

## **ADDENDUM OMGEVINGSVISIE/WONEN IN DE STAD 2025**



## INHOUDSOPGAVE

|         |                                           |
|---------|-------------------------------------------|
| Blz. 04 | INTRODUCTIE: AANVULLING OP OMGEVINGSVISIE |
| Blz. 06 | KOERS WONEN IN DE STAD                    |

## INTRODUCTIE: AANVULLING OP OMGEVINGSVISIE

### Achtergrond

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Gemeente Leeuwarden vastgesteld. Deze bevat de strategische hoofdlijnen van beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie is het integrale kader en beschrijft de ambities die de gemeente Leeuwarden heeft voor de stad, de dorpen en het buitengebied. Door middel van ontwikkelprincipes *vergroenen, verbinden en verwaarden* wordt sturing gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente.

De huidige omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen. Bij de vaststelling daarvan heeft de gemeenteraad bepaald dat deze visie voor specifieke thema's en gebieden verder uitgewerkt en uitgevoerd moet worden. Door te werken met de beleidsinstrumenten van de Omgevingswet geeft het college door middel van het vaststellen van programma's verdere uitwerking en uitvoering aan de omgevingsvisie. Voor thema's stelt het college beleidsprogramma's vast en voor gebieden ontwikkelprogramma's.

De huidige Leeuwarder omgevingsvisie is beknopt en moet aangevuld worden om de strategische hoofdlijnen van beleid en daarmee de geldende kaders voor de fysieke leefomgeving de juiste plek te geven. Vooruitlopend op een aanstaande herziening van de omgevingsvisie stelt de gemeenteraad daarom addenda vast als de visie aanvulling of wijziging behoeft. Dit doet de raad voorafgaand aan de vaststelling van de daaronder hangende programma's door het college. De addenda worden bij een herziening van de omgevingsvisie integraal in de visie verwerkt.

### Aanleiding

Het huidige Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden is opgemaakt in 2016 en wordt vervangen door een Beleidsprogramma Wonen in de stad (deel A en B) en een bijhorend Addendum op de Omgevingsvisie Wonen in de stad op de Leeuwarder omgevingsvisie.

Het huidige afwegingskader is op een aantal onderdelen niet meer actueel. Zo bevat de Nationale woon- en bouwagenda van het Rijk nieuwe opgaven voor de gemeente. Daarnaast zijn sommige doelstellingen in het huidige afwegingskader inmiddels achterhaald. Tot slot vragen de gemeentelijke omgevingsvisie (2021) en afspraken in Regionale Woondeal (2023) om aanpassing van het woonprogramma en ambities qua woonkwaliteit. Denk aan meer betaalbare woningen en de inzet op verduurzaming.

Met het Beleidsprogramma Wonen in de stad en het bijhorende Addendum op de omgevingsvisie Wonen in de stad wordt het beleid voor wonen in de stad

Leeuwarden nu geactualiseerd. Hierin wordt de koers geschetst voor het wonen in Leeuwarden-stad, met ambities voor de korte termijn (2030) én een doorkijk naar de middellange termijn (2040).

In Omgevingsvisie Gemeente Leeuwarden uit 2021 is op visieniveau een aantal strategische hoofdlijnen opgenomen voor het gemeentelijk woonbeleid. Daaronder viel destijds al het toevoegen van 10.000 woningen in de bestaande stad en het optimaal benutten van bestaand bebouwd gebied. In dit addendum is uitgewerkt hoe gemeente Leeuwarden het toevoegen van voldoende woningen tot 2040 gaat realiseren en voor welke doelgroep. De regionale woondeal, waarin met de provincie en het Rijk is afgesproken om 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% vrije markt te realiseren in het totale nieuwbouwprogramma, is een nieuw kader voor het woonbeleid.

In het addendum Wonen in de Stad wordt verbinding gelegd met de andere opgaven voor de stad. De strategie is om met de woningbouwplannen integraal aan de opgaven voor de stad te werken, zodat met het toevoegen van woningen een kwaliteitsimpuls teweeg wordt gebracht.

