

Heerenveen groeit

Vastgesteld door college van B&W op 16 juli 2024

Inhoudsopgave

Leeswijzer

Beslispunten

1. Heerenveen Groeit... maar hoe?

Heerenveen Groeit: positie binnen het programma

‘Een thuis voor iedereen’

Wat levert Heerenveen Groeit op

Ruimtelijke kaders in relatie tot instrumenten

Woonzorgvisie en bijbehorende uitgangspunten

noodzakelijk voor de uitvoering

2. Doelen en uitgangspunten

Woonvisie

Wonen en zorg

Omgevingsvisie

Actualisatie van de omgevingsvisie

Uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit:

Heerenveen verder ontwikkelen als Tuinstad

Voorstel uitgangspunten verdichting in Heerenveen

3. Integrale afweging

Locatiecriteria

Projectcriteria

Conclusie

4. De huidige woningbouwprojecten

Totaal aantal nieuwe woningen per jaar

Verdeling over de verschillende typen kernen

Segment

Typologie

Voorzien in de opgaven voor wonen en zorg

Actief en faciliterend grondbeleid

3

4

8

8

9

9

9

10

10

10

11

11

12

16

18

19

20

21

22

23

24

25

26

26

27

5. Een doelgerichte woningbouwprogrammering

28

1 - Heerenveen

29

1a. Verdichting Heerenveen, “wonen” laag

33

1b. Verdichting Heerenveen, “landschap” laag

38

1c. Uitbreiding Heerenveen-West

41

Samenvatting Heerenveen

43

2 - Akkrum-Nes

43

Samenvatting Akkrum-Nes

43

3 - Grote kernen

45

3a. Jubbega

45

3b. Oude-/Nieuwehorne

46

Samenvatting grote kernen

47

4 - Middelgrote kernen

48

4a. De Knipe

48

4b. Tjalleberd (De Streek)

49

4c. Aldeboarn

50

4d. Oranjewoud

51

4e. Oudeschoot

52

Samenvatting middelgrote kernen

53

5 - Kleine kernen

53

6 - Buitengebied

53

Bijlagen

54

Bijlage 1 – Vernieuwde woningbouwprogrammering

55

Bijlage 2 - Woonzorg analyse huisvesting senioren

61

Bijlage 3 - principes voor hoogbouw

63

Bijlage 4 - Kaarten

64

Leeswijzer

Voor u ligt het document Heerenveen Groeit. De hoofdstukken in dit document zijn opgebouwd aan de hand van de volgende vragen:

Leeswijzer

Op welke manier kunt u dit document lezen?

Beslispunten

Wat zijn de beslispunten op basis van Heerenveen Groeit?

Hoofdstuk 1 - Wat is de aanleiding voor Heerenveen Groeit?

Hoofdstuk 2 - Welke doelen op woongebied willen we nastreven met woningbouwprojecten?

Hoofdstuk 3 - Aan welke andere criteria moeten locaties en projecten voldoen?

Hoofdstuk 4 - In hoeverre werken we met de huidige woningbouwprojecten al aan de woondoelen?

Hoofdstuk 5 - Waar zitten in wijken en dorpen de mogelijkheden om bij te dragen aan de woondoelen?

Hoofdstuk 5 - Tot wat voor programmering leidt dit?

In **hoofdstuk 2** worden de doelen en uitgangspunten op het gebied van wonen op een rijtje gezet. Naast de woonvisie is er hier speciale aandacht voor wonen en zorg en ruimtelijke kwaliteit. Dit zijn bij elkaar de doelen op woongebied die in Heerenveen Groeit vertaald worden in woningbouwprojecten.

In **hoofdstuk 3** wordt vanuit andere disciplines naar woningbouw gekeken. Dit hoofdstuk bevat een verzameling ruimtelijke, maatschappelijke en praktische criteria die samen voor een integrale afweging van woningbouwlocaties zorgen. De criteria zorgen voor argumenten om wel of niet voor bepaalde woningbouwlocaties te kiezen, en geven aandachtspunten mee voor de inhoud van woningbouwprojecten.

In **hoofdstuk 4** staat de huidige projectenlijst centraal. In hoeverre dragen deze plannen bij aan de woondoelen die in hoofdstuk 2 staan beschreven? Op basis van deze informatie kunnen er beargumenteerde aanpassingen worden gedaan aan de woningprogrammering.

In **hoofdstuk 5** wordt ingezoomd op de wijken en dorpen van Heerenveen. Per wijk/dorp wordt behandeld welke projecten er nu lopen, hoe de wijk/het dorp voldoet aan de ruimtelijke en maatschappelijke criteria uit hoofdstuk 3 en waar er nog mogelijkheden liggen om meer bij te dragen aan de doelen uit hoofdstuk 2. Dit leidt bij elkaar tot een vernieuwde woningbouwprogrammering.

Beslispunten

Deze beslispunten zijn opgesteld in navolging van de analyse in het document 'Heerenveen groeit'. Dit is het kader van het programma 'een thuis voor iedereen', de vertaling van de Woonvisie 'een buitengewone plek om thuis te komen' en andere beleidsdocumenten zoals de Omgevingsvisie naar een doelgerichte woningbouwprogrammering.

- Welke beleidsdoelen op woongebied willen we nastreven met woningbouwprojecten?
- Aan welke andere (beleids)criteria moeten locaties en projecten voldoen?
- In hoeverre werken we met de huidige woningbouwprojecten al aan deze woonbeleidsdoelen?
- Waar zitten in wijken en dorpen de mogelijkheden om bij te dragen aan de woonbeleidsdoelen?
- Tot wat voor programmering leidt dit?

De beslispunten zijn uitgangspunten en principes, en leveren een inspanningsverplichting op voor het college en de organisatie. Als gemeente hebben we een belangrijke rol, maar we bouwen niet zelf: voor de realisatie van woningbouwprojecten zijn we afhankelijk van derden, die weer beïnvloed worden door externe factoren zoals wet- en regelgeving en rente- en bouwkosten. Een complex samenspel, waarin de gemeente regie probeert te voeren.

H2. Doelen en uitgangspunten

Dit hoofdstuk bevat de beleids- en organisatiedoelen van de gemeente Heerenveen. Dit zijn doelen op basis van de Woonvisie en de Omgevingsvisie. Omdat deze doelen eerder zijn vastgesteld, worden deze niet herhaald in deze samenvatting.

Beslispunt 1

Behoud de al vastgestelde doelen en werk aan een scherper inzicht in de benodigde en aanwezige capaciteit (projectleiding, stedenbouw, juridische planologie) voor de realisatie daarvan in de uitvoering van woningbouwprojecten.

Er zijn daarnaast drie nieuwe bronnen.

De eerste is de aanzet voor een analyse op het gebied van wonen en zorg, waarbij in beeld is gebracht wat de nieuwbouwopgave is voor aandachtsgroepen op basis van de huidige behoefte en woningvoorraad enerzijds en geanticipeerd wordt op trends en ontwikkelingen (zoals vergrijzing en ambulantisering) anderzijds.

Beslispunt 2

Voeg passende woningen voor de woonzorgopgave toe. Houd hierbij de cijfers aan die worden opgenomen in de regionale woondeals en de woonzorgvisie. De voorlopige analyse laat de volgende woningbouwaantallen tot 2040 zien:

- 160 woningen in woonzorgcentra;
- 540 geclusterde woningen;
- 415 woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

Eén woning kan zowel meetellen als geclusterde woning als een woning voor mensen met een mobiliteitsbeperking wanneer deze aan de juiste voorwaarden voldoet.

De tweede is een uitwerking van het stedenbouwkundige concept, waaruit het vraagstuk van verdichting en uitbreiding benaderd wordt.

Beslispunt 3

- Hanteer het concept Tuinstad Heerenveen: dit bestaat uit het behoud en de versterking van de groene identiteit. Dit concept geldt als leidraad voor het woonprogramma en verantwoordt verdichting.
- Leg de focus voor verdichten op de wijken rondom het station en het centrum: Noord, Nijehaske, De Greiden, Midden, het centrum en het stadiongebied, de middelste laag van de plaats Heerenveen (het 'Engelse dropje').
- Hanteer als richtinggevende driedeling bij ontwikkelingen (zie ook figuur 2.3 hoofdrapport):

- Woonmilieus rond station, centrum-oost en stadiongebied (Noordplot): 50 –100 woningen per hectare, basislaag tot 6 bouwlagen); accenten tot 40-45 meter
- Woonmilieus in de wijken Noord, Nijhaske, De Greiden, Midden, het centrum en het stadiongebied: 25–50 woningen per hectare, basislaag 2 tot 4 bouwlagen met accenten tot 7 bouwlagen);
- Woonmilieus in de zuidelijk wijken van Heerenveen: tot 20 woningen per hectare, 1 tot 3 bouwlagen hoog;
- Hanteer de voorbeeldmilieus (bijlage bij Heerenveen Groeit) als inspiratie voor de uitwerking van zowel Tuinstad Heerenveen als voor het verdichten.

Het derde is de concretisering van hoe er geanticipeerd kan worden op de komst van Lelylijn, zoals benoemd in de omgevingsvisie.

Beslispunt 4

Start met de visieontwikkeling op de huidige en de mogelijke toekomstige stationslocatie en bijbehorende spoorzone, zodat scherper wordt wat wél en niet wenselijk is. Gebruik deze visie(s) bij initiatieven voor woningbouw op deze locaties en wees tot die tijd terughoudend met ruimtelijke ontwikkelingen (waaronder woningbouw).

H3. Integrale afweging

Dit hoofdstuk bevat locatiecriteria en projectcriteria voor woningbouwprojecten. Deze criteria zijn samengesteld op basis van bestaand beleid en bovenliggende principes zoals het brede welvaartsdenken (woonbeleid, RO-beleid, stedenbouw, MO-beleid en Wonen en Zorg, Juridisch, Financiën) en ervaring uit de uitvoering van woningbouwprojecten (uitvoering).

Beslispunt 5

- Hanteer de locatiecriteria om aan de voorkant de wenselijkheid van de projectlocatie (van nieuwe projecten) inzichtelijk te maken.
- Maak de aandachtspunten verder compleet (bijvoorbeeld met juridische planologie).

H4. Huidige woningbouwprojecten

Op basis van de kwantitatieve doelen en uitgangspunten, is voor een aantal onderwerpen inzichtelijk gemaakt in hoeverre de doelen bereikt worden met de huidige woningbouwprojecten. De onderwerpen zijn aantal woningen, verdeling over kernen, verdeling naar segment, verdeling naar typologie, voorzien in wonen en zorg, verdeling actief en faciliterend grondbeleid.

Aantal en verdeling over typen kernen

Het totale aantal woningen uit de huidige projecten tot 2030 waar een besluit over is genomen is ongeveer 1600 woningen. Om de doelstelling om minimaal 2000 woningen tot 2030 te realiseren, is er de komende jaren extra woningbouw nodig boven op de projecten waar nu een besluit over ligt, zeker in combinatie met de norm voor 130% plancapaciteit. Deels zal deze woningbouw ontstaan door nieuwe marktinitiatieven. Het verschil tussen de beoogde woningaantallen en de aantallen uit projecten waar een besluit over is genomen is in absolute aantallen het grootst in Heerenveen en Akkrum-Nes. Relatief is het grootste verschil zichtbaar in Akkrum-Nes en de kleine kernen.

Het is op dit moment niet altijd expliciet in welke fase een project zich bevindt en welk besluit er over genomen is. Er is nog niet meerjarig inzicht in voldoende capaciteit voor woningbouwprojecten. Dit belemmert sturing en monitoring. Hieraan werken is onderdeel van de nieuwe governance van de gemeente Heerenveen; woningbouw kan als pilot binnen dit geheel gezien worden.

Beslispunt 6

- Neem kennis van de huidige situatie (peiljaar 2024) die nog niet aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave (zoals vastgesteld in de Woonvisie), en dat we de komende jaren gaan inzetten om de woningbouwdoelen te behalen
- Breng samen met de marktpartijen de mogelijkheden om de ontwikkeling van huidige projecten te versnellen en het aantal projecten (in aantal en omvang) te vergroten in beeld. Start met quick wins en leg grotere keuzes bestuurlijk voor;
- Structureer het werken aan woningbouwprojecten door explicieter te werken met een projectfasering en een mijlpaalproduct per fase, in combinatie met

een pfo woningbouwprojecten waarbij deze aanpak wordt uitgewerkt en hou daarbij het verschil tussen actieve en faciliterende grondexploitaties in het oog.

- Werk aan een scherper inzicht in de benodigde en aanwezige capaciteit (projectleiding, stedenbouw, juridische planologie) voor de uitvoering van woningbouwprojecten.

Segment

Het aandeel sociale huur ligt in de woningbouwprojecten op schema, maar de realisatie ervan hangt af van de mogelijkheden van woningcorporaties. De woningcorporaties hebben bij de gesprekken over de meerjarige prestatieafspraken aangegeven op dit moment zich (nog) niet te kunnen committeren aan de door de gemeente gewenste aantallen en zijn terughoudend in bouwen in de dorpen. Er is een flinke toename nodig van het aandeel goedkope koop (tot €250.000,-) en betaalbare koop (tot €355.000,-).

Beslispunt 7

Accepteer voorlopig dat de woningcorporaties lagere bouwaantallen halen, in het totaal en zeker in de kleinere dorpen, maar blijf binnen het Convenant Sociale Huur en Plan B Sociale huur in ieder geval de nadruk leggen op voldoende betaalbare huur in Heerenveen en Akkrum.

Beslispunt 8

- Neem kennis van de situatie dat er bijsturing op basis van woonbeleid in relatie tot de segmentering nodig is;
- Vraag de organisatie om integrale keuzes voor te leggen aan de hand van de projectcriteria en bovenliggende principes (bijvoorbeeld over de prijsklasse, kwaliteit en toegankelijkheid) of te rapporteren.

Typologie en wonen en zorg

Meer dan de helft van alle geplande woningen zijn appartementen. Dit aandeel is niet in verhouding met de vraag naar en de maatschappelijke behoefte voor appartementen kijkende naar het woonbehoefteonderzoek voor de woonvisie. Bovendien zijn er onvoldoende zorggeschikte woningen in de woningbouwprogrammering opgenomen (beslispunt 1).

Beslispunt 9

- Ga voorlopig uit van 'geen appartementen, tenzij' bij projecten buiten de woonmilieus rond station, in het centrum en stadiongebied (zoek binnen het stadiongebied naar mogelijkheden om het aantal appartementen te reduceren).
- Voer een marktconsultatie uit in gesprek met experts en marktpartijen.

Beslispunt 10

Start met en benut huidige projecten om te voldoen aan de doelen voor wonen en zorg.

H5. Een doelgerichte woningbouwprogrammering

Op basis van de doelen en uitgangspunten, binnen de kaders van de 10 beslispunten hiervoor en binnen de mogelijkheden van potentiële locaties, zijn in dit hoofdstukken voorstellen gedaan om tot een doelgericht woningbouwprogrammering te komen.

Per gebied (wijk of dorp) zijn aanbevelingen gedaan. De beslispunten hieronder hebben enkel betrekking op directe besluiten op dit moment.

Beslispunt 11

Geef op basis van de aanbevelingen per gebied de organisatie de opdracht om voorstellen te doen voor nieuwe projecten en de mogelijke bijsturing van bestaande projecten zodat deze beter aansluiten bij de beleidsdoelen en uitgangspunten.

Beslispunt 12

- Beoordeel nieuwe initiatieven uit de markt onder meer, op de uitgangspunten en uitwerking in Heerenveen Groeit:
- Positieve houding bij initiatieven in noordelijke wijken van Heerenveen;
- Terughoudend bij initiatieven in de zuidelijke wijken van Heerenveen;
- Positieve houding in andere dorpen wanneer richtinggevende aantallen uit de woonvisie nog niet in zicht zijn;
- Terughoudend zijn bij initiatieven in de andere dorpen wanneer de richtinggevende aantallen uit de woonvisie al wel in zicht zijn.

Beslispunt 13 (Woonzorg)

Onderzoek mogelijkheden voor woonzorgconcepten in huidige of nieuwe woningbouwprojecten (met name gericht op het centrum inclusief A32-zone, De Greiden, Heerenveen-Noord en Akkrum).

Beslispunt 14 (Centrum)

- Start met het sturen op een grotere mix van segmenten (specifiek betaalbare woningen, zowel koop als huur).
- Start met het uitwerken van een woonvisie op centrum: afweging uitgangspunten op basis van de omgevingsvisie, centrumvisie en woonvisie.
- Stel een woonstrategie op voor het centrum, waarin een antwoord wordt gegeven op het dilemma tussen betaalbaarheid enerzijds en gemengde wijken anderzijds.

Beslispunt 15 (De Greiden)

- Start woningbouwprojecten, haalbaarheidsonderzoeken, voor potentiële locaties met actief grondbeleid en stimuleer woningbouwprojecten voor potentiële locaties met faciliterend grondbeleid.
- Breng de concrete mogelijkheden voor het gecombineerd nastreven van doelen (bijvoorbeeld nieuwbouw van scholen in combinatie met woningbouw) in beeld.

Beslispunt 16 (Skoatterwald)

Start woningbouwproject voor potentiële locatie De Wachtkamer, gericht op betaalbare woningen, en accepteer het risico dat het bij alsnog doorgaan plannen Sc Heerenveen kosten oplevert.

Beslispunt 17 (De Knipe)

Benut één van de twee WVG-locaties benutten voor woningbouw; Voldoe minimaal aan de betaalbaarheidsdoelen.

Beslispunt 18 (Akkrum)

Onderzoek binnen het haalbaarheidsonderzoek in Akkrum door middel van een marktverkenning de mogelijkheden voor zowel inbreiding als uitbreiding met als doel om een groter aantal woningen te realiseren. Hierbinnen is een mix

van typologieën, het benutten van kansen voor woonzorg (met als richting 20% van de totale opgave) en een fasegewijze uitbreiding (adaptief programmeren) belangrijk.

Beslispunt 19 (Oudeschoot, Jubbega, Oude-/Nieuwehorne)

Geen nieuwe projecten in Jubbega en Oude-/Nieuwehorne, anders dan nu in de lijst.

Beslispunt 20 (Tjalleberd)

Zet in op Eide fase 3.

Beslispunt 21 (Aldeboarn)

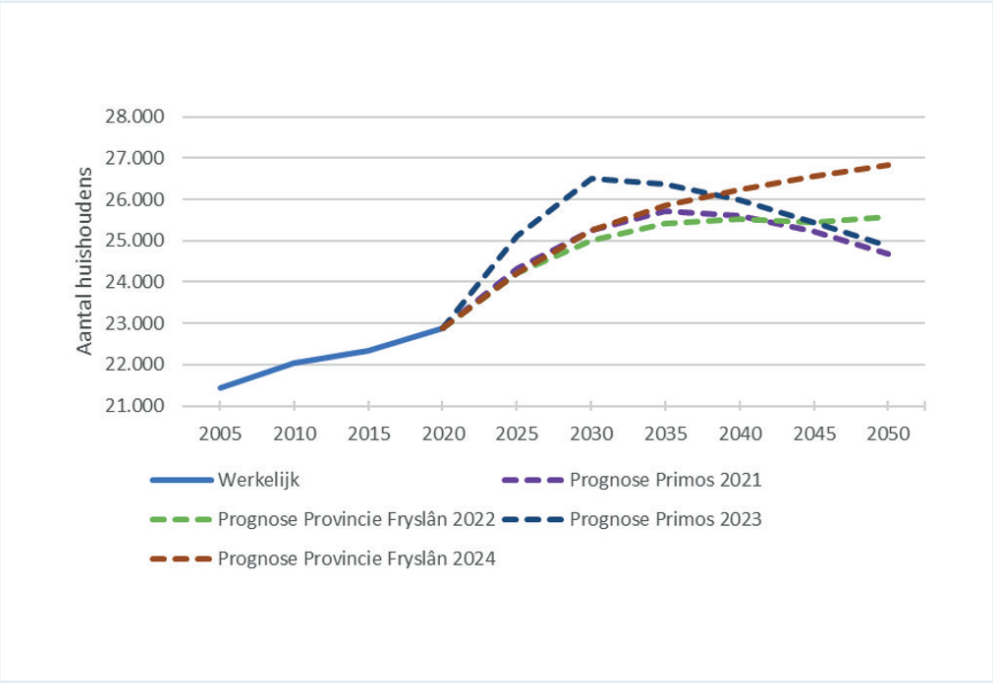
Zet in op inbreidingsprojecten, en onderzoek bij veel belangstelling uitbreiding.



1. Heerenveen Groeit... maar hoe?

De gemeente Heerenveen groeit, en groeit naar alle verwachting door (zie onderstaande grafiek met daarin de bevolkingsprognoses van Primos en de Provincie Fryslân). Bovendien hebben we te maken met prominente ontwikkelingen, met als voornaamste ontwikkeling de mogelijke extra bevolkingsgroei onder invloed van het Novex-gebied Lelylijn. ‘Een straatje erbij’ past niet binnen dit plaatje. Heerenveen wil op een gerichte, duurzame manier groeien.

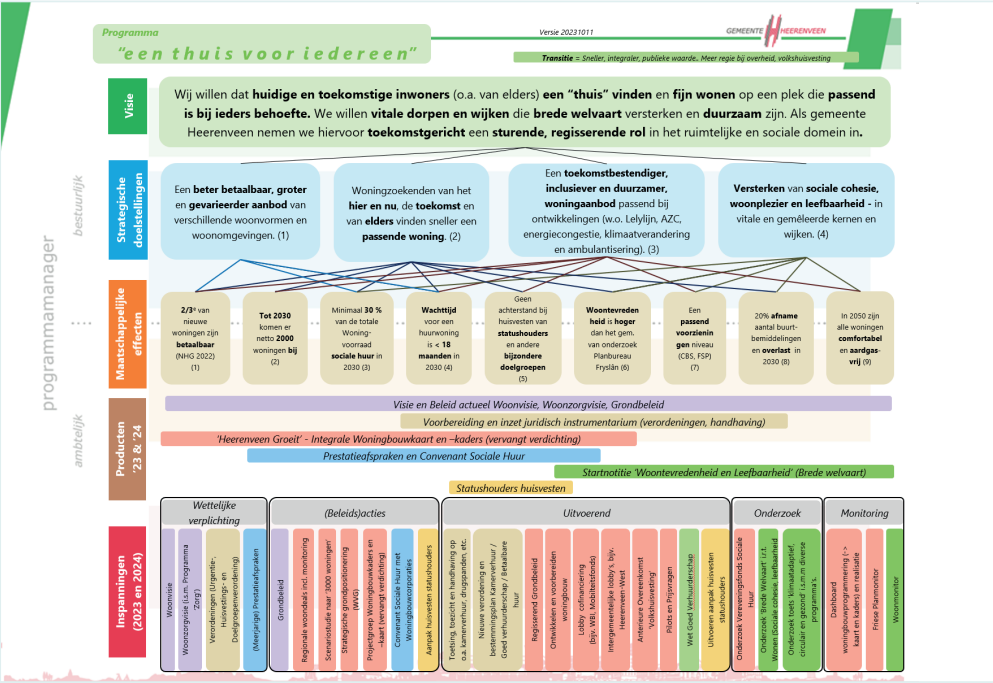
Om ervoor te zorgen dat we voldoende woningen hebben streeft de gemeente ernaar om tot 2030 minimaal tweeduizend woningen (gerekend vanaf 2023) toe te voegen. Waar komen deze woningen? Wat voor type woningen zijn het? En wat doen we na 2030 in relatie tot woningbouw?



