

project
Ladder Duurzame Verstedelijking Leeuwarden – De Zuidlanden, plandeel De Hem

datum
8 januari 2021

opdrachtgever
Gemeente Leeuwarden

projectnummer
P03787

opgesteld door
GW, MOt

i.a.a.
RF

BRO
 Bosscheweg 107
 5282 WV Boxtel
 T +31 (0)411 850 400
 E info@bro.nl
www.bro.nl

Ladder Duurzame Verstedelijking

Aanleiding

Als onderdeel van stadsuitbreiding Zuidlanden, is de gemeente Leeuwarden voornemens om buurtschap de Hem te realiseren. Een woningbouwontwikkeling van circa 400 woningen met een gedifferentieerd programma, variërend van rij- tot vrijstaande woningen en van dure koop tot sociale huur.

Binnen het huidige bestemmingsplan 'Leeuwarden – De Zuidlanden, plandeel oost en Techum' (vastgesteld 13 maart 2019) is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveeringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming 'agrarisch' gewijzigd naar 'wonen'. Door de omvang van de uitbreiding en de wijziging van de bestemming moet het initi-

atief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 400 mogelijk gemaakt zullen worden.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

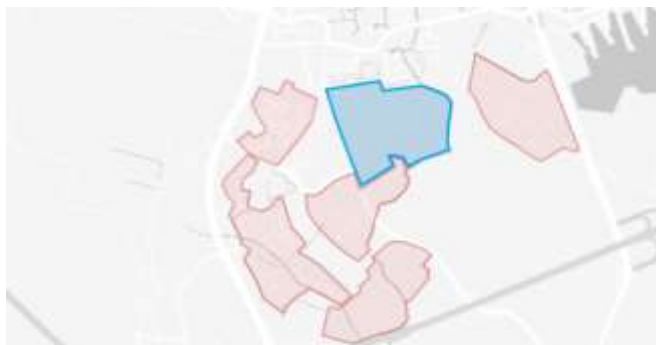
Planinitiatief

Ten zuiden van Leeuwarden wordt met De Zuidlanden een geheel nieuw stadsdeel ontwikkeld. Binnen het nieuwe stadsdeel verrijzen de komende jaren verschillende buurtschappen. Het planinitiatief voorziet in de ontwikkeling van één van de betreffende buurtschappen; De Hem. Het buurtschap wordt ten zuiden van Goutum gerealiseerd en is gelegen tussen de Wurdumerfeart en de Wergeasterdyk (figuur 1 en 3).

In totaal worden maximaal 400 woningen gerealiseerd. Het gaat om een gedifferentieerd programma, voornamelijk bestaand uit grondgebonden woningen (rijwoningen, tweekap-pers en vrijstaand) en eventueel appartementen, zowel in de huur- als koopsector (tabel 1 en 2). Er wordt gebruikt gemaakt van de natuurlijke mogelijkheden van de locatie en bewoners wordt maximale ruimte geboden om hun woonomgeving mee vorm te geven. Aan de west- en zuidkant van het plan is ruimte voor bijzonder woonvormen die volledig ingepast zijn in het groen.

Tabel 1 Programma verdeling naar type (%)

Woningtype	Minimaal	Maximaal	Aantal woningen
Rij/hof	20	40	80-160
2-onder-1 kap	15	25	60-100
Vrijstaand	25	40	100-160
Vrij/ exclusief	10	20	40-80
Appartementen	5	10	20-40
Totaal			max. 400 woningen



Figuur 1: Buurtschappen in De Zuidlanden inclusief De Hem (blauw) Figuur 1: Schets initiatief De Hem (bron: De Zuidlanden)

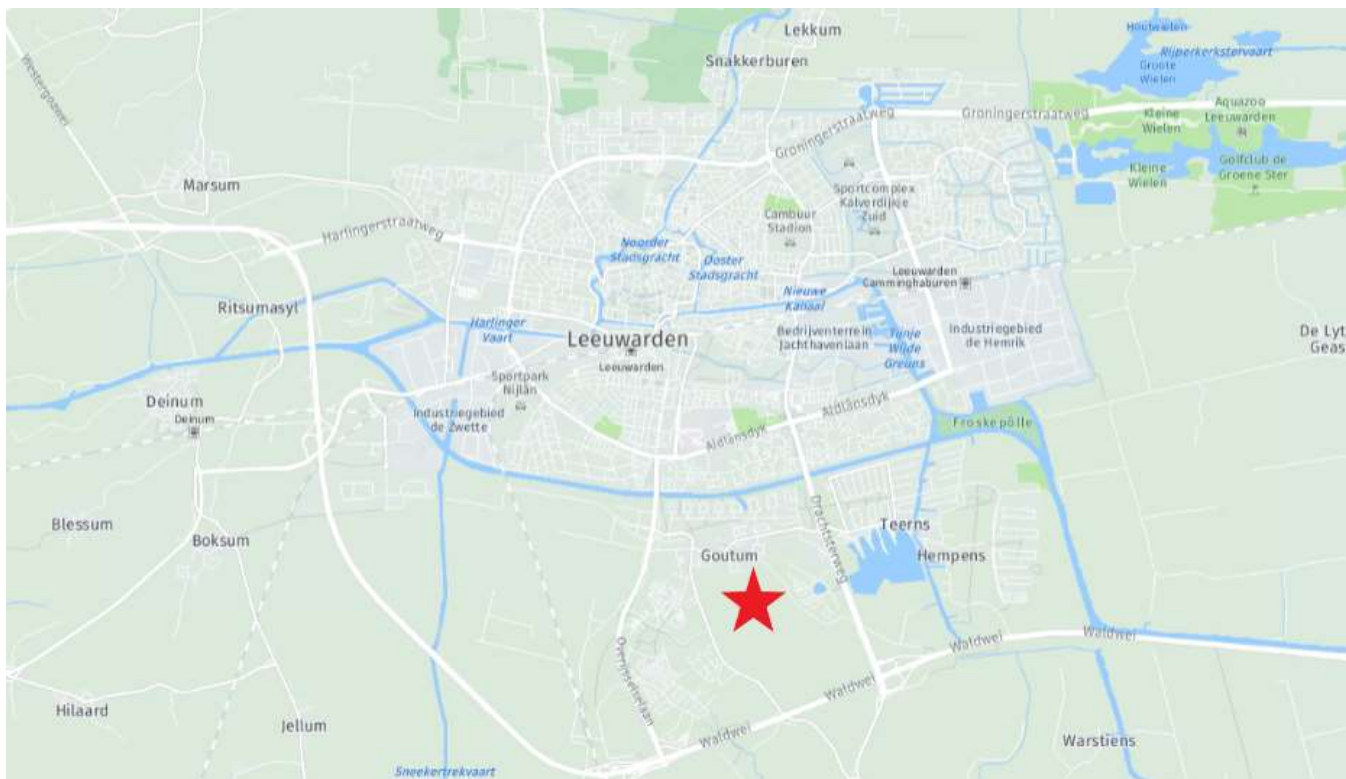
Tabel 2 Programma verdeling naar prijssegment (%)

Prijssegment	Minimaal	Maximaal	Aantal woningen
Sociale huur/koop	15	20	60-80
Midden huur	0	10	0-40
Midden koop	20	25	80-100
Dure koop	40	60	160-240
Exclusieve koop	5	10	20-40
Totaal			Max. 400 woningen

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 400 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?