### **Status**

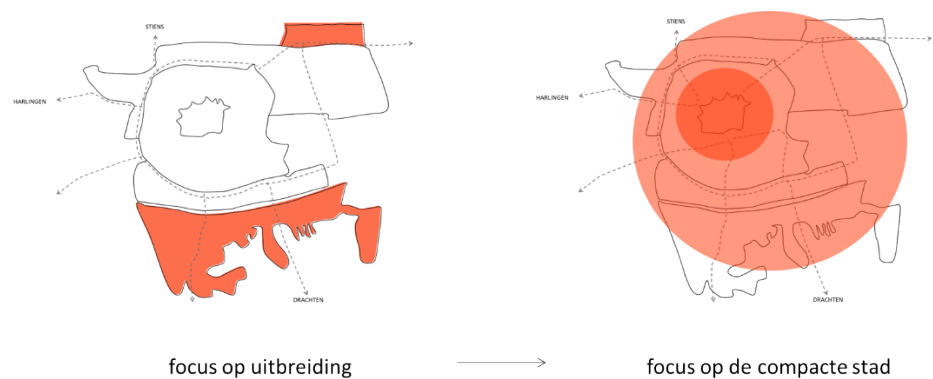
Dit addendum op de omgevingsvisie is een aanvulling op het oorspronkelijke document en is daarmee een volwaardig onderdeel van de omgevingsvisie van de gemeente Leeuwarden. Het Beleidsprogramma Wonen in de stad geeft hier verder uitwerking en uitvoering aan en geldt als programma in de zin van de Omgevingswet.

Het beleidsprogramma wordt straks, samen met andere beleidstukken van wonen, integraal onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Leeuwarden. Dit Volkshuisvestingsprogramma wordt met de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting naar verwachting per 1 januari 2026 voor elke gemeente verplicht is.

## KOERS WONEN IN DE STAD

### Forse woningbouwopgave in relatie tot zorgvuldig ruimtegebruik

In de afgelopen jaren stond het vizier voornamelijk op gebiedsontwikkeling aan de randen van de stad. Maar intussen ligt er een grote opgave om de toekomstige woningvraag grotendeels in de bestaande stad op te vangen. Hiermee kunnen we het voorzieningenniveau op peil houden. Daarnaast vragen andere opgaven zoals veranderde mobiliteit, klimaatadaptatie, verbeteren van de biodiversiteit en duurzame energieopwekking in en nabij de stad om zorgvuldig om te gaan met ruimte.



*Figuur 1 Vizier van wonen in de stad: Van focus op uitbreiding naar focus op de compacte stad*

### Waarom bouwen we?

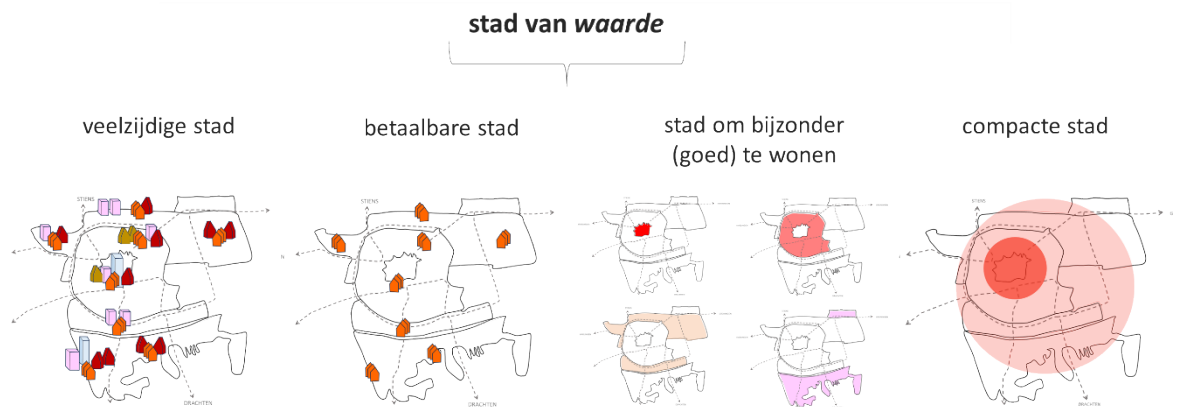
We hebben als gemeente Leeuwarden met de provincie afgesproken om tot en met 2030 in ieder geval 5.700 woningen bij te bouwen. Als de groei van het aantal huishoudens van afgelopen jaren aanhoudt, zijn er met het oog op 2040 nog eens duizenden extra woningen nodig. De meeste van deze woningen landen in de bestaande stad. De bevolkingsgroei bestaat voornamelijk uit jongwerkkenden (25-40 jarigen). Met oog op forse vergrijzing en een krimpende beroepsbevolking is het bouwen van woningen voor deze nieuwkomers een kans om de stad leefbaar te houden.

