

## BIJLAGE 1 BIJ WOONPLAN GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF 2011-2020, vastgesteld door de raad op 19 april 2011

### AFSTEMMINGSDOCUMENT REGIONALE WONINGBOUWAFSPRAKEN DD 9 APRIL 2009

#### Inleiding

In het Streekplan Fryslân 2007 staat dat de provincie met de gemeenten nieuwe afspraken wil maken over het woningbouwprogramma voor de periode 2010 tot en met 2015. Provinciale Staten streven ernaar, dat er op regionaal niveau afspraken worden gemaakt over de kwantiteit en de kwaliteit van het woning- bouwprogramma. De gemeenten Lemsterland, Weststellingwerf en Ooststellingwerf vormen samen de woningmarktregio Zuidrand.

#### Provinciale prognose bevolking en woningbehoefte.

Het Streekplan Fryslân 2007 bevat een prognose van de bevolkingsontwikkeling en de ontwikkeling van de woningbehoefte voor de periode 2005 t/m 2015. De cijfers zullen regelmatig worden bijgesteld, wat voor het laatst is gebeurd in 2007. In december 2007 hebben GS de notitie “Prognose bevolking & woningbehoefte, trendvarianten 2007” vastgesteld. In die notitie staan per regio, niet per gemeente, ramingen voor de ontwikkeling van de bevolking en de woningbehoefte, voor de periode 2007-2030. De nadruk ligt daarbij op de periode 2007 tot en met 2015, de Streekplanperiode. GS hebben onlangs de cijfers geactualiseerd naar de situatie per 1-1-2008.

#### *Drie varianten in prognose woningbehoefte.*

De provinciale notitie bevat drie varianten voor de ontwikkeling van de woningbehoefte: de hoge variant (variant GEM), de middenvariant (variant (LOG-REG-GEM) en de lage variant (variant (LOG-REG).

Voor elke regio bevat de notitie, per trendvariant, een prognose van de woningbehoefte 2008 tot en met 2015, de bouwruimte per jaar, het restrictiegetal 2008 t/m 2009 en de uitbreidingsruimte 2010 t/m 2015.

Voor de regio Zuidrand zijn de getallen als volgt:

<i>Trendvariant</i>	<i>Prognose 2008 t/m 2015</i>	<i>Ruimte per jaar</i>	<i>Restrictiegetal 2008 t/m 2009</i>	<i>Uitbreidingsruimte 2010 t/m 2015</i>
<b>Maximale behoefte</b>	2.177	272	993	1.184
<b>Gemiddelde behoefte</b>	1.520	190	993	527
<b>Minimum behoefte</b>	1.086	136	993	93

#### De provinciale “Notitie Regionale Woningbouwafspraken”

In deze notitie van 26 augustus 2008 bieden GS twee varianten aan voor het maken van woningbouwafspraken op regionaal niveau. GS gaan uit van de midden-groeivariant, LOG-REG-GEM. Het ene alternatief gaat uit van een ophoging boven de midden-groeivariant (basisprogramma plus 328 woningen voor de Zuidrand), het andere gaat uit van de midden-groeivariant waarbij op inbreidingslocaties onbepaald mag worden gebouwd. In beide varianten moet wel aan bepaalde voorwaarden worden voldaan. Die voorwaarden hebben met name betrekking op de verhouding tussen het bouwen op inbreidingslocaties en op uitbreidingslocaties.

#### Opstelling drie gemeenten in woningmarktregio Zuidrand

De portefeuillehouders volkshuisvesting van Lemsterland, West- en Ooststellingwerf hebben een aantal malen vergaderd over het vraagstuk van regionale afspraken over woningbouwprogrammering. Zij kiezen voor een kwalitatieve benadering van de woningmarkt. Dat uit zich onder andere in een beleid om voor doelgroepen te bouwen, duurzaam te bouwen en in het algemeen: vraaggericht te bouwen. Binnen dat uitgangspunt is het niet nodig en ook onwenselijk te kiezen uit één van de

groeivarianten van de provincie. Het maken van afspraken vanuit dit uitgangspunt heeft meerwaarde, bekeken vanuit verschillende invalshoeken:

1. In het Streekplan Fryslân staat dat Provinciale Staten ernaar streven de woonkwaliteiten van Fryslân te benutten. “Wij stimuleren hiermee dat mensen uit andere provincies naar Fryslân verhuizen”, staat op blz. 49. De portefeuillehouders constateren dat met name de woningmarktregio Zuidrand in de praktijk reeds als vestigingsplaats fungeert voor mensen van buiten de provincie en dat deze regio daarin wezenlijk verschilt van de rest van Fryslân. Dat wordt bevestigd in het rapport “Onderzoek vestigers in zuidrand Friesland” van Arcadis.
2. Uit het onderzoek van Arcadis blijkt, dat de aantrekkelijke woonomgeving van de drie gemeenten in de Zuidrand een belangrijk verhuismotief vormt. De drie gemeenten kunnen zich op grond daarvan gezamenlijk profileren als aantrekkelijke woongemeenten. Zij kunnen daarbij, naast de overeenkomsten, ook wijzen op de verschillen in woonklimaat; elke gemeente heeft verschillende (landschappelijke) kwaliteiten, zo blijkt uit het rapport. Naast de gezamenlijke kwaliteit als regio heeft elke gemeente ook haar eigen sterke punten.
3. Uit het rapport blijkt ook, dat de drie gemeenten elkaar niet beconcurreren op de woningmarkt. Daarom is het maken van afspraken op basis van aantallen woningen niet nodig. Wel is het wenselijk om afspraken te maken over kwalitatieve aspecten en de bewaking daarvan.

