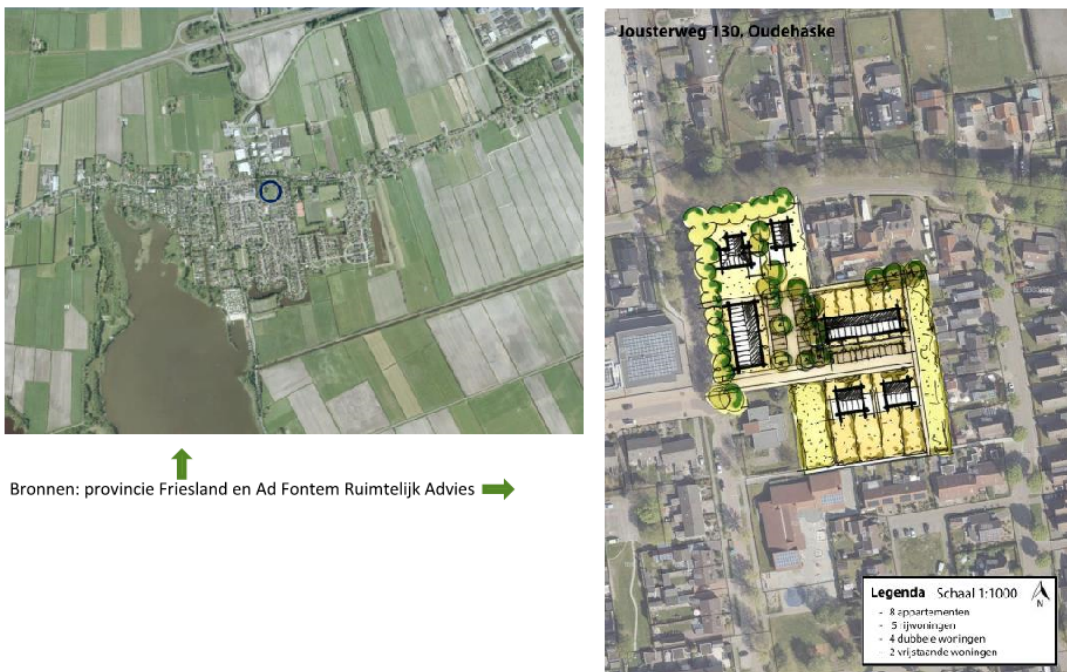
¹ Op het perceel is thans een bestaande woning aanwezig, die zal worden gesloopt. De netto-toevoeging aan de woningvoorraad bedraagt dus 18 woningen.

2 Locatie en plan

Midden in het dorp Oudehaske staat aan de Joustervweg 130 een sterk verouderde woning met bijgebouwen op een perceel van circa 7.950 m². Het gebouw is slecht geïsoleerd, aan verzakking onderhevig en bevat, evenals de bijbehorende bijgebouwen, veel asbest. Vanwege de staat van het pand (en de grote gevolgen voor het hele dorp bij bijvoorbeeld een asbestbrand) is ontwikkeling van de locatie op korte termijn wenselijk. De woning is het eigendom van het bouwbedrijf. De saneringsopgave en de centrale ligging in het dorp, volledig omsloten door bestaande bebouwing, maakt deze situatie in beginsel geschikt voor een inbreidingsontwikkeling.

Bouwbedrijf U. Veenstra heeft het plan opgevat de bestaande gebouwen volledig te saneren en de gronden te ontwikkelen tot een locatie voor 19 woningbouw kavels. Het gewenste woonmilieu zal specifiek worden gericht op doorstromers op de woningmarkt en starters. Door levensloopbestendige woningen te realiseren kunnen toekomstige bewoners hier lang thuis blijven wonen. Gekozen is om variatie aan te bieden in de kaveloppervlakte. De kleinere kavels zijn tevens geschikt voor starters waarbij wordt gedacht aan zowel koop- als huurwoningen.

