

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Donia, Dylan

Kenmerk

Z.21.338849 / D.24.1755478

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Aanpassing woningbouwprogrammering de Singels fase 3, Skoatterwâld

Voorgesteld besluit

Akkoord te gaan met:

1. Instemmen met een lagere winst op de grondexploitatie van Skoatterwâld fase 3, De Singels vlek 1, van € 1,05 mln o.b.v. prijspeil 1-1-2024 (€ 1,03 mln. NCW) waardoor het geraamde financiële resultaat € 1,78 mln (NCW) wordt en dit bij de najaarsrapportage van 2024 te verwerken
2. Vaststellen van de oplegger beeldkwaliteitsplan de Singels Skoatterwâld (bijlage 1), ter vervanging van pagina's 17, 18, 19 en 25 t/m 29 van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan 'De Middenzone & De Singels Skoatterwâld (2022)'. Het aangepaste beeldkwaliteitsplan opnemen in de Welstandsnota.

Inleiding

Bij de gebiedsontwikkeling Skoatterwâld is de laatste fase volop in ontwikkeling. In het plandeel de Singels wordt inmiddels gebouwd (Friso en Dura) en verder ontwikkelt. Ook in de Middenzone wordt er gebouwd (Zwanenburg). In navolging op deze ontwikkelingen zijn we ook de laatste fase aan het ontwikkelen. Enkel de ontwikkeling van de kop Middenzone (appartementengebouw, goedkope/betaalbare appartementen) kent nog geen nadere invulling. Door de hoge vraag naar betaalbare woningen en de grote druk op de woningmarkt is er eerder in 2023 door het college en de raad een besluit genomen om meer betaalbare woningen toe te voegen aan het woningbouwprogramma van Skoatterwâld (stap 1). Deze aanpassing bestond uit het toevoegen van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen en zijn reeds in voorbereiding. Deze aanpassing had geen financiële consequenties. Stedenbouwkundig is er nog meer ruimte om betaalbare (huur)woningen toe te voegen aan De Singels, in de vorm van sociale huurwoningen. Hierdoor wordt er substantieel invulling gegeven aan het nieuw vastgestelde woonbeleid. Dit heeft financiële gevolgen voor de GREX en wordt daarom aan de raad voorgelegd.

Deze nieuwe verkaveling/programmering, maar ook het eerdere besluit, is aanleiding om ook de beeldkwaliteitseisen voor dit gebied te herzien. Het vigerende beeldkwaliteitsplan is vastgesteld op 13 oktober 2022. Dit beeldkwaliteitsplan is toegespitst op het stedenbouwkundig plan met overwegend vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen en dus niet voldoende toereikend voor de verdichtingsopgave en de gedeeltelijke wijziging naar rijenwoningen en hofjeswoningen. In de aanpassing van het beeldkwaliteitsplan (oplegger) zijn deze mogelijkheden verwerkt.

Bij brief van 21 december 2023 informeerden wij u over de ter inzagelegging van de oplegger beeldkwaliteitsplan de Singels Skoatterwâld. De inzagefase is inmiddels afgerond. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Dit voorstel behandelt zowel de vaststelling van de aanpassing van het woningbouwprogramma, de financiële consequenties en de oplegger beeldkwaliteitsplan de Singels Skoatterwâld.

Beoogd effect

- *Ruimte geven aan de ambities en wensen vanuit de Woonvisie 2023.*
- *Direct bijdragen aan de brede welvaartsindicatoren*
- *Het mogelijk maken van meer betaalbare woningen*

Argumenten

1.0 Het is aan de raad om instemming te verlenen om af te wijken van de financiële kaders

Het voorstel van het college om meer betaalbare woningen toe te voegen komt voort uit het nieuwe en door de raad vastgestelde woonbeleid. Deze stap heeft effect op de grondexploitatie. Het is aan de raad om, voor wat betreft het financiële kader, hierop een besluit te nemen.

Door de aanpassing naar meer betaalbare (huur)woningen dalen de grondinkomsten voor de gemeente met € 0,97 mln. voor dit plandeel (De Singels). De kosten stijgen met ca. € 0,08 mln. Dit heeft een totaal effect van € 1,05 mln o.b.v. prijspeil 1-1-2024 (€ 1,03 mln. NCW). Hiermee sluit de GREX van dit plandeel op € 1,78 mln. (NCW).

Het resultaat van de grondexploitatie van geheel Skoatterwâld fase 3 wijzigt dan ook en gaat van € 2,10 mln. naar € 1,08 mln. (afgerond en NCW).

1.1 Het wijzigen van het woningbouwprogramma draagt bij aan de invulling van de doelen gesteld in de Woonvisie 2023.

Het aanpassen van het woningbouwprogramma draagt bij aan het woonbeleid. Met het wijzigen van dit programma kan in dit deel van de Singels Skoatterwâld meer sociale huur en betaalbare koop toegevoegd worden. Met deze tweede stap maken we een substantiele sprong in huurwoningen (16% naar 33% op totaal). De corporatie wilt deze woningen graag ontwikkelen met een mix van grondgebonden eengezins- en levensloopwoningen.

