

Omgevingsvisie gemeente Súdwest-Fryslân

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân heeft besloten om het ontwerp van de omgevingsvisie ter inzage te leggen, met daarin wijzigingen ten aanzien van de visie op Wonen.

Artikel I

Dit ontwerp betreft de wijziging van de "Omgevingsvisie gemeente Súdwest-Fryslân", opgenomen in 'bijlage A'.

Artikel II

De onderbouwing van deze wijziging is opgenomen in de motivering.

Artikel III

De ontwerp omgevingsvisie wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen, hiervan wordt kennis gegeven in het gemeentebblad.

Aldus besloten in de collegevergadering van:

16 september 2025.

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingstekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A Omgevingsvisie gemeente Súdwest-Fryslân

A

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 3.1 Ambitie Súdwest-Fryslân

Súdwest-Fryslân is 'grutsk' op haar landschap. Súdwest-Fryslân gaat er zorgzaam en zuinig mee om. Het streven is een goede balans tussen wonen, werken, recreëren en genieten in een mooi landschap. Kernwaarden als natuur, water, cultuurhistorie en weidsheid zijn onze schatkist. Zorgen zijn er ook, zoals de teruggang van de biodiversiteit, klimaatontwikkelingen, effecten van natuurontwikkeling en bijvoorbeeld oprukkende (stedelijke) bebouwing.

Daarnaast liggen er opgaven. Denk aan klimaatverandering, de woningbouwopgave, de energietransitie en verduurzaming. En aan de omslag naar een circulaire economie. Verder spelen er verschillende vraagstukken voor het veenweidegebied. Dit gebeurt allemaal binnen ons landschap. Er is extra aandacht nodig om het buitengebied vitaal te houden.

Het landschap verandert en de stevige transitie die op Súdwest-Fryslân afkomen vragen om keuzes. Súdwest-Fryslân maakt deze keuzes! Hierbij werkt Súdwest-Fryslân altijd vanuit de eigen kracht van een gebied. De gemeente staat positief tegenover initiatieven uit de samenleving (ja, mits...). De kernwaarden verliest Súdwest-Fryslân hierbij niet uit het oog.



B

Voor sectie 4.3.2 wordt een sectie ingevoegd, luidende:

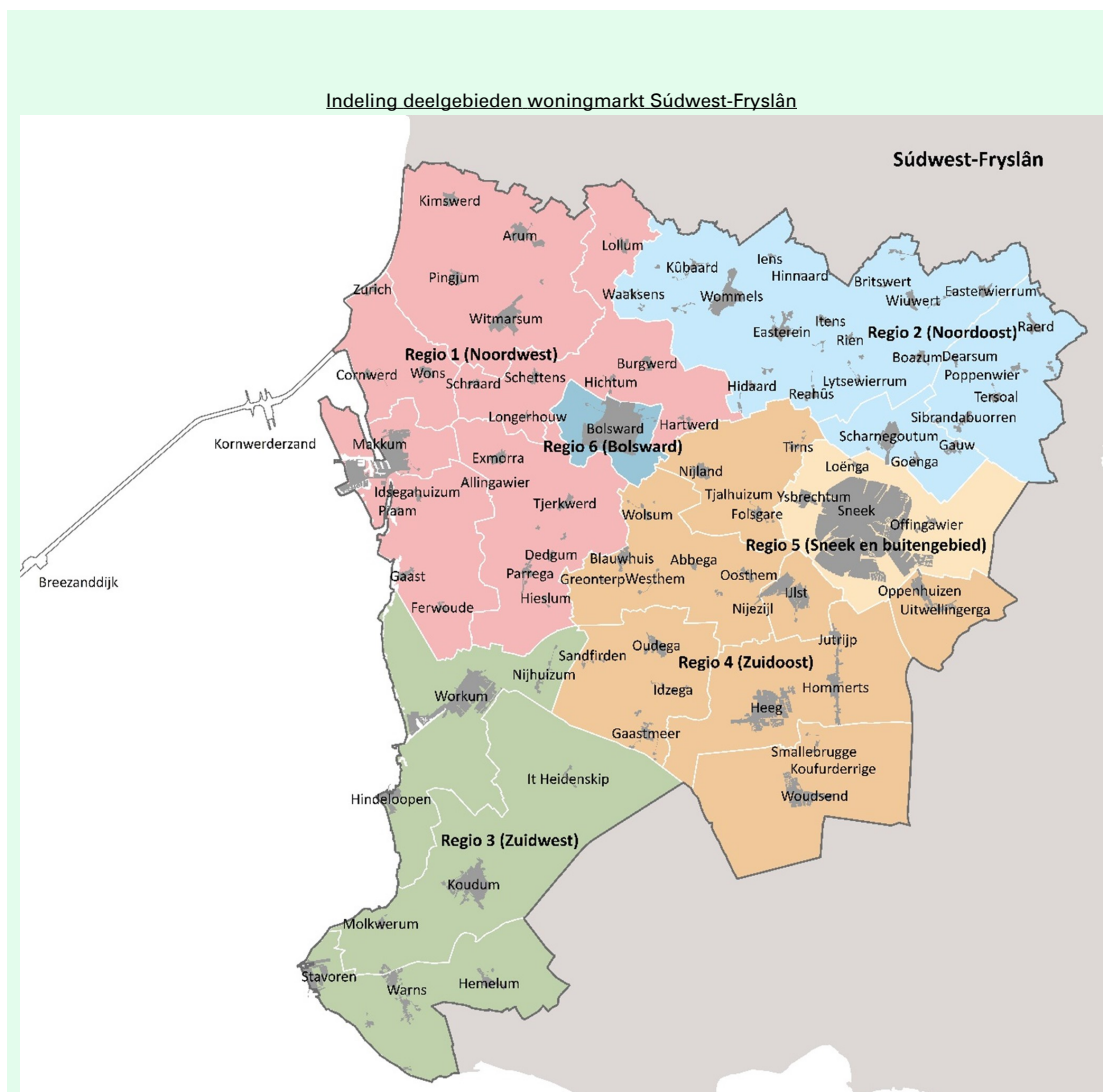
4.3.1 Bouwen met elkaar aan aantrekkelijke woonmilieus

Voor inwoners van nu en in de toekomst, is een woonsituatie nodig die past bij hun situatie en behoefte. Súdwest-Fryslân groeit en er zijn dus méér woningen nodig. Ook de behoeften veranderen: er zijn woningen nodig voor andere levensfasen en voor kleinere huishoudens, in huur en koop, in allerlei prijsklassen. En wonen gaat over meer dan het huis (de stenen) alleen: de woonplaats, buurt of wijk, het soort woonomgeving, kortom de mienskip waarin de woningen staan, spelen ook een rol.

Toevoegen van woningen in alle zes deelgebieden en naar behoefte verdeeld per kern

De gemeente wil ruimte geven aan ‘wonen waar je hart ligt’, voor zover dat mogelijk en passend is. Dat vraagt om keuzemogelijkheden in alle deelgebieden van onze gemeente. Als het gaat om het toevoegen van woningen, werken we aan voldoende plannen in de zes deelgebieden (Sneek, Bolsward, noordoost, noordwest, zuidoost, zuidwest). Deze deelgebieden vormen woningmarkten op zichzelf, omdat de meeste verhuizingen binnen deze deelwoningmarkten plaatsvinden.

Een verdere onderverdeling is nodig in soorten woonomgevingen, zoals stedelijk gebied, grotere kernen, middelgrote en kleinere kernen. Daarnaast hebben we ook oog voor kansen in het landelijk gebied. Prognoses en onderzoeken helpen ons om actuele concrete doelen in het Volkshuisvestingsprogramma te stellen voor de verschillende deelgebieden en soorten woonomgevingen naar nieuwe inzichten als het gaat om de gewenste aantallen, soorten woningen, prijsklassen, woonmilieus per soort kern en deelgebied. Bij plannen vragen we initiatiefnemers om onderbouwing van de behoefte en de passendheid van de combinatie doelgroep-product-plek. Hiermee kan een mix van woonmilieus gecreëerd worden.