Figuur 3: Planlocatie De Hem, Leeuwarden

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Friesland (2020);
- Verordening Ruimte Friesland (2018);
- Structuurvisie De Zuidlanden Leeuwarden (2011);
- Positionpaper Omgevingsvisie (2019);
- Afwegingskader Woningbouw (2016);
- Volkshuisvestingsvisie (ontwerp, 2020);
- Friese bevolkingsprognose (2020).

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van 400 woningen in buurtschap De Hem, te Leeuwarden, betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Leeuwarden – De Zuidlanden, plandeel oost en Techum' (vastgesteld 13 maart 2019) de bestemming 'agrarisch'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.

2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 400 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 400 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Door de realisatie van een gedifferentieerd programma draagt de ontwikkeling van buurtschap 'De Hem', conform de provinciale omgevingsvisie en de gemeentelijke structuurvisie, bij aan het bieden van gevarieerde en aantrekkelijke woningen (en woonmilieus) welke voldoen aan de behoeften van gebruikers. Daarmee wordt tevens bijgedragen aan de toevoeging van een levendig en gevarieerd stadsdeel, zoals beschreven in het gemeentelijk Masterplan. Bovendien wordt er via het beoogde programma invulling gegeven aan de wens van de ongedeelde stad uit de Volkshuisvestingsvisie.
- Het plan bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen in het midden en hogere segment in een suburbaan woonmilieu. Daarmee wordt passend aanbod ontwikkeld voor midden- en hogere inkomens, wat bijdraagt aan het binden van deze inkomens aan de stad. Bovendien heeft de realisatie van passend aanbod een positief effect op de aantrekkelijkheid van Leeuwarden als woonplaats.

- Gemeentelijk zijn daarnaast ambities en doelstellingen geformuleerd ten aanzien van de woningbouwproductie. Voor de gemeente Leeuwarden als geheel is het kader gesteld om bouwruimte op te nemen voor 4.500 woningen. Specifiek voor De Zuidlanden wordt daarnaast een totaal programma beoogd van circa 6.500 woningen (bandbreedte van 5.900 – 6.500). De woningbouwontwikkeling van buurtschap 'De Hem' draagt bij aan deze ambities en doelstellingen.
- Bij de ontwikkeling wordt bewoners de maximale ruimte geboden om hun woonomgeving mee vorm te geven. Aan de west- en zuidkant van het plan is daarnaast ruimte voor bijzondere woonvormen die volledig ingepast zijn in het groen.
- Tot slot wordt door de gemeente in beginsel geen medewerking verleend aan ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De Zuidlanden is echter gekozen als de uitleglocatie van de gemeente Leeuwarden. Hier beoogd de gemeente woonmilieus welke in de stedelijke omgeving in onvoldoende mate realiseerbaar zijn.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek betreft de gemeente Leeuwarden het primaire verzorgingsgebied en de omliggende gemeenten het secundaire verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief, waarin een gedifferentieerd programma van maximaal 400 woningen wordt beoogd, voorziet in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Voor de periode 2020-2030 is er in de gemeente Leeuwarden een totale behoefte aan 5.384 woningen. In 2020 zijn er op basis van het CBS reeds 467 woningen gerealiseerd. Wanneer dit in mindering wordt gebracht met het totaal, resteert er een behoefte aan **4.917 woningen tot 2030**.
- De huidige harde plancapaciteit in de gemeente Leeuwarden bedraagt per saldo 1.987 woningen¹. Geconfronteerd met de kwantitatieve woonbehoefte is er sprake van een restopgave in de gemeente Leeuwarden van **2.930 woningen tot 2030**, waardoor er ruim voldoende behoefte aanwezig is om het planinitiatief te faciliteren.
- Het planinitiatief maakt daarnaast al deel uit van de zachte planvoorraad. Per saldo wordt er daarom geen nieuwe plancapaciteit toegevoegd, waardoor de afgesproken capaciteit van 130% niet wordt overschreden.
- De provincie heeft daarnaast aangegeven dat er op provinciaal niveau geen tekort aan plancapaciteit wordt verwacht. Aangenomen wordt daarom dat er voldoende planvoorraad aanwezig is om in de woningbehoefte van het secundaire verzorgingsgebied te voorzien. Omdat de planvoorraad tevens uit zachte plannen bestaat dient er echter wel rekening te worden gehouden met het wegvallen van planvoorraad. Zachte plannen vinden in de praktijk namelijk niet per definitie doorgang. De potentiële aanwezigheid van voldoende planaanbod in het secundaire verzorgingsgebied laat daarnaast onverlet dat de vraag zich concentreert in de gemeente Leeuwarden.

Hier zijn de tekorten dusdanig groot dat er (ruim) voldoende behoefte is om het beoogde planinitiatief te ondervangen.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief, waarin voornamelijk grondgebonden woningen en enkele appartementen worden beoogd in diverse prijssegmenten, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Door de verwachte groei van het aantal inwoners en huishoudens staat de gemeente Leeuwarden de komende decennia voor een grote bouwopgave. Doordat de groei zich vooral richt op het stedelijke gebied en de **uitleglocaties** (waaronder het plangebied), ligt het zwaartepunt van de te realiseren woningen vooral op deze locaties.
- Uitleglocaties voorzien voornamelijk in ‘**suburbaan wonen**’, zo ook het planinitiatief. Ongeveer de helft van de huishoudens met een verhuiscapaciteit zijn georiënteerd op dit woonmilieu, welke hoofdzakelijk bestaat uit grotere, grondgebonden (koop)woningen en buitenruimte. Dit leidt tot een indicatieve behoefte aan 2.420-2.690 woningen in dit woonmilieu. Gezien de huidige harde planvoorraad op dit type locaties (2.035) is er naar verwachting sprake van een restbehoefte van **385 - 655 woningen** in het woonmilieu ‘suburbaan wonen’.
- Bovendien zijn voornamelijk Leeuwarder huishoudens woonachtig in de nieuwbouwwijken in de uitleglocaties. Door de verwachte bevolkingsgroei is het daarom aannemelijk dat nieuwbouwwoningen in een suburbane setting op de lange termijn noodzakelijk zijn om in de **woningvraag van de eigen bevolking te kunnen voorzien**.