Daarnaast grijpen we de forse woningbouwopgave aan om de stad in brede zin een kwaliteitsimpuls te geven. De ambitie voor wonen in Leeuwarden is dan ook om een *stad van waarde* te zijn. Dat betekent een stad met aanbod voor diverse doelgroepen en voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen. Maar ook een stad waar je bijzonder (goed) woont, in de omgeving die bij je past: Van wonen in de reuring, ruis, rust of in de rafelrand. En dat in een

gezonde, klimaatadaptieve omgeving met werk en stedelijke voorzieningen dichtbij in een compacte stedelijke structuur.

De ambitie werken we uit door middel van vier doelstellingen, te noemen:

- \* *De veelzijdige stad:* Vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor meer doelgroepen en meer variatie aan woningtypologieën per buurt.
- \* *De betaalbare stad:* Meer betaalbare woningen én een betere spreiding daarvan.
- \* *Bijzonder (goed) wonen:* Kwaliteitsverbetering van de woning en directe woonomgeving, met oog voor de context van het woonmilieu.
- \* *De compacte stad:* Kwaliteitsverbetering van de leefomgeving van de stad als geheel, met oog op dat de omgeving klimaatadaptief is en voor mens en dier voldoende volhoudbaar is naar de toekomst toe.



*Figuur 2 De ambitie met 4 doelstellingen voor de stad*

Met bovenstaande ambitie en bijhorende doestellingen werken we aan de opgaven van de stad Leeuwarden: van een forse huishoudensgroei, vraagdruk voor betaalbare woningen, vergrijzing en de vraag naar zorggeschikte woningen tot aan leefbaarheid en veiligheid die door klimaatveranderingen en/of sociale aspecten in bepaalde buurten onder druk staat. Deze opgaven staan overigens niet op zichzelf. De opgaven met betrekking tot woningtekort, betaalbaarheid en roep om meer volhoudbare, klimaatadaptieve wijken worden ook op het niveau van de provincie en het Rijk onderschreven.

#### **Voor wie bouwen we?**

Voor wie we willen bouwen is onlosmakelijk verbonden met de vraag waarom we willen bouwen. Voor de stad Leeuwarden zien we drie opgaves.

Het (1) verbeteren van de beschikbaarheid voor doelgroepen die nu geen passende, betaalbare woning vinden. We bouwen voor kleinere huishoudens en bieden ruimte voor diverse typen huishoudens. Voor de kwetsbare, met name oudere inwoner, is het van belang om meer zorggeschikte woningen en woonomgevingen te ontwikkelen. Dat betekent onder andere meer betaalbare (huur- en koop-) woningen voor lage en lage middeninkomens, een flexibele

schil voor spoedzoekers en meer geclusterde woningen voor ouderen, ook voor hen met een bescheiden beurs.

Daarnaast willen we een (2) breder palet aan doelgroepen aan de stad verbinden als vliegwiel voor de leefbaarheid in de buurt én stad als geheel. We bieden jonge werkenden en jonge gezinnen in hoogstedelijke milieus als Spoordok en de binnenstad een passende woonplek in de reuring. Ook het verbinden van studenten, en het uitbreiden van studentenhuisvesting in dit hoogstedelijke woonmilieu, is hierin een belangrijke component.

Tot slot willen we, in lijn met de Volkshuisvestingsvisie (2021), (3) meer gemengde wijken realiseren. We streven naar tenminste 30% sociale huur in de nieuw te bouwen wijken én willen meer middenhuur en -koopwoningen in de wijken met meer dan 30% sociale huur toevoegen.