Stedelijk gebied: aantrekkingskracht benutten voor de hele regio

Onder het stedelijk gebied vallen Sneek en Bolsward, met hun variatie aan woonmilieus, van stadscentrum tot stadswijken en recente uitbreidingen. Sneek maakt deel uit van het Fries Stedelijk Netwerk dat betekenis heeft voor inwoners van de hele provincie, in wonen, economie, voorzieningen, cultuur, mobiliteit. Hier gaat de aandacht in het bijzonder uit naar de aantrekkingskracht als stad, voor Snekers en voor mensen van buiten. Transformeren en inbreiden (bouwen binnen de bebouwde omgeving) doen we op een ontspannen stedelijke manier, passend bij de aard van ons gebied maar met een bovenregionale ambitie binnen het Fries Stedelijk Netwerk. Uitbreiding is mogelijk als binnen de bestaande leefomgeving geen ruimte is voor voldoende woningen of specifieke woonvormen en woonmilieus. Als gemeente zien we demografische prognoses in stedelijk gebied vooral als een scenario, waarnaast visie en ambitie ook kan leiden tot andere scenario's. Een lopend voorbeeld is de verstedelijkingsstrategie van het Fries Stedelijk Netwerk, gericht op o.a. benutten van kansen voor economische ontwikkeling, verbetering infrastructuur en het binden en aantrekken van inwoners. Ook de mogelijke komst van de Lelylijn, met een snelle verbinding van Sneek op één of meer halteplaatsen, kan een ander scenario brengen. Omdat in Sneek en Bolsward de grootste woonbehoefte ligt, programmeren we hier het grootste deel van de groei van de woningvoorraad.

Grotere kernen: een goede mix aan concrete plannen, woningen en woonmilieus

De grotere kernen (met meer dan 1500 inwoners) in onze gemeente vervullen een cruciale functie voor de omliggende kleine kernen en het landelijk gebied. Dit zijn, behalve Sneek en Bolsward, Heeg, IJlst, Koudum, Makkum, Witmarsum, Wommels en Workum. Scharnegoutum heeft ook meer dan 1500 inwoners, maar fungeert vanwege de nabijheid van Sneek niet als regionale kern.

In elke grotere kern moeten concrete plannen zijn voor een goede mix aan woonvormen en woonmilieus. In elk geval voor de lokale behoefte, maar een iets groter programma vergroot de keuzevrijheid en maakt ook instroom van buiten mogelijk. Zorgwoningen en geclusterde woonvormen voor ouderen en mensen met een zorgvraag concentreren we in de negen grotere kernen, omdat daar een goed (zorg)voorzieningenaanbod aanwezig is, waarop kan worden aangesloten. Elke kern is uniek en bij beoordeling van concrete plannen nemen we het eigen profiel van de kern als fundament, om het verder te versterken.

Middelgrote kernen: vooral inbreiding, eventueel ook uitbreiding

De middelgrote kernen (500 tot 1500 inwoners) vormen aantrekkelijke woonmilieus in de gemeente. De gemeente telt 18 middelgrote kernen. Hier willen we toevoeging van woningen mogelijk maken door herbestemming, inbreiding en eventueel door uitbreiding. We kijken in eerste instantie naar de mogelijkheden voor transformatie van beeldbepalende gebouwen of naar inbreidingslocaties. Uitbreiden is mogelijk voor woningen met een maatschappelijke meerwaarde én als hiervoor geen mogelijkheden zijn binnen de bestaande bebouwing.

Kleine kernen: naar aard een schaal

In ruim 60 kleine kernen (tot 500 inwoners) staat tegenover het gebrek aan voorzieningen andere kwaliteiten, zoals rust en ruimte en een sterke mienskip. Woningbouw is wenselijk, naar aard en schaal van het dorp, als een organische ontwikkeling gericht op de lokale woonvraag. Dit kan per kern sterk verschillen. Speciale aandacht gaat uit naar het beschikbaar komen van woningen voor jonge mensen die graag in het dorp willen blijven wonen, omdat het behoud van jongeren van grote waarde is voor het verenigingsleven en de vitaliteit van de lokale gemeenschap.

Landelijk gebied: kansen benutten

De ontwikkelingen in het landelijke gebied hebben tot gevolg dat agrarische bedrijven stoppen met hun bedrijfsvoering. De gemeente Súdwest-Fryslân wil voorkomen dat de erven leeg komen te staan door gebrek aan opvolgers, verloederen of ten prooi vallen aan ondermijning. Vrijkomend agrarisch vastgoed kan kansen bieden voor (bijzondere) woonvormen en daarmee een mooie aanvulling vormen op de woningbouwontwikkelingen in de kernen.

Plannen met toekomst, voor Súdwesters van nu en morgen

Wanneer we investeren in wonen en woonomgeving, moet dat niet alleen inwoners van nu een thuis bieden, maar ook bewoners van de toekomst. Bij het maken van plannen werken we aan de kwaliteit van de woonomgeving en de woningen. We hechten waarde aan gemengde buurten als bijdrage aan vitale gemeenschappen. Juist in bestaande wijken en buurten liggen kansen. We prioriteren herbestemming en transformatie van vastgoed en inbreiding met wonen, boven uitbreiding. Tegelijk willen we het groen binnen wijken en buurten op zijn minst behouden.

We sturen aan op duurzame, energiezuinige en klimaatbestendig woningen, met toepassing van circulaire bouw en biobased materialen. Bij het kiezen van een warmteoplossing wordt expliciet rekening gehouden met de impact op het elektriciteitsnet, om zo de energietransitie haalbaar en betaalbaar te houden. We zien groen als een fundament van vitale buurten: het verkoelt, vangt water op, versterkt de biodiversiteit en nodigt uit tot gezond gedrag.

Met plannen voor wonen richten we ons op zowel huidige inwoners als nieuwe Friezen die zich hier willen vestigen. Denk aan jongeren die na hun opleiding willen terugkeren, starters op de woningmarkt, gezinnen die willen doorstromen, ouderen die passend willen wonen en mensen die in onze gemeente komen leren, werken en zorgen. Zo bouwen we aan eerlijke kansen op wonen voor iedereen en versterken we vitale gemeenschappen en draagvlak onder voorzieningen.

Samen werken aan versnelling

De gemeente werkt hard aan woningbouw. De toevoeging van woningen met een goede woonkwaliteit is goed op stoom gekomen. Dit is mede te danken aan de inspanning van onze corporaties, marktpartijen en particulieren. En aan de randvoorwaarden die we daarvoor als gemeente wisten te creëren, zoals met het Actieplan Súdwest-Fryslân Bouwt. Ondanks deze succesvolle aanpak voelen we allemaal de druk op de woningmarkt in huur en koop. Daarom hebben we de ambitie om ook de komende jaren te sturen op de kwaliteit van de woningvoorraad en voldoende woningen toe te voegen om te voldoen aan de behoefte.

Als gemeente zorgen we voor goede samenwerking met onze partners, zoals corporaties, ontwikkelaars, collectieven of individuele initiatiefnemers. Binnen onze eigen organisatie bouwen we verder aan het stroomlijnen van onze processen. Wij creëren randvoorwaarden waarmee versnellende en innovatieve bouwvormen en bouwstromen de ruimte krijgen.

We staan positief tegenover ontwikkelingen die goed wonen mogelijk maken. Als gemeente nemen we het voortouw bij ontwikkelingen, waaronder enkele grotere projecten en in een deelgebied waar (nog) onvoldoende plannen zijn voor woningtoevoeging. In andere gevallen nodigen we actief partijen uit om te komen met een plan of gaan we met een wijk of dorp aan de slag, zoals met de kleine kernen aanpak. We geven ruimte aan initiatief en verantwoordelijkheid vanuit de kernen om woningtoevoegingen op een passende schaal mogelijk te maken. En we staan ook open voor initiatieven vanuit de markt. We geven vooraf zo duidelijk mogelijk mee aan initiatiefnemers wat de ambities zijn en welke kaders we hanteren bij plannen voor woningbouw.

C

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

4.3.1 Inclusieve en toegankelijke woonomgeving

Goede balans tussen vraag en aanbod in alle kernen

Samen met de mienskip zorgt Súdwest-Fryslân voor een schone en mooie leefomgeving waarin iedereen zich thuis voelt. Mensen wonen graag in Súdwest-Fryslân! Er is hier voor ieder wel iets. Dat komt door de grote diversiteit aan dorpen en steden en door een grote variatie aan aantrekkelijk woonmilieus. Wonen in de stad, aan het water, op het platteland: het kan in Súdwest!

