

# Addendum 1 op de Omgevingsvisie Gemeente Leeuwarden - Wonen in de stad

## 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; 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* stamt uit 2016 en wordt vervangen door een *Beleidsprogramma Wonen in de stad* 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**

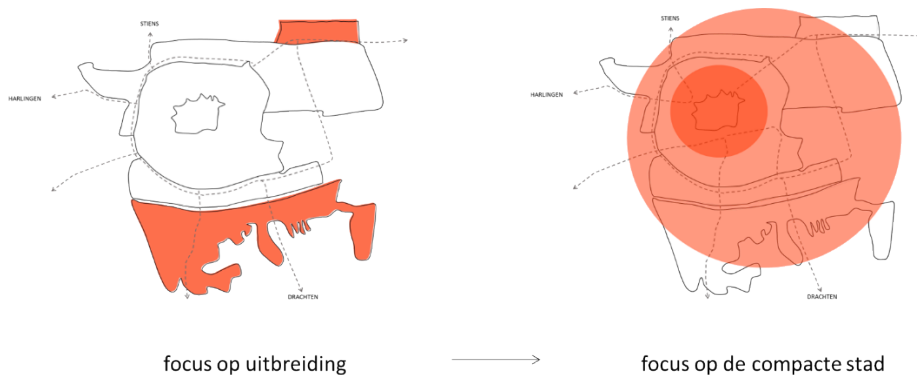
Dit addendum op de omgevingsvisie is een aanvulling op het oorspronkelijke document en is daarmee een volwaardig onderdeel van de omgevingsvisie van de gemeente Leeuwarden. Het Beleidsprogramma Wonen in de stad geeft hier verder uitwerking en uitvoering aan en geldt als programma in de zin van de Omgevingswet. Daarmee wordt tevens het eerste deel van het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Leeuwarden vastgesteld dat met de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting naar verwachting per 1 januari 2026 voor elke gemeente verplicht is. Andere beleidsstukken voor wonen zullen op eenzelfde wijze in deze structuur ondergebracht worden.

# Wonen in de stad

## Inleiding

In de afgelopen jaren hadden we als gemeente 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. In Leeuwarden is de afspraak met de provincie dat we tot en met 2030 in ieder geval 5.700 woningen bijbouwen. En als de groei van het aantal inwoners van afgelopen jaren aanhoudt, zijn er met het oog op 2040 nog eens duizenden extra woningen nodig.

Naast dat we iedereen een passende woning willen bieden, zien we die forse woningbouwopgave als een kans om de stad in brede zin een kwaliteitsimpuls te geven. Niet alleen om voorzieningen op niveau te houden, maar ook om de stad meer natuurinclusief te maken en duurzame mobiliteit aan te jagen. We werken daarbij aan een stad waar iedereen, ongeacht leeftijd, zorgvraag of inkomen, prettig met elkaar kan samenwonen. En daarbij hebben we extra aandacht voor het betaalbaar wonen én passend aanbod voor ouderen en andere kwetsbare inwoners, zoals uitstromers uit opvang- en zorginstellingen. Daarnaast vragen andere opgaven zoals veranderde mobiliteit, klimaatadaptatie, verbeteren van de biodiversiteit en duurzame energieopwekking in en nabij de stad om zorgvuldig ruimtegebruik.



Afbeelding 1. Vizier 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<sup>1</sup> bij te bouwen. Als de groei van het aantal huishoudens van afgelopen jaren aanhoudt, zijn er tot en met 2040 nog eens duizenden woningen nodig. De ambitie is dat in de gemeente tot en met 2040 nog eens 10.000 tot 15.000 woningen een plek krijgen, afhankelijk van hoe de bevolkingsgroei zich de komende jaren ontwikkelt. De meeste van deze woningen landen in de bestaande stad. De groei bestaat voornamelijk uit jongwerkkenden (25-40 jarigen). Het bouwen van woningen voor deze nieuwkomers is dan ook een kans om de stad leefbaar te houden, het is van belang om de beroepsbevolking op peil te houden.

Naast dat we de nieuwe huishoudens een passende woning willen bieden, grijpen we deze 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 én voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen. Maar ook een stad waar

---

<sup>1</sup> Op dit moment worden de afspraken met de provincie herijkt.

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 voldoende werkgelegenheid en stedelijke voorzieningen dichtbij in een compacte stedelijke structuur.

Aan deze ambitie werken we door middel van vier subdoelen, te noemen:

- \* *De veelzijdige stad:* Vergroten van de beschikbaarheid voor meer doelgroepen en een grotere variatie aan woningen 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 voor mens en dier voldoende volhoudbaar is.