- De vraag naar **grondgebonden woningen** is fors, zowel koop als huur. Circa 65-70% van de verhuisgeïnteresseerde huishoudens heeft een voorkeur voor een grondgebonden woning. Indien geprojecteerd op de kwantitatieve restbehoefte (1.468 woningen, H1.3) is er indicatief behoefte aan afgerond 950 – 1.000 additionele grondgebonden woningen. De gemeente geeft aan dat om te kunnen voorzien in deze vraag, ontwikkeling van de buurtschappen noodzakelijk is. Met de realisatie van 360-380 grondgebonden woningen voorziet het planinitiatief dus nadrukkelijk in deze behoefte.
- Daarnaast is er een kwalitatieve vraag naar **appartementen** en wordt er door demografische verschuivingen (meer kleinere huishoudens) op termijn ook een kwantitatieve vraag verwacht. Alhoewel de vraag zich hoofdzakelijk richt op het stedelijk gebied, kan het planinitiatief ook (deels) voorzien in de vraag naar voornamelijk grotere appartementen.
- Daarnaast is er behoefte aan zowel **huur- als koopwoningen**.
 - Voor huurwoningen geldt enerzijds een kwaliteitsvraag in de bestaande woningvoorraad. Anderzijds worden er jaarlijks circa 100 woningen gesloopt (hoofdzakelijk huurwoningen van corporaties). Sloop en vervangende nieuwbouw gaan vaak gepaard met een ander woonprogramma en ook een verdunning qua aantal. Om de huurvoorraad (al dan niet sociaal) op peil te houden zijn nieuwe woningen noodzakelijk, vooral gezien het bestaande tekort aan bijvoorbeeld grondgebonden sociale huurwoningen (ca. 1.100).

¹ In de harde plancapaciteit zijn de volgende ontwikkellocaties opgenomen: Techum, Wiarda, Overijselselaan, Unia, De Klamp, Middelsee fase 1, Blitsaerd, Minne Finne, Hellingshaven, nij Friesmanhiem, Stationsweg 35 (Grou), Lutsedyk, Hege Hearewei, Petterhusterdijk, S.v. Galemawei, Keuningshof, Martenawei, Wytgaard nieuwe uitleg, Grut Palma, Nijkleaster

- De behoefte aan koopwoningen ligt daarnaast in het verlengde van de vraag naar grondgebonden woningen in een suburbaan woonmilieu op de uitleglocaties. De bouw van koopwoningen wordt voornamelijk daar gerealiseerd en uit de bestaande tekorten (ca. 3.500 woningen) blijkt een significante restbehoefte.
- Ook is er behoefte aan **bijzondere woonvormen**. Alhoewel niet kwantificeerbaar, komt uit actuele trends en ontwikkelingen nadrukkelijk naar voren dat de woonconsument zich in groeiende mate richt op alternatieve ontwikkelvormen en woonconcepten, passend bij hun eigen, specifieke behoefte en mogelijkheden.
- Tot slot is er vanuit de gemeente Leeuwarden de ambitie om 5.000 tot 10.000 extra woningen te realiseren bovenop de bestaande behoefte. In het verlengde van de aanleg van de Lelylijn wordt er op die manier getracht de landelijke woningdruk te verlagen en een plek te bieden aan meer (potentiële) inwoners ten behoeve van, onder andere, de arbeidsmarkt.
- Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Leeuwarden – De Zuidlanden, plandeel oost en Techum' (vastgesteld 13 maart 2019) de bestemming: 'Agrarisch'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft. Daarnaast wordt het plangebied in de provinciale verordening ruimte 'Verordening Romte Fryslân' niet aangemerkt als zijnde bestaand stedelijk gebied. Daardoor wordt geconcludeerd dat de locatie buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouw mogelijkheden binnen Leeuwarden, kan conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro echter gemotiveerd worden dat er niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien en dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik:

- Het planinitiatief is een eigen buurtschap dat voorziet in de behoefte aan een suburbaan woonmilieu. Dit betreft een woonmilieu dat is gericht op grotere woningen met meer buitenruimte en een dorpse uitstraling. Een dergelijk woonmilieu kan in kwalitatieve zin niet of nauwelijks binnen een stedelijke omgeving gerealiseerd worden, daar realisatie in een het stedelijk gebied zal dwingen tot de bouw van woningen die niet aansluiten bij de woonwensen van de consument. Bij realisatie binnen bestaand stedelijk gebied zou de ontwikkeling door het benodigde ruimtebeslag tevens ten koste gaan van de noodzakelijke openbare groene ruimte.
- Uit de behoefteeraming bleek bovendien dat in de komende tien jaar sprake is van een aanzienlijke kwantitatieve restbehoefte in de gemeente Leeuwarden. Deze kan niet in zijn geheel binnen de bestaande stedelijke contouren gerealiseerd worden, waardoor in een eerder stadium het gebied 'De Zuidlanden', waar het planinitiatief deel van uitmaakt, is aangewezen als uitleglocatie. In

2011 is voor De Zuidlanden een structuurvisie vastgesteld. Op basis van deze structuurvisie is het planinitiatief aangemerkt met het thema 'wonen', waardoor het planinitiatief tevens aansluit bij het beleid van de gemeente Leeuwarden.

- Het plangebied wordt tot slot reeds aan alle zijden omringd door buurtschappen met onder andere de bestemming 'Wonen'.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in de gemeente Leeuwarden onaanvaardbare effecten zullen optreden op het gebied van leegstand. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woning bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Leeuwarden.

Gesitueerd binnen/buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied:

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/ migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats. Het verzorgingsgebied wordt afgeleid aan de hand van de meest recente verhuisbewegingen.

In de gemeente Leeuwarden betreft 65% van de verhuisstromen bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarmee wordt de gemeente Leeuwarden gezien als het primaire verzorgingsgebied. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen regio.

Naast de eigen gemeente zijn verhuisbewegingen hoofdzakelijk afkomstig uit de omliggende gemeenten. Gezamenlijk kennen zij een aandeel van 13% in de verhuisbewegingen naar de gemeente Leeuwarden². Daarom worden de omliggende gemeente afgebakend als het secundaire verzorgingsgebied.

B1.2 Kaderstellend beleid

Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeenten in de provincie Friesland vormen samen één woningmarktregio: Fryslân.

Provincie

Omgevingsvisie provincie Friesland (2020)

De hoofdambitie van de Friese omgevingsvisie 'De romte diele' is brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân voor de Friese leefomgeving. Zorgen dat de bestaande kwaliteit op orde is vormt een kern ambitie en dit wordt gerealiseerd door gewenste nieuwe ontwikkelingen aan te laten sluiten bij bestaande kwaliteiten. Een doelstelling binnen deze ambitie is het bieden van een compleet palet van steden met gevarieerde en aantrekkelijke woningen.

De leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar houden wordt daarnaast als urgente opgave geformuleerd. Door onder andere vergrijzing en krimp op het platteland staan voorzieningen en de vitaliteit onder druk. De bestaande bebouwing is daarnaast verouderd en sluit niet meer aan bij de hedendaagse vraag. Daarom wordt onder andere als doelstelling gesteld dat woningen voldoen aan de behoeften van gebruikers.

Verordening Ruimte Friesland (geconsolideerd, 2018)

- Met de gemeenten worden afspraken gemaakt over de programmering van wonen. In die afspraken ligt besloten dat de betreffende programma's mogen worden aangeleverd als regionale behoefte. In de gemeentelijke woonplannen kan een vervolgstap worden gezet door na te gaan welke binnenstedelijke locaties beschikbaar zijn voor nieuwe woningen, alvorens wordt besloten tot nieuwe stedelijke uitbreiding.
- In de periode 2008-2018 is in het kader van woningbouwafspraken met de regio's Noordwest en Noordoost,

Tabel 3 Verhuisbewegingen naar gemeente Leeuwarden (CBS, 2018)

Verhuisstromen	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Leeuwarden	Leeuwarden	65%
Vanuit omliggende gemeenten	Ferwerderadiel (inmiddels onderdeel van gemeente Noortheast-Fryslân), De Fryske Marren, Heerenveen, Smallingerland, Súdwest-Fryslân, Tytsjerksteradiel en Waadhoeke	13%
Totaal		78%

² De jongste cijfers dateren uit 2018. Destijds was Ferwerderadiel nog een aparte gemeente. Inmiddels vormt deze tezamen met de voormalige gemeenten Dongeradeel en Kollumerland en Nieuwkruisland de gemeente Noortheast-Fryslân. Uitgaand van de nieuwe gemeente ligt het aandeel verhuisstromen op 14%.

de Stadsregio en met de meeste gemeenten in de regio's Zuidoost en Zuidwest, de afspraak gemaakt dat maximaal 70% (stedelijke centra) van het afgesproken woningbouwprogramma buiten de grenzen van stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Gemeente

Masterplan De Zuidlanden (2003)

In 2003 is het Masterplan vastgesteld; een plan waarin de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel van Leeuwarden zijn beschreven. Het Masterplan heeft onder andere de volgende ambities voor de stad:

- Een kwaliteitsimpuls bewerkstelligen;
- Een trendbreuk creëren op de woningmarkt om de midden- en hogere inkomens weer aan de stad te binden;
- Een stadsdeel aan de stad toevoegen met een levendig en gevarieerd karakter op het gebied van onder andere wonen.

Structuurvisie De Zuidlanden Leeuwarden (2011)

De structuurvisie volgt voor een belangrijk deel de ambities en het programma van het Masterplan, er wordt onder andere aangegeven dat:

- Er een programma wordt beoogd van circa 6.500 woningen (bandbreedte 5.600-6.500);
- Het behoud van voldoende woningbouwproductie in De Zuidlanden om kwantitatieve en kwalitatieve redenen van belang is.
- De Zuidlanden met grondgebonden woningen in het goedkope, het midden- en het hogere segment, bijdraagt aan de diversiteit van woonmilieus.

Positionpaper Omgevingsvisie (2019)

De gemeente Leeuwarden werkt momenteel aan de uitwerking van haar omgevingsvisie 'Leeuwarden in 2028'. De in

april 2020 vastgestelde positionpaper geldt hierin als vertrekpunt. Ten aanzien van het thema wonen wordt in de positionpaper aangegeven dat Leeuwarden een aantrekkelijke woonplaats moet zijn voor iedereen in alle wijken en dorpen. Verder wordt de opgave benoemd dat bij nieuw- en verbouwbare aandacht moet zijn voor levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, samenstelling huishoudens, de combinatie van zorg en wonen en nieuwe (bijzondere) woonvormen.

Volkshuisvestingsvisie (ontwerp, 2020)

De volkshuisvestingsvisie geeft richting aan hoe de gemeente Leeuwarden vindt dat het sociale segment van de woningmarkt zich moet ontwikkelen. Centraal in deze visie staat welke positie de volkshuisvesting inneemt in de ongedeelde samenleving. Dit levert twee hoofdogaven op:

- Bieden van betaalbare huisvesting;
- Voorkomen van ruimtelijke segregatie.

Om de bovenstaande opgaven te verwezenlijken vindt de gemeente het belangrijk dat de sociale huur verspreid over de stad moet voorkomen. Specifiek voor nieuwe plannen in de uitleglocaties wil de gemeente minimaal 15-30% laten bestaan uit sociale huurwoningen in de prijsklasse tot € 663,40.

Afwegingskader Woningbouw (2016)

De gemeente Leeuwarden vindt het van groot belang om passende woningbouwvoornemens voldoende te faciliteren. Om voldoende duidelijkheid te kunnen bieden aan bijvoorbeeld ontwikkelende partijen, zijn de volgende kaders opgesteld:

- Bouwruimte creëren voor het bouwen van bruto ca. 4.500 woningen, waarmee de huishoudensgroei gefaciliteerd wordt, inclusief de verwachte sloop van ca. 1.000 woningen. Hiermee wordt gekozen om in de woningvraag te voorzien en niet in te zetten op het nastreven van extra groei.

- In beginsel wordt er geen medewerking verleend aan nieuwe woonbestemmingen op onbebouwde grond buiten bestaand stedelijk gebied. Specifiek voor De Zuidlanden geldt echter dat het is gekozen als dé uitleglocatie waar de gemeente de vraag naar suburbaan wonen voor de komende decennia wil faciliteren. Dit is onder andere vastgelegd in structuurvisie De Zuidlanden.
- Nieuwbouwwijk De Zuidlanden moet voorzien in de vraag naar wonen in een groene, suburbane woonomgeving. Deze woonomgevingen zijn gericht op huishoudens die een grotere woning en meer buitenruimte belangrijk vinden. Gezinnen vormen hierin de belangrijkste doelgroep. De komende tien jaar (2025) wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarproductie van 250 woningen.
- Er wordt alleen meegewerkt aan plannen voor woningen met een omvang van boven de 65 m².
- De gemeente werkt mee aan bijzondere woonvormen en bijzondere manieren van ontwikkeling. Dit betreft woningen die niet regulier, studentenhuisvesting of zorgwoningen zijn. Hierbij valt te denken aan woongroepen, meer-generatiewoningen, maar ook aan vormen waarbij toekomstige gebruikers een grote invloed op het programma hebben.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de beleidsdoelen van de provincie en de gemeente:

- Door de realisatie van een gedifferentieerd programma draagt de ontwikkeling van buurtschap 'De Hem', conform de provinciale omgevingsvisie en de gemeentelijke structuurvisie, bij aan het bieden van gevarieerde en aantrekkelijke woningen (en woonmilieus) welke voldoen aan de behoeften van gebruikers. Daarmee wordt tevens bijgedragen aan de toevoeging van een levendig

en gevarieerd stadsdeel, zoals beschreven in het gemeentelijk Masterplan. Bovendien wordt er via het beoogde programma invulling gegeven aan de wens van de ongedeelde stad uit de Volkshuisvestingsvisie.

