

Woonplan gemeente Opsterland 2002



Gemeente Opsterland



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	De structuur van de nota	6
1.3	Werkwijze	7
1.4	Inhoud van het plan	8
2	Bevolking	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Bevolkingssamenstelling 2000	9
2.3	Bevolkingsontwikkeling 1990-1999	11
2.4	Bevolking en werkgelegenheid	15
3	Woonmilieus en woningvoorraad	18
3.1	Inleiding	18
3.2	Woonmilieus	18
3.3	Samenstelling woningvoorraad 2000	19
3.4	Ontwikkeling woningvoorraad 1990-1999	24
3.5	Kwaliteit woningen en woonomgeving	28
4	Toekomstvisie bevolking en woningbehoefte	30
4.1	Context van beleid	30
4.2	Toekomstige bevolkingsontwikkeling	30
4.3	Woningbehoefte-ontwikkeling	32
4.4	Kwalitatieve woonvraag en doelgroepen	35
5	Woonprogramma	41
5.1	Uitgangspunten van beleid 2000-2010	41
5.1.1	Ontwikkelingsambitie	41
5.1.2	Samenhangend nieuwbouw- en voorraadbeleid	42
5.2	Woningbouw- en herstructureringsprogramma 2000-2010	46
5.3	Woningbouwprogramma	47
5.4	Beleid bestaande woningvoorraad/bestaande woonbuurten	48
6	Dorpsgerichte aanpak	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Gezamenlijke aanpak met de corporaties	49
6.3	Bewondersparticipatie bij uitvoeringsgerichte buurtplannen	49
6.4	Opzet dorpsgerichte aanpak	49
7	Gorredijk	50
7.1	Woonsferen en dorpsprofiel	50
7.2	Kwaliteitsbeeld	51
7.3	Marktprofiel en beleidsuitgangspunten	52
7.4	Toekomststrategieën	53

8	Ureterp	58
	8.1 Woonsferen en dorpsprofiel	58
	8.2 Kwaliteitsbeeld	60
	8.3 Marktprofiel en beleidsuitgangspunten	60
	8.4 Toekomststrategieën	61
9	Beetsterzwaag/Olterterp	65
	9.1 Woonsferen en dorpsprofiel	65
	9.2 Kwaliteitsbeeld	67
	9.3 Marktprofiel en beleidsuitgangspunten	67
	9.4 Toekomststrategieën	68
10	Wijnjewoude/Klein Groningen	71
	10.1 Woonsferen en dorpsprofiel	71
	10.2 Kwaliteitsbeeld	72
	10.3 Marktprofiel, beleidsuitgangspunten en toekomststrategieën	72
11	Bakkeveen	74
	11.1 Woonsferen en dorpsprofiel	74
	11.2 Kwaliteitsbeeld	75
	11.3 Marktprofiel, beleidsuitgangspunten en toekomststrategieën	76
12	Tijnje	79
	12.1 Dorpsprofiel	79
	12.2 Marktprofiel, beleidsuitgangspunten en toekomststrategieën	80
13	Nij Beets	82
	13.1 Dorpsprofiel	82
	13.2 Marktprofiel, beleidsuitgangspunten en toekomststrategieën	83
14	Frieschepalen/Siegerswoude	85
	14.1 Frieschepalen	85
	14.2 Siegerswoude	86
15	Langezwaag/Luxwoude/Jonkerslân	88
	15.1 Langezwaag	88
	15.2 Luxwoude	90
	15.3 Jonkerslân	91
16	Lippenhuizen/Terwispel/Hemrik	93
	16.1 Lippenhuizen	93
	16.2 Terwispel	94
	16.3 Hemrik	96



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Volkshuisvesting maakt plaats voor wonen. In de komende jaren zal de ‘woonopgave’ steeds meer verschuiven van uitbreiding van de woningvoorraad naar de integrale zorg voor de kwaliteit van het wonen. In het voorliggende woonplan presenteren wij een aanpak die is toegesneden op deze verandering op de woningmarkt. Centraal staat een aanbod gestuurd beleid waarin, door middel van een samenhangend nieuwbouw- en herstructurerings-programma, de woonkwaliteit van bestaande en nieuwe woonbuurten wordt afgestemd op de actuele en toekomstige woonbehoeften met extra aandacht voor de woonbehoeften van starters en ouderen. Dit tegen de achtergrond van het spanningveld tussen de ontwikkelingsbehoefte samenhangend met de voorspoedige economische ontwikkeling in de A7-zone, de woonbehoeften en doorstromingsvraag van de huidige bewoners, de leefbaarheid van de dorpen en het behoud van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten rond de dorpen.

Het voorliggende woonplan schetst een beeld van de huidige woningmarktsituatie in onze gemeente, van de toekomstige trends en onze visie op deze ontwikkelingen met een uitvoeringsprogramma voor de komende 10 jaar. De centrale thema's in dit plan zijn: behoud en versterken van de woonkwaliteit in onze gemeente en de gebiedsgerichte aanpak bij vernieuwing van woongebieden.



Woonkwaliteit nieuwe woongebieden



Woonkwaliteit bestaande woongebieden

‘Wenjen yn Fryslân’

In de nota ‘Wenjen yn Fryslân’ heeft de provincie aangegeven dat de toetsing van bestemmingsplannen zal plaatsvinden op basis van gemeentelijke woonplannen. Deze plannen zullen daarnaast ook van belang zijn als kader voor toekenning woningbouw-contingenten en subsidies in het kader van de Wet Stedelijke Vernieuwing, het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (I.S.V.). Daartoe dient in het woonplan de afstemming tussen nieuwbouw en het beleid voor de bestaande woningvoorraad te worden uitgewerkt.

Woonplan: kader voor integraal gemeentelijk woonbeleid

De benadering van de provincie sluit naadloos aan op onze visie dat de woonkwaliteit van de bestaande woonbuurten in onze dorpen van cruciaal belang is voor de opvang van de woonbehoeften van onze eigen burgers en de vraag naar woningen die samenhangt met de economische ontwikkeling van de A7-zone.



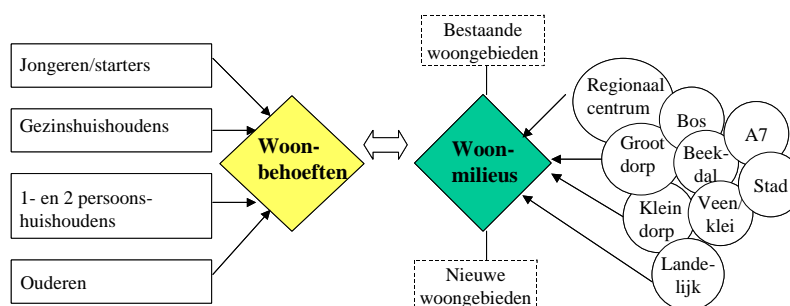
Wij willen dan ook, in samenwerking met andere partijen en met name de corporaties Woningbouwvereniging Opsterland en Corporatieholding Friesland/Woonbedrijf Talma Drachten, verder werken aan de kwaliteit van het wonen in onze gemeente.

Dit binnen het ruimtelijke kader van het in voorbereiding zijnde structuurplan (Contourennota Structuurplan Opsterland 2000-2010, oktober 2000), waarvoor de Leefbaarheideffect-rapportage (LER) een belangrijke bouwsteen vormt.

Woonbehoefte en gebiedsgerichte aanpak centraal

Onder woonbehoefte verstaan wij de woonwensen ten aanzien van de woning, de woonomgeving en de voorzieningen, mede in relatie tot de (regionale) werkgelegenheidssituatie. Als zodanig heeft het woonplan een bredere opzet dan het volkshuisvestingsplan in het verleden. Hierin stonden vooral de uitbreidingsbehoefte en de woningbouwprogrammering centraal. In aanvulling hierop gaat het woonplan uitgebreid in op de kwaliteit en toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad en het thema wonen en zorg dat in de komende jaren een van de belangrijkste uitdagingen voor het woonbeleid vormt. Dit alles in een benadering die recht doet aan de identiteit en kwaliteit van de verschillende woonmilieus in onze gemeente: de gebiedsgerichte aanpak. Bij de gebiedsgerichte aanpak wordt onderkend dat woonkwaliteit sterk gebiedsgebonden is: de daar aanwezige mix van woningen, kwaliteit omgeving en voorzieningen en mensen (=woonmilieu).

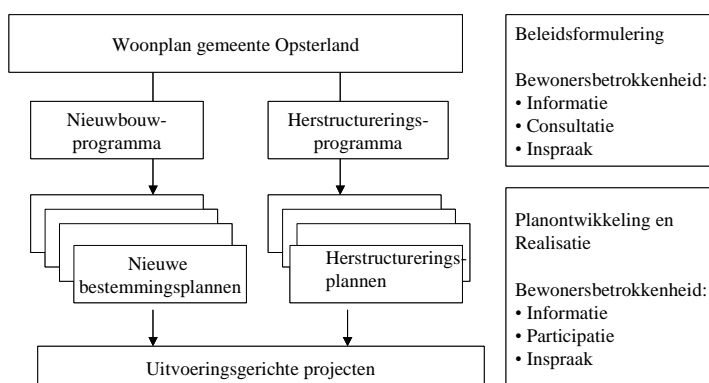
Figuur 1.1 Woonbehoeften en woonmilieus



Gemeente als regisseur van integrale gebiedskwaliteit

Het verhogen van de woonkwaliteit vereist een samenhangende aanpak gericht op een evenwichtige kwaliteitsontwikkeling van het woningbestand, de woonomgeving en de voorzieningen, die afgestemd is op de woonbehoeften van de (beoogde) bewoners van het gebied.

Figuur 1.2 Samenhang beleidsformulering, planontwikkeling en realisatie



Werken aan woonkwaliteit is dan ook geen zaak van de gemeente alleen. Zij dient in nauwe samenspraak met verhuurders en belangenbehartigers op het gebied van wonen en zorg te worden geformuleerd en met de dorps-/buurtbewoners te worden uitgewerkt.

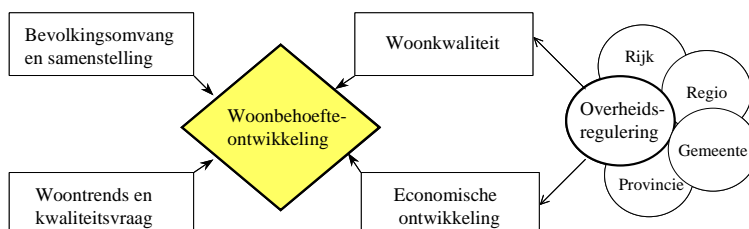
Vandaar de sterke betrokkenheid van de corporaties bij de voorbereiding van het woonplan en ons voornemen de uitvoeringsgerichte verbeterings- en herstructureringsplannen in nauwe samenwerking met betrokken bewoners voor te bereiden en uit te voeren.

Onze rol zal vooral voorwaardenscheppend en regisserend zijn. Wij zullen kaders aanreiken om er voor te zorgen dat de door marktpartijen te ontwikkelen plannen bijdragen tot onze ambities en doelen. Daar waar marktpartijen (nog) terughoudend zijn zullen wij initiatieven ontwikkelen om de gewenste planontwikkeling en realisatie te stimuleren.

1.2 De structuur van de nota

Het woonplan is opgezet aan de hand van de in figuur 1.3 aangegeven benadering van de woonbehoefte. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de toekomstige woonbehoefte-ontwikkeling in onze gemeente wordt bepaald door een samenspel van een aantal factoren. De huidige demografische opbouw en de te verwachten verschuivingen daarin bepalen in hoge mate de woonbehoeften van de eigen bevolking. Deze bepaalt de omvang van de groepen in de verschillende fasen van huishoudencyclus (startende 1- en 2-persoons-huishoudens, gezinnen met kinderen, middelbare 1- en 2-persoonshuishoudens en ouderen). De kwaliteitsvraag van deze 'woningmarktcategoryen' wordt tevens gestuurd door sociaal-culturele trends. Dat wil zeggen hoe mensen willen wonen: stedelijk of juist landelijk, individueel of in buurverband, institutioneel of zorg op maat in thuissituatie etc. Kenmerkend voor zowel de demografische als de sociaal-culturele factoren is dat ze in hoge mate autonoom zijn en zich onttrekken aan bestuurlijke beïnvloeding op lokaal niveau.

Figuur 1.3 Woonbehoeftebepalende factoren



Bestuurlijk beïnvloedbaar (op de langere termijn) zijn de woonkwaliteit in de gemeente en de economische ontwikkeling (in de regio). Deze factoren zijn in hoge mate bepalend voor de migratiegroei. Deze wordt van steeds groter gewicht voor de bevolkingsgroei nu de natuurlijke aanwas onder invloed van de vergrijzing terugloopt. De woonkwaliteit is zoals hiervoor reeds aangegeven het samenhangend geheel van woningaanbod, kwaliteit woonomgeving en de voorzieningen. Deze is deels een gegeven (bijvoorbeeld geografische en natuurlijke omgevingskwaliteiten), deels is ze 'maakbaar' door gericht beleid. De economische ontwikkeling in de arbeidsmarktregio is vanouds sterk bepalend voor het aantal huishoudens dat er een bestaan heeft en dus huisvesting nodig heeft. In toenemende mate neemt het belang van de woonkwaliteit evenwel toe. Door de toegenomen welvaart en mobiliteit neemt de binding tussen wonen en werk af. Mede hierdoor wordt wonen ook steeds vaker een vestigingsfactor voor arbeidsintensieve bedrijven die steeds meer rekening gaan houden met de woonwensen van (schaars) personeel.

1.3 Werkwijze

Het woonplan is voorbereid door de Werkgroep Woonplan Opsterland met medewerkers van de gemeente en van de corporaties Woningbouwvereniging Opsterland en Corporatie-holding Friesland/Woonbedrijf Talma Drachten.

Bestuurlijke afstemming heeft plaatsgevonden in de Stuurgroep Woonplan Opsterland, waarin de portefeuillehouder volkshuisvesting/ruimtelijke ordening en de directeur/ bestuurders van de beide corporaties zitting hebben. De voorbereidende werkzaamheden zijn in opdracht van de gemeente uitgevoerd door Arcadis Heidemij Advies.

Participatie overige marktpartijen

Onderdeel van de planvoorbereiding vormde het overleg met vertegenwoordigers van marktpartijen op het gebied van wonen. In een drietal speciale werkgroepbijeenkomsten heeft met de ‘benen op tafel’ een waardevolle gedachte-uitwisseling plaatsgevonden met vertegenwoordigers uit drie sectoren:

- Marktsector : makelaars en bouwbedrijven.
- Zorgsector : tehuizen, Thuiszorg.
- Bewoners : Seniorenraad, Huurdersvereniging De Bewonersraad, Huurdersraad Opsterland, VAC, Federatie van Plaatselijke Belangen.

Dit initiatief om partijen op deze wijze in een vroeg stadium bij beleidsvorming te betrekken, is door ons en door de betrokken partijen als zeer nuttig en effectief ervaren. Afgesproken is om het niet bij een eenmalige gebeurtenis te laten, maar in het kader van de monitoring van het woonplan een vorm te vinden voor gestructureerd lokaal overleg.

Bestuurlijke behandeling

De raadscommissie is tijdens de voorbereiding geïnformeerd over de voortgang. Nadat B&W het concept-woonplan hadden vrijgeven voor inspraak en overleg volgden/volgen:

- Lokaal woondebat/informatie- en inspraakprocedure.
- Overleg met buurgemeenten.
- B&W-behandeling overleg- en inspraakreacties
- Raadscommissie.
- Raadsvaststelling.

Samenwerking met de corporaties

Hierboven is reeds aangegeven dat het woonplan is voorbereid door de Werkgroep Woonplan Opsterland met medewerkers van de gemeente en van de corporaties Woningbouwvereniging Opsterland en Corporatieholding Friesland/Woonbedrijf Talma Drachten. Bestuurlijke afstemming heeft plaatsgevonden in de Stuurgroep Woonplan Opsterland, waarin de portefeuillehouder volkshuisvesting/ruimtelijke ordening en de directeur/ bestuurders van de beide corporaties zitting hebben. Beide corporaties zijn derhalve zeer nauw betrokken geweest bij het opstellen van het woonplan. Vanuit hun eigen beleid kunnen beide corporaties zich vinden in het woonplan. Beide corporaties richten zich primair op het huisvesten van diegenen die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien (met name lagere inkomensgroepen). Tot de doelgroep behoren echter ook personen die in staat zijn voor zichzelf te zorgen, maar de voorkeur geven aan een huurwoning. In het licht van hun taakstelling en het strategisch voorraadbeheer, dat gericht is op voortdurende verbetering en vernieuwing van het woningbezit, door diverse maatregelen in de bestaande huurwoningvoorraad (kwaliteitsverbetering, verkoop en herstructurering) en door toevoeging van nieuwe woningen, achten beide corporaties extra contingent noodzakelijk. Voor de herstructureringsopgave is het nodig dat er voorafgaande aan sloop nieuwbouw wordt gepleegd.

Enerzijds met het op gang brengen van de doorstroming; anderzijds gelet op de benodigde financiële middelen (onder meer voor het afdekken van onrendabele toppen).

Overleg buurgemeenten

Het concept-woonplan is begin februari 2001 toegezonden aan alle buurgemeenten, te weten Heerenveen, Smallingerland, Ooststellingwerf, Boarnsterhim, Noorderveld, Leek en Marum. Hen is verzocht voor 17 maart 2001 op het concept-woonplan te reageren.

Met Smallingerland en Heerenveen heeft daarnaast een overleg plaatsgevonden, respectievelijk op 20 en 27 februari 2001. Beide gemeenten hebben reeds in het overleg aangegeven, mede vanuit het perspectief van de A7-zone (kansen en kwaliteiten gerelateerd aan de economische ontwikkeling van de A7-zone), zich te kunnen vinden in het in het woonplan aangegeven gemeentelijk ambitieniveau. Naast bundeling en concentratie in de grote kernen is ook een goed woonklimaat in de omliggende gebieden nodig. Van de zeven bovengenoemde gemeenten hebben Ooststellingwerf en Heerenveen schriftelijk gereageerd op het concept-woonplan. Beide gemeenten hadden geen op- en aanmerkingen op het concept-woonplan.

1.4 Inhoud van het plan

Het woonplan bestaat uit twee onderdelen:

- Deel I : Woningmarktprofiel, toekomstvisie en woonprogramma.
- Deel II : De dorpsgerichte aanpak.

Deel I bestaat uit een verkenning van de marktsituatie, onze visie op markttrends en de formulering van algemene beleidsuitgangspunten. Het woonprogramma bevat de vertaling van de beleidsuitgangspunten in een programma voor nieuwbouw en herstructurering van woningen en herinrichting van de woonomgeving in bestaande woonbuurten.

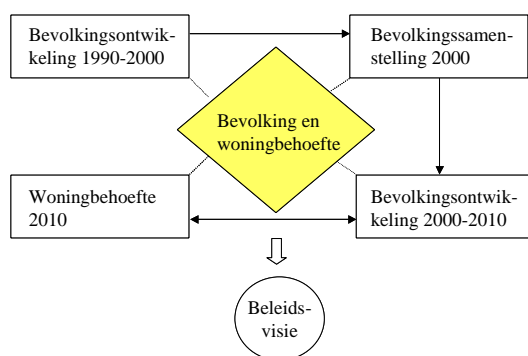
Deel II bevat een verkenning van de woonkwaliteit in de dorpen en woonbuurten en de presentatie van toekomststrategieën voor het wonen in de betreffende gebieden. Hierbij ligt een accent op het definiëren van potentiële herstructureringsgebieden. Bij de voorbereiding wordt gewerkt vanuit de integrale benadering van het wonen, waarbij ook aandacht is besteed aan de woonomgeving en de welzijnsaspecten in de betreffende gebieden.



2 Bevolking

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige samenstelling van onze bevolking, een terugblik op de ontwikkelingen in de afgelopen jaren en een doorkijk naar de periode 2000-2010.

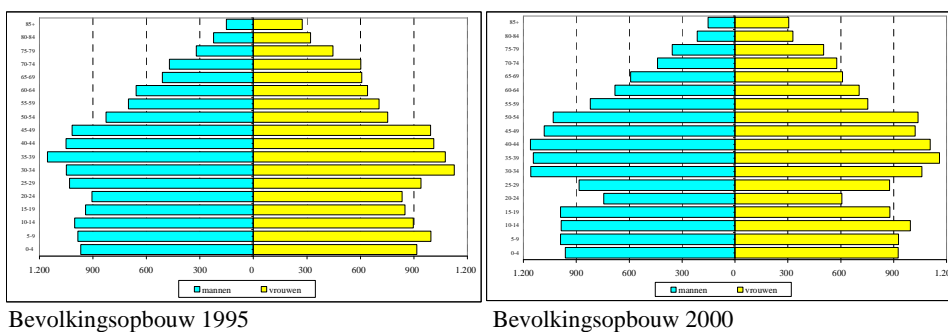


2.2 Bevolkingsamenstelling 2000

Inwonertal en leeftijdsopbouw

Op 1 januari 2000 telde de gemeente 28.771 inwoners. De leeftijdsopbouw van Opsterland is vrijwel gelijk aan die van Friesland en Nederland. Ongeveer 38% is jonger dan 30 jaar, het aandeel 30-54 jarigen bedraagt 38% en een kwart (24%) van de bevolking is 55 jaar of ouder.

Figuur 2.1 Leeftijdsopbouw gemeente Opsterland per 1-1-1995 en 1-1-2000



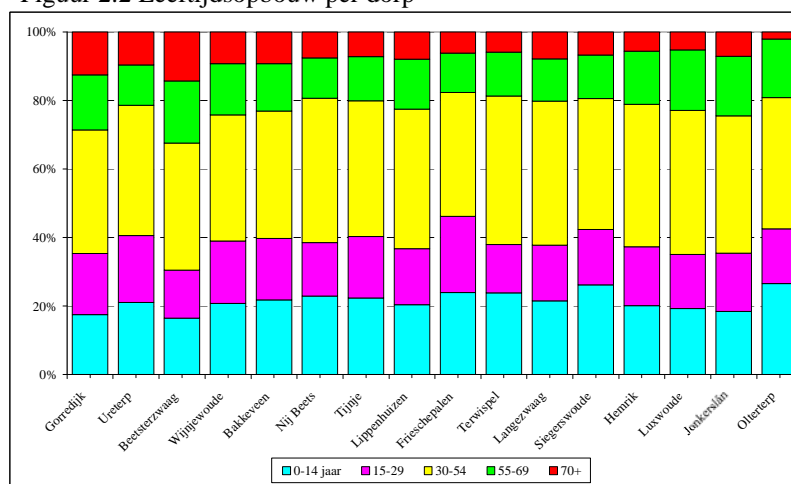
In de afgelopen 5 jaar heeft zich ten opzichte van de situatie in 1995 een opmerkelijke verandering voorgedaan: het aandeel jongeren 15-24 jarigen is fors gedaald. Deze ontwikkeling loopt parallel aan een sterke uitstroom van bewoners richting gemeente Smallingerland.

De indruk bestaat dat starters in de gemeente steeds moeilijker een koopwoning kunnen bemachtigen en verhuizen naar Drachten vanwege de, mede onder invloed van verkoop van corporatiewoningen, verruiming van de goedkope koopmarkt in Drachten.

Inwonertal en leeftijdsopbouw per dorp

De gemeente Opsterland bestaat uit 16 dorpen en dorpsgebieden. In de drie grootste kernen woont meer dan de helft (53%) van alle inwoners. Het regionale centrum Gorredijk is met 6.687 inwoners ons grootste dorp, gevolgd door Ureterp (4.743 inwoners) en Beetsterzwaag (3.816 inwoners). Op Wijnjewoude (2.035 inwoners) na hebben alle andere dorpen minder dan 2.000 inwoners, waarvan 8 dorpen minder dan 1.000 inwoners tellen.

Figuur 2.2 Leeftijdsopbouw per dorp



Bron: gemeente Opsterland

In de grotere dorpen Gorredijk, Beetsterzwaag en in minder mate Ureterp wonen verhoudingsgewijs meer ouderen dan in de andere dorpen. Dit hangt onder meer samen met de aanwezigheid van specifieke voorzieningen voor ouderen in deze dorpen zoals verzorgingshuizen en zelfstandige ouderenzwoningen. Ouderen uit de overige dorpen verhuizen als zij zorgbehoevend worden naar deze voorzieningen. Voor Beetsterzwaag geldt bovendien dat het woonmilieu vanouds grote aantrekkingskracht uitoefent op ouderen

Figuur 2.3 Huishoudenssamenstelling naar leeftijd

gemeente Opsterland	Leeftijd hoofdbewoner				totaal
	< 29	30-54	55-69	>70	
alleenstaand zonder thuiswonende kinderen	2%	5%	5%	10%	21%
alleenstaand met thuiswonende kinderen	0%	2%	0%	0%	2%
samenwonen/gehuwd zonder thuiswonende kinderen	5%	11%	13%	8%	37%
samenwonen/gehuwd met thuiswonende kinderen	3%	32%	4%	0%	39%
totaal	10%	49%	22%	19%	100%

provincie Friesland	Leeftijd hoofdbewoner				totaal
	< 29	30-54	55-69	>70	
alleenstaand zonder thuiswonende kinderen	4%	7%	5%	10%	26%
alleenstaand met thuiswonende kinderen	0%	2%	0%	0%	3%
samenwonen/gehuwd zonder thuiswonende kinderen	7%	10%	13%	7%	37%
samenwonen/gehuwd met thuiswonende kinderen	3%	29%	2%	0%	35%
totaal	14%	48%	21%	18%	100%

Bron: WBOF 1998



Huishoudensamenstelling

Circa een kwart van de huishoudens in Opsterland bestaat uit alleenstaanden. Het aandeel van 2-persoonshuishoudens zonder kinderen en gezinshuishoudens is respectievelijk 39% en 37%. In relatie tot het provinciaal gemiddelde is het aandeel alleenstaanden in Opsterland iets lager. Dit geldt ook voor het aantal zelfstandig wonende jongeren tot 29 jaar in onze gemeente.

In de koopsector vormen gezinnen met kinderen de grootste bewonersgroep: 49% van de koopwoningen wordt door deze groep bewoond. In huurwoningen is dit aandeel 22%. Onder huurders vormt de groep alleenstaanden (42%) de grootste bewonersgroep. Het aandeel samenwonen/gehuwd zonder kinderen is onder huurders en eigenaar-bewoners ongeveer gelijk (respectievelijk 36% en 38%).

Sociaal-economische situatie

Ongeveer één derde van de huishoudens heeft een netto-maandinkomen van minder dan f 2.400,- per maand (globaal minimum inkomen + 10%). Het aandeel van midden en hogere inkomens bedraagt respectievelijk 36% en 31%. In verhouding tot Friesland als geheel is de inkomensverdeling in Opsterland vergelijkbaar met het provinciaal gemiddelde. Circa de helft van de huurders heeft een inkomen van minder dan f 2.400,- per maand. Onder eigenaar-bewoners is dit aandeel 22%. Het aandeel hogere inkomens (meer dan 3.700 gulden) bedraagt onder huurders en eigenaar-bewoners respectievelijk 14% en 43%.

Figuur 2.4 Inkomenssituatie naar leeftijd (netto maandinkomen huishoudens)

gemeente Opsterland	Leeftijd hoofdbewoner				Totaal
	<29	30-54	55-69	>70	
< 2400	1%	8%	10%	14%	33%
2400-3700	6%	19%	8%	3%	36%
>3700	5%	21%	5%	1%	31%
Totaal	12%	47%	23%	18%	100%

provincie Friesland	Leeftijd hoofdbewoner				Totaal
	<29	30-54	55-69	>70	
< 2400	5%	8%	8%	12%	34%
2400-3700	6%	21%	7%	4%	38%
>3700	5%	18%	4%	1%	29%
Totaal	16%	48%	19%	17%	100%

Bron: WOBOf 1998

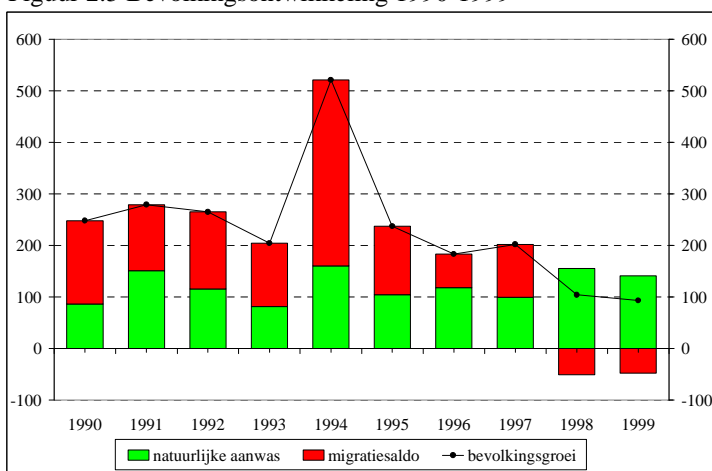
2.3 Bevolkingsontwikkeling 1990-1999

Verloop inwoneraantal

In de periode 1990-1999 is de bevolking met 9% gegroeid van 26.511 in 1990 tot 28.771 per 1-1-2000. De gemiddelde jaarlijkse groei bedraagt ongeveer 226 personen. Het aandeel van de natuurlijke aanwas hierin is 117 personen per jaar, dat van de migratie 109 personen per jaar. Het algemene beeld van de bevolkingsontwikkeling tot en met 1997 is die van een vrij gelijkmatige groei tussen de 200 en 300 personen per jaar. Een uitzondering is 1994 toen sprake was van eenmalig groot vestigingsoverschot (+ 361 personen) als gevolg van een afgenomen vertrek naar en toegenomen vestiging uit Drachten, samenhangend met de bouw in Beetsterzwaag en Ureterp. In de afgelopen 2 jaar is een einde gekomen aan de gelijkmatige groei. Voor het eerst is sprake van een negatief migratiesaldo. De belangrijkste oorzaak hiervan is de toegenomen uitstroom naar de gemeente Smallingerland. Hoewel de woningproductie op een wat lager niveau ligt, verklaart deze niet geheel de scherpe omslag. De indruk bestaat dat de uitbreiding van de woningvoorraad, meer dan in voorgaande jaren, de lokale doorstromingsvraag bediend (minder vestigers) in combinatie met de hierboven gesignaleerde uitstroom van starters. De effecten van de verslechterde migratiebalans worden getemperd door een opmerkelijke toename van de natuurlijke aanwas, die in 1998-1999 ruim boven het meerjarig gemiddelde ligt.



Figuur 2.5 Bevolkingsontwikkeling 1990-1999



Bron: CBS, gemeente Opsterland

Bevolkingsontwikkeling per dorp

Sinds 1990 is het inwonertal in vrijwel alle dorpen in de gemeente gegroeid. Alleen in Siegerswoude is sprake van een afname van de bevolking (- 4%). In absoluut opzicht is de bevolkingsgroei het grootst in Ureterp en Beetsterzwaag, respectievelijk 502 en 411 inwoners erbij. Bij Beetsterzwaag heeft de groei uitsluitend plaatsgevonden in het begin van de jaren '90 toen er nog fors werd gebouwd. De groei in Ureterp hangt samen met de sterk toegenomen bouwproductie in de loop van de jaren '90.

Figuur 2.6 Bevolkingsgroei per dorp 1990-1999

dorp	aantal inwoners							totaal 1990-1999	% 1990-1999
	1-1-1990	1990-1994	1995	1996	1997	1998	1999		
Gorredijk	6489	115	103	-27	43	35	-71	198	3%
Ureterp	4241	258	16	-21	138	35	76	502	12%
Beetsterzwaag	3405	411	50	39	-56	-6	-27	411	12%
Wijnjewoude	1859	150	11	7	14	18	-24	176	9%
Bakkeveen	1683	64	28	90	-14	-6	54	216	13%
Nij Beets	1401	54	21	41	22	17	16	171	12%
Tijnje	1354	59	-16	11	37	-5	6	92	7%
Lippenhuizen	1228	66	-27	2	10	4	0	55	4%
Frieschepalen	900	43	32	5	13	12	-19	86	10%
Terwispe	884	53	26	11	-5	-2	15	98	11%
Langezwaag	880	61	13	4	9	-18	29	98	11%
Siegerswoude	896	14	-20	6	-21	-15	-1	-37	-4%
Hemrik	668	54	9	-5	-7	-8	19	62	9%
Luxwoude	300	30	8	9	1	11	20	79	26%
Jonkerslân	230	26	-8	4	-2	26	6	52	23%
Olterterp	93	-9	-2	-2	5	11	-2	1	1%
Opsterland	26511	1449	244	174	187	109	97	2260	9%

Bron: gemeente Opsterland

De grootste kern in onze gemeente, Gorredijk, kende een bescheiden groei van 3%. Dit is ruim onder het gemeentelijk gemiddelde (9%) en hangt onder meer samen met de verhoudingsgewijs beperkte woningproductie en de gevolgen van de relatief vergrijsde bevolking (aanwezigheid verzorgingshuizen). Dit laatste geldt ook voor Beetsterzwaag waar het inwonertal na 1995 nauwelijks meer is toegenomen.

Bevolkingsontwikkeling in regionaal perspectief

Sinds 1990 is het inwonertal van Opsterland met 9% gestegen. Dit is ruim boven het provinciaal gemiddelde (4%) en ook meer dan de bevolkingsgroei in Nederland tussen 1990 en 1999.

Ook kende Opsterland een veel grotere groei dan de aangrenzende Friese gemeenten. Alleen Heerenveen komt met een groei van 7% enigszins in de buurt. De aangrenzende Groningse gemeenten Marum en Leek kenden een met Opsterland vergelijkbare groei van het aantal inwoners.

Figuur 2.7 Bevolkingsgroei in aangrenzende gemeenten 1990-1999

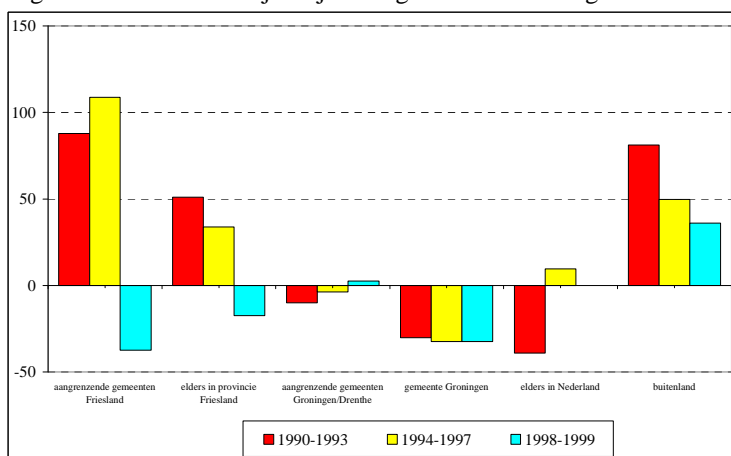
	Inwoners 1-1-1990	Ontwikkeling 1990-1999						totaal 1990-1999	% 1990-1999
		1990-1994	1995	1996	1997	1998	1999		
Opsterland	26511	1449	258	192	187	109	65	2260	9%
Boarnsterhim	17711	138	67	120	33	33	136	527	3%
Heerenveen	37930	1327	76	143	369	448	270	2633	7%
Leeuwarden	85570	2346	278	286	100	274	1	3285	4%
Ooststellingwerf	24799	262	9	24	333	178	233	1039	4%
Smallingerland	50229	30	-60	419	481	597	749	2216	4%
elders in provincie Friesland	356401	4586	1809	1793	1655	1454	2027	13324	4%
totaal provincie Friesland	599151	10138	2437	2977	3158	3093	3481	25284	4%
Marum	8861	518	172	127	-40	15	14	806	9%
Leek	17416	743	53	263	117	82	139	1397	8%
Norg/Noordenveld	6708	391	37	91	45	-86	-91	387	6%
Nederland	14892574	531548	69767	73218	87085	106033	103725	971376	7%

Bron: Statistisch Jaarboek voor het Noorden, CBS

Migratie naar geografische oriëntatie

Het algemene beeld is dat de migratie-ontwikkeling sterk beïnvloed wordt door ontwikkelingen op de regionale woningmarkt en dat zich in het afgelopen decennium ingrijpende ontwikkelingen hebben voorgedaan in de migratiebalans met verschillende gebieden. Begin jaren '90 is het structurele vertrekoverschot naar plaatsen buiten het Noorden omgeslagen in een licht vestigingsoverschot. De vestiging uit het buitenland loopt daarentegen geleidelijk aan terug. De verslechtering van de migratiebalans in de afgelopen jaren blijkt vooral te maken te hebben met ontwikkelingen op de regionale woningmarkt.

Figuur 2.8 Gemiddelde jaarlijkse migratie naar richting 1990-1999



Bron: CBS

Het jaarlijkse vestigingsoverschot met de aangrenzende gemeenten van circa 100 personen per jaar voor 1998, is omgeslagen in een vertrekoverschot van circa 40 per jaar. Het vertrekoverschot is met name een gevolg van de uitstroom naar de gemeente Smallingerland. Ook is onze positie ten opzichte van andere gemeenten in Friesland verslechterd.

Van alle in- en uitgaande migratiestromen na 1990:

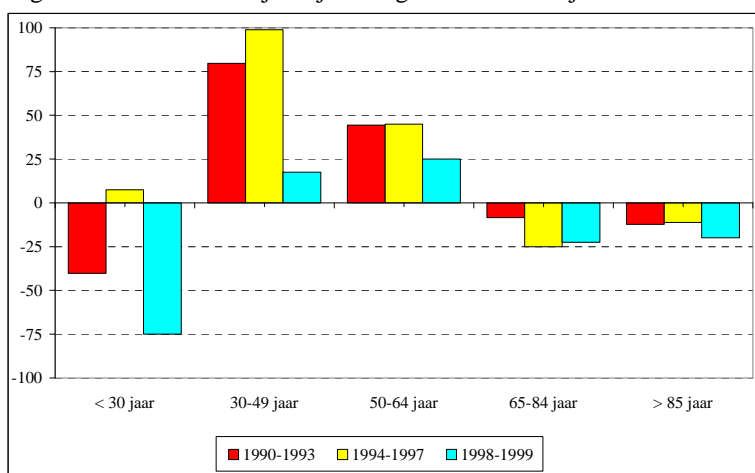


- Richt het grootste deel (41%) zich op de aangrenzende Friese gemeenten Boarnsterhim, Heerenveen, Ooststellingwerf en Smallingerland. Voor 1998 is steeds sprake van een positief migratiesaldo met de aangrenzende Friese gemeenten (gemiddeld 98 personen). Sinds 1998 is er een vertrekoverschot (gemiddeld 38 personen). Vooral als gevolg van de toegenomen uitstroom naar de gemeente Smallingerland, van gemiddeld 215 personen tussen 1990 en 1997 naar circa 300 personen in 1998 en 1999.
- Komt circa 3% voor rekening van de aangrenzende Groningse (Leek, Marum) en Drentse (Norg/Noordenveld¹) gemeenten. Er is afwisselend sprake van een licht vertrek- of vestigingsoverschot.
- Is circa 19% gericht op gemeenten elders in Friesland, waarvan circa een kwart op Leeuwarden. Het migratiesaldo ten opzichte van Leeuwarden en de andere Friese gemeenten is gemiddeld licht positief (+30 personen), maar is in 1998-1999 verslechterd.
- Richt circa 5% zich op de gemeente Groningen. Ten opzichte van de gemeente Groningen is sprake van een jaarlijks vertrekoverschot. De gemiddelde uitstroom bedraagt circa 30 personen per jaar.
- Komt ongeveer 26% voor rekening voor gemeenten elders in Nederland. Alleen in 1994 is sprake van een fors vestigingsoverschot (+ 45 personen). In de andere jaren vertrekken er per saldo meer mensen uit onze gemeente dan er zich vestigen. In 1998-1999 is de situatie verbeterd: vestiging en vertrek zijn in evenwicht.
- Is 6% gericht op het buitenland. Er is sprake van een vestigingsoverschot dat in de loop der jaren afneemt.

