

## **Addendum op de Woonvisie van de gemeente Heerenveen per 1 juli 2020**

De gemeenteraad heeft op 22 juni 2020 besloten in te stemmen met het verlengen van de woonvisie 2015 - 2020 voor de periode van tenminste 2 jaar.

Ter aanvulling op de woonvisie is er een aantal beleidsregels en een actueel woningbouwprogramma toegevoegd aan de Woonvisie met dit addendum.

Deze verlenging van de woonvisie en de toevoeging hierop is de legitimatie voor het hanteren van de huidige woonvisie, de aanvullende beleidsregels op deze woonvisie en het woningbouwprogramma 2016-2026.

*22 juni 2020*

*de griffier,  
mevrouw L. Roest Jonkers*

*de voorzitter,  
de heer T.J. van der Zwan*

## Bijlage 1 Opschrift verwijderen

### Hoofdstuk 1 Van Kijken naar Kiezen

#### Inleiding

De huidige woonvisie loopt tot eind 2020. Hierin staan de doelen en de richtingen voor het beleidsveld wonen. Er wordt op dit moment ook gewerkt aan de Omgevingsvisie. In deze visie staat het beleid op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving. Er is een wisselwerking tussen deze documenten. De woonvisie wordt geactualiseerd nadat het beleid op hoofdlijnen is vastgesteld. Welke vorm deze actualisatie krijgt, wordt na vaststelling van de Omgevingsvisie bepaald.

#### Woonbeleid

Op een aantal punten is een aanvulling op het woonbeleid nodig. Daarom is een aantal beleidslijnen als aanvulling op de huidige woonvisie gemaakt. De beleidslijnen vullen de woonvisie aan tot er een actualisatie van de huidige woonvisie komt. Opgeteld geven de beschikbare stukken de komende jaren genoeg grip om het wonen in de gemeente Heerenveen goed te regelen. Daarbij is er genoeg ontwikkelruimte voor initiatieven die passen bij de (veranderende) samenleving en de wensen van de inwoners.

#### Keuzes maken

We moeten de komende jaren wel keuzes maken. Er is onvoldoende marktruimte en contingent om alle woningbouwplannen (gelijktijdig) te programmeren. Deze conclusie is gebaseerd op onderzoek, prognoses, marktsignalen, trends en ontwikkelingen. Dit betekent kiezen en sturen op (toekomstige) woningbouw ontwikkelingen. Hierbij is vooruitkijken, terugblikken en tussentijds evalueren cruciaal.

In het nieuwe woningbouwprogramma is sprake van overprogrammering van 152 woningen (11,6%). Er staan dus meer woningen geprogrammeerd dan het contingent (1.313 woningen van 2016 t/m 2026) toelaat. Van de provincie mag de overprogrammering maximaal 20% zijn. Dit betekent in aantallen 262 woningen bovenop het door de provincie toegewezen contingent. Dit betekent niet dat deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd mogen worden. De gedachte hierachter is dat er altijd meer geprogrammeerd staat dan er daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Er zit dus nog enige flexibiliteit in het programma naast de incidentele ontwikkelruimte.

Nieuwe initiatieven gaan we toetsen aan de leidraad voor nieuwe woningbouw initiatieven. Deze leidraad bepaald de richting voor het wel of niet honoreren van woningbouw. De uitgangspunten van de leidraad zijn verwerkt in dit document onder consequenties. Met de woningcorporaties en huurdersverenigingen zijn er separaat (prestatie) afspraken gemaakt in het beleidskader 'nieuwbouw sociale huur'. Hierin staat wat er aan sociale huur wordt toegevoegd en welke locaties in beeld zijn. Deze zijn waar mogelijk al opgenomen in het woningbouwprogramma.

#### Leeswijzer

In Hoofdstuk 1 staat de beschrijving van dit addendum. In Hoofdstuk 2 worden de beleidslijnen omschreven. In Hoofdstuk 3 worden de consequenties daarvan toegelicht. In Hoofdstuk 4 staat wat er gedaan wordt om de ambities waar te maken. Hoofdstuk 5 betreft het nieuwe woningbouwprogramma.

### Hoofdstuk 2 Nieuwe beleidslijnen

Dit document beschrijft de beleidslijnen die een aanvulling zijn op de woonvisie van de gemeente Heerenveen.