Heerenveen Groeit: positie binnen het programma ‘Een thuis voor iedereen’

Dit document is opgesteld in het kader van het programma ‘een thuis voor iedereen’ (zie onderstaande afbeelding) van de gemeente Heerenveen. Met het programma en dit document werkt de gemeente Heerenveen aan de uitvoering van de Woonvisie ‘een buitengewone plek om thuis te komen’, de brede welvaartsdoelen (de basis van het hoofdlijnenakkoord) en andere beleidsdocumenten zoals de Omgevingsvisie.

Het doel van dit document is om te laten zien hoe de woningbouwdoelen vanuit beleid vertaald worden naar het woningbouwprogramma. De vragen die worden gesteld aan het begin van dit hoofdstuk (waar, wat, wanneer, linkt met de toekomst?) zijn hierin leidend.



Wat levert Heerenveen Groeit op

‘Heerenveen Groeit’ levert uitgangspunten op voor de uitvoering van het woningbouwprogramma. De focuspunten liggen in lijn met de volgende programmadoelen:

- Het totaal aantal nieuwe woningen (netto toevoeging) en het tempo waarin dit kan worden gerealiseerd;
- De verdeling over de verschillende kernen en wijken;
- Typologieën en segment; onder meer met oog op betaalbaarheid;
- Wonen en zorg; welk deel van de nieuwe woningen beantwoordt aan deze vraag;
- Ruimtelijke kwaliteit: hoe passen de nieuwe woningen bij de identiteit van Heerenveen en de overige dorpen.

Type kern	Doel (scenario 2500 woningen tot 2030)	Huidige aantal woningen in projecten tot 2030 (besluit genomen)	Aantal woningen tot 2030 na locatieanalyse H5
Heerenveen	1890	1403	1842
Akkrum-Nes	250	14	164
Grote kernen	150	128	128
Middelgrote kernen	150	47	162
Kleine kernen	60	7	7
Totaal	2500	1599	2303

Deze focuspunten worden door de praktijk ingegeven. Immers: De gemeente heeft geen volledige sturing op woningbouwplannen doordat externe factoren van grote invloed zijn op de woningbouwproductie. Feit blijft: de gemeente is niet de bouwende partij. Daarvoor is de gemeente afhankelijk van derden zoals woningcorporaties, projectontwikkelaars en particulieren – vaak samengevat als ‘partners’ en ‘de markt’.

De gemeente heeft wel invloed op onder andere: de aankoop van gronden, het maken van het omgevingsplan, begeleiding van woningbouwprojecten en door het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. De gemeente heeft geen invloed op onder andere: de veranderende rente voor hypotheeklen of bouwkosten, bouwlocaties die niet in eigendom van de gemeente zijn.

Naast dit document wordt tegelijkertijd gewerkt aan de monitoring van de woningbouwprogrammering en de voortgang van de woningbouwproductie. Deze wordt elk halfjaar geactualiseerd en waar mogelijk vergeleken met de voorgaande programmadoelen. Door middel van monitoring kan indien nodig worden bijgestuurd.

Ruimtelijke kaders in relatie tot instrumenten

In sommige gevallen kunnen instrumenten zoals kavelsplitsen mogelijkwys bijdragen aan de programmadoelen, met name binnen de bebouwde kom. Vanuit de huidige beleidslijnen zijn we terughoudend in het toestaan van dergelijke instrumenten. Daarnaast hebben we te maken met de provinciale kaders die gelden in het buitengebied, waardoor het buiten de bebouwde kom veelal niet passend is. Advies is onderzoek te doen naar (on)mogelijkheden van dit type instrumenten. Hierbij is het van belang om te benadrukken wat de toegevoegde waarde is in relatie tot het behalen van de programmadoelen.

Woonzorgvisie en bijbehorende uitgangspunten noodzakelijk voor de uitvoering

De voorlopige analyse van de woonzorgopgave laat zien dat er een grote bouwopgave ligt. De uitwerking hiervan is een onderdeel van de woonzorgvisie.

2. Doelen en uitgangspunten

In dit hoofdstuk lichten we toe op basis van welke beleidsuitgangspunten en bijbehorende organisatiedoelen de gemeente Heerenveen zich ontwikkelt, en dus groeit.

Woonvisie

In de Woonvisie Heerenveen 2023-2028 heeft de gemeenteraad haar doelen op het gebied van wonen en volkshuisvesting vastgesteld.

1. Heerenveen wil groeien om haar (toekomstige) inwoners een woning te kunnen bieden en om de functie als economische motor van de regio te kunnen behouden. De woningbouwopgave is vastgesteld om vanaf 2023 tot 2030 minimaal tweeduizend woningen te bouwen in de gemeente Heerenveen. De grootste vraag naar woningen is er in de kern Heerenveen gevolgd door Akkrum-Nes, maar ook in de andere kernen zien we behoefte.
2. Binnen deze woningbouwopgave is er vooral behoefte aan betaalbare koop- en huurwoningen. Daarom is het doel dat 30% van de woningbouw uit sociale huurwoningen bestaat en dat twee derde van de woningbouw bestaat uit betaalbare woningen (sociale huur, betaalbare koopwoningen en middeldure huur). De nadruk vanuit behoefte ligt bij sociale huur en betaalbare koopwoningen.
3. We streven naar gemengde wijken en dorpen, waarin inwoners van verschillende leeftijden en inkomens naast elkaar wonen.
4. We willen dat de verschillende aandachtsgroepen (met een zorgvraag of die moeilijk een woning kunnen vinden) in een passende woning en omgeving kunnen wonen, met daarbij de zorg die nodig is.
5. We gaan door met het verduurzamen van de woningvoorraad en het klimaatadaptiever maken van de woon- en leefomgeving.

In de woonvisie wordt de totale woningbouwambitie uitgesplitst naar type kernen. Op basis van deze verdeling wordt de prioritering van woningbouwprojecten bepaald.

Type kern	Scenario 2000 woningen	Scenario 3000 woningen
Heerenveen	1400	2300
Akkrum-Nes	200	300
Grote kernen	150	150
Middelgrote kernen	150	150
Kleine kernen	60	60

Uitgangspunt Heerenveen Groeit

Op basis van de Woonvisie heeft het college een specifiek doel vastgesteld, als uitgangspunt voor Heerenveen Groeit. Dit doel is om bij de woningbouwambitie tot 2030 uit te gaan van 2500 woningen, het midden tussen het minimale en maximale scenario uit de Woonvisie (met 130% plancapaciteit 3250 woningen).

De woningbouwambitie van de gemeente Heerenveen is groter dan de woningbouwruimte die de provincie Fryslân geeft vanuit de regionale woondeal 2022-2030 Regio Zuidoost Fryslân: daarbij heeft de gemeente Heerenveen een woningbouwruimte van 1720 tot en met 2030.

Op verzoek van de Rijksoverheid heeft de provincie tegelijk aangegeven de woningbouwruimte in Friesland als geheel te verhogen met 3000; dit aantal is nog niet nader verdeeld.

Wonen en zorg

Vanuit het Rijksprogramma “Een thuis voor iedereen” wordt een aandachtsgroepenprogramma geïntroduceerd. Doel van dit Rijksprogramma is om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. De aandachtsgroepen waar primair op worden gericht hebben vaak behoefte aan een betaalbare sociale huurwoning met

Om deze huisvesting uit te werken dienen gemeenten een integrale woonzorgvisie voor alle aandachtsgroepen en ouderen op te stellen. Het gaat om de volgende aandachtsgroepen:

- Mensen met sociale en/of medische urgentie;
- Statushouders;
- Uitstroom van mensen uit een intramurale instelling;
- Arbeidsmigranten;
- Studenten;
- Mensen die uitmaken van een culturele groep waarbij de woonwagen onderdeel is van de culturele identiteit;
- Ouderen.

De gemeente Heerenveen stelt samen met de gemeenten in Zuidoost Friesland een regionale woonzorgvisie op. Tevens wordt op lokaal niveau gewerkt aan een gemeentelijke woonzorgvisie.

Dit gebeurt op basis van een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de eerdergenoemde aandachtsgroepen in onze gemeente(n). Op 19 december 2023 zijn de eerste resultaten voor de gemeente Heerenveen gepresenteerd. Hierbij wordt in de eerste instantie voornamelijk gekeken naar senioren die door ouderdom of ziekte afhankelijk zijn van zorg of ondersteuning. Dit sluit aan bij de langetermijnvisie, zoals toegelicht onder het kopje omgevingsvisie.

Uit deze analyse (zie bijlage 2 voor de verdere uitwerking hiervan) komt de onderstaande conclusie en advies naar voren. Dit is een voorlopige conclusie, dit wordt de komende periode scherper.

Uitgaan van tot 2040 toevoegen van:

- 160 woningen in woonzorgcentra;
- 540 geclusterde woningen;
- 415 woningen voor mensen met mobiliteitsbeperking (een lager aantal dan in de tekst genoemd, omdat er overlap is met de geclusterde woningen).

Voor de verdeling van verantwoordelijkheid tussen overheid en inwoners voor het aanpassen van de bestaande woningvoorraad moeten we een afweging maken in de Woonzorgvisie en Wmo-beleid. Heerenveen Groeit doet een voorzet op de Woonzorgvisie door de keuze te maken dat er vooral wordt gezocht naar het toevoegen van woonzorgvormen in wijken en dorpen waar de basisvoorzieningen voorhanden zijn.

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is de integrale langetermijnvisie voor de hele fysieke leefomgeving. In de gemeentelijke omgevingsvisie worden gemeentelijke kenopgaven geduid, waaronder het zorgen voor gezonde, klimaatbestendige en leefbare wijken en dorpen. De invulling van deze opgave wordt onder andere via de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte vormgegeven. De leefbaarheid in de wijken en dorpen wordt medebepaald door een passend voorzieningenniveau en een omgeving die uitnodigt tot beweging.

De langetermijnvisie houdt rekening met de voorspelde toename van senioren in 2040. Het is belangrijk dat er nu een passend woningaanbod wordt ontwikkeld voor deze grotere groep senioren. Gezien de ontwikkelingen met betrekking tot o.a. woningbouw en de mogelijke Lelylijn roept de omgevingsvisie op om uitbreidingswijken, zoals Heerenveen-West te verkennen. Hierover zijn in het verleden afspraken gemaakt met gemeente de Fryske Marren (en haar voorloper gemeente Skarsterlân). Verder wordt zuinig ruimtegebruik op het gebied van woningbouw aangegeven als aandachtspunt. Dit kan bijvoorbeeld via de ontwikkeling van hofjeswoningen.

Actualisatie van de omgevingsvisie

De huidige omgevingsvisie wordt in 2024 en 2025 op sommige onderwerpen herijkt. Eén van deze onderwerpen is het thema wonen: er wordt een volkshuisvestingsprogramma opgesteld onder de omgevingsvisie. Dit document Heerenveen groeit levert mogelijk input op voor deze beleidsherijking.

Uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit: Heerenveen verder ontwikkelen als Tuinstad

Bij het bouwen van extra woningen streven we naar een goede ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit gaat over veel aspecten die met elkaar het totaalbeeld bepalen. Hoe dit uitpakt wisselt per plek en type woonmilieu.

We maken eerst onderscheid tussen de plaats Heerenveen, de overige dorpen en het buitengebied.

Heerenveen

Een belangrijk deel van de woningbouwopgave landt in de plaats Heerenveen. Om uitspraken te kunnen doen waar en op welke manier we woningen toevoegen, is het belangrijk om de identiteit van Heerenveen te benoemen. Nieuwe woningen moeten bijdragen aan het behouden en versterken van deze identiteit. Heerenveen kan worden getypeerd als Tuinstad. Een plaats met veel groene woonmilieus, waar het buitengebied nooit ver weg is. Groene lijnen uit het onderliggende landschap zijn op veel plekken sterk verweven met de woonbuurten. Maar ook sportvelden liggen mooi verspreid over de kern, waarmee deze sterk verweven zijn met de woongebieden. Er zijn veel voorbeelden waar wonen en groen op een sterke manier met elkaar zijn verweven, zoals Skoatterwâld (Buitenplaatsen, De Treffe), Het Tellepark en Oranjewoud Wonen. De groene kwaliteit is daarbij steeds sterk bepalend voor de kwaliteit van het woonmilieu. Bebouwing is daarbij vaak redelijk bescheiden, zowel qua dichtheid als qua bouwhoogte. Hoogbouw is beperkt aanwezig, altijd in een 'Heerenveense schaal' en op slimme plekken.

Het concept van de Tuinstad, en daarmee het behoud van de groene identiteit van Heerenveen, hanteren we als leidraad voor het woonprogramma van de komende periode. Het behoud van de beeldbepalende groenstructuur (waaronder de sportcomplexen) is daardoor sturend voor de mogelijkheden van verdichting en voor de kwaliteit van het wonen in Heerenveen.

Tegelijk staan we voor een verdichtingsopgave. Verdichting – ofwel in een relatief hoge dichtheid bouwen in de bestaande bebouwde omgeving – heeft veel voordelen. Een compacte kern zorgt ervoor dat voorzieningen dichtbij zijn, infrastructuur (zoals wegen), openbaar vervoer en voorzieningen (zoals scholen) zijn vaak al aanwezig waardoor kosten bespaard worden. Daarnaast is dit in lijn met de ladder van duurzame verstedelijking en de principes van de 15-minutenstad (dagelijkse voorzieningen binnen 15 reisaftand). Onderstaande figuur geeft een indicatie van de ligging van voorzieningen met hun invloedssfeer binnen de plaats Heerenveen: het zwaartepunt ligt ook hier in de wijken rondom centrum en station.



Figuur 2.1 – Spreiding voorzieningen (vlnr: scholen, zorg, winkels en ov(trein))

Er kan echter ook te veel verdichting worden ingezet. Maximaal verdichten levert weliswaar meer woningen op, maar de kwaliteiten van Heerenveen die door bewoners gewaardeerd worden komen dan onder druk komen te staan.

We zoeken daarom naar de balans tussen verantwoord verdichten op de goede plek, versus behoud en versterking van de bestaande groene kwaliteit.

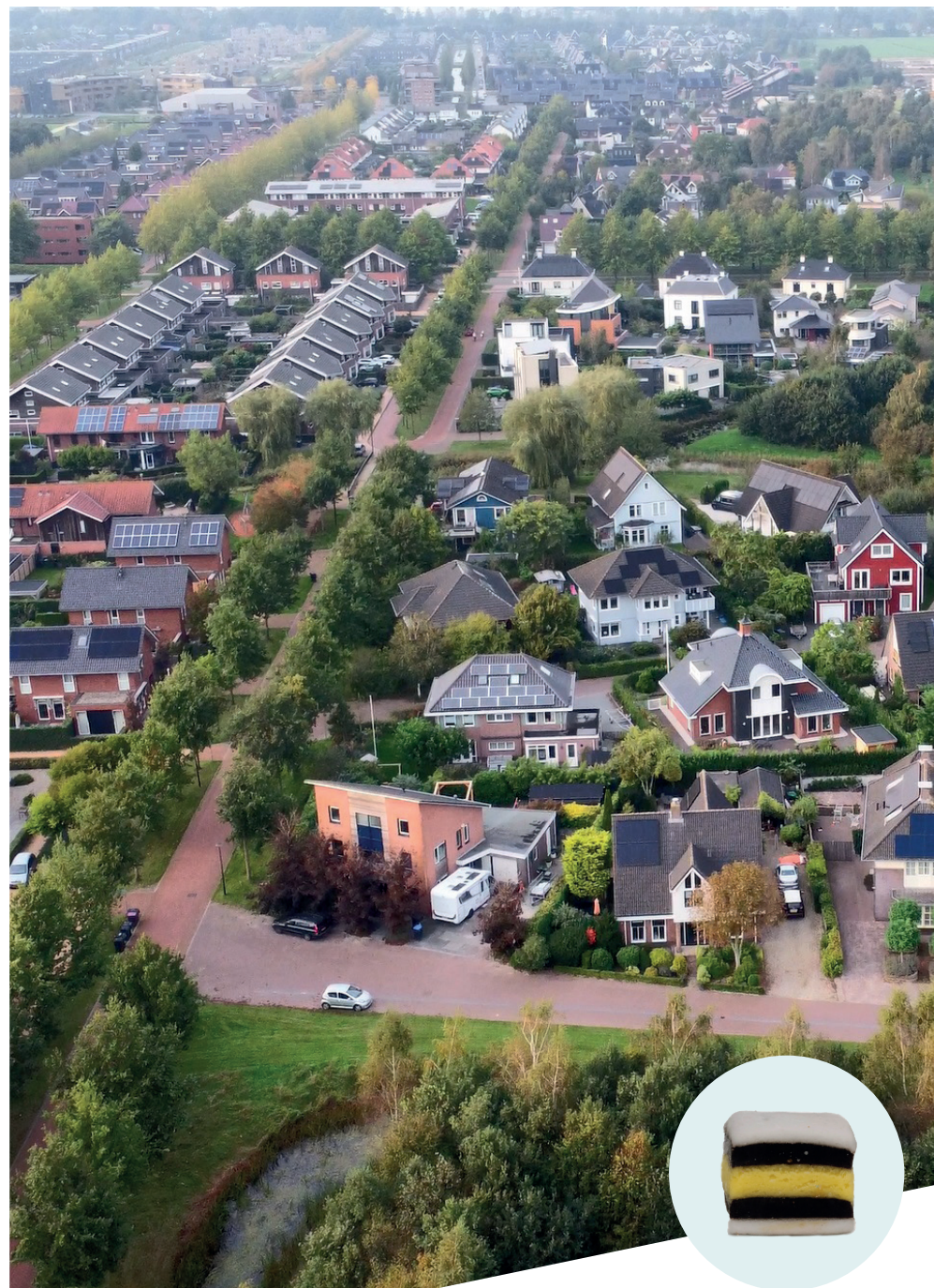


Figuur 2.2 – De gelaagde ruimtelijke opbouw van Heerenveen: het 'Engels dropje'

Daarbij is het belangrijk te herkennen dat niet elke wijk in Heerenveen hetzelfde is, en zich niet evengoed leent voor verdichting. Heerenveen heeft een kenmerkende opbouw van 3 verschillende 'lagen': het Engels dropje (zie afbeelding). De noordelijke laag wordt gevormd door de bedrijventerreinen langs de A7 ('Economie'). De middelste laag bestaat uit de intensiever bebouwde woongebieden: Noord, Nijehaske, De Greiden, Midden, het centrum en het stadiongebied ('Wonen'). De zuidelijke laag wordt gevormd door de bosrijke zandrug met (zeer) groene woonmilieus zoals Oranjewoud, De Heide en grote delen van Skoatterwâld ('Landschap'). Vooral de middelste laag leent zich uitstekend voor verdere verdichting. Voorzieningen zijn hier altijd dichtbij en ook openbaar vervoer is onder handbereik. **De focus voor het verdichten ligt daarom op de wijken rondom het station en het centrum, de middelste laag van het Engels dropje.**

Overigens is het Engels dropje zeker niet bedoeld als sturing op strikte functiescheiding, integendeel. In elke zone is sprake van verschillende functies, dat bepaalt juist de ruimtelijke kwaliteit. Het is vooral een conceptuele benadering die de verschillende (beleids)accenten voor deze gebieden wil duiden.

Dit wil overigens niet zeggen dat de ruimte om extra woningen te bouwen hier rijkelijk voorhanden is. Heerenveen is geen industriestad, waar oude fabrieksterreinen kunnen worden ingezet voor transformatie naar woningbouw, zoals dit elders vaak tot mooie projecten leidt. Bovendien is de afgelopen decennia juist in deze wijken al veel aan herstructurering van verouderde (sociale huur) woningen gedaan. Daardoor zijn inbreidingslocaties in deze wijken op dit moment beperkt beschikbaar, met als voorbeeld locaties die vrijkomen door de samenvoeging van basisscholen. Ruimte voor verdichting ligt vooral in het stationsgebied, het centrum, en de A32-zone. De gebiedsvisie voor de A32 zone geeft invulling aan de mogelijkheden en keuzes die daar liggen. Voor het centrum leidt de uitvoering van de Centrumvisie Heerenveen (2019) tot de toevoeging van meerdere woningbouwprojecten.



Lelylijn

Voor het stationsgebied en spoorzone maken we eerst pas op de plaats. Dit heeft te maken met het kunnen inspelen op de mogelijke komst van de Lelylijn. Op dit moment is onzeker welke tracé en daarmee ook welke stationslocatie(s) daarin uiteindelijk een rol gaan spelen. De komst van een eventueel (kruis)station langs de A7 heeft verstrekkende gevolgen en is ook van invloed op de manier waarop naar nieuwe verdichtingslocaties voor de lange termijn wordt gekeken. Een dergelijk station bevindt zich in de noordelijke laag van het Engels dropje, waarmee de 'grens' met de middelste laag ook zal gaan verschuiven. Ook de locaties en wijze van verdichten in de spoorzone (bestaand of nieuw station) is daarom een belangrijk onderwerp van studie in het kader van de Lelylijn. In principe betreft dit de periode na 2030. Nieuwe locatieafwegingen gekoppeld aan de Lelylijn zijn daarom altijd aanvullend op de programmering in Heerenveen Groeit. In de herziening van de Omgevingsvisie zal dit onderwerp logischerwijs een rol spelen.

Hoogbouw of hoge dichtheid: voorbeeldmilieus

Waar het gaat over verdichten wordt vaak direct gedacht aan hoogbouw. Ook in het voortraject van de woonvisie is de vraag vanuit de raadsmotie naar voren gekomen wat verdichting is voor Heerenveen, en wordt de link gelegd met hoogbouw. Op bepaalde plekken is voor hoogbouw zeker de ruimte. Echter, hoogbouw is niet het enige 'middel' om te verdichten. Daarom hanteren we het begrip (woning)dichtheid: het aantal woningen per hectare. Bij verdichten streven we in nieuwe projecten naar nieuwe woonbuurten in relatief hogere dichtheden, primair in de wijken en buurten rond het centrum en station. Immers, hier kunnen we de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer optimaal benutten.

Om grip te krijgen op het begrip dichtheid, is een analyse gemaakt van een aantal voorbeeldmilieus uit zowel Heerenveen als elders in Nederland: het Inspiratieboek Heerenveen Groeit. *Het inspiratieboek is een bijlage.*

De voorbeelden zijn gekozen met als uitgangspunt het zoveel mogelijk realiseren van groene woonmilieus: het versterken van Tuinstad Heerenveen. De voorbeelden dienen ter inspiratie en laten zien dat een aantal elementen

bepalend is voor de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de dichtheid van woonbuurten. Daarbij kan een tweedeling worden gehanteerd in bebouwing en open(bare) ruimte.

Bebouwing:

- Stedenbouwkundige typologie (type verkaveling);
- Woningaantal;
- Woningtypologie (grondgebonden of gestapeld met verdere onderverdeling);
- Bouwhoogte.

Open(bare) ruimte

- Parkeeroplossing (maaiveld, gebouwd, ondergronds, etc);
- Verdeling hoeveelheid verharding, groen/water, uitgeefbaar gebied;
- Kwaliteit van het groen (en water).

