

LADDERONDERBOUWING EXMORRA -
KEATSMORRA TERREIN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Ladderonderbouwing Exmorra - Keatsmorra terrein

CODE 20170138 / 14-01-2020

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

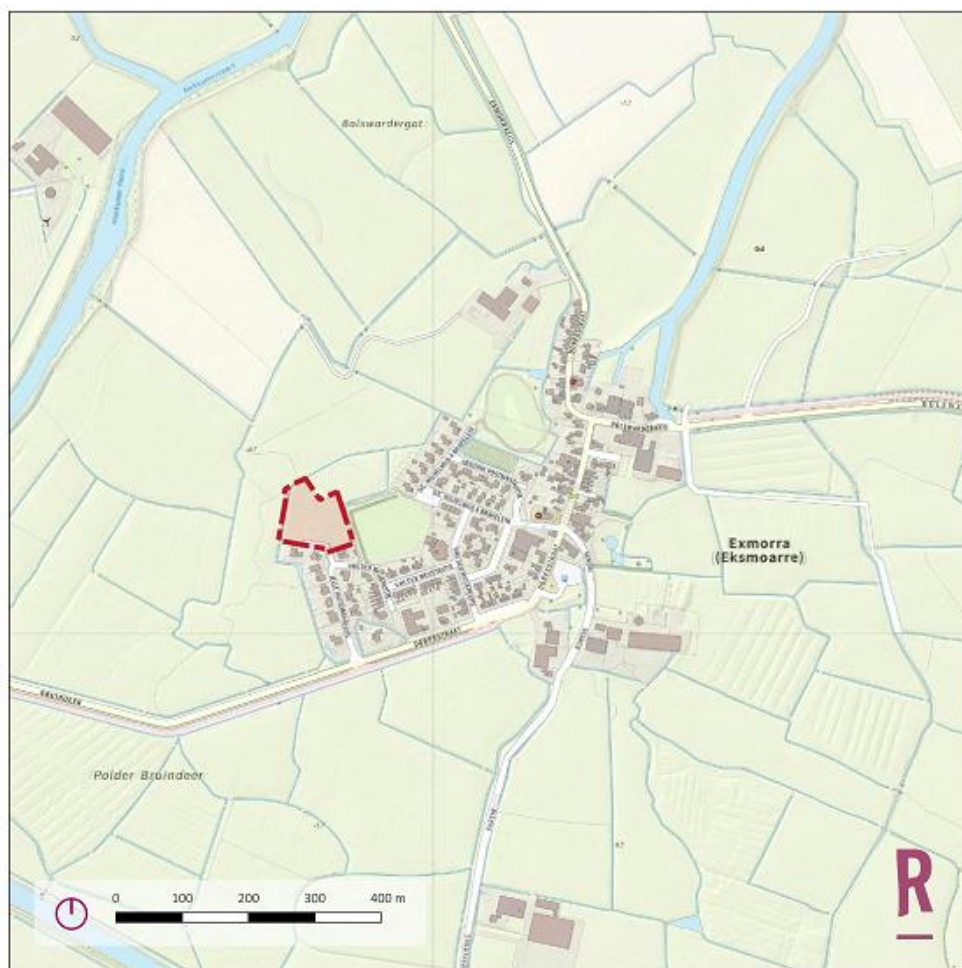
1. INLEIDING, TOETSING EN CONCLUSIE	1
1. 1. Omschrijving van het voorgenomen plan	1
1. 2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking	3
1. 3. Toetsing en conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking	3
2. NADERE ONDERBOUWING VAN DE BEHOEFTE EN LOCATIE	6
2. 1. Afbakening regionale woningmarkt	6
2. 2. Nadere onderbouwing actuele regionale behoefte	6
2. 3. Nadere onderbouwing van de locatiekeuze	11

1. INLEIDING, TOETSING EN CONCLUSIE

1. 1. Omschrijving van het voorgenomen plan

Het Keatsmorra gebied is gelegen in het noordwesten van het dorp Exmorra. Het terrein is eerder bestemd ten behoeve van woningbouw, maar een gedeelte hiervan is bebouwd. Bij de actualisatie van het planologische regime dat in 2009 is vastgesteld, is de woonbestemming van deze gronden afgehaald. Op dit moment is het terrein ingericht met graslanden. Het terrein is bouwrijp gemaakt om in de toekomst als woningbouwlocatie te gebruiken. Nu bestaat het voornemen om een deel van het Keatsmorra gebied in te vullen met woningen. Het gaat om het zuidwestelijke deel van het gebied. De bedoeling is om de hele locatie trapsgewijs te vullen al gelang de behoefte.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 11 nieuwe woningen. Het gaat om verschillende soorten woningen. Binnen het plan worden zowel vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd.