Figuur 2.1: Ligging plangebied en schetsplan



3 Beleidskaders

3.1 Coalitieakkoord 2018-2022 De Fryske Marren

In het coalitieakkoord voor de periode 2018-2022 voor de gemeente De Fryske Marren is ingegaan op de thema's woningbouw, starters en sociale woningbouw. Hierbij zijn de volgende aandachtspunten opgenomen:

- Vraaggericht bouwen. Woningbouw in de kleine(re) kernen is en blijft mogelijk op basis van concreet gemaakte behoefte;
- 'Inbreiding' heeft de voorkeur boven uitbreiding;
- Aandacht voor jongeren, senioren en koopstarters.

3.2 Woonvisie De Fryske Marren 2019-2023

Bevolkingsontwikkeling

De recente woonvisie van De Fryske Marren baseert zich op de "prognose bevolking en huishoudens Fryslân 2016-2040" van de provincie Fryslân en de toedeling naar de regio Zuidwest Fryslân.

Het aantal inwoners in de regio daalt van 135.313 in 2016 naar 128.300 in 2040. Voor De Fryske Marren geldt overigens dat het inwoneraantal de laatste jaren licht is toegenomen.

Het aantal huishoudens in de regio zal nog even toenemen tot 2030. Die toename betreft hoofdzakelijk eenpersoonshuishoudens. In de periode 2030-2040 neemt het aantal huishoudens regionaal af.

De provinciale prognose laat zien dat er vooral een toename van het aantal ouderen wordt verwacht. Het aantal 65-plussers in Friesland zal met zo'n 45% toenemen tot 2040. Binnen deze groep zijn het vooral de oudste groepen die relatief gezien de grootste groei kennen: in de regio Zuidwest Fryslân zal het aantal 75-plussers in de periode 2016 tot 2035 naar verwachting met 78% toenemen.

Doelgroepen

Gedurende de periode van deze woonvisie wil de gemeente de positie van starters op de woningmarkt versterken alsmede mensen die werken in de gemeente. De woonvisie legt een accent bij koopstarters op de woningmarkt en bij huishoudens met een middeninkomen die op zoek zijn naar een huurwoning. Daarvoor moet het aanbod van (middel)dure huurwoningen worden vergroot, waarbij er rekening mee moet worden gehouden dat er zorg geleverd kan worden in de woning. Ouderen die vanuit een grotere koopwoning willen verhuizen naar een passende woning waar zorg geleverd kan worden, komen terecht in het (middel)dure huursegment waar het aanbod nu niet voldoende is. De gemeente wil het gemengd bouwen, voor verschillende doelgroepen en in verschillende prijsklassen, stimuleren.

3.3 Regionale woningbouwafspraken

In de woonvisie is onder meer toegezegd het bestaande Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016-2026 te herijken. Daartoe zijn samen met de provincie Fryslân en de gemeente Súdwest Fryslân in februari 2018 de zogenoemde regionale Woningbouwafspraken regio Zuid 2016-2026 gemaakt. Hierin is de woningbouwruimte afgesproken die beschikbaar is voor de beide gemeenten.

Op grond daarvan verwacht de gemeente dat de woningvoorraad van De Fryske Marren nog met circa 1.000 woningen zal groeien tussen 2016 en 2026. Het aantal van 1.000 nieuw te bouwen woningen ligt grotendeels al vast in de huidige projecten die zijn opgenomen in het Uitvoeringsprogramma

Woningbouw. Het plan Joustergweg 130 te Oudehaske behoort hiertoe. Nieuwere initiatieven en kansen worden om die redenen zorgvuldig en in het lange termijn perspectief beoordeeld.

De plancapaciteit is op langere termijn voldoende voor de gemeente De Fryske Marren, omdat het aantal huishoudens na 2030 zal afnemen. Op de korte termijn ziet de gemeente echter een druk op de woningvoorraad die zich voordoet in de grotere kernen en bij specifieke woningtypen. In het najaar van 2019 start de provincie met het opstellen van een nieuwe bevolking- en huishoudensprognose.

3.4 Afwegingskader woningbouw 2019-2026

Ten behoeve van de verdeling van de woningbouwopgave over de verschillende kernen heeft de gemeente een Afwegingskader woningbouw 2019-2026 opgesteld.