Per voorbeeldplan zijn verschillende elementen meer of juist minder aanwezig. Interessant is om de verschillen te zien, die de woningdichtheid per plan beïnvloeden. Een gangbare 'Heerenveense' verkaveling heeft grofweg een dichtheid van rond de 20 woningen per hectare. Deze verkaveling bestaat vaak uit grondgebonden woningen in verschillende categorieën (rij, twee-onder-een-kap, vrijstaand). De stap naar hogere dichtheden kan worden gemaakt door meer gebruik te maken van gestapelde woonvormen, of compactere vormen van grondgebonden wonen. De puzzel die dan ontstaat, is om met behoud van een groen karakter, op een slimme manier te voorzien in de parkeerbehoefte. De voorbeeldmilieus met een relatief hoge dichtheid (50 woningen per hectare of meer) zijn eigenlijk alleen realiseerbaar met een gebouwde (collectieve) parkeeroplossing. Bij verdichten zoeken we naar de balans tussen het vergoten van de dichtheid en het aansluiten op de karakteristiek van de bestaande wijk/buurt.

Voorstel uitgangspunten verdichting in Heerenveen

3-deling in typen woonmilieus in Heerenveen

1. woonmilieus in hoge dichtheden rond station, centrum-oost en stadiongebied (Noordplot)

- Hoge dichtheid: 50-100 woningen per hectare;
- Bouwhoogte: tweedeling, basislaag tot 5 à 6 lagen, accenten met Heerenveense hoogbouw tot 40 à 45 meter;
- Slimme (collectieve) parkeeroplossing;
- Inspiratie voorbeeldmilieus: Chasse i en ii, Dichterswijk, Funen.

2. woonmilieus in de wijken rondom station en centrum

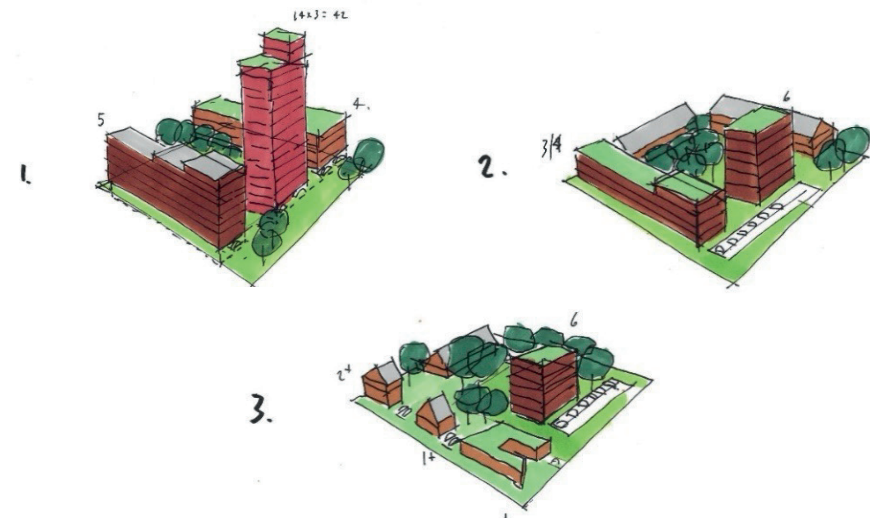
- Middelhoge dichtheid: 25-50 woningen per hectare;
- Bouwhoogte basislaag 2-4 lagen, accenten tot 6 à 7 bouwlagen (ca 20m);
- Parkeeroplossing: collectief of compact in de openbare ruimte, eventueel op eigen kavel
- Inspiratie milieus: Oranjewoud wonen, Vondelparc, Chasse i, Defensie-eiland Woerden.

3. woonmilieus zuidelijk deel Heerenveen

- Lage dichtheid: tot 20 woningen hectare
- Bouwhoogte 1-3 lagen, incidenteel accenten tot 5a6 lagen
- Parkeren op eigen kavel, beperkt in openbare ruimte
- Inspiratie milieus: Almere.



Figuur 2.3 - Dichtheden in Heerenveen (hoge dichtheden-rood, middelhoge dichtheid-oranje, lage dichtheid geel).



Figuur 2.4 -

In principe wordt hiermee aangesloten op het karakter van de bestaande woonbuurt/-wijk. Door de nieuwe milieus zo vorm te geven dat ook altijd een minimale groene kwaliteit wordt toegevoegd, bouwen we door aan het principe van Tuinstad Heerenveen. Deze verdeling in dichtheden wordt ook verwerkt in de Gebiedsvisie A32.

Hoogbouw wordt hiermee selectief toegepast in en rond het centrum en station en de Noordplot. Qua maat en schaal wordt aangesloten bij de maximum bouwhoogte die in de bestaande accenten zoals de Rabo-toren, Johan Bandsmastate, Bellavista (stationstoren), Muntflats en nieuwe centrumtoren is toegepast. We hanteren daarbij de principes voor hoogbouw, zoals deze zijn verwoord in de visie voor Heerenveen Centrum Oost - N Gouden Rand (2022). Zie bijlage 3.

Bovenstaand is de hoofdlijn. Uiteraard is de precieze invulling van een project altijd maatwerk. Ook kan in bijzondere gevallen van de hoofdlijn worden geweken. Bijvoorbeeld wanneer in een project bijzondere typologieën of bijvoorbeeld een groter aandeel sociale huur kan worden toegevoegd.

Overige dorpen

Voor de overige dorpen in de gemeente Heerenveen is het uitgangspunt dat waar mogelijk bouwlocaties binnen de bestaande kern worden benut. Dit betreft een beperkt aantal locaties. Uitgangspunt is hier dat wordt aangesloten bij de identiteit, bebouwingsdichtheid en – karakteristiek van het betreffende dorp. Op basis van de verdeling over de verschillende typen dorpen, zoals in de Woonvisie is aangegeven, wordt per dorp in Hoofdstuk 5 ingegaan op aanvullende uitbreidingslocaties. Bij enkele dorpen is een WVG gevestigd. Ook hier zal op basis van onder meer het 'DNA' van het betreffende dorp worden beoordeeld welke van deze locaties geschikt wordt geacht als woningbouwlocatie.

Buitengebied

De woonvisie is terughoudend met nieuwbouw in het buitengebied. We willen daar alleen woningen toestaan als het gaat om het hergebruiken van bestaande (agrarische) percelen. Voor deze eventuele projecten bieden de uitgangspunten in de Welstandsnota vooralsnog voldoende houvast.



3. Integrale afweging

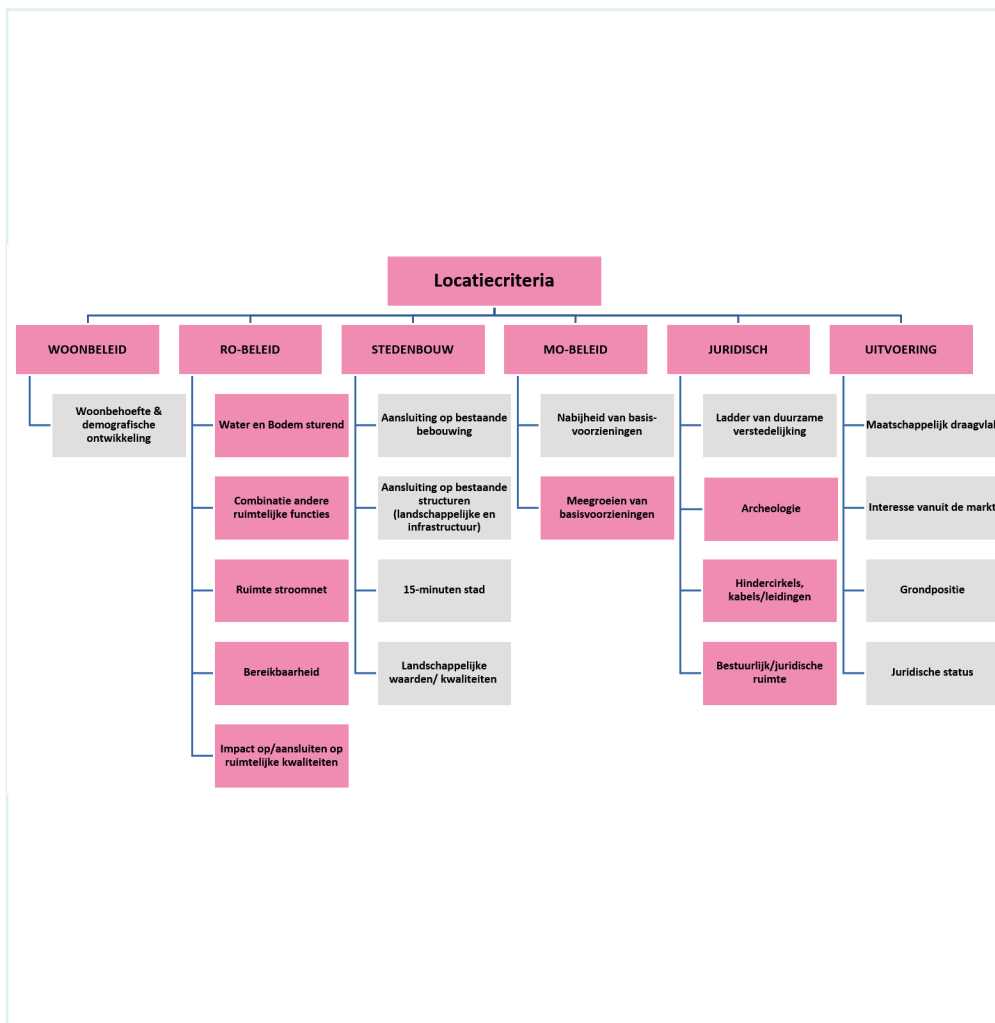
“Heerenveen Groeit” draait om de woningbouwprojecten die er samen toe moeten leiden dat de opgaven, doelen en uitgangspunten uit het vorige hoofdstuk behaald worden. In dit hoofdstuk wordt uitgelegd hoe woningbouwprojecten worden beoordeeld.

Een verzameling van criteria is opgesteld om woningbouwprojecten integraal te kunnen beoordelen. Hierbij is een scheiding gemaakt tussen locatiecriteria en projectcriteria.

- Locatiecriteria gaan over de kenmerken van een locatie, die bepalend zijn voor hoe geschikt een locatie is voor woningbouw. Sommige locatiecriteria verschillen per specifieke projectlocatie, andere locatiecriteria gelden voor een heel dorp of een hele wijk.
- Projectcriteria gaan over hoe wenselijk en passend bij bestaand beleid de inhoud van een project is. Het grootste verschil tussen locatiecriteria en projectcriteria is dat de kenmerken van een locatie voor een groot deel vast liggen, terwijl de inhoud van een project in veel gevallen flexibeler is.

Locatiecriteria

Hoe geschikt een locatie is voor woningbouw hangt af van een verzameling criteria, vanuit meerdere disciplines. In onderstaande figuur staan de gebruikte criteria samengevat. De grijze blokken zijn in hoofdstuk 1 en 2 al behandeld, de roze blokken zijn aanvullende criteria vanuit andere disciplines.



Figuur 3.1 Locatiecriteria voor woningbouwprojecten

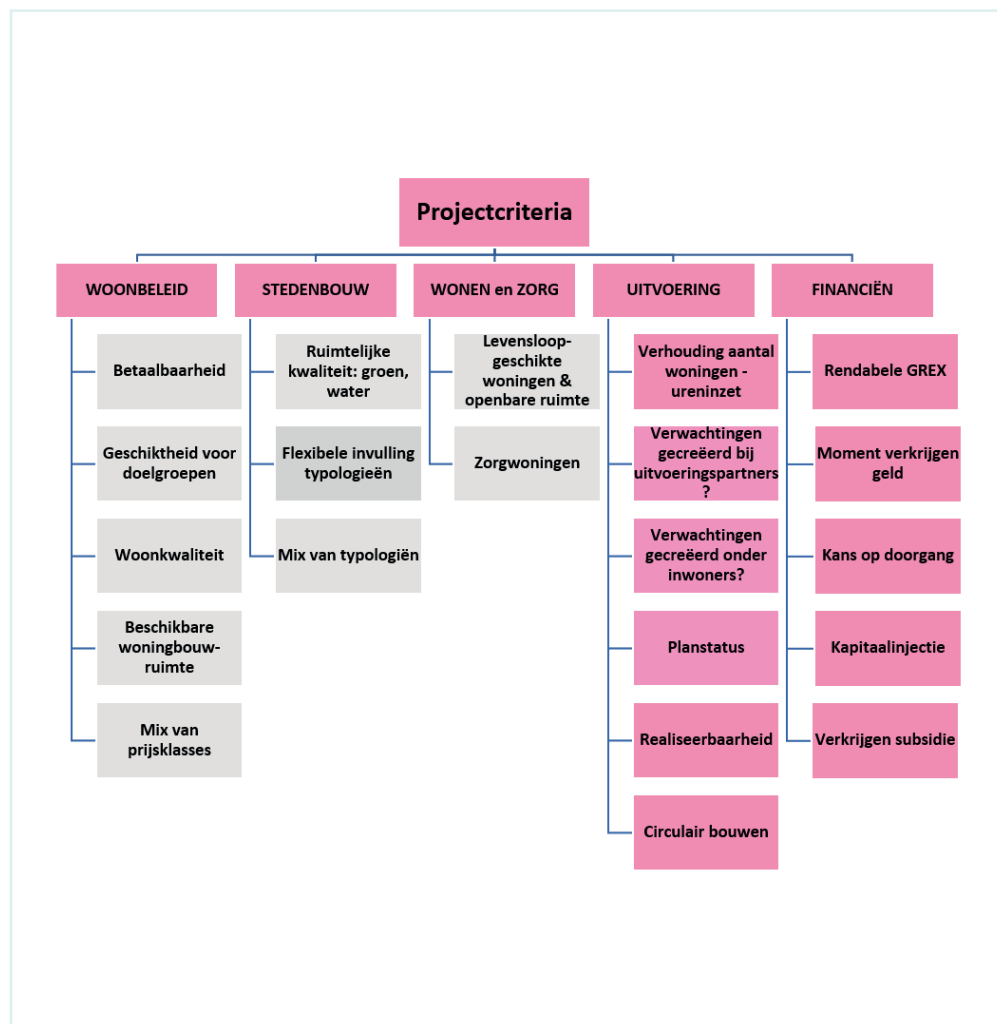
Samengevat voldoen de meest geschikte woningbouwlocaties aan de volgende criteria:

- Er is in de kern behoefte aan extra woningen;
- De locatie is niet gevoelig voor overstromingen en verzakking;
- Andere ruimtelijke functies in het gebied botsen niet met een woonfunctie op deze locatie;
- Er is op de locatie ruimte op het stroomnet voor nieuwe woningen;
- De locatie is goed bereikbaar via verschillende mobiliteitsopties;
- Woningbouw op de locatie is goed landschappelijk inpasbaar;
- De locatie bevindt zich binnen of direct tegen bestaande bebouwing;
- De locatie is gemakkelijk te ontsluiten via bestaande infrastructuur;
- De locatie ligt op 15 minuten fietsen van basisvoorzieningen (basisschool, huisarts, supermarkt);
- Deze basisvoorzieningen hebben de capaciteit om de nieuwe inwoners te bedienen;
- De ladder van duurzame verstedelijking wordt toegepast;
- De locatie heeft geen grote archeologische waarde;
- De locatie ligt buiten hindercirkels en heeft geen problemen door kabels en leidingen;
- Er is zowel bestuurlijk als vanuit de omgeving steun voor de locatie;

Geen enkele woningbouwlocatie sluit naadloos bij deze criteria aan. De locatiecriteria worden gebruikt om op een integrale manier de voor- en nadelen van verschillende locaties met elkaar te vergelijken. De uitkomst van deze vergelijking is politiek, want voor de één kan een bepaald punt zwaarder wegen dan voor de ander. De criteria zijn een hulpmiddel om een beargumenteerd besluit te nemen. Ze worden gebruikt om in hoofdstuk 5 beargumenteerde keuzes te maken voor het woningbouwprogramma.

Projectcriteria

Afhankelijk van de soort woningen die gebouwd worden draagt een project meer of minder bij aan de doelen voor gemeente Heerenveen. In onderstaande figuur staat de verzameling projectcriteria samengevat. De grijze blokken zijn in hoofdstuk 1 en 2 al behandeld, de roze blokken zijn aanvullende criteria vanuit andere disciplines.



Figuur 3.2 Projectcriteria voor woningbouwprojecten

Samengevat dragen woningbouwprojecten het meest bij aan de doelen uit hoofdstuk 2 als...

- ... het project voor de hoeveelheid ingezette uren relatief veel woningen oplevert;
- ... ze voor (minimaal) twee derde bestaan uit betaalbare woningen en voor 30% uit sociale huurwoningen;
- ...ze voor een of meerdere aandachtsgroepen uit de woonzorgvisie geschikt zijn;
- ...woningen gericht zijn op de openbare ruimte en minstens 50 m2 groot zijn;
- ...ze de mix van segmenten en typologieën in de wijk versterken;
- ...ze ruimtelijke kwaliteit toevoegen bijvoorbeeld in groen en/of water;
- ...ze geschikt voor meerdere typologieën;
- ...de woningen en openbare ruimte levensloopgeschikt zijn ingericht;
- ...ze een type zorgwoning bevatten;

Daarnaast kan een project nog andere eigenschappen hebben die relevant zijn om mee te nemen in de overweging. Deze hebben onder andere betrekking tot uitvoering (in welk stadium is het project, welke verwachtingen zijn er, wordt er circulair gewerkt?) en financiën.

De projectcriteria liggen in de beginfase van een project vaak nog open. De locatie heeft uiteraard wel invloed op de mogelijkheden die er zijn voor het lokale woningbouwprogramma. Bij de selectie van nieuwe woningbouwprojecten kan worden gekeken of er op de locatie mogelijkheden zijn om aan de projectcriteria te voldoen, maar of een project daadwerkelijk aan de projectcriteria voldoet hangt af van keuzes die later worden gemaakt.

Conclusie

Vanuit andere disciplines zijn er ruimtelijke en maatschappelijke criteria die bepalen of de locatie en de inhoud van een woningbouwproject wenselijk is of niet. In dit hoofdstuk is geprobeerd om deze criteria zo volledig mogelijk te verzamelen. De locatiecriteria worden gebruikt om beargumenteerd te kiezen voor het wel of niet bouwen op een locatie. Aan de hand van de projectcriteria kan vervolgens worden bepaald wat de meest wenselijk invulling van het woningbouwproject is.



4. De huidige woningbouwprojecten

In dit hoofdstuk staat de huidige projectenlijst centraal. In hoeverre dragen deze plannen bij aan de woondoelen die in hoofdstuk 2 staan beschreven?

De huidige projecten zijn op basis van keuzes in het verleden, die niet automatisch aansluiten bij de doelen uit de Woonvisie. Op basis van deze informatie kunnen er beargumenteerde aanpassingen worden gedaan aan de woningbouwprogrammering. Dit hoofdstuk bevat informatie uit de huidige projectenlijst over:

- Het totaal aantal nieuwe woningen per jaar;
 - Projecten waar een besluit over is genomen;
 - Projecten waar nog geen besluit over is genomen;
 - Potentiële locaties die in zicht zijn maar waar nog geen project voor loopt;
- De verdeling van de woningbouw over de verschillende typen kernen;
- De verdeling van de woningbouw naar segment;
- De verdeling van de woningbouw naar typologie;
- Het voorzien in de opgaven voor wonen en zorg;
- De verdeling van de woningbouw naar actief en faciliterend grondbeleid.

Bij elk onderwerp wordt kort herhaald wat het doel is van de gemeente Heerenveen, in hoeverre dit doel met de huidige projecten behaald wordt en tot welke conclusie en eventueel advies dit leidt. Deze conclusies en adviezen zijn de uitgangspunten voor hoofdstuk 5, een doelgerichte woningbouwprogrammering.

Totaal aantal nieuwe woningen per jaar

Doel

Het doel van de gemeente Heerenveen is om tot 2030 minimaal 2000 woningen te realiseren, waarbij het college heeft besloten om te streven naar 2500. Om planuitval en een mogelijke achterstand in de productie te voorkomen wordt er met een plancapaciteit van 130% gewerkt. Als startpunt voor dit doel wordt 1 januari 2023 gehanteerd, het eindpunt is 1 januari 2030.

Gepland

De woningbouwprojecten in de huidige projectenlijst worden onderverdeeld in drie categorieën:

- Projecten waar een besluit over is genomen;
- Projecten waar nog geen besluit over is genomen;
- Potentiële locaties die in zicht zijn maar waar nog geen projectvoorbereiding voor loopt;

Onder “een besluit” verstaan we een college- of raadsbesluit. Het kan gaan over een besluit dat direct over de woningbouwlocatie gaat, maar kan ook gaan over een besluit over een onderwerp dat indirect zijn weerslag heeft op de woningbouwlocatie (zoals onderwijshuisvesting).

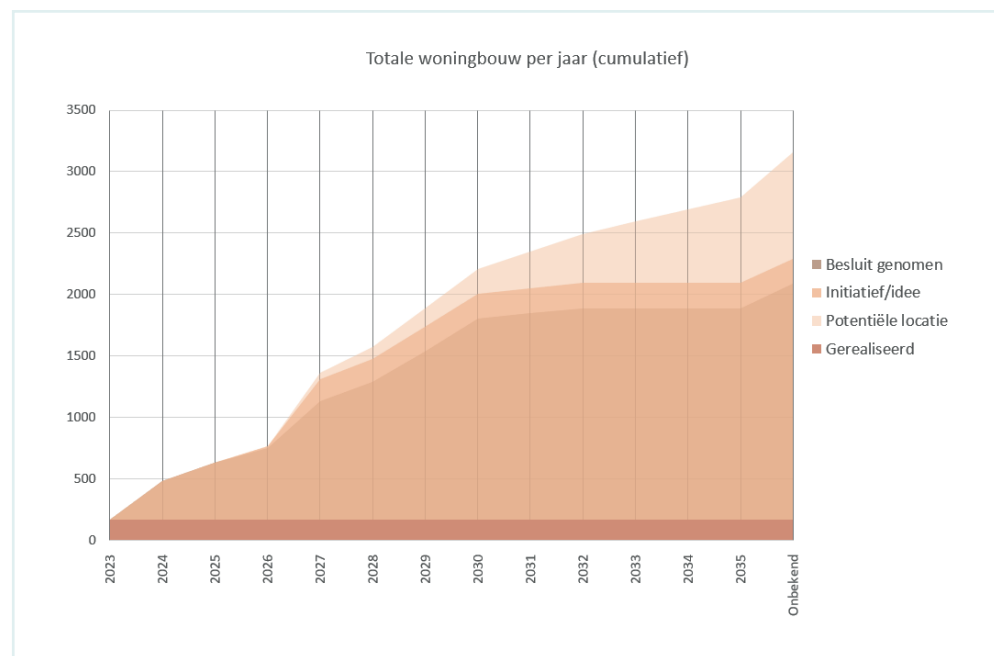
Projecten waar een besluit over zijn genomen hebben meer zekerheid van doorgang, maar geen 100% zekerheid. Het aantal overgedragen sleutels aan nieuwe bewoners kan door verschillende factoren lager uitvallen (zie ook Grenzen aan sturing, hoofdstuk 1). Deze indeling is gebaseerd op besluitvorming; in de onderliggende monitoring zijn daarnaast project- en planologische fasering inzichtelijk (en hetzelfde als de monitoringscriteria van de provincie).

De woningbouwaantallen vanuit deze drie categorieën projecten staan weergegeven in onderstaande figuur. Bij de onderliggende monitoring wordt een gedetailleerdere verdeling gebruikt (van project- en planologische fasen), maar voor de overzichtelijkheid wordt op dit niveau gerapporteerd.

Bij de meeste projecten is het volledige aantal woningen gezet op het laatste jaar van oplevering. Uitzondering zijn de projecten met de grootste woningaantallen

(zoals Noordplot en Noordoost in de A32-zone) is het woningaantal per jaar evenredig verspreid over de jaren waarin woningen worden opgeleverd. Dit is een aanname, maar geeft een reëel beeld.