(Toekomstige) inwoners moeten een woning kunnen hebben die past bij hun situatie en behoefte. De gemeente heeft een regisserende rol in de woningmarkt. Met diverse partners (zoals de corporaties) werken we samen aan een goede balans tussen vraag en aanbod.

Voor een gezonde, groene en fraaie omgeving is het belangrijk om zorgvuldige keuzes te maken voor extra woningbouw. Súdwest-Fryslân legt daarom in haar woonbeleid de nadruk op:

- herbestemmen van gebouwen;
- inbreiding' (bouwen binnen de bestaande bebouwing) voor 'uitbreiding' van een kern of stad.

Tegelijkertijd zet Súdwest-Fryslân in op vernieuwing van de woningvoorraad. Voor alle kernen blijft woningbouw mogelijk.

Minder inwoners maar een blijvende vraag naar woningen tot 2030

Het aantal kinderen in Súdwest-Fryslân neemt af. Het is positief dat een instroom van 25 tot 40-jarigen het vertrekoverschot van 15 tot 25-jarigen compenseert. Daarnaast heeft Súdwest-Fryslân een zeer hoog percentage interne verhuizingen. Omdat het aantal personen per huishouden vermindert, is er nog wel behoefte aan nieuwe woningen. In Nederland is er in het algemeen een grote woningbouwopgave. Súdwest-Fryslân is op nationaal niveau niet aangewezen als een zoekgebied voor extra woningbouw. Maar trends als gevolg van de corona-pandemie en het toenemende thuiswerken zorgen er wel voor dat het aantrekkelijker wordt om in Súdwest-Fryslân te wonen en in de Randstad te werken. Naar verwachting zal de vraag naar woningen door mensen uit de Randstad toenemen.

Na 2030 verwacht Súdwest-Fryslân een woningoverschot. Er zijn dan in Súdwest-Fryslân meer woningen dan huishoudens. Daar is nu al aandacht voor. Dat heeft deze ontwikkelingen en de effecten ervan op de woningmarkt in kaart gebracht.

Woningen voor diverse doelgroepen

Súdwest-Fryslân wil dat er voldoende woningen zijn voor starters, jonge huishoudens, ouderen en kwetsbare mensen. Er moeten vooral voldoende mogelijkheden zijn voor starters die graag in Súdwest-Fryslân wonen. Voor ouderen zijn locaties in of nabij stads- en dorpscentra in trek om hun voorzieningenniveau. Over het aanbod van sociale huurwoningen maken we afspraken met de woningbouwcorporaties.

Zo lang mogelijk in de eigen woning en woonomgeving

Súdwest-Fryslân wil dat zoveel mogelijk mensen die zorg en begeleiding nodig hebben, goed zelfstandig kunnen blijven wonen. De woning en woonomgeving moeten daar goed bij passen. De gemeente biedt daarvoor ruimte. En helpt bij initiatieven die bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van het woonzorg-aanbod. Van belang is ook de toegankelijkheid van de omgeving en voorzieningen voor minder validen en ouderen. Denk aan brede stoepen zonder drempels en obstakels en harde ondergrond van wandelpaden. We werken blijvend aan het verbeteren van de toegankelijkheid, onder andere door het betrekken van mensen die minder mobiel zijn bij het beleid en de uitvoering daarvan, door samenwerking met winkeliers en horecaondernemers gericht op het toegankelijker maken van winkels en horeca. Daarnaast nemen we bij het verleden van subsidies op dat de geleverde dienst of activiteit voor iedereen toegankelijk moet zijn.

Aandacht voor kwaliteit van de woningvoorraad

Súdwest-Fryslân wil een woningvoorraad die bijdraagt aan duurzaam, gezond en aantrekkelijk wonen. Het gaat hierbij om meer dan enkel woningen bouwen. Het opknappen en aantrekkelijk houden van de woningvoorraad en woon- en leefomgeving is een belangrijke toekomstige opgave, waaraan door veel partijen gezamenlijk gewerkt moet worden. De kwaliteit van de bestaande woningen moet blijven aansluiten op de veranderende woonbehoeften. Denk hierbij ook aan isolatie en energiegebruik. Dit draagt bij aan de aantrekkelijkheid van wijken, dorpen en gebieden als geheel. Ook aspecten als klimaatadaptatie, toegankelijkheid, biodiversiteit en het tegengaan van (winkel)leegstand spelen hierbij een rol.

Súdwest-Fryslân wil in 2050 ruim 50.000 woningen van het aardgas af hebben. Er moet dus de komende dertig jaar flink wat gebeuren. Dat gaat wijk voor wijk en in een steeds hoger tempo. Súdwest-Fryslân weet eind 2021 welke wijk wanneer aan de beurt is. Daarvoor stelt de gemeente de Transitievisie Warmte (TVW) vast. De woningcorporaties zorgen dat de sociale woningvoorraad in 2050 is verduurzaamd.

Onderwijs, sport en cultuur voor iedereen

Súdwest-Fryslân staat voor goed onderwijs met kwaliteit voorop. Samen met de betrokken organisaties zorgen we ervoor dat de scholen en bibliotheken voldoen aan de wettelijke eisen. Iedereen moet de kans krijgen om zich creatief te ontwikkelen, talent te ontdekken en cultuur te beleven. Actief of als toeschouwer. Enthousiaste en deskundige docenten leggen daarvoor op school de basis. Ook een gezonde leefstijl is belangrijk. Sport en bewegen horen daarbij. Lees daarvoor het thema 'Gezond en vitale mensen in een gezonde en veilige leefomgeving'.

Gebiedsgerichte aanpak

Súdwest-Fryslân heeft aandacht voor al haar steden en dorpen. Het is de diversiteit die Súdwest-Fryslân zo geliefd maakt. Ontwikkelingen moeten aansluiten bij de identiteit van een kern of gebied. Lees daarvoor het thema 'Sterke kernwaarden'. Via een gebiedsgerichte aanpak geeft Súdwest-Fryslân aandacht aan plattelandskernen en stadswijken waar de leefbaarheid onder druk staat. [Vervallen]

D

Na sectie '4.3.1' worden vier secties ingevoegd, luidende:

4.3.2 Inclusief wonen en samenleven

Het streven van de gemeente is dat alle inwoners een veilig en betaalbaar dak boven hun hoofd hebben. We dragen eraan bij dat onze inwoners zo zelfstandig mogelijk kunnen blijven wonen en samenleven en daarin zelf de regie nemen. Onze aandacht gaat in het bijzonder uit naar mensen met behoefte aan zorg en ondersteuning, en mensen die om andere redenen niet zonder speciale aandacht een passende, toegankelijke woning en woonomgeving kunnen vinden. Daarbij zijn individuele wensen belangrijk, maar ook de balans en draagkracht binnen buurten. We vinden het belangrijk dat iedereen goed 'landt' in een buurt- of dorpsgemeenschap. In afstemming met corporaties en met buurten en dorpen zoeken we naar manieren om dat goed te laten verlopen. De doelstellingen

voor inclusief wonen en samenleven sluiten aan bij het Omgevingsprogramma Wonen en zorg 2023-2050 'Meer en langer thuis'.

Samenwerking tussen verschillende partijen noodzakelijk

Om inclusief wonen en samenleven mogelijk te maken zetten woningcorporaties, zorgpartijen, het zorgkantoor en welzijnsorganisaties zich in. De ambitie van een inclusieve samenleving kan door geen enkele betrokken organisatie zelfstandig worden bereikt. We hebben elkaar nodig. Maar we hebben ook de samenwerking met de samenleving, informele zorgstructuren en de betrokkene zélf hard nodig.