De gemeente wil vooral bouwen waar de meeste vraag naar woningen is. In de kernen Joure, Lemmer en Balk vertoont zich een grotere vraag dan in de andere kernen, dus zal een groter deel van het uitvoeringsprogramma in deze drie kernen voorzien zijn.

Op het niveau van kleine kernen acht de gemeente het lastig om de behoefte op basis van prognoses aan te tonen. De gemeente wil in die kernen toch ruimte bieden aan kleinschalige plannen. Voor deze plannen stelt de gemeente dat de initiatiefnemers de belangstelling moeten bewijzen met concrete en gedegen onderbouwde belangstelling. De gemeente neemt hierin in principe geen eigen ontwikkelrisico's en gaat uit van het principe "built-to-order". Het initiatief voor de bouw en het risico ligt daarbij bij de particuliere ontwikkelaar, en de consument is verplicht het "product" af te nemen. De gemeente kan faciliteren maar neemt niet over. Dit moet wel passen binnen de bestaande afspraken over bouwruimte.

In de kleinere kernen is de koers om een goede woonkwaliteit en leefbaarheid te behouden en leegstand van woningen te voorkomen. De gemeente streeft bij nieuwbouw van woningen in de kleinere kernen een kwaliteitsimpuls na.

3.5 Principebesluit gemeente Joustergweg 130 Oudehaske (februari 2020)

Een eerder plan van 17 woningen is aan Joustergweg 130 te Oudehaske is in algemene zin aan de gemeente voorgelegd. In februari 2020 heeft de gemeente hier schriftelijk op gereageerd en verklaard in beginsel positief te staan tegenover een dergelijke ontwikkeling. Zonder zich overigens reeds uit te spreken over de stedenbouwkundige schets. Haar standpunt onderbouwt de gemeente met de volgende motieven:

- Het realiseren van een aantal woningen op het perceel is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- Het plan is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw De Fryske Marren 2019 tot 2026;
- Het initiatief heeft de gemeente positief beoordeeld op basis van het Strategisch Afwegingskader Woningbouw.

Op grond hiervan heeft de gemeente haar medewerking aan het op te stellen bestemmingsplan toegezegd.

In het huidige plan (zie figuur 2.1) is het aantal woningen vergroot naar 19. Op verzoek van de dorpsraad zijn er ook appartementen in opgenomen.

3.6 Conclusies beleidskaders

1. Het realiseren van woningbouw op Jousterweg 130 te Oudehaske past binnen de provinciale, de regionale en de gemeentelijke beleidskaders;
2. Het is mede daarom reeds opgenomen in het uitvoeringsprogramma woningbouw;
3. De gemeente heeft reeds haar medewerking toegezegd aan de ontwikkeling van het noodzakelijke bestemmingsplan.

4 Woningbehoefte

4.1 Woningmarktregio

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Deze marktregio vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeenten.

Tabel 4.1: Gemeente De Fryske Marren. Verhuisde personen van en naar gemeente De Fryske Marren 2014-2019

	Aantal	Percentage
Totaal verhuisd binnen gemeente De Fryske Marren	15.602	59%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente De Fryske Marren	10.833	41%
Afkomstig uit Súdwest Fryslân	1.541	6%
Afkomstig uit Heerenveen	1.498	5%
Afkomstig uit Leeuwarden	726	3%
Afkomstig uit Noordoostpolder	485	2%
Afkomstig uit Waadhoeke	252	1%
Afkomstig uit Opsterland	243	1%
Afkomstig uit Smallingerland	232	1%
Afkomstig uit Steenwijkerland	104	0%
Afkomstig uit andere gemeente Nederland	5.752	22%
Totaal aantal verhuizingen	26.435	100%

Bron: CBS (2020)

Hieruit blijkt dat de gemeente De Fryske Marren in eerste instantie een lokale markt is; 59% van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren vond binnen de gemeentegrenzen plaats.

Daarnaast trekt de gemeente vooral vestigers uit de gemeenten Súdwest Fryslân (6%), Heerenveen (5%) en Leeuwarden (3%). Dit komt overeen met de zienswijze van de gemeente: het woningmarktgebied bestaat primair uit het grondgebied van de gemeente Fryske Marren. Secundair heeft men met name aan de randen van de gemeente nauwe verhuisrelaties met de gemeenten Heerenveen, Súdwest-Fryslân en Noordoostpolder.

