

Aan de gemeenteraad

Onderwerp	Stand van zaken voortgang woonvormen voor ouderen
Uw kenmerk	-
Ons kenmerk	2025-080066
Dienst	Fysiek domein
Sector	GES
Contact	14 058, Klasien Visser
Bijlagen	
Datum	15 april 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeren we u over de stand van zaken van de concrete realisatie van geclusterde woonvormen voor ouderen in de gemeente Leeuwarden. We lichten hierin ook het initiatief van een Knarrenhof toe.

Aanleiding

In april 2024 is als antwoord op de motie ‘Knarrenhof en andere woonvormen voor senioren’ aangegeven dat er meerdere voorbereidingstrajecten rondom woonvormen voor ouderen lopen. De gemeenteraad blijft graag actief betrokken en vraagt om een update van de stand van zaken.

In deze brief gaan we eerst in het kort in op de ambitie voor geclusterd wonen in de gemeente. Daarna geven we een totaalbeeld op basis van de huidige plannen en beschrijven we in het kort de stand van zaken van de afzonderlijke projecten.

De projecten waar we achtereenvolgens op inzoomen, zijn:

- Knarrenhof, Nylân
- Swettehiem, Westeinde
- Overige ontwikkelingen stad
- Dorpen: Stiens, Grou en overige ontwikkelingen

Ambitie: 1.100 geclusterde woningen, 130% plannen nodig

De doelstelling volgens het beleidskader wonen met zorg is om tot en met 2040 tenminste 1.100 geclusterde woningen voor kwetsbare (oudere) inwoners toe te voegen. Dat komt neer op 10% van de opgave voor de te bouwen woningen, oftewel plusminus 75 woningen per jaar. Om daadwerkelijk die 1.100 geclusterde woningen te realiseren, hebben we 130% aan plannen nodig. In totaal zijn er dus 1.430 geclusterde woningen in plannen nodig.

Onder geclusterde woningen verstaan we zogeheten nultredenwoningen in een geclusterde opstelling, die deels zorggeschikt zijn, inclusief een ontmoetingsplek in of bij het gebouw. In de geclusterde woningen wonen vitale en minder vitale bewoners naast elkaar. Voorwaarde is dat de woningen op loopafstand (maximaal 500 meter) van voorzieningen staan.

Huidige plannen, meeste vóór 2030

Op dit moment staan er bijna 700 geclusterde woningen in de planning. Er worden 360 geclusterde woningen gesloopt. In totaal zijn er dus plannen om netto 330 geclusterde woningen toe te voegen. Het merendeel van de plannen is vóór 2030 gepland.

Huidige woningbouwplannen

Wijk	Initiatiefnemer	Nieuw	Sloop	Netto
Westeinde	WoonFriesland	300	-130	170
Vossepark & Helicon	Woonzorg Nederland	90		90
Camminghaburen	Blue Zone Wonen Melkemastate	50		50
Oud Oost	Ntb, ontwikkelaars Nieuw Oud Oost	60		60
Aldlan	Rendant Groep	140	-230	-90
Nylan	Stichting Knarrenhof	40		40
Steenslan II	WoonFriesland	12		12
Totaal		690	-360	330

Openstaande opgave

Tot en met 2040 zijn dus nog eens (1.430-330=) 1.100 geclusterde woningen in plannen nodig. We sturen erop dat die plannen in ieder geval landen in de voorzieningenzones in de grotere gebiedsontwikkelingen Middelsee, Spoordok en Werpsterhoek. Daarnaast zijn het Sint Vitusplein in Stiens en het Halbertsmaterrein in Grou, locaties nabij het centrum, passende planlocaties. De overige beoogde locaties zijn met name op en rond de voorzieningencentra in de naoorlogse wijken en kernen met voorzieningen.

Openstaande opgave (en beoogde planlocaties)

Wijk	Richtlijn	Netto
Middelsee	10% van aandeel woningen	300
Spoordok	Idem	180
Werpsterhoek	Idem	100
Grou, Halbertsmater.	1x woonblok	25
Stiens, Sint Vitus	1x woonblok	25
Overige planlocaties	Ntb, nabij voorzieningen	470
Totaal		1.100

Status per project

Hieronder volgt per project een beknopte statusupdate.

Knarrenhof Nylân

Initiatiefnemer: Stichting Knarrenhof

Waar: Nylânsdyk, Leeuwarden.