Bewustwording stimuleren

De verhuiscapaciteit neemt af naarmate men ouder wordt. Dit heeft te maken met het feit dat ouderen vaak al een groot deel van hun leven in dezelfde woning wonen en hechten aan de opgebouwde sociale structuren en de huidige woonomgeving. Verhuizen is vaak pas aan de orde als dit nodig is vanwege de gezondheidssituatie en/of wanneer er behoefte aan ondersteuning is en is dan vaak urgent. We vinden het belangrijk dat inwoners op tijd nadenken over de vraag of hun woning en woonomgeving ook in de toekomst nog aan hun wensen en behoeften voldoet, of aanpassingen mogelijk zijn of dat verhuizen beter is. Daarbij wordt ook gevraagd om te kijken naar ieders rol en verantwoordelijkheid: wat kun je zelf of samen oplossen, waar is georganiseerde hulp of begeleiding bij nodig?

Negen sterke uitvalsbases voor welzijn-wonen-zorg

Bij een meer intensieve zorg- of ondersteuningsvraag kan het zijn dat dit hogere eisen stelt aan de (toegankelijkheid van de) woning, de directe woonomgeving en de nabijheid van georganiseerde hulp. Dit is niet overal op dezelfde manier aan te bieden. In lijn met het Omgevingsprogramma Wonen en zorg 2023-2050 'Meer en langer thuis' willen we in elk deelgebied van onze gemeente een sterke uitvalsbasis bieden voor welzijn-wonen-zorg. Dit zijn Sneek, Bolsward, Workum, Makkum, IJlst, Koudum, Heeg, Wommels en Witmarsum. Hier is tenminste één vorm van beschut wonen en/of een verpleeghuis aanwezig en is er een aansluitend aanbod van passende woningen, (zorg)voorzieningen en diensten en ruimte om elkaar te ontmoeten (sociaal, sportief en cultureel). Daar investeren we samen met onze partners zoals de corporaties, zorgpartijen en welzijnsorganisaties verder in, zodat mensen in omliggende dorpen de keuze hebben voor zo'n woonomgeving in redelijke nabijheid. Verhuizing vanwege de behoefte aan zorg en ondersteuning zal logischerwijze vooral naar deze grotere en middelgrote kernen plaatsvinden.

Meer tussenvormen tussen zelfstandig wonen en verpleeghuis

Door de vergrijzing in combinatie met het verdwijnen van verzorgingshuizen is er een groeiende behoefte aan woonvormen die de lacune opvullen tussen zelfstandig wonen en wonen in een instelling met 24 uren zorg. Ouderen van nu en van de toekomst geven aan voorkeur te hebben om bij elkaar te wonen of in een geschikte/aangepaste woning maar dan wel in de nabijheid van een zorginstelling en andere voorzieningen. Om in te spelen op deze behoefte creëren we meer tussenvormen, zoals geclusterd of gemeenschappelijk wonen, hofjes en geschikte woningen nabij voorzieningen. Ook werken we mee aan oplossingen waarbij inwoners zelf woonoplossingen organiseren om in de nabijheid voor elkaar te zorgen, zoals (pre)mantelzorgwoningen en mogelijkheden om woningen en kavels te splitsen.

Samen sterker: versterking van de sociale verbinding

De gemeente stimuleert ontmoeting om de sociale verbanden in de samenleving te versterken. Zelf- en samenredzaamheid is belangrijk om zelfstandig wonen mogelijk te maken. Ontmoeting tussen mensen draagt daaraan bij. Ontmoetingsplaatsen (zowel sociaal, sportief en cultureel) zijn een middel om welzijn en gezondheid van onze inwoners te vergroten. Ontmoetingsplaatsen dragen bij aan het versterken van het eigen sociaal netwerk, de verenigingsstructuur en kunnen een plaats bieden aan vrij toegankelijke zorg. De sociale basis is/blijft sterk, er kan onderlinge vroegsignalering plaatsvinden van ondersteunings- en zorgbehoefte, zodat preventieactiviteiten meer kans krijgen. Een sterke Mienskip en zelfredzame inwoners verlaagt de behoefte aan professionele zorg. Daarnaast draagt een ontmoetingsplaats bij aan het tegengaan van eenzaamheid en aan de sociale cohesie van een wijk, kern of dorp. Bij nieuwe woningbouwinitiatieven wordt eerst gekeken of de bestaande ontmoetingsplaatsen voldoen. Pas wanneer er een duidelijke (aanvullende) behoefte is, waarin niet

op een goede wijze kan worden voorzien door de aanwezige ontmoetingsplaatsen, zijn nieuwe ontmoetingsplaatsen onderwerp van gesprek.

Passende huisvesting voor aandachtsgroepen

Uitgangspunt is dat mensen maximaal moeten kunnen meedoen. Daar hoort bij dat zij op een zo zelfstandig mogelijke manier moeten kunnen wonen, passend bij hun situatie. Inwoners die niet zelf kunnen voorzien in woonruimte bieden we ondersteuning. Via de urgentieverordening zullen aandachtsgroepen met voorrang een sociale huurwoning toegewezen krijgen. We vervullen een stimulerende en actieve rol om te zorgen voor een flexibele schil in de gemeentelijke woningmarkt waar spoedzoekers terecht kunnen. Dit kunnen ook tijdelijke en/of onzelfstandige woningen zijn als tussenstap naar meer reguliere woning.

Bij de huisvesting van verschillende (aandachts)groepen houden we oog voor een gemengde samenstelling en draagvermogen van wijken. Inclusiviteit gaat twee richtingen op: mensen moeten zich thuis voelen en het samenleven met de omgeving moet goed gaan.

4.3.3 Voor iedereen een betaalbare woning

We streven naar voldoende betaalbare woningen, zodat bewoners naast de woonlasten voldoende geld overhouden voor levensonderhoud en maatschappelijke deelname. Vanwege stijgende woningprijzen is het voor steeds meer inwoners moeilijker geworden om een betaalbare woning te vinden. Als gemeente willen we daarom meer sturen op betaalbaarheid, zodat ook jongeren, starters en inwoners met een lager en (bescheiden) middeninkomen toegang hebben tot een voor hen betaalbare huur- of koopwoning.

Het streven naar betaalbaarheid van woningen kan op gespannen voet staan met andere doelen. Denk aan grondopbrengsten, voldoende parkeerplaatsen, duurzaamheidseisen, en het doel om meer te bouwen en tegelijk te zorgen voor een goede en toegankelijke woonkwaliteit. Deze doelen hangen onderling samen. Door een stapeling van deze ambities kan de haalbaarheid en betaalbaarheid van ontwikkelingen onder druk komen te staan. Het vraagt om het zoeken naar een balans tussen de verschillende doelen.

We sturen op betaalbaarheid in plannen voor wonen

Als gemeente sturen we bij het maken van plannen voor wonen op betaalbaarheid, op basis van wat we weten over de behoefte van doelgroepen. Welke typen woningen zoeken zij en wat is voor hen betaalbaar? De hoeveelheid en soort benodigde betaalbare woningen zullen per dorp en per wijk verschillen. Ook de oplossingen verschillen: soms biedt doorstroming in de bestaande woningvoorraad veel kansen, soms is nieuwe toevoeging het belangrijkste middel. Bij het maken van plannen zoeken we altijd naar afwisseling van typen woningen binnen buurten, zoals hofjes, rijwoningen, appartementen en herbestemming van panden.

We nemen de regie om ervoor te zorgen dat in de gemeente als geheel én in elk deelgebied voldoende woningen gebouwd worden. Landelijke richtlijnen, zoals nu de richtlijn uit de Regionale Woondeal Zuidwest Friesland voor 30% sociale huurwoningen en totaal tweederde betaalbare woningen in nieuwbouwplannen, nemen we ter harte. Deze verbinden we aan onze lokale behoefte.

We vragen aan al onze partners om mede verantwoordelijkheid te nemen in het zorgen voor voldoende betaalbare en beschikbare woningen. Met onze corporaties doen we dat in de vorm van onze langjarige samenwerking, waaronder het opstellen van prestatieafspraken. Ook aan marktpartijen vragen we om bij grotere plannen aan te sluiten bij de landelijke en regionale richtlijnen, nu 30% sociaal, als onderdeel van tweederde betaalbare huur of koop.

Meer betaalbare huurwoningen

De druk op de sociale huurwoningvoorraad is groot. De woningbouwproductie is de afgelopen jaren achtergebleven bij de groeiende vraag met als gevolg oplopende wachttijden en afnemende slaagkansen voor de doelgroepen van de woningcorporaties. In woningmarktonderzoek wordt bevestigd dat de druk op de sociale huursector hoog is, vooral in Sneek en Bolsward.

