

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Sieben, Rolf

Kenmerk

Z.24.421600 / D.26.2167003

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Vaststelling TAM-omgevingsplan woningbouw Jubbega-Zuid

Voorgesteld besluit

1. Het TAM-IMRO omgevingsplan "woningbouw Jubbega-Zuid", vervat in het elektronische bestand NL.IMRO.0074.TAMEjuzuid-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Aan te geven dat bij dit omgevingsplan als ondergrond behoort de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronische bestand NL.IMRO.0074.TAMEjuzuid-VS01;
3. Het beeldkwaliteitsplan woningbouw Jubbega-Zuid vast te stellen.

Inleiding

Bij besluit van 15 juli 2025 heeft uw College ingestemd met het haalbaarheidsonderzoek woningbouw Jubbega Zuid. Het plan maakt deel uit van de woningbouwstrategie Heerenveen Groeit. De ontwikkeling past niet in het vigerende (tijdelijk) omgevingsplan. Om af te wijken van het vigerende (tijdelijk) omgevingsplan is het TAM-IMRO omgevingsplan woningbouw Jubbega Zuid opgesteld. TAM-IMRO staat voor Tijdelijk Alternatieve Maatregel - Informatie Model Ruimtelijke Ordening. Het gaat hier om een standaard die het mogelijk maakt om het omgevingsplan te wijzigen. Deze standaard lijkt op bestemmingsplannen onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met dit TAM-IMRO kan de woningbouw juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt. Het plan voorziet in de bouw van 35 tot 40 woningen waarvan er zes in de sociale huur.

Beoogd effect

Het doorlopen van de planologische procedure om de woningbouw Jubbega Zuid mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Plan maakt deel uit van Woningbouwstrategie Heerenveen Groeit

In de woningbouwstrategie Heerenveen Groeit staat opgenomen hoeveel woningen de gemeente wil realiseren in de kernen, waaronder Jubbega. Het project draagt met het toevoegen van 35 tot 40 woningen bij aan het behalen van de voor Jubbega bepaalde aantallen. Er komt een mooie mix van sociale huur (Accolade), goedkope koop, betaalbare koop (rijwoningen) en vrije sector (tweekappers en vrijstaand). Een deel van de woningen wordt levensloopbestendig gerealiseerd. Het project mag rekenen op een groot draagvlak, waarbij Plaatselijk Belang in het bijzonder wordt genoemd, gezien deze ook in het verleden zich hard heeft gemaakt voor woningbouw.

1.2. Er is een goed participatieproces doorlopen

In het kader van participatie is intensief contact geweest met Plaatselijk Belang en zijn brede informatiebijeenkomsten georganiseerd. Daarnaast zijn diverse keukentafelsessies gevoerd en hebben er één-op-één gesprekken plaats gevonden, allemaal georganiseerd door de ontwikkelaar. Naast alle omwonenden zijn vooral de direct aanwonenden betrokken. Het plan wordt in algemene zin goed ontvangen.

2.1 De ruimtelijke onderzoeken geven geen showstoppers

De aspecten zoals stikstof, archeologie en verkeer zijn onderzocht. Het bodemonderzoek moet nog nader worden aangevuld. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met het Wetterskip en de Provincie. De uitkomsten van alle aspecten zijn positief.

2.2 Ter inzagelegging ontwerp TAM-IMRO

Het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vanaf 12 december 2025 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3.1 Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld

Ten behoeve van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Deze geeft ook de kaders voor welstandstoetsing. Het BKP is een bijlage bij de motivering van de TAM-IMRO. Het beeldkwaliteitsplan heeft van 13 maart 2026 tot en met 9 april 2026 ter inzage gelegen, hier zijn ook geen reacties op gekomen. Het BKP dient separaat vastgesteld te worden.

Risico's of kanttekeningen

Het plan draagt niet bij aan het doel om 30% sociale huur in de nieuwbouw te realiseren.

Het plan bevat tweederde goedkope en betaalbare koopwoningen. De planvorming is gestart via een afgesloten intentieovereenkomst. Tijdens het opstellen van die overeenkomst was het duidelijk dat de lokale woningbouwcoöperatie geen belangstelling had voor nieuwbouw in Jubbega zuid. Eind april heeft Accolade te kennen gegeven wel mee te willen doen met de planvorming. Accolade zal zes sociale huurwoningen realiseren.

Naar verwachting lijken er geen risico's te zijn, omdat er geen zienswijzen zijn ingediend.

Communicatie en participatie

Voor de planvorming van de locatie zijn belanghebbenden, belangstellenden en met name de directe omgeving en Plaatselijk Belang betrokken en geïnformeerd door de ontwikkelaar. Er is onderzocht op welke wijze het woningaanbod in het plangebied goed aan kan sluiten bij de woonwensen in het dorp. Tijdens de diverse bijeenkomsten is er speciaal ruimte geboden aan omwonenden en Plaatselijk Belang om advies en input mee te geven aan de ontwikkelaar.

Ook in het vervolgtraject worden omwonenden en belanghebbenden actief betrokken in het proces. Van Wijnen zal eerst voorrang geven aan inwoners uit Jubbega. Daarnaast wordt het project meegenomen in de bredere communicatie rondom wonen.

Financiën

De anterieure overeenkomst voor het kostenverhaal is vastgesteld. De overeenkomst voorziet in het volledig verhalen van de gemeentelijke kosten op de ontwikkelaar, waaronder de inzet van ambtelijke capaciteit, juridische begeleiding, nadeelcompensatie en de planologische procedures.

Het grootste deel van het plangebied is eigendom van Sinnige. Het noordelijke perceel (900 m²) is in eigendom van de gemeente. Het perceel is getaxeerd en wordt marktconform geleverd aan Van Wijnen. Hiervoor is ook een Didampublicatie geplaatst.

Na afronding van de bouw en de aanleg van de openbare ruimte (wegen, groen, verlichting en water), wordt het gebied conform gemeentelijke standaarden overgedragen aan de gemeente Heerenveen. Hiermee zijn verantwoordelijkheden, beheer en onderhoud in de toekomst duidelijk belegd. Na realisatie van het project wordt het openbaar gebied, ingericht door de ontwikkelaar, voor €1,- teruggekocht door de gemeente Heerenveen. De beperkt hogere beheerslasten staan in verhouding tot de OZB-inkomsten die ontvangen worden.

Bijlagen

- 1a. tam-imro motivering
- 1b. tam-imro bijlagen motivering
- 1c. tam-imro regels
- 1d. tam-imro bijlagen regels
- 1e. tam-imro verbeelding
- 1f. tam-imro verbeelding 2
- 2a. Beeldkwaliteitsplan