Over de verhuisbewegingen tussen de kernen zijn geen cijfers voorhanden. Aangenomen mag worden, dat – zeker in de kleine(re) kernen – een grote mate van kerngebondenheid bestaat.

4.2 Kwantitatieve woningbehoefte

De gemeente De Fryske Marren heeft in 2019 de woningbehoefte voor de hele gemeente berekend voor de periode 2018 tot 2030².

Tabel 4.2: Gemeente De Fryske Marren, woningbehoefteprognose 2018 tot 2030, met en zonder extra vestiging en met inlopen woningtekort

	Primos 2019	Inlopen woningtekort	Primos 2019 met extra vestiging
2018 tot 2026	+425	+220	+860
2026 tot 2030	+205		+400

Bron: CBS, Primos 2019, bewerking Companen

Mede naar aanleiding hiervan zijn regionale woningbouwafspraken gemaakt tussen de provincie Fryslân en de beide gemeenten De Fryske Marren en Súdwest Fryslân. Dit is vastgelegd in de gemeentelijke beleidskaders (zie par. 3 van dit rapport).

² Gemeente De Fryske Marren, notitie woningbouw, 10 april 2019 (Companen)

Een kwantitatieve doorvertaling naar een kleine kern als Oudehaske (1.950 inwoners) is niet verantwoord omdat – gelet op het relatief beperkte aantal huishoudens – de toevalligheden in samenstelling van de bevolking een te grote rol spelen.

N.B. Oudehaske heeft 3,8% van het gemeentelijk inwonertal. Als men dat zou projecteren op de 860 woningen in de periode 2018-2026 (zie tabel 4.2) komt dat neer op 33 woningen. Een dergelijke benadering vinden we onvoldoende verantwoord. Het is overigens wel zo dat het plan Jousterweg 130 met 19 woningen dit aantal niet overtreft. Derhalve beschouwen we het zeker niet als disproportioneel.

4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Informatie over de kwalitatieve woningbehoefte ontleen we aan het periodiek door de Rijksoverheid uitgevoerde Woononderzoek Nederland (WoON; meest recente versie 2018) en aan de in 2017 uitgevoerde peiling naar de woonwensen van 60+-ers in Oudehaske.

WoON2018

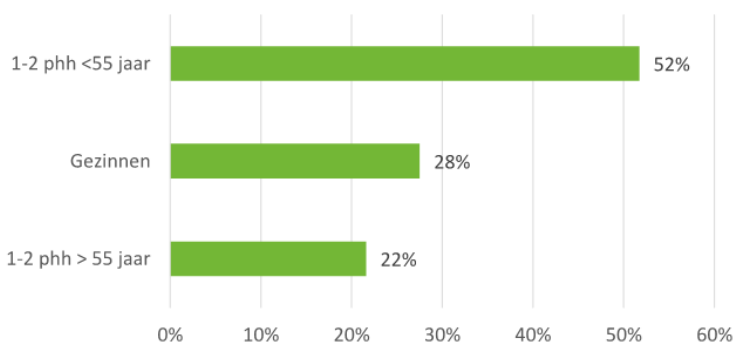
De gehanteerde steekproef geeft onvoldoende informatie op een laag schaalniveau. Daarom hebben we een referentiegebied gezocht dat qua kenmerken overeenkomt met de kern Oudehaske. Om voldoende betrouwbare uitspraken te kunnen doen bleek het noodzakelijk om alle kleine(re) kernen in het woningmarktgebied Friesland tezamen te analyseren.

Deze analyse levert de volgende resultaten op:

Verhuisplannen

Conform het algemene Nederlandse beeld neemt de geneigdheid om te gaan verhuizen af met de leeftijd. Ouderen blijken het minst verhuisplannen te hebben. Uiteraard hangt de “verhuisgeneigdheid” niet alleen van de leeftijd af, maar mede van persoonlijke omstandigheden (werk, relatievorming, gezondheid e.d.) en van het woningaanbod (locatie, woningtype, prijs).

