

Fractie CDA  
De heer S. Zoodsma  
Westmeep 13  
8862 DP HARLINGEN

uw brief	ons nummer	datum	verzonden
	112451	20 april 2021	- 7 MEI 2021
onderwerp	in behandeling bij	telefoonnummer	bijlagen
Harde plancapaciteit op gemeenteniveau Fryslân	S. Zandboer	14-0517	3

Beste meneer S. Zoodsma,

Op 10 april 2021 heeft u schriftelijke raadvragen ingediend naar aanleiding van de brief van Gedeputeerde Staten van Fryslân aan de Statenleden. Met een brief werden de Statenleden geïnformeerd over de harde plancapaciteit op gemeenteniveau. In deze brief leest u onze beantwoording.

### **Ingediende vragen**

De CDA Fractie heeft de volgende vragen naar aanleiding van de brief van Gedeputeerde Staten:

- 1 - Kunt u ons aangeven welke woningen (aantal per project) dit betreffen en verklaren waarin het verschil t.o.v. de Woonvisie ligt?
- 2 - Kunt u aangeven wanneer deze woningen zijn opgenomen in het bestemmingsplan, wanneer de uitvoering gepland staat, dan wel of deze reeds in uitvoering zijn en wanneer de oplevering plaatsvindt?

### **Verzoek gedeputeerde Staten**

Op 19 februari 2021 heeft de gedeputeerde Fokkinga aan ons college gevraagd om het meest actuele woningbouwprogramma. Daarbij is gevraagd om de actuele woningbouwprogramma's per gemeente, waarbij vooral ook interesse is voor de harde plancapaciteit, maar ook de zachte plancapaciteit (wat zit er in de pijplijn de komende jaren) met daarbij inzicht in de verhouding binnenstedelijke- en buitenstedelijke plannen. De behoefte omtrent informatie naar woningbouwprogramma's en de harde en zachte capaciteit speelt niet alleen bij Provinciale Staten, maar ook de Rijksoverheid vraagt

momenteel zeer gedetailleerde informatie op bij de provincies omtrent de woningbouwprogramma's.

### **Verklaring voor de verschillen in aantallen**

Het verschil in aantallen tussen het woningbouwprogramma uit de Woonvisie en het overzicht dat de provincie aan haar Statenleden geeft, is te verklaren door:

- Het verschil in aantallen tussen enkel harde plancapaciteit (overzicht provincie) en harde en zachte plancapaciteit (woningbouwprogramma Woonvisie);
- De verschillende looptijden van de programma's: 2021-2030 (overzicht provincie) en 2020-2030 (woningbouwprogramma Woonvisie);

Hieronder zal hierop een toelichting gegeven worden.

### **Definities**

*Harde plancapaciteit:* vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen met daarin opgenomen afwijkingsbevoegdheden, of omgevingsvergunning alsmede in bestemmingsplannen opgenomen "Uitwerkingsplicht art. 11 voormalige Wet Ruimtelijke Ordening". Bij vastgestelde en onherroepelijke plannen kan bij recht gebouwd worden.

*Zachte plancapaciteit:* wijzigingsbevoegdheden in vastgestelde of onherroepelijke bestemmingsplannen, plannen in voorbereiding (principeverzoek, voorontwerp- of ontwerpfase), visies, initiatieven en wensen.

*Woningbouwprogramma:* een door de gemeenteraad vastgesteld programma waarmee gemeenten sturen op het aantal, het soort nieuw te bouwen woningen en de locatie van deze woningen. Het woningbouwprogramma is een flexibel sturingsinstrument dat ruimte biedt om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. De woningmarkt is ten slotte dynamisch. Door veranderende omstandigheden kunnen de genoemde aantallen per locatie zowel naar boven als naar beneden bijgesteld worden. Dit woningbouwprogramma is onderdeel van de Woonvisie. Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een Woonvisie, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

### **Beantwoording vragen**

#### *Woningbouwprogramma Woonvisie 2020-2030*

In de Woonvisie is het woningbouwprogramma opgenomen voor Harlingen van 2020 tot en met 2030, met de op dat moment bekende woningbouwplannen. Een programma met veelal harde plannen, waarvan de planvorming in een vergevorderd stadium was. Enkel de locaties Spaansen en Koopmans zijn in het woningbouwprogramma uit de Woonvisie zachte plannen, waarvoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld moet worden. Het totaal aantal woningen in plannen bedroeg 371, het aantal te onttrekken/te slopen woningen was 151,

waarmee het totaal aantal te realiseren woningen in het programma 220 was. Maar dit woningbouwprogramma bevatte zoals gezegd harde en zachte plannen.

