

DATUM 18 augustus 2025
KENMERK 20241186/181448/
VAN Julia Breukelman

PROJECT 20241186 Heerenveen, K.R. Poststraat 12 A en B
OPDRACHTGEVER Slokker Vastgoed B.V.

LADDERONDERBOUWING K.R. POSTSTRAAT HEERENVEEN

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is dat ontwikkelingen met meer dan 11 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling, een stedelijke ontwikkeling zijn. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het Omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Toetsing

Het geldend planologisch kader is het vertrekpunt bij de beoordeling of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is dat het tijdelijk deel van het omgevingsplan dat bestaat uit de 'Beheersverordening Heerenveen Centrum'. Binnen de geldende bestemming Gemengd zijn woningen niet toegestaan. De ontwikkeling maakt meer dan 11 woningen mogelijk (58 woningen), er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling waarvan de behoefte in beeld moet worden gebracht. De locatie ligt binnen stedelijk gebied, een locatieafweging is dus niet nodig.

Kwantitatieve behoefte

Regionale woondeal 2022-2030 Zuidoost-Fryslân

In 2023 zijn 6 regionale woondeals ondertekend in de provincie Friesland, waaronder de regio Zuidoost-Fryslân. De gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van 4.680 woningen. Het aandeel van de gemeente Heerenveen hierin is een opgave van 1.720 woningen. Binnen de regio Zuidoost-Fryslân is er tot 2030 een harde plancapaciteit van 2.090 woningen (tabel 1).



Tabel 1 Regionale aandeel in provinciale opgave

Aantallen Regio Zuidoost Fryslân									
Jaartal	Totaal geïnventariseerde plan-capaciteit	Realiseerbaar bruto nieuwbouw	Realiseerbare netto toevoeging	Aantal woningen in harde ⁶ plan-capaciteit	Betaalbaarheid ⁷			Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen ⁸	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen onder de €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	302	369	PM	279	20	2	21	20	PM
2023	980	650	PM	390	350	0	190	210	PM
2024	1160	690	PM	620	160	50	330	140	PM
2025	1170	810	PM	260	150	10	270	130	PM
2026	950	490	PM	180	190	30	310	190	PM
2027	600	500	PM	100	50	10	40	60	PM
2028	560	500	PM	130	90	0	50	90	PM
2029	300	360	PM	70	30	10	40	30	PM
2030	220	310	PM	60	10	0	30	10	PM
Totaal	6240	4680		2090	1050	110	1280	880	

Woonvisie Heerenveen 2023-2028

De Woonvisie Heerenveen 2023-2028 is op 19 oktober 2023 vastgesteld. Gezien de huidige woonsituatie en -behoeften van (toekomstige) inwoners van de gemeente Heerenveen zijn er diverse ambities geformuleerd, zoals de bouw van ten minste 2.000 nieuwe woningen tot 2030. De vijf prioriteiten die centraal staan in de woonvisie zijn:

1. Heerenveen groeit: groeien met minimaal 2.000 woningen tot 2030.
2. Een gevarieerde bevolking vraagt om het toevoegen van betaalbare woningen.
3. Waarde hechten aan vitale kernen en gemengde wijken.
4. Een inclusieve gemeente vraagt om een gevarieerd woonzorglandschap.
5. Een duurzaam thuis staat in een klimaatadaptieve woonomgeving.

De gemeente zet in op het toevoegen van minimaal 2.000 woningen tot 2030. Dit is geen strakke bovengrens. Voldoende woonruimte is van belang voor de werkgevers en werknemers in Heerenveen. Ook wil de gemeente bijdragen aan het oplossen van de woningcrisis door meer ambitie te tonen. Daarnaast speelt ook mee dat er meer plancapaciteit nodig is voor haalbaarheid van doelen (130%) vanwege planuitval en vertragingen. In 2023 was er sprake van een plancapaciteit van 2.414 woningen, waarvan 561 aan harde plancapaciteit (tabel 2).

De grootste woonvraag tot 2030 én bovenlokale woonvraag landt in Heerenveen en Akkrum-Nes; met het grootste deel in de hoofdkern Heerenveen. Het richtinggevend programma in Heerenveen is 1.400 woningen.

Tabel 2 Pijplijn woningbouwprogramma (gemeente Heerenveen, februari 2023)

	Aantallen	Waarvan betaalbaar
Hard	561	46%
Zacht	729	41%
Idee	1.124	onbekend
Totaal	2.414	

Woningbouwstrategie: Heerenveen groeit

Op basis van de Woonvisie heeft het college een specifiek doel vastgesteld, als uitgangspunt voor Heerenveen Groeit. Dit doel is om bij de woningbouwambitie tot 2030 uit te gaan van 2.500 woningen, het midden tussen het minimale en maximale scenario uit de Woonvisie (met 130% plancapaciteit 3.250 woningen).

Van de 2.500 woningen zullen er 1.890 woningen in de kern Heerenveen gerealiseerd moeten worden. Het aantal woningen dat in projecten zit tot 2030 is 1.403. Er ligt dus nog een opgave van 487 woningen. Voorgenomen ontwikkeling wordt in de woningbouwstrategie genoemd als lopend initiatief in het centrum. Voor het centrum is de aanbeveling om door te gaan met de initiatieven om daarmee de plancapaciteit te vergroten.