1. Focus op het centrum van Heerenveen
2. Focus op inbreiding en verbetering van het bestaande
3. Focus op toekomst gericht aanbod
4. Focus op kwaliteit
5. Focus op het afronden uitbreidingslocaties Jubbega, Nieuwehorne en Tjalleberd
6. Focus op goede regulering en spreiding van (zorg) doelgroepen

#### 1. Focus op het Centrum van Heerenveen

We willen een aantrekkelijk en bruisend centrum in Heerenveen waar mensen graag vertoeven. Dit straalt positief af op de hele gemeente en de regio. Toevoeging van een gevarieerd woningbouwprogramma in het centrum is bij uitstek geschikt om de aantrekkelijkheid en levendigheid van het centrum te verhogen. De huidige markt laat zien dat er minder winkelruimte nodig is. Transformatie van winkel of kantoorruimte naar woningen biedt een kans. Op een aantal plekken heeft al transformatie naar woningen plaatsgevonden. Ook daar waar inbreidingsplekken zijn worden de kansen voor woningbouw zoveel mogelijk benut.

We willen ons in het bijzonder richten op de groep mensen met de middeninkomens. Dit doen we door een woningaanbod te stimuleren in de vrije sector huur- en koop. Dit kunnen bijvoorbeeld appartementen zijn voor ouderen die gelijkvloers in het centrum willen wonen. We denken ook aan andere doelgroepen

zoals jonge mensen en gezinnen die eigentijds willen wonen in een stedelijke setting. De bedoeling is om een goede mix van doelgroepen te bedienen.

Doelen:

- Het aantrekken (en behouden) van huishoudens
- Extra doorstroming in de woningmarkt mogelijk maken
- Versterking binnenstedelijk structuur (vitale stad)
- Een compact (winkel)centrum

Focus op het centrum betekent dat er naast Skoatterwâld minder prioriteit ligt op woningbouwontwikkeling in andere delen van Heerenveen.

Hoewel het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt in de gemeente, zien we onderliggend wel verschillende ontwikkelingen per doelgroep. Het aantal jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar neemt af, net als het aantal gezinnen. De groei van het aantal huishoudens is het resultaat van de toename van het aantal 65-plushuishoudens. De huishoudensgroei wordt geraamd op ca. 1000 in de periode 2020-2030 (provinciale prognose). De bevolkingsgroei neemt geleidelijk af.

## 2. Focus op inbreiding en verbetering van het bestaande

Naast de bestaande uitbreidingsgronden ligt de focus de komende jaren op inbreiding, transformatie en verbeteren van het bestaande. Om het donuteffect\* te voorkomen wordt ingezet op verbetering van de dorpskernen. Er is veel aandacht voor de bestaande gebouwde omgeving. Wijken, dorpen, gebouwen en de woonomgeving verouderen. Ook zet de vergrijzing door. Het wordt lastiger om het voorzieningenniveau in de dorpen in stand te houden. Daarnaast zien we een afnemende bevolkingsgroei. Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is een grote opgave voor de komende jaren. Er is een wisselwerking met de Transitievisie Visie Warmte (TVW) die eind 2021 wordt opgeleverd. In die visie beschrijven we de duurzame alternatieven voor aardgas, waarmee we onze ruim 25.000 woningen en gebouwen in Heerenveen kunnen verwarmen. Dit gebeurt stapsgewijs via wijkuitvoeringsplannen. Hier ligt een koppelkans met betrekking tot de ruimtelijke aspecten en de (verouderde) woningvoorraad. Het doel is om de woningvoorraad en de ruimtelijke structuur van wijken en dorpen op peil te houden en te verbeteren.

### De definitie van het donuteffect

Het donuteffect verwijst naar een ontwikkeling waar het stadscentrum meer hol of leeg wordt, als bedrijven en mensen naar de rand van de stad verhuizen. Dit kan ook voor de dorpse stad of andere dorpen gelden. De consequenties zijn bijvoorbeeld leegstand, achterstand en verpaupering.