Figuur 4.1: Referentiegebied Oudehaske. Aandeel huishoudens met verhuisplannen, naar huishoudenstype

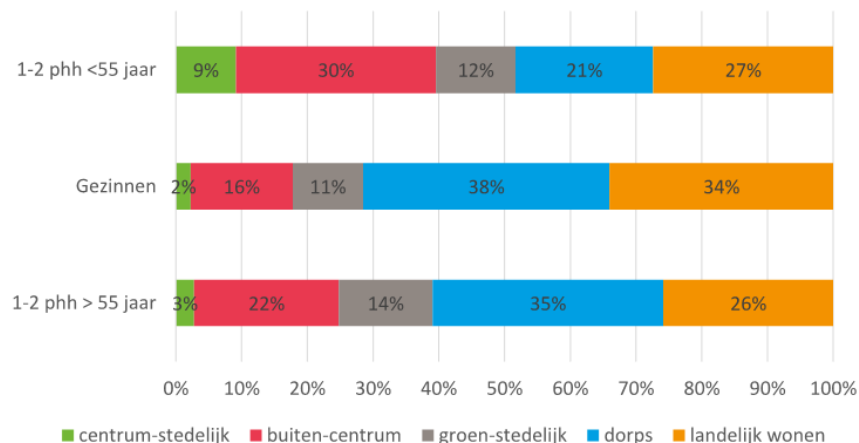


Bron: WoON 2018.

Gewenst woonmilieu

Het WoON onderscheidt een 5-tal woonmilieus. Oudehaske scharen we onder de woonmilieus “dorps” en “landelijk”. Van alle inwoners van deze woonmilieus geeft 50% of meer van de mensen met verhuisplannen de voorkeur aan eenzelfde woonmilieu. Bij ouderen is dit 61% en bij gezinnen zelfs 72%.

Figuur 4.2: Referentiegebied Oudehaske. Gewenst woonmilieu van huishoudens met verhuisplannen, naar huishoudenstype



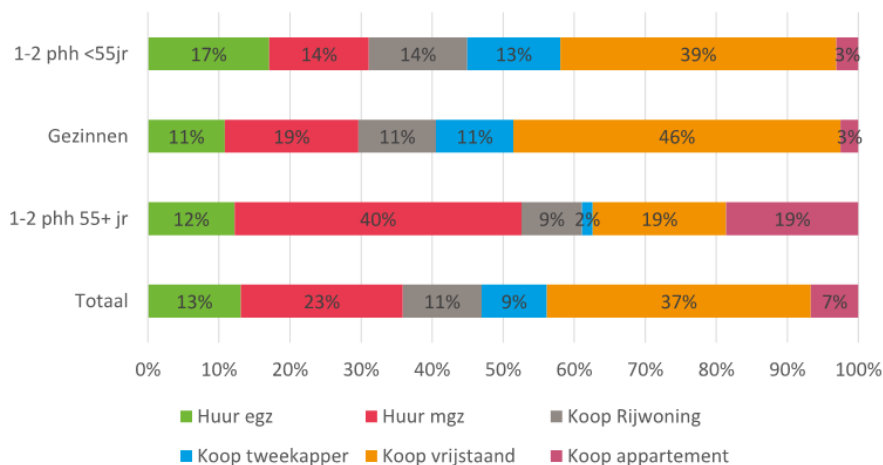
Bron: WoON 2018.

Gewenst woningtype

Het grootste deel van de huishoudens met verhuisplannen heeft een voorkeur voor een koopwoning (64%), vooral voor het vrijstaande type. De voorkeuren liggen wel verschillend per huishoudenstype. Zo bestaat bij ouderen een grotere voorkeur voor huur- en koopappartementen, maar ook wel voor grondgebonden woningen.

Vrijstaande koopwoningen zijn het meest in trek bij gezinnen. Er is in het algemeen een beperktere belangstelling voor rijwoningen en tweekappers.