#### *Actueel overzicht voor provincie Fryslân*

De provincie vroeg om een actueel woningbouwprogramma met een looptijd van 2021-2030. Hierin zijn dezelfde woningbouwplannen opgenomen als in de Woonvisie, maar met de meest actuele aantallen woningen. Zo is het aantal voor Plan Zuid Fase 3 bijvoorbeeld bijgesteld, dit stond in het woningbouwprogramma bij de Woonvisie met 93 woningen en is uiteindelijk 92 woningen geworden.

Doordat er nu een woningbouwprogramma van 2021-2030 is gevraagd, zijn alle toevoegingen en onttrekkingen/sloop die in 2020 gepland stonden niet in het nieuwe overzicht meegenomen. Hierdoor is bijvoorbeeld de sloop van de 126 woningen in Plan Zuid fase 3 niet meer in het overzicht meegenomen. Maar ook de gerealiseerde woningen van Freyhof (locatie Harnehal in het woningbouwprogramma van de Woonvisie) zijn niet meer opgenomen in het overzicht. Net als de plannen Dukdalf (plannen corporaties), Steenhouwersstraat, en Midlum en de sociale huurwoningen van Wijnaldum. Deze zijn in 2020 gerealiseerd en daarom niet meer in het overzicht, dat aan de provincie is gestuurd, opgenomen.

In dit geactualiseerde overzicht voor de provincie bedraagt het totaal aantal te realiseren woningen in het programma 433, het aantal te onttrekken/te slopen woningen is 178, waarmee het totaal aantal te realiseren woningen in het programma 255 is. Ook hierin zitten de zachte plannen van Koopmans en Spaansen. Deze zachte plannen zijn in de brief van Gedeputeerde Staten aan de Statenleden niet meegenomen.

Naast de al genoemde plannen uit het woningbouwprogramma zijn er in het afgelopen half jaar nieuwe vrijvallende binnenstedelijke locaties zichtbaar geworden, die al een woonbestemming hebben (harde plancapaciteit). Hiervoor is een totaal aantal van 100 woningen opgenomen, met name in de vorm van functiewijzigingen en splitsingen, maar ook in bijvoorbeeld een locatie aan de Abraham Kuypersstraat en een locatie aan de Westerstraat.

#### *Aantallen uit de brief van Gedeputeerde Staten aan de Statenleden*

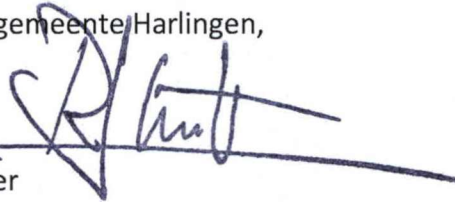
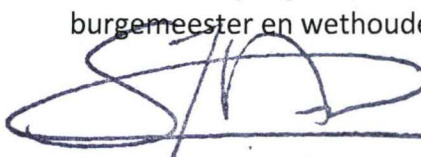
In de brief van Gedeputeerde Staten aan de Statenleden worden de harde plannen binnenstedelijk en buitenstedelijk aangegeven.

Harde binnenstedelijke plannen bevatten 241 woningen. Het gaat daarbij om de volgende plannen: Dukdalf Zuiderhaven; Trebollocatie; Oosterhof; Almenum; Wijnaldum; Plan Zuid fase 3 en de nieuwe vrijvallende binnenstedelijke locaties, die al een woonbestemming hebben en waarvoor 100 woningen zijn opgenomen. Bij de harde plannen buitenstedelijk gaat het om de 71 woningen in Ludinga (bouwvlak 13 en 18).