De grafiek loopt tot 2035 om vooruit te kijken.



Op dit moment ligt het geplande aantal woningen tot 2030 uit projecten waar een besluit over is genomen tussen de 1500 en 1600. Doordat sommige projecten meerdere jaren woningen opleveren kan er geen exact getal gegeven worden. Samen met de projecten waar nog geen besluit over is genomen ligt dit aantal tussen de 1700 en 1800. Wanneer hier ook de potentiële locaties die nu in beeld zijn aan worden toegevoegd komt het totaal tot 2030 uit op tussen de 1800 en 1900.

Zoals te zien in de grafiek leveren de projecten waar een besluit over is genomen woningen tot en met 2032, daarna wordt die lijn vlak. Voor projecten die na 2026

woningen zouden kunnen opleveren is nog niet altijd een besluit genomen. Ook potentiële locaties waar nog geen project op loopt zouden op zijn vroegst na 2026 woningen kunnen opleveren. Het jaar van oplevering van een gedeelte van alle categorieën projecten is nog onbekend.

De grootste woningbouwprojecten waar een besluit over is genomen zijn Noordplot (300 woningen, 2026-2030) en Noordoost (250 woningen, 2027-2032), beide in de A32-zone. Het grootste project waar nog geen besluit over genomen is, is de BosTuinDier-locatie (100 woningen, 2026-2027). De grootste potentiële locaties zijn Heerenveen-West 1e fase (500 woningen, 2031-2035) en Akkrum-West 1e fase (200 woningen, 2027-2030).

Conclusie en advies:

- De huidige projecten met of zonder besluit en de potentiële locaties voorzien nog niet in de doelstelling om minimaal 2000 woningen tot 2030 te realiseren. Om de doelstelling te behalen zou alles moeten worden uitgevoerd waar in de huidige projectenlijst zicht op is, met daarbovenop een beperkte toevoeging. De doelstelling van 2500 woningen ligt een stuk verder uit beeld, en ook de norm voor 130% plancapaciteit wordt niet gehaald, laat staan in combinatie. Hierbij wel de opmerking dat er vanuit de markt de komende jaren naar alle waarschijnlijkheid nog nieuwe projecten aangedragen worden, net zoals dat er tussentijds nog projecten zullen vertragen of afvallen.
- Voor het behalen van de woningbouwdoelen tot 2030 is het wenselijk om de ontwikkeling van huidige projecten te versnellen en potentiële locaties (verdichting en uitbreiding) op te starten.

Verdeling over de verschillende typen kernen

De Woonvisie bevat een globale verdeling van de woningbouw over de verschillende type kernen. Er is een scenario voor 2000 en voor 3000 woningen. Omdat het uitgangspunt 2500 woningen is, wordt uitgegaan van het midden tussen deze scenario's. Wanneer de beoogde woningaantallen vergeleken worden met de aantallen uit de projecten waar een besluit over is genomen geeft dat het volgende beeld:

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

In alle type kernen zijn grote verschillen zichtbaar tussen de beoogde woningaantallen en de aantallen uit projecten waar een besluit over is genomen. Deze verschillen zijn het grootste in Heerenveen en Akkrum-Nes. Het relatieve verschil is het grootste in Akkrum-Nes en de kleine kernen.

Conclusie en advies:

- Voor alle type kernen is een uitbreiding van het woningbouwprogramma nodig.
- In absolute aantallen is de grootste toename in Heerenveen en Akkrum-Nes nodig.
- In Akkrum-Nes en de kleine kernen is de grootste relatieve toename nodig.

Segment

Op basis van de Woonvisie beoogd de gemeente Heerenveen vooral extra betaalbare koop- en huurwoningen. Daarom is het doel dat dertig procent van de woningbouw uit sociale huurwoningen bestaat en dat twee derde van de woningbouw bestaat uit betaalbare woningen (sociale huur, huur tot €1000,- en koopwoningen van maximaal €355.000,-.

De verdeling van de woningbouw naar segment is in onderstaande grafiek weergegeven. Deze getallen zijn gebaseerd op de projecten waarover een besluit is genomen. Dit wordt ook weergegeven in onderstaande tabel.

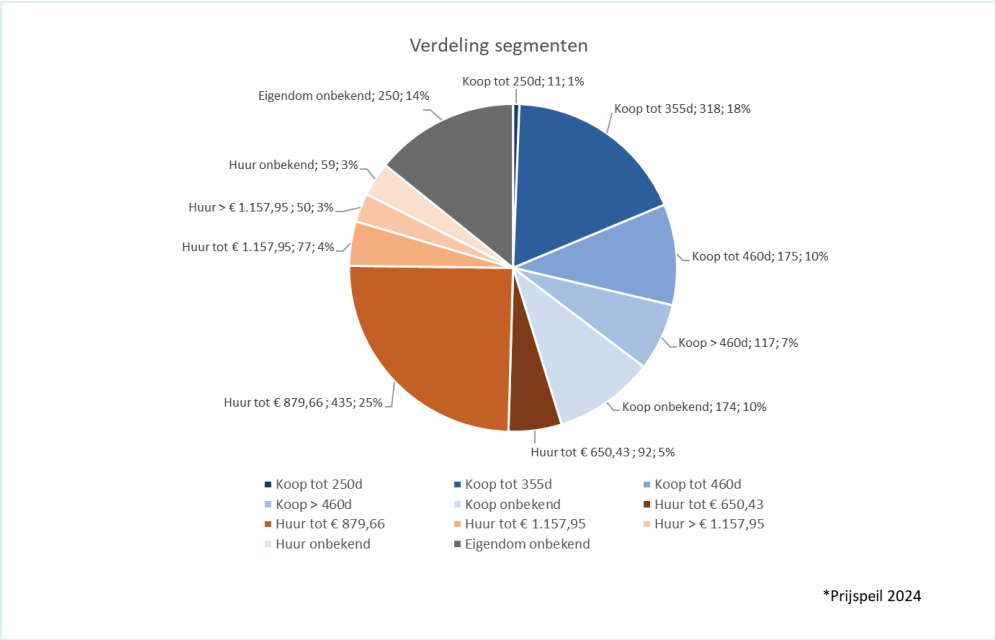
Woningcorporaties

Voor de bouw van sociale huurwoningen zijn woningcorporaties de preferente partners. Met de prestatieafspraken maken de woningcorporaties, huurdersverenigingen en gemeente afspraken over onder andere nieuwbouw. De woningcorporaties Accolade, WoonFriesland en Elkien hebben aangegeven dat de

beoogde nieuwbouwaantallen met name vanuit financieel oogpunt niet haalbaar zijn. De partijen hebben in de meerjarenafspraken procesafspraken gemaakt over het gezamenlijk optrekken om de invulling van de nieuwbouwopgave te verkennen.

Conclusie en advies:

- Het aandeel sociale huur in de plannen ligt op schema, maar de realisatie ervan hangt af van de mogelijkheden van de woningcorporaties.
- Er is een flinke toename nodig van het aandeel goedkope (tot €250.000,-) en betaalbare koop (tot €355.000,-) in het woningbouwprogramma.



Segment	Streefwoningbouw-programma	Huidig projectportfolio	Verschil
Sociale huur (tot € 879,66)	30%	30%	0%-punt
Goedkope koop (tot € 250.000)	10%	1%	-9%-punt
Betaalbare koop (tot € 355.000)	27%	18%	-9%-punt
Middeldure huur (€ 879,66 - € 1000) kernen	3%	4%	+1%-punt
Middeldure en dure koop (vanaf € 355.000)	30%	17%	-13%-punt
Dure huur (vanaf € 1000)	0%	3%	+3%-punt
Onbekend koop	-	10%	+10%-punt
Onbekend huur	-	3%	+3%-punt
Eigendom onbekend	-	14%	+14%-punt

Typologie

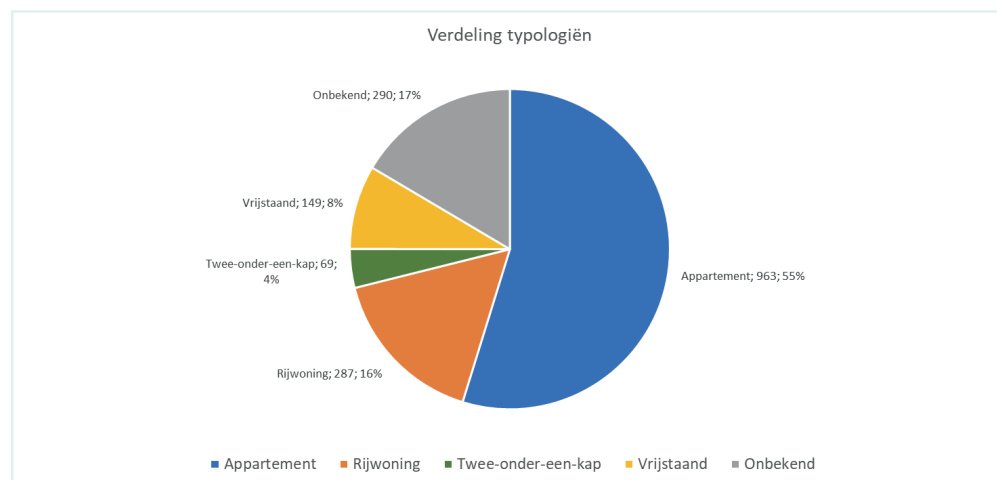
De volgende woningtypologieën zijn onderscheiden in het woonbehoefteonderzoek: appartementen, rijwoningen, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen.

De Woonvisie geeft in beperkte mate richting over de te bouwen typologieën. Andere uitgangspunten zoals het betaalbaarheidsuitgangspunt, gemengde wijken, ruimtelijke kwaliteit of de demografische ontwikkelingen in relatie tot bevolkingsopbouw vormen de basis waaruit passende typologieën voortvloeien.

Voor de doelgroep ouderen bijvoorbeeld wordt in de Woonvisie aangegeven dat een betaalbare gelijkvloerse woning (appartement of grondgebonden), in een levendige wijk met voorzieningen passend is.

Een project, buurt of wijk kan bestaan uit één type, en toch een mix opleveren: bijvoorbeeld verschillende appartementen in ontwerp. Dit relateert de indeling, maar desalniettemin is de indruk dat er in de huidige projecten 'veel van hetzelfde' ontwikkeld wordt.

De verdeling van de woningbouw naar typologie is in onderstaande grafiek weergegeven. Deze getallen zijn opnieuw gebaseerd op de projecten waarover een besluit is genomen.



Conclusie en advies:

- Wat opvalt is dat er de komende jaren veel appartementen gepland staan. Waarschijnlijk té veel, daarom is het advies om voorlopig uit te gaan van 'geen appartementen, tenzij' bij projecten buiten de woonmilieus rond station, in het centrum en stadiongebied.
- Appartementen kunnen passen bij de woonvraag senioren, mits aan voorwaarden voldaan is (zoals ruimte voor ontmoeting, toegankelijk voor rolstoelen en parkeerruimte voor scootmobielen).
- Betaalbaarheid is een sterke bijpassende factor bij deze typologie. Uit het woonbehoefteonderzoek is immers gebleken dat er weinig behoefte is aan appartementen in duurdere betaalbaarheidsklassen (met name huur).
- Het is wenselijk om inzichtelijk te maken wanneer de appartementen aangeboden worden en een 'reality check' uit te voeren, door in gesprek met experts en marktpartijen te verkennen of dit aandeel appartementen en de verspreiding over de tijd realistisch is.

Voorzien in de opgaven voor wonen en zorg

Om in de toekomst voor alle inwoners van de gemeente Heerenveen, dus inclusief de aandachtsgroepen en senioren – een thuis voor iedereen te borgen is het toevoegen van passende woningen noodzakelijk. De analyse op de (demografische) ontwikkeling van de aandachtsgroep ouderen is bijgevoegd als bijlage 2.

De conclusie en het advies ten aanzien van de woningbouwopgave voor deze aandachtsgroep is als volgt:

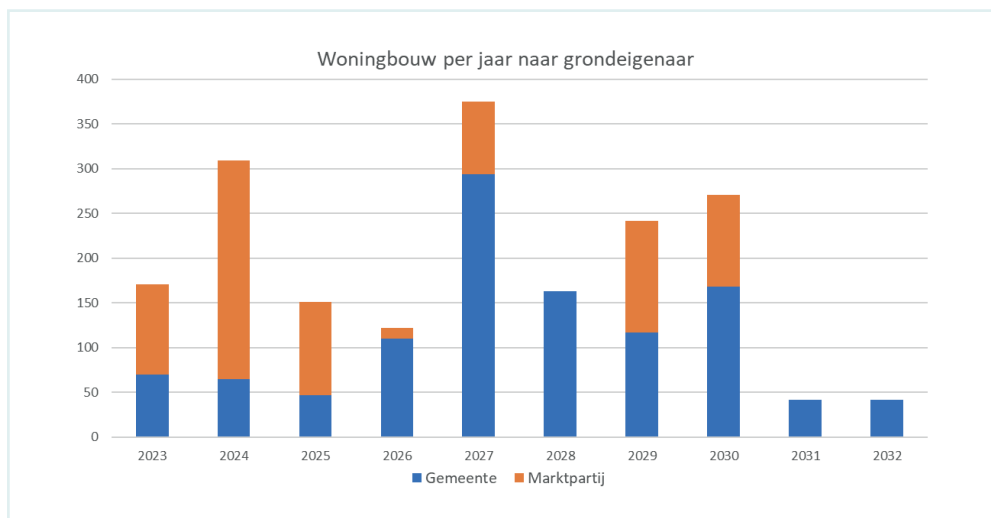
- Uitgaan van tot 2040 toevoegen van:
 - 160 woningen in woonzorgcentra;
 - 540 geclusterde woningen;
 - 415 woningen voor mensen met mobiliteitsbeperking (een lager aantal dan in de tekst genoemd, omdat er overlap is met de geclusterde woningen).

Deze inhoudelijke uitwerking in relatie tot de woonzorgopgave moet nog in het woningbouwprogramma worden uitgewerkt. Deze uitwerking, zowel in de mate van bijsturing als het direct meenemen in de nieuwe projecten wordt ambtelijke zo snel mogelijk opgepakt.

Actief en faciliterend grondbeleid

De gemeente kan actief (waarbij ze eigenaar is van de grond) of faciliterend (waarbij een andere partij eigenaar is van de grond) grondbeleid voeren.

Onderstaande figuur laat de woningbouw per jaar zien voor projecten waar een besluit over is genomen, met de verdeling actief (gemeente) en faciliterend (marktpartij) grondbeleid.



De eerste jaren is het aandeel marktpartij erg hoog, de jaren erna is juist het aandeel gemeente erg hoog. Initiatieven op grond van marktpartijen worden meestal op een kortere termijn in beeld dan projecten waar de gemeente grondeigenaar is. Daarom zal het aandeel marktpartij in de jaren na 2025 naar verwachting nog verder stijgen.

Het voordeel van een groot aandeel actief grondbeleid is dat de gemeente veel invloed heeft op de woningbouw. Het voordeel van faciliterend grondbeleid is dat de gemeente minder financiële risico's loopt. Echter, wanneer de gemeente de grond al in bezit heeft kan het financieel gunstig zijn om hier woningbouw te realiseren.

Conclusie en advies:

- De komende jaren wordt er vooral vanuit faciliterend grondbeleid gebouwd, vanaf 2026 is het aandeel actief grondbeleid een stuk groter.
- Plannen op grond van marktpartijen komen meestal op kortere termijn in beeld, daarom zal de verhouding gemeente-marktpartij uiteindelijk meer in balans komen.

5. Een doelgerichte woningbouwprogrammering

In dit hoofdstuk wordt de stap gemaakt naar de woningbouwprojecten die nodig zijn om de doelen uit hoofdstuk 2 te behalen. Dit hoofdstuk beschrijft voor de dorpen in de gemeente Heerenveen en voor de wijken van de kern Heerenveen:

1. Wat zijn de kerncijfers over dit dorp/deze wijk?
2. Welke projecten waar een besluit over is genomen spelen er in dit gebied?
3. Welke andere initiatieven en potentiële woningbouwlocaties liggen er in dit gebied?

Uit hoofdstuk 4 blijkt dat er meer woningen gebouwd moeten worden om het vastgestelde doel te behalen. In dit hoofdstuk wordt op twee punten richting gegeven:

1. Waar zit ruimte in de projecten om nog beter aan de doelen bij te dragen?
2. Welke potentiële locaties willen we benutten voor aanvullende woningbouw?

Per categorie kernen uit de woonvisie wordt er aangegeven welke afweging er gemaakt wordt, en wat hier de uitkomst van is.

Bij elke wijk en dorp staat een kaart met de projecten, initiatieven en potentiële locaties in dit gebied. Bij de kaarten is de volgende legenda van toepassing.

Projecten van het type 'Wonen (gemeente)' en 'Wonen (derden)' zijn de projecten waar een besluit over is genomen en waar de gegevens uit hoofdstuk 4 op zijn gebaseerd. Projecten van het type 'initiatief/idee' zijn de projecten waar nog geen besluit over is genomen, maar waar al wel energie in wordt gestoken. Daarnaast zijn er de potentiële locaties, die al wel in zicht zijn maar waar nog geen project op loopt. De begrenzing van de dorpen in de gemeente Heerenveen en voor de wijken van de kern Heerenveen volgt de buurtindeling van het CBS¹.

Type Projecten

	Wonen (Gemeente)
	Wonen (Derden)
	Initiatief / Idee
	Potentieel
	Potentieel, vervalt
	Overig (bedrijven/recreatie/scholen)
	Strategisch / Visie

Type kern	Doel (scenario 2500 woningen tot 2030)	Huidige aantal woningen in projecten tot 2030 (besluit genomen)	Aantal woningen tot 2030 na locatieanalyse H5
Heerenveen	1890	1403	1842
Akkrum-Nes	250	14	164
Grote kernen	150	128	128
Middelgrote kernen	150	47	162
Kleine kernen	60	7	7
Totaal	2500	1599	2303

¹CBS (2023). Wijk- en Buurt data 2023. Bereikbaar op: <https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/nederland-regionaal/geografische-data/wijk-en-buurtkaart-2023>

1. Heerenveen

Aantal inwoners	Aantal woningen	% Koop	% Huur	% Woningcorporatie woningen
30680	15066	51	49	34

In de kern Heerenveen valt – logischerwijs – het meeste te kiezen, want hier worden de meeste woningen gebouwd. Vanuit de woonvisie is het doel om in Heerenveen van 2023 tot en met 2030 tussen de 1400 en 2300 woningen toe te voegen. Via projecten waar een besluit over is genomen worden er in de periode 2023-2030 1403 woningen gerealiseerd. De grootste aantallen hiervan komen van het afronden van Skoatterwâld, de A32-zone en verdichting in het centrum.

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een Gebiedsvisie A32. Hierin zullen richtinggevende uitspraken worden gedaan over woningbouwlocaties en hun programmering, in dat gebied. Dit kan als gevolg hebben dat uitspraken over deze locaties in Heerenveen Groeit, na vaststelling van de Gebiedsvisie A32, bijgesteld moeten worden.

Woningcorporaties (met/zonder woonzorg concepten) geven aan dat zij vooral in de kern Heerenveen willen bouwen. Om de woonvisiedoelen voor het aandeel sociale huur in de nieuwbouw te halen, zal vooralsnog het aandeel sociale huur in de plannen voor de kern Heerenveen daarom extra hoog moeten zijn. Vanwege de diversiteit tussen de wijken van Heerenveen worden deze hieronder elk apart besproken. Eerst komen de wijken uit de “wonen” laag van het Engels dropje langs, vervolgens de wijken uit de “landschap” laag.

1a. Verdichting Heerenveen, “wonen” laag

Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 zijn de woongebieden van Heerenveen in de tweede laag van ‘het Engels dropje’ het meest geschikt voor verdere verdichting. Hieronder worden de wijken in dit gebied behandeld.

Wijk Noord

Eigenschappen van de wijk

De wijk Noord bestaat voor een groot deel uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers uit de periode 1920-1960. Het percentage woningcorporatie woningen in de wijk ligt op ongeveer 27%, relatief laag voor de kern Heerenveen. De wijk bevat verschillende basisvoorzieningen en ligt in nabijheid van de centrumvoorzieningen, wat het een geschikte wijk maakt om oud in te worden.

Aantal inwoners	Aantal woningen	% Koop	% Huur	% Woningcorporatie woningen	Voorzieningen
3810	1898	53	47	27	Basisschool, middelbare school, apotheek, huisarts

Plannen met een besluit

In de wijk Noord zijn er plannen voor het toevoegen van iets minder dan 350 woningen. De grootste locatie in Noord betreft Noordoost (NRD09), onderdeel van de gebiedsvisie A32.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Fedde Schurerplein	NRD1	3	2026	Gemeente	Vrijstaand	Koop onbekend
Flexwonen Pastorielaan	NRD8	50	2024	Gemeente	Rijtjes	Sociale huur, middenhuur
Heerenveen Noord-Oost	NRD9	250	2027 - 2032	Gemeente	Onbekend	Onbekend
Azaleastraat	NRD7	0 (sloop-nieuwbouw)	2024	Marktpartij	Rijtjes	Sociale huur
Locatie Stationsplein 2 (Agterberg)	NRD5	22	2027	Marktpartij	Appartement	Koop betaalbaar, middenhuur

Initiatieven en potentiële locaties

Er loopt een initiatief voor negen sociale huurwoningen aan de Schoolstraat (NRD2).

Grote potentiële locaties in Noord die mogelijk in de toekomst vrijkomen zijn de GGZ-locatie (NRD3). Wanneer deze locaties vrijkomen is het wenselijk om deze voor woningbouw te benutten. Op de langere termijn kan de Lelylijn aanleiding zijn voor nieuwe ontwikkelingen in de wijk wanneer er wordt gekozen voor een nieuw station bij de A7.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Pilotproject CPO huur Accolade	NRD2	9	2026	Marktpartij	Rijtjes	Sociale huur
GGZ locatie (Heerenveen Noord)	NRD3	115	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen Noord	Past bij doel
Doorgaan met projecten met een besluit Doorgaan met lopende initiatieven Potentiële locaties benutten wanneer de kans zich hiervoor aandoet (mits passend bij de doelen)	Het vergroten van de plancapaciteit
Kansen benutten voor woonzorgfuncties in Heerenveen-Noordoost	Het toevoegen van woonzorgvormen
Toevoegen van extra sociale huurwoningen in Heerenveen-Noordoost	Het aandeel betaalbare woningen laten toenemen (zowel koop als huur)
Groene kwaliteit van Noordoost behouden	Aansluiten bij het DNA van de dorpen en wijken
Nu nog niet inzetten op Lelylijn locaties	



Figuur 5.1 – Projectenkaart wijk Noord

Wijk Centrum

Eigenschappen van de wijk

De wijk Centrum bestaat uit een grote mix aan type woningen, met vooral rijtjeswoningen uit begin 20ste eeuw en veel verschillende soorten appartementen uit de jaren '60 en '80. Met ruim 55% woningcorporatie woningen is dit segment veel aanwezig in het centrum. De voorzieningen in het centrum maken dit een geschikte woonplek voor veel doelgroepen.