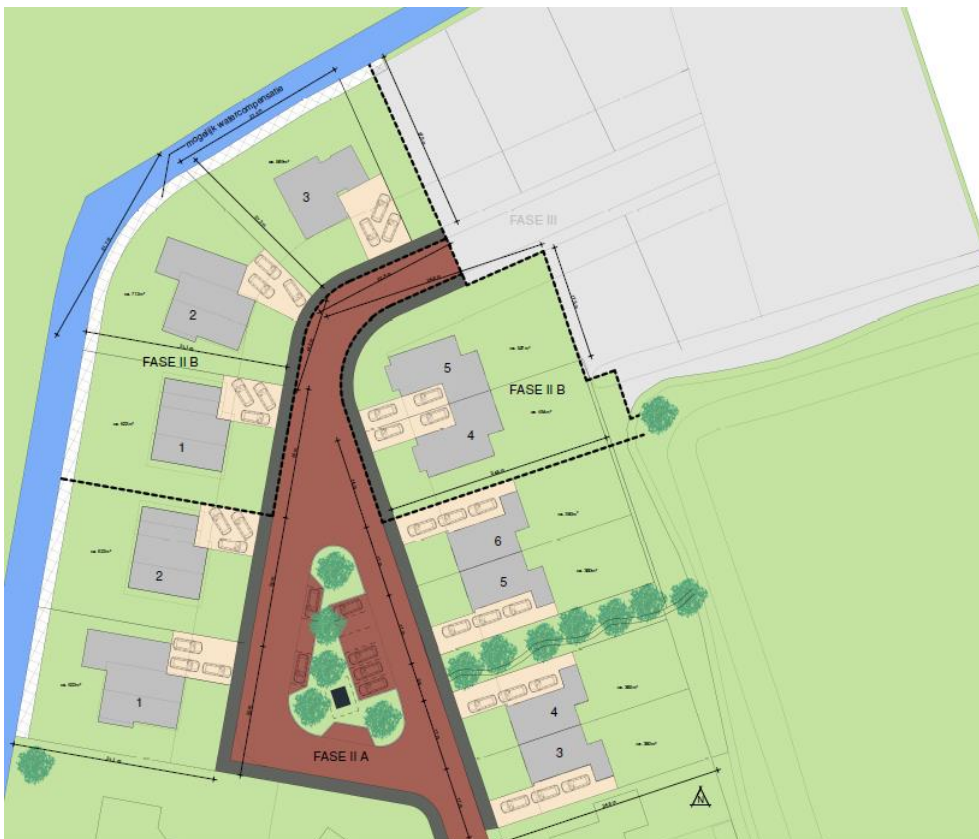


Figuur 1. Globale ligging van Keatsmorra



Figuur 2. Aanzicht plangebied vanuit het zuiden

De ontwikkeling heeft betrekking op het zuidwestelijke deel van het Keatsmorra-terrein en sluit daarmee aan op de bestaande bebouwing. De beoogde ontwikkeling voorziet in 11 nieuwe woningen. In figuur 3 is weergegeven hoe het plangebied in de beoogde situatie wordt ingericht.



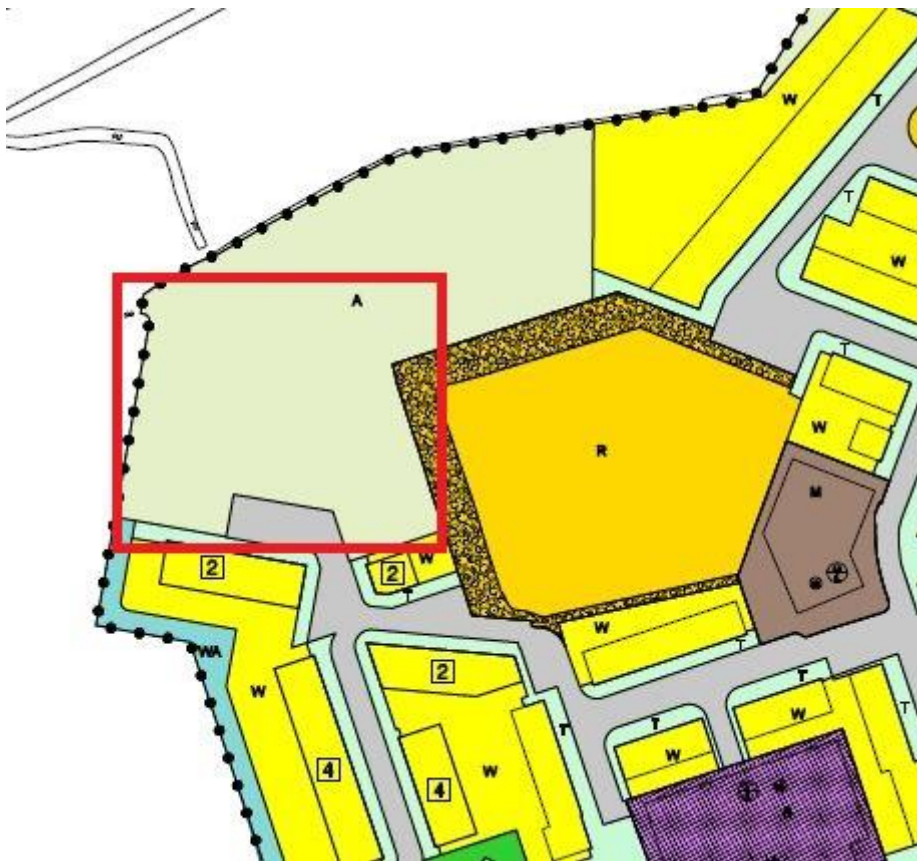
Figuur 3. Overzichtstekening

De woningverdeling van de nieuwbouw bestaat uit 5 vrijstaande woningen en 6 blok twee-onder-één-kap woningen. De woningen worden verdeeld over twee fases ontwikkeld. Fase 1 betreft de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen en vier twee-onder-één-kap woningen. Wanneer deze fase gerealiseerd is, dan wel wanneer de kavels zijn

verkocht, wordt pas begonnen aan de tweede fase. In de tweede fase worden drie vrijstaande woningen en twee twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. Op die manier wordt uitsluitend gebouwd wanneer er voldoende vraag is naar de woningen.