Migratie naar leeftijd

Het algemene beeld is dat wij door migratie vooral middengroepen en jonge ouderen (50-64 jaar) aantrekken en jongeren (tot 30 jaar) en ouderen van 65 jaar en ouder verliezen.

Figuur 2.9 Gemiddelde jaarlijkse migratie naar leeftijd 1990-1999



Bron: CBS

Sinds 1990 hebben zich de volgende ontwikkelingen voorgedaan in de migratie binnen Nederland:

- De uitstroom onder jongeren (gemiddeld 28 personen per jaar) komt geheel voor rekening van 15-24 jarigen. Onder 0-14 jarigen en 25-29 jarigen is sprake van een vestigingsoverschot. Alleen in 1994 was sprake van een fors positief migratiesaldo.
- Onder 30-49 jarigen is tot 1998 sprake van een fors vestigingsoverschot van gemiddeld 89 personen per jaar. In 1998 is er een omslag zichtbaar. Het vestigingsoverschot neemt af tot 50 personen en in 1999 is er zelfs sprake van een licht vertrekoverschot.
- Het migratiesaldo onder 50-64 jarigen is constant positief en bedraagt gemiddeld 41 personen per jaar. De laatste jaren is het vestigingsoverschot fors afgenomen.

¹ Norg behoort per 1-1-1998 door de gemeentelijke herindeling tot de gemeente Noordenveld.



- Jaarlijks is er een uitstroom van 65-plussers. Het gemiddelde vertrekoverschot bedraagt circa 31 personen per jaar. De netto uitstroom doet zich zowel voor onder 65-84 jarigen als onder 85-plussers. De uitstroom onder 85-plussers hangt vermoedelijk samen met de afwezigheid van een verpleeghuis in onze gemeente. Onze inwoners zijn georiënteerd op Bertilla in Drachten en Stellinghaven in Oosterwolde. Voorts kan de uitstroom onder jongere ouderen duiden op een tekort aan moderne seniorenwoningen en zorg. Hierbij speelt mede de nabije ligging van Drachten een rol. Nabij de centrumvoorzieningen is hier de afgelopen jaren volop gebouwd in het marktsegment centrumgerichte appartementen die erg in trek zijn bij ouderen, ook uit de regio.

Verhuismotieven

Onder bewoners die in de tweede helft van de jaren '90 binnen Opsterland zijn verhuisd of zich hier hebben gevestigd, waren persoonlijke motieven en de woning de belangrijkste redenen om te gaan verhuizen. Onder vestigers van buiten de gemeente spelen ook werk en andere motieven een belangrijke rol.

Onder de verhuiscandidate, die in de enquête hebben aangegeven (mogelijk) binnen 4 jaar te willen verhuizen, is bij de lokale doorstroming de woning de belangrijkste reden om te verhuizen (72%). Voor bewoners die naar een andere gemeente willen verhuizen spelen ook andere redenen een belangrijke rol, zoals de woonomgeving en persoonlijke motieven. Dat werk niet als een belangrijke verhuisreden naar voren komt, heeft vooral met het soort onderzoek te maken. Verandering van werkplek is gewoonlijk niet meerdere jaren vooruit te zien.

In vergelijking met de uitkomsten van het Woningmarktonderzoek uit 1995 is het belang van de woning en de woonomgeving als verhuismotief toegenomen. Dit duidt op de toenemende kwaliteitsvraag onder bewoners.

Figuur 2.10 Verhuismotieven vestigers en vertrekkers

Verhuisde huishoudens motief:	binnen gemeente	van buiten gemeente	totaal	Verhuiscandidate motief:	binnen gemeente	naar buiten gemeente	totaal
persoonlijk	39%	23%	34%	persoonlijk	9%	20%	12%
werk	6%	20%	11%	werk	7%	0%	5%
woning	38%	28%	34%	woning	72%	24%	58%
woonomgeving	10%	8%	9%	woonomgeving	3%	36%	13%
anders	8%	21%	12%	anders	9%	20%	12%
totaal	100%	100%	100%	totaal	100%	100%	100%

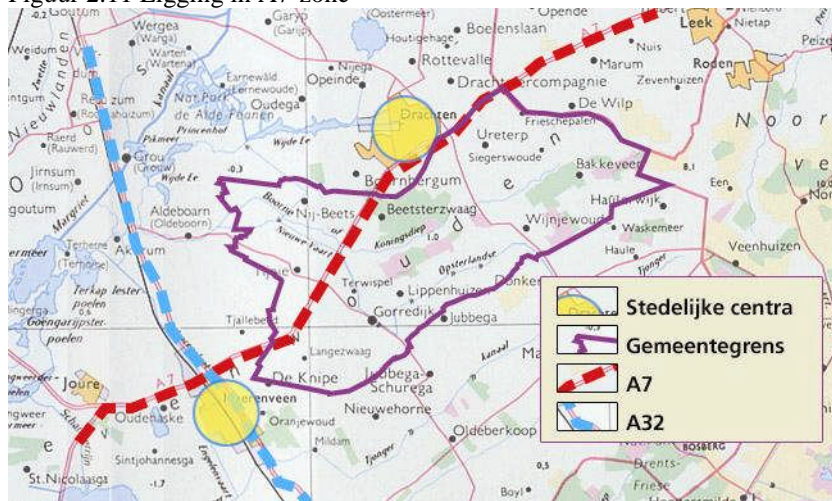
Bron: WOB OF 1998

2.4 Bevolking en werkgelegenheid

Hoewel de relatie tussen bevolkingsontwikkeling en werkgelegenheid op gemeentelijk niveau steeds minder eenduidig is, is de economische ontwikkeling op regionaal niveau van groot belang voor de omvang van de bevolking die hier een bestaan heeft. Doordat onze gemeente deel uitmaakt van de economische kernzone Sneek-Heerenveen-Drachten (A7-zone) uit het regionaal-economisch ontwikkelingsprogramma Noord-Nederland (Kompas voor het Noorden) is er een extra stimulans voor verdere groei van de werkgelegenheid met als speerpunten in onze gemeente: Gorredijk, Regionaal Bedrijvenpark Azeven en Ureterp en in beperkte mate Tijnje (regionale opvang kleinschalige bedrijvigheid) en Nij Beets (lokale opvang kleinschalige bedrijvigheid).

In Wijnjewoude staat behoud van werkgelegenheid voorop. De gemeente werkt voor dit dorp mee aan 'interne' verplaatsing van aldaar gevestigde bedrijven.

Figuur 2.11 Ligging in A7-zone



Werkgelegenheidsstructuur

Het grootste aandeel in de werkgelegenheid in Opsterland komt voor rekening van de sector overige dienstverlening (29%) gevolgd door handel, horeca en reparatie (22%) en industrie, delfstoffenwinning en nutsbedrijven (17%). De sterk vertegenwoordigde zorgsector (Revalidatie Friesland (Lydensteyn), Stichting 't Heechhout) is een specifiek kenmerk van onze gemeente. Tevens zijn in onze gemeente relatief veel mensen werkzaam in de landbouw (11%, provinciale gemiddelde 7%). De sector financiële instellingen en zakelijke dienstverlening is relatief ondervertegenwoordigd. Ongeveer 8% van de beroepsbevolking is werkzaam in deze sector, vergeleken met 12% op provinciaal niveau.

Figuur 2.12 Ontwikkeling werkgelegenheid 1990-1998²

Gemeente Opsterland	1990	1995	1996	1997	1998	%	1995 - 1998	
Landbouw en visserij	882	851	839	842	833	11%	- 18	- 2%
Industrie, delfstoffenwinning, nutsbedrijven	1.094	1.245	1.142	1.163	1.223	17%	- 22	- 2%
Bouwnijverheid	615	839	843	795	805	11%	- 34	- 4%
Handel, horeca, reparatie	1.215	1.479	1.541	1.598	1.609	22%	+ 130	+ 9%
Vervoer, opslag en communicatie	105	105	108	116	110	2%	+ 5	+ 5%
Financiële instellingen, zakelijke dienstverlening	342	416	525	552	563	8%	+ 147	+ 35%
Overige dienstverlening	1.578	1.842	1.894	1.978	2.152	29%	+ 310	+ 17%
Totaal	5.831	6.777	6.892	7.044	7.295	100%	+ 518	+ 8%
Gemeente Smallingerland	15.373	16.903	17.253	18.063	18.848		+ 1.945	+ 12%
Gemeente Heerenveen	12.282	13.026	13.811	14.045	14.922		+ 1.896	+ 15%
Provincie Friesland	170.502	180.845	185.830	190.142	197.455		+ 16.610	+ 9%
Provincie Groningen	204.390	180.501	187.131	187.940	192.697		+ 12.196	+ 7%
Provincie Drenthe	131.138	139.964	140.837	144.674	148.388		+ 8.424	+ 6%

Bron: Statistisch Jaarboek voor het Noorden

Werkgelegenheidsontwikkeling

In de periode 1995-1998 is de werkgelegenheid in onze gemeente met 518 werkzame personen toegenomen, een groei van 8%, dat wil zeggen bijna 3% per jaar. Dit ligt op het niveau van het provinciaal gemiddelde (9%). In de aangrenzende gemeenten die tot hetzelfde arbeidsmarktgebied behoren ligt de groei hoger: Smallingerland (12%) en Heerenveen (15%). De sterkste groei heeft zich voorgedaan in de sectoren zakelijke (35%) en overige dienstverlening (17%) en handel, horeca en reparatie (9%).

² Vanwege geheimhouding in een aantal sectoren (delfstoffenwinning en nutsbedrijven) is het totaal aantal werkzame personen in 1990 niet gelijk aan de som van de sectoren in dat jaar.

Rooskleurige perspectieven basis voor verdere bevolkingsgroei

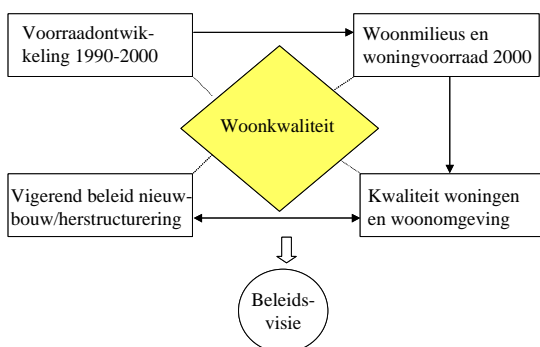
De werkgelegenheidsgroei (circa 3% per jaar, 1995-1998) is de afgelopen jaren fors hoger dan de bevolkingsontwikkeling (circa 1% per jaar, 1990-1999) en de groei van de woningvoorraad (circa 1,5%, 1990-1999). De huidige druk op de woningmarkt is in dit licht gezien dan ook niet verwonderlijk. Aangezien ook de regionale werkgelegenheidsgroei op een hoog niveau ligt en de groeiverwachtingen, mede gelet op het vigerende provinciale beleid gericht op concentratie van groei in de economische kernzones, gunstig zijn, mag verwacht worden dat de werkgelegenheidsgroei een blijvende stimulans vormt voor de bevolkingsontwikkeling in de komende jaren. Doordat de grootste werkgelegenheidsgroei zal plaatsvinden in Gorredijk (Overtoom) en bedrijvenpark Azeven (Drachten/Ureterp) en Ureterp zullen deze dorpen een extra groeiaandeel in de toekomstige bevolkingsontwikkeling moeten krijgen. Dit mede in het licht van het streven om wonen en werken zoveel mogelijk te concentreren en mobiliteit te beperken.



3 Woonmilieus en woningvoorraad

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de woningvoorraad in onze gemeente. Tevens een terugblik op de ontwikkelingen in de afgelopen jaren en de stand van zaken betreffende de lopende planontwikkeling.



3.2 Woonmilieus

Onze gemeente kent een verscheidenheid aan woonmilieus. De belangrijkste dragers hiervan zijn:

- De landschappelijke ligging in de (zuidelijke) Friese Wouden.
- De goede ontsluiting door de ligging aan de A7 tussen de grotere centra Drachten en Heerenveen en de situering van een deel van het gemeentelijke grondgebied in de economische kernzone van de A7.
- Het grote aantal dorpen met een verscheidenheid in kerngrootte van 250 inwoners (Jonkerslân) tot 6500 inwoners (regionaal centrum Gorredijk).

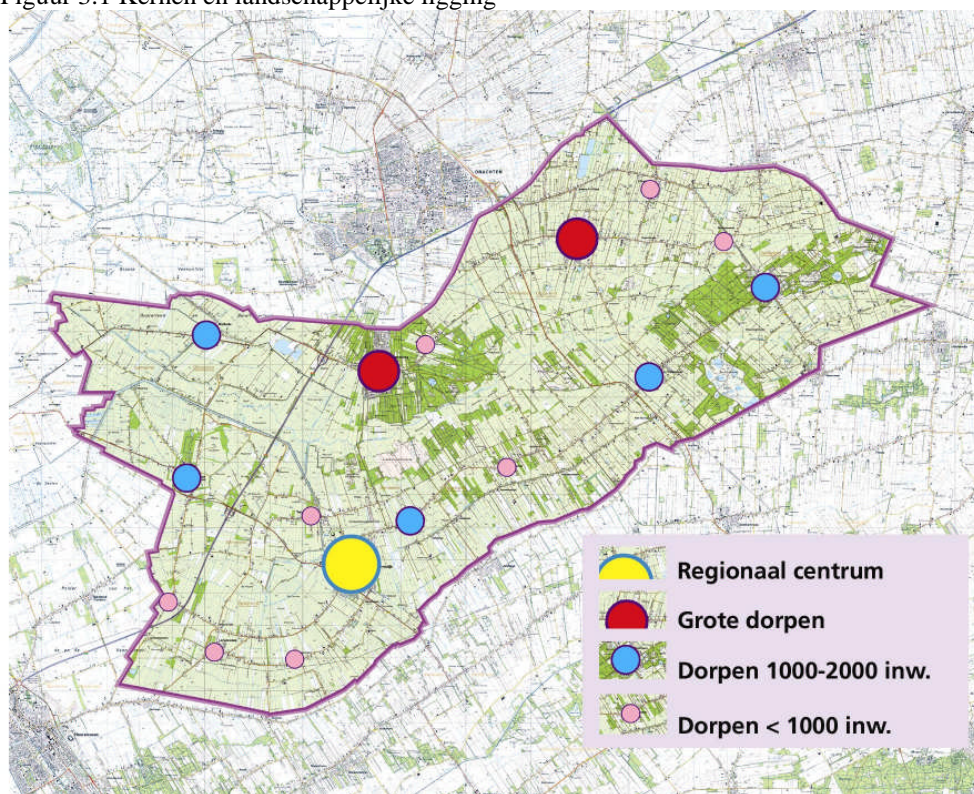
De landschappelijke ligging is grotendeels bepaald door het beekdallandschap van het Koningsdiep dat dwars door de gemeente loopt. Kenmerkend zijn de dekzandruggen, waarop de meeste kernen tot ontwikkeling zijn gekomen. Karakteristiek is de kleinschalige landschapsopbouw, die in het algemeen een hoge waardering als woon- en recreatieruimte kent.

Een bijzondere kwaliteit van onze gemeente is de aanwezigheid van bossen, heidevelden en landgoederen rond Beetsterzwaag en Bakkeveen. Deze kwaliteit is vanouds sterk bepalend voor het imago van onze gemeente als aantrekkelijk woongebied.

Het westelijk deel van de gemeente maakt deel uit van het laagveen ontginningsgebied. Karakteristiek is hier het grootschalige open landschap met vergezichten: Nij Beets, Tijnje, Luxwoude, Langezwaag hebben in dit opzicht een duidelijk ander profiel dan de kleinere kernen in het ook open, maar veel kleinschaligere beekdal landschap: Jonkerslân, Terwispel, Lippenhuizen, Hemrik, Wijnjewoude aan de ene kant en Siegerswoude en Frieschepalen aan de andere kant

De dorpen hebben van oorsprong een lineair nederzettingspatroon (langs weg of vaart). De grotere plaatsen hebben door de naoorlogse uitbreiding een meer geconcentreerd bebou-wingspatroon ontwikkeld, waarbij de oorspronkelijke lintbebouwing in de dorpskernen vaak nog herkenbaar is.

Figuur 3.1 Kernen en landschappelijke ligging



3.3 Samenstelling woningvoorraad 2000

De woningvoorraad in onze gemeente bedraagt per 1-1-2000 11.277 woningen. De meeste woningen staan in Gorredijk, Ureterp en Beetsterzwaag met respectievelijk 2.908, 1.734 en 1.592 woningen. De verhouding huur: koop is circa 30%:70%.

Het aandeel huurwoningen ligt in Gorredijk (43%) fors boven het gemeentelijk gemiddelde (29%). Gorredijk kent vanouds een grotere arbeidersbevolking samenhangend met de industriële ontwikkeling. In de beide andere grotere dorpen Ureterp (31%) en Beetster-zwaag (32%) ligt het aandeel van de huursector rond het gemeentelijk gemiddelde. Ondanks het feit dat de overige dorpen aanzienlijk kleiner zijn hebben ook zij nog een substantieel huurwoningenbestand dat varieert tussen 15% en 25%. Alleen in de beide kleinste dorpen Jonkerslân en Olterterp bestaat het woningbestand geheel uit koopwoningen.

Figuur 3.2 Woningvoorraad naar eigendomssituatie per dorp per 1-1-2000

plaats	wbv.	woonbedrijf		ov.		totaal	% huur	% koop
	Opsterland	Talma	huur	koop				
Gorredijk	1.225		25	1.658	2.908	43%	57%	
Ureterp	51	492		1.191	1.734	31%	69%	
Beetsterzwaag	349	15	148	1.080	1.592	32%	68%	
Wijnjewoude	186			571	757	25%	75%	
Bakkeveen	46	124		557	727	23%	77%	
Nij Beets	104	26		461	591	22%	78%	
Tijnje	139			407	546	25%	75%	
Lippenhuizen	95	12		393	500	21%	79%	
Frieschepalen	12	49		274	335	18%	82%	
Terwispeel	70			301	371	19%	81%	
Langezwaag	89			296	385	23%	77%	
Siegerswoude		15		268	283	5%	95%	
Hemrik	47			203	250	19%	81%	
Luxwoude	20			137	157	13%	87%	
Jonkerslân				111	111	0%	100%	
Oliterp				30	30	0%	100%	
Opsterland	2.433	733	173	7.938	11.277	30%	70%	

Bron: gemeente Opsterland, corporaties peildatum huurwoningen medio 2000

Opm.: de omvang van de totale woningvoorraad (11.277) wordt nog nader onderzocht.

Eigen woningbezit

Het eigen woningbezit (inclusief kleine particuliere verhuur) bedraagt in onze gemeente circa 70%. Het ligt daarmee fors boven het landelijk (50%) en provinciaal gemiddelde (56%) en ook boven het niveau dat het Rijk nastreeft voor 2010 (65% eigenwoningbezit).

Het hoge aandeel eigenwoningbezit hangt samen met het landelijke woonmilieu waar het eigenwoningbezit in het algemeen sterk is ontwikkeld.

Figuur 3.3 Eigenwoningbezit naar OZB-waarde (peildatum is 1999)

Woningtype	Bedragen x f 1000,--									totaal	
	< 100	100-150	150-200	200-250	250-300	300-350	350-400	400-500	> 500		
vrijstaand	2	26	255	732	897	847	602	686	431	4478	61%
2 o/e kap		36	186	584	430	36	9	1		1282	18%
rijwoning	2	115	329	97	9	3	1	1		557	8%
geschakeld		2	23	52	25	18	3			123	2%
gestapeld	2	30	6	12	8	12	5	3		78	1%
overig	16	43	54	72	88	96	79	121	203	772	11%
totaal	22	252	853	1549	1457	1012	699	812	634	7290	100%
	0%	3%	12%	21%	20%	14%	10%	11%	9%	100%	

Bron: gemeente Opsterland

Opm: Van een deel van het werkelijke aantal koopwoningen (figuur 3.1: 7.938) ontbreken de gecombineerde gegevens type en prijs.

Het aandeel goedkope koopwoningen tot f 200.000,-- ligt in onze gemeente (15%) aanzienlijk lager dan het gemiddelde in Friesland (1998, WOBOF 32%, inmiddels ook lager). Het middensegment tussen f 200.000,-- en f 300.000,-- (41%) ligt globaal op een vergelijkbaar niveau als gemiddeld in Friesland (36%, WOBOF 1998). Het aandeel woningen boven f 300.000,-- (44%) ligt fors boven het provinciaal gemiddelde (32%, WOBOF 1998). Dit gemiddeld hogere prijsniveau duidt op spanning op de koopwoningmarkt. Het hoge aandeel vrijstaande (61%) en 2 o/e kapwoningen (18%) speelt hierbij zeker een rol. De toenemende kwaliteitsvraag naar gezinswoningen richt zich vooral op dit type woningen.

Wat betreft leeftijd van de koopwoningen en de spreiding over de bouwperiodes is sprake van een gemiddeld beeld. Ruim eenderde (36%) van het eigenwoningbezit dateert van voor 1945, ruim een kwart (26%) is gebouwd tussen 1945-1975 en ruim een derde (38%) is van na 1975.



Figuur 3.4 Bouwjaar koopwoningen

	<1945	1945-59	1960-74	>1975	totaal
vrijstaande woning	22%	5%	11%	18%	56%
2 o/e kapwoning	2%	0%	4%	14%	21%
rijwoning	0%	0%	3%	4%	7%
boerderij of tuinderswoning	11%	1%	1%	1%	14%
anders	1%	0%	0%	1%	2%
totaal	37%	6%	20%	38%	100%
provincie Friesland	35%	7%	19%	39%	100%

Bron: WBOF 1998

Sociale huurwoningen

In onze gemeente opereren twee grote sociale verhuurders, te weten Woningbouwvereniging Opsterland en Woonbedrijf Talma Drachten. Daarnaast bezit Vitalis een complex ouderenwoningen in Beetsterzwaag. Medio 2000 telt de sociale huursector circa 3.226 woningen waarvan 2.433 woningen van Woningbouwvereniging Opsterland, 733 woningen van Woonbedrijf Talma Drachten en 76 ouderenwoningen van Vitalis.

Figuur 3.5 Samenstelling woningbezit Woonbedrijf Talma Drachten

	f 600,-- tot f 700,--		f 700,-- tot f 800,--		totaal	%
	tot f 600,--	f 700,--	f 800,--	en meer		
vrijstaand	6	9	11	5	31	4%
2 o/e kap	33	25	20	17	95	13%
tussenwoning	116	78	144	143	481	66%
flat begane grond	17	2	10	0	29	4%
flat met lift	0	2	24	55	81	11%
flat zonder lift	16	0	0	0	16	2%
totaal	188	116	209	220	733	100%
%	26%	16%	29%	30%	100%	

Bron: Woonbedrijf Talma Drachten

Het bezit van Talma bestaat voor een groot deel (83%) uit ééngesinswoningen waarvan het merendeel rijwoningen betreft. Daarnaast beschikt Talma over 126 gestapelde woningen. Deze bevinden zich in Ureterp, Bakkeveen en Nij Beets. Wat betreft het prijsniveau is het bezit gevarieerd, met zowel een redelijk aanbod in de goedkope, de middeldure als de duurdere huurklassen.



Veel eigen woningbezit, vooral vrijstaande woningen



In de huursector domineren de rijwoningen

Woningbouwvereniging Opsterland beschikt over een ruimer aanbod van goedkope huurwoningen.

Figuur 3.6 Samenstelling woningbezit Woningbouwvereniging Opsterland

	f 600.-- tot		f 700.-- tot		f 800.--		totaal	%
	tot f 600.--	f 700.--	f 700.--	f 800.--	en meer			
1/2 p.w. jongeren	107	28	0	0	0	0	135	6%
eg. won. 2 slk.	0	91	80	12	183	183	183	8%
eg. won. 3 slk.	730	71	182	182	1165	1165	1165	48%
eg. won. 4 slk.	24	77	138	148	387	387	387	16%
ouderenw. 1 slk.	92	56	13	3	164	164	164	7%
ouderenw. 2 slk.	30	63	69	30	192	192	192	8%
ouderenw. m. trap	58	7	0	0	65	65	65	3%
ouderenw. wc. 1 slk.	12	26	1	0	39	39	39	2%
ouderenw. wc. 2 slk.	0	38	56	7	101	101	101	4%
totaal	1053	457	539	382	2431	2431	2431	100%
%	43%	19%	22%	16%	100%	100%	100%	

Bron: Woningbouwvereniging Opsterland

Het bezit van Woningbouwvereniging Opsterland bestaat voor een groot deel (72%) uit één-zinshuizen. Daarnaast heeft Woningbouwvereniging Opsterland een behoorlijk aanbod van ouderen- en jongerenwoningen. De jongerenwoningen bevinden zich in Beetsterzwaag, Gorredijk en Wijnjewoude. De ouderenwoningen staan verspreid door de gemeente. In bijna alle kernen waar Woningbouwvereniging Opsterland actief is, verhuurt de corporatie ook ouderenwoningen.



In de huursector ook seniorenwoningen



En ook jongerenhuisvesting

Vrijwel het gehele bezit van Woningbouwvereniging Opsterland is naoorlogs, 58 woningen zijn vooroorlogs, waarvan een groot deel in Nij Beets. Circa de helft van het bezit dateert uit de wederopbouwjaren 1945-1970, een kwart is in de jaren '70 gebouwd. Vanaf 1980 zijn er beduidend minder woningen gebouwd: de aandelen van de bouwperiodes 1980-1990 en 1990-2000 zijn respectievelijk 17% en 8%.

Figuur 3.7 Woningbezit Woningbouwvereniging Opsterland naar bouwjaar

	voor 1945	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-heden	totaal	%
1/2 p.w. jongeren	0	8	0	27	100	0	135	6%
eg. won. 2 slk.	0	0	0	8	175	0	183	8%
eg. won. 3 slk.	58	422	374	201	110	0	1165	48%
eg. won. 4 slk.	0	59	143	182	1	0	385	16%
ouderenw. 1 slk.	0	8	63	86	7	0	164	7%
ouderenw. 2 slk.	0	0	30	81	20	61	192	8%
ouderenw. m. trap	0	0	30	28	7	0	65	3%
ouderenw. wc. 1 slk.	0	0	0	0	0	39	39	2%
ouderenw. wc. 2 slk.	0	0	0	0	0	101	101	4%
totaal	58	497	640	613	420	201	2429	100%
%	2%	20%	26%	25%	17%	8%	100%	

Bron: Woningbouwvereniging Opsterland

Particuliere verhuur

De particuliere verhuurmarkt in onze gemeente is klein. De belangrijkste verhuurder is Vesteda/ABP met 88 woningen in Bommegaarde e.o. te Beetsterzwaag. Vesteda is voornemens (een deel van) haar bezit af te stoten.



Ouderenhuisvesting

De ouderenhuisvesting in onze gemeente bestaat uit een gevarieerd aanbod van zelfstandige ouderenwoningen, wooncentra en woonzorgcentra met intramurale zorgplaatsen en aanleunwoningen.



Seniorenflats



Zelfstandige ouderenwoningen

Woningbouwvereniging Opsterland beschikt over 561 woningen die specifiek bestemd zijn voor ouderen (23% van de voorraad). Woonbedrijf Talma Drachten heeft 237 woningen (32% van de voorraad), Vitalis 76 woningen en Woonzorg Nederland 25 woningen. Dit betekent dat 27% van de huurvoorraad in onze gemeente specifiek bestemd is voor ouderen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat een deel van deze woningen niet meer voldoet aan de huidige eisen en zeker niet aan de toekomstige woonbehoefte van ouderen. Uit figuur 3.7 blijkt dat circa 18% van de ouderenwoningen nu reeds niet meer door ouderen wordt bewoond. Deze zullen in de toekomst gemoderniseerd of vervangen moeten worden, dan wel bestemd gaan worden voor een andere doelgroep.

Figuur 3.8 Leeftijdsspecifieke woningbezetting ouderenwoningen

	< 30 jaar	30-39 jaar	40-54 jaar	55-69 jaar	> 70 jaar	Totaal	
Wbv Opsterland	40	21	47	91	355	554	66%
Wbd Talma Drachten	7	10	17	36	146	216	26%
Vitalis			4	12	54	70	8%
Totaal	47	31	68	139	555	840	100%
	6%	4%	8%	17%	66%	100%	

Bron: gemeente Opsterland, verhuurders

Opm: van 56 woningen zijn (nog) geen leeftijden bekend (deels in mutatie).

In onze gemeente zijn de volgende woonvoorzieningen voor ouderen aanwezig:

- Verzorgingstehuis De Lijte in Ureterp met 97 verzorgingsplaatsen en 25 aanleunwoningen van Woonzorg Nederland.
- Woon- en zorgcentrum De Miente in Gorredijk met 90 verzorgingsplaatsen van Stichting Woonzorgvoorzieningen Opsterland en 50 aanleunwoningen van Woningbouwvereniging Opsterland.
- 76 zelfstandige ouderenwoningen van Vitalis in Beetsterzwaag.

Voor de verpleegzorg zijn bewoners aangewezen op verpleeghuizen in Drachten (Bertilla), Oosterwolde (Stellinghaven), Heerenveen (Anna Schotanus) en Wolvega (Lindestede). Doordat er een grote behoefte is heeft Bertilla plannen voor een de realisatie van een verpleegcapaciteit van tenminste 60 plaatsen in onze gemeente.



Gedateerde 'bejaardenwoningen'



Moderne appartementen

Verder beschikken beide corporaties over een aantal wooncentra. Een wooncentrum is een cluster van ouderenwoningen, met veelal een gemeenschappelijke ruimte, zonder specifieke zorgvoorzieningen. De volgende wooncentra zijn van Woningbouwvereniging Opsterland:

- 't Sinnehûs in Gorredijk uit 1997 (20 woningen).
- Boekehiem in Beetsterzwaag uit 1990 (29 woningen).
- Castanum State in Lippenhuizen uit 1996 (13 woningen).
- Waldhûs in Wijnjewoude uit 1990 (16 woningen).
- Teningehûs in Tijnje uit 1999 (12 woningen).

Woonbedrijf Talma Drachten beschikt over de volgende wooncentra:

- It Ankerplak in Bakkeveen uit 1993 (20 woningen).
- Wooncentrum aan Dûmnysbosk in Nij Beets uit 1994 (14 woningen).
- Yn 'e Jister in Frieschepalen (14 woningen).

Figuur 3.9 Ouderenhuisvesting in Opsterland

	Gorredijk	Ureterp	Beetsterzwaag	Wijnjewoude	Bakkeveen	Nij Beets	Tijnje	Lippenhuizen	Frieschepalen	Terwispel	Langezwaag	Hemrik	Luxwoude	totaal
ouderenwoningen *)	224	153	148	39	14	19	24	16	12	17	21	10	2	699
wooncentra	20		29	16	20	14	12	13	(14)					124
aan- en inleunwoningen	50	25												75
totaal	294	178	177	55	34	33	36	29	12	17	21	10	2	898
verzorgingsplaatsen	87	97												184

*) woningen in woonbuurten zonder gemeenschappelijke voorzieningen

Bron: gemeente Opsterland, corporaties

Voorts is er een aantal zorgvoorzieningen aanwezig die niet specifiek op ouderen gericht zijn:

- It Heechhout in Beetsterzwaag met 320 zorgplaatsen ten behoeve van gehandicapten in het algemeen.
- Lyndensteyn (Revalidatie Friesland) in Beetsterzwaag met 78 zorgplaatsen ten behoeve van revalidatie.
- Maartenswouden in Ureterp met 8 zorgplaatsen ten behoeve van verstandelijk gehandicapten.

De zorgsector is sterk in beweging. Trends als extramuralisatie, decentralisatie en integratie van zorgclusters in bestaande woonbuurten zullen in de komende jaren de nodige aandacht vragen. Door de toenemende mogelijkheden voor zorg op maat in de thuissituatie (persoonsgebonden budgetten, domotica³, nieuwe vormen van dienstverlening door verhuurders en zorginstellingen) is extra druk op de (huur)woningmarkt niet denkbeeldig.

3.4 Ontwikkeling woningvoorraad 1990-1999

Nieuwbouw

De woningproductie in onze gemeente bedraagt sinds 1990 gemiddeld 161 woningen per jaar. In totaal zijn er in de periode 1990-1999 in 1.608 woningen gebouwd, waaronder 340 huurwoningen. In de totale nieuwbouwproductie is dit een aandeel van 21%.

³ Technische voorzieningen in en aan de woning, waardoor mensen langer in de huidige woning kunnen blijven wonen.



Nieuwbouw uitleg Gorredijk

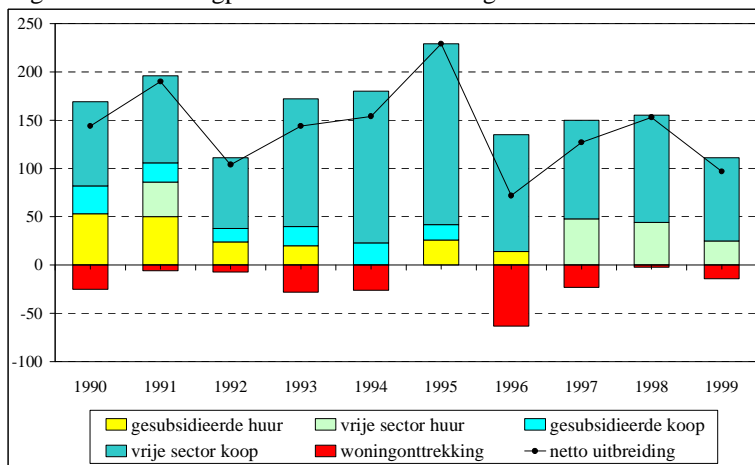


Nieuwbouw Bakkeveen

Woningonttrekking

In de periode 1990-1999 zijn er 194 woningen aan de voorraad onttrokken. Dit komt neer op een gemiddelde van 19 woningen per jaar. Circa éénderde van de onttrekkingen vond plaats in 1996, onder andere als onderdeel van de ontwikkeling van het invulgebied Boslaan in Beetsterzwaag.

Figuur 3.10 Woningproductie en -onttrekking 1990-1999



Bron: CBS, gemeente Opsterland

Inclusief overige toevoegingen en administratieve correcties is de woningvoorraad sinds 1990 per saldo met 1499 woningen uitgebreid. Dit komt overeen met een gemiddelde van 150 woningen per jaar. De netto uitbreiding schommelde in die periode tussen 70 (1996) en 230 (1995) woningen per jaar.

Regionale positionering

De woningproductie in Opsterland vanaf 1990 is met 16% (van de woningvoorraad per 1-1-1990) hoger dan het provinciaal en landelijk gemiddelde, respectievelijk 13% en 15%. Van de aangrenzende Friese gemeenten hadden Heerenveen, Ooststellingwerf en Smallingerland een vergelijkbare nieuwbouwproductie tussen 1990 en 1999. Boarnsterhim (10%) en Leeuwarden (7%) zaten ruim onder de productie van Opsterland.

De aangrenzende Groningse en Drentse gemeenten, Marum (19%), Leek (23%) en Norg (21%) hadden allen een hogere nieuwbouwproductie dan Opsterland. Hoewel het beeld voor Norg wat vertekend is door de gemeentelijke herindeling per 1-1-1998.



Figuur 3.11 Woningproductie in aangrenzende gemeenten 1990-1999

	woningvoorraad							totaal	%
	1-1-1990	1990-1994	1995	1996	1997	1998	1999	1990-1999	1990-1999
Opsterland	9778	828	229	135	150	155	111	1608	16%
Boarnsterhim	6972	348	110	85	38	67	55	703	10%
Heerenveen	15148	1111	249	254	327	293	198	2432	16%
Leeuwarden	38799	1564	219	334	241	243	275	2876	7%
Ooststellingwerf	9264	563	206	111	205	183	180	1448	16%
Smallingerland	19341	1315	353	316	352	354	269	2959	15%
elders in provincie Friesland	135233	8714	2414	1842	2278	2022	1986	19256	14%
totaal provincie Friesland	234535	14443	3780	3077	3591	3317	3074	31282	13%
Marum	3150	354	92	88	27	21	6	588	19%
Leek	6038	763	73	168	129	122	107	1362	23%
Norg/Noordenveld	2466	119	33	20	61	102	188	523	21%
Nederland	5802361	437494	93836	88934	92315	90516	78625	881720	15%

Bron: Statistisch Jaarboek voor het Noorden

Ontwikkeling woningvoorraad per dorp

Sinds 1-1-1990 is de woningvoorraad in onze gemeente met 1.499 woningen toegenomen. De procentuele toename in deze periode bedraagt circa 15%. Met name Ureterp is met 25% in deze periode sterk gegroeid. Beetsterzwaag (19%) en vooral Gorredijk (12%) bleven als grotere dorpen hierbij enigszins achter.

Figuur 3.12 Ontwikkeling woningvoorraad per dorp

plaats	1-1-1990	toename 1990-1994		1-1-1995	toename 1995-1999		1-1-2000	toename 1990-1999	
		abs	%		abs	%		abs	%
Gorredijk	2608	129	5%	2737	171	6%	2908	300	12%
Ureterp	1387	130	9%	1517	217	14%	1734	347	25%
Beetsterzwaag	1337	189	14%	1526	66	4%	1592	255	19%
Wijnjewoude	648	68	10%	716	41	6%	757	109	17%
Bakkeveen	633	45	7%	678	49	7%	727	94	15%
Nij Beets	509	38	7%	547	44	8%	591	82	16%
Tijnje	487	29	6%	516	30	6%	546	59	12%
Lippenhuizen	463	18	4%	481	19	4%	500	37	8%
Frieschepalen	293	17	6%	310	25	8%	335	42	14%
Terwispel	333	23	7%	356	15	4%	371	38	11%
Langezwaag	345	23	7%	368	17	5%	385	40	12%
Siegerswoude	267	13	5%	280	3	1%	283	16	6%
Hemrik	227	21	9%	248	2	1%	250	23	10%
Luxwoude	121	14	12%	135	22	16%	157	36	30%
Jonkerslân	90	11	12%	101	10	10%	111	21	23%
Oltterp	30	-1	-3%	29	1	3%	30	0	0%
Opsterland	9778	767	8%	10545	732	7%	11277	1499	15%

Bron: gemeente Opsterland

Leegstand

Een goed functionerende woningmarkt kent jaarlijks een groot aantal verhuizingen. Het verhuizen gaat in het algemeen gepaard met een korte periode waarin de woning (administratief) niet bewoond is: frictie- of reserveleegstand. Bij het woningbestand in onze gemeente van ongeveer 11.300 woningen gaat het al gauw om circa 750 mutaties per jaar (huur gemiddeld 10%, koop gemiddeld 5% per jaar), gemiddeld ruim 60 per maand. Een frictieleegstand in de orde van grootte van circa 100 woningen is bij deze aantallen normaal.

