

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

Leeuwarden, 5 juli 2022
Verzonden, **- 5 JULI 2022**

Ons kenmerk : 01998436
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk : 2022-088422
Bijlage(n) :

Onderwerp : Woningbouwafpraak 2020 - 2030 gemeente Leeuwarden

Geacht college,

Op 12 mei 2022 hebben wij uw brief woningbouwafpraak provinsje Fryslân en de gemeente Leeuwarden 2020 – 2030 ontvangen. U vraagt om een actualisatie van de huidige woningbouwafpraak die loopt tot 2025. Deze geactualiseerde afspraak is de basis voor uw planaanbod/programma voor de komende jaren tot 2029. De afspraak is nodig om bij concrete plannen invulling te kunnen geven aan artikel 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân.

Woningbehoefte

We vinden het een goede zaak om op regelmatige basis de woningbouwafspraken te herijken en actualiseren. Dit biedt ruimte aan uw ambities en past binnen de huidige urgentie om te komen tot het versnellen van de woningbouw om te kunnen voorzien de woningbehoefte.

In uw brief geeft u aan dat de combinatie van de bevolking- en huishoudensprognose Fryslân en de realisatie van woningen in uw gemeente over de afgelopen jaren een goed beeld geeft voor de woningbouwopgave voor de komende 10 jaar. Uw geeft aan dat uw gemeente voor de periode 2020 tot 2030 nog een huishoudensgroei laat zien van 3.560 huishoudens. Wij kunnen dit onderschrijven.

Om tijdig deze woningen te kunnen realiseren is voldoende (harde) plancapaciteit nodig om te kunnen voorzien in de woningbehoefte tot 2030. Gelet op de onzekerheid die planvorming en planologische procedures met zich mee kunnen brengen is 30% extra plancapaciteit nodig, zoals u ook in uw verzoek stelt, om bij planuitval snel te kunnen blijven voorzien in de woningbehoefte. Wij gaan akkoord met uw verzoek voor 4.628 woningen (3.560 * 130%)

planologische bewegingsruimte om snel te kunnen blijven voorzien in de woningbehoefte tot 2030.

Maatwerkafpraak

De bestaande verouderde woningvoorraad in de gemeente Leeuwarden zal de komende jaren stevig worden vernieuwd zoals u in uw verzoek aangeeft. Uw gemeente en vooral ook de stad Leeuwarden staat de komende jaren dan ook voor een forse herstructureringsopgave en sloopopgave. Vernieuwen van de verouderde woningvoorraad is ook in ons Uitvoeringsprogramma Wonen benoemd als speerpunt om de bestaande woningvoorraad goed te laten aansluiten op de huidige en toekomstige vraag. Dit ook ter versterking van de leefbaarheid van onze steden, wijken en dorpen.

U geeft aan dat sloop echter alleen mogelijk is indien voorafgaand aan deze forse sloopopgave eerst vervangende nieuwbouw is gepleegd. Op basis van historische cijfers en de voorgenomen plannen van de corporaties verwacht u dat er minstens 1.685 woningen voor 2029 gesloopt zullen worden. Om dit mogelijk te maken vraagt u om een groot deel daarvan, ca. 1.200 woningen, vooruitlopend op de sloop in de nieuwbouw te kunnen realiseren. U vraagt daarom planologische ruimte in de woningbouwafpraak voor 5.828 woningen (4.628 (incl. 30% overprogrammering + 1.200). Deze redenering kunnen wij goed volgen. Op termijn zal de netto toevoeging immers 0 zijn (nieuwbouw – sloop). Wij kunnen instemmen met uw verzoek om de woningbouwafpraak voor planologische ruimte met 1.200 woningen te verhogen vooruitlopend op de sloop van minstens 1.685 woningen.

Binnen en buitenstedelijk bouwen

Tot nu toe is met u ook een andere vorm van planologische flexibiliteit afgesproken (naast 30% overprogrammering en 1.200 extra vooruitlopend op sloop): een buitenstedelijke limiet in het programma, met binnenstedelijk 'plafondloos' planologische ruimte. Voor de stad Leeuwarden zou een dergelijke afspraak gecontinueerd kunnen worden, in die zin dat een bovengrens wordt afgesproken over buitenstedelijk planologische ruimte met daarnaast een vrije planologische bewegingsruimte binnenstedelijk. Deze vorm van flexibiliteit in de afspraken is tevens in overeenstemming met de Omgevingsvisie en het Uitvoeringsprogramma Wonen. In uw verzoek vraagt u dan ook om handhaving van het binnenstedelijk plafondloos regime. Om te komen tot een goede balans tussen binnen- en buitenstedelijk bouwen vraagt u 70% buitenstedelijk van 4.628 woningen te mogen programmeren. Dit is een totaal van ca. 3.240 woningen.

Een deel van de vervangende sociale nieuwbouw waarover we een maatwerkafpraak met u maken valt in deelplan De Fellingen van het nog in procedure te brengen bestemmingsplan Middelsee fase II. Het betreft 370 woningen, waarmee u buitenstedelijke ruimte vraagt voor maximaal 3.610 woningen.