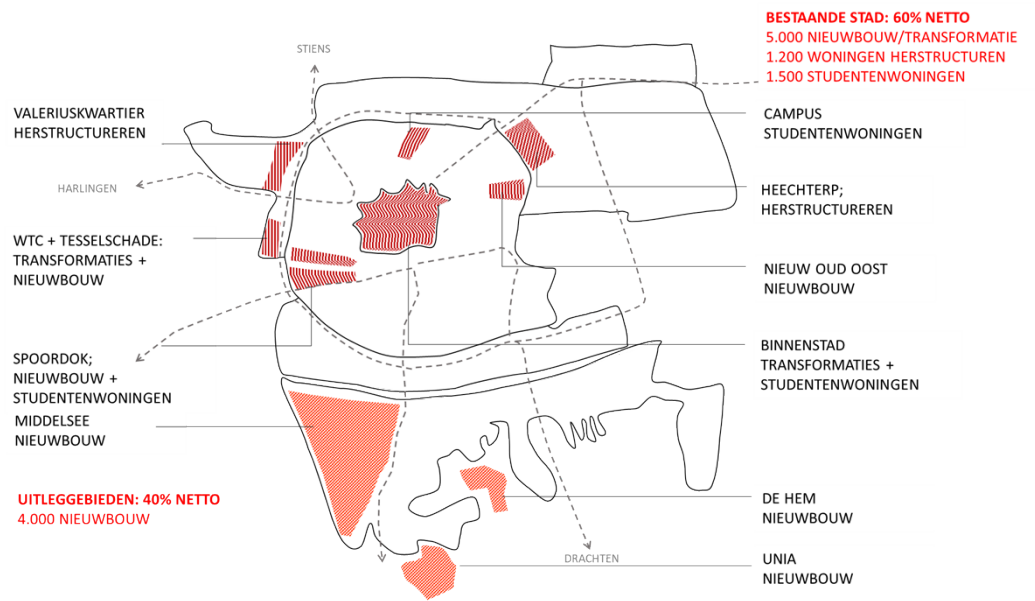
### **Hoeveel, waar en wanneer bouwen we?**

Voorlopig koersen we tot en met 2040 op de bouw van 10.000 tot 15.000 woningen in de gemeente Leeuwarden, waarvan het merendeel in de stad landt. De precieze woningvraag hangt met name af van het migratieverloop, die nogal kan fluctueren. Daarnaast kunnen realisatie van grootschalige ontwikkelingen als het 'Deltaplan Noord-Nederland' - hoewel nu nog ver weg - de huishoudensgroei flink laten toenemen. Het is dus belangrijk dat we de bevolkingsgroei goed monitoren en voldoende planologische ruimte hebben om het bouwen van extra woningen mogelijk te maken.

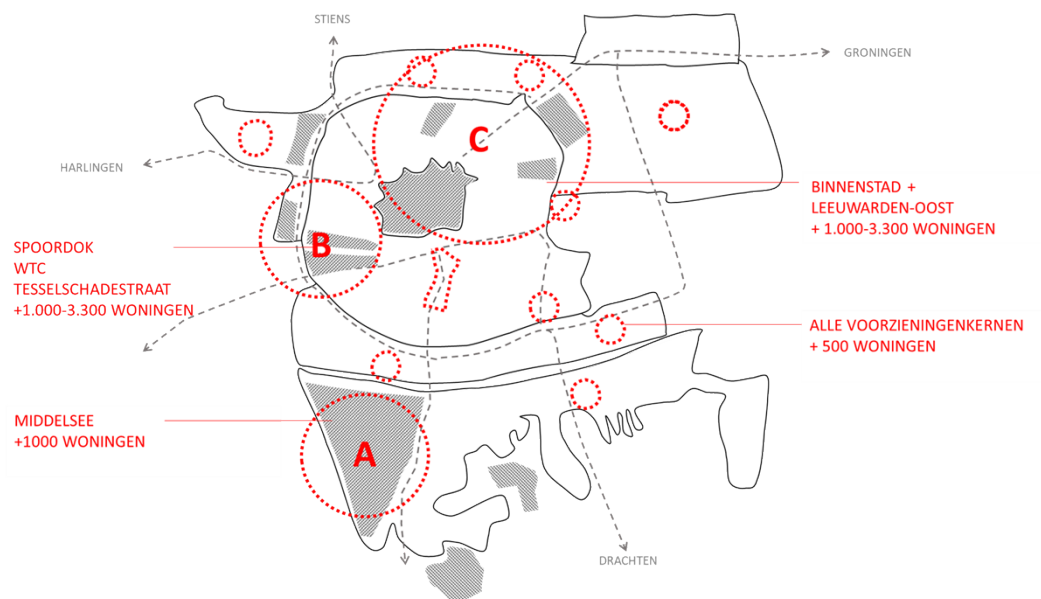
In die opgave om extra woningen te bouwen, werken we met de vier grootste kernen (Leeuwarden, Heerenveen, Drachten en Sneek) samen in een Fries Stedelijk Netwerk. Met dit netwerk ontwikkelen we een gezamenlijke verstedelijkingsstrategie voor een Friese agglomeratie. Het streven is om op schaal van deze Friese agglomeratie een impactvolle bijdrage te kunnen leveren aan de landelijke woningbouwopgave.