Daartegenover staat de ongewenste leegstand die het gevolg is van onevenwichtigheden op de woningmarkt. De corporaties houden de leegstandsontwikkeling periodiek bij.



Hierbij is leegstand gedefinieerd als niet aansluitende huur. Door de druk op de woningmarkt komt leegstand die niet te maken heeft met verbeteringmaatregelen (projectleegstand) sporadisch voor. Deze ontwikkeling doet zich in steeds meer plaatsen voor.

Achterliggende oorzaken zijn de verkoop van minder courante huurwoningen in de afgelopen jaren en de stagnerende doorstroming naar de koopsector als gevolg van de gematigde woningproductie in relatie tot de economische ontwikkeling. De gunstige verhuurbaarheids-situatie is dus deels kunstmatig en het gevolg van de marktregulering door provinciale woningbouwcontingentering.



Verkoop van dure minder gevraagde huurwoningen



Leegstand nog maar sporadisch

Verkoop huurwoningen

Sinds 1990 zijn in de gemeente ruim 400 corporatiewoningen verkocht. De Woningbouwvereniging Opsterland heeft 249 woningen verkocht, circa 10% van haar bezit. Woonbedrijf Talma Drachten heeft 157 woningen verkocht, circa 17% van haar bezit.

Figuur 3.13 Verkoop corporatiewoningen 1990-1999

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	Totaal
Wbd Talma Drachten	1	9	4	29	12	36	31	14	11	10	157
Wbv Opsterland	12	7	16	40	62	42	19	17	12	22	249
Totaal	13	16	20	69	74	78	50	31	23	32	406

Bron: corporaties

Naast de corporaties verkopen ook particuliere verhuurders woningen. Vesteda, het vroegere ABP is voornemens (een deel van) haar rijwoningenbezit in Beetsterzwaag (88 woningen) te verkopen.

Particuliere woningverbetering

Sinds 1996 is de gesubsidieerde particuliere woningverbetering in Opsterland fors toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren. In de periode 1996-1999 zijn 50 subsidies verstrekt met een totale omvang van f 476.653,--. De gemiddelde bijdrage bedroeg f 9.473,-- ten opzichte van een gemiddelde bijdrage van f 1.821,-- in 1994 en 1995. De subsidies worden hoofdzakelijk verleend voor:

- Cascoverbetering (tot een maximum van 15.000 gulden).
- Beeldbepalende panden (tot een maximum van 30.000 gulden).

Figuur 3.14 Particuliere woningverbetering 1994-1999

jaar	aantal	totale subsidie	gemiddeld
1994	7	f 15.960	f 2.280
1995	12	f 18.643	f 1.554
1996	11	f 120.160	f 10.924
1997	15	f 122.662	f 8.177
1998	10	f 96.316	f 9.632
1999	14	f 137.515	f 9.823
totaal	69	f 511.256	f 7.410

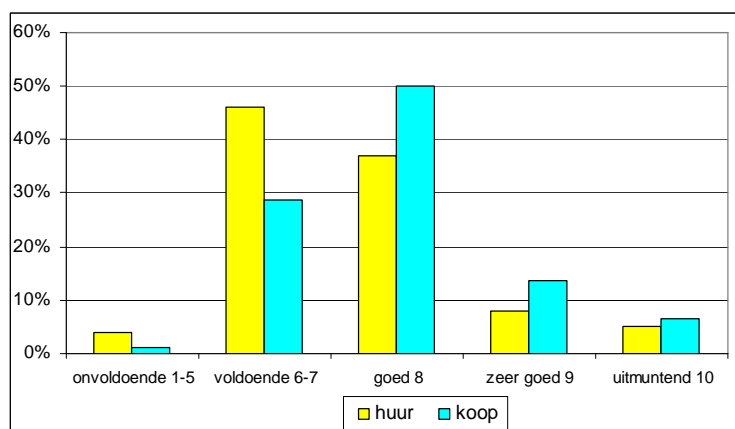
Bron: gemeente Opsterland

3.5 Kwaliteit woningen en woonomgeving

De kwaliteit van het wonen komt uitgebreid aan de orde in deel II van het woonplan. Hier wordt kort ingegaan op de waardering van het wonen zoals dat door bewoners in de WBOF-enquête is aangegeven.

Een belangrijke indicator voor de woonkwaliteit is de bewonerswaardering van de woning en de woonomgeving. De gemiddelde waardering van huurders voor hun woning is 7,5. Bewoners van een koopwoning geven gemiddeld een 7,9 voor hun woning. Slechts 1% van de eigenaar-bewoners geeft een onvoldoende als waardering, onder huurders is dit 3%.

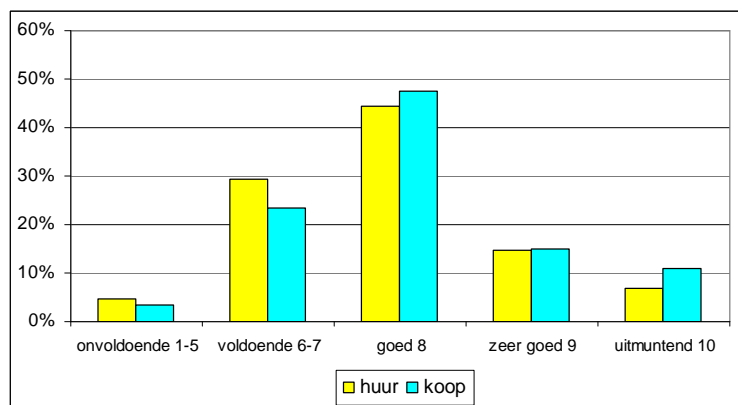
Figuur 3.15 Waardering (van 1 tot 10) van de huidige woning



Bron: WBOF 1998

De gemiddelde waardering voor de woonomgeving is hoger dan voor de woning. Onder huurders bedraagt de gemiddelde waardering 7,7. Eigenaar-bewoners geven gemiddeld een 8,0. Slechts 3% van de bewoners van een koopwoning geeft een onvoldoende voor de woonomgeving. Voor huurders bedraagt dit aandeel 5%.

Figuur 3.16 Waardering (van 1 tot 10) van de woonomgeving



Bron: WOBOF 1998

Het algemene beeld is dat de bewoners van onze gemeente (redelijk) goed te spreken zijn over hun woonsituatie. Vooral de woonomgeving blijkt een sterk punt te zijn van het wonen in onze gemeente.

4 Toekomstvisie bevolking en woningbehoefte

4.1 Context van beleid

De vooruitzichten voor de toekomstige bevolkingsontwikkeling in onze gemeente zijn rooskleurig. Wij bieden een variatie aan gewaardeerde woonmilieus in een van de belangrijkste economische kernzones in Friesland (A7-zone Sneek-Heerenveen-Drachten). De economische ontwikkeling (groei werkzame personen +3% per jaar) was de afgelopen jaren aanzienlijk groter dan de groei van de woningvoorraad (circa 1,5% per jaar). Mede hierdoor is de spanning op de woningmarkt sterk toegenomen, floreert de huursector, is sprake van sterk stijgende prijzen in de koopsector, maar blijft de bevolkingsgroei met 1% achter bij de werkgelegenheidsgroei.

Naast eenduidige, meer algemene opgaven als het creëren van voldoende aanbod van moderne ouderenhuisvesting, het bouwen voor de doorstromingsvraag en duurzaam bouwen brengt de geschetste woningmarktsituatie in Opsterland specifieke dilemma's met zich mee en vraagt om principiële keuzes. Belangrijke vraagstukken zijn:

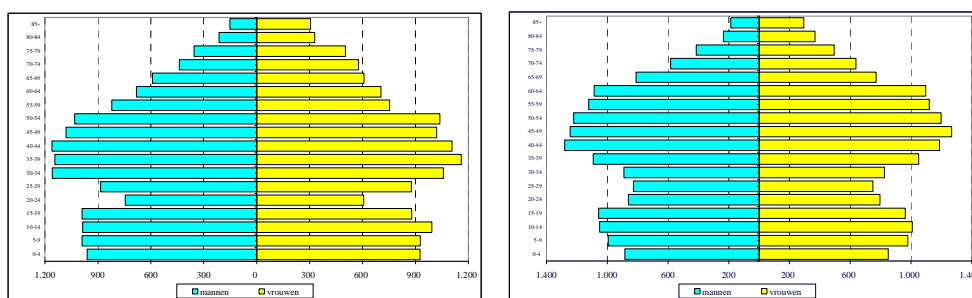
- Economische groei en uitbreiding van de woningvoorraad versus behoud van landschappelijke en natuurwaarden.
- Beperkte uitbreidingsmogelijkheden (huidige contingentering) leidend tot vraagverdringing en ongewenste uitstroom van jonge dynamische maar (nu nog) minder draagkrachtige groepen naar elders (sociale erosie).
- Druk op de huurmarkt als gevolg van beperkte doorstromingsmogelijkheden waardoor de mogelijkheden voor substantiële vernieuwing van bestaande buurten beperkt zijn en de toekomstwaarde van vernieuwingsbehoevende buurten op termijn afneemt.

In de volgende paragrafen gaan wij nader op deze vraagstukken in.

4.2 Toekomstige bevolkingsontwikkeling

Bij een trendmatige bevolkingsontwikkeling conform die van het afgelopen decennium zal het inwonertal tussen 2000 en 2010 met circa 2400 personen toenemen.

Figuur 4.1 Bevolkingsopbouw gemeente Opsterland 2000 en 2010 bij een trendmatige bevolkingsontwikkeling



Bevolkingsopbouw 2000

Bevolkingsopbouw 2010

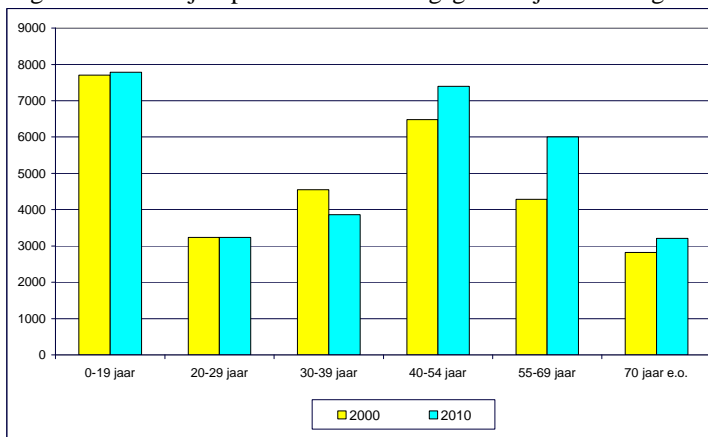
Bron: provincie Friesland

Met inbegrip van de gezinsverdunning leidt deze ontwikkeling tot een toename van het aantal woningbehoevende huishoudens met circa 1400 (13%).



Bij een trendmatige bevolkingsgroei blijft het aantal personen in de jonge leeftijdsgroepen tot 30 jaar vrijwel constant (+100 personen). De groep dertigers neemt in omvang af (circa -700 personen) en de 40-54 jarigen groeit met circa 900 personen. De sterkste groei (ruim 40%) vindt plaats in de leeftijdsgroep 55-70 jaar: + 1700 personen. Het aantal ouderen 75+ neemt licht toe (circa 400 personen).

Figuur 4.2 Leeftijdsspecifieke bevolkingsgroei bij trendmatige ontwikkeling



Bron: provincie Friesland

Trendmatige ontwikkeling als beleidsscenario

Aangezien het beschikbare woningbouwcontingent voor de periode 2000-2010 circa 1000 woningen bedraagt, is binnen de huidige contingentering geen trendmatige bevolkingsontwikkeling mogelijk. Gelet op de huidige druk op de woningmarkt en de groei van de werkgelegenheid in de gemeente en in de regio ligt hier een spanningsveld. De terugval in de bevolkingsgroei van de afgelopen jaren is voornamelijk terug te voeren op de verslechterde migratieontwikkeling op de regionale woningmarkt wat vooral te maken heeft met onvoldoende (passend) woningaanbod. Het migratiesaldo met plaatsen buiten het Noorden (structurele migratiecomponent) is zelfs verbeterd. Gelet op de economische groei en de sterke woningmarktpositie van onze gemeente streven wij, ook op langer termijn, naar een gematigde groei van bevolking en huishoudens. De trendmatige ontwikkeling van de afgelopen tien jaar (circa 150 woningen per jaar) wordt als een reëel uitgangspunt gezien. De huidige woningbouwplanning tot 2005 is, mede gelet op de status en potenties van met name Gorredijk en Ureterp in de A7zone, gericht op voortzetting van deze trendmatige ontwikkeling. Met de huidige woningbouwcontingenten zullen wij ons beleid op langere termijn niet kunnen effectueren en zal de woningbouw na 2005 terugvallen naar een niveau van circa 70 woningen per jaar. Om ook na 2005 een woningproductie op het gewenste niveau te continueren is tot 2010 een extra contingent nodig van 400 woningen.

Deze visie wordt door de corporaties ondersteund met als voorwaarde dat zij gepaard gaat met voortdurende monitoring om tijdig te signaleren of uitbreidingsbouw leidt tot ongewenste verhuurbaarheidproblemen. Als dat zo is wordt overgegaan tot temporisering van de nieuwbouw. Wel zal op termijn, bij ruimere doorstromingsmogelijkheden, gewenste ruimte ontstaan in het segment van de minder op de moderne woonbehoeften afgestemde huurwoningen. Deze ruimte zal worden benut om via herstructurering te komen tot kwaliteitsverhoging. Concreet: vervanging van oudere gezinswoningen en gedateerde 'bejaardenwoningen' die woontechnisch 'af' zijn en waar hoogniveau renovatie niet verantwoord is. Deze woningen worden in dit licht gezien ook niet bestemd voor verkoop.

4.3 Woningbehoefte-ontwikkeling

Hieronder wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van bevolking en woningbehoefte tot 2010. Hierbij zijn twee scenario's aangegeven:

- Scenario 1 ontwikkeling bij trendmatige ontwikkeling (beleidsscenario).
- Scenario 2 ontwikkeling uitgaande van de huidige woningbouwcontingenten die onvoldoende zijn om de gewenste ontwikkeling te realiseren.

Figuur 4.3 Woningbehoefte-ontwikkeling 2000-2010

Woningbehoefte trendmatige ontwikkeling

	Woning- behoefte 2000	Woning- behoefte 2010	Totale groei
Leeftijdsgroep			
< 30	985	945	-40
30-55	5731	5962	231
55-70	2485	3428	943
>70	1869	2141	272
Woningbehoevende huishoudens	11070	12476	1406

Woningbehoefte bij huidig richtgetal

	Woning- behoefte 2000	Woning- behoefte 2010	Totale groei
Leeftijdsgroep			
< 30	985	820	-165
30-55	5731	5680	-51
55-70	2485	3428	943
>70	1869	2141	272
Woningbehoevende huishoudens	11070	12069	999

Doorrekening van de realisering van het huidige uitbreidingscontingent maakt in de periode 2000-2010 een groei van het aantal zelfstandig wonende huishoudens mogelijk van afgerond 1000. Dit is exclusief uitbreiding ter compensatie van eventuele krimp van verzorgingsplaatsen in zorgcentra. Bij de trendvariant neemt het aantal woningbehoevende huishoudens met circa 1400 toe.

Selectieve groei: vooral 55-plussers

Als gevolg van de vergrijzing manifesteert zich de groei voornamelijk in de oudere leeftijdsgroepen. De huishoudengroep 'jonge ouderen' 55-70 groei met bijna 40%, de 70-plussers met 15%. Hier staat tegenover dat de groep jonge huishoudens met bijna 5% afneemt en de middengroep 30-54 jaar met 5% groeit. Bij scenario 2 zal de stagnatie in de groei van het aantal huishoudens zich naar verwachting vooral manifesteren in de beide jongste leeftijdsgroepen. Dit zijn de meest mobiele groepen die verantwoordelijk zijn voor de meeste buitengemeentelijke verhuizingen. Afnemende vestigingsmogelijkheden zullen vooral deze groepen raken.

Ontwikkeling eigen woningbezit

De verhouding huur: koop is in onze gemeente circa 30%:70% (2000). In het WBOF 1998 is de huursector enigszins oververtegenwoordigd. Desondanks geeft het een beeld van de verhoudingen tussen de leeftijdsgroepen. Van de jongere huishoudens is circa 45% eigenaar-bewoner. Onder de dertigers loopt dit aandeel op tot 79%. Onder de 40-54 jarigen en 55-69 jarigen neemt het aandeel eigenaar-bewoners weer af, respectievelijk 71% en 62%. Onder de 70-plussers domineren weer de huurders met 60%.

Figuur 4.4 Leeftijdsspecifieke woningbezetting Opsterland 1998

	Leeftijd hoofdbewoner							Totaal
	< 24	25-29	30-39	40-54	55-69	70-84	85+	
Huur	47%	46%	21%	29%	38%	58%	61%	37%
Koop	53%	54%	79%	71%	62%	42%	39%	63%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WBOF 1998

In verhouding met landelijke en provinciale cijfers is het eigenwoningbezit sterk ontwikkeld. De algemene trend van doorstroming van huur naar koop en het streven van het Rijk het eigen woningbezit te stimuleren zal naar verwachting minder uitgesproken zijn.



In onze gemeente zal dit proces vooral spelen bij starters en doorstromers in de leeftijdsgroepen tussen 40 en 70 jaar.

Het laatste is vooral demografisch ingegeven: de instroom in deze groep betreft de huidige dertigers die een fors hoger eigen woningbezit kennen. De uitstroom betreft ouderen met lagere inkomens met een lange huurcarrière. Voorts speelt een rol dat met de verbeterende pensioenen ook onder de aankomende groep ouderen (de eerste babyboomers komen er aan) het aandeel van de eigenaar-bewoners zal toenemen.

Tussenvormen huur en koop

Om flexibeler op veranderende woonwensen te kunnen inspelen, met behoud van sturingsmogelijkheden in de aanbodkant, wordt door Woonbedrijf Talma nagedacht over mogelijkheden om woningen aan te bieden die voordelen van huren en kopen op verschillende manieren combineren. Dit kan er toe bijdragen dat huurders die nu, bijvoorbeeld vanwege de hoge prijzen, niet de mogelijkheid hebben te kopen toch een woonsituatie kunnen verkrijgen, die meer zeggenschap over de eigen woonsituatie biedt. Ook kunnen eigenaar-bewoners, bijvoorbeeld ouderen, gestimuleerd worden door te stromen naar een woning met de gemakken van een huurwoning (bijvoorbeeld beheer) zonder de voordelen van de eigenwoning geheel te verliezen. Wij willen experimenten hiermee van harte ondersteunen. Met name om meer mogelijkheden te creëren om de startersvraag te bedienen.

Gevarieerder woonbeeld voor 70-plussers in de toekomst

Ouderen vanaf 70 jaar vormen een groep die geleidelijk aan te maken krijgt met de fysieke ongemakken van het ouder worden. De behoefte aan aangepaste woningen neemt toe met traditioneel een doorstroming naar de huursector, omdat in het verleden vrijwel alleen in dit marktsegment voor de zorgbehoefte is gebouwd. De verwachting is dat dit beeld de eerst komende jaren niet ingrijpend zal veranderen. Op wat langere termijn zal het beeld gevarieerder worden:

- Verdere ontwikkeling van zorg op maat (persoonsgebonden budgetten) en aan huis zal de noodzaak om te verhuizen naar woonruimte in de nabijheid van een zorgcentrum doen afnemen. Dit betekent dat bij nieuwbouw en renovatie extra aandacht besteed moet worden aan het realiseren van gelijkvloerse woonsituaties om ingeval van fysieke ongemakken niet direct te moeten verhuizen (aanpasbare woning).
- Verdere inkomensverbetering van ouderen zal tevens leiden tot een grotere kwaliteitsvraag. Dit betreft met name ruimtebehoefte (meer m²) en wooncomfort.

Het resultaat is dat eigenaar-bewoners langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen en verhuurders een gericht kwaliteitsbeleid moeten gaan voeren om hun traditionele klanten te blijven binden. De verwachting is dat de huurmarkt ook voor de kapitaalkrachtige jonge actieve ouderen een aantrekkelijke optie blijft omdat zij op deze wijze hun kapitaal vrijmaken voor vrijetijdsbesteding. Een passend woningaanbod is wel een vereiste.

Woningbehoefteraming 2000-2010 naar doelgroep en marktsegment

In figuur 4.5 wordt een verkenning gepresenteerd van de woningbehoefte-ontwikkeling in de vorm van de verwachte aantallen huishoudens verdeeld over huur- en koopwoningen. De varianten verschillen van elkaar wat betreft aannames voor de verwachte doorstroming van huur naar koop. Gelet op de huidige marktontwikkeling lijkt variant 3 het meest van toepassing voor de jongere huishoudens en de middengroep 30-54 jaar. Voor de ouderen zal de ontwikkeling zich naar verwachting afspelen binnen de bandbreedte van variant 1 en variant 2 waarbij voor de groep jongere ouderen de trend meer richting variant 2 zal gaan en voor 70-plussers naar variant 1.

Figuur 4.4 Verkenning huidige en toekomstige woningbezetting naar huur/koop

Woningbehoevende huishoudens 2000-2010 scenario 1: beleidsscenario +1400 huishoudens									
Ontwikkeling huishoudens in woningen 2000-2010 variant 1: gelijkblijvende leeftijdsspecifieke woningbezetting									
leeftijdsgroep	2000			2010			toename 2000-2010		
	huur	koop	totaal	huur	koop	totaal	huur	koop	totaal
< 30	430	555	985	412	533	945	-17	-23	-40
30-55	1.146	4.585	5.731	1.192	4.770	5.962	46	185	231
55-70	746	1.740	2.485	1.028	2.400	3.428	283	660	943
>70	1.028	841	1.869	1.178	963	2.141	150	122	272
woningbehoevende huishoudens	3.350	7.720	11.070	3.811	8.665	12.476	461	945	1.406

Ontwikkeling huishoudens in woningen 2000-2010 variant 2: voortgaande doorstroming van huur naar koop									
leeftijdsgroep	2000			2010			toename 2000-2010		
	huur	koop	totaal	huur	koop	totaal	huur	koop	totaal
< 30	430	555	985	378	567	945	-52	12	-40
30-55	1.146	4.585	5.731	1.014	4.948	5.962	-133	364	231
55-70	746	1.740	2.485	926	2.502	3.428	180	763	943
>70	1.028	841	1.869	963	1.178	2.141	-65	337	272
woningbehoevende huishoudens	3.350	7.720	11.070	3.281	9.195	12.476	-69	1.475	1.406

Ontwikkeling huishoudens in woningen 2000-2010 variant 3 versterkte doorstroming van huur naar koop									
leeftijdsgroep	2000			2010			toename 2000-2010		
	huur	koop	totaal	huur	koop	totaal	huur	koop	totaal
< 30	430	555	985	331	614	945	-99	59	-40
30-55	1.146	4.585	5.731	894	5.068	5.962	-252	483	231
55-70	746	1.740	2.485	857	2.571	3.428	112	832	943
>70	1.028	841	1.869	856	1.285	2.141	-172	444	272
woningbehoevende huishoudens	3.350	7.720	11.070	2.938	9.538	12.476	-411	1.817	1.406

Woningbehoevende huishoudens 2000-2010 scenario 2: huidige contingentering +1000 huishoudens									
Ontwikkeling huishoudens in woningen 2000-2010 variant 1: gelijkblijvende leeftijdsspecifieke woningbezetting									
leeftijdsgroep	2000			2010			toename 2000-2010		
	huur	koop	totaal	huur	koop	totaal	huur	koop	totaal
< 30	430	555	985	358	462	820	-72	-93	-165
30-55	1.146	4.585	5.731	1.136	4.544	5.680	-10	-41	-51
55-70	746	1.740	2.485	1.028	2.400	3.428	283	660	943
>70	1.028	841	1.869	1.178	963	2.141	150	122	272
woningbehoevende huishoudens	3.350	7.720	11.070	3.700	8.369	12.069	350	649	999

Ontwikkeling huishoudens in woningen 2000-2010 variant 2: voortgaande doorstroming van huur naar koop									
leeftijdsgroep	2000			2010			toename 2000-2010		
	huur	koop	totaal	huur	koop	totaal	huur	koop	totaal
< 30	430	555	985	328	492	820	-102	-63	-165
30-55	1.146	4.585	5.731	966	4.714	5.680	-181	130	-51
55-70	746	1.740	2.485	926	2.502	3.428	180	763	943
>70	1.028	841	1.869	963	1.178	2.141	-65	337	272
woningbehoevende huishoudens	3.350	7.720	11.070	3.183	8.886	12.069	-167	1.166	999

Ontwikkeling huishoudens in woningen 2000-2010 variant 3 versterkte doorstroming van huur naar koop									
leeftijdsgroep	2000			2010			toename 2000-2010		
	huur	koop	totaal	huur	koop	totaal	huur	koop	totaal
< 30	430	555	985	287	533	820	-143	-22	-165
30-55	1.146	4.585	5.731	852	4.828	5.680	-294	243	-51
55-70	746	1.740	2.485	857	2.571	3.428	112	832	943
>70	1.028	841	1.869	856	1.285	2.141	-172	444	272
woningbehoevende huishoudens	3.350	7.720	11.070	2.852	9.217	12.069	-497	1.496	999



Deze uitgangspunten leiden tot de volgende ontwikkelingen in de periode 2000-2010:

- Afname aantal huishoudens < 55 jaar in huurwoningen met 350 (beleidsscenario/trendraming) tot 450 (scenario 2).
- Toename van het aantal huishoudens > 55 jaar in huurwoningen met 350.
- Toename van het aantal huishoudens in koopwoningen met 1400 (trendraming) tot 1100 (scenario 2).

Dit betekent dat de omvang van de huursector zich zal stabiliseren of licht zal afnemen, maar dat er een omvangrijke kwaliteitsslag gerealiseerd moet worden. Afhankelijk van het scenario zullen 350 of 450 huurwoningen voor gezinnen uit de markt moeten worden genomen (verkoop, sloop) en het aantal voor ouderen geschikte woningen zal fors moeten toenemen door uitbreiding met nieuwe woningen of door ombouw van gezinswoningen.

Doordat met de mogelijke ontwikkeling van tussenvormen van huur: koop de grenzen tussen beide marktsegmenten in de toekomst meer vervagen zal de groei of teruggang van huur- en koopwoningen in bepaalde marktsegmenten anders gedefinieerd worden. Hierbij dient wel te worden bedacht dat de feitelijke behoefte aan specifieke ouderen-woningen slechts een deel van de groei van het aantal huishoudens > 70 jaar vormt. Immers veel ouderen, vooral 2-persoonshuishoudens, blijven wonen in de woning die ze in een eerdere gezinsfase hebben betrokken. De feitelijke behoefte aan seniorenwoningen en zorgwoningen is evenwel niet alleen afhankelijk van de toename van deze groep huishoudens. Ook bestaande tekorten en de kwaliteit van de huidige voorraad (vervangings-behoefte) speelt hierbij een rol. Voorts is de ontwikkeling van het aantal zorgplaatsen van betekenis (substitutie verzorgingsplaatsen door zelfstandige zorgwoningen).

Ouderenhuisvesting

De behoefte aan specifieke ouderenhuisvesting is berekend op basis van de huidige woning-bezetting en de gevolgen van de vergrijzing van de zittende bevolking. Afgezien van de huidige tekorten zal de woonbehoefte van ouderen in de huursector tot 2010 als volgt toenemen:

- zelfstandige ouderenwoningen 110.
- segment aanleunwoningen en wooncentra 30 woningen.
- Intramurale verzorgingsplaatsen of substitutie in segment zorgwoningen/aanleunwoningen circa 25.

Naast deze uitbreiding is in de huursector sprake van een forse vervanging- en modernisering-behoefte van bestaande 'bejaardenwoningen': circa 200. Voorts zal ook de behoefte aan koopwoningen voor ouderen toenemen. Deze wordt voor de eigen behoefte op basis van het WOBOF op circa 30 geraamd. Daarnaast is er vanouds voortdurend vraag van buiten de gemeente in dit marktsegment.

4.4 Kwalitatieve woonvraag en doelgroepen

Algemeen beeld

Inwoners van Opsterland zijn honkvaster dan gemiddeld in Friesland. In het Woningbehoefte Onderzoek Fryslân (WOBOF 1998) werd door circa 10% van de huishoudens in Opsterland aangegeven dat ze binnen 2 of 4 jaar wilden verhuizen. Op provinciaal niveau is ongeveer 18% van de huishoudens verhuisgeneigd. De kwalitatieve woningvraag in Opsterland wordt bepaald door verhuisgeneigden in de gemeente Opsterland die een voorkeur hebben voor de eigen gemeente en verhuisgeneigden buiten de gemeente die Opsterland als voorkeur hebben. Hoewel het kleine aantallen betreffen kan vanuit het WOBOF wat gezegd worden over verhuisgeneigden uit Friesland die Opsterland als voorkeur hebben.

In totaal zijn er 440 verhuisgeneigde huishoudens buiten de gemeente die Opsterland als voorkeurgemeente hebben opgegeven. Hiervan is circa de helft 55 jaar of ouder en heeft tweederde de voorkeur voor een koopwoning.

In totaal zijn er ruim 1.000 huishoudens in Opsterland die mogelijk willen verhuizen binnen 4 jaar. Hiervan heeft circa 70% een voorkeur voor een andere woning in de eigen gemeente.



Voor het grootste deel betreft het huishoudens waarvan de hoofdbewoner of zijn/haar partner jonger is dan 55 jaar. Zonder uitzondering zoeken zij een woning in de koopsector. De globale verhouding tussen de vraag naar de marktsegmenten goedkoop, middelduur en duur is respectievelijk 20%, 50% en 30%. Onder oudere huishoudens is 80% van de vraag gericht op de huursector. Ouderen die willen kopen zoeken vooral in het duurdere marktsegment.

Figuur 4.5 Gewenste woning binnengemeentelijke verhuisgeneigden

Gewenste woning:	< 55 jaar	>= 55 jaar	Totaal
Huur < 600	0	96	96
Huur 600-800	0	0	0
Huur > 800	0	0	0
Subtotaal huur	0	96	96
Koop < f 200.000,--	127	0	127
Koop f 200.000,-- tot f 300.000,--	309	0	309
Koop > f 300.000,--	148	22	171
Subtotaal koop	583	22	606
totaal	583	119	702

Bron: WBOF 1998

Woningmarktpositie en woonvraag jongeren/starters

De positie van starters op de woningmarkt is het afgelopen decennium drastisch gewijzigd. Meer algemeen zien wij dat het aandeel van de groep starters onder invloed van de ontgroening afneemt, vaak ook in absolute zin. De behoefte aan specifieke woonmilieus voor starters neemt hierdoor af. Hier komt bij dat jongeren 'schaars' worden. Het gevolg is dat hun positie op de arbeidsmarkt en hun inkomenssituatie snel verbetert (tweeverdieners). De woningmarkteffecten zijn groot, voltrekken zich in snel tempo en betekenen het einde van de traditionele wooncarrière van huishoudens. In toenemende mate worden de traditionele eerste stappen op de woningmarkt (beginnen in een gestapelde huurwoning en doorstromen naar een grondgebonden huurwoningen) overgeslagen en betrekken veel starters direct een koopwoning. Het verschil in woonvraag tussen starters en gezinshuishoudens vervaagt.



Hat-woningen de traditionele starterswoningen



Steeds meer starters wensen een koopwoning

In onze gemeente start meer dan de helft van alle nieuwe huishoudens in een koopwoning. De gevolgen zijn tweeledig:

- De behoefte aan traditionele starterswoningen in de huursector zal afnemen.
- De druk op de koopwoningmarkt neemt toe.

Op dit moment zien wij dat starters, ondanks hun, in verhouding tot het verleden, sterk verbeterde inkomenspositie, hun wens om te starten in een koopwoning in onze gemeente moeilijk kunnen effectueren.

Het prijsniveau is door de grote vraag dusdanig hoog dat starters of uitwijken naar plaatsen waar nog betaalbaar aanbod in de koopsector vrijkomt (bijvoorbeeld Drachten) of, bij ontbreken van passend woningaanbod, in onze gemeente gaan huren.

Het vertrek van jonge huishoudens door gebrek aan passend woningaanbod achten wij uit oogpunt van bevolkingsopbouw een ongewenste ontwikkeling. Met de jongeren verliezen wij tevens een stuk dynamiek en levendigheid die leidt tot sociale verarming. Wij willen deze ontwikkeling tegengaan door:

- Optimalisering van de doorstroming om de marktdruk op goedkope koopwoningen te verlichten zodat prijzen op een meer evenwichtig niveau komen te liggen en ook starters meer kansen krijgen. Onze ambitie om de trendmatige ontwikkeling in de woningproductie ook na 2005 voort te zetten is mede ingegeven voor dit doel.
- Bij nieuwbouw naast (duurdere) bouw voor de doorstroming ook te blijven bouwen in het (goedkopere) segment 2 o/e kapwoningen. Dit mede ook in het licht van ons streven om ook voor huishoudens in de middengroepen keuzemogelijkheden te bieden en in nieuwe wijken een gemêleerd woningaanbod tot stand te brengen.

Verkoop van huurwoningen kan ook een bijdrage leveren, zij het dat hier meer gedacht wordt aan eigenwoningbezit voor lagere inkomensgroepen in het algemeen en niet specifiek starters. Wel stellen wij ons op het standpunt dat het aanbieden van huurwoningen beneden de marktprijs niet goed is voor een evenwichtige marktontwikkeling, tenzij hierbij strenge en handhaafbare condities aan worden verbonden om te voorkomen dat maatschappelijk kapitaal op ongewenste wijze uit de sector verdwijnt (anti-speculatie, terugkoopregelingen etc.).

Toenemende kwaliteitsvraag gezinnen/huishoudens met kinderen

Woningaanbod gericht op de woonwensen van gezinshuishoudens is vanouds dominant in de volkshuisvesting. Dit hangt nauw samen met het gegeven dat nog steeds zeker driekwart van alle huishoudens een gezinsfase met kinderen doormaakt. Gezinnen met kinderen zijn evenwel met 41% (waaronder 2% eenoudergezin) in onze gemeente een minderheidsgroep geworden. De belangrijkste woningmarkttrend onder deze vragersgroep is de overstap van huur naar koop en de doorstroming naar woningen met meer kwaliteit. Door de welvaarts-groei kunnen steeds meer gezinshuishoudens zich een eigen woning permitteren. Door de lage rentestand van de afgelopen jaren is dit proces in een versnelling geraakt. De verbeterde inkomenssituatie van veel huishoudens leidt ook tot een toename van de vraag naar meer kwaliteit: meer ruimte, hoger uitrustingsniveau van de woning, meer groen, meer veiligheid. Binnen de koopsector leidt dit tot meer vraag naar grotere 2/1-kap en vooral vrijstaande woningen. Deze kwaliteitsslag gaat ook gepaard met een toenemende vraag naar suburbaan en landelijk wonen. Als gemeente met een sterke positie in beide woonmilieus, neemt de toch als forse druk op onze woningmarkt de laatste jaren verder toe.



Afnemende behoefte huurwoningen voor gezinnen



Grote vraag naar koopwoningen onder gezinshuishoudens

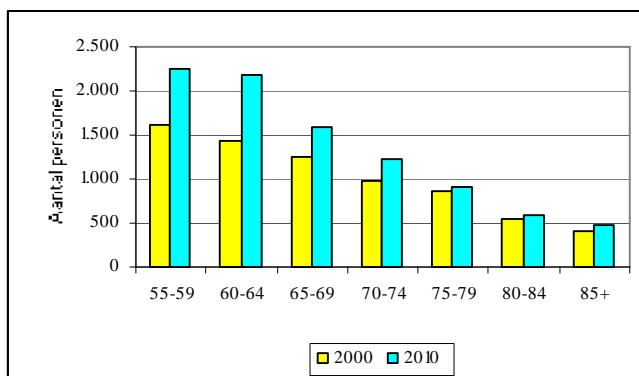
De hiervoor gesignaleerde (theoretische) overtolligheid aan 350 tot 450 gezinswoningen in de huursector in de periode tot 2010 heeft hiermee nadrukkelijk te maken.

Het betreft niet alleen dure huurwoningen die de koopconcurrentie ervaren. In toenemende mate zullen op termijn ook goedkopere gezinswoningen met een laag uitrustingsniveau 'uit de markt' vallen. Door de grote marktdruk en de grote waardering van het algemene woonklimaat in onze gemeente, zal de mate waarin deze overtolligheid zich zal manifesteren mede afhangen van de mogelijkheden om tot een meer evenwichtige marktsituatie tot stand te brengen.

Gevarieerde woonvraag van ouderen

Ouderenhuisvesting is sterk in beweging. Door de vergrijzing neemt de behoefte aan moderne ouderenwoningen sterk toe. Tegelijkertijd voldoet een deel van het bestaande aanbod niet aan de huidige en zeker toekomstige kwaliteitseisen (grootte, uitrustings-niveau, ligging). Zoals uit figuur 3.8 blijkt wordt circa een vijfde van de 'bejaarden-woningen' nu al niet meer door ouderen bewoond. De eerste generatie 'bejaarden-woningen' uit de jaren '60 en '70 voldoet woontechnisch steeds minder aan de (toe-komstige) wooneisen van ouderen. Dit geldt in het bijzonder voor de aankomende groep (nieuwe) ouderen. Deze verschilt qua sociaal-economische positie (hoger opgeleid, betere pensioenvoorzieningen) en wooncarrière (steeds vaker eigenaar-bewoners, behoefte aan meer woonkwaliteit) in sterke mate van het gemiddelde profiel van de huidige ouderen. De omslag zal zich in de komende 10 jaar in hoog tempo voltrekken door de instroom van de eerste lichter 'baby-boomers' in de groep 'jonge ouderen' (55-70 jarigen).

Figuur 4.6 Toename aantal ouderen 2000-2010



Bron: Provincie Friesland

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de voorraad specifieke ouderenhuisvesting voor eigen inwoners tot 2010 met 195 woningen uitgebreid moet worden waarvan 165 in de huursector en 30 in de koopsector. Voorts zullen circa 200 ouderenwoningen gemoderniseerd of vervangen moeten worden.