1. 2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Het geldende bestemmingsplan Exmorra, vastgesteld op 26 mei 2009, gaat uit van de bestemming *Agrarische doeleinden*. Het bestemmingsplan houdt nog geen rekening met transformatie naar woningbouw en commerciële functies. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan, waarin dit is toegestaan, nodig. De gemeente vraagt voorafgaand aan een bestemmingsplan een motivering van de behoefte zoals dit is gevraagd in de ladder voor duurzame verstedelijking.



Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan Exmorra (2009)

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

1. 3. Toetsing en conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

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

doorlopen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk is, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Uitgaande van de relevante regio, in dit geval Exmorra worden ten aanzien van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' de volgende conclusies getrokken.

Uit actuele jurisprudentie blijkt dat een woningbouwontwikkeling van 11 woningen in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. In Exmorra is in de huidige situatie sprake van 184 woningen. Om te toetsen of een relatief grote ontwikkeling als deze binnen Exmorra past, wordt daarom toch aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst. In dit onderzoek wordt dit ruimtelijk plan voor woningbouw getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Als basis voor de toetsing is gebruik gemaakt van het relevante onderliggende provinciale en gemeentelijke beleid en onderzoek.

Motivering van de behoefte

Kwantitatieve behoefte

Op basis van de actuele prognose van Provincie Fryslân is er in de gemeente Súdwest-Fryslân behoefte aan een toevoeging van woningen tot de huishoudenspiek in 2035. De prognose van de gemeente sluit hier bij aan, tot aan 2030 wordt een groei van het aantal inwoners verwacht, dit zijn wel met name senioren. De jongere bevolkingsgroepen zullen naar verwachting in aantallen afnemen.

Hoewel de meeste woningen in de grote kernen worden gebouwd, wil de provincie ruimte houden voor de kleine kernen. De 11 woningen die in dit nieuwbouwplan worden beoogd, is een relatief kleine ontwikkeling die past bij een relatief kleine kern.

Bovendien is het voornemen om de woningbouw in twee fases te verdelen. In eerste instantie worden zes woningen in fase 1 ontwikkeld. Wanneer vervolgens de woningen uit deze fase zijn verkocht/gerealiseerd, zal pas worden overgegaan tot ontwikkeling van fase 2. In fase 2 worden de laatste vijf woningen ontwikkeld. Op die manier sluit de bouw van de woningen goed aan op de behoefte.

Voor deze 11 woningen zijn ook al 11 aanmeldingen binnen gekomen van geïnteresseerde personen/huishoudens. Het grootste gedeelte hiervan is niet afkomstig uit Exmorra, maar vier aanmeldingen komen van geïnteresseerden uit Exmorra. De helft van de aanmeldingen bestaat uit personen/huishoudens die per direct in een woning kunnen trekken, omdat zij of nog thuis wonen (starters) of een woning huren.

Kwalitatieve behoefte

Binnen Exmorra is behoefte aan koop- en huurwoningen, dit blijkt uit een enquête die is gehouden onder de dorpsbewoners en dit kwam naar voren uit verschillende brainstormavonden ten behoeve van de dorpsvisie. Om in de behoefte aan koop- en huurwoningen in Exmorra voorzien, wordt in de dorpsvisie verwezen naar het uitbreidingsplan Keatsmorra, in het noordwesten van het dorp. In 2000 is al begonnen met de ontwikkeling van deze uitbreidingslocatie. Uit de visie blijkt verder dat het gewenst is om te voorzien in verschillende type woningen, voor verschillende doelgroepen. Het project geeft invulling

aan de vraag voor verschillende doelgroepen: vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen.

Daarnaast speelt in Exmorra, en de rest van de gemeente Súdwest-Fryslân, dat er sprake is van een groeiende vraag naar woningen van personen/huishoudens uit de randstad. De combinatie van landelijk wonen met een goede ontsluiting via de Afsluitdijk maakt het interessant om in deze kern te wonen. Het is daarom van belang dat in het dorp ruimte wordt geboden voor woningbouwontwikkeling.

Motivering van de locatie

Binnen het bestaand stedelijk gebied is geen ruimte voor nieuwbouw van deze omvang. De meeste gronden binnen dit gebied hebben namelijk al een functie of zijn bebouwd. Voor nieuwbouw is het dan toch nodig om te voorzien buiten bestaand stedelijk gebied. De meest geschikte locatie is daarmee de gronden van Keatsmorra. Daarnaast is het gebied eerder bestemd geweest ten behoeve van woningbouw. Destijds is de locatie geschikt bevonden voor een nieuwbouwwijk. Met de bouw is in 2000 al gestart. Door de crisis is het aantal woningen dat gebouwd kan worden in relatief kleine kernen beperkt. Nu de markt weer aantrekt en er een vraag naar woningen bestaat, is dit dan ook de meest logische plek om uit te breiden.

Exmorra is een kleine kern binnen de provincie Fryslân. De provincie staat woningbouw hier toe als deze aansluit op de lokale vraag. In de Ontwikkelvisie is opgenomen dat de Gemeente Súdwest-Fryslân de nadruk legt op herstructurering en inbreiding en dan met name in de grotere kernen. Echter worden uitbreidingsplannen in kleinere kernen niet toegelaten, mits is onderbouwd dat er een duidelijke lokale behoefte is en inbreiding geen optie is. Hier is in Exmorra sprake van.