Om er daadwerkelijk voor te zorgen dat we de woningbouwproductie tot en met 2040 behalen, houden we een plancapaciteit aan van 130%; 100% is vaak onvoldoende, omdat gemaakte plannen soms niet gerealiseerd worden of vertraging oplopen. Dat betekent voor Leeuwarden dat we plannen nodig hebben met in totaal 13.000 tot 19.500 woningen. En van die plannen sturen we op 30% sociale huurwoningen en 40% betaalbare koop- of middenhuurwoningen. De opgave voor 1.500 studentenwoningen komt hier nog eens bovenop.

Tot en met 2040 staan er op dit moment ruim 9.000 woningen in de plannen (zie figuur 3). Dat betekent dat er nog een openstaande opgave is 4.000 tot 8.500 woningen (zie figuur 4). Die woningen kunnen voor een deel landen in Middelsee/Werpsterhoek (A). Voor de rest van de openstaande opgave ligt de focus op het versterken van de compacte stad. Daarvoor zien we met name kansen in het gebied Spoordok-Tesselschadestraat-WTC (B), de binnenstad - Leeuwarden-Oost (C) en inbreiding op en rond voorzieningencentra, met name in naoorlogse uitbreidingswijken.



*Figuur 3. Overzicht van de grootschalige woningbouwplannen tot en met 2040: 4.000 woningen in de uitleggebieden én 5.000 nieuwe woningen, 1.200 woningen herstructureren en 1.500 studentenwoningen in de bestaande stad.*



*Figuur 4. Focusgebieden voor het toevoegen van extra woningen in de stad: Middelsee, Spoordok-WTC-Tesselschadestraat, binnenstad-Leeuwarden Oost en op en rond voorzieningencentra. De aantallen zijn indicatief.*

### **Op welke wijze bouwen we?**

Om in brede zin een *stad van waarde* te zijn, hebben we per doelstelling de instrumenten die we in de stad inzetten, bepaald.

Om een *veelzijdige stad* te kunnen zijn, sturen we onder andere actief op de bouw van meer geschikte woningen voor ouderen, studenten en (behoud van) tijdelijke woningen voor spoedzoekers. Daarnaast voeren we een urgentieverordening in. Hiermee kunnen we de instroom voor nieuwkomers mogelijk maken én stimuleren we doorstroom in de bestaande voorraad. Voor ouderen en studenten zijn daarbij specifieke focusgebieden aangewezen. Zo mogen geclusterde woningen voor ouderen en andere kwetsbaren alleen binnen 500 meter van voorzieningencentra worden gebouwd en studentenwoningen alleen in de binnenstad, Spoordok en op de Kenniscampus.

Om te zorgen voor een *betaalbare stad* stellen we per woningbouwplan verplicht dat het woonprogramma voor 30% uit sociale huurwoningen en 40% uit betaalbare koopwoningen of middenhuur bestaat. Met uitzondering van wijken waar al veel sociale huurwoningen (>30%) staan. Hier streven we naar woningbouwplannen met een mix van middenhuur- en dure woningen.