Vervangingsbehoefte gedateerde 'bejaardenwoningen'



Groeiende behoefte aan moderne ouderenhuisvesting

De actieve ouderen

Tegelijkertijd worden de effecten van het langer zelfstandig willen en kunnen blijven wonen steeds manifester. In toenemende mate wordt, zeker voor paren, de leeftijdspanne 55-70 jaar een aparte levensfase met een eigen woningmarktpositie ('de actieve ouderen', mobiel en steeds meer zelfredzaam). De woonvraag van deze groep wordt ook gevarieerder. Sommigen kiezen voor een nieuwe woonfase in het landelijk gebied/ kleinere kernen (pensioenmigranten op zoek naar rust, ruimte en veiligheid), anderen wensen juist naar een grotere kern met voorzieningen en openbaarvervoer te verhuizen en anticiperen op de volgende levensfase (zorgbehoefte). Een groot deel geeft er evenwel de voorkeur aan om in de eigen woonomgeving te blijven wonen. Het merendeel eerst in hun 'eigen woning'. Later, anticiperend op de komende fase van fysieke ongemakken, in een appartement of een grondgebonden woning met een gelijkvloers woonprogramma op een kleine kavel. De verwachting is dat ouderen in de toekomst de stap tussen een 'reguliere woning' en de 'zorgwoning' steeds vaker zelf zullen verzorgen, waardoor de vraag naar de traditionele sociale ouderenwoningen zal afnemen.

Vanouds hebben wij als gemeente in het groen en met een aantrekkelijke landschappelijke situering een grote aantrekkingskracht op (kapitaalkrachtige) ouderen van elders. Door de hierboven aangegeven trends zal deze ontwikkeling mogelijk aan kracht toenemen. Dit zal vooral binnen de particuliere sector c.q. bestaande woningvoorraad zijn effect hebben aangezien wij ons beleid primair richten op de woonbehoeften van ouderen uit de eigen gemeente. Dit mede om via doorstroming koopwoningen vrij te maken voor starters en gezinnen met doorstromingsbehoeften. Wij streven ernaar om de seniorenvraag vooral te bedienen door het benutten van invullocaties en herstructureringslocaties. Hierbij streven wij naar het creëren van een gevarieerd aanbod: huur en koop, appartementen en grondgebonden woningen.

De zorgbehoevende ouderen

De vraag naar ouderenwoningen in de huursector zal zich steeds meer toespitsen op woningen met zorgmogelijkheden. Dit proces wordt verder versterkt door de trend naar het bouwen van flexibele woningen, die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Hierdoor kunnen ouderen langer in hun huurwoning blijven wonen. De vraag naar specifieke ouderenhuisvesting in de huursector concentreert zich steeds meer op de vraag van alleenstaanden/personen die hun partner verliezen en alleenstaanden/stellen waar sprake is van lichamelijke handicaps, waardoor het wonen in een reguliere woning moeizamer wordt. Het merendeel van deze bewoners is dan ook 70+.

Door de voortgaande vergrijzing zal de behoefte aan woningen met zorgmogelijkheden en intramurale verzorging- en verpleegplaatsen toenemen. De afgelopen jaren is deze behoefte verder toegenomen door de achterblijvende capaciteitsontwikkeling bij de verzorging- en verpleeghuizen. Recentelijk is het rijksbeleid nieuwe wegen ingeslagen om de wachtlijsten terug te dringen waardoor de capaciteit waar nodig zal verruimen. De komende jaren zal de ontwikkeling van nieuwe zorgconcepten van grote invloed zijn op de situering van zorgwoningen. Steeds meer initiatieven wijzen in de richting van de ontwikkeling van kleinere zorgsteunpunten naast de grotere zorgcentra. Hierdoor zal in de toekomst een grotere spreiding van zorgwoningen mogelijk worden dan nu het geval is.

Specifiek knelpunt in onze gemeente is het grote tekort aan intramurale **verpleegcapaciteit**. In onze gemeente ontbreekt een zelfstandige voorziening en de capaciteit van Bertilla in Drachten en Stellingharen in Oosterwolde is onvoldoende om de behoefte in onze gemeente op te vangen. Met Bertilla is overleg gaande voor het bouwen van een dependance van het verpleeghuis in Opsterland, met een capaciteit die toereikend is om goed geëquipeerd te zijn voor de huidige en toekomstige behoefte.

Speciaal aandachtspunt zijn de **wooncentra** in onze gemeente. Deze vorm van ouderenhuisvesting heeft een grote vlucht genomen en de ervaringen zijn positief.



Wel worden wij nu geconfronteerd met het vraagstuk van de levenscyclus van deze voorzieningen. Na tien tot vijftien jaar is het merendeel van de bewoners in de levensfase beland dat als gevolg van fysieke ongemakken de gemeenschappelijke taken steeds moeizamer uitgevoerd kunnen worden c.q. op de schouders terechtkomen van de meest vitale bewoners. Ook verschuift het imago in de richting van een 'bejaardenhuis' waardoor de wooncentra door redelijk vitale ouderen minder aantrekkelijk worden gevonden. Zeker in het vooruitzicht dat een extra inzet voor gemeenschappelijke activiteiten te verwachten is. Wij willen als uitwerking van dit woonplan in samenwerking met de corporaties ons nader beraden over de toekomstige rol van wooncentra in het woon-zorgaanbod voor ouderen.

Uitgangspunten nieuwbouw en herstructurering ouderenhuisvesting

In ons woningbouw- en herstructureringsprogramma zal de uitbreiding en modernisering van het woningaanbod voor ouderen, gezien de behoefte (uitbreiding 195 woningen), een belangrijke rol innemen. Bij de locatiekeuze, situering van de woningen en de woonvormen zullen wij gericht aandacht besteden aan de volgende voor ouderen belangrijke woonaspecten:

- De ligging van de woningen nabij voorzieningen (winkels, zorg) en mogelijkheden voor openbaar vervoer. Met name centrumgeoriënteerde functieveranderinglocaties in de grotere dorpen willen wij benutten voor uitbreiding van het aanbod ouderenhuisvesting. Daarnaast willen wij, bij aangetoonde behoefte, de mogelijkheden voor kleinschalige vormen van ouderenhuisvesting in de overige dorpen in samenwerking met de corporaties nader verkennen.
- De situering van de woningen: niet weggestopt maar georiënteerd op een levendig straatbeeld. Bij voorkeur dus straatgericht wonen.
- Woontechnische kwaliteit van de woningen. De aankomende generatie ouderen is koopkrachtiger en wenst meer kwaliteit. Bij nieuwbouw en modernisering zal met name aandacht geschonken moeten worden aan grootte van de woonkamer, ruimte voor hobby/vrije tijd en onderhoudsvriendelijke inrichting /uitrusting. In principe vooral multifunctionele woningen, die geschikt zijn voor ouderen maar ook voor andere doelgroepen geschikt. Daar waar mogelijk zullen wij initiatieven uit ouderenorganisaties ten aanzien van woontechnische eisen (bijvoorbeeld 'seniorenlabel') ondersteunen bij de planontwikkeling.
- Woonvorm. Naast appartementen is met name onder paren behoefte aan grondgebonden woningen. Ombouw van overtollige laagbouw gezinswoningen naar levensloopbestendige woningen vormt een nader te onderzoeken kans. Met name naar de toekomst toe willen wij ouderen een goede mix aan woonvormen kunnen bieden.
- Veilige ouderenvriendelijke woonomgeving. Een situering in een woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeting en het maken van een ommetje e.d. draagt bij tot het tegengaan van vereenzaming van vooral oudere alleenstaanden.
- Integratie van zorgbehoevenden in woonbuurten (intergenerationele buurtontwikkeling) die bijdraagt tot emancipatie van de groep en die tevens kan bijdragen tot sociale en culturele verrijking. Door de toepassing van domotica kunnen zorgwoningen in de toekomst naar verwachting meer gedeconcentreerd in kleine clusters binnen bestaande buurten gerealiseerd worden.

Asielzoekers

Op 2 april 2001 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de vestiging van een Asielzoekerscentrum (AZC) in de gemeente. Besloten is een AZC in Gorredijk te vestigen voor de opvang van 250 asielzoekers met daarnaast de opvang van 350 asielzoekers buiten het AZC. Van deze 350 asielzoekers worden er reeds 150 opgevangen in de particuliere opvanglocaties in Bakkeveen en Wijnjewoude, zodat er voor 200 asielzoekers een woning binnen de gemeente Opsterland moet worden gevonden. Ervan uitgaande dat gemiddeld 4 personen in een woning gehuisvest kunnen worden zijn voor het huisvesten van deze 200 asielzoekers 50 woningen nodig. De reeds aanwezige druk op de woningmarkt wordt hierdoor extra vergroot. Gelet hierop zijn wij voornemens bij de provincie een extra claim op woningen te doen voor de opvang en het huisvesten van de hiervoor genoemde 200 asielzoekers.

5 Woonprogramma

5.1 Uitgangspunten van beleid 2000-2010

5.1.1 Ontwikkelingsambitie

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de toekomstige woningvoorraad is op hoofdlijnen geformuleerd in de Contourennota Structuurplan Opsterland 2000-2010. Nader gekwantificeerd streven wij naar een gematigde groei van bevolking en huishoudens, waarbij de trendmatige ontwikkeling van de afgelopen 10 jaar als een reëel vertrekpunt wordt gezien: een gemiddelde bevolkingsgroei van circa 240 personen per jaar en een uitbreiding van de woningvoorraad met gemiddeld 150 woningen per jaar. Dit mede in verband met het faciliteren van de met de werkgelegenheidsgroei samenhangende woningbehoefte in de periode 2000-2010. Deze ambitie betekent dat wij streven naar een uitbreiding van de woningvoorraad 2000-2010 met 1400 woningen.

Woningverdeling

De uitbreiding van de woningvoorraad dient in de eerste plaats te worden geconcentreerd in Gorredijk en Ureterp. Voorts komen Nij Beets en Tijnje door hun situering in de economische kernzone en hun werkgelegenheidstaakstelling, bij voldoende marktvraag, in aanmerking voor een extra uitbreiding boven hun gemiddelde aandeel op basis van kerngrootte. Met deze uitgangspunten bij de woningverdeling streven wij naar:

- Versterking van de regionale functie van Gorredijk.
- Het faciliteren van de werkgelegenheidsfunctie/taakstelling in het kader van het regionaal economisch beleid (A-7 kernzone).
- Het benutten van de ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden die niet strijdig zijn met landschappelijke en natuurlijke waarden.
- Het inspelen op de (potentiële) woningmarktposities van genoemde plaatsen, waardoor ze ook markttechnisch in staat zijn de groei daadwerkelijk te effectueren. Door marktpartijen wordt Gorredijk veel kansen toegedicht (voorzieningen, historisch centrum/ water, groene opzet/structuur, bereikbaarheid). Ureterp is als kern in de directe invloedssfeer van Drachten en bedrijvenpark Azeven in trek bij bewoners die dorpswonen in nabijheid van stedelijke voorzieningen prefereren.

Voor de overige kernen geldt:

- Beetsterzwaag. Uit oogpunt van belang van natuur, milieu en landschap geen woningbouwontwikkeling buiten de huidige komgrens van Beetsterzwaag (contourgrens). Woningbouw zal selectief op invul- en inbreidingslocaties gerealiseerd moeten worden.
- Bakkeveen en Wijnjewoude. Ontwikkeling op basis van grootteklasse.
- Frieschepalen, Langezwaag, Lippenhuizen en Terwispeel. Ontwikkeling overeenkomstig evenredig aandeel in gemeentelijke woningvoorraad.
- Incidentele woningbouw. Hemrik, Jonkerslân, Luxwoude, Siegerswoude, Olterterp.

Uit oogpunt van de vitaliteit dienen kleinere kernen (beperkte) ontwikkelingsmogelijkheden te behouden

De 'kleinere kernen' in onze gemeente zijn plaatsen met 1200 tot 2000 inwoners en hebben voldoende draagvlak voor een aantal basisvoorzieningen, onder andere basisschool, buurtsuper, dorps huis, sportaccommodatie. Deze kernen kennen een wisselend woningmarktperspectief als gevolg van:

- geografische ligging ten opzichte van grotere centra, economische ontwikkelingszone A7 en infrastructuur/openbaar vervoer;
- landschappelijke situering;
- sociaal klimaat/ondernemerschap dorpsamenleving;
- plattelandswerkgelegenheid.

Binnen de woningverdeling zullen de (beperkte) ontwikkelingsmogelijkheden van de kleinere dorpen ook in het licht moeten worden gezien van de vitaliteit van het platteland. Anders gezegd nieuwbouw moet op beperkte schaal mogelijk blijven. Hierbij zal primair de aandacht uitgaan naar invulplannen en afronding vigerende bestemmingsplannen.

5.1.2 Samenhangend nieuwbouw- en voorraadbeleid

Kwaliteit als leidraad

Uitgangspunt voor het woonbeleid voor zowel de nieuwbouw als voor de bestaande voorraad is dat woonkwaliteit wordt geboden die in fysiek en sociaal opzicht duurzaam is. Dat wil zeggen dat nieuwe woongebieden en bestaande woongebieden (her)ontwikkeld worden tegen de achtergrond dat ze een (basis)kwaliteit dienen te bezitten die tegemoet komt aan meer algemene woonbehoeften als identiteit, herbergzaamheid, variatie/eenheid in verscheidenheid, afgestemd zijn op huidige woonwensen en voldoende flexibiliteit hebben om te kunnen inspelen op veranderingen hierin, als gevolg van demografische en sociaal-culturele trends. De Rijksnota Wonen: Mensen, Wensen, Wonen, wonen in de 21^e eeuw schetst een beeld van woonkwaliteit waarin wij ons uitstekend kunnen vinden.

INTERMEZZO: Woonkwaliteit volgens Mensen, Wensen, Wonen

Wat mensen beweegt: keuzeruimte

Wat zijn de trefwoorden van mensen als ze over hun wonen praten? Op het schaalniveau van de woning praat men dan over comfort en geborgenheid. De mogelijkheid jezelf af te schermen, of juist mensen toe te laten. De woning ook als activiteitscentrum, om te ontspannen, te leren, te werken, te surfen op het Internet en de woning als uitvalsbasis naar activiteiten in de buitenwereld. Op het schaalniveau van de directe woonomgeving, zeg maar de buurt, voorzien mensen in hun primaire levensbehoeften, fysieke en sociale veiligheid, hun culturele identiteitsbeleving en privacy (de keerzijde, toch maar een hek of een heg om de tuin, burenoverlast is vaak de grootste grief). Op het niveau van stad of streek zoeken mensen werkgelegenheid, voorzieningen, cultuur, stedelijk gevoel. En in het ommeland zoekt men vooral zijn rust en ruimte: de rust van de natuur, de ruimte van de openheid. Maar ook de ruimte voor vermaak of grootschalig winkelen, in woonmalls bijvoorbeeld.

Trefwoorden van mensen over het wonen (behoeften)

Woning

- comfort
- geborgenheid
- activiteitscentrum (ontspannen, werken leren)
- uitvalsbasis naar activiteiten in de buitenwereld

Directe woonomgeving (buurt)

- voorzien in primaire levensbehoeften
- fysieke en sociale veiligheid
- culturele identiteitsbeleving
- privacy



Streek/regio

- werkgelegenheid
- voorzieningen
- cultuur

Ommeland

- rust en ruimte
- grootschalig winkelen

Naarmate mensen naar eigen smaak meer inhoud aan deze behoeften kunnen geven op een manier die aansluit bij hun gevoel van eigenwaarde, zullen mensen tevreden zijn en trots op hun woning, hun buurt, hun stad. Maar slagen mensen daar om welke reden dan ook niet in, dan kunnen ze hun betrokkenheid en gevoel van verantwoordelijkheid voor woning, buurt of stad snel verliezen. Ze richten dan negatieve energie op hun omgeving (verloedering), verlaten selectief hun omgeving (segregatie), gaan zich over grotere afstanden verplaatsen (mobiliteit), trekken zich terug in hun woning (vereenzaming ouderen) of plaatsen zichzelf geheel in de marge van de samenleving (daklozen). We zien al deze processen om ons heen.

Duurzame woonkwaliteit: aandacht voor maatschappelijke waarden

In de woonverkenningen MMXXX werd het concept duurzame woonmilieus geïntroduceerd. Het omvat drie kwaliteiten die de mate van duurzaamheid van woonmilieus in steden en dorpen bepalen:

Functioneel-economische kwaliteit

- kwaliteit afgestemd op vraag
- gebruikswaarde (functionele eisen wonen, werken voorzieningen, openbare ruimte, bereikbaarheid, veiligheid)
- belevingswaarde (goed gevoel, identiteit, herkenbaarheid)
- toekomstwaarde (flexibiliteit, aanpasbaarheid)

Sociaal-culturele kwaliteit

- kwaliteit van samenleven
- sociale structuur woonmilieus
- sociale cohesie, sociale diversiteit/homogeniteit
- maatschappelijke participatie
- verschillende soorten woonmilieus toegankelijk voor verschillende geledingen van de bevolking

Ruimtelijk-ecologische kwaliteit

- milieukwaliteit
- individueel niveau: hinder, veiligheid, gezondheid, ruimte
- hoger niveau: energie, biodiversiteit, ruimte

Bij *functioneel-economische kwaliteit* gaat het om de mate waarin de woningen en woonmilieus naar kwaliteit zijn afgestemd op de vraag. De eisen die daaraan gesteld worden hangen samen met leef- en woonstijlen. Belangrijke waarden daarbij zijn de gebruikswaarde (voldoet het aan de functionele eisen, zoals wonen, werken, voorzieningen, openbare ruimte, bereikbaarheid, nabijheid, veiligheid), de belevingswaarde (levert het een goed gevoel op: identiteit, esthetiek, diversiteit, herkenbaarheid) en de toekomstwaarde (kan het lang mee: flexibiliteit, aanpasbaarheid).

Bij de kwaliteit van wonen gaat het ook om de kwaliteit van samenleven. Dat vraagt aandacht voor mensen in kwetsbare posities. Daarbij moeten we ons niet alleen richten op de individuele woning en de individuele huishoudens, maar ook op het in stand houden of verbeteren van de sociale structuur van woonmilieus. De *sociaal-culturele kwaliteit* van een buurt of wijk bepaalt of mensen zich thuisvoelen in hun eigen wijk en laat zich vooral benoemen in termen als sociale cohesie en sociale diversiteit of homogeniteit. Deze aspecten worden bepaald door de mate waarin verschillende soorten woonmilieus toegankelijk zijn voor verschillende geledingen van de bevolking. Ook de belevingswaarde en de openbare veiligheid zijn van groot belang voor de sociaal-culturele kwaliteit. Woonmilieus met een hoge sociale kwaliteit zijn milieus met sociale cohesie en maatschappelijke participatie; het zijn milieus met voorzieningen en werkgelegenheid; het zijn milieus zonder sociale uitsortering en verdringing van groepen.

Ten slotte is de ruimtelijk-ecologische kwaliteit een belangrijke factor voor het optimaliseren van het woongenot van mensen.



De *ecologische kwaliteit* van woonmilieus heeft in eerste instantie betrekking op het individuele niveau, zoals hinder (stank, geluid), veiligheid (verkeer, industrie), gezondheid of ruimtegebrek. Naarmate de ruimedruk in een wijk groter wordt en de verschillende functies dichter bij elkaar liggen, wordt de kans op hinder en risico groter. De milieukwaliteit van wonen werkt ook door naar de hogere schaalniveaus, zoals het voorraadbeheer van energie, biodiversiteit en ruimte. Op collectief niveau worden individuele risico's afgewogen tegen het maatschappelijk nut van de betreffende activiteit. Daarbij gaat het onder andere om ecologische en ruimtelijke effecten van het honoreren van de kwaliteitsvraag, zoals ruimtebeslag, mobiliteitseffecten (uitstoot, energieverbruik) en dergelijke.

(Bron: Nota Wonen; Mensen, wensen, wonen; wonen in de 21^e eeuw)

Evenwichtige kwaliteitsontwikkeling. Bestaande buurten moeten kwalitatief niet uit de pas lopen met nieuwe woonbuurten.

De toekomstige woonkwaliteit van de gemeente wordt voor 80%-90% bepaald door de kwaliteit van woningen, woonomgeving en voorzieningen in bestaande woongebieden. Deze dient afgestemd te blijven op de marktvrage. Voorkomen moet worden dat er te grote kwaliteitsverschillen tussen de nieuwe en de bestaande woongebieden ontstaan en sociale erosie in bestaande woonbuurten optreedt. De bestaande buurten moeten aantrekkelijk blijven voor een brede vragersgroep. Door de vraagverschuiving naar koop en ouderenwoningen en de door de welvaarts-groei ingegeven toenemende vraag naar meer kwaliteit (meer woonoppervlak, hoger uitrustingsniveau, hogere ruimtelijke kwaliteit) dienen bestaande buurten met een eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad en/of kwaliteitstekorten in de woningen en woonomgeving extra aandacht te krijgen. Gestreefd moet worden naar een zoveel mogelijk integrale aanpak van verbetering en herstructurering waarbij een evenwichtige kwaliteit tussen woningen en openbare ruimte tot stand wordt gebracht. In de gebiedsgerichte aanpak (Woonplan deel 2) wordt hiervoor de basis gelegd.

Naar een nieuw evenwicht tussen nieuwbouw, doorstroming en herstructurering

Het genereren van voldoende kwaliteitsaanbod bevindt zich op dit moment in een patstelling. Doordat er, in relatie tot de vraag, onvoldoende primair aanbod is in nieuwe plannen, stagneert de doorstroming binnen de bestaande voorraad. Hierdoor komt er onvoldoende aanbod van bestaande woningen op de markt, stagneert de doorstroming van huur naar koop en komt de herstructurering onvoldoende op gang, doordat er te weinig ruimte is voor uitstroom uit potentiële herstructureringsgebieden. Deze situatie leidt tot een aantal minder wenselijke ontwikkelingen:

- Overmatige stijging koopprijzen. Hierdoor wordt het voor steeds meer groepen, ook die zich tot voor kort een koopwoning konden permitteren, moeilijker zich een eigen woning te verwerven.
- Extra (kunstmatige) druk op de huurmarkt en daardoor weinig ruimte voor kwaliteitsimpulsen via herstructurering in bestaande woongebieden. Hierdoor dreigt een ongewenst kwaliteitsverschil te ontstaan tussen nieuwe en bestaande woonbuurten. Het gevolg is een onevenwichtige sociale opbouw en op langere termijn een aantasting van de wervingskracht van de gemeente.

Er dient een nieuw evenwicht te komen tussen het woningaanbod in nieuwe plannen, het doorstromingsaanbod in de bestaande woningvoorraad en de ruimte voor herstructurering.

Huidige spanning op de huurmarkt is rem op herstructurering

Tot voor kort was in de huursector sprake van een forse ontspanning in de sector van de (dure) gezinswoningen en woningen met een eenvoudig uitrustingsniveau. Deze ontwikkeling hangt nauw samen met de verbeterde inkomenspositie van veel huishoudens en demografische tendensen.

Er zijn minder starters en jonge gezinnen, die bovendien steeds vaker een woning kopen als gevolg van de welvaartstoename. Dit was de afgelopen jaren vooral merkbaar onder jonge (nieuwe) tweeverdieners. Door de stagnerende doorstroming, waardoor er onvoldoende aanbod is voor huurders die naar een (goedkope) koopwoning willen overstappen, is de (beperkte) marktleeftijd geheel verdwenen en ontstaan weer wachtlijsten. Goed voor de verhuurbaarheid, maar een rem op de herstructurering van de sociale huurvoorraad, die in het licht van de toekomstige voorraadopbouw wenselijk is. Een deel van de huurders is dus noodgedwongen huurder bij gebrek aan een passend alternatief.

Verkoop van huurwoningen op basis van gebiedsvisies

Verkoop van huurwoningen draagt bij tot een effectieve bestijding van (dreigend) vraaguitval in de huursector en heeft een stimulerende werking op de sociale stabiliteit van buurten. Op grote schaal verkoop van huurwoningen in bestaande toestand aan zittende huurders zal in de toekomst echter steeds vaker een korte termijn oplossing blijken met ongewenste lange termijn effecten. In principe zijn er voldoende koopwoningen in de onderste marktsegmenten. Door onvoldoende doorstroming komt dit aanbod in onvoldoende mate beschikbaar. Het schaarse aanbod heeft tevens een prijsopdrijvende werking: de goedkope woningen worden ook duur. Indien dit aanbod op termijn wel beschikbaar komt, dreigt het gevaar van overaanbod aan goedkope eigen woningen. Met name de woningen op kavels die onvoldoende groot zijn voor upgrading/vervanging, waardoor ze in een ander marktsegment gepositioneerd kunnen worden, zijn kwetsbaar. Dit zijn vooral de grotere rijwoningen op kleine kavels die als huurwoning gebouwd zijn. Een (dreigende situatie) van overaanbod leidt tot een afnemende waardeontwikkeling, is een rem op onderhoudsinvesteringen en legt de kiem voor verpaupering en een nieuwe golf van particuliere woningverbetering c.a.. Wij willen met de corporaties nadere afspraken maken over de toekomstige verkoop van huurwoningen. Uitgangspunt hierbij is: verkoop toetsen aan integrale gebiedsvisies voor de woonbuurten, waarin de hiervoor geschetste ontwikkeling aan de orde is. In de gebiedsgerichte aanpak van dit woonplan wordt hiervoor een kader gegeven.

Zorg voor voldoende kwaliteitsaanbod en vooral keuzemogelijkheden voor de primaire doelgroep

De bijzondere aandacht voor 'de primaire doelgroep', de huishoudens die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien zal in de toekomst een minder dominante positie innemen dan in het verleden. Door de welvaarts groei van het afgelopen decennium is de omvang van deze groep namelijk afgenomen. Het woningaanbod voor deze groep is, afgezien van kwalitatieve tekorten (veel gezinswoningen, te weinig seniorenwoningen, minder aanbod in nieuwe buurten), in absolute zin voldoende. Uit de woningbehoefteramingen komt naar voren dat de huursector in de komende 10 jaar qua omvang globaal op het huidige niveau kan blijven, maar dat een forse verschuiving van gezinswoningen naar ouderenwoningen en van woningen met een eenvoudige uitrusting naar woningen met meer kwaliteit noodzakelijk is. Wij vinden het bovendien van groot belang dat ook de minder kansrijke groepen in de toekomst kunnen meeprofiteren van de kwaliteit van de nieuwe woongebieden. Voorkomen moet worden dat deze groep veroordeeld blijft tot de goedkopere, ouderen en kwalitatief mindere delen van de woningvoorraad. Wij streven er dan ook naar dat in de nieuwe dorpsuitleggebieden (multifunctionele) huurwoningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt tevens bereikt dat de nieuwe woonbuurten de door ons gewenste gemêleerde opbouw krijgen.

Wat betreft de omvang van de primaire doelgroep die een beroep doet op een huurwoning geeft de IHS-beschikking een indicatie. In 1999 zijn 1760 beschikkingen afgegeven. Hiermee was een subsidiebedrag gemoeid van circa 5,7 miljoen. Per aanvraag is dit gemiddeld f 3.200,- (f 270,- per maand). Ter referentie: het totale huurwoningen bestand bedraagt per 1-1-2000 3.226 woningen, waarvan 2624 met een huur beneden f 800,- per maand.



Nazorg en beheer

Om de eenmaal gerealiseerde kwaliteit zolang mogelijk op peil te houden zal ook het beheer gebiedsgericht/geïntegreerd en klantgericht georganiseerd moeten worden. Dit vereist onder meer samenwerking en afstemming van beheer tussen gemeente (groen, wegen, riolering, water, straatmeubilair, speelplekken etc.) en verhuurders (woningen, omgeving van de woningen) alsmede samenspraak met de bewoners. Een goed georganiseerd beheer(overleg) kan bovendien bijdragen tot (meer) draagvlak voor meer ingrijpende herstructureringsprojecten.

5.2 Woningbouw- en herstructureringsprogramma 2000-2010

In figuur 5.1 zijn de hiervoor genoemde uitgangspunten, onze visie op de woningbehoefte (zie hoofdstuk 4) en de herstructureringsmogelijkheden en wenselijkheden van de bestaande woningvoorraad (zie dorpsgerichte aanpak) gekwantificeerd.

Figuur 5.1 Woningbouw- en herstructureringsprogramma 2000-2010

Marktsegment	Nieuwbouw			Omzetting Huur-koop	Sanering >2000	Netto toevoeging
	Uitbreiding 1)	Vervanging	verlies.verz.pl			
Huur- jongeren/gezinnen	50			-250	-150	-350
Huur- ouderen	165	200	50		-200	215
Koop (inc. tussen- vormen huur-koop	1185	250		250	-100	1585
Totaal	1400	450	50	0	-450	1450

1) netto toevoeging

Uit de woningbehoefteverkenning blijkt dat bij een meer evenwichtige marktsituatie in de loop van de periode 2000-2010 circa 350 huurwoningen voor jongeren/starters en gezinnen overtollig zullen worden door de verschuivende vraag. Aan de ene kant krimpt de omvang van de vragersgroepen voor deze woningen door de ontgroening. Aan de andere kant leidt een verwachte voortgaande doorstroming van huur naar koop naar een hoger percentage eigen woningbezit. Aangezien wij ook nieuwbouw van multifunctionele woningen in de huursector in nieuwe woongebieden mogelijk willen maken in orde van grootte van 50 woningen zullen in totaal circa 400 gezinswoningen in bestaande woonbuurten uit de markt moeten worden genomen. Woningbouwvereniging Opsterland is van mening dat de afname van de behoefte aan huurwoningen voor gezinnen minder groot zal zijn dan hier is aangegeven. Gelet op de huidige woningmarktomstandigheden is dit op de kortere termijn niet denkbeeldig. Echter in ons programma willen wij uitgaan van de woonwensen (doorstromingswensen) van (aankomende) gezinshuishoudens naar koopwoningen. Wij gaan ervan uit dat op termijn, uitgaande van onze uitbreidingsambitie, een meer evenwichtige woningmarktsituatie zal ontstaan waarbij mensen meer in staat zijn hun woonwensen te realiseren. Om (ongewenste) krimp van hun marktaandeel tegen te gaan ligt bij de corporaties de uitdaging om creatieve woonvormen te ontwikkelen die woningvragers voldoende aanspreken om te blijven 'huren'. De initiatieven om te komen tot tussenvormen van huur en koop vormt in dit verband een interessante optie die wij graag de ruimte willen geven.

De nieuwbouw van specifieke huurwoningen voor ouderen zal circa 415 woningen bedragen, waaronder circa 200 woningen ter vervanging van verouderde 'bejaardenwoningen' en 50 woningen ter compensatie van de krimp in het aantal verzorgingsplaatsen in De Lijte en De Miente. De voorraad koopwoningen (gezinswoningen en seniorenwoningen) zal rekening houdend met de herstructureringsopgave met 1535 woningen kunnen groeien, waarvan circa 200 door verkoop van huurwoningen en 150 ter vervanging van te saneren huurwoningen. De nieuwbouw in de koopsector bedraagt 1435 woningen, waarvan 250 als vervangende nieuwbouw.

Om te anticiperen op de op termijn te verwachten krimp in delen van de huursector wordt een gevarieerd pakket van maatregelen voorgestaan. Naast verkoop van woningen in bestaande toestand, ook verkoop na ombouw en sanering/vervangende nieuwbouw in een ander marktsegment/voor een andere doelgroep. Indicatief wordt uitgegaan van sloop van 150 huurwoningen en verkoop van 250 huurwoningen. De verversing van het eigen woningbezit en sloop om stedenbouwkundige redenen zal in de planperiode naar verwachting 100 woningen bedragen.

Monitoring

Gelet op de herstructureringsbehoefte en de relatie tussen nieuwbouw in nieuwe woongebieden, verkoop van huurwoningen en vervangende nieuwbouw op saneringslocaties zullen wij met de corporaties afspraken maken over de monitoring van nieuwbouw en herstructurering van de huursector. Enerzijds om te voorkomen dat 'voor de ongewenste leegstand' gebouwd gaat worden. Anderzijds om de kansen voor noodzakelijke herstructurering van bestaande woningen planmatig en effectief door te voeren.

5.3 Woningbouwprogramma

In figuur 5.2 wordt een overzicht gegeven van het vigerend woningbouwprogramma op basis van de Contourennota. In deze nota is per 1-1-2000 uitgegaan van een restcontingent van afgerond 925 woningen van het provinciaal richtgetal. Nadere analyse van de woningproductie en onttrekking in het kader van dit woonplan heeft uitgewezen er nog een restcapaciteit is van 1006 woningen per 1-1-2000. Uitgangspunt voor de programmering is een restcontingent van 1000 woningen voor de periode 2000-2010.

Figuur 5.2 Woningbouwprogramma per dorp tot 2010

	Woningverdeling Structuurvisie	Correctie restcontingent	Beleidsambitie	Totaal
Gorredijk: regionaal centrum	350	50	300	700
Ureterp: ontwikkelingskern	105	15	100	220
Beetsterzwaag: groei binnen komcontour	50	10		60
<i>Ontwikkeling A7-zone</i>				
Nij Beets	60			60
Tijnje	60			60
<i>Groei o.b.v. grootteklasse</i>				
Bakkeveen	50			50
Wijnjewoude	50			50
<i>Groei o.b.v. evenredige verdeling</i>				
Frieschepalen	30			30
Langezwaag	30			30
Lippenhuizen	30			30
Terwispel	30			30
<i>Incidentele groei</i>				
Hemrik	20			20
Jonkerslân	10			10
Luxwoude	15			15
Siegerswoude	10			10
Olterterp	0			0
Gemeentelijke knelpuntenpot	25			25
Gemeentelijke zorgpot	50			50
Opsterland	975	75	400	1450

Kwalitatieve uitgangspunten

Vanuit een geïntegreerde aanpak van nieuwe en bestaande woongebieden streven wij naar:

- Een accent op gezinskoopwoningen in nieuwe uitlegebieden. Gericht op doorstromersvraag. Uit oogpunt van buurtdifferentiatie dienen er ook mogelijkheden voor de bouw van huurwoningen en goedkopere koopwoningen te zijn. Hierover zullen wij tijdig (bij de eerste planvorming en exploitatieopzetten) overleggen met de corporaties.
- Bij functieveranderings- en herstructureringslocaties in bestaande buurten zal primair worden bezien of deze geschikt zijn voor ouderenhuisvesting.



Daar waar het uit oogpunt van differentiatie van woningaanbod op buurtniveau wenselijk is, zal in deze locaties ook in de marktsector gebouwd moeten worden.

- Monitoring van de doorstromingseffecten en zo nodig bijstellen van de fasering van de ontwikkeling van uitleglocaties ten behoeve van herstructureringslocaties.

5.4 **Beleid bestaande woningvoorraad/bestaande woonbuurten**

Het beleid voor de bestaande woongebieden is uitgewerkt in deel II van het woonplan. Hier wordt volstaan met de aanduiding van onze prioriteiten.

Prioriteitsgebieden

Omdat het uit organisatorisch en financieel oogpunt niet mogelijk is overal tegelijk actief te zijn, is, mede in het licht van de actuele marktontwikkeling, een nadere prioriteitstelling nodig.

Gebieden die wij in de periode tot en met 2010 een hoge prioriteit toekennen zijn:

- Centrumontwikkeling Gorredijk (onder andere Skâns.Rabobank, Hoofdstraat-Brouwerswâl, Stationsweg-H.Ringenoldusstrjitte/Hubo, Schoolstraat-Marktstraat, Schansburg, De Boer-Compagnonstrjitte.
- Centrumplan Ureterp (onder andere vervanging 'bejaardenwoningen' Roggepaed, omgeving De Lijte).
- Beetsterzwaag: vernieuwing seniorencomplex Vitalis, omgeving C-1000.
- Bakkeveen: integrale aanpak centrumgebied, omgeving It Ankerplak.
- Nijbeets: herstructurering verouderde 'bejaardenwoningen' Gietersewei e.o.
- Frieschepalen: herstructurering verouderde bejaardenwoningen De Rusken.

Uitvoeringsafspraken met de corporaties

Voordat met de concrete uitvoering wordt begonnen is het noodzakelijk een financiële opzet voor de geprogrammeerde projecten op te stellen. Deze vertaalslag willen wij koppelen aan het maken van afspraken met de corporaties over:

- Te hanteren financiële grondslagen, dekking onrendabele investeringen en fasering projecten.
- Samenwerkingsvormen.
- Uitgangspunten voor communicatieplannen en sociale plannen.
- Monitoring.

Eén en ander willen wij samen met de corporaties in een plan van aanpak herstructurering uitwerken. De uitkomsten hiervan willen wij in een convenant herstructurering en nieuwbouw met prestatie-afspraken bekrachtigen. Hierbij zal nadrukkelijk stil worden gestaan bij de mogelijkheden voor de corporaties om via nieuwbouw in de marktsector middelen te kunnen genereren ter compensatie van onrendabele investeringen in de herstructurering en bij het mogelijk maken van experimenten met tussenvormen van huur-koop.

Bewonersparticipatie bij planvoorbereiding

Binnen de met de corporaties overeengekomen uitgangspunten en randvoorwaarden zullen concrete uitvoeringsgerichte plannen in nauw overleg met bewonersvertegenwoordigers en eventueel andere belanghebbenden worden voorbereid. Per project zal één en ander, voorafgaand aan de concrete planvorming, in de vorm van een startdocument met procedurele afspraken met betrokkenen worden overeengekomen. Bij de planvorming kunnen naast de in het woonplan aangegeven strategieën ook andere door bewoners aangedragen knelpunten aan de orde komen. Uitgangspunt is ons streven naar een zo integraal mogelijke aanpak op buurtniveau. Naast de kwaliteit van de fysieke omgeving (onder andere woningen, verkeer/parkeren, groen/water) dus ook aandacht voor de sociale omgeving (onder andere buurtklimaat, spelen, veiligheid, voorzieningen, wijkbeheer).

6 Dorpsgerichte aanpak

6.1 Inleiding

In dit deel van het woonplan schetsen wij een beeld van de woningmarktsituatie in de verschillende dorpen in de gemeente en onze visie op de toekomstige kwaliteit van het wonen. Deze visie vormt het uitwerkingskader voor de herstructurering van corporatiewoningen, de kwaliteitsimpuls in de woonomgeving (fysiek en sociaal), de modernisering en/of vervanging van oude 'bejaardenwoningen', de bouw van koopwoningen en de ontwikkelingsmogelijkheden in functieverandering- en inbreidingsgebieden. Met de dorpsgerichte benadering willen wij voorwaarden creëren voor een zodanige opzet, inpassing en fasering van de noodzakelijke herstructurering, dat vanuit de sector wonen een optimale bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid in dorpen en buurten. Aangezien de woonkwaliteit van buurten niet alleen wordt bepaald door het woningaanbod, maar ook door de kwaliteit van de openbare ruimte, het voorzieningenniveau en het sociale klimaat worden deze thema's, daar waar relevant, aan de orde gesteld.

6.2 Gezamenlijke aanpak met de corporaties

Het woonplan is in nauwe samenwerking met de Woningbouwvereniging Opsterland en Woonbedrijf Talma Drachten voorbereid. Als eigenaren van het grootste deel van de huurwoningen in onze gemeente zijn zij onze belangrijkste partners bij de realisering van de verbeterings- en herstructureringsopgave in de corporatiebuurten. De dorpsgerichte uitwerking vormt in dit licht een verkenning van de opgave ter voorbereiding van te maken prestatieafspraken over nieuwbouw, verbetering en herstructurering. Een gezamenlijk beeld van de woningmarktsituatie en de kansen van de bestaande woningvoorraad/woonmilieus zien wij als een belangrijke voorwaarde voor een effectieve samenwerking.