Figuur 4.3: Referentiegebied Oudehaske. Gewenst woningtype van huishoudens met verhuisplannen en voorkeur voor een klein-dorps woonmilieu

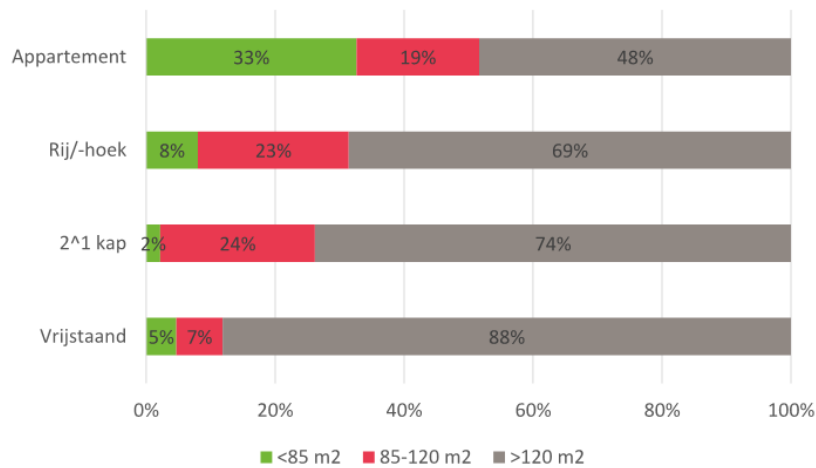


Bron: WoON 2018

Gewenst woonoppervlak koopwoningen

Er is bij mensen die naar een koopwoning willen verhuizen in het algemeen een behoefte aan woningen met een ruime oppervlakte; ook bij appartementen hoewel daar de differentiatie wat groter is.

Figuur 4.4: Referentiegebied Oudehaske. Gewenst woonoppervlakte van huishoudens met verhuisplannen en voorkeur voor een koopwoning in een klein-dorps woonmilieu

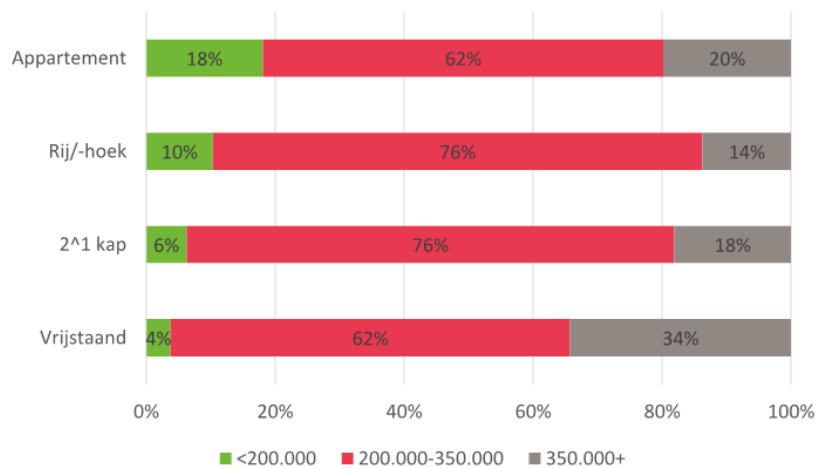


Bron: WoON 2018.

Gewenste koopprijzen

Het overgrote deel van de gewenste woningen zal een prijs moeten hebben tussen 2 en 3,5 ton. De basisgegevens van het WoON2018 laten helaas geen grotere prijsdifferentiatie toe. De vrijstaande woningen komen daar bovenuit met een flink deel van € 350.000+.

Figuur 4.5: Referentiegebied Oudehaske. Gewenste aankoop prijs van huishoudens met verhuisplannen en voorkeur voor een koopwoning in een klein-dorps woonmilieu



Bron: WoON 2018.

De koopvraag samengevat

Combineren we de voorgaande gegevens tot een totaalbeeld van de vraag naar koopwoningen in het referentiegebied, dan ontstaat het beeld in de onderstaande tabel. De meest opvallende kenmerken zijn:

- Er is vraag naar diverse typen en prijsklassen;
- De vraag naar vrijstaande woningen springt er duidelijk uit (63% van het totaal);

- Tweekappers en rijwoningen komen op de tweede plaats (16%);
- De vraag naar koopappartementen maakt een beperkt deel uit van het totaal (9%).