De belangrijkste uitleglocaties de komende jaren zijn Blitsaerd, De Zuidlanden en Middelsee. Voor de dorpen binnen bestaand stedelijk gebied ziet u nog ruimte om voldoende kwaliteit aan woningen toe te voegen. Voor de groteren kernen ziet u nog enige groei. In uw programma reserveert u daarom ruimte voor kleinschalige uitbreidingslocaties.

Wij kunnen instemmen met een maximale uitbreidingsruimte van 3.610 woningen tot 2030. Wij vragen u om de binnenstedelijke ontwikkelingen (Spoordok, voormalig Cambuurterrein en overige grote binnenstedelijke ontwikkelingen) blijvend te monitoren, mede in relatie tot de fasering van uw buitenstedelijke projecten (Middelsee fase II), effecten op

de bestaande woningvoorraad, alsmede op de verhuisbewegingen die deze bouw tot stand brengt binnen de stad, maar ook in relatie tot de Friese gemeenten.

Studentenhuisvesting

In uw verzoek gaat u in op het aantal uitwonende studenten in Leeuwarden. Prognoses rondom studenten blijven echter altijd onzeker. Net als voorgaande jaren vraagt u om de huisvesting van deze doelgroep buiten de reguliere woningbouwproductie te houden. Als vertrekpunt hanteren wij een basis-nullijn qua groei van het aantal studenten. Veelal gaat het om vervangende huisvesting, van kamerbewoning naar zelfstandige studio. Wij gaan ervanuit dat u de daadwerkelijke huisvesting voor deze doelgroep ook planologisch zult regelen in het bestemmingsplan dan wel de Omgevingsvergunning middels een nadere aanduiding. Onder deze voorwaarde kunnen wij instemmen met uw verzoek.

Middelsee fase II

U vraagt planologische medewerking (in het kader van de woningbouwaantallen) aan het bestemmingplan Middelsee fase II. Realisatie van dit bestemmingsplan ligt deels buiten de horizon van de afspraak, maar creëert wel ruimte en flexibiliteit om te sturen op de woningbouwopgave ook op middellange termijn. U geeft daarbij te kunnen sturen nu de grond in uw eigendom is.

In de toekomstverwachting van gemeente Leeuwarden zien wij na 2030 ook nog enige mate van groei in het aantal huishoudens. Om in deze huishoudensgroei met enige continuïteit te kunnen faciliteren begrijpen wij uw behoefte om nu al plannen te maken voor woningbouw die voor een deel pas na 2030 kunnen worden gebouwd. In het kader van deze woningbouwafspraken hoeft dit geen belemmering te zijn wanneer u een fasering in de planregels opneemt die ervoor zorgt dat een deel van de woningbouw pas na 2030 wordt uitgevoerd (met evt. een afwijkingsbepaling om flexibel te kunnen schakelen).

Herijken en actualiseren

Eind 2022 zullen wij weer starten met het opstellen van een nieuw bevolking- en huishoudensprognose. De uitkomst van deze prognose kan aanleiding zijn om de huidige afspraak opnieuw te herijken dan wel te actualiseren. Wij verwachten dat dit begin 2023 zal zijn.

Resumerend

- Als uitgangspunt van de te verwachten huishoudens groei van de gemeente Leeuwarden maken wij met u de afspraak voor een basisprogramma van 3.560 woningen netto;
- Met een operationeel beleidsprogramma van 4.628 woningen (130%) erop gericht om de verwachte 100% huishoudensgroei (3.560) flexibel te kunnen realiseren.
- Een maatwerkafspraken om de woningbouwafspraken voor planologische ruimte met 1.200 woningen te verhogen vooruitlopend op de sloop van minstens 1.685 woningen.
- Daarnaast kunnen wij instemmen met, voor de stad Leeuwarden, 'plafondloze planologische bewegingsruimte' of flexibel om de binnenstedelijk dynamiek te kunnen inspelen.
- Buitenstedelijk programmeren (70%) voor maximaal 3.610 woningen.
- Blijvende monitoring van de effecten op de fasering van uw buitenstedelijke projecten, maar ook op uw bestaande woningvoorraad, de verhuisbewegingen die deze bouw tot stand brengt binnen de stad, mede in relatie de Friese gemeenten achtten wij van belang;

- Over de voortgang en monitoring (pilot digitaal provinciaal planaanbod) gaan wij graag minimaal 2 keer per jaar ambtelijk met u gesprek;
- Studentenhuisvesting, mits planologisch specifiek bestemd, buiten de afspraak te laten;
- In 2023 gaan wij naar aanleiding van de nieuwe provinciale prognoses opnieuw in overleg over deze woningbouwafspraken om al dan niet bij te stellen;
- Op grond van artikel 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân kunnen wij instemmen met uw bijgevoegde planaanbod gemeente Leeuwarden 2020 – 2029 peildatum 16 februari 2022;
- Een deel van de woningbouwruimte voor na 2030 kan worden ingepland in het bestemmingsplan Leeuwarden – Middelsee fase 2, mits een fasering wordt opgenomen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,


drs. A.A.M. Brok, voorzitter

A. Schepers, MSc, secretaris