6.3 Bewonersparticipatie bij uitvoeringsgerichte buurtplannen

In de dorpsgerichte aanpak worden potentiële herstructurerings-, veranderings- en verbeteringsgebieden aangeduid met globale toekomststrategieën. De daadwerkelijke realisatie in de vorm van uitvoeringsgerichte buurtplannen vindt pas plaats, nadat wij met de betreffende corporatie(s) en/of andere eigenaren/initiatiefnemers overeenstemming hebben bereikt over de programmatische en financiële randvoorwaarden. De uitvoeringsgerichte buurtplannen zullen in nauw overleg met de verenigingen van Plaatselijk Belang en (een delegatie van) de betrokken buurtbewoners worden voorbereid. Hierbij zullen de in dit deel van het woonplan geformuleerde strategieën als vertrekpunt dienen. Bij de planvoorbereiding zal afstemming plaatsvinden met andere door bewoners ervaren kwaliteitstekorten c.q. wensen.

6.4 Opzet dorpsgerichte aanpak

In de navolgende hoofdstukken wordt een beschrijving gegeven van de huidige woonkwaliteit in de dorpen in de gemeente. De opzet is per dorp als volgt:

- Dorpsprofiel;
- woonbuurten, woonsferen en woonkwaliteit;
- woningmarktprofiel: woonsatisfactie en woonwensen;
- ontwikkelingen en strategieën.



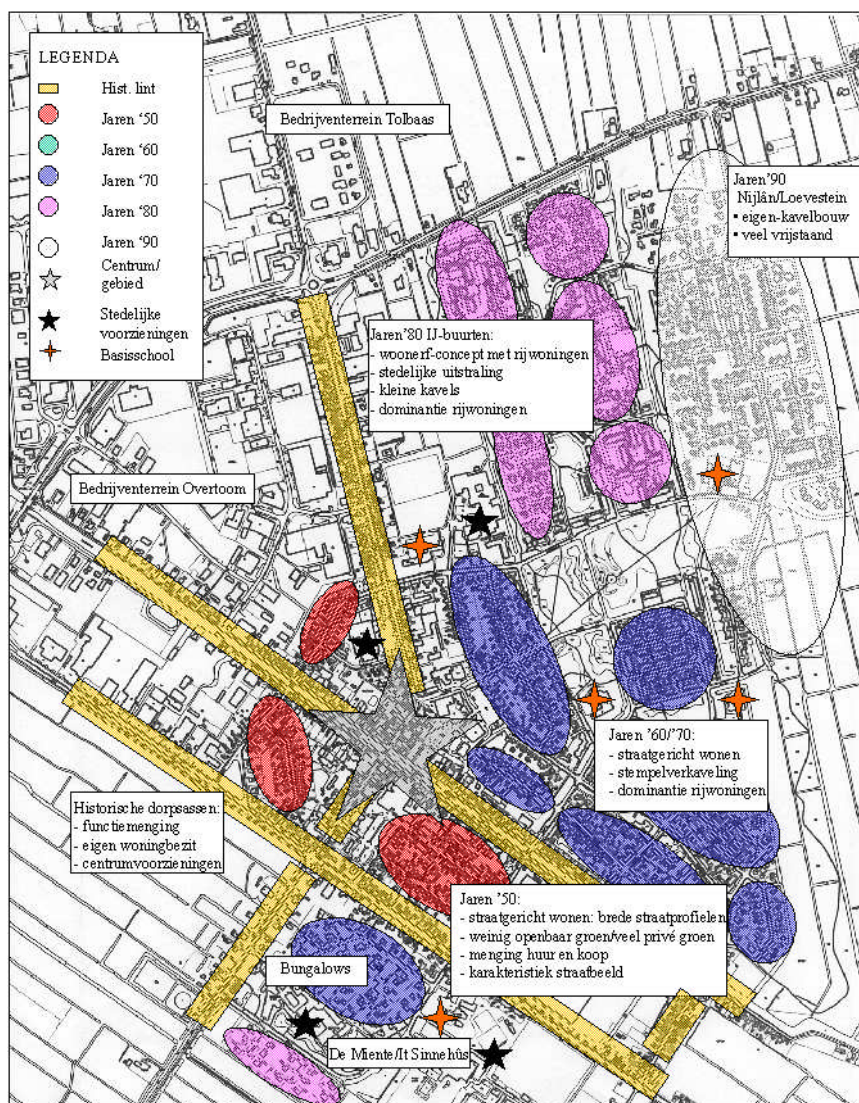
7 Gorredijk

7.1 Woonsferen en dorpsprofiel

Ligging en woonsferen

Gorredijk is met circa 6.800 inwoners het grootste dorp in onze gemeente. In het provinciale beleid is Gorredijk aangewezen als regionaal centrum en heeft een bijbehorend voorzieningenniveau en werkgelegenheidsfunctie. Door de ligging in de economische kernzone (A7-zone) op korte afstand van de stedelijke centra Heerenveen en Drachten is sprake van een krachtig ontwikkelingsperspectief.

Woonsferen Gorredijk



Landschappelijk gezien ligt Gorredijk op de grens van de Friese wouden en het lage midden van Friesland. Van oorsprong is Gorredijk een handels- en veenkoloniale plaats.



De oudste bebouwing van Gorredijk is dan ook te vinden langs de twee oorspronkelijke ontwikkelingsassen van het dorp: de Opsterlandse Compagnonsvaart en de Stationsstraat/ Hoofdstraat/Hegedyk. Latere planmatige uitbreidingen zijn grotendeels na 1945 vanuit het kruispunt van beide assen gerealiseerd.

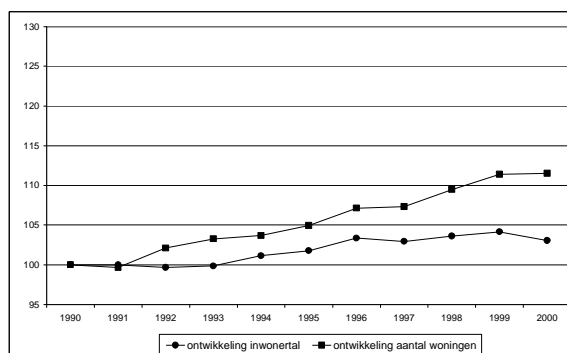
Direct aansluitend op het centrum liggen de jaren '50 en '60 wijken. In deze periode heeft ook de Badweg/Nijewei (provinciale weg) zich nadrukkelijker als nieuw lint ontwikkeld, parallel aan de Opsterlandse Compagnonsvaart. Met name vanaf de jaren '70 is Gorredijk sterk gegroeid. Deze groei richtte zich vooral op de noordoost kant van het dorp. Hier zijn grote woonbuurten gescheiden door aantrekkelijke groene longen tot stand gekomen. De wijken kennen nadrukkelijk een eigen identiteit en weerspiegelen de ontwikkelingsconcepten van de aanlegperiodes: jaren '60/'70 (rijwoningen en etagewoningen in stempelverkaveling), jaren '70/'80 ('IJ-buurtten', rijwoningen en 'gestapelde laagbouw' in hofjesverkaveling) en jaren '90 wijken (Nijlân/Loevestein, accent particuliere vrijstaande bouw) zijn ontstaan. De toekomstige woongebieden zijn Loevestein (fase 3 en 4) en op langere termijn aan de westkant van het dorp tussen de huidige bebouwing (bungalowbuurten jaren '70 en '90, zorgcentrum De Miente) en de geplande rondweg.

Dorpsprofiel

Na een periode van sterke groei in de jaren '70 en '80 is de groei van het inwonertal van Gorredijk in de jaren '90 afgevlakt. Sinds 1990 is de bevolking van Gorredijk met slechts circa 200 personen gegroeid (3%, gemeente gemiddeld 9%). Dit ondanks een groei van de woningvoorraad met 12% (gemeente gemiddeld 15%). Deze ontwikkeling duidt erop dat het afgelopen decennium vooral is gebouwd voor de eigen woningbehoefte (gezinsverdunding).

Woonprofiel, ontwikkeling inwonertal en aantal woningen 1990-2000 (1990=100)

Woonprofiel Gorredijk	
Aantal inwoners	6687
Aantal woningen	2908
Woningbezetting	2,3
Huur:koop	43%:57%
Huurwoningen Wbv.O.	1225
- jongerenwoningen	68
- gezinswoningen	861
- seniorenwoningen	294
De Miente	50
Sinnehûs	20



Het aandeel van de sociale huursector is met 43% veruit het grootst van alle dorpen in onze gemeente. Woningbouwvereniging Opsterland heeft 1225 woningen in Gorredijk, waaronder circa 300 seniorenwoningen. Hiervan staan 50 aanleunwoningen en 20 nieuwe seniorenwoningen (It Sinnehûs) bij het woonzorgcomplex De Miente dat voorts over 90 intramurale zorgplaatsen beschikt.

7.2 Kwaliteitsbeeld

De woningmarkttechnische kwaliteit van Gorredijk is uitgewerkt in een sterkte/zwakte-analyse. Het algemene beeld is dat Gorredijk veel (potentiële) kwaliteiten heeft, die evenwel nog onvoldoende uit de verf komen.

SWOT-analyse woonkwaliteit Gorredijk.

<p>Sterk:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ligging nabij Drachten-Heerenveen en onderdeel van economische kernzone A7. Bovendien is de fietsafstand naar beide dorpen 15 km. Goed openbaar vervoer naar stedelijke centra. 	<p>Zwak:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gedateerd centrum/wordt gemoderniseerd. (Ruimtelijke) kwaliteit in deel van de jaren '80 'IJ-buurtten'.
---	--



<ul style="list-style-type: none"> • Compagnonsvaart als karakteristieke historische as en beheerste recreatieve activiteit (Turfroute). • Heldere compacte stedenbouwkundige opzet met sterke groenstructuur: groene longen tussen woonbuurten. • Dorpsrand: besloten landschap goed toegankelijk voor recreatie. • Kwaliteit buitenruimte in het algemeen. • Aanwezigheid voorzieningen: regionaal verzorgend winkelaanbod, cultureel centrum De Skâns, Voortgezet Onderwijs VMBO. 	<ul style="list-style-type: none"> • Minder aanbod in marktsector door traditioneel sterk vertegenwoordigde huursector. • Kwaliteit van de oudere jaren '60/'70 ouderenwoningen. • Tekort aan zorg- en verpleegcapaciteit. • Woonbuurten gefragmenteerd wat betreft inkomensgroepen en huur/koop. • Beperkte speelvoorzieningen oudere jeugd in enkele buurten. • Parkeerproblemen in oudere woonbuurten rondom centrumgebied.
<p>Kansen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Centrumplan en ontwikkeling verblijfsfunctie aan Turfroute leidt tot aantrekkelijker woonomgeving. • Bedrijfsontwikkeling met de functies wonen in combinatie met werken. • Modernisering zorgcentrum en mogelijke komst verpleegcapaciteit. • Revitalisering bedrijventerrein nabij het centrum. • Temporiseren/afbouw uitbreiding Beetsterzwaag. • Bediening marktvrage in nieuw plan Loevestein. • Aanleg rondweg ten zuiden van Gorredijk biedt mogelijkheden voor nieuwe uitleg aan de westkant. • Accent gemeentelijke investeringsprogramma herstructurering ligt in Gorredijk. Hiervoor is 80 miljoen nodig. • Werkgelegenheidsontwikkeling A7-zone deel Heerenveen-Drachten. 	<p>Bedreigingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelingstempo centrumplan a.g.v. eigendomsstructuur middenstand. • Doorstroming naar nieuw marktconform woningaanbod leidt bij marktverruiming tot vraagvermindering in minder aantrekkelijke buurten en woningtypen waaronder 'bejaardenwoningen'. • Onvoldoende uitbreiding vrije sector leidt tot verdere prijsopdrijving/ uit de markt drukken van minder sterke groepen (starters, modale gezinnen, eenverdieners). • Onvoldoende middelen voor realisatie herstructureringsambitie.

7.3 Marktprofiel en beleidsuitgangspunten

Gorredijk is vooral kansrijk voor gevarieerd 'kleinstedelijk wonen' in een zich sterk ontwikkelende economische groeizone. Van oudsher heeft Gorredijk een belangrijke handels- en werkgelegenheidsfunctie. Lange tijd heeft het dan ook het woonimago van 'arbeidersdorp' gehad met veel sociale woningbouw. In het afgelopen decennium is met de ontwikkeling van Nijlân/Loevestein als nieuw woongebied en de inganggezette centrumontwikkeling een start gemaakt met een herpositionering van Gorredijk op de woningmarkt. Naast de opvang van de eigen woonbehoefte zal Gorredijk, meer dan in de afgelopen jaren, ook moeten voorzien in de woonvraag van buiten het dorp. Doordat de ontwikkelingsmogelijkheden van Beetsterzwaag beleidsmatig beperkt worden, zal Gorredijk een deel van de traditioneel op Beetsterzwaag gerichte woonvraag moeten opvangen. Bovendien zal Gorredijk door de uitbreiding van de werkgelegenheid binnen het dorp (uitbreiding Overtoom) en in de A7-zone moeten voorzien in de hiermee samenhangende woonbehoefte. Gorredijk heeft hiervoor ook de potentie. De kwaliteiten van Gorredijk worden door een steeds bredere groep woonconsumenten gewaardeerd: de compacte stedenbouwkundige opzet (alle voorzieningen op fietsafstand), de groene dragerstructuur van de woonbuurten met eigen identiteit, de historische uitstraling van de Opsterlandse Compagnonsvaart en aanliggende bebouwing, de ligging nabij werklocaties en stedelijke centra (Drachten, Heerenveen) en de goede verbindingen via de A7.

Als relatief klein dorp biedt Gorredijk een breed scala aan woonmilieus op zeer korte afstand van elkaar. De kracht is dat vrijwel alle woonsferen van de grotere stedelijke centra aanwezig of te ontwikkelen zijn in kleinere eenheden waardoor sprake is van minder massaliteit en meer identiteit. Hierdoor is Gorredijk aantrekkelijk voor verschillende vragersgroepen: starters (onder andere goedkopere jaren '50/'60 woningen), gezinnen met jonge kinderen (grotere rijwoningen, koopsector) en gezinnen waarvan de kinderen uit huis zijn (koopsector) en senioren, zowel de actieve als de meer zorgbehoevende (De Miente). Gorredijk lijkt, in relatie tot Drachten en Heerenveen met een groter aanbod aan voortgezet onderwijs, een mindere marktpotentie te hebben voor gezinnen met kinderen in de middelbare schoolleeftijd. Door de aanwezigheid van de Burgemeester Harmsma School, een school voor voortgezet onderwijs (VMBO) met een eigen pedagogische aanpak, heeft Gorredijk echter een zekere aantrekkingskracht. De school heeft samenwerkingsverbanden met scholen voor voortgezet onderwijs in Drachten en Heerenveen, waardoor er goede doorstromingsmogelijkheden zijn. De fietsafstand naar beide plaatsen bedraagt ongeveer 15 km en er is een goede openbaar vervoersverbinding. In verband met de toenemende vraag naar centrumgericht wonen van ouderen is de aanwezigheid van potentiële invullocaties in en rond het centrum een kans. Dit betekent dat in Gorredijk in de toekomst zowel woningbouw in nieuwe uitleggebieden als op invullocaties binnen het dorp mogelijk is.

7.4 Toekomststrategieën

Gorredijk staat voor een forse opgave om de ingang gezette kwaliteitsslag in het komende decennium in een fors tempo door te zetten om de beoogde woningmarktpositie te realiseren. Speerpunten van beleid zijn:

- versterking van het centrum;
- kwaliteitsverhoging bestaande woonbuurten;
- herontwikkeling van functieveranderingsgebieden;
- nieuwe dorpsuitleg voor wonen en werken.

Centrumontwikkeling

De centrumontwikkeling in Gorredijk is van groot belang voor de toekomstige woningmarkt-positie. De potenties en mogelijkheden voor een eigentijds centrum met als specifieke kwaliteit het decor van de Opsterlandse Compagnonsvaart met haar historische bebouwing en mogelijkheden voor toerisme en verblijf.



De opgave is ook groot. De middenstand zit in een overgangsfase, waarbij traditionele familiebedrijven steeds meer verdwijnen, omdat het perspectief op bedrijfsopvolging ontbreekt. Doordat bij eigendomsverandering het vastgoed sterker in de bedrijfsvoering gaat meetellen staat het bestaansrecht voor een deel van de bedrijven op de tocht.

Aangezien dit soort bedrijven vaak ook smaakmakers zijn en de regionale variatie bepalen, is het zaak om verschraving te voorkomen en nieuwe levensvatbare initiatieven kansen te bieden voor zover dat binnen de mogelijkheden behoort. Naast de middenstand is een aantal grote voorzieningen aan 'vernieuwing' toe (onder andere De Skâns, MAVO/BHS, de bibliotheek en overige dienstverlenende instanties als artsen en apotheek), is functieverandering op komst (onder andere politiebureau, mogelijk Stork, hoek Hoofdstraat-Brouwerswâl) en is ruimtelijke reorganisatie nodig (onder andere parkeren, verblijf in de openbare ruimte). Hierbij doen zich verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen voorin en nabij het centrum. Dit biedt kansen om te kunnen voorzien in de vraag naar moderne ouderenhuisvesting en zorg. Aangezien onze gemeente een groot tekort aan intramurale verpleegplaatsen kent willen wij, in samenwerking met de zorg- en verpleegsector, de mogelijkheden onderzoeken voor het realiseren van verpleegcapaciteit in Gorredijk.



Bij de centrumontwikkeling is sprake van druk op de omliggende woonbuurten. Met name op het gebied van verkeer en parkeren. Wij zullen in overleg met de Woningbouw-vereniging Opsterland zoeken naar structurele oplossingen in de centrumrandzone. Aangezien hier vooral jaren '50 woningbouw aan de orde is, is het om verschillende redenen een kans om in delen van buurten tot vervangende nieuwbouw te komen (modernisering woningaanbod en eenheid van stedebouw en architectuur).

Kwaliteit bestaande woonbuurten

Hoewel Gorredijk over een aantrekkelijke mix van kleinere woonbuurten beschikt zal een deel ervan op een hoger kwaliteitsniveau gebracht moeten worden om aan de toekomstige wooneisen te kunnen voldoen. Kwaliteit vooral in de zin van de samenstelling van het woningbestand (woningtypen, huur-koopverhouding), de woontechnische kwaliteit van de woningen (op korte termijn vooral voor ouderen) en de (ruimtelijke) kwaliteit van de woonomgeving.

Wat betreft de herstructurering van huurwoningen zijn wij in de gelukkige omstandigheid dat de Woningbouwvereniging Opsterland in de afgelopen 10 jaar reeds een forse herstructureringsinspanning heeft gepleegd. Naast een verkoopprogramma, waarvan per 1-1-2000 nog 57 te verkopen, vooral in de IJ-buurten, ook upgrading en ombouw in onder andere de Mouterij, de Stokerij, de Brouwerij, de Weverij en It Suster Romkespaad.

Gelet op de vraagverschuivingen zullen ook in de toekomst structurele veranderingen nodig blijven. Met name de meer ingrijpende maatregelen in het woningbestand staan op korte termijn evenwel op gespannen voet met de recentelijk toegenomen vraag naar woningen, onder invloed van de beperkte doorstromingsmogelijkheden en de prijsontwikkeling in de marktsector. Met het oog hierop willen wij, in samenspraak met de corporaties komen tot een preventief beleid.

Hierbij worden (delen van) buurten, waar in de toekomst vanuit woningmarkttechnisch oogpunt herstructurering wenselijk is, in stand gehouden zonder dat door verkoop of forse investeringen blokkades ontstaan voor in de toekomst gewenste maatregelen. Deze buurten treffen wij vooral aan in de jaren '50 en '60 buurten met een gunstige ligging ten opzichte van het centrum.



Aangezien de voorgenomen uitbreiding van de woningvoorraad steeds meer kwaliteitsvraag zal gaan bedienen, zal het doorstromingsproces naar verwachting de komende jaren weer een grotere rol gaan spelen. De ervaring uit het verleden leert dat met name de jaren '70/'80 buurten in Gorredijk doorstromingsgevoelig zijn. Het is dan ook zaak de kwaliteit van de buurten gelijktijdig te verbeteren. Hoewel de ombouw en verkoop van huurwoningen in de afgelopen 10 jaar een positief effect heeft gehad op het sociale klimaat blijven de buurten kwetsbaar voor sociaal verval. Vooral de ruimtelijke kwaliteit verdient aandacht. De inrichting van de openbare ruimte in woonerven met onder andere een onduidelijke relatie tussen openbaar en privé, de veelal kleine kavels en de voor buitenstaanders/potentiële woningzoekenden weinig toegankelijke buurtopzet (verdwaalwijken) doet de bestaande kwaliteiten van de naar binnengekeerde buurten ondersneeuwen. Er zal vooral geïnvesteerd moeten worden in een heldere en eigentijdse ruimtelijke inrichting. Sloop is hierbij niet uit te sluiten. Dit zal evenwel onderdeel zijn van, samen met buurtbewoners, op te stellen buurtplannen.

In het woningvoorraadbeheerplan van Opsterland zijn 9 woningen in Gorredijk opgenomen in de herstructureringsplannen voor het doorbreken van enkele lange blokken. Deze reservering loopt tot 2010. Daarnaast heeft Opsterland 46 woningen in de planning opgenomen voor sloop en vervangende nieuwbouw.

Een bijzonder aandachtsthema bij de revitalisering van bestaande buurten is de modernisering, vernieuwing en uitbreiding van het aanbod woonruimte voor ouderen. Met name de in de jaren '60 en '70 gebouwde 'bejaardenwoningen' voldoen niet meer aan hedendaagse eisen. Hoewel op korte termijn, onder druk van de woningmarktsituatie, herbestemming voor andere doelgroepen (starters) een voor de hand liggende optie is, zal op langere termijn sprake moeten zijn van vervanging/vernieuwing. Met name de 1-slaapkamerwoningen zullen uit woningmarkttechnisch oogpunt op den duur overtuilig worden. Wat betreft de locaties doen zich in en rond het centrum de nodige kansen voor uitbreiding voor. Ook de ouderen moeten echter keuzemogelijkheden blijven houden. Vooral voor de vitale senioren vormen de randen van buurten die aan de groene longen grenzen aantrekkelijke plekken. Woningbouwvereniging Opsterland heeft voor 2004 en 2005 het opplussen van 38 seniorenwoningen aan Schansburg, Wabbe Wissesstrjitte, H. Ringenoldusstrjitte en Wolkammerij op het programma staan.

Woningbouwprogramma

In de Contourennota wordt Gorredijk, binnen het vigerende uitbreidingscontingent van de provincie, een uitbreidingsvolume toegekend van 400 woningen. Voorts zal een belangrijk deel van de noodzakelijk geachte extra uitbreidingscapaciteit van 400 woningen in Gorredijk gerealiseerd moeten worden.

Uitlegebieden

De eerste jaren zal de uitbreiding gericht zijn op Loevestein fase 3 en 4. hier is ruimte voor circa 440 woningen. Voorts is gepland het bedrijventerrein Tolbaas/Tolhûsleane met mogelijkheden voor een aantal bedrijven met woning (10).

In 2000 zijn wij begonnen met de derde fase van het bestemmingsplan Loevestein. Dit betreft het gebied ten westen van de volkstuinen en 't Leantsje. In totaal zullen er ongeveer 240 woningen worden gerealiseerd, bestaande uit vrijstaande-, 2 o/e kap- en rijwoningen en appartementen. Voor de langere termijn (2005-2009) is fase 4 van Loevestein in voorbereiding.



Invulplannen

Naast de ontwikkeling van uitlegebieden zijn er in de komende 10 jaar verschillende mogelijkheden om invulplannen te realiseren. Hierbij gaat het in veel gevallen om bedrijfsverplaatsing/beëindiging. Dit zijn langdurige trajecten die ook de nodige (onrendabele) investeringen met zich meebrengen. Gelet op ons streven naar duurzame dorpsontwikkelingen willen wij ons inzetten om samen met betrokken partijen de inbreiding goed van de grond te krijgen. Aanvullende steun vanuit het I.S.V. is hierbij onontbeerlijk. In voorbereiding zijn op dit moment de invullocaties hoek Hoofdstraat-Brouwerswâl en hoek Hoofdstraat-H.Ringenoldusstrjitte (17 woningen). Ook in voorbereiding zijn de locaties MAVO/ BHS (60 woningen) en Schansburg (35 senioren woningen). Potentiële invullocatie is: Stork Friesland (na uitplaatsing).

Herstructurering woongebieden

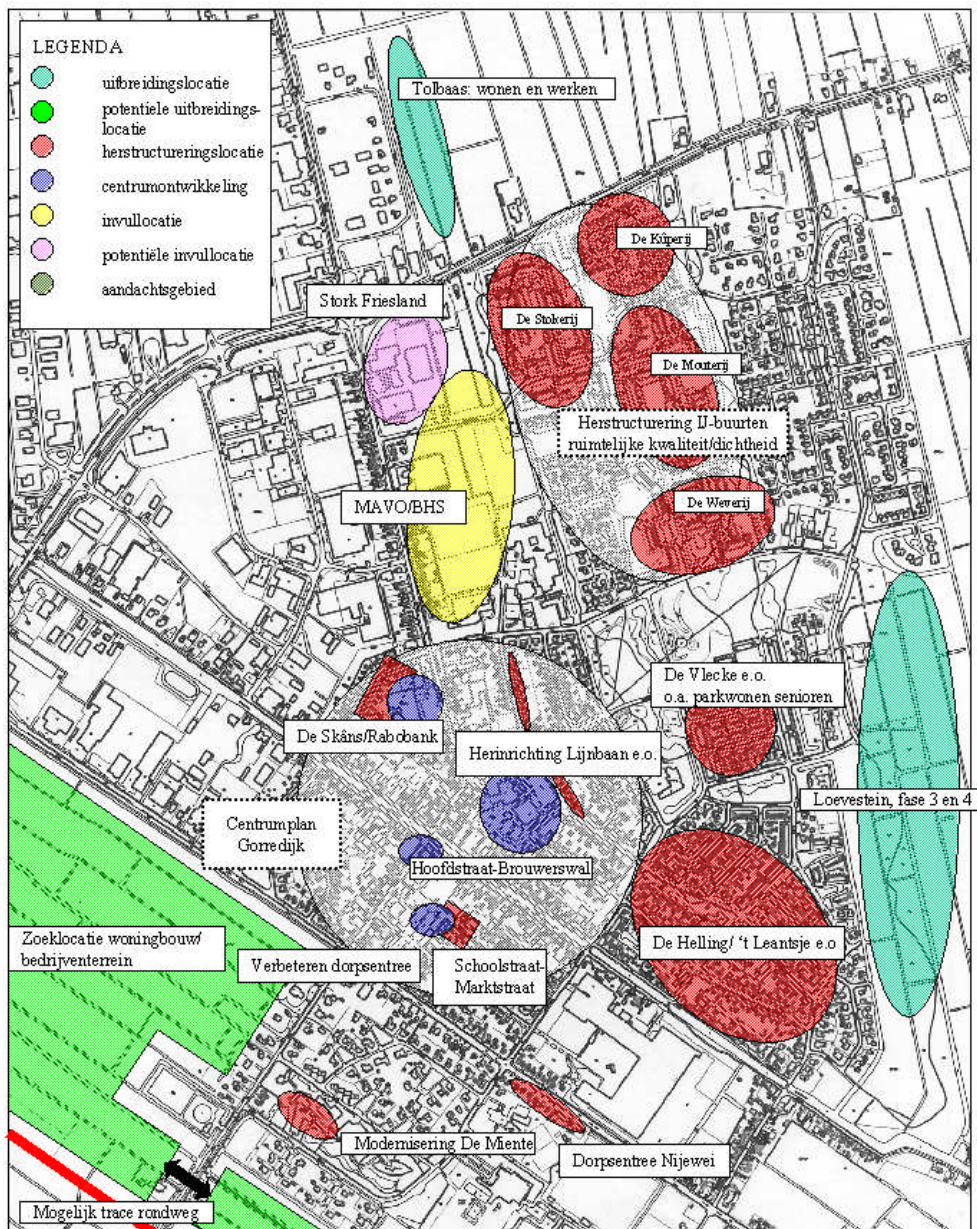
Als potentiële herstructureringsgebieden van corporatiebezit komen in aanmerking: de J.Eisengastrjitte/Loaijersstrjitte (24 woningen), de Dorpsentree/Nijewei (27 woningen), de Schoolstraat-Marktstraat (9 woningen), de Compagnonsstrjitte (18 woningen) en tenslotte De Vlecke e.o. (aantal nog niet bekend).

Werken en bedrijventerreinen

De uitbreiding van de woningvoorraad van Gorredijk hangt nauw samen met de werkgelegenheidsontwikkeling in het dorp en in de regio. In de structuurvisie is aangegeven dat Gorredijk zich verder zal ontwikkelen als regionaal concentratiepunt van moderne lichte industrie, handelsbedrijven en bouw- en installatiebedrijven. Hiertoe zal ondermeer het bedrijventerrein Overtoom worden uitgebreid (noordwestelijke richting circa 20 ha). Daarnaast zijn er 2 zoeklocaties voor nog eens 20 ha.

Op langere termijn ligt de zoeklocatie aan de westkant van het dorp in aansluiting op de ontwikkeling van een rondweg. Op korte termijn speelt de uitbreiding van bedrijventerrein Overtoom.

Toekomststrategie wonen Gorredijk



8 Ureterp

8.1 Woonsferen en dorpsprofiel

Ligging en woonsferen

Ureterp is met circa 4750 inwoners in grootte het tweede dorp in onze gemeente. Ondanks de korte afstand tot Drachten heeft Ureterp een bovenlokaal voorzieningenniveau. Frieschepalen, Wijnjewoude, Siegerswoude en in mindere mate Bakkeveen maken hiervan gebruik. Ureterp ligt in de economische kernzone (A7-zone) nabij het kruispunt N381/A7 onder de rook van Drachten en heeft in het provinciaal beleid een ontwikkelingstaakstelling. Aan de noordkant van het dorp is het bedrijvenpark Azeven in ontwikkeling. Hierdoor neemt de werkgelegenheidsfunctie, die tot voor kort een vrij dorps karakter had (circa 500-600 arbeidsplaatsen), in de komende jaren toe.

Woonsferen Ureterp



Landschappelijk gezien is Ureterp één van de oudere nederzettingen op de hogere zandruggen ten noorden van het Koningsdiep. Karakteristiek is de noord-zuidverkaveling waarop na de ontginning een open coulissenlandschap is ontstaan. Van oorsprong is het een agrarisch dorp met een lint van boerderijen langs Weibuorren als oudste bebouwingsas. Gaandeweg heeft de lintbebouwing zich verdicht met een woon- en verzorgende functie. Tot aan het eind van de jaren '50 heeft de uitbreiding van het dorpsgebied zich beperkt tot het lint en de direct daarachter gelegen straten. Typische jaren '30 en jaren '50 buurten ontbreken dan ook.



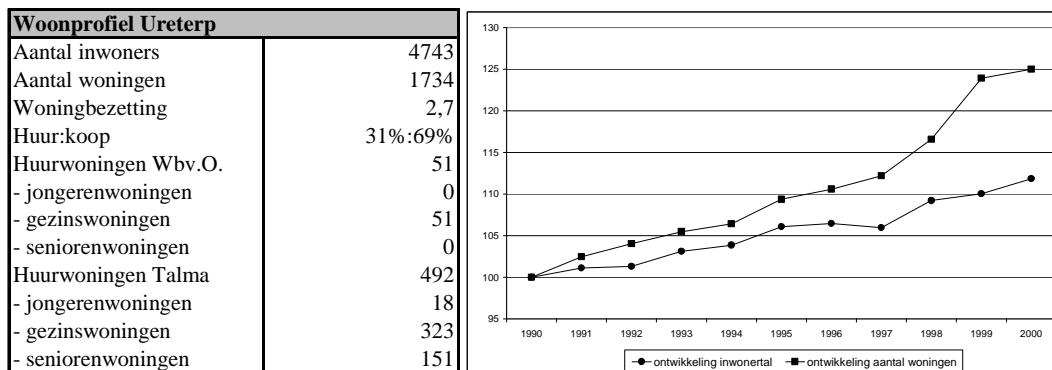
In de jaren '60 is sprake van een groei die vanaf de jaren '70 een versnelling kent. De eerste uitbreiding van betekenis vindt plaats ten noorden van Weibuorren tot aan de Foareker. Naast verdere invulling van het gebied Mounestrijtte-Foareker-Valomsreed met hoofdzakelijk vrijstaande en 2 o/e kapwoningen ontstaat de typische jaren '60 buurt tussen Ikewei-Mounestrijtte-Foareker met rijwoningen van Woonbedrijf Talma Drachten. De bebouwing langs de Foareker is voor een deel van later tijd. Vanaf het eind van de jaren '60 vindt de dorpsuitleg in zuidelijke richting plaats. De Telle fungeerde hierbij als ontwikkelingsas met aan weerszijden kleine woonbuurten uit verschillende bouwstromen in de periode 1970–2000. Hier vinden we typische jaren '60 corporatiebuurten met gezinswoningen en 'bejaardenwoningen', jaren '70 buurten met grote gezinswoningen en een menging huur-koop, de jaren '80 buurten met hofjesopzet, een Hat-complex en de ruimere particuliere woningbouw van de jaren '90. In de jaren '90 verplaatst de dorpsuitleg zich weer naar de noordkant waar het bestemmingsplan Fûgelliet in ontwikkeling is ten noorden van de Foareker met de Mounestrijtte als centrale toegangsweg en een aantal noord-zuid langzaam verkeersverbindingen richting het centrum.

Naast de dorpsuitleg is in het centrum een aanzet gemaakt tot een eigentijdse concentratie rond het Lijteplein. Hier wordt gestreefd naar een bundeling van winkels, wonen en zorg (woonzorgcentrum De Lijte). Naast versterking van de functies wordt hiermee ook beoogd het imago van Ureterp als ontwikkelingskern te benadrukken. Door de fragmentarische dorpsontwikkeling in het verleden ontbreekt een krachtige identiteit gevende structuur zoals in Gorredijk of Beetsterzwaag.

Dorpsprofiel

De laatste jaren is Ureterp sterk gegroeid. In de periode 1990-2000 kende Ureterp in absolute zin de sterkste groei van het inwonertal en de woningvoorraad in de gemeente. Sinds 1990 is de woningvoorraad met een kwart gegroeid (nieuwbouwproductie 1995-1999: 217 woningen), de bevolking met 12%. Dit hangt samen met gezinsverdunding en een sterk gedaalde gemiddelde woningbezetting. Deze was in 1990 vrij hoog (3,1 personen per woning), maar beweegt zich nu in de richting van het gemiddelde van Opsterland (2,6 personen per woning). De verwachting is dat de daling zal doorzetten naar het niveau van de andere grote kernen Gorredijk en Beetsterzwaag (respectievelijk 2,3 en 2,4 personen per woning).

Woonprofiel, ontwikkeling inwonertal en aantal woningen 1990-2000 (1990=100)



Per 1-1-2000 telde Ureterp 4.743 inwoners en 1.734 woningen. Bijna een derde (31%) van de woningvoorraad is corporatief bezit. Het overgrote deel van de huurwoningen is van Woonbedrijf Talma: bijna 500 woningen, waaronder circa 150 seniorenwoningen en 18 HAT-woningen voor jongeren. De seniorenwoningen zijn voor een groot deel geconcentreerd rondom verzorgingstehuis De Lijte (97 verzorgingsplaatsen en 25 aanleunwoningen van Woonzorg Nederland). Het bezit van Woningbouwvereniging Opsterland bestaat uit 51 eengezinswoningen, waarvan het merendeel 2 o/e kap.

8.2 Kwaliteitsbeeld

De woningmarkttechnische kwaliteit van Ureterp is uitgewerkt in een sterkte/zwakte-analyse. Het algemene beeld is dat Ureterp kansrijk is om verder uit te groeien tot een dynamisch dorp in de economische kernzone. Hiervoor zal de ingezette vernieuwing in het centrum doorgezet moeten worden en de ruimtelijke hoofdstructuur van wegen en groen versterkt moeten worden met aandacht voor verblijf en verkeersveiligheid.

<p>Sterk</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strategische ligging: nabij Drachten, kruising A7/N31. • Voorzieningenniveau en verzorgende functie voor omliggende dorpen. • Aanwezigheid werkgelegenheid op bedrijventerrein De Gilden. • Aanwezigheid oude noord-zuid as met bovenwijksgroen en concentratie van voorzieningen biedt kansen voor structuurversterking. 	<p>Zwak</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke samenhang gefragmenteerde opbouw. • Onvoldoende passende jongerenvoorzieningen. • Versnipperd groen in woonbuurtjes.
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling bedrijvenpark Drachten Azeven. • Mogelijke aanleg Zuiderzeespoorlijn (het geplande station Drachten komt dichtbij Ureterp te liggen). 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkeerssituatie Weibuorren (doorgaande provinciale weg door het dorp, specifieke punten ontsluitingsweg De Gilden, oversteek bij Lijteplein en oversteek De Telle).

8.3 Marktprofiel en beleidsuitgangspunten

Ureterp is vooral kansrijk als 'dorps-/suburbaan wonen' in de directe nabijheid van werkgelegenheidsconcentraties (Bedrijvenpark Azeven en De Gilden als meer wonen-werken) en stedelijk centrum Drachten.



Als zodanig sluit de verdere ontwikkeling van het wonen in Ureterp aan op het vigerende rijks- en provinciale beleid om wonen en werken te clusteren om mobiliteit te beperken. Binnen het verstedelijkte gebied rond Drachten zal Ureterp, naast het opvangen van de eigen woonbehoefte, vooral een rol vervullen bij het voorzien in de, met de groei van de werkgelegenheid, toenemende vraag van buiten af van huishoudens die dicht bij werk en stedelijke voorzieningen willen wonen en een voorkeur hebben voor het wonen in een kleinere gemeenschap. Als zodanig is Ureterp aantrekkelijk voor een brede doelgroep. Doordat het voortgezet onderwijs op korte fietsafstand ligt, is Ureterp in het bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen met (opgroeiende) kinderen. Door de aanwezigheid van het woon-zorgcentrum De Lijte vervult Ureterp bovendien een streekfunctie voor de omliggende dorpen op het gebied van wonen en zorg.



Om de hierboven geschetste ambitie op een evenwichtige wijze te kunnen realiseren is naast uitbreiding van de woningvoorraad ook modernisering nodig. Allereerst past bij een dynamisch doorgroeïend dorp een modern centrum met een combinatie van publiekstreckende functies, zorg en wonen in een verkeersveilige omgeving. De ontwikkeling van het Lijteplein is een aanzet hiertoe. Voorts is versterking van de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende delen nodig: heldere en veilige routes naar het centrum, het verstevigen van de groenstructuur aan de noordzijde van de Weibuorren (omgeving Mounestrijtte in relatie tot de Telle). Tenslotte zal (op termijn) ook herstructurering van delen van de direct aan de Weibuorren, Roggepaed en Lijteplein grenzende woonbuurten nodig zijn, om ervoor te zorgen dat de kwaliteit in de oudere woonbuurten niet te ver uit de pas loopt bij de nieuwe wijken.