## 3. Focus op toekomstgericht woningaanbod

Er zijn maatschappelijk ontwikkelingen die ervoor zorgen dat we anders kijken naar de omvang en samenstelling van de woningvoorraad. Voorbeelden daarvan zijn de wens om zelfvoorzienend en kleiner te wonen of meer met elkaar, in een hofje. Ouderen wonen steeds langer zelfstandig thuis. Dit vraagt om woningaanpassingen. Er is een landelijke trend waarneembaar waarin te zien is dat ouderen gelijkvloers, nabij de voorzieningen in het centrum gaan wonen. Daarbij laten ze vaak gezinswoningen achter. De demografie laat zien dat het aantal huishoudens nu nog stijgt. Hierin lijkt een kentering te komen waardoor er op de langere termijn krimp komt. Door de vergrijzing is het goed mogelijk dat er op termijn veel woningen op de markt komen. Hierdoor komt er doorstroming op gang waarop we nu al zoveel mogelijk willen anticiperen.

## 4. Focus op kwaliteit

Het is belangrijk om te sturen op locatie, kwaliteit, kleinschaligheid en diversiteit in het woningaanbod. Maatwerk wordt steeds belangrijker. Er wordt vanaf 2020 meer gestuurd op variatie en toekomstbestendigheid van het woningaanbod. Initiatieven worden afgewogen en goed onderbouwd gehonoreerd of afgewezen. Er is meer aandacht voor kwaliteit en minder voor kwantiteit. Dit betekent dat er op een andere manier woningbouwontwikkelingen plaatsvinden. Dit resulteert bijvoorbeeld in het meedenken en meelopen met initiatiefnemers bij nieuwe woonvormen of het organiseren van prijsvragen (aanbestedingen). Dit vraagt meer tijd en inspanning in het voortraject van de organisatie en de mensen zelf.

## 5. Focus op het afronden van de huidige uitbreidingslocaties Jubbega, Nieuwehorne en Tjalleberd

Vanuit de woonvisie is er alleen in Tjalleberd, Jubbega en Nieuwehorne uitbreidingsgrond beschikbaar voor woningen. Er is in 2019 een rapport gemaakt door het adviesbureau KAW met aanbevelingen voor het woningbouwprogramma op deze locaties. Het programma is met inspraak van inwoners gemaakt. De aanbevelingen zijn grotendeels opgenomen in de woningbouwprogrammering (2016-2026). Naast de bestaande uitbreidingsgronden wordt er de komende jaren geen nieuwe uitbreidingsgrond uitgegeven. Tenzij in de omgevingsvisie een andere keuze wordt gemaakt.

Omdat Skoatterwâld op een gegeven moment af is wordt er gaandeweg bekeken hoe en waar eventuele nieuwe uitbreidingsgrond in de plaats Heerenveen ontwikkeld wordt.

### Hoofdstuk 3 Consequenties

#### 1. Focus op het Centrum van Heerenveen

- Invulling van programmaruimte voor het Stadiongebied is naar achteren geschoven. Daar is ruimte voor 300 woningen na 2025. Dit betekent een verlies van 533.000,- (O.b.v. netto contante waarde). Dit verlies ontstaat vanwege extra rentekosten en omdat er BBV\* technisch een extra risicomaatregel genomen moet worden.  
\*Besluit, Begroting en Verantwoording
- Heerenveen Noord is in beeld als overloopgebied na 2025.
- Bij eventuele transitie van het Haje hotel wordt daar niet ingezet op het toevoegen van woningen.
- Voor de afweging wat wel en niet wordt toegestaan aan woningen is er de leidraad voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Dit betekent voor het centrum het volgende:
  1. De focus ligt op het centrum, dus projecten binnen het centrum krijgen voorrang op projecten buiten het centrum. We stimuleren daarbij het wonen boven winkels.
  2. Binnen het centrum wordt voorrang gegeven aan projecten in centraal gelegen deelgebieden met een gemiddelde tot hoge toekomstwaarde. Dit zijn de deelgebieden 1, 2, 3, 4 en 6. Hieronder worden deze deelgebieden toegelicht.