Aantal geclusterde woningen: 40 woningen

Status: Stichting Knarrenhof is samen met de gemeente Leeuwarden de realisatie van een Knarrenhof nabij het winkelcentrum van Nijlân aan het onderzoeken. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de grond en bijhorende voorwaarden. Het is nu aan de stichting om de plannen verder uit te werken en een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aan te vragen.

De intentie van beide partijen is om dit jaar tot formele afspraken over de realisatie te komen. De intentieovereenkomst is daartoe tenminste verlengd tot 1 juli 2025.

Swettehiem

Wie: WoonFriesland in samenwerking met Gemeente, Kwadrant, Alliade

Waar: Pieter Sipmawei, Leeuwarden

Aantal geclusterde woningen: Maximaal 300 woningen. Voorlopige verdeling: 150 zelfstandige sociale huurwoningen en 150 woonzorgeenheden.

Wanneer: Ontwikkeldkader is gereed in juli 2025

Status: WoonFriesland is voornemens het gebouw aan de Pieter Sipmawei te slopen en te vervangen voor duurzame nieuwbouw. Samen met gemeente en zorgorganisaties (en tevens medeontwikkelaars) Alliade en Kwadrant wordt er nu gewerkt aan een 'Ontwikkelprogramma Swettehiem'.

In het ontwikkelprogramma wordt het programma voor aantal en type (zorg)-wooneenheden en voorzieningen bepaald. Daarnaast wordt de indeling van de plek (gebouw versus ruimte voor groen, water, bewegen) en de verbinding met de rest van de wijk vormgegeven. De ambitie is om een levendige woonplek voor vitale en minder vitale bewoners in het hart van Westeinde te ontwikkelen, met de ambities uit het beleidskader Wonen met zorg als onderlegger. De huidige bewoners van Swettehiem, Huurdersplatform Nieuw Elan, het wijkbelang, omwonenden en bewoners in de hele wijk denken met de uitgangspunten mee.

Overige ontwikkelingen in de stad

Naast Swettehiem en Knarrenhof, is er nog een aantal ontwikkelingen in de stad die al ver in voorbereiding zijn. In de stadswijken tellen we nu twee initiatieven. Zo is Woonzorg Nederland voornemens 90 geclusterde woningen nabij de Tessel-schadestraat te realiseren. In het project Nieuw Oud Oost is tenminste 20% van de appartementen voor ouderen gereserveerd.

In de naoorlogse uitbreidingswijken wordt in het voormalige Melkemastate van Liander 90 appartementen toegevoegd. Dit is bedoeld voor een mix van ouderen en jongeren inclusief ontmoetingsruimte. Daarnaast wordt de transformatie van de serviceflat Aldlânstate onderzocht, waarbij 230 (te kleine) woningen worden vervangen voor plusminus 130-140 toekomstbestendige nultredewoningen.

In de uitleggebieden zijn we in Middelsee in gesprek over een initiatief voor 300 geclusterde woningen inclusief ontmoetings- en bewegingsruimtes.

Ontwikkelingen in de dorpen

De meeste geclusterde woningen staan nu gepland in de stad, maar met oog op een goede spreiding moedigen we ook initiatieven in de dorpen met voorzieningen aan.

Stiens: In Stiens worden in Steenslan II 12 levensloopbestendige seniorenwoningen door WoonFriesland toegevoegd en staan er 19 appartementen in appartementencomplex Burmaniastate gepland. Daarnaast zijn we met Woonzorg Nederland, Alliade en Kwadrant in gesprek over de vervangingsopgave van het woonzorgaanbod in het dorp, waaronder de woonzorglocatie Skilhiem. Ook sturen we in Stiens op de bouw van tenminste één woonblok met geclusterde woningen voor kwetsbare (oudere) inwoners aan het Sint Vitusplein.

Grou: Het plan is om in het woningbouwplan van het Halbertsmaterrein tenminste één woonblok geclusterde woningen te realiseren.

Overige plannen: In Mantgum is er een vergund plan voor een woningbouwcomplex van 9 nultredewoningen. In de oude zuivelfabriek in Warten komen onder andere nultredewoningen geschikt voor (vitale) ouderen. Tenslotte zijn er meerdere initiatieven voor bijvoorbeeld herbestemming van boerderijen of kerken in de dorpen, waarin nultredewoningen worden gerealiseerd. Bij deze initiatieven in de dorpen zetten we in op gezamenlijke ontmoetingsruimtes in of nabij het wooncomplex.

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Eventuele vorderingen van bovenstaande projecten kunnen aan de orde komen in een opnieuw te organiseren Woonavond.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

Burgemeester.

Secretaris.