Afbeelding 2. De ambitie en de 4 subdoelen

Met bovenstaande ambitie en subdoelen 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 wie willen we in het bijzonder een *stad van waarde* zijn? In het kader van de subdoelen *veelzijdige en betaalbare stad* vinden we het belangrijk om te bouwen voor diegenen die nu niet of nauwelijks aan een passende woning kunnen komen.

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?**

De verwachting is dat de groei van het aantal huishoudens tot en met 2040 aanhoudt. Voorlopig koersen we tot en met 2040 op de bouw van 10.000 tot 15.000 woningen in de gemeente Leeuwarden. De precieze woningvraag hangt met name af van het migratieverloop, die nogal kan fluctueren. Het is dus belangrijk dat we de bevolkingsgroei goed monitoren en flexibel programmeren.

Samen met de F4 werken we aan een verstedelijkingsstrategie, het Fries Stedelijk Netwerk. Het Fries Stedelijk Netwerk wil meer bijdragen aan het oplossen van de regionale en landelijke woningnood. Na 2031 dragen de vier Friese gemeenten op 4 locaties met 15.000 bij aan de opgave. De opgave die Leeuwarden op zich neemt past binnen het nieuwe Beleidsprogramma wonen in de stad.

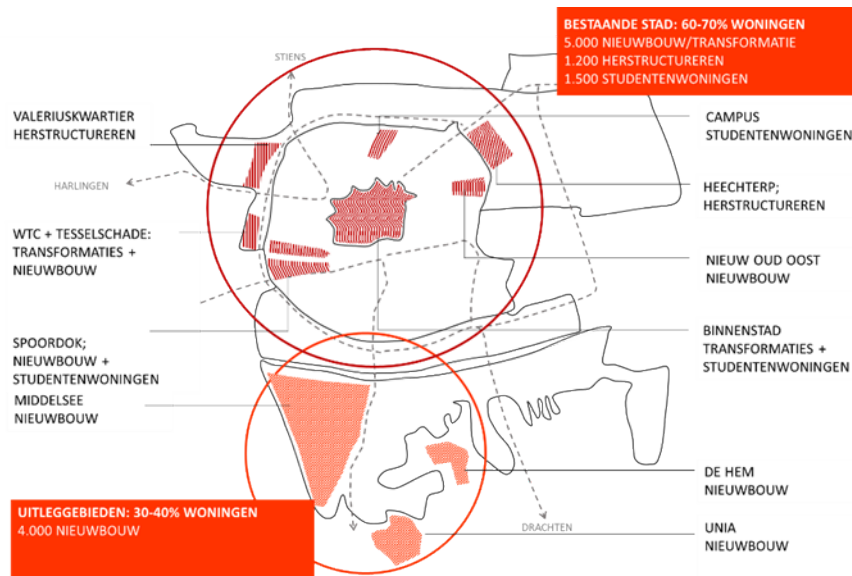
De demografische ontwikkelingen na 2040 zijn nog moeilijk te voorspellen, de groeicurve zal onder andere afhankelijk zijn van de realisatie van de Lelylijn. Bij duidelijkheid over het tracé van de Lelylijn, zullen we hierop tijdig anticiperen en zorgen voor voldoende planologische ruimte voor het benodigde aantal woningen. Dit geldt tevens voor de ontwikkeling van het Deltaplan.

Om er daadwerkelijk voor te zorgen dat we de woningbouwproductie van 10.000 tot 15.000 woningen 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 dat we plannen nodig hebben van 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. De studentenwoningen worden toegevoegd in de focusgebieden: Binnenstad, Kenniscampus en Spoordok.

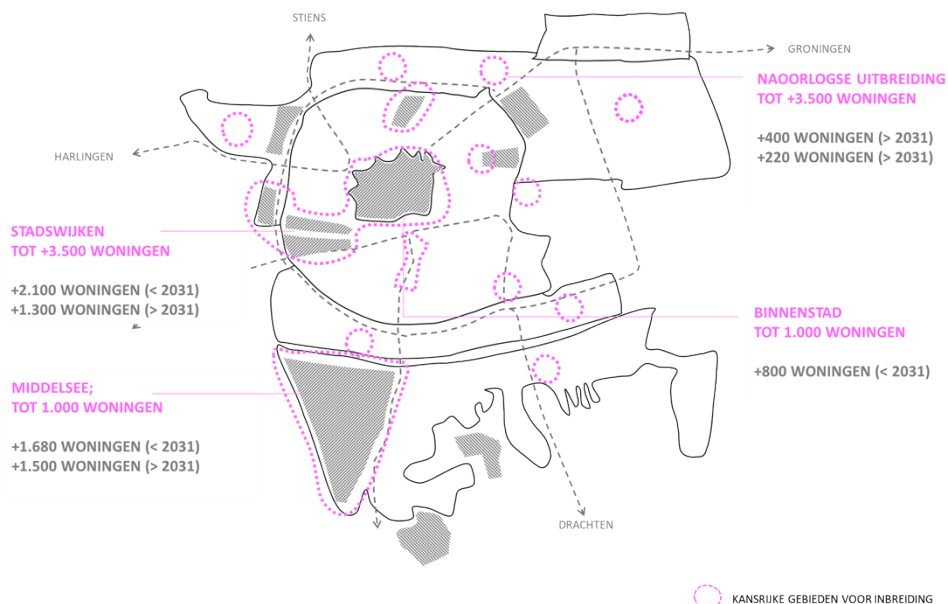
Om spoedzoekers snel te kunnen huisvesten zijn flexwoningen nodig, naast De Pier (ca. 200 woningen) verwachten we t/m 2030 nog ca. 300 flexwoningen toe te voegen.