Aantal inwoners	Aantal woningen	% Koop	% Huur	% Woningcorporatie woningen	Voorzieningen
3035	2089	23	77	55	Basisschool, supermarkten, huisarts, apotheek, overige winkels

Plannen met een besluit

In het centrum is een flinke reeks plannen in ontwikkeling, er zijn nu plannen voor meer dan 750 woningen. De grootste woningbouwlocatie in de wijk Centrum is Noordplot (CEN22), waar maximaal 300 woningen worden voorzien. Andere grote locaties zijn de ABC locatie (CEN10C, 125 woningen) en de bibliotheeklocatie (CEN10F, 40 woningen). De woontoren (CEN10A, 92 woningen) wordt in 2024 opgeleverd. Bijna het volledige woningbouwprogramma voor het centrum bestaat uit appartementen, waarvan een mix van koop, sociale huur en (midden)dure huur.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Burgemeester Kupersplein - ING	CEN10E	14	2027-2028	Gemeente	Appartement	Koop onbekend
Burgemeester Kupersplein - Oude bibliotheeklocatie	CEN10F	40	2029-2030	Gemeente	Appartement	Koop betaalbaar, koop middelduur, sociale huur
Noordplot	CEN22	300	2026-2030	Gemeente	Appartement	Koop betaalbaar, koop middelduur, sociale huur

Centrum Heeren-veen Gebiedsvisie E-F-G (fase 1-5) = WOONTOREN	CEN10A	92	2024	Marktpartij	Appartement	Sociale huur
Centrum Heeren-veen Gebiedsvisie E-F-G (fase 1-5) = ABC LOCATIE	CEN10C	125	2028-2029	Marktpartij	Appartement	Koop betaalbaar, koop duur. Sociale huur, dure huur
Burgemeester Ku-persplein - ABN	CEN10D	21	2025	Marktpartij	Appartement	Sociale huur, middenhuur
KR Poststraat appartementen (locatie Beenen)	CEN12	19	2025	Marktpartij	Appartement, vrijstaand	Koop betaalbaar, koop duur
Geerts Willigen-plein westzijde	CEN15	59	2026-2027	Marktpartij	Appartement	Huur onbekend
Kerkstraat/ Nieuw-straat (Watze)	CEN6	17	2024	Marktpartij	Appartement	Koop betaalbaar
Van Riesenstraat	CEN1	9	2023	Marktpartij	Rug aan rug	Koop goedkoop
Nieuwstraat	CEN8	41	2023	Marktpartij	Appartement, rijtjes	Koop betaalbaar, middenhuur

Totaal **737**

Initiatieven en potentiële locaties

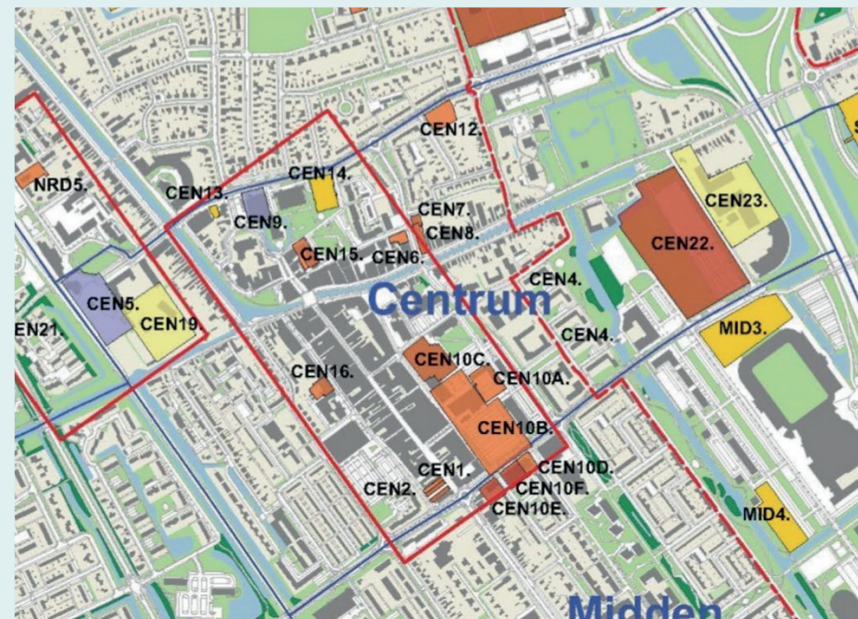
Initiatieven in het centrum zijn de KPN-locatie (56 woningen) en de Gedempte Molenwijk (20 woningen).

De grootste potentiële locatie in het centrum is het terrein van Arriva (CEN19). Daarnaast zijn er panden in het centrum die op den duur zouden kunnen worden getransformeerd naar woningen. In het verlengde van Noordplot kan de locatie Opslach (CEN23) nog een mogelijke plek zijn voor woningbouw via herstructurering. Deze locatie wordt ook meegenomen in de A32-visie.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
KPN-Locatie	CEN14	56	2026-2027	Marktpartij	Appartementen	Onbekend
Gedempte Molenwijk - Intersport locatie	CEN16	20	2027	Marktpartij	Appartementen	Onbekend
Arriva terrein	CEN19	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
Transformatie panden centrum	-	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
Opslach	CEN23	Onbekend	Onbekend	Marktpartijen	Onbekend	Onbekend

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen Centrum	Past bij doel
Doorgaan met projecten met een besluit Doorgaan met lopend initiatief Potentiële locaties benutten wanneer de kans zich hiervoor aandoet (mits passend bij de doelen)	Het vergroten van de plancapaciteit
Kansen benutten voor woonzorgfuncties in projecten, appartementen aanpassen naar woonzorgeisen O.a. Noordplot, ABC-complex, KPN-locatie	Het toevoegen van woonzorgvormen
Zorg dat daar waar appartementen toegevoegd worden, ervoor dat er een diverse mix wordt toegevoegd. Bij potentiële locaties ook andere typologieën dan appartementen verkennen.	Het diverser maken van de toe te voegen typologieën
Inzetten op het toevoegen van een mix van segmenten	Streven naar gemêleerde wijken
Zeker op locaties met actief grondbeleid minimaal voldoen aan de doelen voor betaalbare woningen, en bij voorkeur het te verhogen voor het halen van het streefwoningbouwprogramma. Bijvoorbeeld Noordplot, ING-locatie, bibliotheeklocatie	Het aandeel betaalbare woningen laten toenemen (zowel koop als huur)



Figuur 5.2 – Projectenkaart wijk Centrum

Wijk Midden

Eigenschappen van de wijk

Heerenveen-Midden is een diverse wijk met een goede mix aan vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers uit de jaren 30 en 40, appartementen uit de jaren 60 en verschillende typen herstructurering (o.a. rijwoningen) van na 2000. Het aandeel woningcorporatie woningen ligt er met circa 57% hoog. Vanwege de nabijheid van het centrum is de wijk geschikt voor verschillende doelgroepen.

Aantal inwoners	Aantal woningen	% Koop	% Huur	% Woningcorporatie woningen	Voorzieningen
3725	2070	36	64	57	Huisarts

Plannen met een besluit

Geen.

Initiatieven en potentiële locaties

De enige initiatieven in Heerenveen-Midden liggen in het stadiongebied. Voor beide locaties, Noordzijde Stadion (MID3) en Westzijde Abe Lenstra Boulevard (MID4), is het niet zeker dat er woningbouw gerealiseerd gaat worden. Deze locaties kunnen ook een onderwijs- of commerciële functie krijgen, wat goed zou passen in het stadiongebied. Een andere potentiële locatie is Zuidplot (MID5) Op de kortere termijn zijn er in Heerenveen-Midden geen potentiële locaties in beeld. Op de langere termijn zouden er in Heerenveen-Midden mogelijkheden zijn voor verdere herstructurering, voornamelijk rond de President Kennedylaan (MID6).

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Noordzijde stadion	MID3	Onbekend	Onbekend	Gemeente	Onbekend	Onbekend
Westzijde Abe Lenstra Boulevard	MID4	Onbekend	Onbekend	Gemeente	Onbekend	Onbekend
Zuidplot	MID5	Onbekend	Onbekend	Gemeente	Onbekend	Onbekend
Pres. Kennedylaan	MID6	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend



Figuur 5.3 – Projectenkaart wijk Midden

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen Midden	Past bij doel
Potentiële locaties benutten wanneer de kans zich hiervoor aandoet (mits passend bij de doelen) Verkennen mogelijkheden herstructurering	Het vergroten van de plancapaciteit
Kansen benutten voor woonzorgfuncties in projecten (stadion Noordzijde, Westzijde, Zuidplot)	Het toevoegen van woonzorgvormen
Minimaal voldoen aan de betaalbaarheidsdoelen (stadion Noordzijde, Westzijde, Zuidplot)	Het aandeel betaalbare woningen laten toenemen (zowel koop als huur)

Wijk Nijehaske

Eigenschappen van de wijk

De wijk Nijehaske is gebouwd in de jaren 80 en 90 en bestaat voornamelijk uit rijtjeswoningen en twee-onder-een-kappers. Het aandeel woningcorporatie woningen is er 27%, onder het gemiddelde van Heerenveen. Nijehaske heeft een huisarts en basisschool, andere voorzieningen liggen op beperkte afstand in het centrum en De Greiden.

Aantal inwoners	Aantal woningen	% Koop	% Huur	% Woningcorporatie woningen	Voorzieningen
3200	1506	55	45	27	Basisschool, middelbare school, huisarts

Plannen met een besluit

Geen.

Initiatieven en potentiële locaties

Er zijn zeer beperkt mogelijkheden om te sturen op verdichting in Nijehaske. De bebouwing is nog relatief jong, waardoor herstructurering niet logisch is. Wanneer het huidige station met de komst van de Lelylijn in gebruik blijft zou er termijn naar het gebied rond het station (CEN21, rode contour, indicatief) gekeken kunnen worden voor herstructurering.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Visie Stations-gebied	CEN21	Onbekend	Onbekend	Markt-partijen	Onbekend	Onbekend

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen Nijehaske	Past bij doel
Nu nog niet inzetten op Lelylijn locaties	



Figuur 5.4 – Projectenkaart wijk Nijehaske

Wijk De Greiden

Eigenschappen van de wijk

De wijk De Greiden bestaat voornamelijk uit rijtjeswoningen en appartementen uit de jaren 70. Het aandeel woningcorporatie woningen is er circa 33%, gemiddeld voor Heerenveen. Alle basisvoorzieningen zijn in De Greiden te vinden, wat het een zeer geschikte wijk maakt voor woonzorgvormen. Er bevinden zich al enkele woonzorgcomplexen in de wijk.

Aantal inwoners	Aantal woningen	% Koop	% Huur	% Woningcorporatie woningen	Voorzieningen
7260	3470	55	45	33	Basisschool, middelbare school, supermarkt, huisarts, apotheek

Plannen met een besluit

De plannen voor woningbouw in De Greiden zijn beperkt. In de Greiden ligt één locatie waar een besluit voor ligt: Feanplantsoen (DGR1) goed voor ongeveer 60 woningen. Dit geeft beperkte mogelijkheden qua toevoeging aan de woningvoorraad in deze wijk.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Feanplantsoen	DGR1	60	2025	Markt-partijen	Appartement, rijtjes	Sociale huur

Initiatieven en potentiële locaties

Er zijn een aantal kleinschalige potentiële locaties in De Greiden. Zo komt er op den duur een schoollocatie vrij (DGR3), en zijn er een aantal andere kleine locaties waar in de toekomst mogelijk herstructurering naar woningen gedaan zou kunnen worden (DGR2). Daarnaast kan de Rinkelbom locatie (DGR4) worden benut.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Woningbouw op schoollocatie	DGR3	Onbekend	Onbekend	Gemeente	Onbekend	Onbekend
Rinkelblom	DGR4	Onbekend	Onbekend	Gemeente	Onbekend	Onbekend
Garagebedrijven	DGR5	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend



Figuur 5.5 – Projectenkaart wijk De Greiden

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen De Greiden	Past bij doel
Doorgaan met projecten met een besluit	Het vergroten van de plancapaciteit
Potentiële locaties benutten wanneer de kans zich hiervoor aandoet (mits passend bij de doelen)	
Kansen benutten voor woonzorgfuncties in projecten	Het toevoegen van woonzorgvormen
Minimaal voldoen aan de betaalbaarheidsdoelen (Feanplantsoen)	Het aandeel betaalbare woningen laten toenemen (zowel koop als huur)
Combineren scholen- en woningbouw	Het vergroten van de plancapaciteit

Wijk Het Meer

Eigenschappen van de wijk

Het Meer bestaat vooral uit vrijstaande woningen in een lint, met bouwjaren variërend van de 19e eeuw tot na 2000. Er zijn hier geen woningcorporatie woningen. Voor voorzieningen kan men naar het centrum, Skoatterwâld of De Knipe.

Aantal inwoners	Aantal woningen	% Koop	% Huur	% Woningcorporatie woningen	Voorzieningen
455	185	96	4	0	-

Plannen met een besluit

Geen.

Initiatieven en potentiële locaties

Er zijn geen initiatieven voor woningbouw in Het Meer. Ook worden er hier geen potentiële locaties voorzien.

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen Het Meer	Past bij doel
Nu niet inzetten op nieuwe woningbouwprojecten	

Wijk Haskerveen

Eigenschappen van de wijk

De wijk Haskerveen bevat enkele woningen net over de wijkgrens met Nijehaske. Dit zijn vooral bedrijfswoningen. Vanwege dit kleine aantal woningen is er geen detailinformatie over vanuit het CBS. Volgens interne gegevens ligt het aandeel sociale huur er door een paar uitzonderingen toch op 31%.

Aantal inwoners	Aantal woningen	% Koop	% Huur	% Woningcorporatie woningen	Voorzieningen
50	18	Onbekend	Onbekend	Onbekend	-

Plannen met een besluit

Er zijn actueel plannen voor 23 flexwoningen (appartementen in sociale huurklasse) in de wijk Haskerveen (HAS2).

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Jousterweg: flexwonen	HAS2	23	2024	Marktpartij	Appartement	Sociale huur

Initiatieven en potentiële locaties

Er zijn geen initiatieven voor woningbouw in Haskerveen. Ook worden er hier op de kortere termijn geen potentiële locaties voorzien, onder andere vanwege de aanwezige bedrijventerreinen. Op de langere termijn kan de Lelylijn aanleiding zijn voor nieuwe ontwikkelingen in de wijk wanneer er wordt gekozen voor een nieuw station bij de A7 (HAS3).

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Visie stationsgebied A7	HAS3	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen Haskerveen	Past bij doel
Nu nog niet inzetten op Lelylijn locaties	



Figuur 5.6 - Projectenkaart wijk Haskerveen

1b. Verdichting Heerenveen, “landschap” laag

In de groene woonmilieus in de derde laag van “het Engels dropje” benutten we alleen kansen voor woningbouw die passen bij de groene kwaliteit.

Wijk De Heide

Eigenschappen van de wijk

De Heide bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers uit de jaren '70, '80 en '90. Er zijn geen woningcorporatie woningen in De Heide. De meeste voorzieningen liggen in de naastgelegen wijken De Akkers en De Greiden.

Aantal inwoners	Aantal woningen	% Koop	% Huur	% Woningcorporatie woningen	Voorzieningen
1405	630	97	3	0	Huisarts

Plannen met een besluit

Geen.

Initiatieven en potentiële locaties

Er zijn geen initiatieven voor woningbouw in De Heide. Ook worden er hier op de kortere termijn geen potentiële locaties voorzien. Mocht er zich in de toekomst toch een kans voordoen, dan zou het vanuit het streven naar gemêleerde wijken wenselijk zijn om voor deze wijk meer diversiteit in de segmenten te brengen. Dit door het toevoegen van sociale huur en betaalbare koopwoningen, met oog voor de groene kwaliteit van het gebied.

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen De Heide	Past bij doel
Nu niet inzetten op nieuwe woningbouwprojecten	
Bij initiatieven inzetten op het toevoegen van betaalbare woningen	Het aandeel betaalbare woningen laten toenemen (zowel koop als huur)



Figuur 5.7 – Projectenkaart wijk De Heide

Wijk De Akkers

Eigenschappen van de wijk

De wijk De Akkers bevat een mix van zowel appartementen, rijwoningen, twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. Het aandeel woningcorporatie woningen is er met 34% gemiddeld voor Heerenveen, maar lager dan in het centrum en Midden. De basisvoorzieningen zijn in de wijk te vinden. Er bevinden zich al enkele woonzorgcomplexen in de wijk.

Aantal inwoners	Aantal woningen	% Koop	% Huur	% Woningcorporatie woningen	Voorzieningen
2440	1331	39	61	34	Basisschool, supermarkt, huisarts, apotheek

Plannen met een besluit

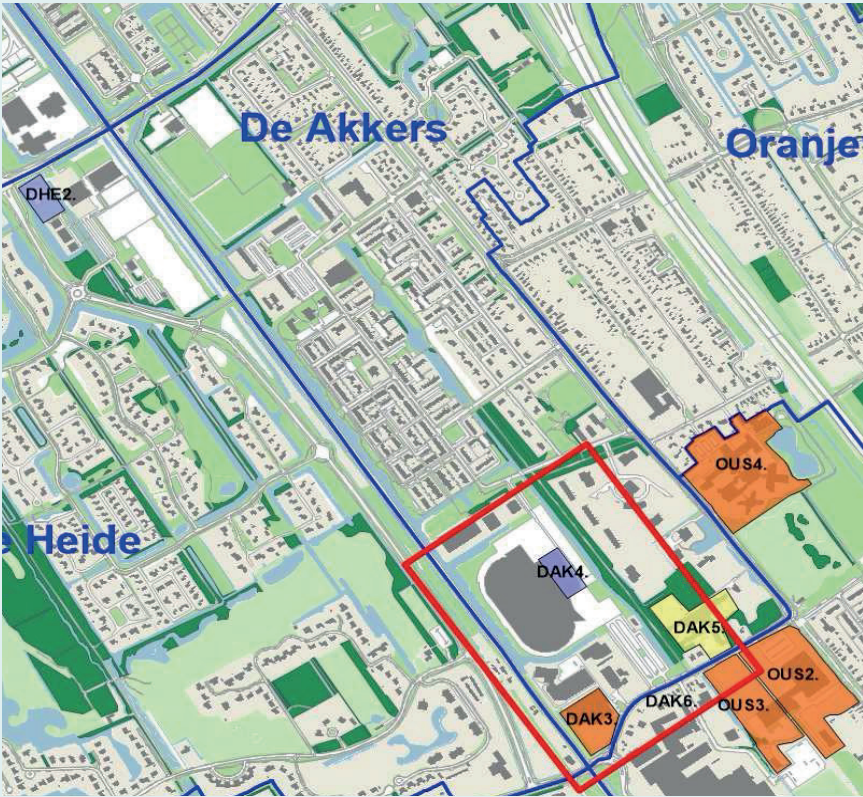
De grootste actuele ontwikkeling in De Akkers is de bouw van een woontoren (112 appartementen) voor topsporters bij Thialf.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Topsporthuisvesting Heremaweg Vesta	DAK3	112	2024	Marktpartij	Appartement	Sociale huur, middenhuur

Initiatieven en potentiële locaties

Er lopen geen initiatieven voor woningbouw in De Akkers. Op de kortere termijn zijn er geen potentiële locaties in beeld, op de langere termijn kan het gebied rond Thialf (DAK6) (waaronder Herema State, DAK5) in beeld komen als plek voor nieuwe woningbouw. Zeker wanneer met de Lelylijn station Thialf weer in gebruik genomen zou kunnen worden is dit een interessant gebied voor verdichting. De Akkers is voor de laag met groene woonmilieus al relatief dicht bebouwd, extra verdichting is hier daarom nu niet de eerste keuze.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Herema State	DAK5	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
Gebiedsvisie Thialf	DAK6	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend



Figuur 5.8 – Projectenkaart wijk De Akkers

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen De Akkers	Past bij doel
Potentiële locaties benutten wanneer de kans zich hiervoor aandoet (mits passend bij de doelen)	Het vergroten van de plancapaciteit
Kansen benutten voor woonzorgfuncties	Het toevoegen van woonzorgvormen
Inzetten op toevoegen betaalbare woningen	Het aandeel betaalbare woningen laten toenemen (zowel koop als huur)

Wijk Skoatterwâld

Eigenschappen van de wijk

Skoatterwâld is de jongste wijk van Heerenveen, met een mix van vrijstaande woningen, rijwoningen, twee-onder-een-kappers en enkele appartementencomplexen, alle van na 2000. Het aandeel woningcorporatie woningen is er met 14% laag. Behalve de basisschool zijn de inwoners van Skoatterwâld voor voorzieningen vooral gericht op het centrum. Dit maakt de wijk minder geschikt voor woonzorgvormen.

Aantal inwoners	Aantal woningen	% Koop	% Huur	% Woningcorporatie woningen	Voorzieningen
5115	1785	76	24	14	Basisschool

Plannen met een besluit

Er zijn in Skoatterwâld nog plannen voor de bouw van ruim 300 woningen. In deze plannen zitten vooral rijwoningen en vrijstaande woningen, op een deel van De Singels na allemaal in het koopsegment (betaalbaar en duur).

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
SKW - De Treffe	SKW2	61	2022-2023	Gemeente	Vrijstaand	Koop onbekend
SKW - Middenzone	SKW5	9	2023	Gemeente	Vrijstaand	Koop onbekend
SKW - De Singels	SKW1	169	2026-2027	Gemeente	Rijtjes, twee-onder-een-kap, vrijstaand	Koop betaalbaar, koop middel-duur, koop duur, sociale huur
SKW - De Lanen restant (oa Landgoed)	SKW3	11	2022-2024	Gemeente	Vrijstaand	Koop onbekend
SKW - kop middenzone	SKW4	25	2027	Gemeente	Appartement	Koop betaalbaar
SKW - Middenzone	SKW5	40	2025-2026	Gemeente	Twee-onder-een-kap, vrijstaand	Koop onbekend

Totaal 315

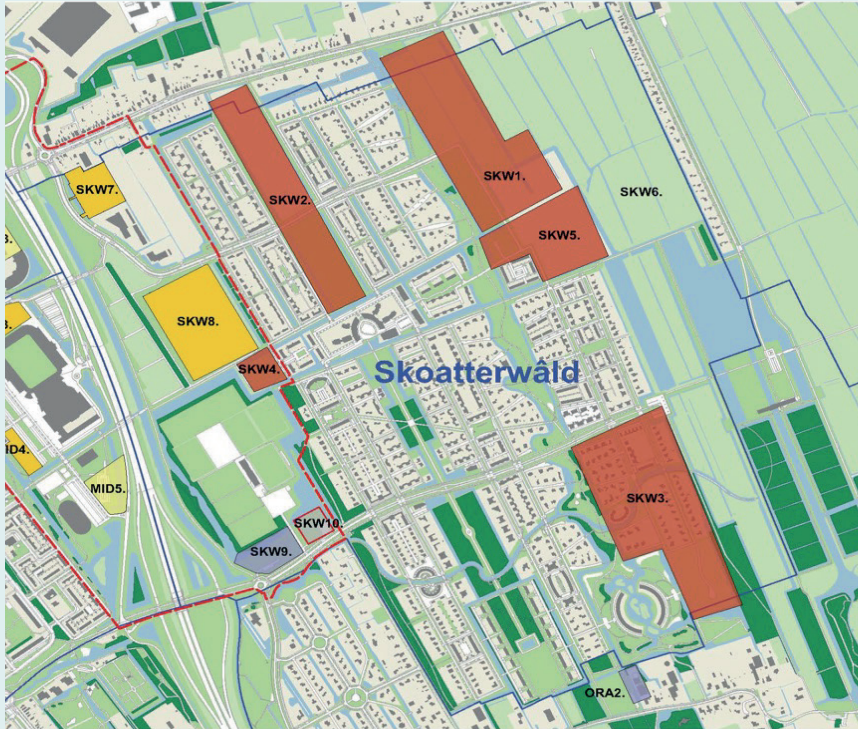
Initiatieven en potentiële locaties

Naast bovenstaande projecten lopen er nog drie andere initiatieven in Skoatterwâld: de BosTuinDier-locatie, De Wachtkamer en een stuk aan de Oranje Nassaulaan. Voor deze locaties is nog geen keuze gemaakt over de woningtypen en segmenten. Deze locaties worden afgewogen in de Gebiedsvisie A32, waarbij vooralsnog de locatie aan de Oranje Nassaulaan niet voor woningbouw benut zal worden, maar als ruimtereservering voor een nu nog onbekende ruimtevraag.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
BTD-locatie	SKW7	100	2026-2027	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
De Wachtkamer	SKW8	150	2027	Gemeente	Onbekend	Onbekend
Oranje nassaulaan (naast Van der Valk)	SKW10	Onbekend	Onbekend	Gemeente	Onbekend	Onbekend

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen Skoatterwâld	Past bij doel
Doorgaan met projecten met een besluit Doorgaan met lopend initiatief Potentiële locaties benutten wanneer de kans zich hiervoor aandoet (mits passend bij de doelen)	Het vergroten van de plancapaciteit
Minder geschikte plek voor woonzorgfuncties (met uitzondering van BTD-locatie)	Het toevoegen van woonzorgvormen
Inzetten op toevoegen betaalbare woningen (BTD-locatie, De Wachtkamer)	Het aandeel betaalbare woningen laten toenemen (zowel koop als huur)



Figuur 5.9 - Projectenkaart wijk Skoatterwâld

1c. Uitbreiding Heerenveen-West

Eigenschappen van de locatie

Heerenveen-West wordt zowel in de regionale woondeal als in de omgevingsvisie benoemd als potentiële (majeure) uitleglocatie. Het gebied grenst aan wijken Nijehaske en De Greiden.