**Vragen?**

We gaan er vanuit dat wij uw vragen over de harde plancapaciteit hiermee goed beantwoord hebben. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u deze vragen stellen via de griffie.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Harlingen,



S. van den Broek  
Secretaris

W.R. Sluiter  
Burgemeester

Provinciale Staten van Fryslan  
 Postbus 20120  
 8900 HM LEEUWARDEN

Leeuwarden, 30 maart 2021  
 Verzonden, 30 MAART 2021

Ons kenmerk : 01865346  
 Afd./Opgave : Omgevingszaken  
 Behandeld door :   
 Uw kenmerk :   
 Bijlage(n) :

Onderwerp : Harde plancapaciteit op gemeenteniveau Fryslân

Geachte Statenleden,

Hierbij ontvangt u, mede op uw verzoek, een overzicht van de juridisch vastgestelde plancapaciteit (hard) van het aantal woningen in Fryslan op gemeenteniveau. De gemeenten zijn tot en met 17 maart 2021 in de gelegenheid gesteld om per mail de actuele plancapaciteit (vanaf 2021 hard en zacht) aan ons door te geven.

Van de 18 Friese gemeenten hebben 13 gemeenten een actueel planoverzicht aangeleverd. De overige vijf gemeenten hebben per mail gereageerd en aangegeven bezig te zijn met een inventarisatie van de plancapaciteit.

### Plan capaciteit

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen met daarin de juridisch harde netto plancapaciteit per gemeente en de huishoudensontwikkeling 2020-2030 naar aanleiding van de Fryske bevolking- en huishoudensprognose 2020-2030. Tevens is een overzicht toegevoegd met daarin een overzicht van de regionale woningbouwafspraken Fryslân breed. Daarnaast is in het overzicht het totaal van de zachte plancapaciteit opgenomen.

	Hard				woningbehoefte obv prognose 2020-2030*
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Onbekend	Totaal	
Harlingen	241	71	ntb buiten	312	32
Waadhoeke	201	407		608	294
Heerenveen	373	827		1200	1.113
Opsterland	140	99		239	410
Weststellingwerf	73	361		434	470

Ooststellingwerf	203	42		245	190
Smallingerland	555	343		898	1025
Súdwest Fryslân	847	391		1238	1577
De Fryske Marren	212	237		449	812
Dantumadiel	19	249		268	-15
Noardeast-Fryslân	165	170		335	-130
Tytsjerksteradiel	223	123	87	433	314
Achtkarspelen	175	112	pm binnen/buiten	287	346
Leeuwarden	751	2242		2993	3564
Terschelling	37	7		44	57
Schiermonnikoog		25		25	52
Ameland	60	60		120	45
Vlieland	50			50	29
<b>Totaal</b>	<b>4325</b>	<b>5766</b>	<b>87</b>	<b>10178</b>	<b>10186</b>

Totaal zachte plannen Fryslan ca. 8000 + ntb

Totaal hard en zacht Fryslan 2020-2030 ca. **18.200 + ntb**

\* ntb Harlingen = Uitwerkingsbevoegdheid

\* netto binnenstedelijk programma Leeuwarden (geschatte harde sloop 910 woningen)

\* Prognose is voor de Waddeneilanden niet maatgevend

disclaimer

CBS realisatie aantal woningen 2020 Fryslan 2117 woningen

Startjaar en restcapaciteit per gemeente verschilt aanlevering 2020 of 2021 (een jaarschijf verschil)

harde plancapaciteit zijn niet per definitie plannen voor woningen waar ook kwalitatief behoefte aan is

Betreffen netto programma's nieuwbouw minus sloop/herstructurering

In een aantal programma's is de sloop nog indicatief bruto plancapaciteit ligt hoger

Regionale afspraken					
Regio	ruimte	Hard binnen	hard buiten	totaal	
Noordwest	binnen vrij, 251 buiten	442	478 +ntb	920+ ntb	
Zuidoost*	4160 + deels binnen vrij	1344	1472	2816	
Zuidwest	3250 + deel binnen vrij	1059	628	1687	
Noordoost*	pilot vrij (ca. 925 incl. DCA*)	582 + ntb	741	1323	
Leeuwarden*	4500 + stad binnen vrij	751	2242	2993	
Terschelling	135	37	7	44	
Schiermonnikoog	55		25	25	
Ameland	120	60	60	120	
Vlieland	50	50		50	
* afspraak in de maak					
* Waadhoeke en gemeenten Noordoost Fryslan geen actueel programma					

* DCA = compensatie De Centrale As 300 woningen extra buitenstedelijk		
---	--	--

* Afspraak Leeuwarden 2016-206. Actualisatie nodig. Plancapaciteit 2020-2030 opgenomen
--