Het plangebied sluit direct aan op de bestaande kern van Exmorra. De ontsluiting verloopt dit een aansluiting op de Jelle Huitemastrjitte en is daarmee goed voorzien.

Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt voldaan aan de actuele regionale behoefte. Hoewel de ontwikkeling niet plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied, grenst het plangebied hier wel direct aan is sprake van een goede ontsluiting van het plangebied.

2. NADERE ONDERBOUWING VAN DE BEHOEFTE EN LOCATIE

2. 1. Afbakening regionale woningmarkt

De relevante woonregio is de Provincie Fryslân en daarbinnen de regio Zuidwest. Voor afbakening van de relevante regionale woningmarkt wordt uitgegaan van de kern Exmorra. Veel van de inwoners uit Exmorra zijn afkomstig uit de gemeente, dan wel uit de provincie zelf. Binnen Exmorra komt daarnaast een deel van de inwoners uit het westen van Nederland.

2. 2. Nadere onderbouwing actuele regionale behoefte

Om de realisatie van 11 nieuwe woningen in Exmorra goed te kunnen onderbouwen, moet sprake zijn van een gegronde vraag naar de woningen. Inmiddels hebben 11 geïnteresseerden zich bij de initiatiefnemer gemeld om een woning uit dit nieuwbouwplan te betrekken. Dit is gelijk aan het aantal te realiseren woningen.

Van de 11 meldingen zijn vier personen/huishoudens afkomstig uit Exmorra zelf. De zeven andere geïnteresseerden komen van buiten het dorp. Vijf meldingen zijn afkomstig uit Bolsward, één uit Workum en één uit Tjerkwerd. Dit toont aan dat een groot deel van de vraag afkomstig is van buiten Exmorra zelf.

De helft van de meldingen bestaat uit personen/huishoudens die per direct in een woning kunnen trekken, omdat zij of nog thuis wonen (starters) of een woning huren. De andere helft heeft op dit moment een woning in bezit die eerst verkocht moet worden.

Daarnaast speelt in Exmorra, en de rest van de gemeente Súdwest Fryslân, dat er sprake is van een groeiende vraag naar woningen van personen/huishoudens uit de randstad. Dit betreft vaak ouderen, al dan niet gepensioneerd, die graag ruimer, rustiger en landelijker willen wonen, maar toch binnen bereik van de randstad. Exmorra heeft hiervoor een uitstekende ligging: landelijk gelegen en dicht bij de Afsluitdijk waardoor de ontsluiting richting de randstad zeer goed is. Het is daarom interessant om in deze kern te wonen. Het is dan ook van belang dat ruimte voor ontwikkeling wordt gehouden.

De doelgroep senioren heeft naar verwachting een voorkeur voor de grotere kernen, naarmate de behoefte van een kleinere afstand tot voorzieningen groter wordt. De kern Exmorra is dan weer minder geschikt. Toch willen de senioren die al in Exmorra wonen hier zo lang mogelijk blijven wonen.

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

- A. Woningbehoefteprognoses provincie Fryslân en PBL/CBS;
- B. Dorpsvisie Exmorra 2013-2025
- C. Onderzoek bestaande woningvoorraad Exmorra - Funda

Hierna wordt per document kort beschreven wat de belangrijkste relevante kernpunten zijn, waarna de toetsing van de ontwikkeling aan dit betreffende document volgt. De paragraaf wordt afgesloten met een conclusie ten aanzien van zowel de actuele kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte.

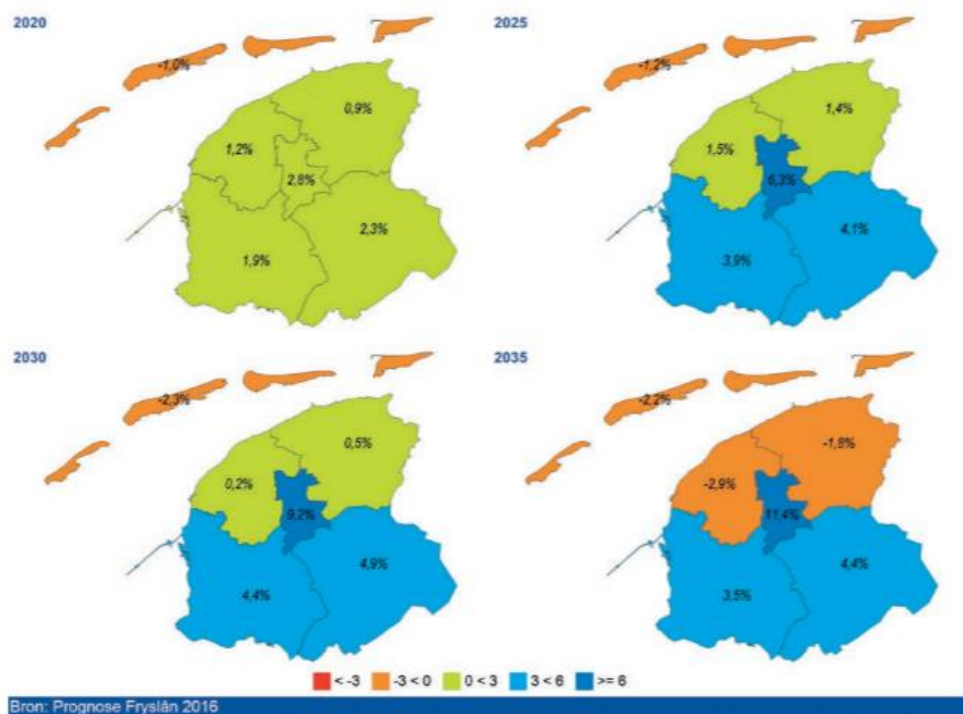
A. Woningbehoefteprognoses provincie Fryslân en PBL/CBS