#### Deze inzet per deelgebied wordt gestimuleerd:

- Deelgebieden 1 en 3: kleinschalige ontwikkelingen, wonen boven winkels. Commerciële functies in combinatie met wonen. Deelgebied 1: Hier ligt de focus op winkels als zijnde kernwinkelgebied. De Noordelijke kant van dit gebied langzaam laten overlopen naar wonen.
- Deelgebied 2: voornamelijk horeca.
- Deelgebied 3: behoud van historische panden. Dit deelgebied is geen onderdeel van het kernwinkelgebied. Transformatie naar wonen met behoud/verbetering historische panden en historische uitstraling als geheel.
- Deelgebied 4: transformatie naar wonen. Onderscheid in wat grenst aan deelgebied 5. Dit is de rand van het Kuperusplein. Ontwikkelingen daar moeten passen bij de integrale gebiedsontwikkeling van gebied 5 in zijn geheel. De Noordelijke grens is een overloopgebied. Hier ligt de nadruk wat meer op commerciële functies.
- Deelgebied 5: integrale gebiedsontwikkeling
- Deelgebied 6: gebiedsontwikkeling op een wat grotere schaal, maar pandsgewijs.
- Deelgebied 7: integraal gebied om te ontwikkelen naar wonen op de langere termijn.

#### Deze vragen worden gesteld bij nieuwe woningbouwinitiatieven:

- Is het plan kwalitatief onderscheidend en in welk mate? (andere concepten, gat in de markt, vormgeving)
- Heeft het een multipliereffect (positief effect) op de rest van het Centrum, de A32 zone, de gemeente Heerenveen of de regio?
- Past het plan/project binnen het stedelijk profiel en versterkt het de volgende uitgangspunten?
  - Draagt het bij aan het stedelijk wonen?
  - Draagt het bij aan de concentratie van winkels in het kernwinkelgebied?
  - Draagt het bij aan de concentratie van publiekstrekkende functies in centrumgebied?
  - Wordt gebruikgemaakt van bestaand vastgoed of is er juist sprake van sloop-nieuwbouw?
- Draagt het bij aan het verkleinen van het winkelgebied? (bijvoorbeeld transformatie in aanloopstraten)
- Helpt het plan in het tegengaan van grootschalige incurante bebouwing?
- Gaat het om transformatie van bebouwing met lage historische waarde?
- Is het plan gericht op het middensegment koop (150.000 - 300.000) en het vrijesector huursegment?
- Draagt het bij aan een constant, divers en verspreid woningaanbod?
- Is er sprake van kleinschaligheid van het plan passend bij de omgeving?
- Sluit het aan bij het karakter van de bebouwde omgeving?
- Versterkt het plan het historische karakter?



## LEGENDA

- 1** kernwinkelgebied
- 2** horecacluster
- 3** historische bebouwing langs de vaart
- 4** zuidelijke rand
- 5** westelijke rand
- 6** noordelijke rand
- 7** stationsgebied

## 2. Focus op inbreiding en verbetering van het bestaande

- Inzicht en afstemming in de herstructureringsopgave in de gemeente Heerenveen. We stellen onszelf de vraag wat er nodig is om de bestaande woningvoorraad op peil te houden. Wat is kansrijk en wat heeft aandacht nodig?

Voor nieuwe woningbouwinitiatieven worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Incidentele, kleinschalige inbreiding in de dorpen is mogelijk als het voldoet aan de specifieke, onderbouwde lokale behoefte.
- Centrumontwikkeling gaat voor op ontwikkeling buiten het centrum.
- Vervangende of compenserende (op een andere plek dan waar gesloopt) nieuwbouw gaat voor nieuwbouw/toevoeging op een nieuwe plek.
- Transitie (vernieuwen en passend maken van de woningvoorraad) en transformatie ter voorkoming van leegstand gaat voor op nieuwbouwprojecten buiten de bestaande nieuwbouwlocaties.
- Gewenste koppelkansen (versterken van een ander belang) worden positief meegewogen. Voorbeelden hiervan zijn: tegengaan van verpaupering of een herbestemming van een historisch pand.

- Er wordt meer gekeken naar inbreidingsplekken dan de voor de hand liggende woningbouwlocaties. Bijvoorbeeld in een bestaande wijk waar grond beschikbaar is met een andere bestemming. Dit soort locaties zijn overigens schaars.