- Het plan bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen in het midden en hogere segment in een suburbaan woonmilieu. Daarmee wordt passend aanbod ontwikkeld voor midden- en hogere inkomens, wat bijdraagt aan het binden van deze inkomens aan de stad. Bovendien heeft de realisatie van passend aanbod een positief effect op de aantrekkelijkheid van Leeuwarden als woonplaats.
- Gemeentelijk zijn daarnaast ambities en doelstellingen geformuleerd ten aanzien van de woningbouwproductie. Voor de gemeente Leeuwarden als geheel is het kader gesteld om bouwruimte op te nemen voor 4.500 woningen. Specifiek voor De Zuidlanden wordt daarnaast een totaal programma beoogd van circa 6.500 woningen (bandbreedte van 5.900 – 6.500). De woningbouwontwikkeling van buurtschap 'De Hem' draagt bij aan deze ambities en doelstellingen.
- Bij de ontwikkeling wordt bewoners de maximale ruimte geboden om hun woonomgeving mee vorm te geven. Aan de west- en zuidkant van het plan is daarnaast ruimte voor bijzondere woonvormen die volledig ingepast zijn in het groen.
- Tot slot wordt door de gemeente in beginsel geen medewerking verleend aan ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De Zuidlanden is echter gekozen als de uitleglocatie van de gemeente Leeuwarden. Hier beoogd de gemeente woonmilieus welke in de stedelijke omgeving in onvoldoende mate realiseerbaar zijn.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van de **Friese Bevolkingsprognose (2020)** en het **Afwegingskader Wonen (2016)**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De bevolkings- en huishoudensprognose vormen de leidraad voor de toekomstige woonvraag in het verzorgingsgebied.

Bevolkingsprognose

In tabel 4 is de bevolkingsprognose weergegeven. Hieruit blijkt dat de gemeente Leeuwarden in 2020 ruim 124.000 inwoners telde. Op basis van de prognose van de provincie Frylân neemt het inwoneraantal in absolute aantallen met ongeveer 4.023 toe tot 2030. Een stijging van circa 3%.

Voor het secundaire verzorgingsgebied geldt echter een ander beeld. Uitgezonderd van de gemeente Heerenveen wordt voor de omliggende gemeenten een terugloop in de bevolkingsaantallen verwacht tot 2030. De krimp concentreert zich met name in de gemeenten Noortheast-Fryslân (-2.002, 4,4%) en Waadhoeke (-1.604, 3,5%). De totale krimp van het secundaire verzorgingsgebied betreft circa -6.044 inwoners, wat neerkomt op 1,6%.

Huishoudensprognose

In tabel 5 is de huishoudensprognose weergegeven. Hieruit blijkt dat in de gemeente Leeuwarden een groei van het aantal huishoudens wordt verwacht van ruim 3.500 tot 2030. In relatieve zin betekent dit een groei van 5,6%.

Ook in het secundaire verzorgingsgebied wordt een groei verwacht van het aantal huishoudens. Deze vindt voornamelijk plaats in de gemeente Heerenveen (1.113, 4,9%), Smaltingerland (1.025, 4,1%) en Súdwest-Fryslân (1.577, 3,9%). De totale verwachte groei komt neer op 8.569 (3,8%) huishoudens tot 2030. Op het eerste gezicht steekt de huishoudensgroei mogelijk vreemd af tegenover de bevolkingskrimp.

Tabel 4 Bevolkingsprognose³

	2020	2030	Vershil
Gemeente Leeuwarden	124.059	128.032	+4.023
Secundair verzorgingsgebied	371.579	365.535	-6.044

Tabel 5 Huishoudensprognose⁴

	2020	2030	Vershil
Gemeente Leeuwarden	63.284	66.848	+3.564
Secundair verzorgingsgebied	227.143	235.712	+8.569

³ Provincie Fryslân (2020). *Factsheet Friese Bevolkingsprognose 2020*

⁴ Provincie Fryslân (2020). *Factsheet Friese Bevolkingsprognose 2020*

Door de landelijke trend van steeds kleiner wordende huishoudens is dit beeld echter niet ongewoon.

Effect corona op de bevolkingsgroei

Tijdelijke stagnatie, herstel op de middellange termijn

De Nederlandse bevolking is in 2020 met 63.000 personen toegenomen. Een halvering ten opzichte van de groei van een jaar eerder. De uitbraak van het coronavirus heeft daarmee geleid tot een abrupt einde van de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door beperkende maatregelen, zoals reisrestricties, bleef migratie namelijk grotendeels uit, terwijl dit de belangrijkste drijver van de bevolkingsgroei is. Met de verdere uitrol van vaccinaties is de verwachting dat deze beperkende maatregelen zullen worden versoepeld en op termijn komen te vervallen. Migratie zal daardoor aantrekken, waardoor ook de bevolkingsgroei de komende jaren weer gaat toenemen. In 2022 wordt daardoor weer een bevolkingsgroei verwacht van boven de 100.000 personen. Daarbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat de toename van arbeidsmigratie in 2021 nog beperkt zal zijn door de (verdere) stijging van de werkloosheid.⁵

Beperkt effect op de woningmarkt

De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de Nederlandse woningmarkt, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen namelijk nog altijd groter dan het aanbod. Deze woningschaarste blijkt ook uit het feit dat de prijsstijging (in absolute zin) in 2020 de grootste was van de afgelopen twintig jaar⁶. Door de verwachting dat de bevolkingsgroei op termijn weer gaat toenemen, zal de verlichting bovendien tijdelijk zijn.

Woningbehoefte

In het **Afwegingskader Woningbouw (2016)** wordt door de gemeente Leeuwarden de kwantitatieve woningbehoefte gelijkgesteld aan de huishoudensontwikkeling.

- Deze methodiek volgend betreft de behoefte in de periode 2020-2030 circa 3.564 woningen. Aanvullend wor-

den er in de gemeente Leeuwarden 1.820 woningen gesloopt⁷, hierdoor is sprake van een totale behoefte van **5.384 woningen tot 2030**.

- Wanneer ook voor de omliggende gemeenten de gemeentelijke huishoudensontwikkeling als referentiekader wordt gehanteerd voor de woningbehoefte, bestaat de woningbehoefte in de periode tot 2030 indicatief uit **8.569 woningen**.