**Definities**

*Harde plancapaciteit: vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen of omgevingsvergunning alsmede in bestemmingsplannen opgenomen "Uitwerkingsplicht art. 11 voormalige Wet Ruimtelijke Ordening". Bij vastgestelde en onherroepelijke plannen kan bij recht gebouwd worden.*

*Zachte plancapaciteit: wijzigingsbevoegdheden in vastgestelde of onherroepelijke bestemmingsplannen, plannen in voorbereiding (principeverzoek, voorontwerp- of ontwerpfase), visies, initiatieven en wensen.*

*Netto plancapaciteit: dit betreft het aantal woningen in de plancapaciteit minus de sloop/herstructureringsplannen. Deze sloop/herstructureringsopgave is in diverse gemeenten nog onzeker. De bruto plancapaciteit ligt hoger.*

Wij verwachten u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

drs. A.A.M. Brok, voorzitter

R.E. Boulus - Riemersma, MBA MCM, secretaris

# B1: WONINGBOUWPROGRAMMA

locatie	2020*	Totaal tm 2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal na 2020tm 2025	Na2025	Totaal tm 2030	Type	Huur / Koop	Prijsklasse
<b>Plannen ontwikkelaars</b>													
Ludinga (bouwvlak 13 en 18)**	20	20	10	10	10	10	10	50	21		mix eg/2 <sup>1</sup> en rij	huur / koop	variabel
artikel 11 Ludinga	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb			mix eg/2 <sup>1</sup> en rij	huur / koop	sociaal / variabel
Dukdalf (Heijmans) (Zuiderhaven)	0	0		29				29			eengezinswoningen/appartementen	koop	duur
Spaansen (cpo/ntb)	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb		mix	koop	variabel
Locatie Harnehal	18	18						0			eengezinswoningen	koop	duur
Trebollocatie	16	16						0			appartementen	koop	duur
Koopmans	45	45						0			appartementen	huur	middeldure huur
Oosterhof	25	25						0			appartementen	koop	middelduur
<b>Plannen corporaties</b>													
Almenum	0	0					100	100			levensloopbestendige appartementen/grondgebonden	huur	betaalbaar
Dukdalf (dBv/Heijmans)	60	60						0			levensloopbestendige appartementen	huur	betaalbaar
Steenhouwersstraat (dBv/Heijmans)	10	10						0			appartementen	huur	betaalbaar
Midlum (dBv)***	-4	-4						0			levensloopbestendige woningen	huur	betaalbaar
Wijnaldum (dBv)	12	12		2				2			levensloopbestendige woningen/grondgebonden	huur/ koop	variabel
Plan Zuid Fase 3 Margriet, Wilhelminastraat****	-126	-126	93					93			appartementen/eengezinswoningen	huur	betaalbaar
<b>TOTAAL</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>103</b>	<b>41</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>110</b>	<b>274</b>	<b>21</b>	<b>371</b>			
<b>Onttrekken/te slopen</b>													
Almenum	0	0				120		120			levensloopbestendige appartementen/grondgebonden	huur	betaalbaar
Koopmans	2	2						0			appartementen	huur	middeldure huur
Ludinga (Klaver)	0	0						0			mix eg/2 <sup>1</sup> en rij	huur / koop	variabel
Dukdalfterrein	0	0						0			levensloopbestendige appartementen	huur	betaalbaar
Midlum (dBv)	0	0						0			levensloopbestendige woningen	huur	betaalbaar
Wijnaldum (dBv)	15	15	2					2			levensloopbestendige woningen/grondgebonden	huur/ koop	variabel
Plan Zuid fase 3*****	0	0						0	12		duplexen	huur	goedkoop
<b>TOTAAL</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>122</b>	<b>12</b>	<b>151</b>			
<b>tot. toename aantal woningen</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>101</b>	<b>41</b>	<b>10</b>	<b>-110</b>	<b>110</b>	<b>152</b>		<b>220</b>			
Stationslocatie	26	26									appartementen/zorg	huur	betaalbaar
Vierkantsdijk	14	14									appartementen/zorg	huur	variabel

\* Het jaartal is het moment van verwachte oplevering van de woningen.

\*\* Dit is een schatting. Woningbouw naargelang er vraag is tot een maximum van 191 woningen (bestemmingsplan Ludinga).