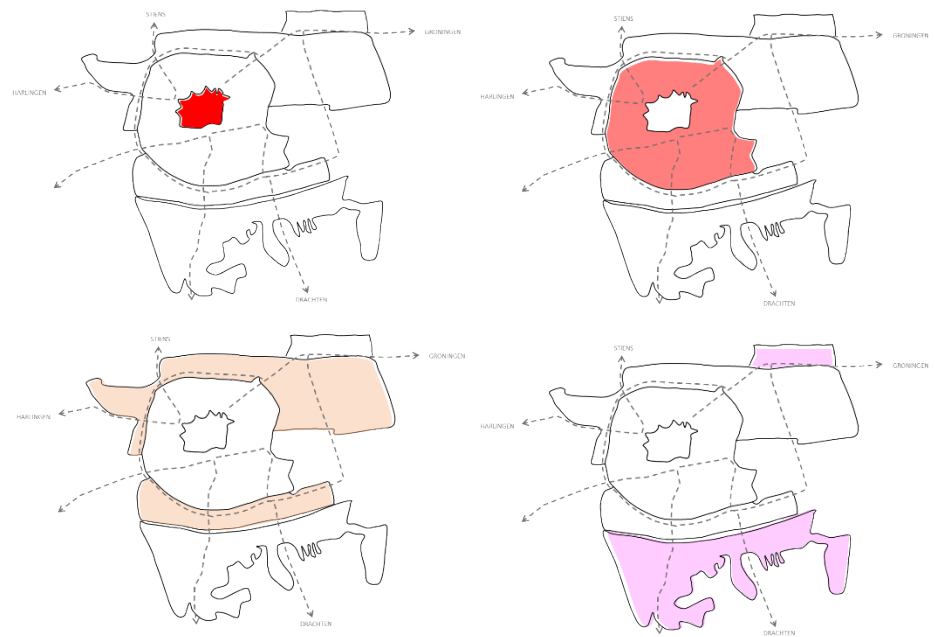
Ten behoeve van een *stad waar je bijzonder (goed) kunt wonen*, hebben we de stad in vier woonmilieus ingedeeld en per woonmilieu de ambities bepaald: van het stimuleren van wonen in de reuring (binnenstad), wonen in de ruis (stadswijken), mix van rust en ruis (naoorlogse uitbreidingswijken, nieuwe uitbreidingswijken) tot aan wonen aan de rafelige stadsrand (randen met ommeland).

En tot slot zetten we in op de *compacte stad*, die voldoende klimaatadaptatief is naar de toekomst toe. Dit doen we onder andere door de komende jaren te focussen op inbreiding in plaats van uitbreiding: Twee derde van de woningbouwopgave tot en met 2040 programmeren we binnen bestaand bebouwd gebied. De groei van de stad concentreren we op een aantal plekken, waar we een functiemix van wonen, werken en voorzieningen programmeren.

### **Vuistregels voor woningbouwopgaves**

In het verlengde van de sturingsinstrumenten, hebben we vuistregels ontwikkeld. Met de vuistregels willen we stimuleren dat we met elk woningbouwplan een bijdrage leveren aan de brede ambities die we met de stad hebben. We hanteren algemene vuistregels die voor alle woningbouwplannen gelden en vuistregels per woonmilieu. Laatstgenoemde zijn vuistregels toegespitst op de kenmerken van één van de vier woonmilieus die hierboven genoemd zijn.

Aan de hand van de vuistregels geven we aan de voorkant van het proces aan welke aspecten we als gemeente bij woningbouwplannen belangrijk vinden. Het is een handzame vertaling van de ambities die we op diverse beleidsterreinen hebben. Zo kunnen ontwikkelaars en woningcorporaties al bij de ideevorming van een woningbouwplan daarop anticiperen. En weten omwonenden waar we bij nieuwe ontwikkelingen op toetsen.



*Figuur 5. De vier woonmilieus (van links naar rechts): binnenstad, (vooroorlogse) stadswijken, naoorlogse uitbreidingswijken en nieuwe uitbreidingswijken*