

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Sieben, Rolf

Kenmerk

Z.26.539893 / D.26.2156971

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Vaststelling diverse woningbouwprojecten

Voorgesteld besluit

1. Voor het woningbouwproject De Knipe vast te stellen:

- a. het beeldkwaliteitsplan De Knipe;
- b. het Stedenbouwkundig plan De Knipe met als bijlage het participatieverslag.

2. Voor het woningbouwproject Goudsbloemstraat vast te stellen:

- a. het stedenbouwkundig plan Goudsbloemstraat;
- b. het participatieverslag Goudsbloemstraat.

3. Voor het woningbouwproject Jubbega-Boerderij vast te stellen:

- a. het stedenbouwkundig plan Jubbega-Boerderij;
- b. het participatieverslag Jubbega-Boerderij.

4. Op grond van artikel 16.15a en 16.15b Omgevingswet af te zien van bindend advies voor aanvragen om omgevingsvergunning die passen de beleidsmatige kaders zoals genoemd onder beslispunten 1a, 1b, 2a en 3a.

Inleiding

De gemeente wil dat er tot 2030 minstens 2000 nieuwe woningen bijkomen, waarvan ongeveer 600 sociale huurwoningen en ongeveer 740 betaalbare koopwoningen. Als uitgangspunt voor Heerenveen Groeit heeft het college een specifiek doel vastgesteld. Dit doel is om bij de woningbouwambitie tot 2030 uit te gaan van 2500 woningen. Voor de woningbouwprojecten in De Knipe, Goudsbloemstraat Heerenveen, Jubbega-Boerderij zijn haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Voor de de woningbouwprojecten zijn stedenbouwkundige plannen, participatieverslagen en beeldkwaliteitsplannen uitgewerkt. De plannen zijn een uitwerking van de Woningbouwstrategie Heerenveen Groeit. De plannen hebben van 13 maart 2026 tot en met 9 april 2026 voor een ieder ter inzage gelegen.

De Knipe

De planvorming voor De Knipe, dat is de locatie tussen de Anna Hanzewyk en de Meyerweg, is eigenlijk al begin van dit decennium begonnen. Het betreft de uitbreiding van de in 2000 aangelegde woonwijk. In

maart 2023 hebben we als gemeente WVG gevestigd waarop twee eigenaren zich hebben gemeld met het voornemen tot zelfrealisatie. Begin 2024 is de planvorming voortvarend opgepakt. IMOSS heeft een passend plan gemaakt bestaande uit 84 woningen in een mooie mix van goedkoop-betaalbaar en duur. Woonfriesland gaat de sociale woningen voor haar rekening nemen. Eind 2024 heeft de eigenaar een beroep gedaan op zelfrealisatie waar het college eind 2024 mee heeft ingestemd. In 2025 is een haalbaarheidsonderzoek gemaakt wat heeft geleid tot een positieve haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling. Medio 2025 heeft het college ingestemd met het haalbaarheidsonderzoek en opdracht gegeven om de planvorming verder te brengen. Alle relevante onderzoeken zijn intern goedgekeurd en er is een uitvoerig participatieproces uitgevoerd. Dit valt ook te lezen in het participatieverslag. Het beeldkwaliteitsplan en het participatieverslag hebben samen met het Stedenbouwkundig Plan ter inzage gelegen.

Goudsbloemstraat Heerenveen

De planvorming voor de Goudsbloemstraat, onderdeel van Hepkema's park in Heerenveen, is omstreeks 2020 gestart met het voornemen om tijdelijke woningen te realiseren. Van Wijnen heeft hiervoor een bouwvergunning verkregen met een duur van 10 jaar. Het gebied is reeds bouwrijp gemaakt, de kabels en leidingen liggen erin. Omdat de tijdelijke vergunningen diverse beperkingen gaf is besloten om de tijdelijke woningen niet te bouwen. In 2025 is de nieuwe planvorming opgestart wat heeft geleid tot een ontwerp met 16 rijwoningen en tien vrijstaande woningen. Alle woningen zullen worden verkocht door bouwbedrijf Van Wijnen. De afgelopen jaren zijn diverse onderzoeken gedaan. De onderzoeken tonen geen belemmeringen. Het Stedenbouwkundig plan en het participatieverslag hebben ter inzage gelegen.

Jubbega-Boerderij

De planvorming voor Jubbega 1e Wijk, dat is de locatie aan de 1e Wijk ter plaatse van de huidige boerderij, is in 2021 begonnen. Studio DWP heeft een passend plan gemaakt bestaande uit een mooie mix van 13 woningen in een mix van goedkoop-betaalbaar en duur. Alle woningen zullen worden verkocht door bouwbedrijf Kuin. De afgelopen jaren zijn diverse onderzoeken gedaan. De onderzoeken tonen geen belemmeringen. Daarnaast hebben in 2025 twee inloopbijeenkomsten plaatsgevonden waarbij met name de eerste tot wat discussies heeft geleid over punten als bereikbaarheid en huurwoningen of goedkope koopwoningen. Er is overeenstemming over het kostenverhaal. Het Stedenbouwkundig plan en het participatieverslag hebben ter inzage gelegen. De woningontwerpen zijn al door Welstand beoordeeld en passend bevonden.