Het oorspronkelijke plan kende ca. 176 woningen voor het (voor)laatste deel van Skoatterwâld: de Singels + kop Middenzone, waarvan ca. 42% betaalbaar (incl. ca. 20 huurwoningen/ca. 11% op totaal). Inclusief de eerdere stap (raadsbesluit juni 2023) die reeds gemaakt is, komen we nu uit op ca. 227 woningen waarvan ca. 69% betaalbaar (incl. ca. 75 sociale huur/ca. 33% op totaal). Wanneer er wordt gekeken naar De Singels + kop Middenzone als wijk, is dit een positieve ontwikkeling gelet op de gewenste 30% sociale huur en tweederde betaalbaar. Daarnaast blijft er een mooi evenwicht bestaan met vrijstaande woningen in het plangebied.

In bijlage 2 kunt kennis nemen van het oorspronkelijke plan, stap 1 (juni 2023) en het huidige voorstel (stap 2)

1.2 De toevoeging van sociale huurwoningen draagt bij aan een brede welvaart.

Het toevoegen van betaalbare woningen draagt direct bij aan de brede welvaartsindicatoren:

1. Een passende woning en een fijne woonomgeving;
2. Sterke sociale samenhang;
3. Milieu en duurzaamheid;
4. Welzijn en gezondheid.

Vanuit brede welvaart komt naar voren dat het uitgangspunt bijdraagt aan de indicator "een passende woning en een fijne woonomgeving". Daarnaast is er vanuit volkshuisvesting en stedenbouw bij planontwikkeling aandacht geweest voor het versterken van de andere drie genoemde indicatoren: (1)

sterke sociale samenhang (hofjeswoningen), (2) milieu en duurzaamheid en (3) welzijn en gezondheid. Ook draagt het streven naar meer betaalbaarheid bij aan het tegengaan van maatschappelijke gevolgen met betrekking tot doorstroming.

2.1 De aanpassing van het programma past met vaststelling van de oplegger van het beeldkwaliteitsplan binnen de stedenbouwkundige kaders.

Door met de oplegger beeldkwaliteitsplan in te stemmen passen de toekomstige ontwikkelingen binnen de stedenbouwkundige kaders. Hierbij blijft de stedenbouwkundige kwaliteit behouden.

2.2 De vaststelling van een beeldkwaliteitsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Ingevolge artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is het aan de gemeenteraad de oplegger beeldkwaliteitsplan vaststellen. Daarom legt het college dit aan de gemeenteraad voor.

Deze aanpassingen richten zich niet enkel op dit voorstel maar ook op het eerdere besluit met toevoeging van betaalbare woningen. Hieronder worden kort de wijzigingen toegelicht.

Het huidige beeldkwaliteitsplan is toegespitst op het stedenbouwkundig plan met overwegend vrijstaande woningen en is daarmee onvoldoende toereikend voor de verdichtingsopgave en de wijziging naar rijenwoningen en hofjeswoningen. De voorliggende oplegger heeft betrekking op deelgebieden 1 en 3 (zie figuur 1). Deelgebied 1 is hierin weergegeven in oranje kader. De rest van de omkaderde gebieden (paars, blauw en rood) vormen samen deelgebied 3.



Fig. 1 Overzicht van de opgenomen deelgebieden

Let op: bovenstaande is een van de stedenbouwkundige varianten en niet het voorstel, dat is zichtbaar in de bijlage (stap 2).

Deelgebied 1 Parkterras (oranje)

Deelgebied 3 Parkzoom; 3a vrije kavels (rood), 3b rijenwoningen (paars), 3c hofjeswoningen/rijenwoningen/vrijstaande woningen (blauw)

Deelgebied 1 Parkterras

Deelgebied 1 bestaat uit vrije kavels, waar vrijstaande woningen mogelijk zijn. De stedenbouwkundige opzet en het type woningen verandert niet in dit deelgebied. De criteria is op een aantal punten gewijzigd en/of aangevuld ter verduidelijking. Deze verduidelijking zorgt er voor dat de uitgangspunten beter zijn afgestemd op de gebruikelijke aanpak bij vrije kavels.

Deelgebied 3 Parkzoom

De beleidsintentie voor gebied 3 zoals benoemd in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan is uitgangspunt voor dit deelgebied. Door wijziging in het stedenbouwkundige plan en woningtypologie is een nieuwe gebiedsindeling noodzakelijk. In dit gebied bestaan nog steeds vrije kavels, net als in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan. De contour van dit gebied is aangepast en de criteria is op een aantal punten gewijzigd en/of aangevuld ter verduidelijking. Deze verduidelijking zorgt er voor dat de uitgangspunten beter zijn afgestemd op de gebruikelijke aanpak bij vrije kavels.