De woningbehoefte in de gemeente Súdwest Fryslân blijkt uit de Prognose 2016-2040 van de provincie Fryslân. Hieruit blijkt dat het aantal huishoudens de komende jaren nog toe zal nemen, terwijl het aantal inwoners afneemt. Oorzaak hiervan is het proces van individualisering en gezinsverdunning. De verwachting is dat voor de regio Zuidwest Fryslân het bevolkingsaantal af gaat nemen van circa 135.313 in 2016 naar circa 128.300 in 2040. Het aantal huishoudens in de regio Zuidwest Fryslân zal toenemen van 58.532 in 2016 naar circa 61.150 in 2030. Na 2030 zet een lichte krimp in op het aantal huishoudens. De verwachting is dat het aantal huishoudens in 2040 circa 59.450 zal bedragen. In figuur 5 zijn de exacte gegevens

		2016	2020	2025	2030	2035	2040
Bevolking (PrFr2016)	Gem. Leeuwarden	107.897	110.150	112.750	115.200	117.350	119.000
	Noordwest Fryslân	81.154	80.250	78.750	76.800	74.450	71.550
	Noordoost Fryslân	124.543	123.150	120.700	117.750	114.200	109.900
	Zuidwest Fryslân	135.313	135.150	134.350	132.950	131.000	128.300
	Zuidoost Fryslân	186.650	186.600	185.950	184.950	183.300	180.850
	Waddeneilanden	10.485	10.350	10.050	9.800	9.650	9.550
	Fryslân	646.042	645.650	642.550	637.450	630.000	619.150
Huishoudens (PrFr2016)	Gem. Leeuwarden	55.024	56.600	58.450	60.100	61.300	62.200
	Noordwest Fryslân	35.107	35.500	35.650	35.200	34.100	32.600
	Noordoost Fryslân	51.896	52.400	52.600	52.150	50.950	49.200
	Zuidwest Fryslân	58.532	59.650	60.800	61.150	60.600	59.450
	Zuidoost Fryslân	81.507	83.400	84.900	85.500	85.100	84.000
	Waddeneilanden	5.231	5.200	5.150	5.100	5.100	5.150
	Fryslân	287.297	292.700	297.600	299.200	297.150	292.650

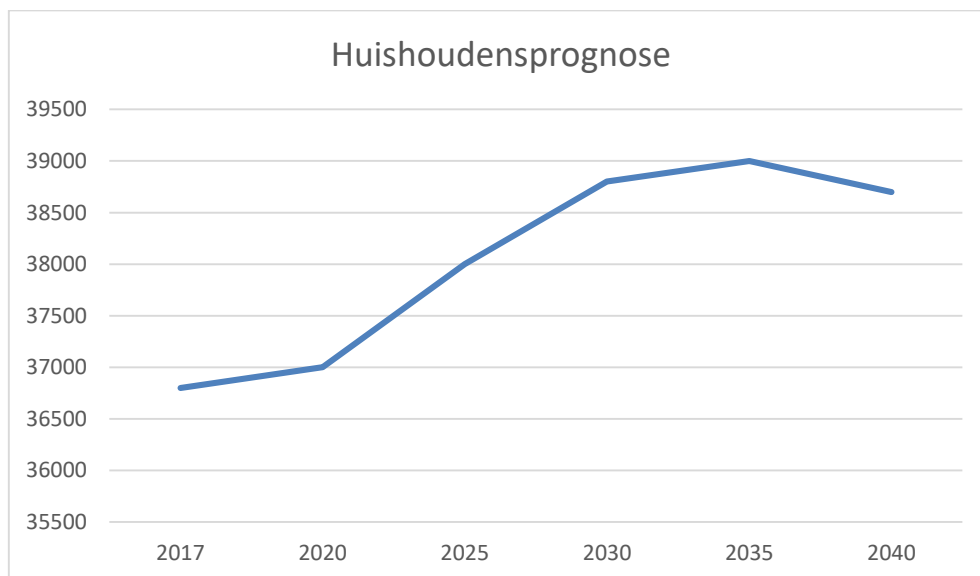
Figuur 5. Prognose bevolking en huishoudens Provincie Fryslân

Voor de regio Zuidwest Fryslân geldt een groei van het aantal huishoudens van 4,4% van 2016 tot 2020, van 3,9% in 2025 ten opzichte van 2016, van 4,4% in 2030 ten opzichte van 2016 en van 3,5% in 2035 ten opzichte van 2016. Het omslagpunt van de groei vindt plaats tussen 2030 en 2035. Een vergelijkbaar beeld geeft de prognose voor Zuidoost Fryslân. In de noordelijke regio's is sprake van een minder sterke groei en is eerder sprake van een afname van huishoudens in plaats van een vermindering van de groei. De percentages van alle regio's zijn weergegeven in figuur 6.