8.4 Toekomststrategieën

Ureterp staat voor een forse uitdaging om zich te ontwikkelen tot een modern eigentijds dorp in een economische kernzone. Speerpunten van beleid zijn:

- versterking van het dorpscentrum/Weibuorren, waaronder uitbouw Lijteplein;
- versterken woonkwaliteit bestaande buurten;
- nieuwe dorpsuitleg voor wonen en werken;
- versterken ruimtelijke samenhang en kwaliteit openbare ruimte.

Centrumontwikkeling

Voor de ontwikkeling van het Lijteplein was er in Ureterp geen (aanzet tot) een herkenbaar centrum gebied. De commerciële voorzieningen waren vanouds verspreid langs de Weibuorren, het oorspronkelijke dorpslint en daarop aansluitende oude wegen. De scholen en het multifunctionele centrum zijn in de woonbuurten langs de noord-zuidas gesitueerd. Met de beoogde doorgroei van Ureterp als ontwikkelingskern is concentratie van voorzieningen in een herkenbaar eigentijds centrum gewenst. De functies kunnen elkaar beter versterken en er kan een gebied met een sterkere verblijfsfunctie ontstaan. Met de ontwikkeling van het Lijteplein is een eerste aanzet gegeven. De eerstvolgende stap is de herstructurering van het complex verouderde 'bejaardenwoningen' aan het Roggepaed e.o.

Sloop en vervangende nieuwbouw in de vorm van een woonvorm voor ouderen, waarbij mogelijk gebruik kan worden gemaakt van voorzieningen van De Lijte, is een kansrijke optie. Voorts wordt gedacht aan afronding van het Lijteplein aan de kant van Dokter Prakkenleane met appartementen. Gelet op de verkeerssituatie op de Weibuorren moeten er in het kader van de uitwerking van het G.V.V.P. (duurzaam veilig) keuzes gemaakt worden ten aanzien van de verkeersstructuur voor het onderliggend wegennet ten oosten van de N381.

Voortgaande groei (meer draagvlak) biedt kansen om deze aanzet tot concentratie uit te bouwen tot een modern dorpscentrum. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van een drietal potentiële invullocaties, in combinatie met een wenselijke herinrichting van de Weibuorren.

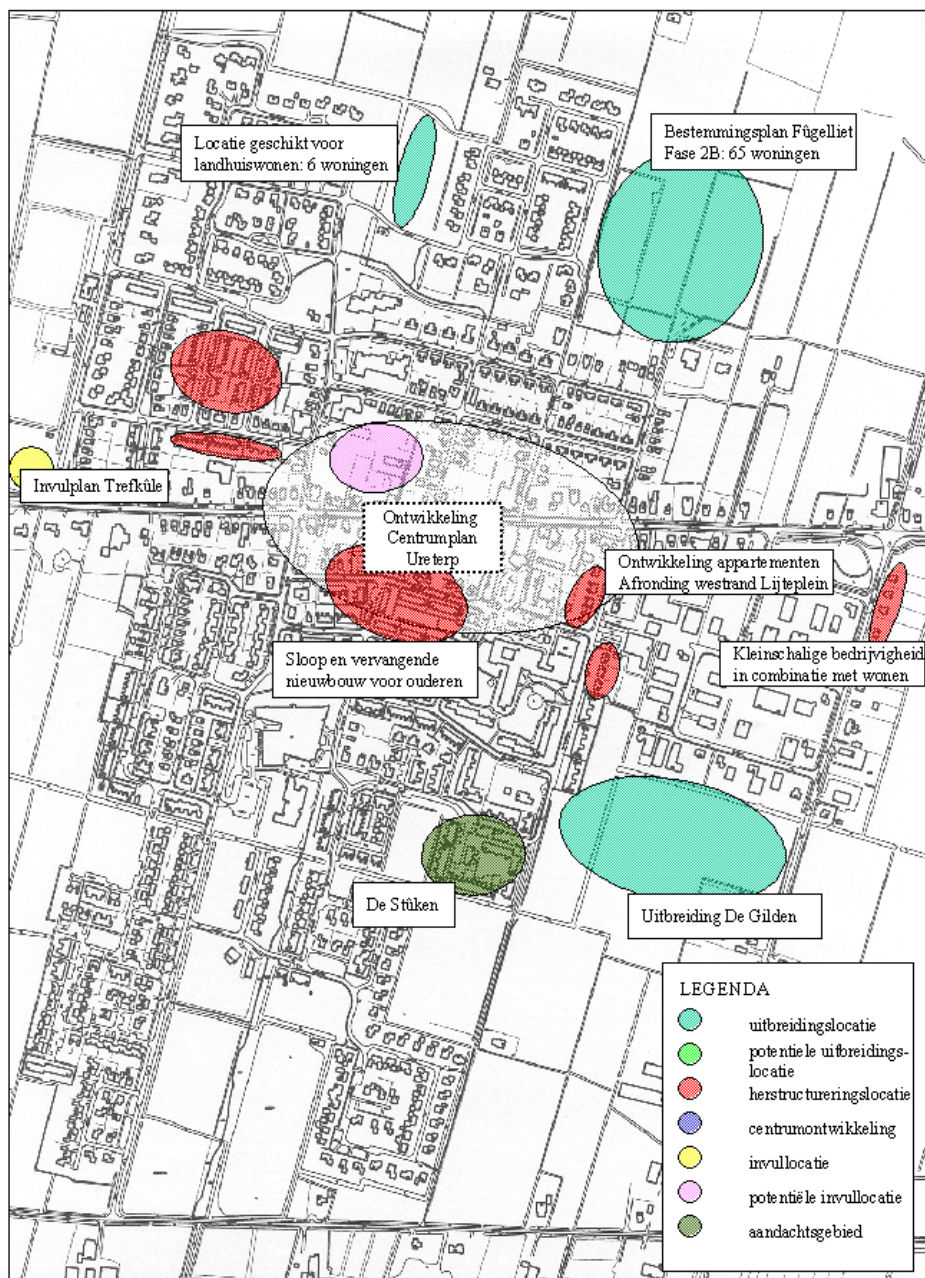


Versterken woonkwaliteit bestaande woonbuurten

Door de ontwikkeling van de woonbuurten in relatief kleine clusters is sprake van een relatief grote verscheidenheid aan woonsferen en keuzemogelijkheden. In het verleden heeft verkoop van (dure) huurwoningen plaatsgevonden als reactie op vraaguitval door koopconcurrentie. Van het verkoopprogramma van Woonbedrijf Talma resteerden medio 2000 nog 20 2 o/e kap- en eengezinswoningen aan Dokter Prakkenleane, Kûlens, De Telle, Strikel, De Skeauwen en De Bân. Aandachtspunten voor de toekomstige woonkwaliteit zijn:

- Aantrekkelijke en veilige routes naar het (nieuwe) centrumgebied.
- Upgrading en eventueel kleinschalige herstructurering in jaren '60 buurten.
- Vervanging van verouderde 'bejaardenwoningen' door eigentijdse woonvormen (zie centrumontwikkeling).
- Dure huurwoningen met koopconcurrentie, onder andere De Golle e.o. (woningen boven f 900,--).
- Complex De Stûken, een in zich zelf gekeerd complex met minder gevraagde woonkwaliteit.

Toekomststrategie wonen Ureterp

**Woningbouwprogramma**

In de Contourennota wordt Ureterp, binnen het vigerende uitbreidingscontingent van de provincie, een uitbreidingsvolume toegekend van 120 woningen. Voorts zal een deel van de noodzakelijk geachte extra uitbreidingscapaciteit van 400 woningen in Ureterp gerealiseerd moeten worden.

Voor de periode 2000-2005 zijn inmiddels 85 woningen vastgesteld op diverse locaties in/nabij bestemmingsplan Fûgelliet. In studie is een nieuwe dependance van Maartenswouden met 12 zorgplaatsen ten behoeve van geestelijk gehandicapten. Mogelijke locatie: Selmien.



Wonen en werken/bedrijventerreinen

In de structuurvisie is ervoor gekozen om in het oostelijk deel van Opsterland alleen bij Ureterp een nieuw bedrijventerrein op voorraad te ontwikkelen. Dit terrein (uitbreiding De Gilden) krijgt een regionale functie voor kleinschalige bedrijven die niet op de grote terreinen passen, met ruimte voor wonen-werken. In voorbereiding is het plan De Gilden fase 3 met 8 bedrijfswoningen (periode 2000-2004).

Ruimtelijke samenhang en kwaliteit openbare ruimte

De ruimtelijke samenhang binnen Ureterp kan worden verbeterd door accentuering/kwaliteitsverbetering van de groenstructuur in relatie tot de ruimtelijke dragers zoals de groene as De Telle-Mounestrijtte met verbindingen met het landelijke gebied en de routes naar het in ontwikkeling zijnde dorpscentrum. Dit in combinatie met aantrekkelijke dorpsentrees.

De kwaliteit van de openbare ruimte is vooral gebaat bij veilige routes naar voorzieningenclusters buiten het directe centrumgebied (scholen, multifunctioneel centrum) en verbetering van de traditionele groengebieden in het dorp die op dit moment nogal versnipperd en rommelig zijn.



9 Beetsterzwaag/Olterterp

9.1 Woonsferen en dorpsprofiel

Ligging en woonsferen

Beetsterzwaag is met 3800 inwoners in grootte het derde dorp van onze gemeente. Vanouds is Beetsterzwaag een bestuurlijk centrum omgeven door karakteristieke landgoederen en heeft daardoor een deftig imago. De aantrekkelijke landschappelijke ligging was ook een reden voor de vestiging van twee grote instellingen: Stichting 't Heechhout (zorg en dienstverleningscentrum verstandelijk gehandicapten) en Revalidatie Friesland. Mede hierdoor heeft Beetsterzwaag met circa 1700 arbeidsplaatsen, waarvan circa 1300 in de dienstverlenende sector een belangrijke werkgelegenheidsfunctie, die het afgelopen decennium met circa 1/3 is gegroeid. Het voorzieningenniveau heeft vanouds sterke banden met het bestuurlijke karakter van de plaats (kantongerecht, gemeentehuis, advocatuur, notariskantoor, banken). De ambiance van het dorp is vooral voor dienstverlenende bedrijven een aantrekkelijke vestigingsfactor. Beetsterzwaag heeft verschillende winkelvoorzieningen en twee basisscholen. Voor het voortgezet onderwijs is men georiënteerd op Gorredijk en Drachten. Beetsterzwaag ligt in de economische kernzone A7.

Woonsferen Beetsterzwaag

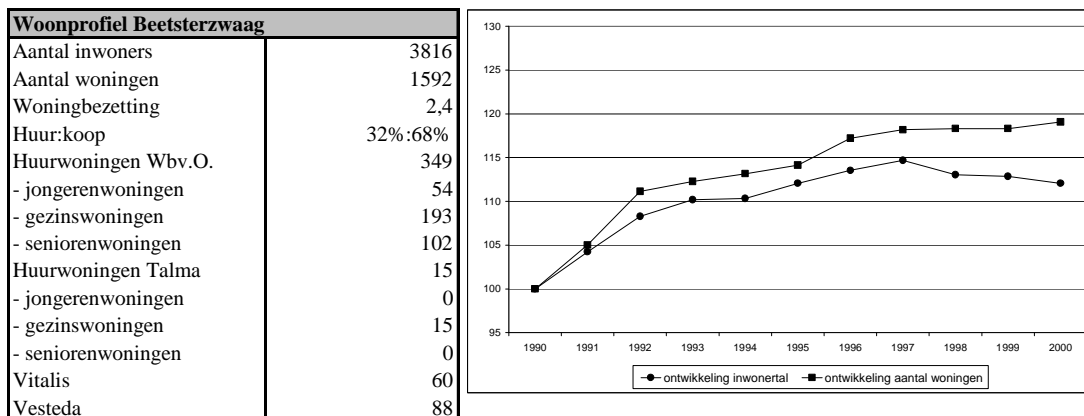


Beetsterzwaag is van oorsprong een belangrijke agrarische nederzetting ontstaan op een dekzandrug in het beekdallandschap van het Koningsdiep. Het ligt temidden van bossen op de grens van de Friese Wouden. Direct ten westen van het dorp begint het meer open landschap. De lintbebouwing langs de Hoofdstraat is de oudste en tevens meest karakteristieke bebouwing in Beetsterzwaag. Beeldbepalend zijn de monumentale panden en tuinen die een sfeer van rust en standing uitstralen. Verspreid langs de Hoofdstraat liggen de meest dagelijkse voorzieningen.



De woongebieden van Beetsterzwaag zijn haaks op de Hoofdstraat in noordelijke en zuidelijke richting ontwikkeld. Dit passend binnen de landschapsstructuur. In de directe omgeving van de Hoofdstraat (Kerkepad-Oost in het noorden en Molenlaan/Boslaan aan de zuidkant) is sprake van een vrij open bebouwingspatroon met veel vooroorlogse panden. De eerste naoorlogse uitleg vond plaats tussen de Molenlaan en It Merkelân met particuliere woningen en 2 o/e kap corporatiewoningen. In de jaren zestig is gebouwd ten zuiden van It Merkelân en verplaatste zich de dorpsuitleg tevens in noordelijke richting, globaal gebied tussen Kerkepad-Oost en De Greide. Vanaf de jaren '70 is aan de zuidkant de villabuurt tussen de Skaalleane en It Merkelân en het gebied ten noorden van De Greide met een groter aandeel corporatiewoningen ontwikkeld. In het begin van de jaren '90 is de noordoostrand van het dorp afgerond (Utein en gebied ten oosten van de Vlaslaan), met particuliere vrijstaande bouw. Daarna is uitsluitend gebouwd op invullocaties.

Woonprofiel, ontwikkeling inwonertal en aantal woningen 1990-2000 (1990=100)



Dorpsprofiel

Tot begin jaren '90 kende Beetsterzwaag een voortgaande groei, ruim 400 inwoners tussen 1990-1994. Vanaf het midden van de jaren '90 is sprake van stabilisatie en lichte teruggang in inwonertal. Dit hangt samen met het gemeentelijk beleid om verdere aantasting van het landschap in de omgeving van Beetsterzwaag tegen te gaan en geen verdere dorpsuitbreiding toe te staan.



Het marktaandeel van de corporaties ligt met 32% iets boven het gemeentelijk gemiddelde (29%). Woningbouwvereniging Opsterland beschikt in Beetsterzwaag over circa 350 woningen waaronder zo'n 100 seniorenwoningen en ruim 50 jongerenwoningen in 2 complexen aan het Ruiterspad en Utein. Talma bezit 15 eengezinswoningen in de omgeving van de Healwei. Daarnaast is in de sociale huursector Vitalis actief en exploiteert 76 ouderenwoningen aan de Vlaslaan. In de particuliere sector verhuurt Vesteda 88 (dure) ééngesinswoningen, waarvan het merendeel in hofjes aan Bommegaerde staat. Op kleinschalig niveau hebben enkele andere beleggingsinstellingen (pensioenfondsen) huurwoningen in exploitatie. Het laat zich aanzien dat een deel van de woningen van de pensioenfondsen wordt verkocht.

Olterterp

In de bossen aan de oostkant van Beetsterzwaag ligt Olterterp. Hoewel Olterterp geen kern heeft, behoort het tot de 16 dorpen van Opsterland. In het dorpsgebied van Olterterp wonen circa 100 inwoners.

Woonprofiel Olterterp	
Aantal inwoners	94
Aantal woningen	30
Woningbezetting	3,1
Huur:koop	0%:100%

9.2 Kwaliteitsbeeld

De woningmarkttechnische kwaliteit van Beetsterzwaag is uitgewerkt in een sterkte/ zwakte-analyse. Het algemene beeld is dat de mooie ligging temidden van bossen en landgoederen en de uitstraling van de Hoofdstraat, Beetsterzwaag tot een aantrekkelijke woonplaats maken.

<p>Sterk</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ligging in een aantrekkelijk bosrijk en landgoederen landschap. • Korte afstand tot Drachten met stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid. • Aanwezigheid twee zorginstellingen met veel werkgelegenheid. • Aanwezigheid grafische opleiding Deltion College. • Sfeervolle Hoofdstraat met historische panden en tuinen. • Aantrekkelijke groene woonomgeving. 	<p>Zwak</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ouderenwoningen Vitalis en de inrichting van het complex zijn verouderd. • Verouderend huurbestand Folkertslân en Lycklama à Nijeholtleane. • Ruimtelijke kwaliteit van de jaren '70/'80 buurten ten noorden van De Greide. • Entree westzijde Beetsterzwaag.
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Door mogelijk gedeeltelijke uitplaatsing van 't Heechhout wordt gekeken naar (her) invulling van dit gebied. Wellicht wooncomplex met zorg en medische voorzieningen. • Nieuwbouw is stimulans voor gewenste doorstroming. 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jonge huishoudens die op zoek zijn naar een gezinswoning kunnen niet in het dorp terecht door gebrek aan passende woonruimte/te hoog prijsniveau. • Afnemend inwonertal verkleint draagvlak voor voorzieningen. • Mogelijk toenemende verkeersdruk in de Hoofdstraat in relatie tot de leefbaarheid.

9.3 Marktprofiel en beleidsuitgangspunten

Beetsterzwaag heeft door de goede ontsluiting (nabij A7), de aantrekkelijke landschappelijke ligging en de historische uitstraling een zeer sterke woningmarktpositie. Door de landelijke rust en de chique uitstraling is het vooral in trek bij de categorie 'welvarende ouderen' en hoge inkomensgroepen. Hierdoor kent Beetsterzwaag een grote marktdruk en een daarmee gepaard gaand hoog prijsniveau.



Om het eigen karakter te behouden en verdere aantasting van het waardevolle landschap tegen te gaan is er in de contourennota voor gekozen dat de verdere ontwikkeling van Beetsterzwaag binnen het bestaande dorpsgebied dient plaats te vinden door realisering van invulplannen en vernieuwing van bestaande buurten. Deze beperkte ontwikkelingsmogelijkheden hebben als bijeffect dat de marktkrapte aanhoudt. Hierdoor is het voor jonge startende huishoudens zeer moeilijk om een passende koopwoning te bemachtigen. Deze groep trekt dan ook weg naar onder andere Drachten, waar nog voor hen betaalbare koopwoningen beschikbaar komen. Dit proces wordt bovendien versterkt door de beperkte doorstroming van ouderen uit gezinswoningen bij gebrek aan voldoende passende moderne ouderenhuisvesting. Een ander effect is dat, in tegenstelling tot de dorpen waar meer mutaties e.d. in het woningbestand plaatsvinden, zich aandienende negatieve aspecten minder snel zichtbaar worden. Dit moet ook onderkend worden.



Door de verdere groei van werkgelegenheid en inwoners in de A7-zone is te verwachten dat de druk op Beetsterzwaag ook in de toekomst zal blijven en mogelijk zal toenemen. Dit pleit ervoor om in de huursector gerichte aandacht te blijven geven aan gezinswoningen om startende huishoudens in ieder geval de kans te geven in het dorp te blijven wonen. Hiervoor zullen ook de mogelijkheden voor uitbreiding van het aanbod aan moderne ouderenhuisvesting optimaal benut moeten worden om er voor te zorgen dat er ook voldoende gezinswoningen via doorstroming beschikbaar komen. Bij dit perspectief past terughoudendheid bij verkoop van grote jonge gezinswoningen. Helaas wordt geconstateerd dat door de verkoop van huurwoningen door beleggingsinstellingen het huursegment in Beetsterzwaag zal afnemen.

9.4 Toekomststrategieën

De centrale toekomststrategie voor Beetsterzwaag is het op peil houden van de kwaliteit van bestaande woongebieden met een beperkte ontwikkeling door het benutten van beschikbaar komende invullocaties. Bij het kwaliteitsbeleid zal voortdurend gezocht moeten worden naar mogelijkheden tot vernieuwing van het woningaanbod om tegemoet te komen aan toekomstige woonwensen.

Hierbij zal bijzondere aandacht geschonken moeten worden aan:

- Uitbreiding en vernieuwing van het woningaanbod voor ouderen.
- Beschikbaar kunnen stellen van ‘eigentijds’ woningaanbod voor starters.
- Integratie van (zelfstandig)wonen en zorgwonen.
- Benutten van de specifieke ruimtelijke kwaliteiten van Beetsterzwaag voor verhoging van de woon- en verblijfskwaliteit, bijvoorbeeld het wonen aan open groene ruimten en de (doorgaande)verkeersproblematiek van de Hoofdstraat om de historische sfeer te verhogen.

Ouderenhuisvesting

Er is een groot tekort aan moderne ouderenhuisvesting, zowel in de huursector als in de koopsector. De huidige woningen zijn vooral te klein en hebben een steeds minder gewaardeerde situering (Vlaslaan). Door de schaarste komt dit (nog) niet in de verhuurbaarheid tot uitdrukking.

Bij de ontwikkeling van inbreidings- of invullocaties zal een accent worden gelegd op woningbouw voor ouderen. In voorbereiding zijn 3 appartementen met beneden dienstverlening aan Hoofdstraat 64/66. Op niet al te lange termijn is ook herstructurering wenselijk in het complex van Vitalis aan de Vlaslaan (76 'bejaardenwoningen'). Volgens planning worden in 2004 14 seniorenwoningen van Woningbouwvereniging Opsterland aan de Bommegaerde en Kuiperslaan opgeplust.



Terughoudend verkoopbeleid corporatiewoningen

Van het verkoopprogramma dat Woningbouwvereniging Opsterland begin jaren '90 heeft opgesteld resteert per 1-1-2000 nog een woning aan het Utein. Talma heeft de afgelopen tien jaar 16 woningen verkocht. Er zijn nog circa 15 woningen in de verkoop aan onder andere de Healwei. In overleg met de beide corporaties wordt voor Beetsterzwaag gestreefd de verdere verkoop van huurwoningen tegen te gaan om in aanvulling op de uitbreiding en modernisering van ouderenwoningen een voldoende voorraad huurwoningen voor jonge gezinnen op peil te houden. Dit tegen de achtergrond van de zeer beperkte nieuwbouwmogelijkheden in de toekomst. Een alternatieve optie is verkoop in de vorm van een tussenvorm tussen huren en kopen die ook aantrekkelijk is voor starters.

Planologische aspecten

In het plan Beetsterzwaag-kom is reeds onderkend dat nabij de Vlaslaan en in de omgeving van Folkertslân/Lyklama à Nijeholtlaan herstructureringsprojecten moeten worden mogelijk gemaakt ('Wijzigingsbevoegdheid').

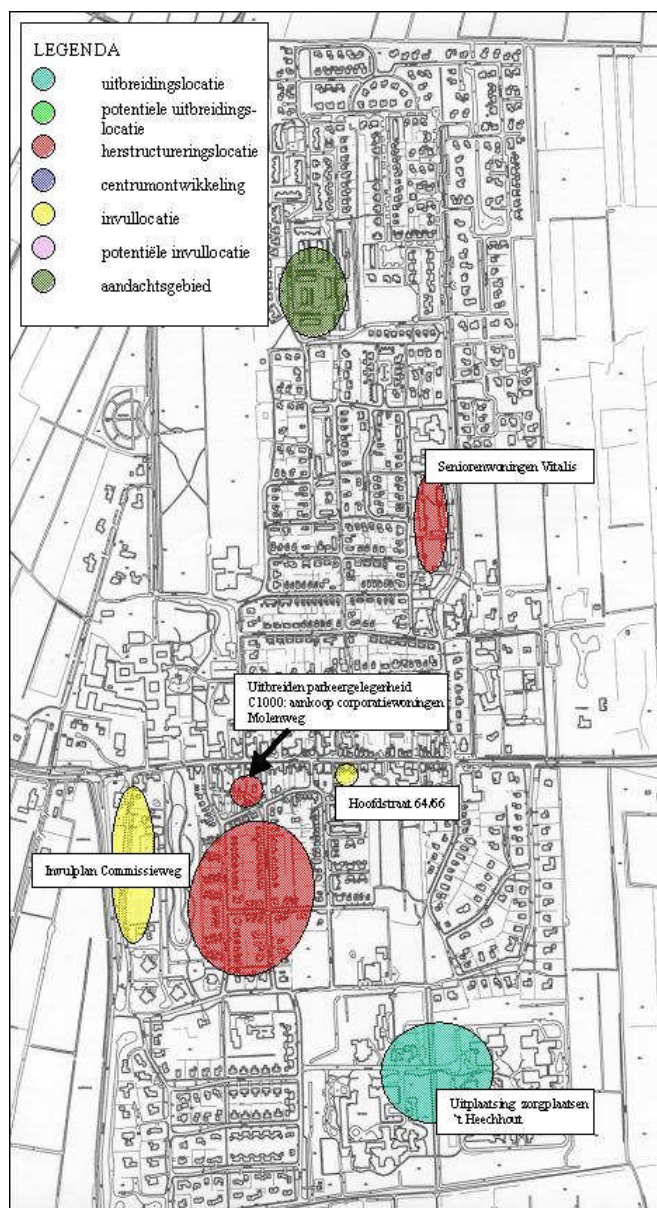
Zorgverlening en integratie wonen en zorg

In het kader van decentralisatie worden mogelijk 120 plaatsen in Borneroord (Stichting 't Heechhout) uitgeplaatst. Hierbij worden mogelijk 10-15 plaatsen in Gorredijk gerealiseerd. Er blijven dan circa 200 plaatsen over op de huidige locatie. Om de integratie met de buurt te versterken kunnen bewoners in de toekomst gebruik maken van de voorzieningen van 't Heechhout. Het is de bedoeling het complex op bepaalde plaatsen te revitaliseren.

Ofschoon er weinig (fysieke) ruimte is, kan worden bekeken of bij die plaatsen een verdere integratie met woningbouw tot de mogelijkheden behoort.

Bij Revalidatie Friesland (Lyndensteyn) wordt waarschijnlijk in 2001 een sporthal gebouwd. De sporthal is bestemd voor multifunctioneel gebruik, zodat ook inwoners van Beetsterzwaag er gebruik van kunnen maken. De parkeerdruk in de omgeving van de Van Lyndenlaan verdient hierbij aandacht. Het aantal plaatsen bij Revalidatie Friesland (Lyndensteyn) zal op termijn met 14 worden teruggebracht naar 64. De decentralisatie in de zorgsector heeft ook invloed op het inwonertal en het voorzieningenniveau in Beetsterzwaag.

Toekomststrategie wonen Beetsterzwaag



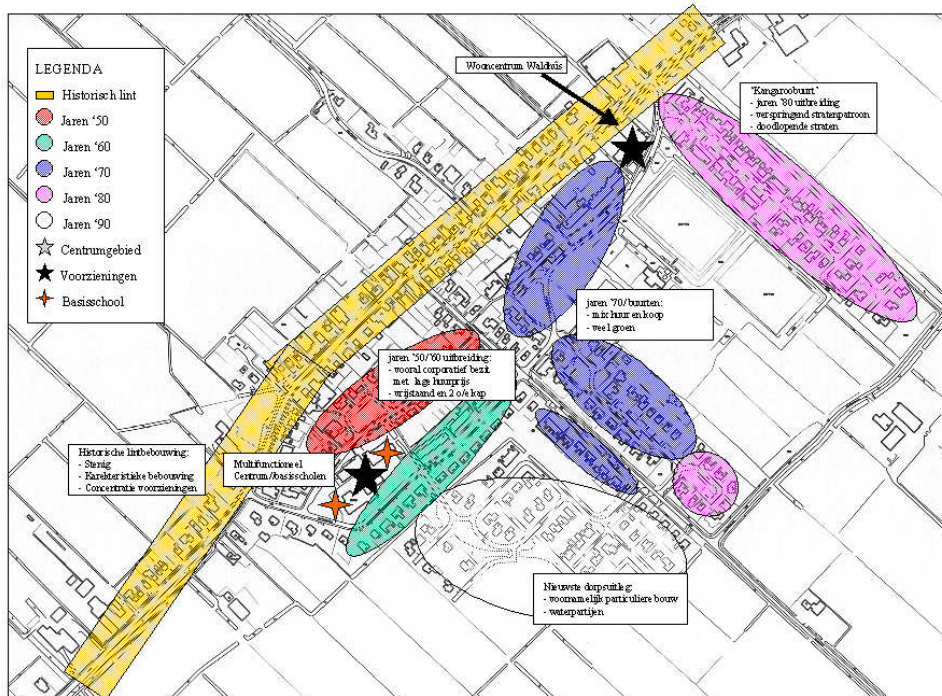
10 Wijnjewoude/Klein Groningen

10.1 Woonsferen en dorpsprofiel

Wijnjewoude is met circa 2.000 inwoners de grootste van de kleinere dorpen van onze gemeente. Het dorp is in de jaren '60 ontstaan uit de samenvoeging van de dorpen Wijnjeterp en Duurswoude. Wijnjewoude is van oudsher een wegdorp op een dekzandrug in het beekdallandschap van het Koningsdiep. Dit is nog steeds als zodanig te herkennen. Van oudsher is de agrarische sector de belangrijkste werkgelegenheidssector. Deze is in de afgelopen decennia zoals in veel agrarische streken gediversifieerd. De werkgelegenheid is bescheiden en ligt de afgelopen tien jaar op een vrij constant niveau van circa 300 werkzame personen. De oudste bebouwing bevindt zich aan weerszijden van de doorgaande weg Merkebuorren. De komvorming heeft zich ontwikkeld in het oorspronkelijke Duurswoude, ten zuidoosten van het oude lint. Hier vinden we kleine buurtjes uit diverse bouwperiodes na 1945. In het dorpsgebied van Wijnjewoude ligt verder nog de cluster Klein Groningen die door de N381 van Wijnjewoude is gescheiden (barrière).

De omgeving van Wijnjewoude is recreatief aantrekkelijk. Vlak aan de oostkant ligt de Duurswouder Heide. Direct ten noordoosten van Wijnjewoude begint de boswachterij Bakkeveen. Ten zuidwesten van Wijnjewoude ligt op korte afstand de N381 Oosterwolde-Drachten. Er zijn dan ook verschillende campings en kampeerboerderijen.

Woonsferen Wijnjewoude

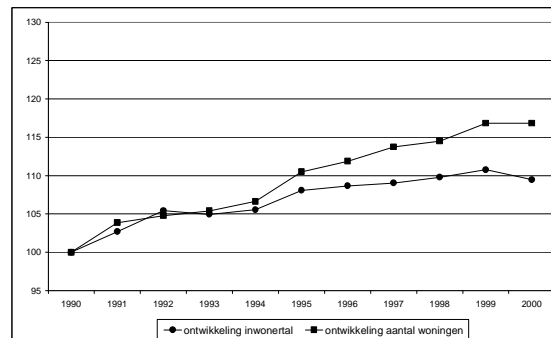


Dorpsprofiel

Per 1-1-2000 telt Wijnjewoude ruim 2.000 inwoners. Sinds 1990 is het inwonertal met 9% toegenomen, de woningvoorraad met 17% (109 woningen). In Wijnjewoude staan 757 woningen. Hiervan bestaat een 25% uit sociale huurwoningen van Woningbouwvereniging Opsterland. Hiervan zijn 55 woningen bestemd voor senioren. Een deel van deze woningen (16 stuks) bevindt zich in het Wooncentrum Waldhûs welke dateert uit 1990. De overige seniorenwoningen zijn gebouwd in de jaren '60 en '70. Daarnaast heeft Woningbouwvereniging Opsterland 13 jongerenwoningen in Wijnjewoude.

Woonprofiel, ontwikkeling inwonertal en aantal woningen 1990-2000 (1990=100)

Woonprofiel Wijnjewoude	
Aantal inwoners	2035
Aantal woningen	757
Woningbezetting	2,7
Huur:koop	25%:75%
Huurwoningen Wbv.O.	186
- jongerenwoningen	13
- gezinswoningen	118
- seniorenwoningen	55



10.2 Kwaliteitsbeeld

De woningmarkttechnische kwaliteit van Wijnjewoude is uitgewerkt in een sterkte/zwakte-analyse. Het algemene beeld is dat van een aantrekkelijk woondorp.

<p>Sterk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Goed ontsloten door N381 (Drachten-Oosterwolde). • Aantrekkelijke woonomgeving met bossen en Duurswouder Heide. • Ruime groene opzet. • Wooncentrum voor ouderen. • Voorzieningenniveau. 	<p>Zwak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen werkgelegenheid van betekenis.
<p>Kansen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ombouw N381 tot autoweg. Hierdoor wordt de bereikbaarheid van het dorp vergroot. 	<p>Bedreigingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vraaguitval oudere seniorenwoningen.

10.3 Marktprofiel, beleidsuitgangspunten en toekomststrategieën

Wijnjewoude is een aantrekkelijk dorp voor landelijk wonen. Het is goed ontsloten aan de N381 tussen Oosterwolde en Drachten, heeft een zeer aantrekkelijke landschappelijke omgeving nabij recreatieve bosgebieden en beschikt over vrijwel alle basisvoorzieningen. De sterke groei in het afgelopen decennium bevestigt de woonattractie. In de Contourennota Structuurplan Opsterland is Wijnjewoude dan ook ingedeeld bij de grote kernen oost die een uitbreiding is toegelaten die relatief wat hoger ligt dan de overige dorpen met een landelijk ontwikkelingsprofiel: 'ontwikkeling op basis van grootteklasse', circa 50 woningen 2000-2010.

In de periode 1995-1999 is de woningvoorraad met 41 toegenomen. Voor de periode tot 2010 bestaan planvoornemens voor 46 woningen. Per 1-1-2000 is vastgesteld/ in aanbouw 3 woningen in het kader van het bestemmingsplan De Heide fase 2a.

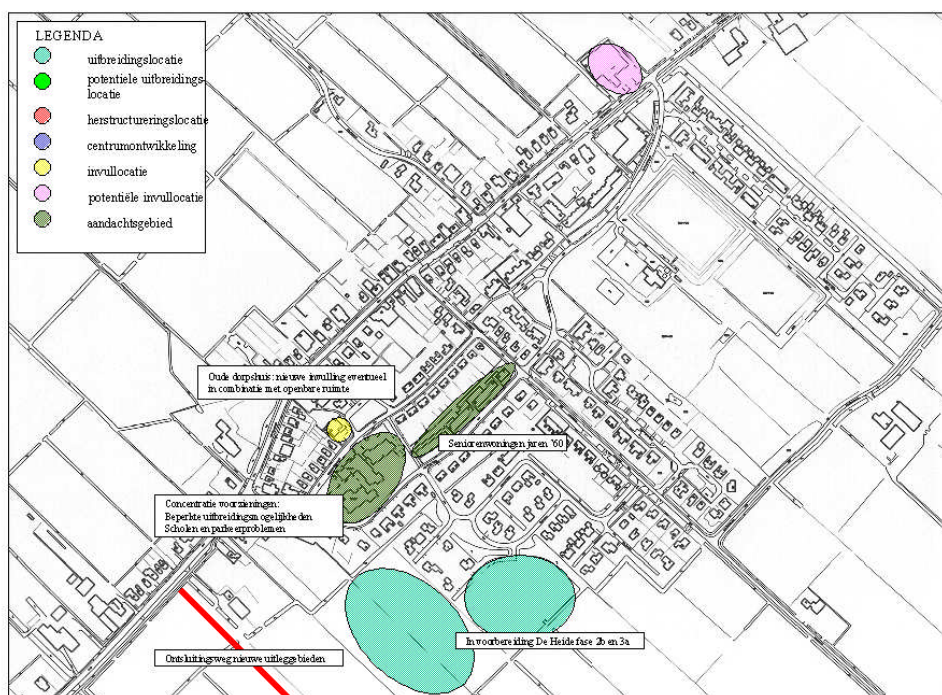


In voorbereiding voor de periode tot 2005 is het bestemmingsplan De Heide fase 2b met 16 woningen en voor de periode 2005-2009 De Heide fase 3a met 16 woningen. Voor de ontsluiting van de nieuwbouw in De Heide verdient een nieuwe ontsluitingsweg aan de zuidkant van Wijnjewoude aandacht.

Corporatiewoningen

Van het verkoopprogramma dat Woningbouwvereniging Opsterland begin jaren '90 heeft opgesteld resteren per 1-1-2000 nog 11 eengezinswoningen aan de Noormanstrjitte en Te Nijenhuiswei. Volgens planning worden in 2006 4 seniorenwoningen aan de Te Nijenhuiswei 37-41 opgeplust. De 18 ouderenwoningen in de Welfingstrjitte dateren uit de jaren '60 en voldoen niet meer aan de huidige en zeker toekomstige wooneisen van ouderen. Sloop en vervangende nieuwbouw is een mogelijke optie.

Toekomststrategie wonen Wijnjewoude



Invulplannen

In Wijnjewoude zijn twee mogelijke invullocaties. De eerste betreft het oude dorps huis, waar een nieuwe invulling aan gegeven moet worden. Hierbij dient tevens aandacht te worden geschonken aan verbetering van de zwakke kwaliteit van de openbare ruimte in de omgeving van het dorps huis. Een tweede invullocatie betreft het bedrijfspand van de (voormalige) koekfabriek aan de Merkebuorren.

Bedrijventerreinen

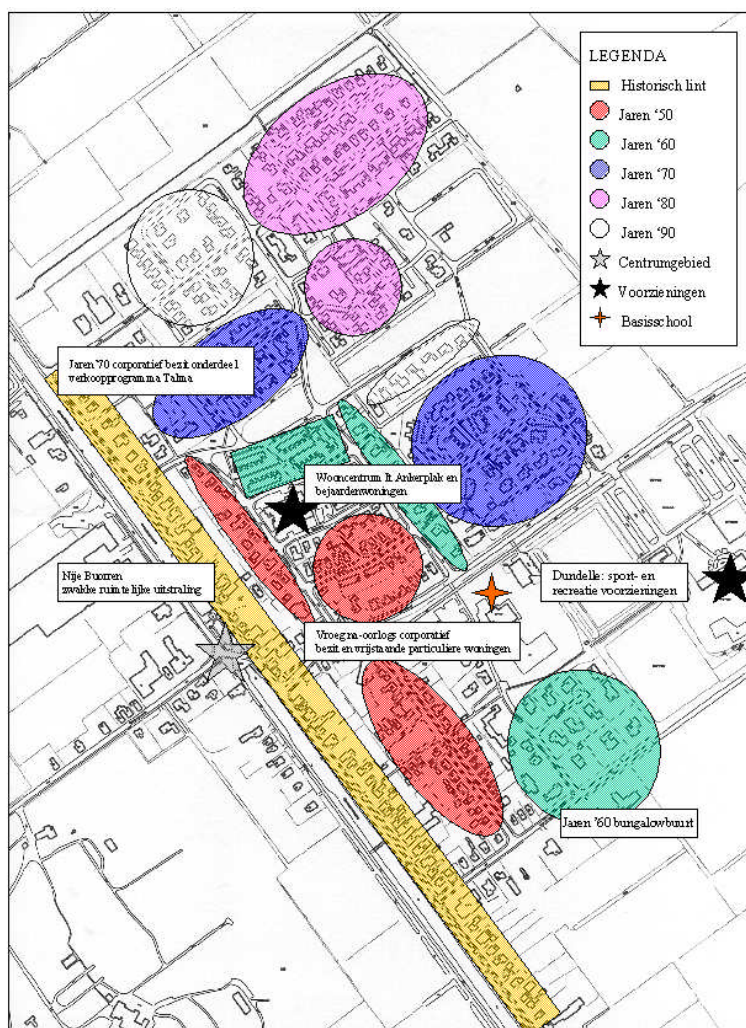
Hoewel de werkgelegenheidsontwikkeling zoveel mogelijk wordt geconcentreerd langs de A7 willen wij de mogelijkheden verkennen van een kleinschalig bedrijventerrein in of nabij Klein Groningen/Wijnjewoude. Dit voor het oplossen van knelpunten in de plaats en/of voor de verplaatsing van bedrijven uit Wijnjewoude. De bundelingsgedachte en de ROM-filosofie blijven hierbij belangrijke toetsingscriteria.