De woningcorporaties zijn belangrijke partners in het realiseren van betaalbare woningen. Zij verzorgen een structureel aanbod van sociale huurwoningen en zorgen voor goede huisvesting van woningzoekenden met een bescheiden inkomen en van aandachtsgroepen.

Via (meerjaren) prestatieafspraken streven we met de corporaties en de huurdersorganisaties naar voldoende betaalbare woningen van goede kwaliteit. Toevoeging vindt vooral plaats daar waar de behoefte het grootst is en blijft. Doorlopend zijn er gesprekken met de corporaties over kansen voor toevoeging van sociale huurwoningen en we denken mee over mogelijkheden en voorwaarden. Qua aantallen woningen gaat het vooral om toevoegingen in Sneek, maar op kleinere schaal ook in Bolsward en de grotere kernen. Juist in de grotere kernen zien we samenhang tussen de behoefte van sociale huurders en de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen, zorg en openbaar vervoer. In andere kernen laten we ons vooral leiden door onze kennis en de kennis en strategische inschattingen van woningcorporaties. Uitgangspunt is dat het netto aantal sociale huurwoningen in de kleine kernen minimaal gelijk blijft.

De bouw en exploitatie van sociale huurwoningen is primair een taak van de woningcorporaties. Zij bieden betaalbare huurwoningen voor de lange termijn, hebben oog voor het brede terrein van de volkshuisvesting en zorgen voor een passende toewijzing aan de corporatiedoelgroep. Vanwege de beperkte financiële middelen en de beleidskeuzes van de corporaties verkennen we echter ook welke rol marktpartijen hierin aanvullend kunnen hebben en onder welke voorwaarden dat goed kan.

Naast sociale huur is er behoefte aan huurwoningen in het middensegment, bijvoorbeeld voor jongeren die qua inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar (nog) niet kunnen of willen kopen. We staan open voor een aandeel middenhuurwoningen in plannen, waarbij we initiatiefnemers vragen om onderbouwing van de behoefte en de passendheid van de combinatie doelgroep-product-plek.

Meer koopwoningen in het betaalbare segment

Naast betaalbare huurwoningen is er ook een grote behoefte aan betaalbare koopwoningen. Bij grotere nieuwbouwprojecten vragen we daarom in totaal tweederde betaalbare woningen in de plannen. Daarmee scheppen we vooraf een helder kader voor projectontwikkelaars en initiatiefnemers. Daarbinnen zijn sociale huur, middenhuur en betaalbare koop 'communicerende vaten': als voor een locatie het aandeel sociale huur bijvoorbeeld lager moet zijn dan 30%, dan vergroot dat het benodigde aandeel aan andere betaalbare woningen voor die locatie.

We vragen van marktpartijen innovatie en creativiteit om deze woningen te bouwen en beseffen dat dit kan leiden tot compactere woningen. Dit hoeft niet erg te zijn omdat er meer één- en tweepersoonshuishoudens zijn, zolang de woonkwaliteit goed blijft. Het is van belang om koopwoningen niet alleen bij oplevering in het betaalbare segment aan te bieden, maar ook om ze in de betaalbare categorie te houden.

Ook woningen toevoegen in de bestaande voorraad

Om tegemoet te komen aan de woonvraag worden de bestaande woningen en gebouwen optimaal benut. Dat betekent dat woningen die bedoeld zijn voor permanente bewoning niet ingezet en omgezet worden voor recreatiedoeleinden. Bestaand vastgoed, waaronder scholen en kantoren, kan vaker beschikbaar komen voor wonen door herbestemming of transformatie. Ruimte boven winkels kan benut worden als woonruimte. Bestaande woningen en kavels kunnen via splitsing extra woningen leveren. Ook vrijkomend agrarisch vastgoed biedt kansen voor de toevoeging van woningen. Kamerbewoning biedt mogelijkheden voor betaalbare woonruimte, bijvoorbeeld voor jongeren die uit huis gaan maar nog geen zelfstandige woonruimte kunnen krijgen of voor aandachtsgroepen.

Bevorderen van doorstroming

Met meer doorstroming kan de bestaande betaalbare woningvoorraad beter benut worden. Doorstroming bevordert dat woningen zoveel mogelijk terecht komen bij de doelgroep voor wie die woning het meest passend is, zowel in inkomen als woonbehoefte. Kansen voor doorstroming liggen bij (jongere) senioren, maar ook bij koopstarters die een sociale huurwoning achterlaten.

Door in te spelen op de behoefte van (jongere) senioren die van een groter huis willen doorstromen naar een kleinere, levensloopgeschikte woning komen woningen vrij voor gezinnen, die bijvoorbeeld

weer een meer betaalbare woning achterlaten. Een kleinere woning kan een appartement of een grondgebonden (patio)woning met een klein tuintje zijn. (Jongere) senioren zijn echter kritisch in hun woonwens en de verhuisgeneigdheid is niet erg groot. Dus de nieuwe woning moet aantrekkelijk zijn om mensen te verleiden om een volgende stap te zetten, ook financieel. Ook het toevoegen van betaalbare koopwoningen in kernen biedt doorstroombmogelijkheden voor starters op de koopmarkt vanuit sociale huurwoningen. Hierdoor komen sociale huurwoningen vrij voor jongeren.

4.3.4 Kwaliteit behouden en verbeteren van bestaande wijken en kernen

Súdwest-Fryslân wil een woningvoorraad die bijdraagt aan duurzaam, gezond en aantrekkelijk wonen. Het gaat hierbij om meer dan enkel woningen bouwen. Het opknappen en aantrekkelijk houden van de woningvoorraad en woon- en leefomgeving is een belangrijke (toekomstige) opgave, waaraan door veel partijen gezamenlijk gewerkt moet worden. De kwaliteit van de bestaande woningen moet blijven aansluiten op de veranderende woonbehoeften. Dit draagt bij aan de aantrekkelijkheid van wijken, dorpen en gebieden als geheel. Aspecten als verduurzaming, klimaatadaptatie, toegankelijkheid, biodiversiteit en het tegengaan van leegstand spelen hierbij een rol.

Stap voor stap verduurzamen

Het is prettig wonen in Súdwest-Fryslân. Het behoud van de woonkwaliteiten in de wijken en kernen is daarom het uitgangspunt. Ook wordt leegstand waar mogelijk tegen gegaan. Verduurzaming en vergroening biedt kansen voor verbetering van het woonklimaat, stap voor stap naar CO2 neutraal. Om dit te bereiken willen we samen met betrokken partijen investeren in energiebesparing en klimaatadaptatie in woningen, in de openbare ruimte en door alternatieve warmtevoorzieningen.

De woningcorporaties verduurzamen stap-voor-stap de sociale huurwoningen. Ook hun doel is dat de woningen in 2050 CO2-neutraal zijn. De gemeente en woningcorporaties werken samen aan de energie- en warmtetransitie om de verduurzamingsdoelen te bereiken, waarbij het afstemmen van plannen een belangrijk aandachtspunt is.

In de particuliere sector ligt de verantwoordelijkheid voor verduurzaming bij de woningeigenaren. Als gemeente informeren en faciliteren we onze inwoners om stappen te zetten in het verduurzamen van de woning. Onze inzet is aanvullend op bestaande landelijke en provinciale ondersteuning.

Meer oog voor klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezond gedrag en circulariteit

De afgelopen jaren lag in de verduurzaming van de woningvoorraad het zwaartepunt bij energiebesparing en -transitie. De focus verschuift richting een samenhangende benadering met een balans tussen verschillende opgaven: energietransitie, circulariteit, en klimaatadaptatie. Zeker bij dat laatste punt speelt ook gezondheid een rol. Denk aan het verminderen van hittestress en het voorkomen van wateroverlast bij extreme en langdurige regenbuien.

Uiterlijk 2050 moeten volgens het klimaatakkoord alle woningen zonder aardgas verwarmd worden. Hiervoor zijn dus alternatieve warmteoplossingen nodig. In de Kadernota Energiebronnen (februari 2025) zijn de beleidsuitgangspunten voor duurzame energiebronnen geschetst. Belangrijke uitgangspunten zijn onder andere betaalbaarheid voor inwoners, het beperken van netcongestie, bijdrage aan verdienvermogen en het versterken van ruimtelijke kwaliteit. (Collectieve) warmteoplossingen moeten dus betaalbaar zijn om alternatieve warmte haalbaar te maken voor een grote groep inwoners.