\*\*\* In 2019 zijn er 14 woningen gesloopt en er worden 10 woningen teruggebouwd, waarmee het saldo op -4 komt.

\*\*\*\* In 2019 zijn er 126 woningen gesloopt en er worden naar verwachting 93 woningen teruggebouwd, waarmee het saldo na 2021 op -33 komt.

\*\*\*\*\* Het programma Plan Zuid fase 3 gaat uit van uitgestelde sloop voor ca. 10 jaar voor de 12 woningen aan de Koningin Wilhelminastraat (zuidelijkste blok).

Alleen de woningbouw in Ludinga is buitenstedelijk, het programma in de dorpen is een netto afname. De rest van het programma wordt binnenstedelijk gerealiseerd.



**Woningbouwprogramma Gemeente Harlingen 2021-2030**

locatie	hard/zacht	2021*	2022	2023	2024	2025	Totaal na 2021 tm 2025	Na2025	Totaal tm 2030	Type	Huur / Koop	Prijsklasse
<b>Plannen ontwikkelaars</b>												
Ludinga (bouwvlak 13 en 18)**	hard	10	10	10	10	10	50	21		mix eg/2*1 en rij	huur / koop	variabel
artikel 11 Ludinga	hard (uitwerkingsbevoegdheid)	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb		mix eg/2*1 en rij	huur / koop	sociaal / variabel
Dukdalf (Heijmans) (Zuiderhaven)	hard		27				27			eengezinswoningen/appartementen	koop	duur
Spaansens (cpo/ntb)	zacht	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb		mix	koop	variabel
Trebollocatie	hard	16					16			appartementen	koop	duur
Koopmans	zacht	45					45			appartementen	huur	middeldure huur
Oosterhof	hard	25					25			appartementen	koop	middelduur
<b>Plannen corporaties</b>												
Almenum	hard					155	155			levensloopbestendige appartementen/grondgebonden	huur	betaalbaar/middeldure
Wijnaldum (dBv)	hard		2				2			levensloopbestendige woningen/grondgebonden	huur/koop	variabel
Plan Zuid Fase 3 Margriet, Wilhelminastraat***	hard	92					92			appartementen/eengezinswoningen	huur	betaalbaar
<b>TOTAAL</b>		188	39	10	10	165	412	21	433			
<b>Onttrekken/te slopen</b>												
Almenum	hard				162		162			levensloopbestendige appartementen/grondgebonden	huur	betaalbaar
Koopmans	zacht	2					2			appartementen	huur	middeldure huur
Wijnaldum (dBv)	hard	2					2			levensloopbestendige woningen/grondgebonden	huur/koop	variabel
Plan Zuid fase 3****	hard						0	12		duplexen	huur	goedkoop
<b>TOTAAL</b>		4	0	0	162	0	166	12	178			
<b>tot. toename aantal woningen</b>		184	39	10	-152	165	246		255			

<b>Nieuwe plannen</b>												
Diverse binnenstedelijke ontwikkellocaties	hard	20	20	20	20	20	100					
Diverse binnenstedelijke ontwikkellocaties	zacht	10	10	10	10	10	50					
Omzetting en herbestemming bedrijfspanden	zacht	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb					
<b>TOTAAL</b>		30	30	30	30	30	150	0	150			

<b>tot. toename mogelijke aantal woningen</b>		214	69	40	-122	195	396		405			
---	--	-----	----	----	------	-----	-----	--	-----	--	--	--

Stationslocatie	hard	26								appartementen/zorg	huur	betaalbaar
Vierkantsdijk	zacht		8							Tiny Houses	ntb	ntb

\* Het jaartal is het moment van verwachte oplevering van de woningen.

\*\* Dit is een schatting, woningbouw naar gelang er vraag is tot een maximum van 191 woningen (bestemmingsplan Ludinga).

\*\*\* In 2019 zijn er 126 woningen gesloopt en er worden naar verwachting 93 woningen teruggebouwd, waarmee het netto saldo na 2021 op -33 komt.

\*\*\*\* Het programma Plan Zuid Fase 3 gaat uit van uitgestelde sloop voor ca. 10 jaar voor de 12 woningen aan de Koningin Wilhelminastraat (zuidelijkste blok).

Alleen de woningbouw in Ludinga is buitenstedelijk, het programma in de dorpen is een netto afname. De rest van het programma wordt binnenstedelijk gerealiseerd.