11 Bakkeveen

11.1 Woonsferen en dorpsprofiel

Bakkeveen is met circa 1900 inwoners van vergelijkbare grootte als Wijnjewoude. In het provinciale beleid is Bakkeveen aangewezen als recreatiekern. Het dorp beschikt dan ook over verschillende accommodaties onder andere drie campings, verschillende kampeerboerderijen en een hotel. De recreatieve voorzieningen vormen een belangrijke motor voor de werkgelegenheid die de afgelopen jaren fors is gegroeid van circa 350 werkzame personen in 1990 tot ruim 500 in 2000. Naast horeca was het horecagroothandelsbedrijf Van der Velde tot voor kort een belangrijke werkgever. Met het vertrek van dit bedrijf naar bedrijventerrein A7 loopt de werkgelegenheidsfunctie van het dorp fors terug.

Woonsferen Bakkeveen



Bakkeveen is ontstaan als veenontginningsdorp in een uitgestrekt hoogveengebied. De bossen die Bakkeveen tegenwoordig omringen zijn pas na de ontginningen in de 19^e eeuw aangelegd.



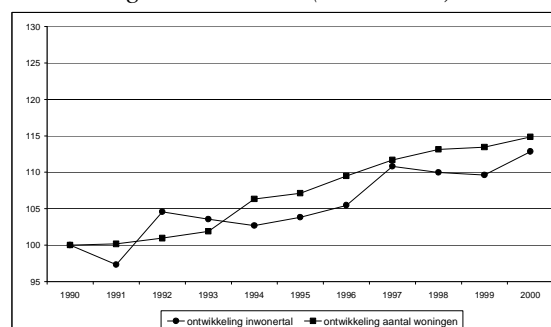
De lintbebouwing langs de Bakkeveense Vaart vormt de oorspronkelijke dorpsbebouwing. Later ontstond rond het kruispunt van wegen en water, ter hoogte van de sluis en de brug de eerste komvorming. De verkaveling in Bakkeveen is, kenmerkend voor de veenkoloniale dorpsplanning, zeer planmatig van opzet. De omgeving van Bakkeveen is aantrekkelijk en heeft een recreatieve aantrekkingskracht. Het dorp ligt temidden van de bossen en zandverstuivingen van het natuurreservaat de Bakkeveense Duinen en de bossen en de heide van Duurswoude. Bovendien is de Bakkeveense Vaart met de eiken erlangs een karakteristiek element van de woonomgeving. De dorpsuitleg heeft zich uitsluitend in noordoostelijke richting voltrokken waardoor het dorpscentrum vrij decentraal in het dorp ligt.

Dorpsprofiel

Per 1-1-2000 telt Bakkeveen circa 1900 inwoners. De woningvoorraad bedraagt 727 woningen. Hiervan is circa een kwart corporatief bezit. De afgelopen jaren is het aandeel huurwoningen door het verkoopprogramma van Woonbedrijf Talma Drachten sterk gedaald (verkoopprogramma 97 woningen). Oorspronkelijk bedroeg het aandeel van de huursector circa eenderde. Het aantal seniorenwoningen bedraagt 34, waarvan 20 in het wooncentrum It Ankerplak. Zowel het inwonertal als het aantal woningen hebben sinds 1990 een sterke groei doorgemaakt. Sinds 1990 is de woningvoorraad met 94 woningen toegenomen, een groei van 15%. Het inwonertal groeide in de periode 1990-2000 met 13%.

Woonprofiel, ontwikkeling inwonertal en aantal woningen 1990-2000 (1990=100)

Woonprofiel Bakkeveen	
Aantal inwoners	1899
Aantal woningen	727
Woningbezetting	2,6
Huur:koop	24%:76%
Huurwoningen Wbv.O.	46
- jongerenwoningen	46
- gezinswoningen	0
- seniorenwoningen	0
Huurwoningen Talma	128
- jongerenwoningen	8
- gezinswoningen	86
- seniorenwoningen	34



11.2 Kwaliteitsbeeld

De woningmarkttechnische kwaliteit van Bakkeveen is uitgewerkt in een sterkte/zwakte-analyse. Het algemene beeld is dat van een aantrekkelijk gesitueerd woondorp dat evenwel een beperkt voorzieningenniveau heeft en wat verder weg ligt van de grotere centra.

<p>Sterk</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aantrekkelijke en rustige woonomgeving. • Bakkeveense Vaart als karakteristiek element. • Bossen, heide en zandverstuivingen als attractieve uitloop- en recreatiegebieden rondom het dorp. • Levendigheid en voorzieningen samenhangend met recreatiefunctie. • Wooncentrum voor ouderen. 	<p>Zwak</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afstand tot grotere doorgaande routes/onduidelijke ontsluiting richting A7. • Afstand tot voortgezet onderwijs. • Minder geslaagde hofjes opzet met doodlopende straten in jaren '70/'80 buurten. • Relatief beperkte economische spin-off van verblijfsrecreatie.
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versterken beleving van het water • Toerisme en recreatie: verbeteren bestaande verblijfsaccommodaties • Creëren van 'doorsteekjes' van dorp naar Vaart • Ontwikkelen locatie Rabobank/hoek Tsjerkewâl/Mjumster-wei • Functieverandering supermarkt • Woningbouw op locatie Van der Velde 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Met vertrek Van der Velde wordt economische basis eenzijdiger • Afnemend voorzieningenniveau waardoor aantrekkelijkheid voor ouderen terugloopt

11.3 Marktprofiel, beleidsuitgangspunten en toekomststrategieën

Bakkeveen is een aantrekkelijk dorp voor mensen die graag landelijk wonen in een zeer aantrekkelijke, landschappelijke en bosrijke omgeving en die genoeg nemen met een beperkt voorzieningenniveau en wat grotere afstand tot stedelijke voorzieningen. Vooral voor gezinnen zonder kinderen ('empty-nesters') is het een aantrekkelijk woongebied. Bakkeveen is het afgelopen decennium sterk gegroeid met 13%. In de Contourennota Structuurplan Opsterland is Bakkeveen ingedeeld bij de grote kernen—oost die een uitbreiding is toegekend die relatief wat hoger ligt dan de overige dorpen met een landelijk ontwikkelingsprofiel: 'ontwikkeling op basis van grootteklasse', circa 50 woningen 2000-2010.

Nieuwbouw

In de periode 1995-1999 zijn 49 woningen gerealiseerd. In de plannen tot 2005 zijn 71 woningen. In plannen 2005-2010 zijn 42 woningen. Op de locatie Van der Velde/Sligro zijn 50 woningen in voorbereiding (plan De Singels). Wij vinden dat het dorp ter compensatie van het vertrek van het bedrijf uit het dorp een extra bouwcontingent dient te krijgen, om ter plekke een invulplan met circa 50 woningen te realiseren. Andere bestemmingsplannen zijn Douwelân (uitbreiding) en Weverswâl (wonen/werken).

Aan de Mjumster-wei is een plan 'Bijzonder recreatief project Mjumster-wei' gepland met een capaciteit van 40 woningen. In planologisch opzicht mag hier ook reguliere woningbouw plaatsvinden. Dit zal op termijn ook gebeuren. Vanwege de realisering van het Van der Velde project zal deze locatie voorlopig niet in exploitatie worden gebracht.

Corporatiewoningen

Door beide corporaties wordt aangegeven dat de verhuurbaarheid in Bakkeveen goed is. Dit mede dankzij het verkoopprogramma van Woonbedrijf Talma Drachten. De afgelopen jaren heeft Talma een groot deel van haar eengezinswoningen verkocht.

Voornameijk woningen met een huurprijs boven 800 gulden. Van de 97 woningen die in het verkoopprogramma zaten, reteren medio 2000 nog 28 woningen.

Talma kent alleen verhuurproblemen bij mutatie ten aanzien van It Ankerplak (woonvorm voor ouderen). Dit heeft te maken met het (onterechte) imago als woonvorm voor hoogbejaarden. Bovendien is het gesloten karakter een bevestiging van het beeld van een 'traditioneel bejaardentehuis'. Om It Ankerplak aantrekkelijker te maken voor ouderen uit Bakkeveen wordt in de toekomst mogelijk zorg aangeboden. Ter 'voltooiing' van It Ankerplak bestaat het voornemen de acht verouderde ouderenwoningen (jaren '60) aan de Finnekamp 12-18 en Skarkamp 9-15 te slopen en vindt vervangende nieuwbouw plaats.

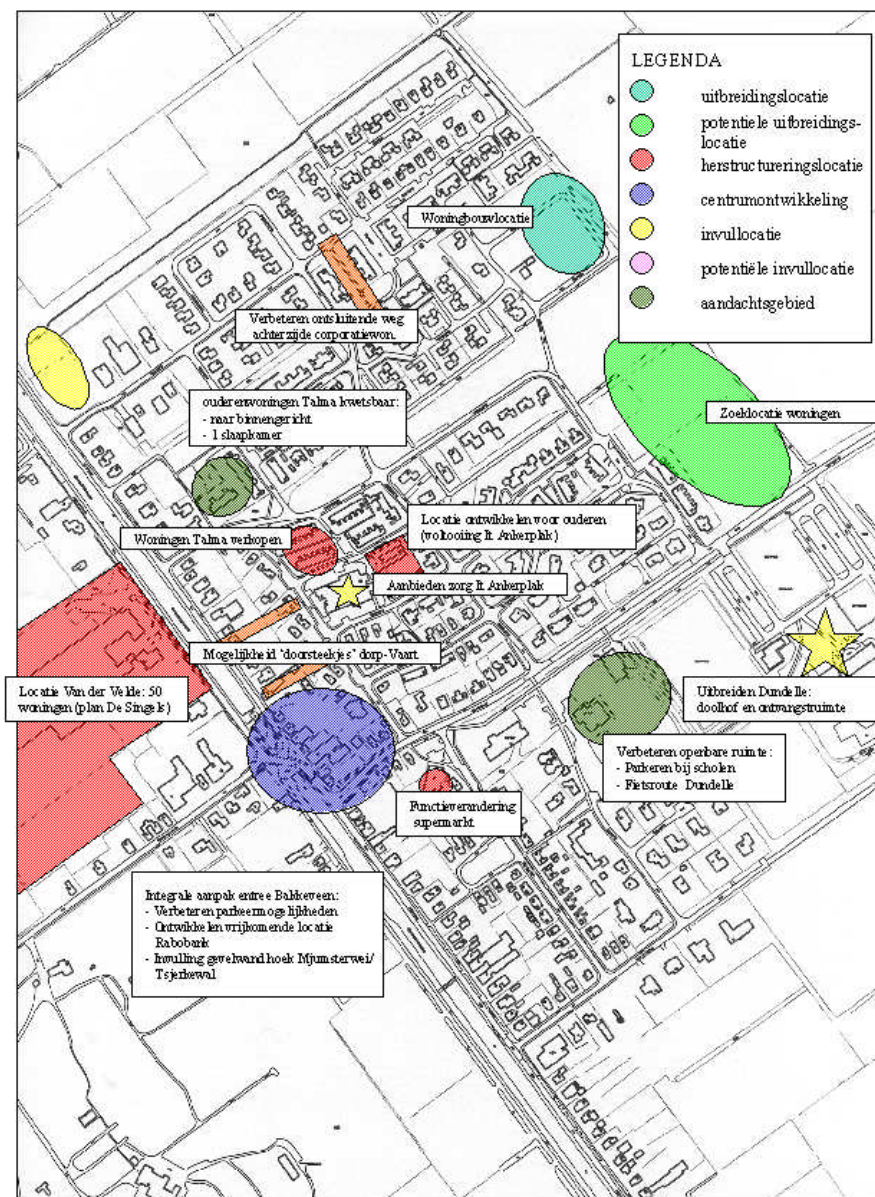
De ouderenwoningen van Talma aan de Boskkamp hebben een kwetsbare marktpositie (woningen met 1 slaapkamer; complex naar binnen gekeerd). De herstructurering van het complex kan eventueel ter compensatie dienen van nieuwe ontwikkeling in het centrumgebied.

De jaren '60 rijwoningen van Talma aan Finnekamp 1-11, Merskekamp 4-14 en Boskkamp 10-20 worden toegevoegd aan het lopend verkoopprogramma.

Ruimtelijke kwaliteit

In het centrum van Bakkeveen liggen mogelijkheden om tot een integrale aanpak van het centrumgebied te komen. Het gaat hierbij om de locatie van de Rabobank en het gebied rondom het kruispunt Mjumster-wei/Tsjerkewâl.

Toekomststrategie wonen Bakkeveen



12 Tijnje

12.1 Dorpsprofiel

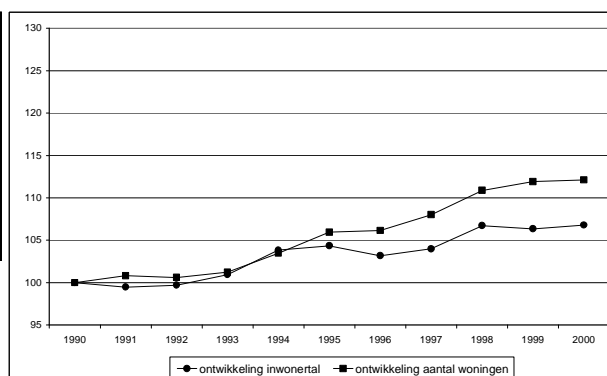
Tijnje is met circa 1450 inwoners een van de middelgrote dorpen in onze gemeente. Het dorp ligt in het open veenweidegebied ten noordwesten van de A7 op korte afstand van Gorredijk. Het is van oorsprong een laagveen ontginningsdorp uit de 19^e eeuw. Door de ontginningen ontstonden in de omgeving van Tijnje grote plassen en poelen. In de 19^e en 20^e eeuw zijn deze plassen drooggemalen en daarna als weidegrond in gebruik genomen. Hierdoor kreeg het dorp een agrarisch karakter. Rondom Tijnje liggen verscheidene aangeplante boscomplexen. Hierdoor is een aantrekkelijker halfopen landschap ontstaan wat de woonkwaliteit ten goede komt.

Van oudsher is Tijnje een agrarisch verzorgend dorp. In de loop der tijd hebben zich in het dorp enkele grotere industriële bedrijven ontwikkeld die een belangrijk stempel op de werkgelegenheid drukken. De werkgelegenheidsfunctie is beperkt met een vrij constant aantal werkzame personen van rond 250. Door de ligging aan de A7 en als onderdeel van de economische kernzone kan het dorp haar werkgelegenheidsfunctie versterken door de ontwikkeling van een kleinschalig bedrijventerrein voor bedrijven, die qua aard en schaal bij het dorp passen. Hierbij zal het onder meer gaan om verplaatsing van bedrijven binnen het dorp en vestiging van bedrijven met een lokale of organisatorische binding.

De oudste bebouwing is te vinden langs de Warrewei/Breewei. Voorheen was dit onderdeel van de provinciale weg tussen Akkrum en A7/Gorredijk. In de jaren '50 is de doorgaande route om het dorp heen geleid (De Rakken). De komvorming in Tijnje heeft plaatsgevonden in het gebied tussen de rondweg en het oude lint. De meest recente dorpsuitbreiding is aan de westkant van Tijnje, plan Warrebosk.

Woonprofiel, ontwikkeling inwonertal en aantal woningen 1990-2000 (1990=100)

Woonprofiel Tijnje	
Aantal inwoners	1446
Aantal woningen	546
Woningbezetting	2,6
Huur:koop	25%:75%
Huurwoningen Wbv.O.	139
- jongerenwoningen	0
- gezinswoningen	103
- seniorenwoningen	36



In de periode 1990-2000 is Tijnje minder hard gegroeid (92 personen, 7%) dan de meeste andere dorpen in Opsterland. Ook de relatieve groei van het aantal woningen (59 woningen, 12%) ligt onder het gemeentelijk gemiddelde. Per 1-1-2000 heeft Tijnje 1446 inwoners en een woningvoorraad van 546 woningen, waarvan een kwart bezit is van Woningbouw-vereniging Opsterland. Tot het corporatieve bezit behoren 36 seniorenwoningen, waaronder 12 appartementen in het nieuwe wooncentrum Teningehûs op de hoek Van der Veldestrjitte/Romke van Damwei.

Kwaliteitsbeeld

De woningmarkttechnische kwaliteit van Tijnje is uitgewerkt in een sterkte/zwakte-analyse. Het algemene beeld is dat van een redelijk aantrekkelijk woondorp op steenworpafstand van de A7 en dicht bij Gorredijk

<p>Sterk</p> <ul style="list-style-type: none"> • Door aanwezigheid van bos aantrekkelijke situering voor een kern in een vaak open veenweidegebied. • Ligging nabij oprit/afrit A7 en dichtbij Gorredijk. • Nabij natuurgebied De Deelen. • Wooncentrum voor ouderen in dorp aanwezig. • Relatief veel middenstand. 	<p>Zwak</p> <ul style="list-style-type: none"> • (Verkeers)overlast bedrijven Warrewei. • Een voor dorp van de omvang van Tijnje relatief sterke clustering van corporatiewoningen.
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ligging in A7-zone: ontwikkeling bedrijventerrein. • Aanleg rotonde. • Integratie Warrebos/Warrewei door aanleg van een voetverbinding. 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Druk op het (ruime) winkelbestand.

12.2 Marktprofiel, beleidsuitgangspunten en toekomststrategieën

Tijnje is gunstig gelegen ten opzichte van de A7 en Gorredijk. Door de bossen direct aangrenzend aan de bebouwde kom heeft het dorp uit oogpunt van woonattractie een pré ten opzichte van andere landelijke kernen in het open veenweidegebied. Mede gelet op de mogelijkheden voor bedrijvenontwikkeling wordt Tijnje (in samenhang met Nij Beets) in de Contourennota Structuurplan Opsterland een relatief ruime ontwikkeling toegekend: circa 60 woningen.

Nieuwbouw

Eind 2000 zijn in Tijnje 7 woningen vastgesteld, te weten 6 woningen in het kader van het plan Warrebos en 1 woning aan de Van der Veldestrjitte. In voorbereiding voor de periode 2000-2004 zijn twee uitbreidingsplannen, te weten het bedrijventerrein Brêgeleane (8 bedrijfswoningen) en het toekomstig plan ten noorden van het sportveldencomplex, met 45-50 woningen. Vanuit het toekomstige plan zal een ontsluitingsweg worden gerealiseerd naar de Brêgeleane. Tevens zal vanuit het toekomstige plan een fiets-voetverbinding aangebracht worden naar de Breewei.

Corporatiewoningen

Van het verkoopprogramma dat Woningbouwvereniging Opsterland begin jaren '90 heeft opgesteld resteren per 1-1-2000 nog 2 woningen aan Winia-ikkers. De woningbouwvereniging is voornemens rond 2006 de 12 seniorenwoningen van Opsterland aan de Master Roordawei op te plussen. Voorts wordt in het kader van blokverkorting een drietal tussenwoningen gesloopt in de Van der Veldestrjitte, Watzemawei en Winia-ikkers.

Aandachtsgebied vormt het complex ouderenwoningen in de omgeving van Winia-ikkers Deze woningen dateren uit de jaren '60 en hebben maar 1 slaapkamer.

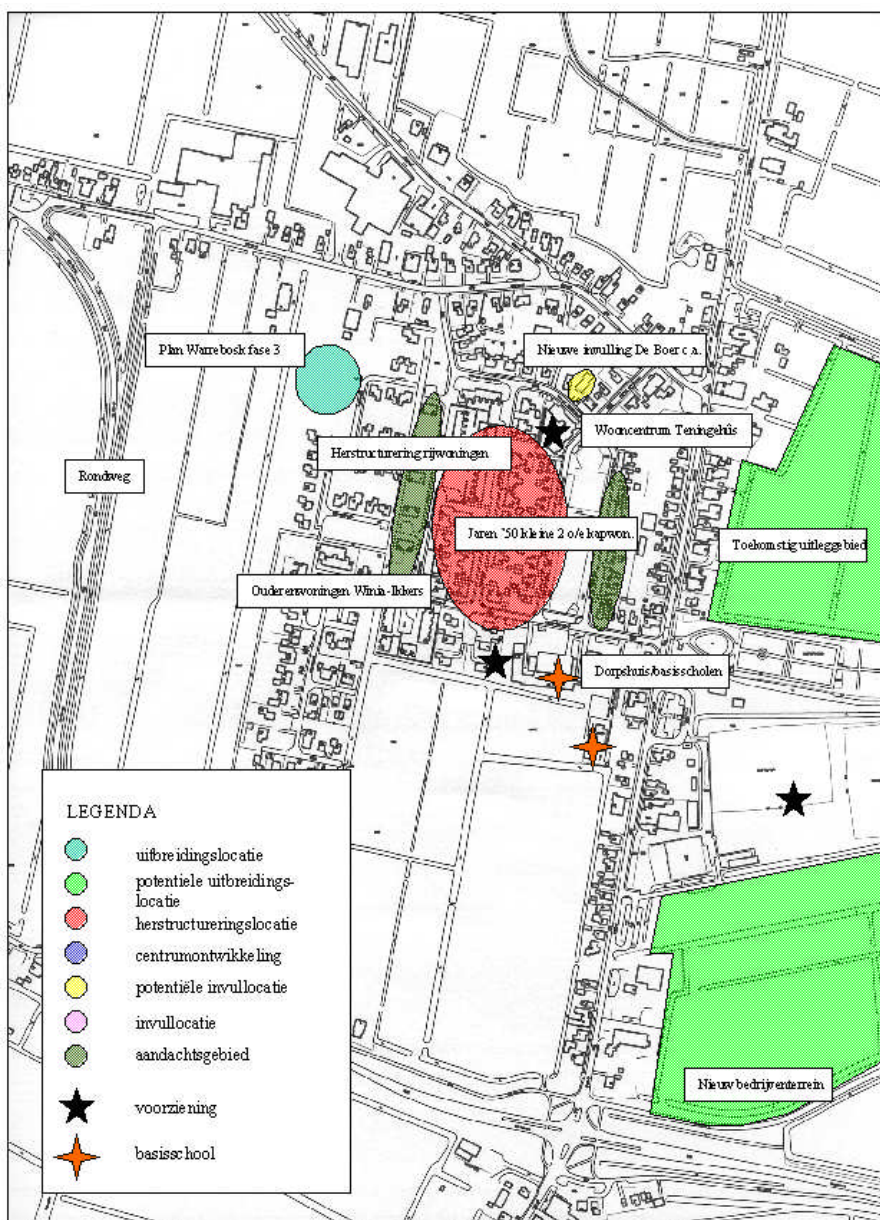


De teruglopende vraag van ouderen wil de woningbouwvereniging opvangen door de woningen her te bestemmen voor een andere doelgroep. Op termijn komt dit gebied voor herstructurering in aanmerking. Op langere termijn zullen ook de goedkope maar kleine eengezinswoningen (voornamelijk 2 o/e kap) aan de Romke van Damwei uit de jaren '50 voor een investeringsopgave komen te staan. Indien renovatie geen optie is heeft, mede gezien de potenties van de locatie, vervangende nieuwbouw de voorkeur voor verkoop.

Invulplannen

Locatie transportbedrijf De Boer/Watzemawei. Capaciteit 2 woningen.

Toekomststrategie wonen Tijnje



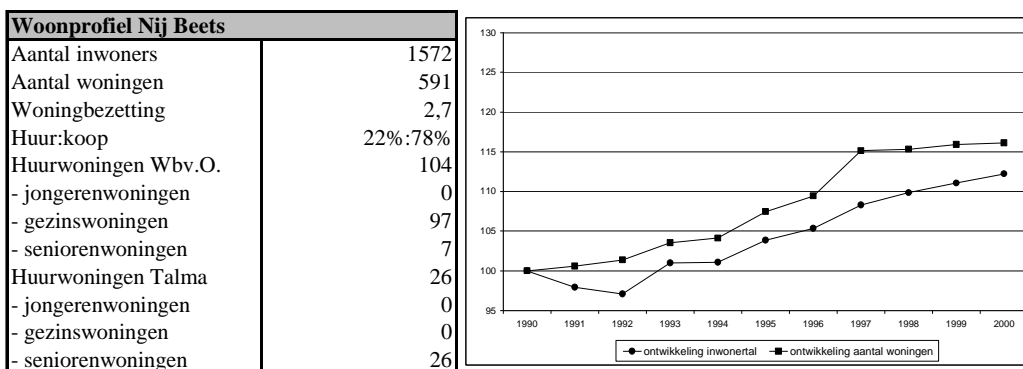
13 Nij Beets

13.1 Dorpsprofiel

Nij Beets is met circa 1600 inwoners een van de middelgrote dorpen in onze gemeente. Het dorp ligt nabij de A7 op korte afstand van Beetsterzwaag en Drachten en maakt deel uit van de A7-zone. De ontwikkelingsgeschiedenis is vergelijkbaar met die van Tijnje; beide zijn veenontginningsdorpen in het westelijke veenweidegebied. Een belangrijk verschil is de rol van water. Die heeft bij de ontwikkeling van Nij Beets een veel belangrijker rol gespeeld. De Vaart, die de overgang vormt tussen Schipsloot en Nieuw Beetstervaart, vormt de oorspronkelijke ontwikkelingsas van het dorp. De oorspronkelijke lintbebouwing vond verder plaats langs de Prikkewei (oude doorgaande weg) en Domela Nieuwenhuisweg (doorgaande weg Aldeboarn-Beetsterzwaag). De latere dorpsuitbreidingen zijn rond de kruispunten van weg en water gerealiseerd waardoor Nij Beets een herkenbare dorpskom heeft.

Van oudsher is Nij Beets een 'turfdorp'. Na het verdwijnen van de turfwinning werd de agrarische sector de belangrijkste economische pijler van het dorp. De werkgelegenheid loopt evenwel terug. Desondanks is de werkgelegenheidsfunctie met circa 230 arbeidsplaatsen het afgelopen decennium op peil gebleven. Dit mede door de ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de Swynswei. Naast de nog altijd belangrijke landbouw is met name de sector handel, horeca en reparatiebedrijven sterk vertegenwoordigd. Door de ligging aan de A7 en als onderdeel van de economische kernzone kan het dorp haar werkgelegenheidsfunctie versterken. Hiervoor kan de restruimte op het bestaande bedrijventerrein worden benut voor bedrijven, die qua aard en schaal bij het dorp passen. Hierbij zal het ondermeer gaan om verplaatsing van bedrijven binnen het dorp en vestiging van bedrijven met een lokale of organisatorische binding.

Woonprofiel, ontwikkeling inwonertal en aantal woningen 1990-2000 (1990=100)



Sinds 1990 is het inwonertal van Nij Beets fors toegenomen (171 personen, 12%), hoewel begin jaren '90 nog sprake was van een afname van de bevolking. Sinds 1992 is sprake van een constante groei van het aantal inwoners. Dit onder invloed van een behoorlijk bouwprogramma (uitbreiding voorraad: 82 woningen, 16%). Opvallend is dat het inwonertal blijft groeien, hoewel sinds 1997 de woningvoorraad nauwelijks is toegenomen. De gemiddelde woningbezetting neemt dus toe. Dit heeft te maken met de ontwikkeling dat Nij Beets steeds meer in de invloedssfeer van het wonen in en rond Drachten komt te liggen (suburbanisatie gezinshuishoudens).

De relatieve jonge bevolkingsopbouw is ook het gevolg van het feit dat Nij Beets in het verleden door het ruime woningaanbod aantrekkelijk was voor starters uit onder meer Beetsterzwaag.

Het inwonertal van Nij Beets per 1-1-2000 bedraagt 1.572 inwoners. De woningvoorraad bedraagt 591 woningen, waaronder 130 corporatiewoningen. Het merendeel van de sociale huurwoningen in Nij Beets is bezit van Woningbouwvereniging Opsterland. Een behoorlijk deel van dit corporatiebestand bestaat uit 2 o/e kap- of vrijstaande woningen in het buitengebied van Nij Beets. Het bezit van Talma (26 woningen) bestaat geheel uit seniorenwoningen.

Kwaliteitsbeeld

De woningmarkttechnische kwaliteit van Nij Beets is uitgewerkt in een sterkte/zwakte-analyse. Het algemene beeld is dat van een in steeds grotere belangstelling komend woondorp in de suburbane invloedssfeer van Drachten met goede ontsluiting via de A7.

<p>Sterk</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ligging dichtbij Drachten en toenemende waardering van dorpswoonmilieu. • Ligging nabij op-/afrit A7. • Aanwezigheid wooncentrum. 	<p>Zwak</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kwaliteit seniorenwoningen (deels bewoond door jongeren). • Krappe opzet jaren '60/'70 buurt (Van der Bruggenstrjitte e.o.). • Sportvoorzieningen excentrisch gelegen en hebben matige entree vanaf de weg.
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Combineren herstructurering verouderde seniorenwoningen met vervangen riolering in de buurt. 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen bedreigingen van betekenis.

13.2 Marktprofiel, beleidsuitgangspunten en toekomststrategieën

Nij Beets is gunstig gelegen ten opzichte van de A7 en Drachten. Door de de toenemende vraag naar landelijk wonen en dorpswonen is de woonattractie het afgelopen decennium toegenomen. Mede gelet op de mogelijkheden voor bedrijvenontwikkeling wordt Nij Beets (in samenhang met Tijnje) in de Contourennota een relatief ruime ontwikkeling toegekend: circa 60 woningen.

Nieuwbouw

Van het toegekende bouwcapaciteit zijn tot 2005 30 woningen vastgesteld in het plan De Bjirk fase 1 (bestaande uit vrijstaande en half vrijstaande woningen). Nog eens 30 woningen zijn vastgesteld in de periode 2005-2010, eveneens in het plan De Bjirk.

Corporatiewoningen

Van het verkoopprogramma dat Woningbouwvereniging Opsterland begin jaren '90 heeft opgesteld resteren per 1-1-2000 nog 4 woningen aan Doarpsstrjitte, Prikkewei en Van Eedenstrjitte. Omdat de verouderde seniorenwoningen van Woonbedrijf Talma aan de Gietersewei en de Van der Bruggenstraat en van de Woningbouwvereniging Opsterland aan de Nawijnstraat 10-16 niet meer aan de huidige wooneisen van ouderen voldoen, vormen ze een potentieel aandachtsgebied voor herstructurering. Dit kan deels samengaan met de vervanging van de riolering.

Strategieën Nij Beets



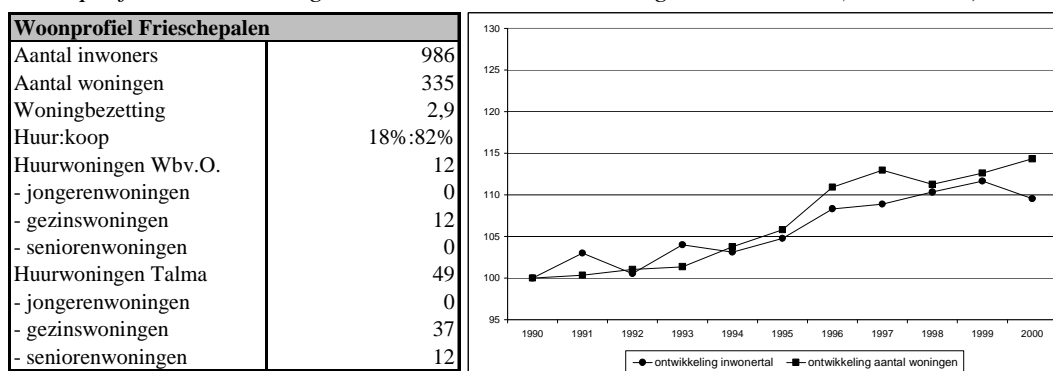
14 Frieschepalen/Siegerswoude

De kleinere dorpen in onze gemeente worden in clusters behandeld omdat de woningmarktproblematiek in grote lijnen vergelijkbaar en overzichtelijk is. De dorpen Frieschepalen en Siegerswoude zijn samengevoegd vanwege hun geografische ligging aan de noordkant van onze gemeente, grenzend aan de Groningse gemeente Marum. Hoewel beide dorpen ongeveer even groot zijn wat betreft inwonertal, verschillen ze nogal van karakter. In Frieschepalen is de bebouwing voornamelijk geconcentreerd in de kern, terwijl de woningen in Siegerswoude grotendeels verspreid staan langs It Foarwurk met twee verdichtingen bij Middenwei en Uthof. Ook de ontstaansgeschiedenis van beide dorpen is verschillend. Frieschepalen is in de 18^e eeuw ontstaan als veenontginningsdorp. Siegerswoude is van oorsprong een veel ouder agrarisch dorp.

14.1 Frieschepalen

De lintbebouwing langs de doorgaande wegen Hearsterwei/Tolheksleane en De Slûs/ Kromhoek vormt de oudste bebouwing in Frieschepalen. Rond het kruispunt van deze wegen is geleidelijk aan een verdichting in de bebouwing ontstaan. Later heeft verdere uitbreiding plaatsgevonden ten zuiden van de kruising. Ten noordoosten van de kruising ligt de Bakkeveense Vaart. Bij de dorpsrand buigt deze af naar het noorden. Het dorp heeft een redelijk voorzieningenniveau met onder andere buurtsuper, 2 basisscholen, bankfiliaal, locatie Thuiszorg, multifunctioneel dorpshuis, sportcomplex met tennisbanen. Bijzondere voorziening is de galerie 't Wâldhúske Fryske Peallen. Frieschepalen kent buiten de landbouw geen bedrijvigheid van betekenis. In het dorp zijn enkele kleine bedrijven gevestigd.

Woonprofiel, ontwikkeling inwonertal en aantal woningen 1990-2000 (1990=100)



Per 1-1-2000 telt Frieschepalen 335 woningen en 986 inwoners. Het inwonertal is het afgelopen decennium aanzienlijk toegenomen (+86 personen, 10%). Dit geldt eveneens voor de uitbreiding van de woningvoorraad (42 woningen, 14%). De ontwikkeling van de woningvoorraad en het aantal inwoners vanaf 1990 is ongeveer gelijk aan het gemeentelijk gemiddelde.

Circa éévvijfde van de woningvoorraad is corporatief. Woningbouwvereniging Opsterland heeft 12 woningen aan De Rusken. Het betreffen goedkope 2 o/e kapwoningen uit de jaren '50. Talma bezit 49 woningen waarvan 12 seniorenwoningen. De woningen aan Lytse Leane 1-23 gaat Talma verkopen. De woningen worden verkocht onder een soortgelijk principe als de 'profijtwoning'.

Hierbij koopt de huurder de woning en deelt winst/verlies met de corporatie. Ten aanzien van de andere woningen aan de Lytse Leane heeft Talma nog geen strategie bepaald. Wel is aangegeven dat hier op termijn wat mee moet gebeuren. Talma heeft een lopend herstructureringsprogramma ten aanzien van de seniorenwoningen aan De Rusken. Deze woningen worden gesloopt. De vervangende nieuwbouw bestaat uit vrijstaande en 2 o/e kapwoningen in de koopsector. Medio 2000 zijn reeds 2 blokken uitgevoerd.

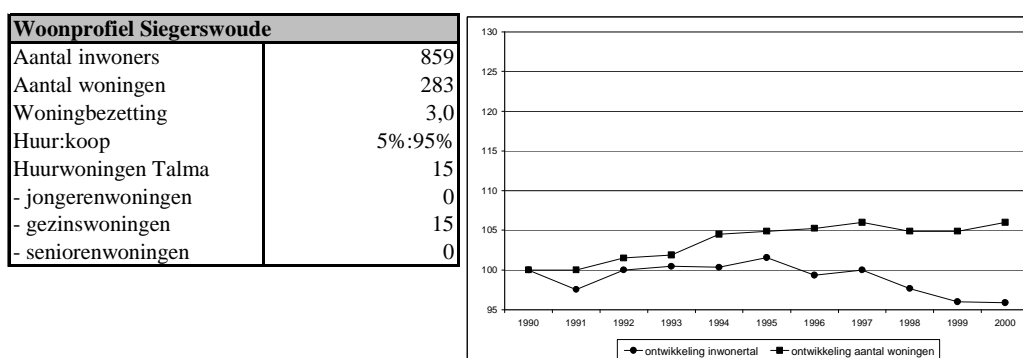
De geplande nieuwbouw van 40 woningen tot 2010 zal plaatsvinden ten oosten van de Tolheksleane. In het bestemmingsplan De Slûs fase 1 (2000-2004) zijn 27 woningen vastgesteld. In fase 2 van De Slûs (2005-2009) zijn 13 woningen gepland. Ingaande 2001 is een vervolgfase (3) gepland. Onderdeel van de plannen vormen de 14 seniorenwoningen die door Woonbedrijf Talma zijn gebouwd als onderdeel van een nieuw wooncentrum. Het wooncentrum is ontwikkeld in combinatie met de nieuwe Rabobank en een peuterspeelzaal. De strook van de Rabobank tot aan De Rusken is een aandachtsgebied voor herinvulling. Redenen hiervoor zijn een verplaatsing van de Rabobank en een verouderde indruk die de aanpalende bedrijfspanden maken. In combinatie met de reconstructie van de kruising liggen er kansen om de entree van Frieschepalen op te krikken.

14.2 Siegerswoude

Siegerswoude ligt op een hogere zandrug in een halfopen veenontginningsgebied en is een van de oudere agrarische nederzettingen in de gemeente. Het dorp is feitelijk een bebouwingslint met enkele verdichtingen. Karakteristiek is dat afwisselend één zijde van de weg is bebouwd. Siegerswoude heeft een beperkt voorzieningenniveau. Opmerkelijk is de aanwezigheid van twee basisscholen (De Foareker en 't Foarwurk). Voorts een dorps huis met sportvelden en buiten de dorpskom een café, manege en kampeerboerderij.

Per 1-1-2000 telt Siegerswoude 283 woningen en 859 inwoners. Het inwonertal is het afgelopen decennium afgenomen (-37 personen, -4%). Dit ondanks een uitbreiding van de woningvoorraad met 16 woningen (+6%).