Vanuit het woonbeleid wordt gestreefd naar een gedifferentieerd aanbod met meer betaalbare woningen, ook voor senioren. Een deel van dit gebied aan de zuidkant is daarom gewijzigd in een gebied met rijenwoningen. Dit heeft het college in het voorjaar 2023 besloten. Het noordelijke deel van het gebied leent zich uitstekend voor een combinatie van (starters) rijwoningen en woningen voor senioren in de opzet van een hofje. Een wijziging in de verkaveling krijgt daarmee zowel vanuit woonbeleid maar ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt afwisseling en daarmee een duidelijke meerwaarde. Daarnaast blijft het ook denkbaar uit te gaan van vrijstaande woningen in combinatie met rijtjes. Dit noordelijke deel van het gebied kan flexibel worden ingericht. De criteria voor dit deelgebied zullen daarom in hoofdzaak dienen om een bepaalde samenhang te waarborgen en voorzien in aansluiting bij de directe omgeving. Er zijn specifieke criteria voor de afzonderlijke woningtypen (vrijstaand, rijtjes en hofjeswoningen) opgesteld.

Deze oplegger voor het beeldkwaliteitsplan werd bekend gemaakt op 29 december 2023 en daarna, gedurende zes weken, ter inzage gelegd. Tijdens de inzagetermijn kwamen geen zienswijzen binnen.

Risico's of kanttekeningen

Kanttekeningen

1 Verdichting van het programma zorgt voor meer versteend oppervlak

Met het toevoegen van meer woningen, wordt op het uitgeefbare gebied meer verhard oppervlak toegevoegd. Ook het openbaar gebied krijgt iets meer 'steen' ten gunste van parkeren. Niettemin zal dit zoveel als mogelijk omzoomd worden met groen. In het kader van klimaatbestendigheid en hittestress is het al met al een iets minder gewenste situatie. Echter, in de directe nabijheid wordt op termijn de uitbreiding van het park gerealiseerd, waarin veel ruimte wordt geboden voor open water en veel groen. Maar ook aan de andere kant ligt een park(je). Dit draagt in positieve zin bij aan het tegengaan van hittestress en berging van (regen)water en een prettige leefomgeving. Wij zien daarom geen bezwaren meer betaalbare woningen toe te voegen.

Risico's

1.1 Niet akkoord gaan met het voorstel zorgt voor een woningbouwprogramma dat niet past in de behoefte van de markt

Indien u niet akkoord gaat met het voorstel dan is wordt er teruggevallen op het stedenbouwkundige plan met voornamelijk duurdere koop. Dit betekent ook dat we niet bouwen waar behoefte naar is en de afzet langer zal duren. Ook dragen we onvoldoende bij aan de prestatieafspraken met de corporaties.

1.2 Niet akkoord gaan met het voorstel draagt niet bij aan de prestatieafspraken

Indien u niet akkoord gaat met dit voorstel dan dragen we onvoldoende bij aan de prestatieafspraken met de corporaties.

1.3 Dit voorstel kan gezien worden als het scheppen van een precedent richting andere projecten.

Het is niet altijd mogelijk bij reeds lopende projecten de slag naar meer betaalbare woningen te maken. Dit heeft veelal te maken met bestaande contracten en of bestaande bestemming. Hierbij wordt ook gekeken naar het resultaat in relatie tot inzet. In Skoaterwâld hadden we de ruimte wel omdat we er 'vroeg' bij waren en omdat ontwikkelaars en corporaties ook bereid waren deze slag te maken. Ook kunnen wij het nieuwe beleid enkel inzetten op eigen grondexploitaties. Bij nieuwe projecten is het nieuwe beleid leidend.

2 *Niet vaststellen van de oplegger beeldkwaliteitsplan betekent dat we geen betaalbare woningen kunnen toevoegen.*

Indien de raad niet akkoord gaat met deze oplegger dan kan de slag naar betaalbare woningen niet worden voortgezet en kan het zorgen voor vertraging van de bouw van nieuwe woningen in de Singels.

Communicatie en participatie

De ontwerp-oplegger beeldkwaliteitsplan werd op 29 december 2023 bekend gemaakt in de Heerenveense Courant en het Gemeentebblad. Hierin werd aangekondigd dat het ontwerp zes weken ter inzage lag voor zienswijzen. Nu ligt de oplegger ter vaststelling voor. Na de vaststelling wordt de vastgestelde oplegger beeldkwaliteitsplan bekend gemaakt in de Heerenveense Courant en het Gemeentebblad en zullen de ontwikkelaars geïnformeerd worden over uw besluit.

Naast de officiële bekendmaking van de ontwerp-oplegger zijn bewoners van Skoatterwâld ook nadien via een nieuwsbrief geïnformeerd over deze aanpassing. Ook wordt de wijkraad geïnformeerd over de ontwikkeling.

Financiën

De berekening is gebaseerd op de laatst bekende actualisatie van de grondexploitatie Skoatterwâld bij de jaarrekening 2023. Door het toevoegen van huurwoningen daalt de grondprijs, waardoor de geraamde opbrengst lager wordt. In de najaarsrapportage 2024 zullen de financiële gevolgen hiervan worden verwerkt in de begroting 2024.

Bijlagen

1. bijlage 1: ontwerp-oplegger beeldkwaliteitsplan de Singels Skoatterwâld
2. bijlage 2: oorspronkelijke woningprogrammering, stap 1 en huidige voorstel (stap 2)