Aanbod

Op basis van voorlopige cijfers van **het CBS (2020)** bestond het Friese woningaanbod eind 2020 uit 63.066 woningen. Ten opzichte van 2012 (46.778 woningen) is de woningvoorraad substantieel gegroeid. Dit heeft te maken met het feit dat de gemeentegrenzen in de loop van de tijd zijn uitgebreid met onder andere de voormalige gemeente Leeuwarderadeel. In het jaar 2020 zijn er in totaal 467 woningen aan de voorraad toegevoegd.

Plancapaciteit

De totale planvoorraad in de gemeente Leeuwarden bestaat uit 4.593 woningen tot 2030. Hiervan hebben **1.987 woningbouwplannen** de status 'hard'. Het planinitiatief maakt reeds deel uit van de zachte planvoorraad⁸. Conform woningbouwafspraken met de provincie Friesland wordt in de planvoorraad daarmee een capaciteit aangehouden van ca. 130% ten opzichte van de provinciale prognose (3.564 woningen), wat neerkomt op circa 4.630 woningbouwplannen.

Voor het secundaire verzorgingsgebied is geen goed beeld van de plancapaciteit beschikbaar. In de jongste inventarisatie van de plancapaciteit (november, 2020⁹) gaf de provincie Friesland aan op provinciaal niveau geen tekort aan plancapaciteit te verwachten. Aangenomen wordt daarom dat er in het secundaire verzorgingsgebied voldoende planvoorraad aanwezig is om in de woningbehoefte te voorzien.

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat het planinitiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Voor de periode 2020-2030 is er in de gemeente Leeuwarden een totale behoefte aan 5.384 woningen. In 2020 zijn er op basis van het CBS reeds 467 woningen gerealiseerd. Wanneer dit in mindering wordt gebracht met het totaal, resteert er een behoefte aan **4.917 woningen tot 2030**.
- De huidige harde plancapaciteit in de gemeente Leeuwarden bedraagt per saldo 1.987 woningen. Geconfronteerd met de kwantitatieve woonbehoefte is er sprake van een restopgave in de gemeente Leeuwarden van **2.930 woningen tot 2030**, waardoor er ruim voldoende behoefte aanwezig is om het planinitiatief te faciliteren.
- Het planinitiatief maakt daarnaast al deel uit van de zachte planvoorraad. Per saldo wordt er daarom geen nieuwe plancapaciteit toegevoegd, waardoor de afgesproken capaciteit van 130% niet wordt overschreden.
- De provincie heeft daarnaast aangegeven dat er op provinciaal niveau geen tekort aan plancapaciteit wordt verwacht. Aangenomen wordt daarom dat er voldoende planvoorraad aanwezig is om in de woningbehoefte van

⁵ CBS (2020). *Bevolkingsprognose 2020-2070*.

⁶ Rabobank (2020). *Kwartaalbericht Woningmarkt (10-12-2020)*.

⁷ Planaanbod gemeente Leeuwarden 2020-2030, peildatum: maart 2021

⁸ Planaanbod gemeente Leeuwarden 2020-2030, peildatum: maart 2021

⁹ ABF Research (2020). *Inventarisatie Plancapaciteit November 2020*.

het secundaire verzorgingsgebied te voorzien. Omdat de planvoorraad tevens uit zachte plannen bestaat dient er echter wel rekening te worden gehouden met het wegvallen van planvoorraad. Zachte plannen vinden in de praktijk namelijk niet per definitie doorgang. De potentiële aanwezigheid van voldoende planaanbod in het secundaire verzorgingsgebied laat daarnaast onverlet dat de vraag zich concentreert in de gemeente Leeuwarden. Hier zijn de tekorten dusdanig groot dat er (ruim) voldoende behoefte is om het beoogde planinitiatief te ondervangen.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Afwegingskader Woningbouw (2016)

In het Afwegingskader Woningbouw staat aangegeven dat Leeuwarden de komende decennia voor een grote bouwopgave staat. Het aantal inwoners blijft nog lange tijd stijgen en het aantal huishoudens stijgt zelfs sneller. De groei is voornamelijk te verwachten in het stedelijke gebied en de uitleglocaties (waaronder De Zuidlanden). Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte staat in het beleidsdocument het volgende aangegeven:

Suburbaan wonen

Op basis van de definities in het Afwegingskader Woningbouw behoort het planinitiatief tot de 'reguliere vraag' in het woonmilieu 'Suburbaan (nieuwbouwlocaties bij stad)'. Dit woonmilieu is vooral gericht op de uitleglocaties bij de stad, waaronder De Zuidlanden. Het bestaat daarnaast voornamelijk uit grotere, grondgebonden (koop)woningen en meer buitenruimte. Ten aanzien van de vraag naar suburbaan wonen wordt het volgende aangegeven:

- Van de huishoudens met een verhuiscens heeft zo'n 45 tot 50% de voorkeur voor een suburbaan woonmilieu.

Wanneer dit percentage wordt doorgetrokken naar de bestaande woningbehoefte (5.384, H1.3), is er indicatief sprake van een behoefte aan **2.420 - 2.690 woningen** in dit woonmilieu.

- Uit cijfers blijkt dat vooral gezinnen zich aangetrokken voelen tot dit woonmilieu. Ondanks dat het aantal gezinnen al lange tijd vrijwel niet meer toeneemt, is er nog steeds vraag naar nieuwe gezinswoningen in de uitleglocaties. Het toevoegen van woningen in onder andere De Zuidlanden dient daarom gecontinueerd te worden.
- De nieuwbouwwijken Blitsaerd en Techum worden in overgrote meerderheid bewoond door huishoudens uit Leeuwarden. Verwacht wordt dat dit ook voor de te ontwikkelende nieuwbouwwijken (waaronder 'De Hem') geldt. Door de verwachte bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente Leeuwarden wordt daarom verwacht dat ook op de langere termijn nieuwbouw in een suburbane setting nodig is om te voorzien in de woningvraag van de eigen bevolking.

Huur

- Op basis van inkomensprognoses wordt geen verdere groei van de vraag naar gereguleerde huur verwacht waarvoor corporaties moeten bouwen. Onder starters en studenten blijft echter wel sprake van vraag naar huur.
- De jaarlijkse sloop van woningen ligt echter rond de 100 woningen. Dit zijn hoofdzakelijk huurwoningen van corporaties. De verwachting is dat dit de komende tien jaar zo doorgaat, onder meer omdat de gemeente een grote kwaliteitsvraag ziet in de bestaande voorraad. Sloop en vervangende nieuwbouw gaan vaak hand-in-hand met een ander woonprogramma en ook een verdunning qua aantal. Dit betekent dat dan op andere locaties woningbouw moet plaatsvinden.