Beoogd effect

Met deze woningbouwplannen wordt bijgedragen aan de beleidsdoelstellingen van de woonopgave om een thuis voor iedereen te creëren. Er is participatie gevoerd op de stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitsplannen en participatieverslagen voor de verschillende woningbouwprojecten.

Argumenten

1.1 het woningbouwproject De Knipe is nader uitgewerkt

Voor het woningbouwproject De Knipe is de stedenbouwkundige opzet uitgewerkt en er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Beide plannen zijn, zoals blijkt uit het participatieverslag, uitgewerkt in samenspraak met de omgeving en kunnen rekenen op draagvlak. Het project sluit aan op ons woonbeleid.

Wij hebben voldoende vertrouwen in zelfrealisatie van de eigenaar, op grond van de gemeentelijke beleidskaders.

2.1 het woningbouwproject Goudsbloemstraat is nader uitgewerkt

In 2025 is de nieuwe planvorming opgestart wat heeft geleid tot een ontwerp met 16 rijwoningen en tien vrijstaande woningen. Uit de participatie komt naar voren dat het plan op instemming en draagvlak kan rekenen. Het plan sluit aan op ons woonbeleid.

3.1 het woningbouwproject Jubbega-Boerderij is nader uitgewerkt

Voor het woningbouwproject Jubbega-Boerderij is de stedenbouwkundige opzet uitgewerkt en er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Beide plannen zijn, zoals blijkt uit het participatieverslag, uitgewerkt in samenspraak met de omgeving. Het plan sluit ook aan op ons woonbeleid. Ver buiten de termijn is nog een zienswijze ingediend (28 april 2026). Gelet op de grote termijnoverschrijding is het niet meer mogelijk om de zienswijze inhoudelijk te behandelen. Wel zullen wij in overleg treden met de indiener van de zienswijze om te zien of wij indieners nog tegemoet kunnen komen.

4.1 afzien bindend advies

Onder de omgevingswet kan de raad gevallen van activiteiten aanwijzen waarvoor de raad een bindend advies af moet geven. De gemeenteraad van Heerenveen heeft al een dergelijke lijst vastgesteld. De huidige lijst geeft al aan dat voor activiteiten die passen binnen beleidsmatige kaders, geen bindend advies noodzakelijk is. Met dit besispunt wordt expliciet benoemd dat voor activiteiten die passen binnen de vastgestelde kaders, geen bindend advies van de gemeenteraad meer benodigd is.

Risico's of kanttekeningen

Met de vaststelling van de stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitsplannen en participatieverslagen worden nog geen juridische procedures gestart. Wel bieden de plannen een beleidsmatig kader om aanvragen om omgevingsvergunning in te dienen. Vooralsnog zien wij geen risico's of kanttekeningen.

Communicatie en participatie

De plannen hebben van 13 maart 2026 tot en met 9 april 2026 ter inzage gelegen. De omgeving is ook op de reguliere wijze betrokken. Vitens heeft (buiten de termijn) verzocht om te controleren of onze woningbouwplannen liggen binnen de gebieden die door Vitens zijn aangewezen als Aanvullende Strategische Voorraad (ASV). Dit is niet het geval. Op deze zienswijze hoeft verder niet te worden ingegaan. Verder is een vraag via Facebook gesteld: Ook sociale huurwoningen die niet alleen voor 55+ zijn? De invulling en verdeling van de sociale woningvoorraad ligt bij de Woningbouwvereniging. Zij kunnen deze vraag beantwoorden. Ver buiten de termijn (28 april 2026) is op de planvorming Jubbega - Boerderij nog een zienswijze door een omwonende ingediend. Met indiener blijven wij in overleg.

Financiën

Op dit moment zijn er (nog) geen financiële risico's. Door het afsluiten van anterieure overeenkomsten zal kostenverhaal plaatsvinden en eventuele nadeelcompensatieclaims worden afgewenteld.

Bijlagen

- 1a. het beeldkwaliteitsplan De Knipe;
- 1b. het Stedenbouwkundig plan De Knipe.
- 2a. het stedenbouwkundig plan Goudsbloemstraat
- 2b. het participatieverslag Goudsbloemstraat.
- 3a. het stedenbouwkundig plan Jubbega-Boerderij;
- 3b. het participatieverslag Jubbega-Boerderij.