Als het gaat om circulair investeren en gebruik van hernieuwbare materialen, zetten we de komende jaren stappen om, zowel in gemeentelijke ontwikkelingen als in samenwerking met corporaties, marktpartijen en andere initiatiefnemers, dit standaard onderdeel te maken van woningbouwprojecten in onze gemeente.

Om in te spelen op het veranderende klimaat zijn aanpassingen van de woon- en leefomgeving noodzakelijk. Dan gaat het vooral om hittebestendigheid en beperken van wateroverlast. Binnen lokaal beleid krijgen deze noodzakelijke aanpassingen praktische aandacht. We verbinden de verschillende opgaven in de openbare ruimte met elkaar, waarbij sociale samenhang, uitnodigen tot gezond gedrag en biodiversiteit centraal staan.

Levensloopbestendige wijken en buurten

Wonen waar je hart ligt zien we als een belangrijke waarde. Dat houdt ook in dat we graag zien dat mensen tijdens hun leven in alle situaties de vrijheid ervaren om te wonen waar zij willen. Levensloopgeschikte woningen maken dit mogelijk. Naast zorgen voor levensloopgeschikte woningen, zetten we ons in voor een woonomgeving die hierin ondersteunend werkt. Zoals een veilige en comfortabele omgeving, uitnodigend tot bewegen en ontmoeten, goed georganiseerd welzijn door professionals en vrijwilligers, nabijheid of bereikbaarheid van voorzieningen. Daar waar dit lastig is, omdat bijvoorbeeld de woning, de omgeving, de zorg een obstakel vormen, proberen we mensen te ondersteunen of anders een goed alternatief te bieden.

Funderingsproblemen op de agenda

Een belangrijk deel van Súdwest-Fryslân ligt in veenweidegebied. We zien dat woningen – vooral daar – verzakken en funderingsschade oplopen. De oorzaken zijn deels natuurlijk (bodemdaling, droogte) en deels bouwkundig (leeftijd en onderhoud). Tegelijk raken deze problemen vaak sociale groepen die kwetsbaarder zijn, wat de urgentie om deze funderingsproblemen op de agenda te zetten vergroot.

4.3.5 Gezonde en veilige leefomgeving

Onderwijs, sport en cultuur voor iedereen

Súdwest-Fryslân staat voor goed onderwijs met kwaliteit voorop. Samen met de betrokken organisaties zorgen we ervoor dat de scholen en bibliotheken voldoen aan de wettelijke eisen. Iedereen moet de kans krijgen om zich creatief te ontwikkelen, talent te ontdekken en cultuur te beleven. Actief of als toeschouwer. Enthousiaste en deskundige docenten leggen daarvoor op school de basis. Ook een gezonde leefstijl is belangrijk. Sport en bewegen horen daarbij. Lees daarvoor het thema 'Gezond en vitale mensen in een gezonde en veilige leefomgeving'.

Gebiedsgerichte aanpak

Súdwest-Fryslân heeft aandacht voor al haar steden en dorpen. Het is de diversiteit die Súdwest-Fryslân zo geliefd maakt. Ontwikkelingen moeten aansluiten bij de identiteit van een kern of gebied. Lees daarvoor het thema 'Sterke kernwaarden'. Via een gebiedsgerichte aanpak geeft Súdwest-Fryslân aandacht aan plattelandskernen en stadswijken waar de leefbaarheid onder druk staat.

E

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

4.3.2 4.3.6 Duurzame werkgelegenheid

F

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

4.3.3 4.3.7 Duurzame en veilige vervoerssystemen

G

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 4.4 Agenda Veerkrachtige en leefbare wijken, dorpen en steden

Súdwest-Fryslân gaat aan de slag met:

- het programma 'Gezond Wonen', met daarin onder andere:
 - onderzoek wat de vergrijzing vraagt van onder meer wonen, voorzieningen, inrichting openbare ruimte en vervoer

- inrichten van een gezonde, veilige, duurzame en klimaatadaptieve omgeving
- extra aandacht voor het aantrekkelijk maken van de gemeente voor jonge gezinnen;

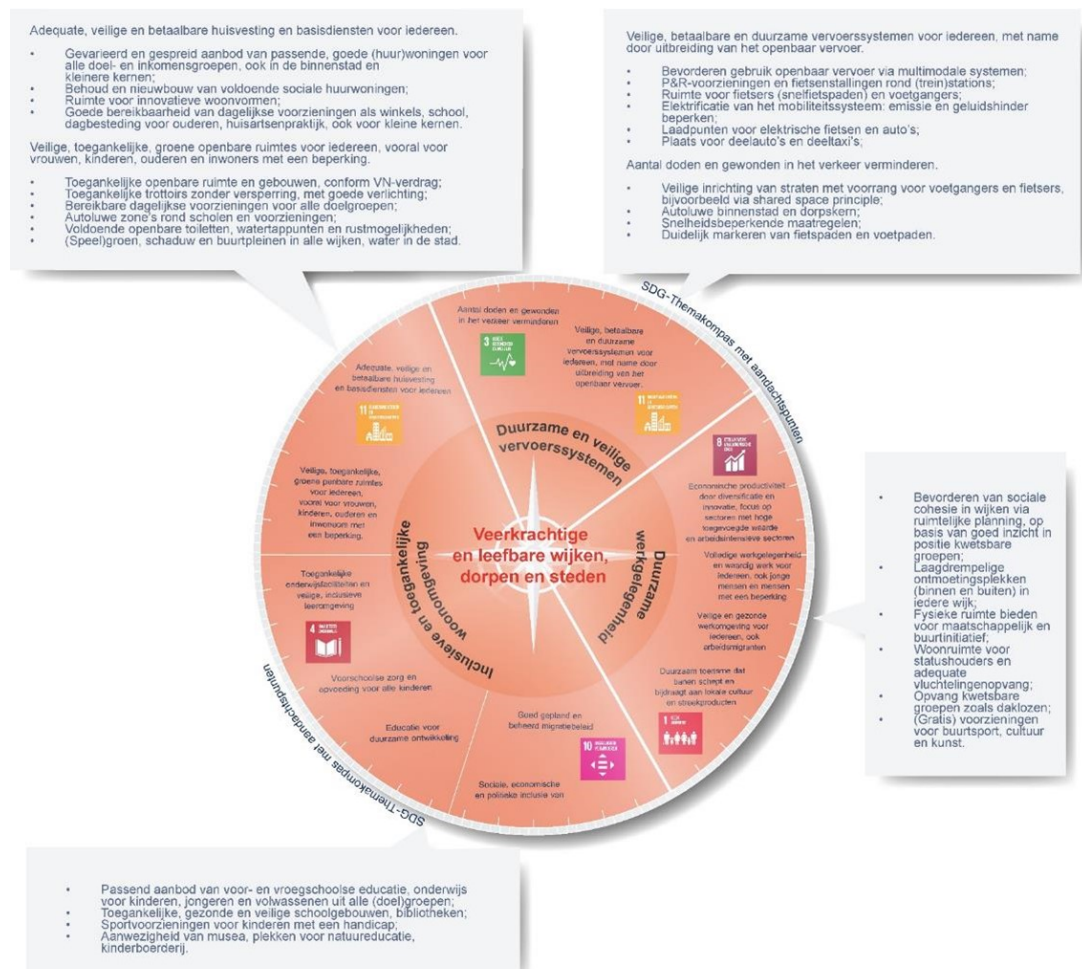
- het programma 'Vitaal Landschap' met onder andere:

- uitvoeringsaanpak Circulaire Economie (met name de agro-food economie)
- hulp om te komen tot biodiversiteit en klimaatmaatregelen
- visie op gezond voedsel produceren en consumeren

- een 'Volkshuisvestingsprogramma' met daarin onder andere:

- een uitwerking hoe de gemeente regie neemt op het bouwen van woningen
- hoeveel woningen we waar en voor wie gaan realiseren
- hoe de gemeente stuurt op betaalbaarheid

Súdwest-Fryslân werkt aan de SDG's die centraal staan bij het koepelthema. Zie het themakompas voor het thema 'Veerkrachtige en leefbare wijken, dorpen en steden'. Dat gebeurt met het beleid en de activiteiten die in dit hoofdstuk staan. Het themakompas hieronder geeft in de grijze vakken de subdoelen van de SDG's als handvat naar het dagelijks beleid en de activiteiten van de gemeente, rondom het thema 'Veerkrachtige en leefbare wijken, dorpen en steden'. Deze subdoelen zijn een afgeleide van de internationale doelen. Súdwest-Fryslân werkt tegelijkertijd in goede samenhang aan de vijf thema's. Alleen zo kan Súdwest-Fryslân de gemeente blijven die zij wil zijn. Waar het goed en duurzaam wonen, werken en genieten is met een aantrekkelijke omgevingskwaliteit.