Koop

- De bouw van koopwoningen is geconcentreerd in de uitleglocaties. De gemeente Leeuwarden zag de vraag naar deze locaties sterk oplopen door de groei van het aantal verkochte woningen. Hierdoor is ook de vraag naar nieuwbouwwoningen toegenomen. Gelet op de destijds beschikbare plangebieden gaf de gemeente aan dat deze spoedig uitontwikkeld zijn en dat de verdere ontwikkeling van De Zuidlanden voorbereid wordt.

Grondgebonden

- Tussen de 65-70% van de verhuisgeneigde huishoudens heeft een voorkeur voor een grondgebonden woning. Om te voorzien in de vraag is het in ontwikkeling brengen van de buurtschappen (waaronder De Hem), noodzakelijk.
- Potentieel is er een overschot aan grondgebonden woningen in de periode na 2025. Daarover stelt de gemeente echter dat de ontwikkeling van De Zuidlanden via afzonderlijke buurtschappen betekent dat er de mogelijkheid is om plannen en fasering aan te passen.

Appartementen

- Er is een duidelijke kwalitatieve vraag naar extra appartementen terwijl er tegelijkertijd ook een kwantitatieve vraag geprognosticeerd wordt door de sterk groeiende groep een- en tweepersoonshuishoudens. Deze vraag dient hoofdzakelijk in de binnenstad en transformatiegebieden gerealiseerd te worden.
- De kwalitatieve vraag ten aanzien van appartementen speelt zich daarnaast af in de categorie 65 m² en groter.

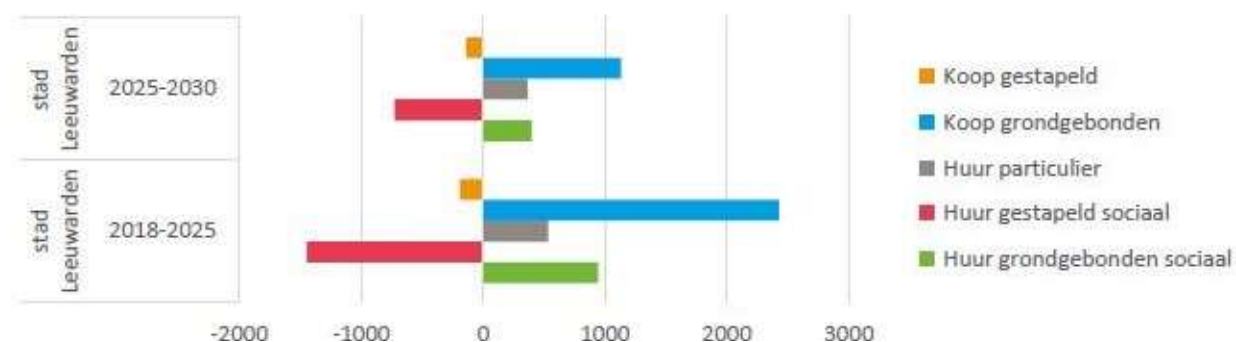
Woningmarkt in beweging (2019)

In 2019 is een integraal woningmarktonderzoek verricht voor de gemeente Leeuwarden. Hierin zijn onder andere de verwachte ontwikkelingen omtrent vraag en aanbod onderzocht (figuur 4). Uit dit onderzoek kan worden opgemaakt dat:

- In de gemeente en de stad Leeuwarden is zowel op de korte (tot 2025) als op de lange termijn (tot 2030) sprake van een tekort aan **grondgebonden woningen** in zowel de koopsector als de huursector. Het tekort aan grondgebonden koopwoningen bestaat op basis van figuur 4 uit ongeveer **3.500 woningen**. De vraag naar deze woningen is vooral afkomstig van gezinnen en kleine huishoudens tot 50 jaar, dit zijn ook de doelgroepen die grotendeels verantwoordelijk zijn voor de verhuisdynamiek binnen de gemeente. De bestaande, vrijkomende woningen voldoen bovendien niet aan de nieuwe consumentenvraag. Hierdoor richt de vraag zich vooral op nieuwbouw(kwaliteit).
- In eerste instantie blijkt uit de vraag-aanbodverhouding dat er mogelijk voldoende gestapelde koopwoningen aanwezig zijn. Aangegeven wordt echter dat de kwaliteit van de beschikbare gestapelde woningen mogelijk niet aansluit bij de vraag, waardoor toch toevoeging gewenst is in dit segment.
- In de sociale huursector is eenzelfde beeld zichtbaar: het aanbod is in aantallen mogelijk voldoende, maar er ligt een kwalitatieve opgave gericht op **grondgebonden sociale huurwoningen** (ca. 1.200 op basis van figuur 4). Ten behoeve van de noodzakelijke kwaliteitsslag in de woningvoorraad is er op basis van het onderzoek daarom toch wenselijk om woningen in de sociale huur toe te voegen.

Deltaplan voor het Noorden (in ontwikkeling, 2021)

Als onderdeel van het Deltaplan voor het Noorden heeft de gemeente Leeuwarden aangeboden om **5.000 tot 10.000 extra woningen** te bouwen ter verlichting van het landelijke



Figuur 4: Vraag-aanbodbalans 2018-2030, stad Leeuwarden (bron: Companen)

huizentekort. Dit betreft woningen in een hoogstedelijk milieu, die bovenop de bestaande behoefte zouden worden gerealiseerd. In het verlengde van de aanleg van de Lelylijn wordt er op die manier getracht de landelijke woningdruk te verlagen en provinciaal een plek te bieden aan meer (potentiële) inwoners ten behoeve van, onder andere, de dreigende krapte op de arbeidsmarkt.

Trends & ontwikkelingen woningmarkt

Voor de komende jaren zijn diverse trends van invloed op (de vraag naar) wonen en de woonomgeving:

- Door de ontwikkeling van globalisering, connectiviteit en groeiende welvaart willen mensen unieker wonen en meer zeggenschap hebben over hoe, waar en met wie je woont. Het co-creëren en meedenken bij de ontwikkelingen van een woning wordt daarom steeds vaker toegepast. Ontwikkelvormen zoals CPO winnen daardoor aan populariteit.
- De samenstelling van de bevolking verandert. Er zijn steeds meer ouderen en we blijven langer vitaal. Dit heeft invloed op de manier waarop we wonen: ouderen willen steeds vaker langer thuis wonen, waardoor woningen dienen te worden aangepast (levensloopbestendig).

Op sommige vlakken blijft zorg echter nodig. Daarom wonen we steeds meer en vaker in verbinding met één of meerdere gemeenschappen. We wonen samen, zorgen samen en investeren samen. Met onze familie of met een gelijkgestemde gemeenschap.