Figuur 6. Ontwikkeling aantal huishoudens 2010-2030

In september 2016 is voor de zesde keer de Regionale bevolkings- en huishoudensprognose van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) verschenen. Dat de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Súdwest-Fryslân nog steeds actueel is, blijkt uit deze prognose (CBS, statline, 2016). Hieronder is in een grafiek weergegeven hoe de huishoudensprognose eruit ziet.



Het grootste deel van de bevolkings- en huishoudenstoename zal naar verwachting worden opgevangen in de grote kernen. Dit is ook waar de provincie op inzet. Daarnaast zal dit ook deels in de kleinere kernen worden opgevangen. De nieuwbouw in Exmorra kan

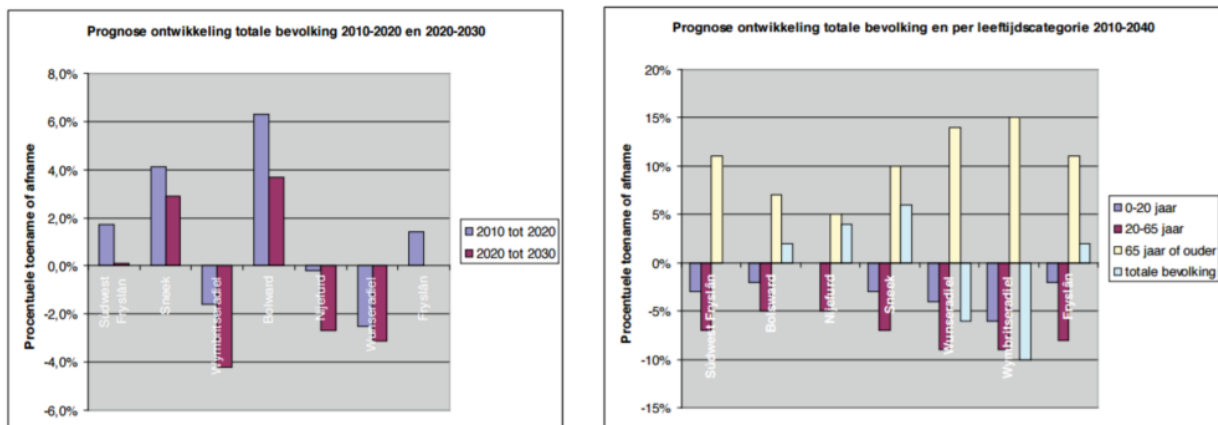
deels in deze vraag voorzien.

Conclusie

Op basis van de actuele prognose van Provincie Fryslân is er in de gemeente Súdwest-Fryslân behoefte aan een toevoeging van woningen tot de huishoudenspiek in 2030. Hoewel de meeste woningen in de grote kernen worden gebouwd, wil de provincie ruimte houden voor de kleine kernen. De 11 woningen die in dit nieuwbouwplan worden beoogd, is een relatief kleine ontwikkeling die past bij een relatief kleine kern.

B. Bijlage bij De Ontwikkelvisie, Gemeente Súdwest-Fryslân 2011-2021

Bij de ontwikkelingsvisie is een bevolkingsprognose voor de gemeente opgenomen. In Súdwest-Fryslân neemt de bevolking tot 2030 toe. Tussen 2020-2030 is de toename minder groot dan tussen 2010-2020. De verwachting is dat de toename met name bestaat uit senioren (65 jaar en ouder). Deze toename compenseert en overstijgt de afname van de doelgroepen 0-20 jaar en 20-65 jaar.



Figuur 7. Prognose bevolkingsontwikkeling ingedeeld per leeftijdscategorie en totaal

Conclusie

Op basis van de bevolkingsprognose van de gemeente Súdwest-Fryslân ontstaat een vergelijkbaar beeld als bij de provinciale prognose onder A. Tot 2030 neemt de bevolking toe. De verwachting is dat de groei uiteindelijk steeds minder groot wordt. De groei bestaat met name uit senioren. De jongere bevolkingsgroepen zullen naar verwachting in aantallen afnemen.

Op de inhoud van de Ontwikkelvisie die verder nog relevant is in het kader van het beleid, is verder ingegaan in paragraaf 2.3.2.

C. Dorpsvisie Exmorra 2013-2025

In de dorpsvisie omschrijft Exmorra de plannen die het heeft om de leefbaarheid op korte, maar vooral ook op middellange en lange termijn te verbeteren. Hierin is onder meer beschreven hoe de gewenste situatie van de woningvoorraad vorm moet krijgen. Binnen Exmorra is behoefte aan koop- en huurwoningen, dit blijkt uit een enquête die is gehouden onder de dorpsbewoners en dit kwam naar voren uit verschillende brainstormavonden.

Om in de behoefte aan koop- en huurwoningen in Exmorra voorzien, wordt in de dorpsvisie verwezen naar het uitbreidingsplan Keatsmorra, in het noordwesten van het dorp. In 2000 is al gestart met de bouw van dit uitbreidingsplan. Ingezet wordt op verschillende

woningtypen. Zowel vrijstaande woningen als twee-onder-één-kap woningen kunnen volgens de dorpsvisie in dit plan worden meegenomen.

Naast nieuwbouw wordt inbreiding, vervangen van woningen en herontwikkeling als mogelijkheid gezien. Hiervoor worden drie locaties genoemd:

- Nieuwbouwwoning aan de Ds. Wilh. à Brakelstrijtte 1A;
- Dorpsstraat 72 voorheen kantoor CBO/Fries Landbouw Museum nu woonfunctie;
- Dorpsstraat 94 voorheen timmerwerkplaats, nu wonen en werken met woonfunctie door middel van bestemmingswijziging.