Met het afronden van Skoatterwâld en het inbreiden binnen Heerenveen kan niet aan de totale behoefte voldaan worden. Heerenveen West is de meest logische uitbreidingslocatie. De locatie ligt op relatief korte afstand van het centrum en de centrumvoorzieningen. Bovendien ligt de locatie binnen het directe invloedsgebied (<2km) van het bestaande station, maar ook een eventueel toekomstig Lelylijn station (A7 of bestaand). Heerenveen-west is ook uitstekend te ontsluiten via aantakking op het bestaande fiets- en autonetwerk.

Heerenveen-West vormt een logische uitbreiding in westelijk richting van de middelste laag van het “Engels dropje” en geeft daarmee een evenwichtige opbouw van het stedelijk gebied van Heerenveen, rondom centrum, station en stadiongebied. Bovendien geeft dit de mogelijkheid om Heerenveen ook aan de westzijde veel beter op het omringende landschap aan te sluiten (opheffen barrierewerking Heerenveens Kanaal).

Eventuele uitbreidingen in andere richtingen zijn vanuit onder meer landschap, mobiliteit en afstanden tot centrum en station veel minder gunstig en zouden sterk afbreuk doen aan de heldere ruimtelijk-functionele opbouw van Heerenveen. Juist met Heerenveen-West is optimaal invulling te geven aan de 15-minutenstad en het concept Tuinstad Heerenveen.

Voor een eerste fase van circa 500 woningen zijn in De Greiden zijn alle basisvoorzieningen aanwezig. Voor de verdere fasen zal onderzocht moeten worden welke voorzieningen noodzakelijk zijn voor de uiteindelijk beoogde omvang van Heerenveen-West.

Plannen met een besluit

Geen.

Initiatieven en potentiële locaties

Heerenveen-West is een potentiële woningbouwlocatie. Voor woningbouw op deze locatie (fase 1) wordt er gewerkt met 500 woningen als werkgetal. Deze woningen zullen waarschijnlijk niet voor 2030 kunnen worden opgeleverd. In de verdere fasering richting 2040 kan dit aantal oplopen richting 3000/3500 woningen. Hiermee kan Heerenveen-West ook voor de lange termijn in de behoefte voorzien.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Uitbreiding westzijde Heerenveen	WES1	500	2031-2035	Markt-partijen	Onbekend	Onbekend

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen Heerenveen-West	Past bij doel
Potentiële locatie benutten wanneer de kans zich hiervoor aandoet (mits passend bij de doelen)	Het vergroten van de plancapaciteit
Kansen benutten voor woonzorgfuncties in Heerenveen-West	Het toevoegen van woonzorgvormen
Minimaal voldoen aan de betaalbaarheidsdoelen in Heerenveen-West	Het aandeel betaalbare woningen laten toenemen (zowel koop als huur)
Inzetten op een mix van typologieën in Heerenveen-West	Het diverser maken van de toe te voegen typologieën



Figuur 5.10 - Projectenkaart Heerenveen-West

Samenvatting Heerenveen

Wijk	Locaties	Woningaan- tallen totaal (indicatief)	Woningaan- tallen tot 2030 (indicatief)
Noord	NRD2-3-5-7-a8-9-10	449	166
Centrum	CEN1-6-8-10A-10C-10D-10E 10F-12-14-15-16-19-22-23	813	763
Midden	Noordzijde station (MID3), Westzijde Abe Lenstra Boulevard (MID4), Zuidplot (MID5)	50	50
Nijehaske	-	0	0
De Greiden	Feanplantsoen (DGR1), schoollocatie (DGR3), herstructureringslocaties (DGR2)	60	60
Het Meer	-	0	0
Haskerveen	Jousterweg: flexwonen (HAS2)	23	23
De Heide	-	0	0
De Akkers	Topsporthuisvesting Heremaweg Vesta (DAK3)	112	112
Skoatterwâld	SKW1-2-3-4-5-7-8	565	565
Heeren- veen-West	Uitbreiding Westzijde Heerenveen (WES1)	500	0
Oudeschoot (zie Middelgrote kernen)	Terrein Jongbloed (OUS2-3), Anna Schotanus (OUS4)	103	103
Totaal		2675	1842

2 - Akkrum-Nes

In Akkrum-Nes wordt ingezet op het toevoegen van tussen de 200 en 300 woningen.

Eigenschappen van het dorp

De oorsprong van tweelingdorp Akkrum-Nes dateert van voor 1700. Vooral na de jaren 1970 zijn de dorpen stapsgewijs flink gegroeid. Na 2000 heeft de grootste uitbreiding in Nes plaatsgevonden. De dorpen bestaan uit een mix van grondgebonden woningen, met enkele appartementen. De basisvoorzieningen zijn er aanwezig. Opvallend is dat Akkrum een flink aandeel woningcorporatie woningen heeft (29%), terwijl Nes vrijwel volledig uit koopwoningen bestaat.

	Aantal inwoners	Aantal woningen	% Koop	% Huur	% Woningcorporatie woningen	Voorzieningen
Akkrum	3320	1604	60	40	29	Huisarts, apotheek, supermarkt, winkels
Nes	1025	364	97	3	0	Basisschool

Plannen met een besluit

In 2023 is het enige project met een besluit in Akkrum afgerond: Sinnebuorren. Verder zijn er in Akkrum-Nes geen plannen met een besluit.

Naam project	Project- nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond- eigenaar	Typologie	Segment
Sinnebuorren Akkrum	AKK02	14	2023	Marktpartij	Apparte- ment	Sociale huur

Initiatieven en potentiële locaties

Er zijn meerdere potentiële locaties in beeld in Akkrum-Nes. Eén van de twee WVG-locaties is nodig om te voldoen aan de woningbouwaantallen, echter kunnen de locaties de komende jaren nog geen woningen leveren. Daarvoor zouden de andere, kleinere locaties een rol kunnen spelen. De afweging tussen de twee WVG-locaties moet nog gemaakt worden, net als voor de kleinere locaties.

Voornamelijk bij de locatie Ombocht (AKK10) is het de vraag hoe wenselijk woningbouw hier is, omdat de locatie dicht bij het spoor ligt (geluidsoverlast). Een onderdeel van de haalbaarheidsopdracht voor Akkrum-Nes is het onderzoeken van mogelijke inbreidingslocaties. Met deze locaties wordt er voorsnag nog geen rekening mee gehouden, maar dit kan in de toekomst wijzigen.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
WVG-locatie Akkrum West	AKK11	200	2027-2030	Marktpartij	Onbekend	Betaalbare koop, dure koop, sociale huur
WVG-locatie Akkrum Noord	-	200	2027-2030	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
De Lange Miente	-	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
Boarnsterdyk	AKK08	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
Hopmanshof	AKK09	7	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
Ombocht	AKK10	15	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen Akkrum-Nes	Past bij doel
Eén van de twee WVG-locaties benutten	Het vergroten van de plancapaciteit
Minimaal één van de kleine woningbouwlocaties benutten	Het vergroten van de plancapaciteit
Minimaal voldoen aan de betaalbaarheidsdoelen	Het aandeel betaalbare woningen laten toenemen (zowel koop als huur)
Inzetten op een mix van typologieën in Akkrum-West	Het diverser maken van de toe te voegen typologieën
Kansen benutten voor woonzorgfuncties	Het toevoegen van woonzorgvormen



Figuur 5.11 – Projectenkaart Akkrum-Nes

Samenvatting Akkrum-Nes

Kern	Locaties	Woningaan-tallen totaal (indicatief)	Woningaan-tallen tot 2030 (indicatief)
Akkrum-Nes	Sinnebuoren, één WVG-lo-catie, minimaal één kleine locatie	236	164

3 - Grote kernen

In Jubbega en Oude/Nieuwehorne worden ongeveer 150 woningen verdeeld.

3a. Jubbega

Eigenschappen van het dorp

Jubbega bestaat vooral uit twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen van 1960 en later, maar de oudste bebouwing stamt van voor 1900. Vrijwel alle basisvoorzieningen zijn er aanwezig. Het aandeel woningcorporatie woningen ligt er op 26%.

Aantal inwoners	Aantal woningen	% Koop	% Huur	% Woningcorporatie woningen	Voorzieningen
3265	1433	70	30	26	Basisschool, supermarkt, huisarts

Plannen met een besluit

Er lopen in Jubbega meerdere plannen met een besluit, zowel via actief als faciliterend grondbeleid. Samen leveren deze projecten meer dan 60 woningen op. Daarmee draagt Jubbega al behoorlijk bij aan het totale aantal woningen voor de grote kernen.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Schoollocatie Jubbega	JUB1	15	2024-2025	Gemeente	Appar-tement, twee-onder-een-kap, vrijstaand	Koop middelduur, koop duur, sociale huur
Herontwikkeling JB Kanschool	JUB5	Onbekend	2026-2027	Gemeente	Onbekend	Onbekend
K. Molweg & Gentiaansingel	JUB3	4	2024-2025	Marktpartij	Rijtjes	Koop goedkoop

Eerste Wijk	JUB4	12	2025-2026	Marktpartij	Rijtjes, twee-onder-een-kap, vrijstaand	Koop middelduur, koop duur, sociale huur
WVG-locatie Jubbega	JUB7	40	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Koop middelduur, koop duur, sociale huur

Totaal 71

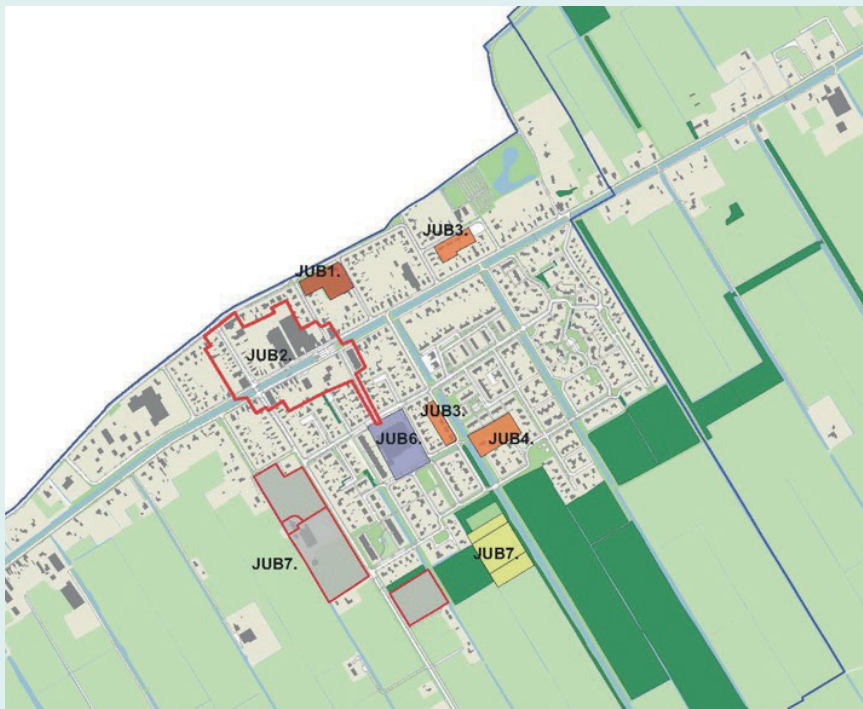
Initiatieven en potentiële locaties

Naast de WVG-locatie waar een besluit over is genomen zijn er nog twee andere WVG-locaties aangewezen. Om deze locaties rendabel te benutten, zouden hier ook 40 à 50 woningen gebouwd moeten worden. Deze extra hoeveelheid woningen wordt in Jubbega niet noodzakelijk geacht.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
WVG-locaties Jubbega	JUB7	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen Jubbega	Past bij doel
Doorgaan met projecten met een besluit	Het vergroten van de plancapaciteit
Minimaal voldoen aan de betaalbaarheidsdoelen (WVG-locatie)	Het aandeel betaalbare woningen laten toenemen (zowel koop als huur)
Kansen benutten voor woonzorgfuncties	Het toevoegen van woonzorgvormen
De overige WVG-locaties niet benutten	



Figuur 5.12 – Projectenkaart Jubbega

3b. Oude-/Nieuwehorne

Eigenschappen van het dorp

Oude- en Nieuwehorne zijn sinds de jaren 1960 stapsgewijs uitgebreid, met als laatste toevoegingen een uitbreidingswijk uit 2000 en een appartementencomplex uit 2007. De dorpen bestaan voornamelijk uit een mix van grondgebonden woningen. Het aandeel woningcorporatiewoningen is in Nieuwehorne relatief hoog, in Oudehorne ligt het een stuk lager. Vrijwel alle basisvoorzieningen zijn er aanwezig.

	Aantal inwoners	Aantal woningen	% Koop	% Huur	% Woningcorporatie woningen	Voorzieningen
Nieuwehorne	1455	642	64	36	33	Basisschool, huisarts, supermarkt
Oudehorne	815	331	88	12	5	

Plannen met een besluit

In Nieuwehorne loopt het project De Fjilden. Hiervoor worden de komende jaren nog 57 woningen opgeleverd. Daarmee levert ook Oude-Nieuwehorne een behoorlijk deel van de woningbouw voor de grote kernen.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
De Fjilden Nieuwehorne Fase 1b	NWH1	4	2023-2024	Gemeente	Vrijstaand	Koop duur
De Fjilden Nieuwehorne Fase 2A	NWH2	27	2025-2028	Gemeente	Rijtjes, twee-onder-een-kap, vrijstaand	Koop betaalbaar, koop middelduur, koop duur, sociale huur
De Fjilden Nieuwehorne Fase 2B	NWH2	26	2029-2030	Gemeente	Rijtjes, twee-onder-een-kap, vrijstaand	Koop betaalbaar, koop middelduur, koop duur, sociale huur

Totaal **57**

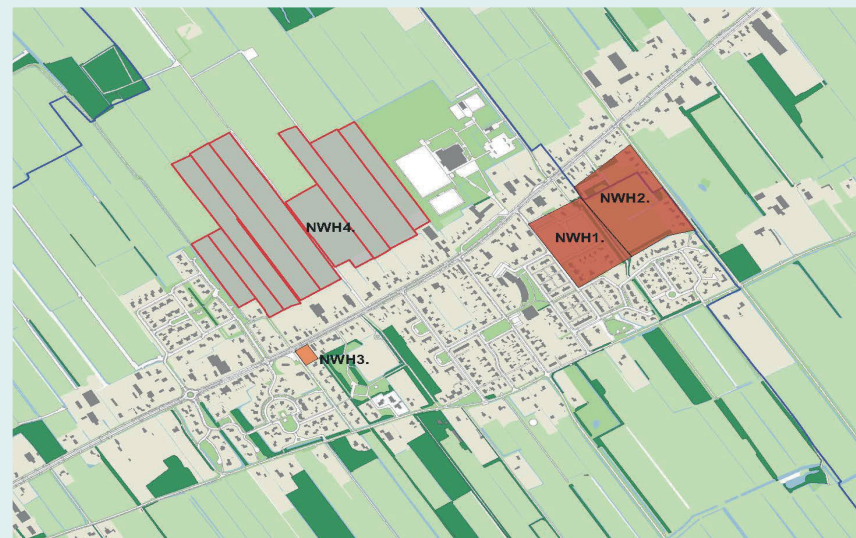
Initiatieven en potentiële locaties

Er zijn nog twee potentiële locaties in beeld voor woningbouw: Wesselius (NH3) en de WVG-locatie (NH4). Voor de WVG-locatie geldt hetzelfde als in Jubbega: deze locatie zou hogere aantallen moeten leveren om rendabel te zijn dan er nodig zijn om de woningbouwdoelen te behalen. De Wesselius-locatie kan een kleine aanvulling zijn.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Wesselius	NH3	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
WVG-locatie	NH4	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen Oude-/Nieuwehorne	Past bij doel
Doorgaan met projecten met een besluit Inzetten op de Wesselius locatie	Het vergroten van de plancapaciteit
Minimaal voldoen aan de betaalbaarheidsdoelen (WVG-locatie)	Het aandeel betaalbare woningen laten toenemen (zowel koop als huur)
Kansen benutten voor woonzorgfuncties	Het toevoegen van woonzorgvormen
De WVG-locaties niet benutten	



Figuur 5.13 – Projectenkaart Oude- en Nieuwehorne

Samenvatting Grote kernen

Kern	Locaties	Woningaan-tallen totaal (indicatief)	Woningaan-tallen tot 2030 (indicatief)
Jubbega	Schoollocatie (JUB1), JB Kanschool (JUB5), K. Molweg & Gentiaansingel (JUB3), Eerste Wijk (JUB4), WVG-locatie (JUB7)	71	71
Oude-/ Nieuwe-horne	De Fjilden fase 1b, 2a, 2b (NWH1-2), Wesselius (NWH3)	57	57
Totaal		128	128

4 - Middelgrote kernen

Ook in de middelgrote kernen worden ongeveer 150 woningen verdeeld. De middelgrote kernen zijn De Knipe, Tjalleberd, Aldeboarn, Oranjewoud en Oudeschoot.

4a. De Knipe

Eigenschappen van het dorp

De Knipe bestond tot 1990 volledig uit een lint, sindsdien zijn er kleine uitbreidingen gedaan met vooral vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers. Een deel van de basisvoorzieningen is er aanwezig, maar ook de andere voorzieningen zijn niet ver weg, aangezien De Knipe op ongeveer 15 minuten fietsen ligt van het centrum van Heerenveen. Het aandeel woningcorporatiewoningen is er laag (9%).

Aantal inwoners	Aantal woningen	% Koop	% Huur	% Woningcorporatie woningen	Voorzieningen
1405	574	88	12	9	Basisschool, huisarts

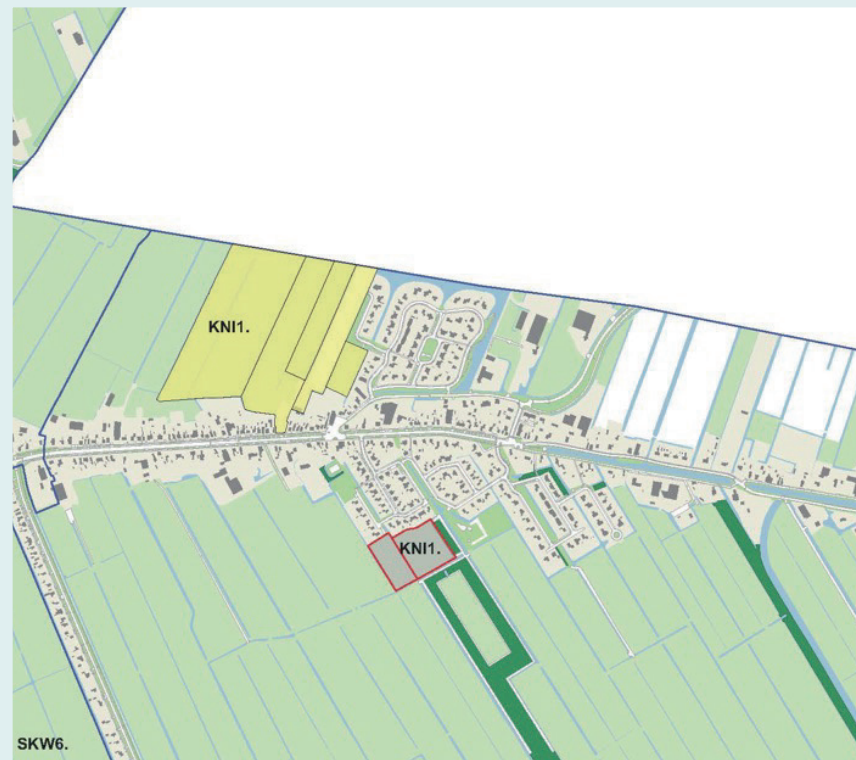
Plannen met een besluit

Geen.

Initiatieven en potentiële locaties

Er zijn twee WVG-locaties aangewezen voor De Knipe als potentiële woningbouwlocaties. Slechts één van de twee locaties zal nodig zijn om voor De Knipe tot voldoende woningen te komen. Een ontwikkelaar die grond bezit in WVG-locatie West al interesse getoond om daar te gaan ontwikkelen. Vanuit het dorp zijn de eerste signalen dat er meer steun is voor locatie West dan locatie Zuid, maar hier zal nog uitgebreider onderzoek naar worden gedaan.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
WVG-locatie West	KNI1	50	Onbekend	Markt-partij	Onbekend	Sociale huur, koop middelduur, koop duur
WVG-locatie Zuid	KNI1	50	Onbekend	Markt-partij	Onbekend	Onbekend



Figuur 5.14 - Projectenkaart De Knipe

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen De Knipe	Past bij doel
Eén van de twee WVG-locaties benutten voor woningbouw (locatie-West meest waarschijnlijk)	Het vergroten van de plancapaciteit
Minimaal voldoen aan de betaalbaarheidsdoelen (WVG-locatie)	Het aandeel betaalbare woningen laten toenemen (zowel koop als huur)

4b. Tjalleberd (De Streek)

Eigenschappen van het dorp

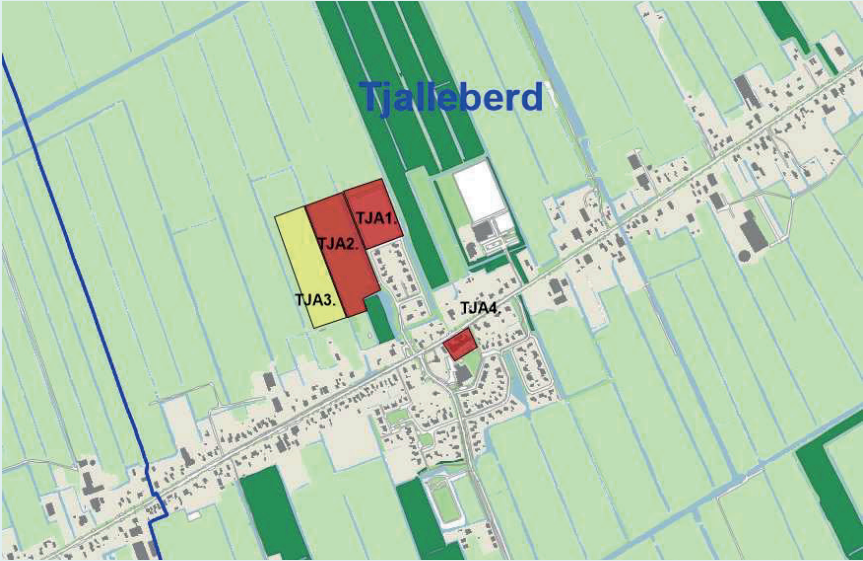
Tjalleberd is vanuit een lintdorp sinds de jaren 80 uitgegroeid met wijkjes rond de kruising Aengwirderweg-Pastoriesingel. Tjalleberd is kleiner dan de andere middelgrote dorpen, maar wordt toch tot deze categorie gerekend vanwege het feit dat het samen met buurdorpen Luinjeberd en Gersloot in praktijk één bebouwd gebied vormt. Met alleen een basisschool als basisvoorziening is Tjalleberd niet de meest aangewezen plek voor woonzorgfuncties. Tjalleberd ligt relatief dicht bij de kern Heerenveen, waardoor andere voorzieningen goed bereikbaar zijn.