- Daarnaast zijn er steeds meer alleenstaanden en eenpersoonshuishoudens. Zij hebben behoefte aan sociaal contact en zijn op zoek naar nieuwe woonvormen waar gemeenschappelijke ruimtes of andere faciliteiten dit contact bevorderen. Coöperatieve woonvormen zijn daardoor weer onderdeel van het tijdsbeeld, natuurlijk wel in een moderne vorm.
- Ook vanuit de nieuwe woonconsument worden woonvoorzieningen steeds meer gedeeld. Dit heeft onder andere te maken met dat de nieuwe generatie meer gericht is op gebruik in plaats van bezit.
- Een deel van de behoefte aan nieuwe woonvormen is ook ingegeven door de staat van de huidige woningmarkt. Door de bestaande tekorten ontstaat er namelijk een verdringingseffect, waardoor onder andere lage- en middeninkomens (starters), door hun beperkte financieringsmogelijkheden, moeilijk toegang krijgen tot de

(koop)woningmarkt. Om toch in hun woonbehoefte te voorzien worden er daarom gezocht naar alternatieve en betaalbare woonvormen (delen van voorzieningen, co-wonen, etc.).

- Tot slot weten we dat onze grondstoffen steeds schaarser worden. Daardoor gooien we materialen steeds minder weg, hergebruiken we het of vormen we het om tot iets nieuws. Dit leidt tot alternatieve en duurzame bouwmethodes, zoals re-use of circulair bouwen. Dat betekent het hergebruiken of upcyclen van (bouw)afval. Zo vermindert de uitstoot en worden schaarse grondstoffen

Tabel 6 Planaanbod naar locatietype¹⁰

	Planaanbod 'hard' 2020-2030	Planaanbod 'zacht' 202-2030
Leeuwarden binnenstedelijk	1.450	1.450
Leeuwarden uitleglocatie	2.035	635
Dorpen	305	538
Totaal	3.790	2.623

minder verbruikt.

Kwalitatief aanbod

In tabel 6 is het planaanbod naar locatietype weergegeven. Hieruit blijkt dat er vooral woningbouw wordt voorzien op binnenstedelijke locaties in Leeuwarden. Op uitleglocaties zijn daarnaast in totaal 2.670 woningbouwplannen aanwezig, waarvan ongeveer 2.035 met de status 'hard'. Conform het afwegingskader betreft dit naar verwachting vooral woningen in het 'suburbaan' woonmilieu. In de stad Leeuwarden en de

omliggende dorpen wordt voorzien in respectievelijk het 'stedelijk' en 'dorps' woonmilieu.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde planinitiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Door de verwachte groei van het aantal inwoners en huishoudens staat de gemeente Leeuwarden de komende decennia voor een grote bouwopgave. Doordat de groei zich vooral richt op het stedelijke gebied en de **uitleglocaties** (waaronder het plangebied), ligt het zwaartepunt van de te realiseren woningen vooral op deze locaties.
- Uitleglocaties voorzien voornamelijk in 'suburbaan wonen', zo ook het planinitiatief. Ongeveer de helft van de huishoudens met een verhuiscens zijn georiënteerd op dit woonmilieu, welke hoofdzakelijk bestaat uit grotere, grondgebonden (koop)woningen en buitenruimte. Dit leidt tot een indicatieve behoefte aan 2.420-2.690 woningen in dit woonmilieu. Gezien de huidige harde planvoorraad op dit type locaties (2.035) is er naar verwachting sprake van een restbehoefte van **385 - 655 woningen** in het woonmilieu 'suburbaan wonen'.
- Bovendien zijn voornamelijk Leeuwarder huishoudens woonachtig in de nieuwbouwwijken in de uitleglocaties. Door de verwachte bevolkingsgroei is het daarom aannemelijk dat nieuwbouwwoningen in een suburbane setting op de lange termijn noodzakelijk zijn om in de **woningvraag van de eigen bevolking te kunnen voorzien**.
- De vraag naar **grondgebonden woningen** is fors, zowel koop als huur. Circa 65-70% van de verhuisge-

neigde huishoudens heeft een voorkeur voor een grondgebonden woning. Indien geprojecteerd op de kwantitatieve restbehoefte (1.468 woningen, H1.3) is er indicatieve behoefte aan afgerond 950 – 1.000 additionele grondgebonden woningen. De gemeente geeft aan dat om te kunnen voorzien in deze vraag, ontwikkeling van de buurtschappen noodzakelijk is. Met de realisatie van 360-380 grondgebonden woningen voorziet het planinitiatief dus nadrukkelijk in deze behoefte.

- Daarnaast is er een kwalitatieve vraag naar **appartementen** en wordt er door demografische verschuivingen (meer kleinere huishoudens) op termijn ook een kwantitatieve vraag verwacht. Alhoewel de vraag zich hoofdzakelijk richt op het stedelijk gebied, kan het planinitiatief ook (deels) voorzien in de vraag naar voornamelijk grotere appartementen.
- Daarnaast is er behoefte aan zowel **huur- als koopwoningen**.
 - Voor huurwoningen geldt enerzijds een kwaliteitsvraag in de bestaande woningvoorraad. Anderzijds worden er jaarlijks circa 100 woningen gesloopt (hoofdzakelijk huurwoningen van corporaties). Sloop en vervangende nieuwbouw gaan vaak gepaard met een ander woonprogramma en ook een verdunning qua aantal. Om de huurvoorraad (al dan niet sociaal) op peil te houden zijn nieuwe woningen noodzakelijk, vooral gezien het bestaande tekort aan bijvoorbeeld grondgebonden sociale huurwoningen (ca. 1.100).
 - De behoefte aan koopwoningen ligt daarnaast in het verlengde van de vraag naar grondgebonden woningen in een suburbaan woonmilieu op de uitleglocaties. De bouw van koopwoningen wordt voorna-

¹⁰ Planaanbod gemeente Leeuwarden 2020-2030, peildatum: maart 2021

melijk daar gerealiseerd en uit de bestaande tekorten (ca. 3.500 woningen) blijkt een significante restbehoefte.

- Ook is er behoefte aan **bijzondere woonvormen**. Alhoewel niet kwantificeerbaar, komt uit actuele trends en ontwikkelingen nadrukkelijk naar voren dat de woonconsument zich in groeiende mate richt op alternatieve ontwikkelvormen en woonconcepten, passend bij hun eigen, specifieke behoefte en mogelijkheden.
- Tot slot is er vanuit de gemeente Leeuwarden de ambitie om 5.000 tot 10.000 extra woningen te realiseren bovenop de bestaande behoefte. In het verlengde van de aanleg van de Lelylijn wordt er op die manier getracht de landelijke woningdruk te verlagen en een plek te bieden aan meer (potentiële) inwoners ten behoeve van, onder andere, de arbeidsmarkt.