Tabel 4.3: Referentiegebied Oudehaske. Totale vraag naar koopwoningen in klein-dorps woonmilieu, onderverdeeld naar woningtype en prijsklasse

Woningtype	Prijsklasse	Aandeel van de vraag
Appartement	<200.000	2%
	200.000-350.000	5%
	350.000+	2%
Rij/-hoek	<200.000	1%
	200.000-350.000	9%
	350.000+	2%
2 [^] 1 kap	<200.000	1%
	200.000-350.000	12%
	350.000+	3%
Vrijstaand	<200.000	2%
	200.000-350.000	39%
	350.000+	22%
Totaal		100%

Bron: WoON 2018.

Behoeftetepeiling 60+-ers

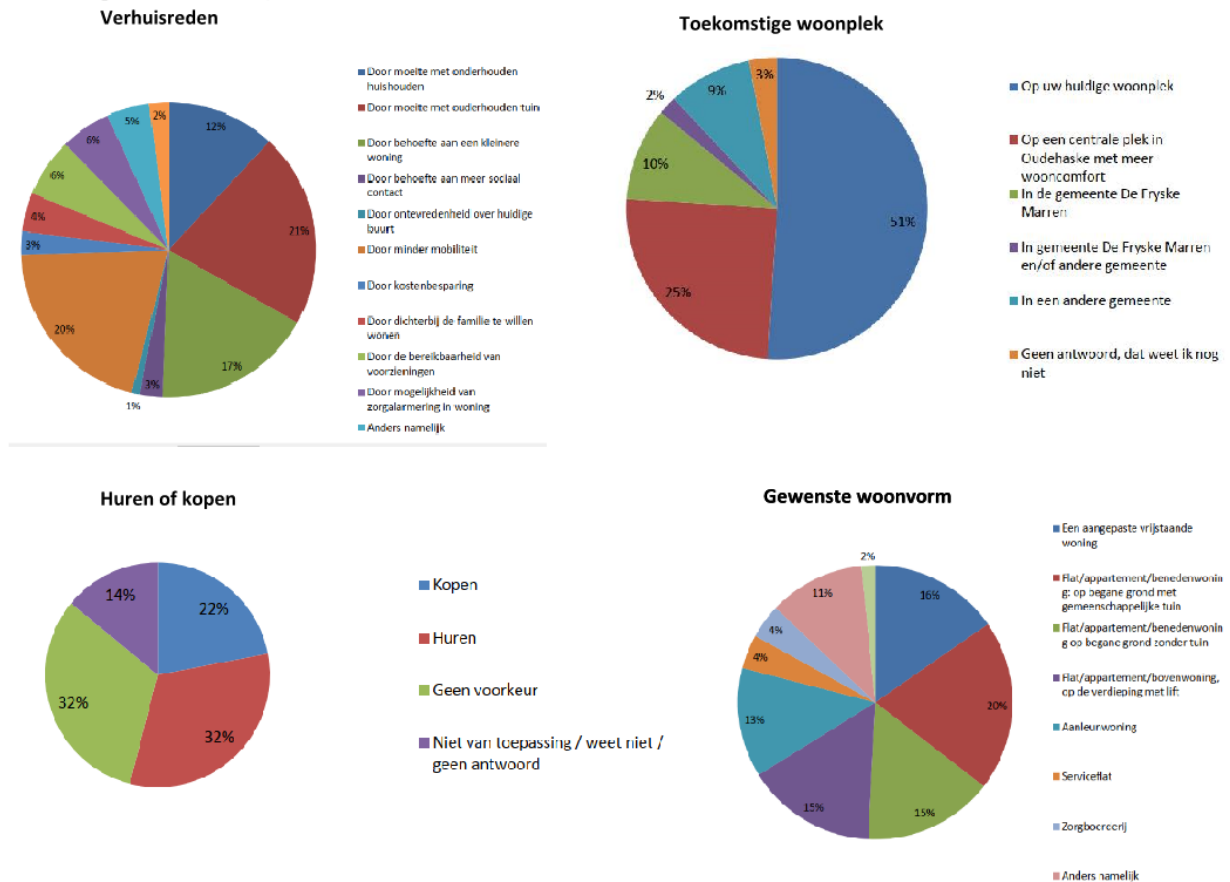
In 2017 is een behoeftetepeiling naar de woonwensen van 60+-ers in Oudehaske uitgevoerd³. De uitkomsten daarvan geven een gedetailleerder beeld voor deze groep dan het WoON2018. Hieruit blijkt dat ruim 45% van de respondenten (= 45 respondenten) een andere woning wenst binnen nu en 10 jaar, waarvan 15 binnen 3 jaar.

De belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek zijn:

- De ouderen willen vooral verhuizen omdat de huidige woning te groot is en de tuin teveel onderhoud vraagt.
- Ruim driekwart wil in Oudehaske blijven wonen; 25% wil naar een centrale plek met meer wooncomfort.
- Een deel wil huren, een ander deel kopen. Een groot deel weet het echter nog niet.
- De behoefte aan toekomstige woonvormen is sterk gedifferentieerd; levensloopgeschiktheid is een belangrijk gemeenschappelijk kenmerk.

³ Miks Welzijn, Uitkomsten behoeftetepeiling woonwensen 60+ inwoners in Oudehaske (in opdracht van Dorpsbelang Oudehaske); respons 34,9% oftewel 100 respondenten.

Figuur 4.6 : Oudehaske, woonwensen 60+ inwoners



Bron: Mlks Welzijn, behoeftepeiling woonwensen 60+ inwoners Oudehaske (2017)

4.4 Huidige plancapaciteit

Bij de herijking van het gemeentelijke Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016-2026 is in Oudehaske de volgende plancapaciteit aangegeven:

- In het kader van de “versnelling 2019-2021” : het plan Jousterweg 130 (toen op 17 woningen gezet);
- Als voor te bereiden voor realisatie in de periode 2022-2025: een nog te bepalen uitbreidingsplan voor 15 woningen.

Hieruit kunnen we concluderen dat er binnen de kern Oudehaske vooralsnog geen sprake is van concurrerende plannen. In de eerste plaats niet omdat het plan Jousterweg 130 inbreiding betreft (heeft steeds voorrang boven uitbreiding) en in de tweede plaats vanwege het verschil in beoogde realisatietermijn.

4.5 Conclusies woningbehoefte en plancapaciteit

1. De woningmarkt in de gemeente De Fryske Marren is in de eerste plaats lokaal georiënteerd. Dat geldt nog in sterkere mate voor dorpen als Oudehaske.
2. De kern Oudehaske is in beginsel te klein om een verantwoorde berekening van de kwantitatieve woningbehoefte uit te voeren. Wel kan worden geconcludeerd dat het plan Joustergweg 130 zeker niet disproportioneel is en passend is binnen de gemeentelijke woningbehoefteontwikkeling.
3. Een groot deel van de mensen met verhuisplannen wil binnen de eigen kern blijven.
4. Er is een differentiatie in de kwalitatieve woningbehoefte. Het accent ligt op grondgebonden ruime koopwoningen, met name vrijstaand, en er is ook behoefte aan tweekappers en rijwoningen. De behoefte aan appartementen lijkt op grond van het WoON2018 nogal beperkt, doch de behoeftepeiling in Oudehaske geeft aan dat er wel degelijk behoefte is aan die woonvorm. De aanwezigheid van een lift is daarbij uiteraard vanzelfsprekend.
5. Het plan is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016-2026. Er zijn binnen Oudehaske geen andere inbreidingsplannen.

5 Conclusies Laddertoets

Op grond van de voorgaande hoofdstukken trekken wij voor het plan Jousterweg 130 te Oudehaske de volgende conclusies waar het gaat om de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking:

1. Het plan is volledig in lijn met en voldoet aan het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.
2. Het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van de gemeente De Fryske Marren.
3. De door het stedenbouwkundige bureau gemaakte voorlopige schets voor de invulling van de bouwlocatie voldoet in het algemeen goed aan de kwalitatieve woningbehoefte.
4. Er zijn geen andere inbreidingslocaties voor woningbouw in Oudehaske.
5. Alles overziend voldoet het plan naar ons oordeel dus uitstekend aan de toets voor duurzame verstedelijking.