Binnen het subdoel *Compacte stad* streven we naar het toevoegen van woningen binnen de grenzen van de bestaande stad (60-70% van de opgave). Niet alleen omdat we zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik willen stimuleren en leegstand willen voorkomen. Maar ook om het voorzieningenniveau in de stad te behouden; in veel bestaande wijken in de stad is het aantal personen per huishouden namelijk aanzienlijk gedaald. We verstevigen de kracht van Leeuwarden als compacte stad door werken, voorzieningen en wonen dicht bij elkaar te programmeren. Daarnaast vormt de bestaande stad, met het oog op een onvoorspelbare huishoudensgroei, dé flexibele schil als het op het toevoegen van woningen aankomt. De voorzieningen en infrastructuur liggen er immers al. Voor het werken aan de compacte stad hebben we een aantal focusgebieden aangewezen.

Op onderstaande afbeeldingen is weergegeven op welke locaties reeds woningbouwplannen reeds in ontwikkeling of planvorming zijn en welke locaties worden aangewezen als focusgebieden.



Afbeelding 3. Overzicht van de grootschalige woningbouwopgaven t/m 2040: 4.000 woningen in de uitleggebieden, 5.000 nieuwe woningen in de bestaande stad. Daarnaast 1.200 woningen herstructurering en 1.500 studentenwoningen.

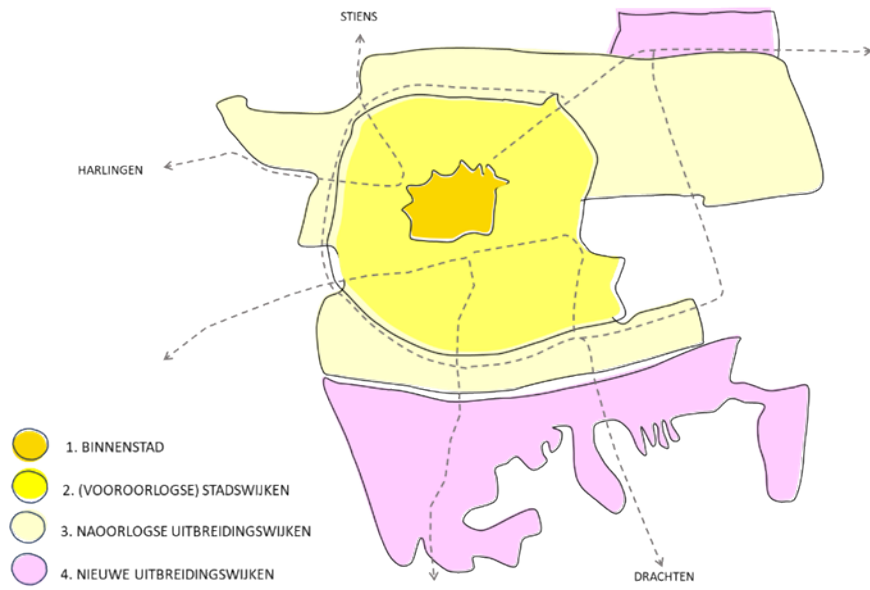


Afbeelding 4. Focusgebieden voor het toevoegen van extra woningen in bestaand stedelijk gebied. Aantallen zijn indicatief.

### Wijze van bouwen en vuistregels

In het Beleidsprogramma wonen in de stad wordt de ambitie *Stad van waarde* vertaald in concrete sturingsinstrumenten. Met het subdoel *Stad om bijzonder (goed) te wonen* stellen we kwaliteitseisen aan de woning en woonomgeving, deze kwaliteitseisen zijn verwerkt in vuistregels.

In deel B van het beleidsprogramma is daarnaast een aanpak (aantallen, doelgroepen, etc) per woonmilieu opgenomen. Er worden vier woonmilieus onderscheiden: binnenstad, (vooroorlogse) stadswijken, naoorlogse uitbreidingswijken en nieuwe uitbreidingswijken.



Afbeelding 5. De vier woonmilieus in de stad.