### 3. Focus op toekomstgericht woningaanbod

- Minder bouwen vanuit de vraag van nu (korte termijn) en meer op de vraag van de toekomst. We stellen onszelf de vraag of de woningen die nu gebouwd worden ook passen bij de toekomstige vraag. Bewustwording draagt bij om op de langere termijn anders te kijken naar de woningvoorraad. Nieuwe kwaliteit (doelgroepen, typologieën, architectuur, stedenbouw) wordt gestimuleerd in plaats van meer toevoegen van hetzelfde.
- Maatschappelijk ontwikkelingen en tendensen zoals het kleiner en bewuster wonen willen we vooraf faciliteren. Oftewel nu al ruimte reserveren om dit soort ontwikkelingen te stimuleren en bewustwording te creëren.

### 4. Focus op kwaliteit

- Er wordt vanaf 2020 meer gestuurd op kwaliteit met de leidraad voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Initiatieven worden afgewogen en goed onderbouwd gehonoreerd of afgewezen. Dit betekent soms dat we met initiatiefnemers oplopen om te bekijken wat er wel mogelijk is.
- Een woning toevoegen aan of bij een bestaande woning wordt niet gehonoreerd tenzij er een duidelijke meerwaarde uit blijkt (bijvoorbeeld tegengaan van verpaupering, opknappen rotte kiezelen).
- Bij vervangende woningbouw worden geen hogere aantallen woningen teruggebouwd tenzij het een aanwijsbare toevoeging is op bestaande voorraad. Bijvoorbeeld bij grondgebonden sociale huurwoningen in het lage segment.

### 5. Focus op het afronden van de huidige uitbreidingslocaties Jubbega, Nieuwehome en Tjalleberd

- De nieuwbouwlocaties in Jubbega, Nieuwehome en Tjalleberd worden volgens het programma afgerond.
- Voor de locatie in Tjalleberd wordt bekeken of er draagvlak is voor het realiseren van Tiny Houses.

## Hoofdstuk 4 Uitvoering

### 1. Focus op het Centrum van Heerenveen

- Vanaf 2022 worden beleid, plannen/programma en de volgordelijkheid van bestaande plancapaciteit in Heerenveen Noordoost en het Stadiongebied verder uitgewerkt. Heerenveen Noordoost heeft daarbij een relatie met de voortgang van Skoatterwâld. Het stadiongebied heeft een relatie met de transitie in het centrum.

### 2. Focus op inbreiding en verbetering van het bestaande

- Een inventarisatie leefbaarheid wijken en dorpen (input vanuit de gebiedsscans) (2020-2021).
- Integrale inzet en afstemming tussen herstructurering wijken en dorpen vanuit leefbaarheid en de Transitie Visie Warmte (2021).
- In 2020 een dorpsgerichte woonvisie maken voor Akkrum. Een woonanalyse en enquête onder de inwoners is hiervoor de basis. De visie wordt gezamenlijk gemaakt op initiatief van Plaatselijk Belang Akkrum.
- In 2021 een integraal woonplan maken voor Jubbega.
- In 2020 is een woonanalyse voor Aldeboarn gemaakt.
- In de omgevingsvisie een bredere afweging maken tussen Heerenveen en de dorpen.

### 3. Focus op toekomstgericht woningaanbod

- In 2021 kwalitatief woningmarktonderzoek doen in de gemeente naar de woonwensen van inwoners en de toekomstige woningvraag.
- In 2020 een sessie beleggen met ontwikkelaars Skoatterwâld om een toekomstscenario te schetsen.
- In 2020 een informatieavond Klein en Bewust wonen organiseren. Dit gaat over locaties, mogelijkheden, woningtypen en de filosofie achter het Klein en Bewust wonen. De opbrengst van de avond wordt verder vertaald in beleid en acties.
- In 2020- 2021 in beeld brengen waar mogelijkheden zijn voor (toekomstige) inbreiding.

### 4. Focus op kwaliteit

- Vanaf juli 2020 wordt de leidraad bij nieuwe woningbouwinitiatieven gehanteerd vanuit het beleidsveld wonen om meer te sturen op het (toekomstige) woningaanbod. Deze leidraad is opgenomen in dit document onder consequenties.

**5. Focus op het afronden van de huidige uitbreidingslocaties Jubbega, Nieuwehome en Tjalleberd**

- Het programma is opgenomen in het nieuwe woningbouwprogramma 2016-2026.
- In 2020-2021 wordt met initiatiefnemers en belangstellenden voor Tiny Houses op de locatie de Eide verder bekeken hoe een mogelijk plan vorm kan krijgen.