H

Bijlage 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage 3 BRONNENOVERZICHT & DEFINITIES

Bronnenoverzicht & Definities

Definities van enkele vaak voorkomende begrippen

Omgevingskwaliteit:

Omgevingskwaliteit omvat volgens de Memorie van Toelichting van de Omgevingswet 'aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij zowel om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving als om de intrinsieke waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van gebieden en aan dier- en plantensoorten'

Kernwaarden:

Kernwaarden (of kernkwaliteiten) zijn de herkenbare en afleesbare fysieke kwaliteiten van een gebied, plus de immateriële waarden zoals stilte, duisternis, dynamiek, sociale kwaliteit (andere benamingen komen ook voor, zoals, identiteitsdragers of DNA).

Bronnen (op alfabetische volgorde)

De *cursieve* bronnen zijn gelinkt in de Omgevingsvisie 1.0 website www.omgevingsvisiesudwest-fryslan.nl

- Achtergronddocument bouwsteen Veiligheid in Omgevingsvisies, provincie Friesland, december 2019
- Afwegingskader Woningbouw, gemeente Súdwest-Fryslân, 26 maart 2019
- Agenda Duurzame Ontwikkeling 2018-2022, gemeente Súdwest-Fryslân
- Agenda Global Goals in het gemeentelijk beleid, VNG, 2018
- Agenda IJsselmeergebied 2050, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat
- Ambitiedocument wonen SWF 219, gemeente Súdwest-Fryslân, 2019
- Bedrijventerreinenplan regio Zuidwest Fryslân, Regionale opgave en afspraken, Provincie Fryslân, 19 januari 2011
- Beleidsnota speelvoorzieningen 2013-2018, gemeente Súdwest-Fryslân
- Beleidsnotitie intensieve veehouderij, Provinciale Staten van Fryslân, 25 juni 2014
- Beleidsplan Openbaar groen Fase 4 Beleid Kapitaalgoederen, gemeente Súdwest-Fryslân, 27 augustus 2013
- Beleidsplan Veerkracht in het Sociaal Domein, Veranderingen in werk, zorg, jeugd, en passend onderwijs, oktober 2014
- Bomenbeleidsplan gemeente Súdwest-Fryslân
- Bouwsteen Fries Platteland, Omgevingslab Fryslân
- Bouwsteen Friese Energiestrategie, Omgevingslab Fryslân, oktober 2017
- Bouwsteen Gezondheid in Omgevingsvisie, werkgroep Gezondheid van de Friese Aanpak, april 2019
- Bouwsteen Omgevingsveiligheid in de Omgevingsvisie, gemeente Súdwest-Fryslân, 29 mei 2018
- Dashboard monitor arbeidsmarkt Súdwest-Fryslân 2019 Q1
- Detailhandelsstructuurvisie Súdwest-Fryslân, herijking 2019
- Economische analyse en advies gemeente Súdwest-Fryslân, E&E Advies, juli 2018
- Erfgoednota Súdwest-Fryslân 2013-2016, De basis op orde, oktober 2012
- Erfgoedverordening gemeente Súdwest-Fryslân, februari 2013
- Erfgoedvisie Súdwest-Fryslân, Silhouet, april 2012
- Factsheet Bovenwijkse kosten verhalen, Principe en een voorbeeld, gemeente Súdwest-Fryslân
- Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan, gemeente Súdwest-Fryslân, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken, maart 2013
- Horecabeleid Súdwest-Fryslân, 1 november 2014
- Integraal Veiligheidsplan 2019-2022, 'de kragt fan de Mienskip', gemeente Súdwest-Fryslân, december 2018

- Jaaruitvoeringsplan Integrale Veiligheid 2019, Team Juridische Veiligheidszaken, cluster Openbare Orde en Veiligheid Kadernota 2020, gemeente Súdwest-Fryslân
- Karakterisering en positionering gemeente Súdwest-Fryslân aan de hand van regionale en gemeentelijke buurtkenmerken, Invisor, 8 april 2019
- Kenniscentrum sport, De waarde van sport en bewegen in Súdwest-Fryslân, maart 2019
- Klimaatstresstest gemeente Súdwest-Fryslân, 3 oktober 2018
- Koersdocument Omgevingsvisie Provincie Fryslân, juni 2018
- Landbouwagonde Zuidwest Fryslân 2012-2022, september 2012
- Mei soarch foar ús lânskip, Visie Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Súdwest-Fryslân, april 2013
- Nota Grondbeleid 2015-2019, gemeente Súdwest-Fryslân, d.d. 26 augustus 2015
- Notitie Clusteragenda 2015-2016, Proces, uitkomsten en vervolg
- Omgevingsvisie 'De romte diele', provincie Fryslân, mei 2020.
- Ontwerp-Agenda voor het Waddengebied 2050, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, 2020
- Ontwikkelagenda 2019-2023, gemeente Súdwest-Fryslân, oktober 2019
- Ontwikkelvisie Gemeente Súdwest-Fryslân 2011-2021, gemeente Súdwest-Fryslân, maart 2012
- Op-stap nei duorsumens, Duurzaamheidsvisie van de gemeente Súdwest-Fryslân, augustus 2012
- Parkeervisie, gemeente Súdwest-Fryslân, afdeling Ruimtelijke ordening, april 2013
- Praktijkproef Afwegingskader Omgevingsvisie, VNG, 11 februari 2019
- Regionale woondeal 2022-2030 Regio Zuidwest Friesland, 2023
- Regionale woondeal 2022-2030 Regio Zuidwest Friesland, eerste herijking, 2025
- Regioprojecten Bodem en Ondergrond in de Omgevingsvisie Friese Gemeenten, 2018
- Ruimte voor de Zon, gemeente Súdwest-Fryslân, 2016
- Samen doen, samen gezond Súdwest-Fryslân. Preventie akkoord. Gemeente Súdwest-Fryslân.
- Samen werken aan cultuur, Cultuurbeleid Súdwest-Fryslân 2017-2021
- Sport in beweging, Sport- en Beweegbeleid 2017-2020
- Startnotitie Agenda Klimaatadaptatie Súdwest-Fryslân, gemeente Súdwest-Fryslân
- SWF ontwikkelt en verduurzaamt, Hoofdlijnenakkoord Bestuursperiode 2018-2022, 29 december 2017
- Steenbreek: Tegel eruit, plant erin, gemeente Súdwest-Fryslân, 2019
- Transitie-agenda Biomassa & voedsel 2018
- Uitgangspuntennotitie Buitengebied Súdwest-Fryslân, gemeente Súdwest-Fryslân, vastgesteld 21 juni 2012
- Van leegstand naar herbestemmen, Evaluatie en beleid herbestemmen, gemeente Súdwest-Fryslân, 2019
- Verordening Wet Geurhinder en Veehouderij gemeente Súdwest-Fryslân, november 2015
- Verslag Rondje Súdwest: Samen verbindend werken aan een gezonde leefomgeving in 2040
- Visie Toerisme & Recreatie, gemeente Súdwest-Fryslân (2012-2022), mei 2013
- Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân, november 2018
- Werk en ondernemen 2018-2021, gemeente Súdwest-Fryslân
- Woononderzoek 2018 Gemeente Súdwest-Fryslân, Companen, januari 2019
- Woonvisie Súdwest-Fryslân 2017-2022, gemeenteraad d.d. 20 juli 2017

Aanvullend gebruikt voor de IDEEkaarten

Ambitiedocument Het Friese IJsselmeerkustgebied, Rust, Ruimte & Reuring in een veranderende wereld, 2019

Structuurvisies voormalige gemeenten

- Structuurvisie Sneek + Wymbrits
- Structuurvisie Wunseradiel
- Structuurvisie Boarnsterhim
- Structuurvisie Littenseradiel
- Structuurvisie Nijefurd

Visie Het Waddenschap Afsluitdijk, gemeente Súdwest-Fryslân, december 2013.