Aantal inwoners	Aantal woningen	% Koop	% Huur	% Woningcorporatie woningen	Voorzieningen
840	326	86	14	9	Basisschool

Plannen met een besluit

In Tjalleberd lopen twee woningbouwprojecten: uitleglocatie De Eide en de voormalige school. Gezamenlijk wordt via deze projecten een toename van ruim 60 woningen voorzien. De gemeente bezit de grond van De Eide, waardoor er beter gestuurd kan worden op het woningbouwprogramma en er volgens de betaalbaarheidsdoelen uit de woonvisie gewerkt kan worden.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
De Eide Tjalleberd, fase 1b	TJA1	18	2024-2025	Gemeente	Rijtjes, vrijstaand	Koop betaalbaar, koop duur
De Eide Tjalleberd, fase 2	TJA2	15	2028-2029	Gemeente	Rijtjes, twee-onder-een-kap, vrijstaand	Koop betaalbaar, koop middelduur
Herontwikkeling school Tjalleberd	TJA3	14	2025	Gemeente	Rijtjes	Koop betaalbaar



Figuur 5.15 - Projectenkaart Tjalleberd

Initiatieven en potentiële locaties

Er loopt een initiatief voor een 3e fase voor De Eide.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
De Eide Tjalleberd, fase 3	TJA3	20	2028-2029	Gemeente	Rijtjes, twee-onder-een-kap, vrijstaand	Koop betaalbaar, koop middelduur

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen Tjalleberd	Past bij doel
Doorgaan met projecten met een besluit Inzetten op De Eide fase 3	Het vergroten van de plancapaciteit
Minimaal voldoen aan de betaalbaarheidsdoelen	Het aandeel betaalbare woningen laten toenemen (zowel koop als huur)

4c. Aldeboarn

Eigenschappen van het dorp

Aldeboarn is al voor 1800 ontstaan rond de Boarn en is vanaf de jaren 60 met kleine uitbreidingen aan vooral de noordkant gegroeid. Voor de meeste basisvoorzieningen zijn inwoners van Aldeboarn aangewezen op Akkrum-Nes.

Aantal inwoners	Aantal woningen	% Koop	% Huur	% Woningcorporatie woningen	Voorzieningen
1545	680	78	22	16	Basisschool

Plannen met een besluit

Geen.

Initiatieven en potentiële locaties

Potentiële woningbouwlocaties in Aldeboarn worden gevormd door een aantal mogelijke inbreidingslocaties en enkele opties voor uitbreiding, onder meer zoals die vanuit het dorp zijn geopperd (centrumvisie). Inbreiding betreft in ieder geval een schoollocatie die vrijkomt (ALD1), door de geplande nieuwbouw van OBS De Boarne, OBS De Finne en de kinderopvang op één locatie. Daarnaast de eventuele transformatie van een industrieel gebouw op de hoek Sparstrjitte-Súdkant (ALD8). De schoollocatie is in bezit van de gemeente en heeft plek voor ongeveer 20 woningen. Locatie ALD8 zou ook ongeveer 20 woningen kunnen opleveren, afhankelijk van het uiteindelijke programma.

Locatie ALD9 aan de Noardkant zou gedeeltelijk ingezet kunnen worden voor enkele (circa 5) off-grid tiny houses of een ander experimenteel woontype. Hier ligt een kwalitatief goede openbare dorpsrand (geen achtertuinen naar het landschap), die grotendeels behouden zou moeten blijven.

Op uitbreidingslocaties (ALD6 en ALD7) wordt vooralsnog niet ingezet. Om een uitleglocatie rendabel te maken zouden hier minimaal rond de 50 woningen gerealiseerd moeten worden, een kleinere uitleglocatie is financieel niet haalbaar. Dit zou de totale woningbouw in Aldeboarn op ongeveer 90 woningen brengen, waarmee Aldeboarn een te groot deel van de woningbouw in de

middelgrote kernen toebedeeld zou krijgen. De populariteit van de woningen op de inbreidingslocaties zal worden gemonitord, waarna alsnog de afweging voor het inzetten op een uitbreidingslocatie kan worden gemaakt. Vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is ALD7 daarbij sowieso niet wenselijk.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Schoollocatie Aldeboarn	ALD1	20	Onbekend	Gemeente	Onbekend	Onbekend
WVG-locatie	ALD6	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
Uitleglocatie overig	ALD7	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
Sparstrjitte-Súdkant	ALD8	20	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
Noardkant	ALD9	5	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen Aldeboarn	Past bij doel
In te zetten op de inbreidingslocaties (ALD1 en ALD8) Vooralsnog niet inzetten op uitbreidingslocaties (ALD6 en ALD9), alleen bij een snelle realisatie van inbreiding alsnog ALD6 en/of ALD9 te heroverwegen.	Het vergroten van de plancapaciteit
Minimaal voldoen aan de betaalbaarheidsdoelen	Het aandeel betaalbare woningen laten toenemen (zo- wel koop als huur)
De populariteit van de woningen op de inbreidingslocaties monitoren	



Figuur 5.16 - Projectenkaart Aldeboarn



Figuur 5.17 - Projectenkaart Oranjewoud

4d. Oranjewoud

Eigenschappen van het dorp

Oranjewoud ligt direct tegen de wijken De Akkers en Skoatterwâld aan. De laatste uitbreidingen in Oranjewoud dateren van na 2000. Oranjewoud bestaat vooral uit vrijstaande woningen. Vanuit het plaatselijk belang komt naar voren dat het toevoegen van extra woningen in Oranjewoud ongewenst is.

Aantal inwoners	Aantal woningen	% Koop	% Huur	% Woningcorporatie woningen	Voorzieningen
1620	682	86	14	8	Basisschool

Plannen met een besluit

Geen.

Initiatieven en potentiële locaties

Geen.

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen Oranjewoud	Past bij doel
Niet inzetten op nieuwe woningbouw	-

4e. Oudeschoot

Eigenschappen van het dorp

Oudeschoot ligt direct tegen de wijk De Akkers aan. Naast de historische lintbebouwing bestaat Oudeschoot vooral uit rijwoningen uit de jaren 60. Voor de basisvoorzieningen is Oudeschoot aangewezen op Heerenveen.

Aantal inwoners	Aantal woningen	% Koop	% Huur	% Woningcorporatie woningen	Voorzieningen
1525	657	52	48	44	-

Plannen met een besluit

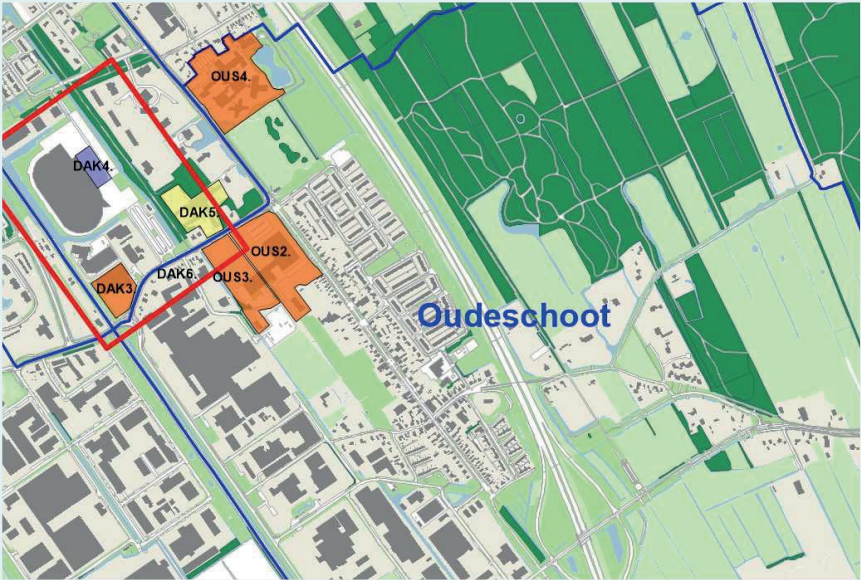
In Oudeschoot ligt een grote woningbouwlocatie, namelijk het Jongbloed terrein. Hier worden 103 woningen ontwikkeld, een mix van appartementen en grondgebonden woningen. Wanneer deze woningaantallen bij de middelgrote kernen zouden worden meegerekend, zou dit al tweederde van de 150 woningen voor de middelgrote kernen beslaan. Aangezien de locatie direct tegen de grens met de kern Heerenveen aanligt wordt ervoor gekozen om deze aantallen me te rekenen bij de woningbouw in de kern Heerenveen.

Daarnaast vindt op de locatie Anna Schotanus herontwikkeling plaats voor wooneenheden voor ouderenzorg.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Herontwikkeling terrein Jongbloed, fase 1	OUS2	41	2027-2030	Markt-partij	Rijtjes, twee-onder-een-kap	Koop onbekend
Herontwikkeling terrein Jongbloed, fase 2	OUS3	62	2027-2030	Markt-partij	Apparte-menten	Koop betaalbaar, koop onbekend
Anna Schotanus	OUS4	Netto toevoeging onbekend	2024	Markt-partij	Apparte-menten	Onbekend

Initiatieven en potentiële locaties

Geen.



Figuur 5.18 - Projectenkaart Oudeschoot

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen Oudeschoot	Past bij doel
Doorgaan met projecten met een besluit	Het vergroten van de plancapaciteit

Samenvatting middelgrote kernen

Kern	Locaties	Woningaan- tallen totaal (indicatief)	Woningaan- tallen tot 2030 (indicatief)
De Knipe	WVG-locatie (KNI1)	50	50
Tjalleberd	De Eide fase 1b, 2, 3 (TJA1-2-3); schoollocatie (TJA4)	67	67
Aldeboarn	Schoollocatie (ALD1); Sparstrjitte-Súdkant (ALD8);	45	45
Oranjewoud	-	0	0
Oudeschoot	Terrein Jongbloed (OUS2-3), Anna Schotanus (OUS4)	103 (categorie kern Heerenveen)	103 (categorie kern Heerenveen)
Totaal		162	162

5 - Kleine kernen

De overige kleine kernen hebben vanuit de Woonvisie plek voor ongeveer 60 woningen.

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Woningbouw Haskerdijken	HAS1	7	2026	Gemeente	Twee-onder-een-kap, vrijstaand	Koop duur

Plannen met een besluit

Momenteel ligt er alleen een plan met een besluit in de kern Haskerdijken. De populariteit van deze woningen zullen gemonitord worden om een keuze te maken over een eventuele tweede fase.

Initiatieven en potentiële locaties

Geen.

Aanbevelingen voor het woningbouwprogramma

Aanbevelingen kleine kernen	Past bij doel
Potentiële locaties benutten (mits voldoen aan de voorwaarden)	Plancapaciteit vergroten

6 - Buitengebied

De woonvisie is kort over woningbouw in het buitengebied: daarvoor is alleen ruimte wanneer er sprake is van een bestaand (agrarisch) perceel, en wanneer dit naar aard en schaal gebeurt. Er is geen gemeentelijk beleid voor kavelsplitsen, daarom wordt hier terughoudend mee omgegaan. De aanbeveling is om ambtelijk onderzoek te gaan doen naar kavelsplitsen.

Bijlagen



Bijlage 1 – Vernieuwde woningbouwprogrammering

Heerenveen, wijk Noord

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Fedde Schurerplein	NRD1	3	2026	Gemeente	Vrijstaand	Koop onbekend
Flexwonen Pastorielaan	NRD8	50	2024	Gemeente	Rijtjes	Sociale huur, middenhuur
Heerenveen Noord-Oost	NRD9	250	2027-2032	Gemeente	Onbekend	Onbekend
Azaleastraat	NRD7	0 (sloop-nieuwbouw)	2024	Marktpartij	Rijtjes	Sociale huur
Locatie Stations- plein 2 (Agterberg)	NRD5	22	2027	Marktpartij	Appartement	Koop betaalbaar, middenhuur
Pilotproject CPO huur Accolade	NRD2	9	2026	Marktpartij	Rijtjes	Sociale huur
GGZ locatie (Heerenveen Noord)	NRD3	115	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend

Heerenveen, wijk Centrum

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Burgemeester Kupersplein - ING	CEN10E	14	2027-2028	Gemeente	Appartement	Koop onbekend
Burgemeester Kupersplein - Oude bibliotheeklocatie	CEN10F	40	2029-2030	Gemeente	Appartement	Koop betaalbaar, koop middelduur, sociale huur
Noordplot	CEN22	300	2026-2030	Gemeente	Appartement	Koop betaalbaar, koop middelduur, sociale huur
Centrum Heerenveen Gebiedsvisie E-F-G (fase 1-5) = WOONTOREN	CEN10A	92	2024	Marktpartij	Appartement	Sociale huur
Centrum Heerenveen Gebiedsvisie E-F-G (fase 1-5) = ABC LOCATIE	CEN10C	125	2028-2029	Marktpartij	Appartement	Koop betaalbaar, koop duur. Sociale huur, dure huur
Burgemeester Kupersplein - ABN	CEN10D	21	2025	Marktpartij	Appartement	Sociale huur, middenhuur
KR Poststraat appartementen (locatie Beenen)	CEN12	19	2025	Marktpartij	Appartement, vrijstaand	Koop betaalbaar, koop duur
Geerts Willigenplein westzijde	CEN15	59	2026-2027	Marktpartij	Appartement	Huur onbekend
Kerkstraat/ Nieuwstraat (Watze)	CEN6	17	2024	Marktpartij	Appartement	Koop betaalbaar
Van Riesenstraat	CEN1	9	2023	Marktpartij	Rug aan rug	Koop goedkoop
Nieuwstraat	CEN8	41	2023	Marktpartij	Appartement, rijtjes	Koop betaalbaar, middenhuur
KPN-Locatie	CEN14	56	2026-2027	Marktpartij	Appartement	Onbekend
Gedempte Molenwijk - Intersport locatie	CEN16	20	2027	Marktpartij	Appartement	Onbekend
Arriva terrein	CEN19	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
Transformatie panden centrum	-	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
Opslach	CEN23	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend

Heerenveen, wijk Midden

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Noordzijde stadion	MID3	Onbekend	Onbekend	Gemeente	Onbekend	Onbekend
Westzijde Abe Lenstra Boulevard	MID4	Onbekend	Onbekend	Gemeente	Onbekend	Onbekend
Zuidplot	MID5	Onbekend	Onbekend	Gemeente	Onbekend	Onbekend

Heerenveen, wijk De Greiden

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Feanplantsoen	DGR1	60	2025	Marktpartij	Appartement, rijtjes	Sociale huur
Woningbouw op schoollocatie	DGR3	Onbekend	Onbekend	Gemeente	Onbekend	Onbekend
Rinkelblom	DGR4	Onbekend	Onbekend	Gemeente	Onbekend	Onbekend
Garage-bedrijven	DGR5	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend

Heerenveen, wijk Haskerveen

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Jousterweg: flexwonen	HAS2	23	2024	Marktpartij	Appartement	Sociale huur
Visie stations-gebied A7	HAS3	Onbekend	Onbekend	Marktpartijen	Onbekend	Onbekend

Heerenveen, wijk De Akkers

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Topsporthuisvesting Heremaweg Vesta	DAK3	112	2024	Marktpartij	Appartement	Sociale huur, middenhuur
Herema State	DAK5	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
Gebiedsvisie Thialf		Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend

Heerenveen, wijk Skoatterwâld

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
SKW - De Treffe	SKW2	61	2022-2023	Gemeente	Vrijstaand	Koop onbekend
SKW - Middenzone	SKW5	9	2023	Gemeente	Vrijstaand	Koop onbekend
SKW - De Singels	SKW1	169	2026-2027	Gemeente	Rijtjes, twee-onder-een-kap, vrijstaand	Koop betaalbaar, koop middelduur, koop duur, sociale huur
SKW - De Lanen restant (oa Landgoed)	SKW3	11	2022-2024	Gemeente	Vrijstaand	Koop onbekend
SKW - kop middenzone	SKW4	25	2027	Gemeente	Appartement	Koop betaalbaar
SKW - Middenzone	SKW5	40	2025-2026	Gemeente	Twee-onder-een-kap, vrijstaand	Koop onbekend
BTD-locatie	SKW7	100	2026-2027	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
De Wachtkamer	SKW8	150	2027	Gemeente	Onbekend	Onbekend

Heerenveen-West

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Uitbreiding westzijde Heerenveen	WES1	500	2031-2035	Marktpartijen	Onbekend	Onbekend

Akkrum-Nes

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Sinnebuorren Akkrum	AKK02	14	2023	Marktpartij	Appartement	Sociale huur
WVG-locatie Akkrum (West/Noord)	AKK11	200		Marktpartij	Onbekend	Betaalbare koop, dure koop, sociale huur
De Lange Miente	-	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
Boarnsterdyk	AKK08	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
Hopmanshof	AKK09	7	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
Ombocht	AKK10	15	Onbekend	Gemeente	Onbekend	Onbekend

Jubbega

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Schoollocatie Jubbega	JUB1	15	2024-2025	Gemeente	Appartement, twee-onder-een-kap, vrijstaand	Koop middelduur, koop duur, sociale huur
Herontwikkeling JB Kanschool	JUB5	Onbekend	2026-2027	Gemeente	Onbekend	Onbekend
K. Molweg & Gentiaansingel	JUB3	4 (sloop-nieuwbouw)	2024-2025	Marktpartij	Rijttjes	Koop goedkoop
Eerste Wijk	JUB4	12	2025-2026	Marktpartij	Rijttjes, twee-onder-een-kap, vrijstaand	Koop middelduur, koop duur, sociale huur
WVG-locatie Jubbega	JUB7	40	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Koop middelduur, koop duur, sociale huur

Oude-/Nieuwehorne

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
De Fjilden Nieuwehorne Fase 1b	NWH1	4	2023-2024	Gemeente	Vrijstaand	Koop duur
De Fjilden Nieuwehorne Fase 2A	NWH2	27	2025-2028	Gemeente	Rijttjes, twee-onder-een-kap, vrijstaand	Koop betaalbaar, koop middelduur, koop duur, sociale huur
De Fjilden Nieuwehorne Fase 2B	NWH2	26	2029-2030	Gemeente	Rijttjes, twee-onder-een-kap, vrijstaand	Koop betaalbaar, koop middelduur, koop duur, sociale huur
Wesselius	NH3	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
WVG-locatie	NH4	Onbekend	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend

De Knipe

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
WVG-locatie De Knipe (West/Zuid)	KNI1	50	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Sociale huur, koop middelduur, koop duur

Tjalleberd

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
De Eide Tjalleberd, fase 1b	TJA1	18	2024-2025	Gemeente	Rijtjes, vrijstaand	Koop betaalbaar, koop duur
De Eide Tjalleberd, fase 2	TJA2	15	2028-2029	Gemeente	Rijtjes, twee-onder-een-kap, vrijstaand	Koop betaalbaar, koop middelduur
De Eide Tjalleberd, fase 3	TJA3	20	2028-2029	Gemeente	Rijtjes, twee-onder-een-kap, vrijstaand	Koop betaalbaar, koop middelduur
Herontwikkeling school Tjalleberd	TJA4	14	2025	Gemeente	Rijtjes	Koop betaalbaar

Aldeboarn

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Schoollocatie Aldeboarn	ALD1	20	Onbekend	Gemeente	Onbekend	Onbekend
Sparstrjitte-Súdkant	ALD8	20	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend
Noardkant	ALD9	5	Onbekend	Marktpartij	Onbekend	Onbekend

Oudeschoot

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Herontwikkeling terrein Jongbloed, fase 1	OUS2	41	2027-2030	Marktpartij	Rijtjes, twee-onder-een-kap	Koop onbekend
Herontwikkeling terrein Jongbloed, fase 2	OUS3	62	2027-2030	Marktpartij	Appartementen	Koop betaalbaar, koop onbekend
Anna Schotanus	OUS4	Netto toevoeging onbekend	2024	Marktpartij	Appartementen	Onbekend

Haskerdijken

Naam project	Project-nummer	Aantal woningen	Jaar realisatie	Grond-eigenaar	Typologie	Segment
Woningbouw Haskerdijken	HAS1	7	2026	Gemeente	Twee-onder-een-kap, vrijstaand	Koop duur

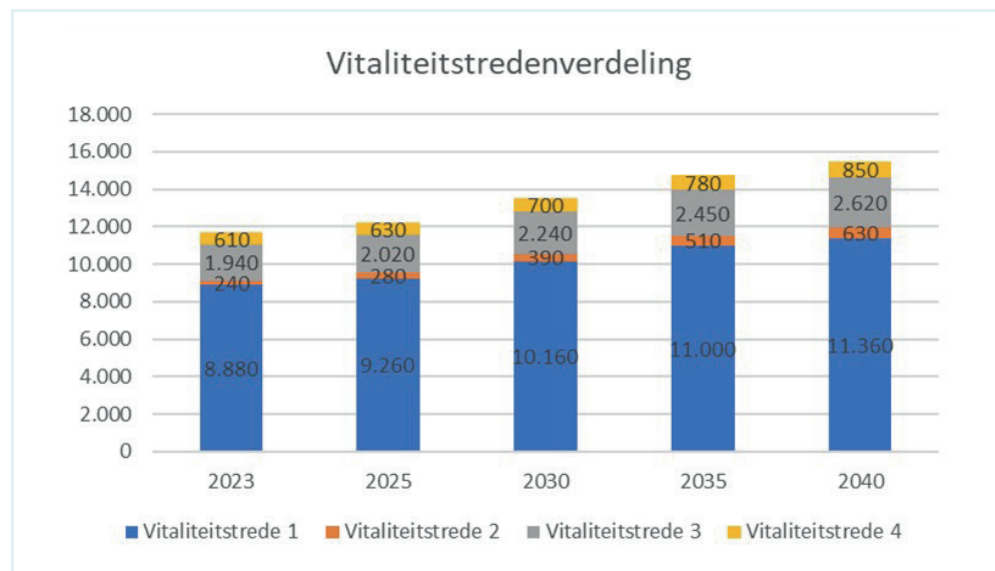
Bijlage 2 - Woonzorg analyse huisvesting senioren

Senioren met een zorgvraag

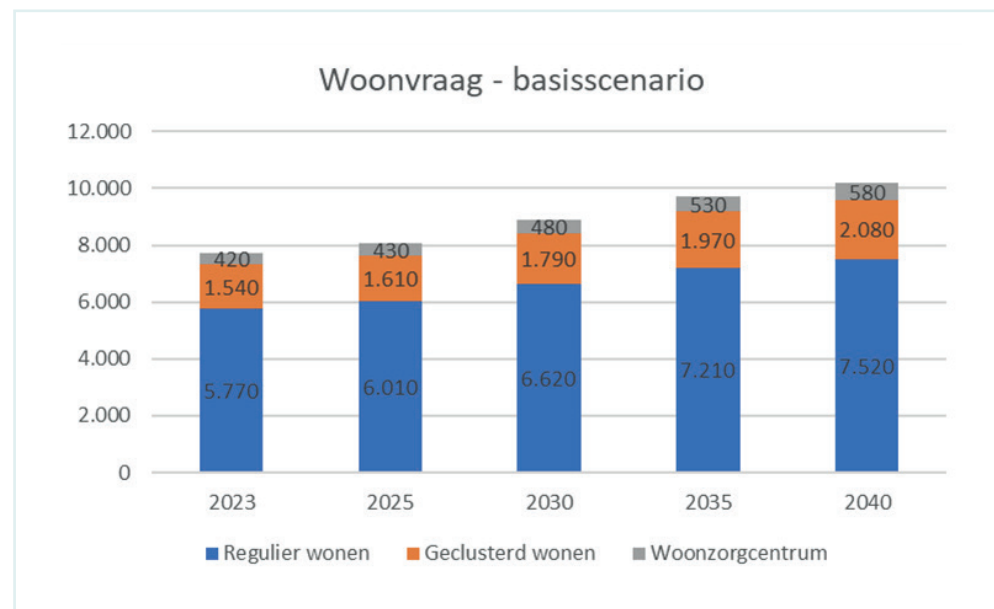
Deze aandachtsgroep wordt onderverdeeld door middel van het vitaliteitstredenmodel. Dit model gaat uit van vier verschillende treden. De groep die is onderverdeeld in vitaliteitstrede 1 heeft eerstelijnszorg en/of specialistische zorg nodig. Naarmate senioren hoger in het vitaliteitstredenmodel zitten hebben deze meer zorg nodig. Bij de hoogste vitaliteitstrede, vitaliteitstrede 4, wordt gedacht aan mensen die langdurige zorg nodig hebben.