#### Afspraken over woningbouwprogrammering

De portefeuillehouders volkshuisvesting hebben de volgende afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering:

1. De afspraken hebben betrekking op de periode 2010 tot en met 2015.
2. Over het restrictiegetal tot 2010 van elke gemeente worden geen afspraken gemaakt. De bestaande afspraken tussen de gemeenten en initiatiefnemers worden gerespecteerd. De gemeenten hebben de invulling van hun restrictiegetal tot 2010 op deze afspraken gebaseerd.
3. Bij de uitwerking van de afspraken gaan de drie gemeenten uit van de volgende verdeling van de groeiomogelijkheden over de drie gemeenten, zoals vast te stellen / vastgesteld door Gedeputeerde Staten voor de woningmarktregio Zuidrand:
  - \* Lemsterland 25%
  - \* Weststellingwerf 37,5 %
  - \* Ooststellingwerf 37,5 %Deze verdeling is gebaseerd op:
  - \* het aantal inwoners van de gemeenten
  - \* de aantrekkingskracht van Lemsterland als woongemeente zoals die uit het verleden is gebleken
  - \* recente prognoses van het CBS inzake de bevolkingsontwikkeling en huishoudensontwikkeling in de periode 2006-2050.
4. Uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering van alle drie de gemeenten is een kwalitatieve benadering van de woningmarkt: o.a. doelgroepenbeleid, duurzaam bouwen en in het algemeen vraaggericht bouwen.
5. Uitgangspunt is: minimaal 40% van de woningbouw zal worden gerealiseerd op inbreidingslocaties en herstructureringslocaties en maximaal 60% op uitbreidingslocaties.
6. Op uitbreidingslocaties zal indicatief de volgende verdeling worden gehanteerd : minimaal 20% van het aantal woningen worden gebouwd in de sector sociale huur / sociale koop, minimaal 20% in het middensegment (tot € 250.000,-) en de overige 60% in de dure sector (> € 250.000,-)
7. De woningbouw zal zo veel mogelijk gelijkmatig over de jaren worden verdeeld.
8. Een keer per kwartaal zal de voortgang van de plannen ambtelijk worden geëvalueerd. De portefeuillehouders volkshuisvesting vergaderen minimaal één maal per half jaar aan de hand van de evaluaties. Tot de agendapunten kan behoren de vraag, of de marktverhoudingen dermate ingrijpend zijn gewijzigd, dat de afspraken moeten worden bijgesteld.
9. Elke gemeente heeft het recht om met Gedeputeerde Staten afspraken te maken over knelpunten inzake woningbouwprojecten, met inachtneming van de afspraken die met Gedeputeerde Staten worden gemaakt op basis van de hierboven vermelde afspraken.

10. Op basis van de hiervoor genoemde gezamenlijke uitgangspunten hanteren de drie gemeente elk voor zich volgende uitgangspunten en doelstellingen:

Gemeente Ooststellingwerf.

*Uitgangspunten:*

De gemeente Ooststellingwerf gaat uit van de systematiek waarbij op inbreidingslocaties onbeperkt mag worden gebouwd, zoals omschreven in de Notitie Regionale Woningbouwafspraken”

*Doelstellingen:*

Deze gemeente legt de nadruk op:

*a. Het bouwen van woningen op herstructurerings- en op inbreidingslocaties.*

Woningbouw dient daarbij aan de ene kant een volkshuisvestelijk doel en is anderzijds een middel, binnen bepaalde randvoorwaarden, om de doelstelling van de betrokken herstructurering te bereiken.

Plannen daarvoor zijn onder meer:

\* de transformatie van het bedrijventerrein Venekoten-Noord in Oosterwolde

\* de opwaardering van het winkelgebied van Oosterwolde

\* het versterken van het winkelgebied aan de Vaart Zz in Appelscha

*b. Het bouwen van woningen op een beperkt aantal uitleglocaties*

Het gaat hierbij om het verwezenlijken van twee doelstellingen:

\* Het bouwen in grotere dorpen om te voorzien in de volkshuisvestelijke behoefte.

\* Het bouwen op locaties die eigendom van de gemeente zijn om daarmee opbrengsten te genereren die ertoe moeten bijdragen, de onder a. genoemde doelstellingen te realiseren.

*c. Duurzaam bouwen*

Deze doelstelling komt tot uitdrukking binnen de programma's die voortkomen uit de doelstellingen a. en b. Tevens komt dit tot uitdrukking via specifieke plannen zoals het Ecostyleplan in Oosterwolde.