Aan de Ds. Wilh. à Brakelstrijtte 1A is inmiddels een nieuwbouwwoning gerealiseerd. Op de twee andere locatie is sprake van leegstaande (bedrijfs)bebouwing.

Verder is de visie dat waar gewerkt wordt, ook wordt gewoond. In de dorpsvisie wordt daarom gesteld dat in het uitbreidingsplan (fase 2) een kantoor aan huis tot de mogelijkheden moet behoren. Dit is alleen mogelijk als in de vrije sector woningbouw wordt gerealiseerd.

Toets Dorpsvisie Exmorra 2013-2025

De beoogde ontwikkeling past binnen de dorpsvisie. Hierin wordt nadrukkelijk het Keatsmorra gebied aangewezen als hét gebied als bestemd voor nieuwe woningbouw. Uit de visie blijkt verder dat het gewenst is om te voorzien in verschillende type woningen, voor verschillende doelgroepen. Hierop wordt ingezet bij de bouw van de 11 woningen die in deze onderbouwing centraal staan.

Daarnaast is inbreiding/herontwikkeling mogelijk. Aan de Ds. Wilh. à Brakelstrijtte 1A is inmiddels een nieuwbouwwoning gerealiseerd. Op de twee andere locatie is sprake van leegstaande (bedrijfs)bebouwing. De vraag kan op deze twee locaties niet direct worden ingevuld, de bestaande bebouwing moet eerst worden gesloopt.

D. Onderzoek bestaande woningvoorraad Exmorra – Funda

Op dit moment (d.d. 14-01-2020) staan er in Exmorra drie woningen te koop aangeboden op funda.nl, waarvan er twee onder voorbehoud zijn verkocht. Deze woningen vallen binnen het relatief goedkope segment, de prijsklasse tot €200.000,-. In figuur 8 is het volledige woningaanbod in Exmorra, als aangeboden op Funda, weergegeven.

	van der Weijstrjitte 25 8759 LH Exmorra € 139.500 k.k. 94 m² / 156 m² • 5 kamers Kingma & Walinga makelaars en taxateurs	Verkocht onder voorbehoud 
	van der Weijstrjitte 3 8759 LG Exmorra € 142.500 k.k. 95 m² / 167 m² • 5 kamers Agricola Makelaardij	Verkocht onder voorbehoud 
	Dorpsstraat 68 8759 LE Exmorra € 189.000 k.k. 120 m² / 341 m² • 6 kamers Agricola Makelaardij	

Figuur 8. Woningaanbod Exmorra (bron: Funda (geraadpleegd op 14-01-2020))

Op dit moment is geen sprake van nieuwbouwmogelijkheden in Exmorra. Wel in andere kernen in de gemeente Súdwest-Fryslân. Het gaat bij deze locaties doorgaans om grotere projecten.

Conclusie

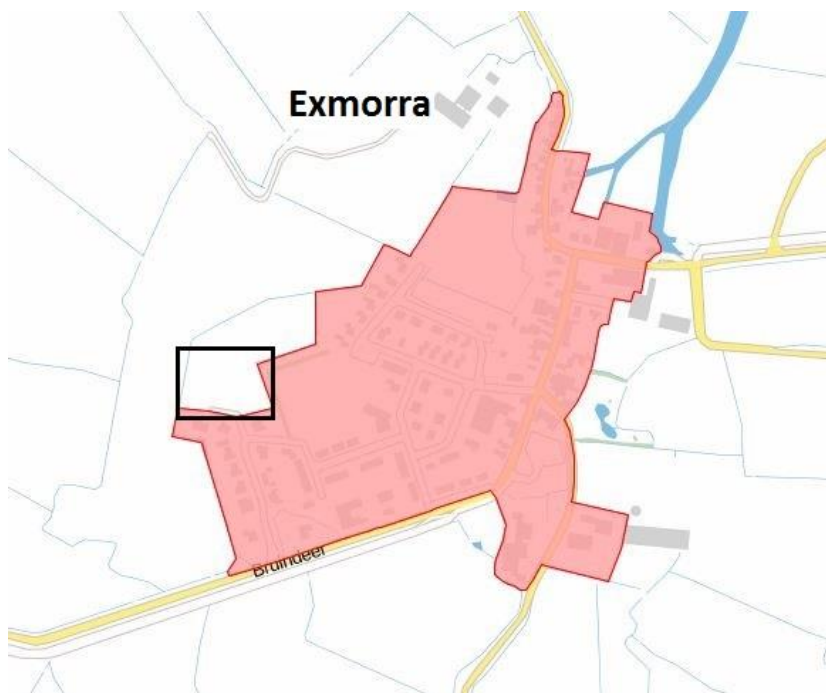
Op dit moment staan drie woningen te koop aangeboden in Exmorra. Deze vallen allen in het relatief lage segment met een prijs tot € 200.000,-.

2. 3. Nadere onderbouwing van de locatiekeuze

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

2.3.1. Locatieafweging

De locatie van de nieuwbouw ligt buiten bestaand stedelijk gebied volgens de provinciale verordening Fryslân. Het gebied, Keatsmorra is aangewezen als gebied waar nieuwbouw en uitbreiding moet plaatsvinden.