Motivering 'Actualisatie van de Omgevingsvisie op het thema Wonen'

Fan doarp oant stêd - in thúshoar elkenien

Inleiding

Súdwest-Fryslân is de grootste gemeente van Nederland met 89 kernen: dorpen, steden en buurtschappen en Sneek en Bolsward als stedelijke zone. Onze inwoners wonen in uiteenlopende woonmilieus: van historische binnensteden en waterrijke nieuwbouw, van voorzieningencentra tot terpdorpen in ons landelijk buitengebied. Binnen dit netwerk bloeit onze mienskip, van jong tot oud. Goed, passend en betaalbaar wonen vormt daarbij een cruciale schakel. Deze visie is een actualisatie van de Omgevingsvisie op het thema Wonen. In deze visie op wonen staat op hoofdlijnen dat er ook in de toekomst voldoende woningen en aantrekkelijke woonmilieus moeten zijn, waarbij er voor iedereen een passende plek is, dat betaalbaar wonen mogelijk is in Súdwest-Fryslân, dat bestaande wijken en buurten behouden en verbeterd worden.

Dit vanuit het besef dat goed wonen om méér gaat dan alleen stenen. Deze visie is ook de basis voor het Volkshuisvestingsprogramma Súdwest-Fryslân waarin uitgewerkt wordt hoe we onze doelen willen bereiken.

Van dorp tot stad, een thuis voor iedereen in de mienskip

In veel dorpen en wijken kennen bewoners elkaar, ze zetten zich in voor verenigingen en dorpshuizen en nemen vaak zelf initiatief voor projecten ter versterking van de leefomgeving. De grotere kernen bieden diverse woonmilieus, economische ontwikkelingen en regionale (zorg)voorzieningen. Súdwest-Fryslân is qua wonen veelzijdig en dat willen we graag zo houden: van dorp tot stad, een thuis zijn voor iedereen.

Woonvisie 2017-2022

Ten opzichte van de Woonvisie 2017-2022 is er een boel veranderd. De gemeenteraad maakte zich toen zorgen over de trek van platteland naar stad en de terugtrekkende beweging van woningcorporaties uit de kleine kernen. Dat vroeg om extra inspanningen om het fijn wonen en de leefbaarheid ook in de kleine kernen op peil te houden. Daarbij werd rekening gehouden met de ontwikkelingen op de lange termijn, zoals de toen verwachte daling van het aantal huishoudens rond 2030 in onze gemeente en daarmee een afnemende woningbehoefte.

Veranderende woningmarkt en groei

Anno 2025 is de druk op de woningmarkt toegenomen. Er is sprake van een omslag wat betreft de woningbehoefte: waar er eerder sprake was van een gestage ontwikkeling, is er nu sprake van groei van de woningbehoefte. In absolute zin is er in Súdwest-Fryslân geen woningnood. Maar er is wel krapte, zeker in delen van de woningmarkt: vooral voor starters en ouderen. Het woningtekort is toegenomen en door de stijgende woningprijzen en tegelijkertijd hogere rente en bouwkosten is de behoefte aan juist betaalbare woningen groter geworden. Kortom: de opgaven voor de woningmarkt zijn omvangrijk, complex en uitdagend. Dit vraagt van de gemeente ook de komende jaren een sturende rol in de woningbouw.

Huidige woonbeleid

De gemeente heeft de afgelopen jaren vanuit de ambitie om voldoende aanbod van betaalbare huizen te hebben, stevig ingezet op de realisatie van woningen. Dit blijven we de komende jaren ook doen. Als gemeente gaan we (nog meer) regie op de woningmarkt pakken. Dat doen we zeker als het gaat over betaalbaarheid. In verschillende beleids- en ambitiesdocumenten is sinds 2017 richting gegeven aan de aanpak van de urgente opgaven voor wonen: 'Strategie woningbouw 2020-2030', 'Ambitiesdocument wonen SWF 2019' en het 'Actieplan SWF bouwt 2023-2024'. De gemeente heeft inmiddels een groot aantal locaties in ontwikkeling genomen en medewerking verleend aan veel plannen van ontwikkelende partijen. Daarnaast is het Omgevingsprogramma Wonen & Zorg 2023 – 2050 'Meer en langer thuis' vastgesteld. Dit programma geeft richting en invulling aan de opgaven van wonen en zorg in onze gemeente.

Visie op wonen en volkshuisvestingsprogramma

Om de ingezette lijn voort te zetten en daarbij in te spelen op de actuele en ook toekomstige ontwikkelingen is het noodzakelijk om nieuw woonbeleid te ontwikkelen. Dat begint met deze visie op wonen en vervolgens zal in 2026 een volkshuisvestingsprogramma volgen.

Deze visie op wonen wordt onderdeel van de Omgevingsvisie (raadsbevoegdheid). Hierin staan de ambities en doelen op het thema wonen, het **wat en waarom**. In de huidige Omgevingsvisie van Súdwest-Fryslân (2021) is het thema wonen beperkt beschreven en gedateerd. Hierin is nog sprake van een gestage woningbouwontwikkeling met een verwachte krimp na 2030. Daarom is het nodig om de Omgevingsvisie op het onderdeel wonen aan te passen. De nu voorliggende actuele visie op wonen is een richtinggevend kader voor het volkshuisvestingsprogramma.

Het volkshuisvestingsprogramma volgt in 2026 en is een programmadeel (collegebevoegdheid) dat vooral ingaat op de **hoe**-vraag. Hierin zal staan hoe die volkshuisvestelijke doelen bereikt worden, hoe de gemeente de gewenste woningbouwplannen gaat realiseren en gaat sturen op doelgroepen en betaalbaarheid. Het programma zal voldoen aan de wettelijke eisen die vanuit de verwachte Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting gesteld worden aan het Volkshuisvestingsprogramma voor gemeenten. Bij het opstellen van het visie- en het programmadeel wordt aangesloten bij de landelijke en provinciale omgevingsvisies en volkshuisvestingsprogramma's, voor zover die al bekend zijn.

Focus op woningbouw tot en met 2030 én daarna

Woningbouwinitiatieven kosten meerdere jaren aan voorbereiding en uitwerking. Daarom is het nodig om in deze visie op wonen niet alleen de focus te hebben op de woningbouw tot en met 2030, maar ook vooruit te kijken en na te denken over kansen en ambities voor de langere termijn, zoals de verstedelijkingsstrategie van het Fries Stedelijk Netwerk. De focus van de visie op wonen ligt op de woningbouw tot en met 2030, omdat dit de periode is waarover afspraken in de Regionale Woondeal zijn gemaakt. Maar zeker dus ook op de periode na 2030.

Over het proces: vele partijen hielpen mee bij het maken van deze visie

Bij het maken van deze visie op wonen zijn een heleboel partijen betrokken geweest, zowel professionele partijen als vrijwillige organisaties, die in de mienskip staan. Dit is nodig omdat wonen mensen dagelijks raakt, lokaal gedragen moet worden en in samenwerking tot stand komt. De vrijwillige organisaties brengen ervaringen, ideeën, wensen en eigenaarschap in; professionele partijen brengen uitvoeringskracht, vakkennis en strategisch inzicht. Alleen samen maken we een visie die past bij de veelzijdigheid van Súdwest-Fryslân en die ook echt werkt in de praktijk.

Planning en vervolgproces

Na de inzagetermijn worden de inspraakreacties verzameld, beoordeeld en verwerkt in een Nota van Zienswijzen. Dit resulteert in een voorstel aan de gemeenteraad over de vaststelling van de aanpassing van de Omgevingsvisie op het thema Wonen. Volgens de planning zal de raad dit in januari 2026 vaststellen. Daarna zal een Volkshuisvestingsprogramma opgesteld worden met een concrete uitwerking.