Woonvraag senioren

Uit een eerste analyse in opdracht van de gemeente Heerenveen is een groei in de verschillende vitaliteitstreden te zien. Dit is te zien in onderstaande grafiek.



Gezien deze groep groeit, dient in te worden gespeeld op het aanbod van verschillende woningen. Verschillende doelgroepen vragen immers om een aanbod van verschillende geschikte woningen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen reguliere woningen, clusterwoningen en woningen in woonzorgcentra. In onderstaande grafiek wordt de stijging in de woonvraag weergegeven.

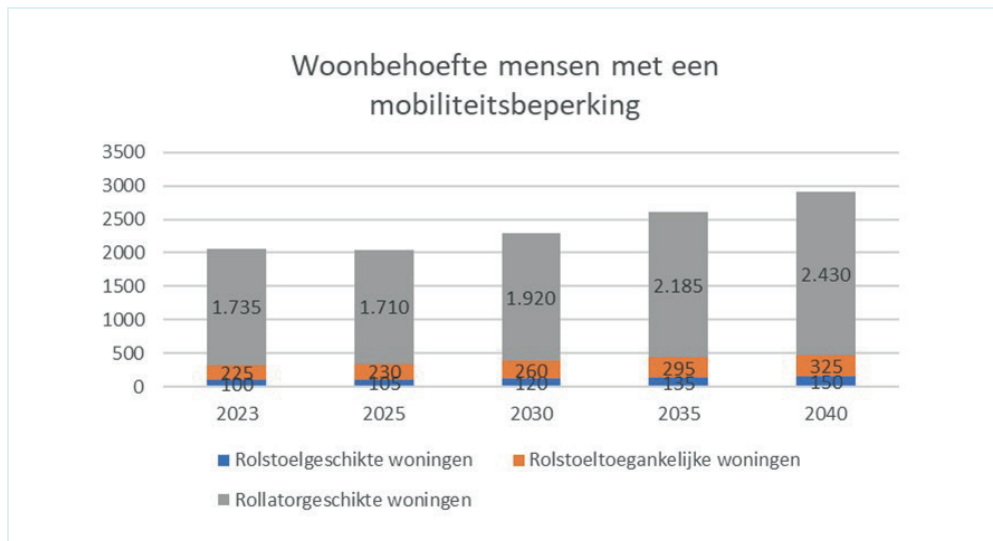


Uit bovenstaande grafiek blijkt dat een stijging van 160 woningen in woonzorgcentra nodig is en een stijging van 540 geclusterde woningen. Een deel van deze opgave kan worden opgevangen in reeds geplande woningbouwprojecten.

Woonbehoefte mensen met een mobiliteitsbeperking

Naast bovenstaande groepen is er ook een groep met een mobiliteitsbeperking. Hiervoor geldt de woonbehoefte naar gelijkvloerse woningen. Onderstaande grafiek geeft de woonvraag naar woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

Een deel van deze mensen wordt al opgevangen in woningen in woonzorgcentra of geclusterde woningen. Het overig deel van deze mensen dient te worden opgevangen in de reguliere bewoning. Deze mensen kunnen worden opgevangen in gelijkvloerse woningen, of door het geschikt maken van de huidige reguliere woningvoorraad.



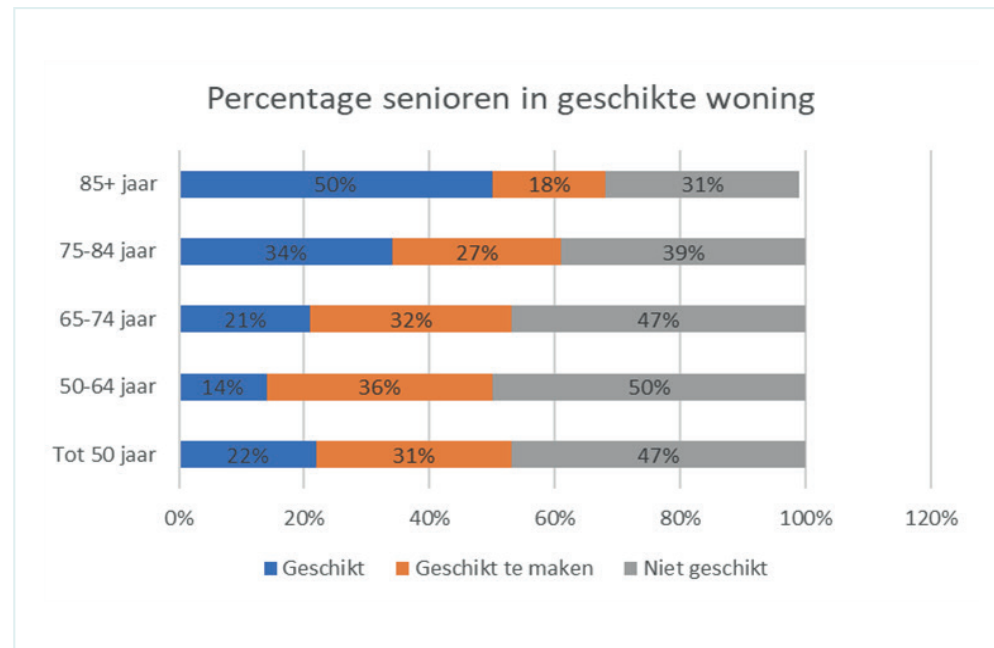
Onderstaande tabel geeft de verdeling van deze groepen weer.

	2023	2025	2030	2035	2040
Totaal behoefte geschikte woning	2.060	2.045	2.300	2.615	2.905
Waarvan in reguliere woning	990	975	1.100	1.260	1.405

Bovenstaande grafiek geeft weer dat er een toename van 415 woningen voor mensen met mobiliteitsbeperking zal zijn tussen 2023 en 2040. Dit kan opgevangen worden door het bouwen van gelijkvloerse woningen, of het geschikt maken van de huidige reguliere woningvoorraad.

Geschiktheid huidige woningvoorraad

Naast de opgave voor de toekomst om meer geschikte woningen toe te voegen, ligt er ook een opgave voor de huidige woningvoorraad. Dit wordt beknopt benoemd, omdat het relevant is voor de nieuwbouwopgave. De huidige voorraad is een onderwerp voor de Woonzorgvisie en Wmo-beleid, en wordt niet nader uitgewerkt in Heerenveen Groeit. Drie op de tien senioren woont in een niet-geschikte woning. Dit wordt weergegeven in onderstaande grafiek.



Uit de grafiek is af te lezen dat, naarmate de leeftijd oploopt, een hoger percentage in een geschikte woning woont. Echter woont drie op de tien 85-plussers nog niet in een geschikte woning. Dit kan verbeterd worden met woningaanpassingen en nieuwbouw. Daarnaast biedt dit een opgave om doorstroming naar een geschikte woning, in dit geval voor ouderen, te bevorderen.

Conclusie en advies:

- Uitgaan van tot 2040 toevoegen van:
 - 160 woningen in woonzorgcentra;
 - 540 geclusterde woningen;
 - 415 woningen voor mensen met mobiliteitsbeperking (een lager aantal dan in de tekst genoemd, omdat er overlap is met de geclusterde woningen).
- Voor de verdeling van verantwoordelijkheid tussen overheid en inwoners voor het aanpassen van de huidige woningvoorraad bestaande woningvoorraad een afweging maken in de Woonzorgvisie en Wmo-beleid.

Bijlage 3 - principes voor hoogbouw

uit: Heerenveen Centrum Oost - N Gouden Rand (2022).

Verdichtingsopgave

Het toevoegen van woningen aan het centrum betekent dat er een verdichtingsopgave gaat plaatsvinden. Een verdichtingsopgave betekent dat open ruimtes (gedeeltelijk) bebouwd gaan worden en dat bestaand vastgoed getransformeerd kan worden met in veel gevallen als resultaat dat het nieuwe bouwvolume groter is dan het huidige bouwvolume.

Een verdichtingsopgave is niet nieuw voor Heerenveen. De wens om in stedelijk gebied in de nabijheid van voorzieningen te willen wonen is een mondiale ontwikkeling die al enige tijd gaande is. In Heerenveen is vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw de woningvoorraad sterk toegenomen. Dit heeft zich vertaald in de aanleg van de woonwijken 'De Akkers' en 'De Greiden'. Met de aanleg van 'De Greiden' werd de sprong over de spoorlijn gemaakt. Deze sprong is geaccentueerd met de bouw van de Muntflats. Uit de recente Heerenveense geschiedenis is de ontwikkeling van het stationsgebied het beste voorbeeld en in zekere zin ook de ontwikkeling van het Tellepark. Ook hier zijn functies verdwenen en zijn er woningen, in een ander bouwvolume ten opzichte van de oorspronkelijke situaties, voor in de plaats gekomen.

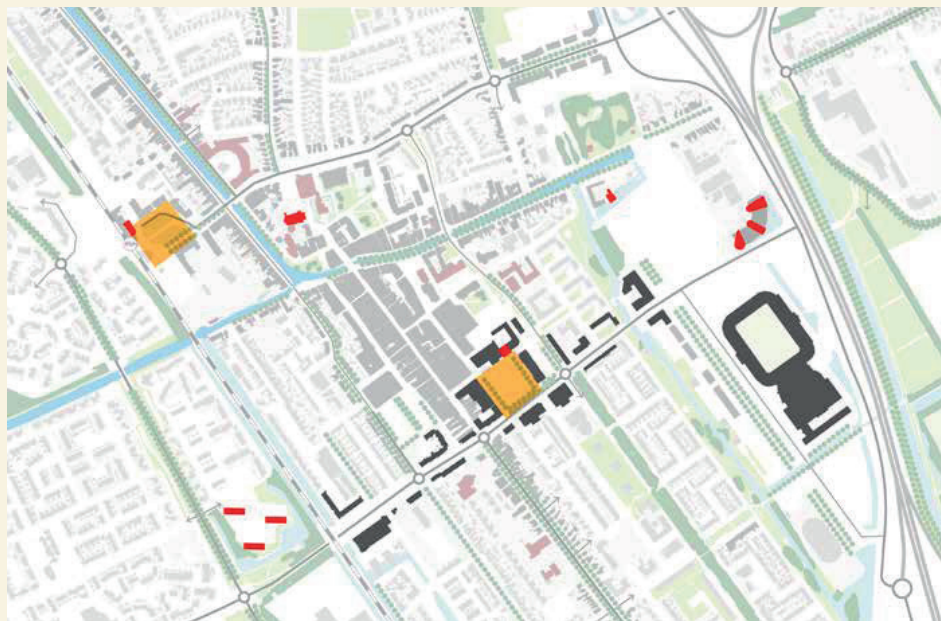
Een verdichtingsopgave betekent echter niet dat er op willekeurige plaatsen ongelimiteerd torens kunnen verrijzen. Een nieuw initiatief zal ten alle tijde moeten passen in de bestaande (gebouwde) omgeving. Heerenveen kent een aantal torens in en rondom het centrum. Kijkend naar deze torens binnen Heerenveen dan

is de conclusie dat deze torens allemaal gebouwd zijn langs de belangrijkste routes van Heerenveen. Tevens valt op dat de verschillende hoogteaccenten allen grenzen aan een open ruimte. Hierdoor geven de gebouwen betekenis aan een specifieke plek en bepalen zij het silhouet van Heerenveen. Ze dragen op die manier bij aan de herkenbaarheid van Heerenveen en dienen als baken ter oriëntatie. Van oudsher zijn dit de kerktoeren, de molen en in het verleden ook de watertoren. Uit een recenter verleden dateert de station toren en het cluster van hogere bebouwing langs de A32.

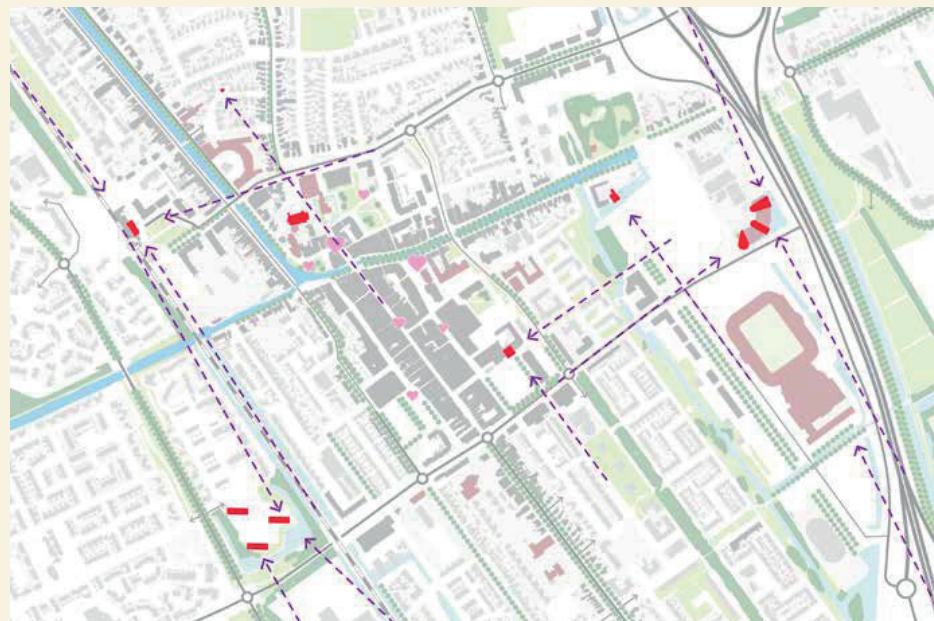
Zichtlijnen

De hoogte accenten staan vaak in de zichtlijnen over belangrijke infrastructuur en of stedelijke ruimte. Een voorbeeld hiervan is de stationstoren die een baken vormt aan het Stationsplein, maar ook goed zichtbaar is vanaf de KR Poststraat en over de spoorlijn. Ter ondersteuning van onderstaand kaartbeeld zijn op de volgende pagina een aantal hoogteaccenten in beeld gebracht.

De wens om circa 90 appartementen te realiseren op de plek van het voormalig postkantoor is alleen mogelijk als hier een hoger bouwvolume gerealiseerd wordt. Conform de stedenbouwkundige positionering van de toren is een hoger bouwvolume aan het Burgemeester Kuperusplein passend, met dien verstande dat de toren zich oriënteert op het Burgemeester Kuperusplein en dat de bebouwing aan de zijde van de Van Kleffenslaan laag blijft.

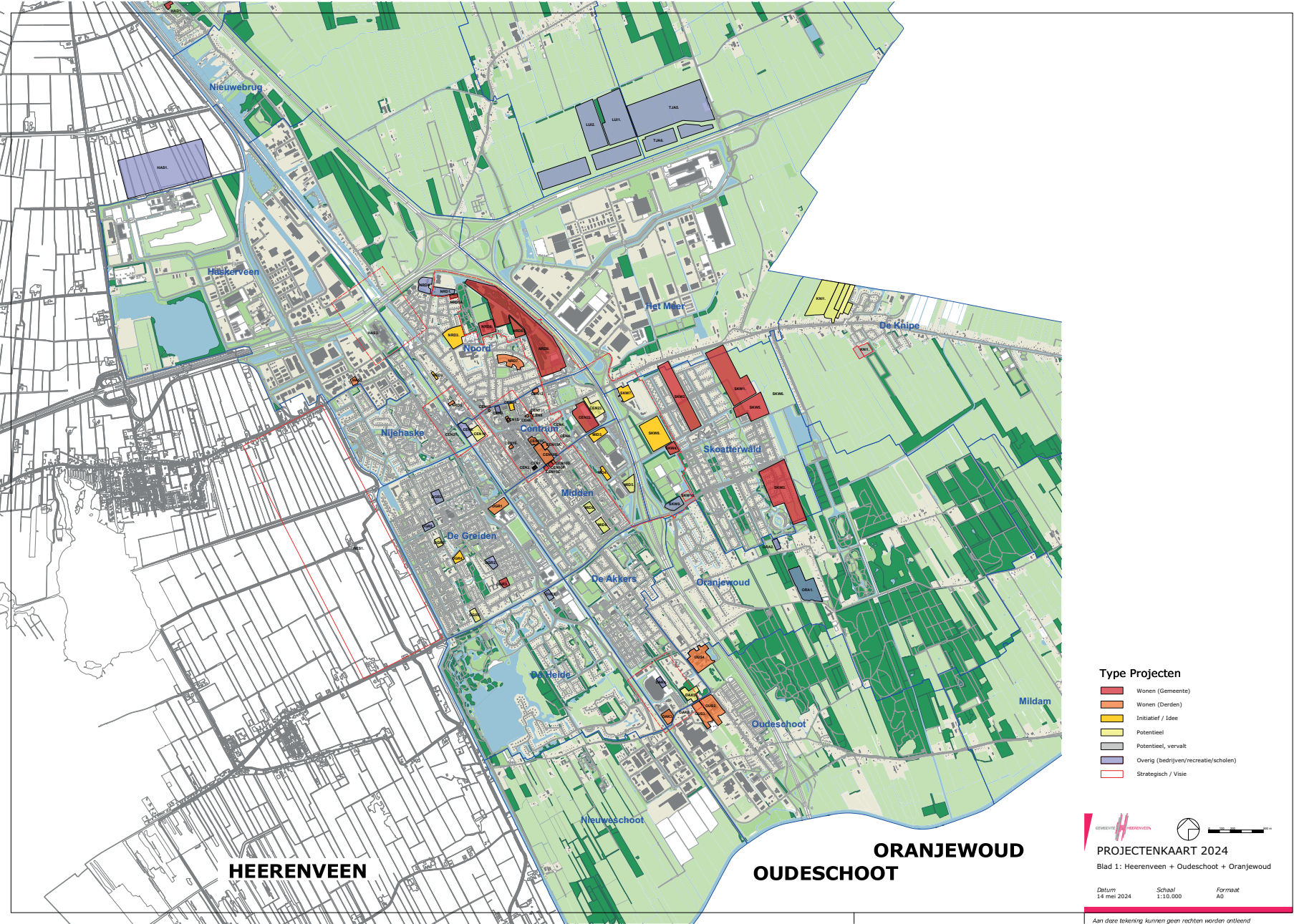


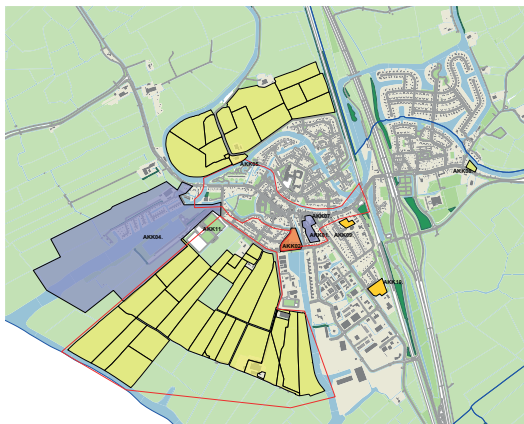
Locaties van bestaande torens in en rondom het centrum. De open ruimte van het Burgemeester Kuperus is exact zo groot als de ruimte voor de toren bij het station.



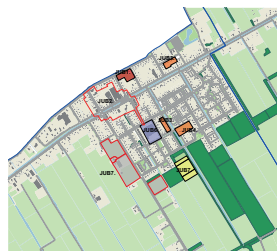
De bestaande torens dragen bij aan de herkenbaarheid van het Heerenveens silhouet en vormen de beëindiging van diverse zichtlijnen.

Bijlage 4 - Kaarten

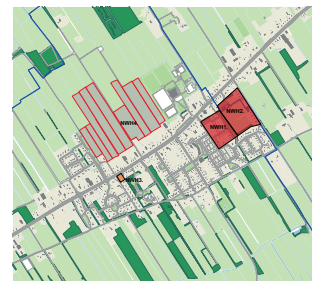




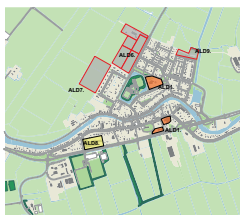
AKKRUM



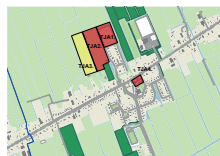
JUBBEGA



OUDE- EN NIEUWEHORNE



ALDEBOARN



TJALLEBERD



DE KNIPE

Type Projecten

- Wonen (Gemeente)
- Wonen (Derden)
- Initiatief / Idee
- Potentieel
- Potentieel, vervalt
- Overig (bedrijven/recreatie/scholen)
- Strategisch / Visie

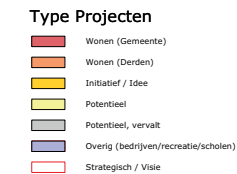


PROJECTENKAART 2024

Blad 2: Overige Dorpen

Datum: 14 mei 2024 Schaal: 1:10.000 Formaat: A0

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Colofon

Dit is een publicatie van de gemeente Heerenveen.

Versie: 1.0 (Vastgesteld door college van B&W op 16 juli 2024)

Projectgroep: Christiaan Visser, Gijs Wesselo, Jan Westrik, Janneke Japenga, Jelmer Staal

Vormgeving: BAAS Marketing & Communicatie