Gemeente Weststellingwerf

*Uitgangspunten :*

De gemeente Weststellingwerf kiest voor de variant waarbij de maximale ruimte ontstaat om de uitbreidingsplannen waarmee door de provincie planologisch gezien is ingestemd te kunnen realiseren binnen een redelijke termijn. Daarnaast en aanvullend zal zoveel mogelijk actief worden ingezet op de herontwikkeling van inbreidingslocaties.

*Doelstellingen :*

Binnen een redelijke termijn, die mede wordt bepaald door de marktontwikkelingen, komen tot realisering van een woningbouwprogramma in Wolvega dat passend is voor een regionaal centrum en dat is afgestemd op de aanwezige behoefte zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin.

*a. Het bouwen van woningen op herstructurerings- en inbreidingslocaties*

In verschillende dorpen zijn wel locaties aanwezig die voor een andere invulling in aanmerking komen. De initiatieven daartoe liggen hoofdzakelijk bij de eigenaren en wij zijn daarin faciliterend. Het tempo waarin deze locaties tot ontwikkeling komen wordt dan ook vooral bepaald door de eigenaren.

Plannen welke op korte termijn tot uitvoering zullen komen zijn :

- herontwikkeling Van der Sandeplein te Wolvega
- herontwikkeling Dr.Dreeslaan te Wolvega
- herontwikkeling gebied Renbaanschool te Noordwolde
- herontwikkeling locatie Rohé te Noordwolde-Zuid

Het woningbouwprogramma voor de invulling van deze gebieden zal een zware sociale component kennen waarmee uiting wordt gegeven aan de volkshuisvestelijke doelstelling.

*b. Het bouwen van woningen op een beperkt aantal uitleglocaties.*

In Wolvega is het omvangrijke uitbreidingsplan De Lindewijk in uitvoering. Met het totaal plan is planologisch ingestemd en voor fase I is een uitwerkingsplan opgesteld. Het grootste gedeelte van fase I is uitgevoerd en binnenkort zal voor fase II een plan worden uitgewerkt. Daarnaast kent een aantal kleine dorpen nog een beperkt uitbreidingsplan waarvoor planologisch ook toestemming is verleend. Het betreft hier de dorpen Oldeholtspade, Oosterstreek en De Blesse. Voor Boijl werken wij momenteel ook aan een beperkt uitbreidingsplannetje. De omvang van deze uitbreidingsplannen is afgestemd op de plaatselijke behoefte naar woningen.

#### *c. Duurzaam bouwen*

Het al dan niet medewerking verlenen aan de uitvoering van plannen is mede gebaseerd op het “scoren” van de plannen aan criteria zoals deze zijn opgenomen in het door de raad vastgestelde woonplan. Duurzaam bouwen is daarbij een belangrijke component.

Wij zullen in het overleg met de ontwikkelaars hen wijzen op het belang van duurzaam bouwen en de noodzaak om elementen daarvan op te nemen in het bouwplan.

Verder doen wij onderzoek naar de mogelijkheden om in De Lindewijk een ecowijkje te realiseren.

### Gemeente Lemsterland

#### *Uitgangspunten:*

De gemeente Lemsterland heeft geen voorkeur voor een bepaalde groeivariant, zoals omschreven in de “Notitie Regionale Woningbouwafspraken” van de provincie Fryslân, maar kiest voor een kwalitatieve benadering.

#### *Doelstellingen:*

Uitbreiding van woongebieden zal plaatsvinden aan de noordzijde van Lemmer met als prioriteit Tramdijk Oost, maar ook in beperktere mate in de buitendorpen. Om de druk op het landelijk gebied beperkt te houden, zullen ook inbreidingslocaties in de kom van Lemmer worden benut.

##### *a. Het bouwen van woningen op herstructurerings- en inbreidingslocaties.*

In de kom van Lemmer zal op een aantal locaties herstructurering plaatsvinden, waarbij onder meer verouderde terreinen aan de Nieuwburen, Straatweg, Lijnbaan en Zeedijk getransformeerd worden naar aantrekkelijke woongebieden op een steenworp afstand van het centrum van Lemmer.

De woningbouw dient een volkshuisvestelijk doel en is een middel om de doelstelling van de betrokken herstructurering te bereiken.

##### *b. Het bouwen van woningen op enige uitleglocaties.*

Naast enige locaties in Oosterzee, Echten Delfstrahuizen en Bantega ligt het accent op de uitbreidingslocaties aan de noordzijde van Lemmer. Aldaar zullen ten oosten van de voormalige trambaan en direct ten noorden van de Wielewei twee woongebieden worden ontwikkeld.

De woningbouw dient een volkshuisvestelijk doel en is een middel om opbrengsten te genereren voor de dringend noodzakelijke infrastructurele voorzieningen en herstructureringsprojecten.

##### *c. Duurzaam bouwen.*

Deze doelstelling komt tot uitdrukking binnen de herstructurerings- en uitlegprogramma's. De wijk Tramdijk Oost bijvoorbeeld zal worden gekenmerkt door woningen met een oriëntatie op de richting zuidoost-zuidwest (gebruik zonnecollectoren) en de toepassing van warmte-koude opslag in de bodem.