Woonprofiel, ontwikkeling inwonertal en aantal woningen 1990-2000 (1990=100)

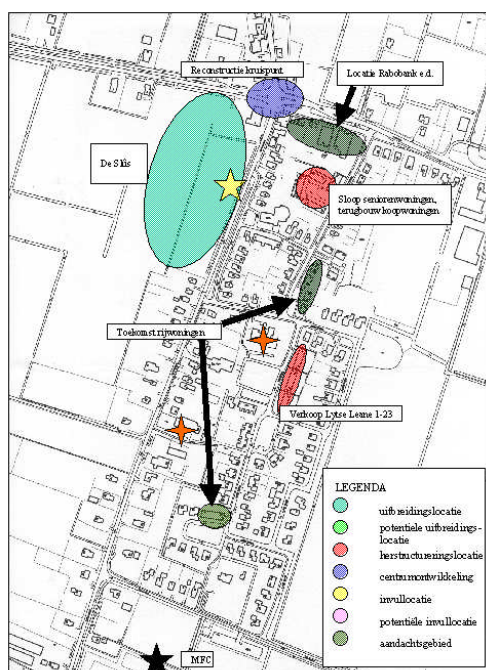


Achter de Foareker is in de jaren '80 een klein bestemmingsplan volgebouwd. Hier staan 4 2 o/e kap- en 4 rijwoningen van Talma in het hofje Skoallelân. Daarnaast beschikt Talma over 7 vrijstaande woningen in het buitengebied van Siegerswoude. Het lopende verkoopprogramma (1 woning) van Talma in Siegerswoude is voltooid. Hoewel de woningen aan it Skoallelân op dit moment nog goed verhuurbaar zijn, wordt de optie verkoop onderzocht. Sinds 1995 zijn er slechts 3 woningen gebouwd in Siegerswoude. Deze staan aan It Foarwurk, tegenover de Foareker. In de contourennota Structuurplan Opsterland 2000-2010 is, rekening houdende met het provinciaal beleid en het provinciaal richtgetal, voor Siegerswoude incidentele woningbouw het beleidsuitgangspunt.

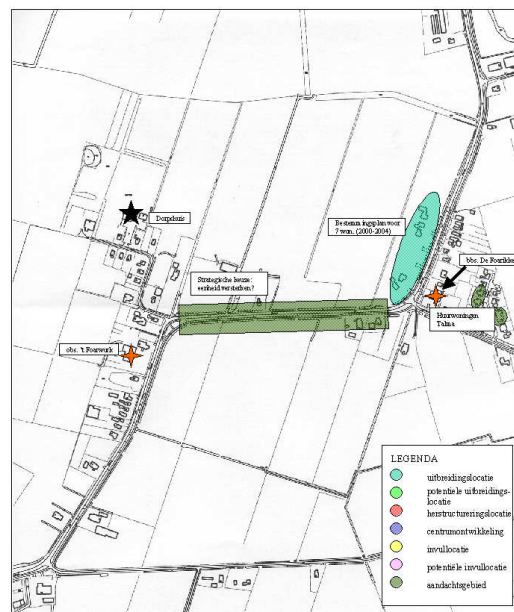
Voor de periode 2000-2010 zijn aan Siegerswoude tien woningen toegekend. Gelet op het feit dat een groot deel van deze woningen als is gerealiseerd, zodat er tot 2010 slechts een gering aantal woningen resteert (met andere woorden: de teldatum van 1-1-2000 negatief uitvalt voor Siegerswoude), wordt het aan Siegerswoude toegekende aantal woningen tot 2010 verhoogd met maximaal 3 woningen. Op initiatief van Siegerswoude, onder meer Plaatselijk Belang, wordt daarnaast de haalbaarheid bezien van het realiseren van ouderenwoningen in een beschermde sfeer. Dit kan in de vorm van een complex of in een andere zetting plaatsvinden. Er zal studie worden gedaan naar de mogelijkheid en/of belangstelling hiervoor. Naast de investering en het beheer zal de planologische haalbaarheid nadere afwegingen vragen. Het wachten is op het resultaat van de studie. Vooralsnog zijn wij bereid de zorgpot van 50 woningen aan te wenden voor het initiatief in Siegerswoude en hieruit maximaal 8 woningen te reserveren tot 2003.

Uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit vormt versterking van de ruimtelijke eenheid binnen het dorp een aandachtspunt. Dit is niet eenvoudig. Teneinde de relatie tussen het woongebied bij It Foarwurk en het woongebied bij De Foareker te vergroten zijn we sterk afhankelijk van de medewerking van particulieren en het oplossen van milieubeperkingen. Een (ingrijpende) optie is woningbouw in het gebied tussen beide bebouwingsclusters. Andere opties (zoals infrastructurele maatregelen) zijn minder ingrijpend, maar dan blijft het onzeker of het gewenste resultaat wordt bereikt.

Toekomststrategie wonen Frieschepalen



Toekomststrategie wonen Siegerswoude



15 Langezwaag/Luxwoude/Jonkerslân

De kleinere dorpen in onze gemeente worden in clusters behandeld omdat de woningmarktproblematiek in grote lijnen vergelijkbaar en overzichtelijk is. De dorpen Langezwaag, Luxwoude en Jonkerslân zijn samengevoegd vanwege hun geografische ligging, hun agrarische oorsprong en hun woonfunctie (dorps en landelijk wonen). De dorpen bevinden zich aan de zuidkant van onze gemeente, in het voormalige veenontginningsgebied tussen Gorredijk en Heerenveen. De oudste bebouwing in Langezwaag, Luxwoude en Jonkerslân bestaat uit lintbebouwing, die zich in de loop van de tijd verdicht heeft. Alleen in Langezwaag is sprake van echte komvorming. Voor alle drie dorpen geldt dat ze dicht bij Gorredijk en in de directe invloedssfeer van het uitbreidende Heerenveen (Skoatterwâld en IBF) liggen.

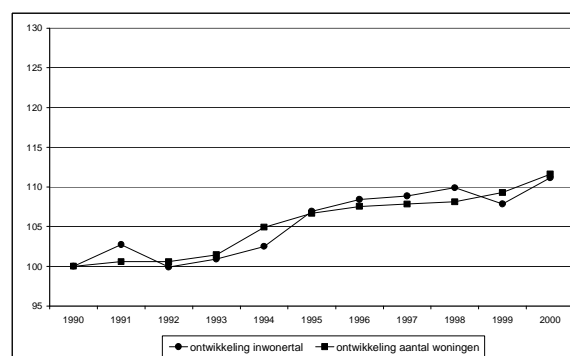
15.1 Langezwaag

Langezwaag ligt in het veenontginningsgebied ongeveer halverwege aan de doorgaande weg tussen Gorredijk en Heerenveen die om het dorp is geleid (De Boenders). Het ligt op de grens van zand- en veengronden. Ten westen en zuiden ligt een meer open landschap, ten noorden en oosten heeft het landschap een wat meer gesloten karakter. Langezwaag is vanouds een wegdorp. De oorspronkelijke lintbebouwing is in de loop der tijd verdicht door de komst van niet-agrarische functies en woonbebouwing. Ten noorden van het lint is geleidelijk aan een woonbuurtje met bouwstroompjes in de jaren '60 (De Kamp/De Finne/Spand), jaren '80 (Skoalplein) en jaren '90 (Jister). Aan de oostkant van het dorp bevindt zich enige bedrijvigheid

Langezwaag heeft een redelijk voorzieningenniveau en een actief verenigingsleven. Naast een basisschool heeft vooral het sportcomplex bij de sporthal 't Paradyske een belangrijke plaats in het dorpsleven. Verder zijn er in het dorp een bankvestiging, een huisarts en een consultatiebureau. Bijzondere (recreatie) voorzieningen zijn de Galerie Huitema en het Blikmuseum. Een sterk punt van Langezwaag is de karakteristieke uitstraling van het gebied in de omgeving van de kerk en de voormalige basisschool. Andere sterke punten zijn de aanwezigheid van openbaar vervoer en het feit dat doorgaand verkeer om het dorp heen wordt geleid door de rondweg De Boenders. Zwak punt is het ontbreken van een dorpshuis.

Woonprofiel, ontwikkeling inwonertal en aantal woningen 1990-2000 (1990=100)

Woonprofiel Langezwaag	
Aantal inwoners	978
Aantal woningen	385
Woningbezetting	2,5
Huur:koop	23%:77%
Huurwoningen Wbv.O.	89
- jongerenwoningen	0
- gezinswoningen	68
- seniorenwoningen	21



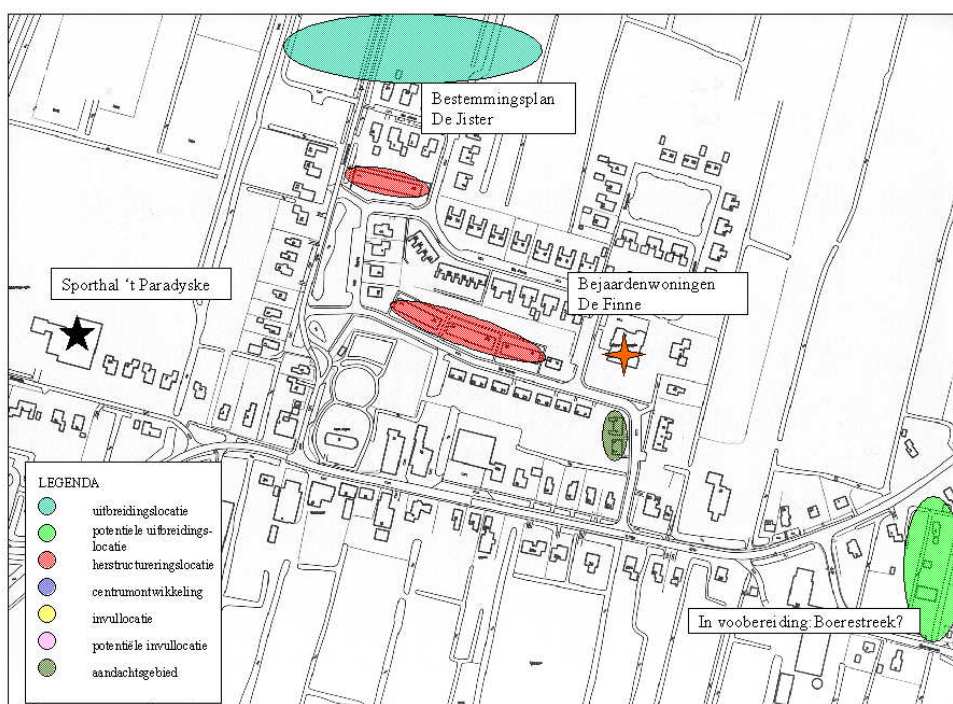
Per 1-1-2000 telt Langezwaag 385 woningen en 978 inwoners. Het inwonertal is het afgelopen decennium aanzienlijk toegenomen (+98 personen, 11%). Dit geldt eveneens voor de uitbreiding van de woningvoorraad (40 woningen, 12%). De ontwikkeling van de woningvoorraad en het aantal inwoners ligt ongeveer op het gemeentelijk gemiddelde.



Circa een kwart van de woningvoorraad is corporatief bezit van Woningbouwvereniging Opsterland. Hiertoe behoren 21 seniorenwoningen van eind jaren '60/begin jaren '70 aan De Finne en De Klamp. Het zijn woningen met 1 slaapkamer. Deze woontechnisch verouderde 'bejaardenwoningen' aan de Finne en De Klamp vormen een potentiële herstructureringslocatie. Gelet op de vraag van ouderen ligt sloop en vervangende nieuwbouw van seniorenwoningen met 2 slaapkamers voor de hand. Het overige bezit van de woningbouwvereniging bestaat uit gezinswoningen: 2 o/e kap- en rijwoningen in de bebouwde kom en vrijstaande woningen in het buitengebied. Van het verkoopprogramma dat Woningbouwvereniging Opsterland midden jaren '90 heeft opgesteld resteren per 1-1-2000 nog 5 woningen aan De Finne en It Skoalplein.

In het bestemmingsplan De Jister zijn 28 woningen vastgesteld. De eerste fase van 12 woningen is uitgegeven. De tweede fase is bouwrijp en wordt fasegewijs uitgegeven. In voorbereiding is een plan tot verplaatsing van bedrijven aan de Boerestreek (woon/werk).

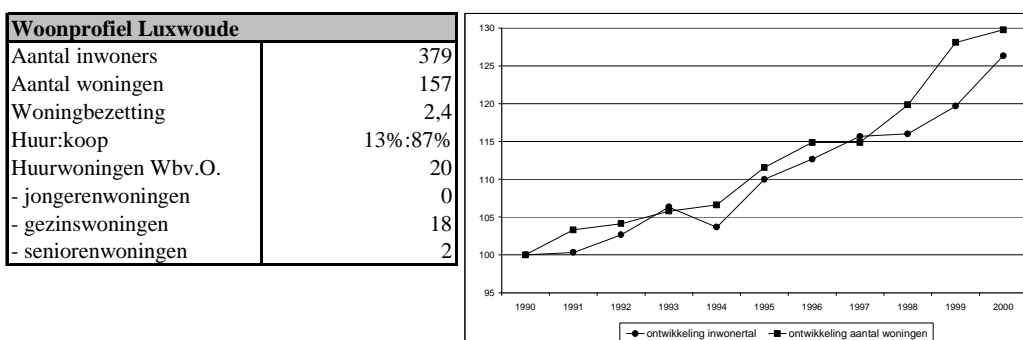
Toekomststrategie wonen Langezwaag



15.2 Luxwoude

Luxwoude is één van de drie kleine dorpen van onze gemeente. Het is van origine een veenontginningsdorp, ten westen van de A7, met karakteristieke lintbebouwing langs Hegedyk en Alde Leane. Het is een voornamelijk agrarisch dorp met beperkte voorzieningen, onder andere basisschool, dorps huis met horecafaciliteit en sportvelden. De naoorlogse woningbouw is vanaf 1980 opgang gekomen eerst als verdichting van de linten later ten westen van de Alde Leane als een (in ontwikkeling zijnd) woonbuurtje (De Weech). Aan Luxwoude zijn voor de periode 2000-2010 maximaal 15 woningen toegekend waarvan 14 in het bestemmingsplan De Weech.

Woonprofiel, ontwikkeling inwonertal en aantal woningen 1990-2000 (1990=100)

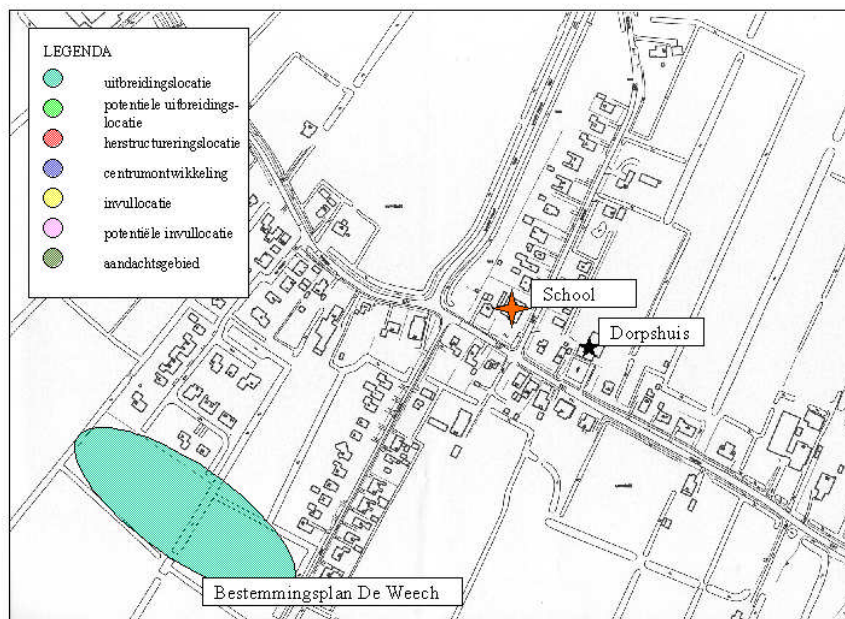


Per 1-1-2000 telt Luxwoude 157 woningen, waarvan 20 van de Woningbouwvereniging Opsterland en 379 inwoners. Het inwonertal is het afgelopen decennium sterk toegenomen (+79 personen, 26%). Dit geldt eveneens voor de uitbreiding van de woningvoorraad (36 woningen, 30%). De ontwikkeling van de woningvoorraad en het aantal inwoners ligt ruim boven het gemeentelijk gemiddelde.

Het woningbestand van Woningbouwvereniging Opsterland bestaat uit 18 gezinswoningen (voornamelijk 2 o/e kap) en 2 seniorenwoningen. De seniorenwoningen zijn eind jaren '90 gerealiseerd aan De Weech. Van het verkoopprogramma dat Woningbouwvereniging Opsterland begin jaren '90 heeft opgesteld resteert per 1-1-2000 nog 1 woning aan De Hegedyk.

Sinds kort bevindt zich op korte afstand van Luxwoude een op- en afrit naar de A7 (IBF/Tjalleberd), zodat Luxwoude kan profiteren van de nabijheid van de A7. In tegenstelling tot bijvoorbeeld Tijnje en Nij Beets heeft Luxwoude niet de behoefte om te groeien. Er is geen behoefte aan verdere uitbreiding middels nieuwe bestemmingsplannen. De hoofdfunctie van het dorp is wonen en dat willen de bewoners graag zo houden.

Toekomststrategie wonen Luxwoude

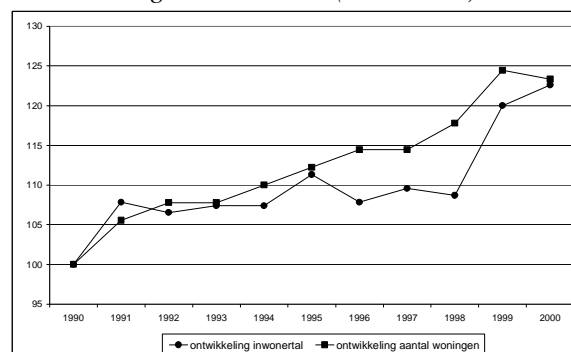


15.3 Jonkerslân

Jonkerslân is van oorsprong een agrarische nederzetting in het veenontginningsgebied ten zuiden van Gorredijk. Oorspronkelijk was Jonkerslân onderdeel van Langezwaag. Sinds 1988 heeft Jonkerslân echter de dorpsstatus. Het dorp kan worden getypeerd als een wegdorp met twee bebouwingsverdichtingen, zonder dat een duidelijk dorpscentrum herkenbaar is. In feite wordt het dorpscentrum bepaald door de plaats van het dorpshuis en de basisschool. Hiermee zijn gelijk de dorpsvoorzieningen genoemd.

Woonprofiel, ontwikkeling inwonertal en aantal woningen 1990-2000 (1990=100)

Woonprofiel Jonkerslân	
Aantal inwoners	282
Aantal woningen	111
Woningbezetting	2,5
Huur:koop	0%:100%



Per 1-1-2000 telt Jonkerslân 282 inwoners en 111 woningen (allemaal eigenaar-bewoners). Het inwonertal is het afgelopen decennium sterk toegenomen (+52 personen, 23%). Dit geldt eveneens voor de uitbreiding van de woningvoorraad (21 woningen, 23%). De ontwikkeling van de woningvoorraad en het aantal inwoners ligt ruim boven het gemeentelijk gemiddelde. In het bestemmingsplan De Feanborch fase 2 (vastgesteld) is nog ruimte voor 8 woningen.

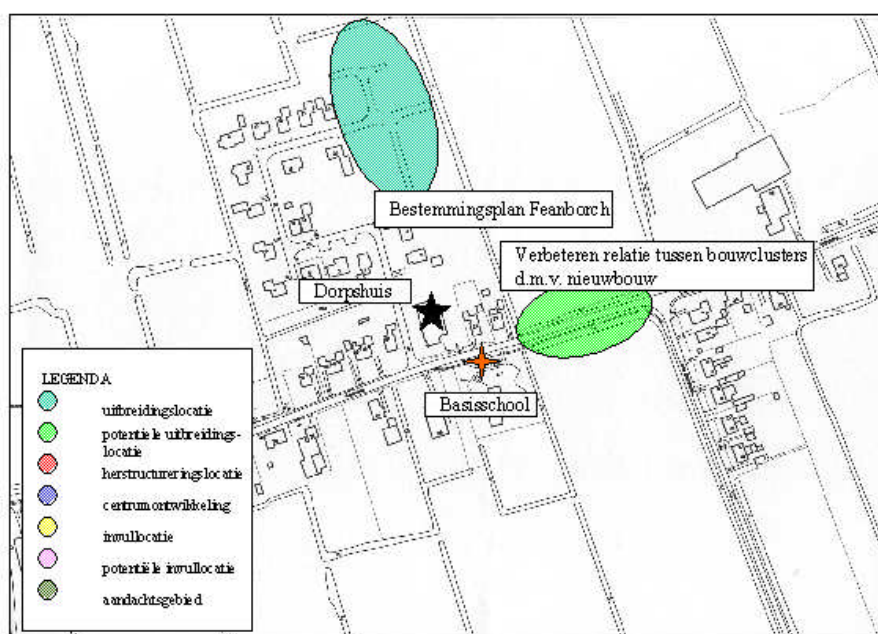


Het uitgangspunt uit de voorlopige structuurvisie (incidentele woningbouw) is omgezet in een kleinschalige planopzet, gericht op het jaarlijks uitgeven van 1 à 2 kavels.

Op dit moment is er geen ouderenhuisvesting in Jonkerslân en blijven ouderen over het algemeen zo lang mogelijk in hun huidige woning wonen. Het op kleine schaal creëren van mogelijkheden voor opvang van senioren in het eigen dorp zou een versterking van het wonen betekenen.

Een mogelijke bedreiging van de woonkwaliteit in de toekomst is de positie van de basisschool. Een kans vormt het versterken van de relatie tussen beide verdichtingen in de lintbebouwing: de bebouwing rondom dorps huis/basisschool en langs de Jelle Beenenwei. Dit dient bij voorkeur te gebeuren door middel van nieuwbouw van woningen.

Strategieën Jonkerslân



16 Lippenhuizen/Terwispel/Hemrik

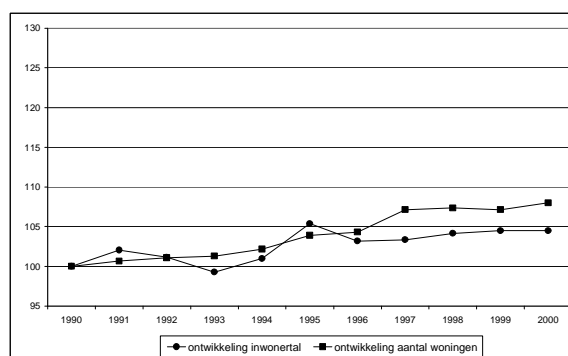
De kleinere dorpen in onze gemeente worden in clusters behandeld, omdat de woningmarktproblematiek in grote lijnen vergelijkbaar en overzichtelijk is. De dorpen Lippenhuizen, Terwispel en Hemrik kennen veel overeenkomsten: de ligging op een zandrug in het beekdal van het Koningsdiep, in de invloedssfeer van Gorredijk (met name Lippenhuizen en Terwispel), hun oorsprong als agrarische nederzetting en de ligging aan de Turfroute. In Hemrik en Lippenhuizen ligt deze iets buiten de dorpskern, in Terwispel loopt de Turfroute door de bebouwde kom. Ten noorden van de dorpen bevindt zich natuurgebied met onder meer de Lippenhuister Heide, het Oud- of Koningsdiep en de bossen rondom Beetsterzwaag. De dorpen verschillen in grootte. Lippenhuizen en Terwispel worden in de Contourennota een groei op basis van 'evenwichtige ontwikkeling' toegekend. Dit betekent voor de periode 2000-2010 een uitbreiding van de woningvoorraad met voor Lippenhuizen met 30+ woningen en voor Terwispel van 30- woningen. De plus en min geeft aan dat uit oogpunt van realiseerbaarheid Lippenhuizen wat meer kan groeien dan Terwispel. In Hemrik zijn nog minder woningen gepland. Vanwege de in het verleden opgelopen bouwachterstand wordt uit het beschikbare contingent tot 2010 (55 woningen voor deze categorie dorpen) 20 woningen voor Hemrik toebedeeld.

16.1 Lippenhuizen

Lippenhuizen ligt op korte afstand ten noordoosten van Gorredijk. Het is van oudsher een wegdorp met een aantal planmatige uitbreidingen ten zuiden van de doorgaande weg tussen Gorredijk en Wijnjewoude/N381. In Lippenhuizen heet deze weg De Buorren. Langs De Buorren vinden we de oorspronkelijke lintbebouwing. Vanuit Gorredijk is deze bebouwing aanvankelijk statig en ruim opgezet. Later verdicht de bebouwing zich, wordt het straatprofiel smaller en heeft de bebouwing minder uitstraling. Lippenhuizen heeft een bescheiden voorzieningenniveau met onder andere een supermarkt, een basisschool, een dorps huis, een postagentschap en een dependance van de Rabobank en sportvelden. In het dorp zijn enkele kleinschalige bedrijven gevestigd. Enkele jaren geleden is aan de gemeentegrens bij Jubbega in overleg met de gemeente Heerenveen een kleinschalig bedrijventerrein voor vijf bedrijven gerealiseerd

Woonprofiel, ontwikkeling inwonertal en aantal woningen 1990-2000 (1990=100)

Woonprofiel Lippenhuizen	
Aantal inwoners	1283
Aantal woningen	500
Woningbezetting	2,6
Huur:koop	21%:79%
Huurwoningen Wbv.O.	95
- jongerenwoningen	
- gezinswoningen	78
- seniorenwoningen	17
Huurwoningen Talma	12
- jongerenwoningen	0
- gezinswoningen	0
- seniorenwoningen	12



Per 1-1-2000 telt Lippenhuizen 500 woningen en 1.283 inwoners. Het inwonertal is het afgelopen decennium licht toegenomen (+55 personen, 4%). Dit geldt eveneens voor de uitbreiding van de woningvoorraad (37 woningen, 8%).



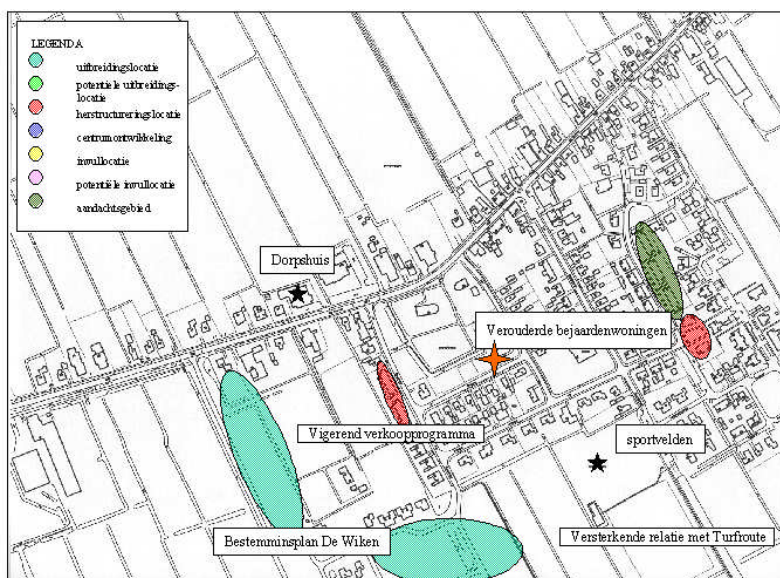
De ontwikkeling van de woningvoorraad en het aantal inwoners vanaf 1990 ligt ruim onder het gemeentelijk gemiddelde.

Van de woningvoorraad is 1/5 deel bezit van de corporaties. Woningbouwvereniging Opsterland heeft 95 woningen in Lippenhuizen, waarvan 17 seniorenwoningen. Hiervan bevinden zich er 13 in het wooncentrum Castanum State uit 1996. De overige 4 seniorenwoningen zijn begin jaren '70 gebouwd en hebben 1 slaapkamer. De woningbouwvereniging heeft voornemens deze woningen rond 2005 op te plussen. Van het verkoopprogramma dat de woningbouwvereniging begin jaren '90 heeft opgesteld resteren per 1-1-2000 nog 2 gezinswoningen aan het Feestlân. Woonbedrijf Talma beschikt in Lippenhuizen over 12 seniorenwoningen. Het zijn verouderde woningen die moeilijk verhuurbaar zijn en een potentieel aandachtsgebied voor herstructurering vormen.

Aan de zuidoostkant van het dorp is begonnen met het realiseren van bestemmingsplan De Wiken. In fase 1 en 2 zijn hier 47 woningen vastgesteld. In fase 3 nog eens 12 woningen.

Ten aanzien van de woonkwaliteit in Lippenhuizen het volgende: zwak punt is het beperkte voorzieningenniveau. Sterk punt is de ligging aan de Turfroute. Een kans om de woonkwaliteit te vergroten is het versterken van de relatie tussen de Turfroute en het dorp.

Toekomststrategie wonen Lippenhuizen



16.2 Terwispel

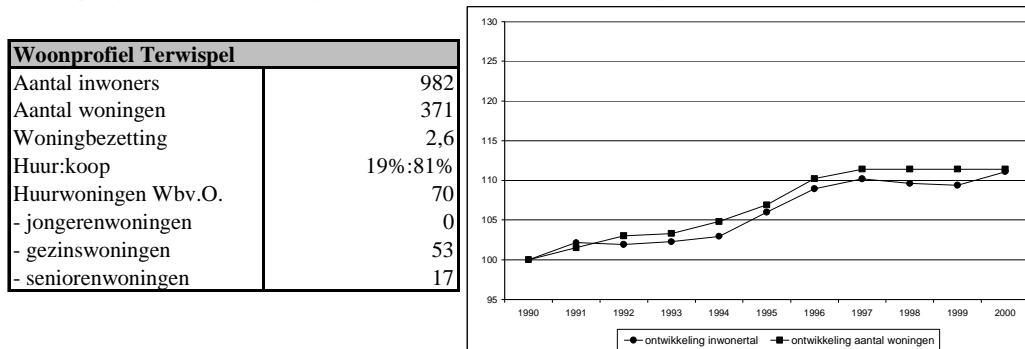
Terwispel ligt direct ten noordwesten van Gorredijk. In functioneel opzicht vormt Terwispel feitelijk al een geheel met Gorredijk en door de uitbreidingen van het bedrijventerrein Overtoom raken beide dorpen ook in ruimtelijk opzicht steeds meer met elkaar vergroeid. Desondanks willen de bewoners van Terwispel graag hun eigen identiteit behouden. Het dorp beschikt over een beperkt voorzieningenniveau: een basisschool, dorps huis/sportzaal en sportvelden.

Terwispel is vanouds een agrarisch dorp en is een mengvorm van wegdorp en waterdorp. Het ligt op de grens van twee landschappen: het open veenweide landschap in het westen en het meer besloten coulissenlandschap van het beekdal gebied in het oosten.



De structuur van het dorp wordt bepaald door het assenkruis van de twee oorspronkelijke bebouwingsassen (doorgaande weg De Streek en Opsterlandse Compagnonsvaart, in het dorp 'Nieuwe Vaart') met twee kleine naoorlogse woonbuurtjes aan weerszijden van het kruispunt van water en weg. Het noordwestelijke buurtje De Smidte met sportvelden en bedrijvenlocatie is een vroeg-naoorlogse uitbreiding. De andere buurt Visserwei/Mounesleat is in de jaren '80 en '90 gebouwd.

Woonprofiel, ontwikkeling inwonertal en aantal woningen 1990-2000 (1990=100)



Per 1-1-2000 telt Terwispel 371 woningen en 982 inwoners. Het inwonertal is het afgelopen decennium fors toegenomen (+98 personen, 11%). Dit geldt eveneens voor de uitbreiding van de woningvoorraad (38 woningen, 11%). De ontwikkeling van het inwonertal ligt vanaf 1990 ongeveer op het gemeentelijk gemiddelde, de woningproductie er wat onder. De bevolkingsgroei en de woningproductie heeft vooral in de periode 1995-1997 plaatsgevonden.

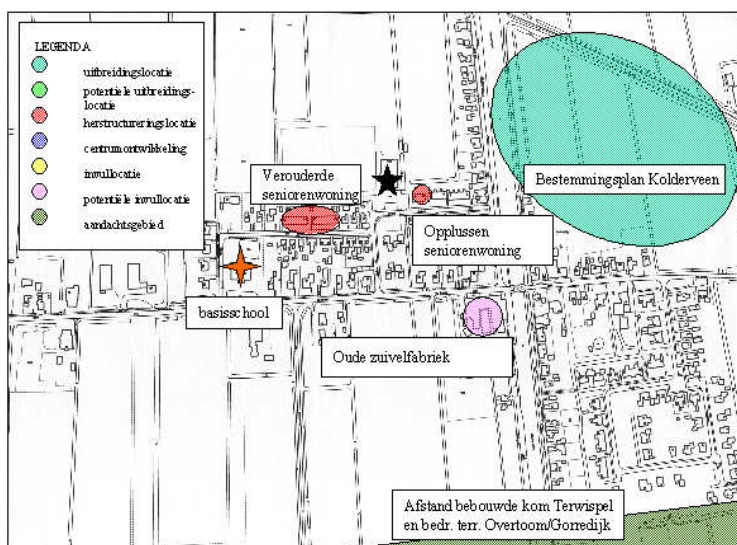
Eenvijfde (70 woningen) van het woningbestand betreft huurwoningen van Woningbouwvereniging Opsterland. Hiertoe behoren 17 seniorenwoningen. Van het verkoopprogramma dat Woningbouwvereniging Opsterland begin jaren '90 heeft opgesteld resteren per 1-1-2000 3 woningen aan Alde Dyk, De Streek en Visserwei. De woningbouwvereniging is voornemens rond 2005 de zeven 2-slaapkamerseniorenwoningen aan De Smidte op te plussen. De overige 10 seniorenwoningen aan De Smidte dateren uit de jaren '60, hebben slechts 1 slaapkamer en zijn markttechnisch kwetsbaar. Deze woningen komen in aanmerking voor herstructurering op langere termijn. Hierbij heeft de woningbouwvereniging voornemens twee blokken van 4 woningen geclusterd aan te pakken.

Het dorpsbeeld van Terwispel wordt sterk gedomineerd door de voormalige zuivelfabriek op de hoek van De Streek en de Opsterlandse Compagnonsvaart en de woonboten in de vaart. Het gebouw van de zuivelfabriek is inmiddels in gebruik als verffabriek. Het gebouw detoneert echter ten opzichte van de omliggende bebouwing. De locatie vormt een potentieel herstructureringsgebied op termijn. Hiervoor bestaan nog geen plannen. De woonboten vormen in visueel-ruimtelijk opzicht een minder aantrekkelijk element. De huidige boten hebben een vergunning krachtens de AP-verordening artikel 5.3.1.2. lid 3 onder a, met dien verstande dat er geen vervanging kan plaatsvinden.

Als gevolg van de nabijheid van Gorredijk is er sprake van enige druk op de dorpskern van Terwispel. Voornamelijk doordat de komgrens van Gorredijk steeds meer richting Terwispel opschuift.

In het bestemmingsplan Kolderveen (noordoostelijke kwadrant) is in totaal ruimte voor zo'n 30 woningen. Op dit moment zijn circa 20 woningen in voorontwerp (fase 1) en nog eens 10 woningen in voorbereiding voor de periode 2005-2009 (fase 2). Een deel van de nieuwbouw zal worden gerealiseerd door Woningbouwvereniging Opsterland. Wellicht voor huisvesting van senioren.

Toekomststrategie wonen Terwispel

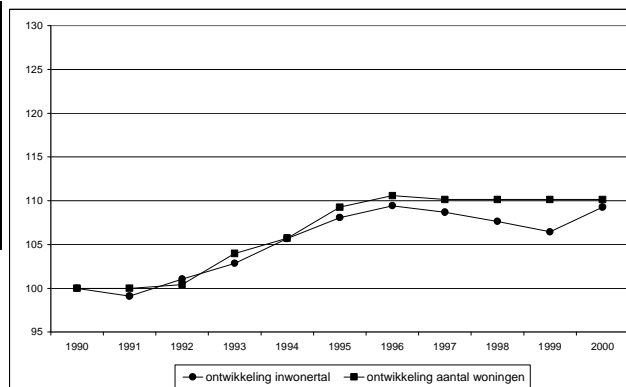


16.3 Hemrik

Net als Lippenhuizen ligt Hemrik aan de doorgaande weg (Binnenwei) tussen Gorredijk en Wijnjewoude/N381 en ook Hemrik is van oorsprong een agrarisch wegdoorp. Later heeft aan weerszijden van de weg ter hoogte van de openbare basisschool en de kerk enige planmatige uitbreiding plaatsgevonden. Hemrik heeft voor een klein dorp een redelijk voorzieningenniveau, onder andere basisschool, dorps huis/sporthal, sportvelden/speelbos, een zwembad, horecagelegenheid en bijzonder: een supermarkt en basisschool Rehoboth buiten de eigenlijke dorpskom. Bijzondere voorziening is ook de Stoeterij 't Swarte Paert met manege. Aan de westkant van Hemrik (Engbert Pierswei) bevinden zich recreatiewoningen.

Woonprofiel, ontwikkeling inwonertal en aantal woningen 1990-2000 (1990=100)

Woonprofiel Hemrik	
Aantal inwoners	730
Aantal woningen	250
Woningbezetting	2,9
Huur:koop	19%:81%
Huurwoningen Wbv.O.	47
- jongerenwoningen	0
- gezinswoningen	37
- seniorenwoningen	10



Per 1-1-2000 telt Hemrik 250 woningen en 730 inwoners. Het inwonertal is begin jaren negentig aanzienlijk toegenomen (totale periode 1990-2000: +62 personen, 9%). Dit geldt eveneens voor de uitbreiding van de woningvoorraad (38 woningen, 11%). De afgelopen vijf jaar is sprake van een stagnerend inwonertal.

Circa een vijfde van het woningbestand (47 woningen) betreft huurwoningen van Woningbouwvereniging Opsterland. Dit zijn 37 gezinswoningen (voornamelijk 2 o/e kap) en 10 seniorenwoningen. De seniorenwoningen aan De Manege voldoen, ondanks het feit dat ze slechts 1 slaapkamer hebben (nog) goed. Het is zaak de marktpositie goed in de gaten te houden.

Buiten de bebouwde kom van Hemrik, nabij de kruising van Poostweg (richting Beetsterzwaag) en Bûtewei, bevindt zich het woonwagenkamp Het Honk. Hier heeft Talma 11 woonwagenstandplaatsen met 1 huurwoonwagen en 10 woonwagens in bezit van bewoners.

Gezien de stagnatie in de nieuwbouw in de afgelopen 5 jaar heeft Hemrik een 'inhaalcontingent' van 20 woningen toegewezen gekregen. Deze woningen zullen worden gerealiseerd in het bestemmingsplan Fabryksleane. Voor de periode 2005-2009 zijn nog eens 10 woningen op deze locatie in voorbereiding.

Toekomststrategie wonen Hemrik