Tabel 3 Verdeling woningbouw over de verschillende type kernen

Type kern	Scenario 2500 woningen tot 2030	Huidige aantal woningen in projecten tot 2030	Verschil
Heerenveen	1890	1403	-487
Akkrum-Nes	250	14	-236
Grote kernen	150	128	-22
Middelgrote kernen	150	47	-63
Kleine kernen	60	7	-53

Conclusie kwantitatieve behoefte

Binnen de regio Zuidoost-Fryslân is niet voldoende harde plancapaciteit om te voldoen aan de woningbouwopgave. Ook in de gemeente Heerenveen sluit de harde plancapaciteit niet aan op de woningvraag. Daarnaast is de totale plancapaciteit ook niet op het gewenste niveau van 130% (3.250 woningen) zoals vastgesteld in de woningbouwstrategie.

Er is dus een kwantitatieve behoefte aan de toevoeging van harde plancapaciteit om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. Voorgenomen ontwikkeling kan daarin met 58 woningen aan bijdragen.

Kwalitatieve behoefte

Regionale woondeal 2022-2030 Zuidoost-Fryslân

De regio Zuidoost-Fryslân sluit aan op de Nederlandse ambitie van een voorraad van 30% sociale huurwoningen en een nieuwbouwopgave met voor twee derde betaalbare woningen. De gemeenten in Zuidoost-Fryslân zetten zich tot en met 2030 in op de realisatie van 3.300 betaalbare huur- en koopwoningen. Hiermee wordt 70% van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment. Samen met de corporaties wordt ingezet op de realisatie van 1.400 nieuwe corporatiewoningen tot en met 2030. Hiermee wordt ten minste 30% van de nieuwbouwopgave per gemeente gerealiseerd als sociale huurwoning.

Woonvisie Heerenveen 2023-2028

Een van de ambities uit de woonvisie is het toevoegen van betaalbare woningen. De gemeente richt zich daarom op:

- Het directe aanbod te vergroten voor starters en jonge gezinnen. De gemeente wil toevoegen wat er nog onvoldoende beschikbaar is: betaalbare koop en sociale huur. Dat kan door nieuwbouw, benutten van de bestaande voorraad én doorstroming.
- De gemeente moet condities creëren waaronder ook corporaties sociale huurwoningen kunnen toevoegen. In de gemeente is de sociale huurvoorraad nu ongeveer 29%. De inzet is om de komende jaren minimaal 30% van het woningbouwprogramma in de sociale huur toe te voegen (dus: 600 van de 2.000 woningen) waarbij het aandeel sociale huur

minimaal op peil blijft en idealiter toegroeit naar 30%. Dit vraagt, waar mogelijk, aanpassingen binnen de woningbouwprogrammering.

- Wanneer de sociale huurvoorraad op peil is, is het een optie om in wijken waar meer dan 40% sociale huur is sociale huurwoningen te verkopen, zodat er meer goedkope/betaalbare koop beschikbaar komt.

In de sociale huursector is er vooral toevoeging gewenst van woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dit geldt zowel voor jongeren als voor ouderen. Hier ligt een opgave in het toevoegen van kleinere grondgebonden woningen en van appartementen met lift. Realisatie van rijwoningen is vooral ter vernieuwing/modernisering van het bestaande aanbod.

De gemeente wil de woningvraag realiseren door in te zetten op zowel inbreiding als uitbreiding. Op enkele strategische plekken (bijvoorbeeld omgeving stadion en station) wordt ingezet op hoge dichtheden. Ook wordt ingezet op benutting van de bestaande voorraad en transformatie (maatschappelijk vastgoed).

Woningbouwstrategie: Heerenveen groeit

Ook in de woningbouwstrategie wordt uitgegaan van 30% sociale huur en tweederde betaalbare woningen. Het aandeel sociale huur ligt op schema, maar er is nog wel een flinke toename nodig van het aandeel goedkope en betaalbare koop. Verder wordt opgemerkt dat er de komende jaren veel appartementen gepland staan. Buiten het station, centrum en stadiongebied wordt daarom voorlopig uitgegaan van 'geen appartementen, tenzij'. In het centrum is het gewenst om daar waar appartementen worden toegevoegd, een mix aan typologieën toe te voegen.

Conclusie kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de gemaakte afspraken in de regio en de ambities uit de gemeentelijke woonvisie. Van de 58 woningen bestaat een groot deel uit het betaalbare segment. Daarmee wordt voldaan aan de behoefte aan meer betaalbare woningen in Heerenveen. De beoogde appartementen op deze centrumlocatie sluiten ook aan op de toevoeging van meer woningen, die zowel geschikt zijn voor ouderen als jongeren. Bovendien sluit de ontwikkeling ook aan bij de wens van inbreiding en gebruik van bestaand vastgoed.

Conclusie

Er is sprake van zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen in Heerenveen. De ontwikkeling sluit hier bij aan. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.