Figuur 9. Begrenzing bestaand stedelijk gebied Exmorra

Binnen het bestaand stedelijk gebied is geen ruimte voor nieuwbouw van deze omvang. De meeste gronden binnen dit gebied hebben namelijk al een functie of zijn bebouwd. In het noorden is een deel van de gronden bijvoorbeeld ingericht voor een ijsbaan en moestuinen. Meer naar het zuiden is sprake van sportvelden.

Voor nieuwbouw is het dan toch nodig om te voorzien buiten bestaand stedelijk gebied. De meest geschikte locatie is daarmee de gronden van Keatsmorra. In het noordwesten en zuidoosten namelijk sprake van bedrijvigheid. Woningbouw bij deze locaties zou een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven kunnen opleveren. Langs andere locaties bouwen zou een beperking van het uitzicht betekenen van woningen die nu op het buitengebied uitkijken. Dit is niet het geval wanneer wordt voorzien in de beoogde 11 woningen in Keatsmorra.

Daarnaast is het gebied eerder bestemd geweest ten behoeve van woningbouw. Dit is ingeperkt in het huidige bestemmingsplan. Destijds is de locatie geschikt bevonden voor een nieuwbouwwijk. Met de bouw is in 2000 al gestart. Door de crisis is het aantal woningen dat gebouwd kan worden in relatief kleine kernen beperkt. Nu de markt weer aantrekt en er een vraag naar woningen bestaat, is dit dan ook de meest logische plek om uit te breiden.

Conclusie

Binnen het bestaand stedelijk gebied is geen ruimte voor nieuwbouw van deze omvang. Voor nieuwbouw is het dan toch nodig om te voorzien buiten bestaand stedelijk gebied. De meest geschikte locatie is daarmee de gronden van Keatsmorra. Daarnaast is het gebied eerder bestemd geweest ten behoeve van woningbouw. Destijds is de locatie geschikt bevonden voor een nieuwbouwwijk. Met de bouw is in 2000 al gestart. Door de crisis is het aantal woningen dat gebouwd kan worden in relatief kleine kernen beperkt. Nu de markt weer aantrekt en er een vraag naar woningen bestaat, is dit dan ook de meest logische plek om uit te breiden.

2.3.2. Beleidskader

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

Beleid provincie

Verordening Romte

Op 18 juni 2014 is de nieuwe Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. In de verordening zijn, net als in de eerdere verordening, regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De Verordening geeft vanuit het bundelingsprincipe aan dat een ruimtelijk plan in principe alleen in stedelijk gebied ruimte kan bieden voor stedelijke functies (zoals wonen en zorg). De Verordening geeft aan dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

Conclusie

Exmorra is een kleine kern binnen de provincie Fryslân. De provincie staat woningbouw hier toe als deze aansluit op de lokale vraag. Hier is in Exmorra sprake van. De behoefte/vraag naar de woningen is nader onderbouwd in onder andere paragraaf 2.2 en 2.3. In paragraaf staat tevens beschreven hoe dit nieuwbouwplan binnen de dorpsvisie past. Wel is vereist dat de woningbouw in overeenstemming is met een recent woonplan.

Beleid gemeente

De Ontwikkelvisie Gemeente Súdwest-Fryslân 2011-2021

In de Ontwikkelvisie geeft de Gemeente Súdwest-Fryslân haar visie op de uitdagingen die zij voorzien en de kansen die ze willen grijpen op sociaal, economisch en ruimtelijk gebied. Het document is de leidraad en geeft de koers aan voor beleidsontwikkeling op vele terreinen en geeft tegelijkertijd richting aan de samenwerking van de gemeente met maatschappelijke partners en overheden. De Ontwikkelvisie is gebaseerd op zes pijlers:

1. verscheidenheid in kernen;
2. weidsheid van het landschap;
3. economische verscheidenheid;
4. grote sociale verbondenheid;
5. grote rijkdom aan cultuur en erfgoed;
6. sterke aantrekkingskracht voor toeristen.

Op het gebied van wonen zet de gemeente Súdwest-Fryslân in op een kwalitatieve verandering van de bestaande woningvoorraad door sloop en herstructurering te stimuleren en nieuwbouwplannen te matigen en aan te passen. Het accent van de woningbouwopgave ligt binnen ieder cluster bij de grotere kernen. Daarnaast is het uitgangspunt om nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk te realiseren binnen de bestaande bebouwing via herstructurering of inbreiding. Dat heeft in principe de voorkeur boven uitbreiding. Bij uitbreidingsplannen wordt daarom kritisch getoetst of het wel nodig is het plan te realiseren via uitbreiding en of het extra ruimtebeslag noodzakelijk is.

Wanneer uitbreiding plaatsvindt door bijvoorbeeld ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie, moet dit volgens de gemeente Súdwest-Fryslân passen bij de aard en schaal

van de kern. Voor het opvangen van een duidelijke lokale behoefte wordt gekeken naar de mogelijkheden bij kleinere kernen in landelijke clusters.

Conclusie Ontwikkelvisie Gemeente Súdwest-Fryslân 2013-2025

In de Ontwikkelvisie is opgenomen dat de Gemeente Súdwest-Fryslân de nadruk legt op herstructurering en inbreiding en dan met name in de grotere kernen. Echter worden uitbreidingsplannen in kleinere kernen niet uitgesloten, mits is onderbouwd dat er een duidelijke lokale behoefte is en inbreiding geen optie is. De behoefte is onderbouwd in paragraaf 2.1. Daarnaast is de locatie-onderbouwing weergegeven in paragraaf 1.1.