

		Status: concept
PROJECTPLAN Skoatterwâld – de Wachtkamer		Datum: april 2025
Naam bestuurlijk opdrachtgever:	Rolie Tromp	Voor akkoord: Datum:
Naam ambtelijk opdrachtgever:	Tjerk Sinnema/ Jan Westrik	
Naam opsteller: Naam projectleider:	Corina Neelis Corina Neelis	

Situatieschets

In de wijk Skoatterwâld resteren nog twee ontwikkellocaties, werktitels 'De Wachtkamer' en 'de Kop Middenzone', die naast elkaar liggen aan de westzijde van de wijk. Samen genoemd Kop Skoatterwâld. Met de ontwikkeling van dit deel van Skoatterwâld is de wijk afgerond.

De beide locaties zijn enige tijd 'in de wacht' gezet om verschillende redenen. Er is eerst voorrang gegeven aan de ontwikkeling van de 3^e fase aan de oostzijde van de wijk. Ook hebben de voetbalclubs sc Heerenveen en VV Heerenveen uitbreiding van voetbalvelden en realisatie van een trainingsaccommodatie verkend op de Wachtkamer. In januari 2025 is besloten de voetbalvelden elders te realiseren en is de weg vrij voor woningbouw op deze locaties.

In de gebiedsvisie A32 (vast te stellen in juni 2025) zijn de belangrijkste kaders voor ontwikkeling van de locaties opgenomen:

- Verbind groenstructuren en versterk groenstructuur langs rand A32
- Ruimte voor met name grondgebonden woningen en incidenteel appartementen in een groenstedelijk woonmilieu
- Gezicht aan Skoatterwâld
- Sport en bewegen in de openbare ruimte

In de gebiedsvisie is onderstaande indicatieve verkaveling opgenomen. Dit is nadrukkelijk nog geen ontwerp maar geeft inzicht in de mogelijk te realiseren aantal woningen.

In de geactualiseerd grondexploitatie per juni 2025 is rekening gehouden met een mix aan woningsegmenten conform de woonvisie (bij benadering 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% duur), waarbij met name op de Kop Middenzone appartementen zullen worden gerealiseerd.

Woningbouwprogramma Kop van Skoatterwald

Segment	Wachtkamer aantal	Kop Middenzone aantal	totaal
Sociale huur appartement	26	12	38
Sociale huur grondgebonden	32	0	32
Betaalbare koop appartement	34	24	58
Betaalbare koop grondgebonden	46	0	46
Vrije sector grondgebonden	32	0	32
Totaal	170	36	206



Op de locatie Wachtkamer ligt al een woonbestemming. Op de locatie Kop Middenzone een uit te werken woonbestemming. Dit maakt een snelle realisatie van woningen mogelijk.

In 2019 is een intentieovereenkomst met Van Wijnen gesloten over de realisatie van woningen in Heerenveen in relatie tot de bouw van de woningbouwfabriek in Heerenveen. De hieruit voortvloeiende bouwclaim is in samenspraak met Van Wijnen verplaatst naar de ontwikkeling van deze locaties in Skoatterwâld. Er is een samenwerkingsovereenkomst in voorbereiding tussen Van Wijnen en de Gemeente die in mei 2025 ter besluitvorming voorligt.

In het convenant Wonen wat op korte termijn zal worden ondertekend, is afgesproken dat Accolade in principe ongeveer 63 huurwoningen in dit gebied kan realiseren. Accolade is daarmee gesprekspartner voor de ontwikkeling van dit gebied.

Probleemstelling en doelstelling

Er is grote druk op de woningmarkt. De behoefte aan met name woningen in het lage segment is groot. De locaties in Skoatterwald zijn geschikt om een groot deel van de woningen in het sociale en betaalbare segment te realiseren. Bovendien ligt er al een bestemming wonen op het grootste deel van het plangebied. De combinatie van deze factoren maakt dat hier een unieke kans is om de realisatie van woningbouw te versnellen.

De belangrijkste doelstelling is dan ook het zo snel mogelijk realiseren van de woningen, waarbij in alle fasen van de ontwikkeling wordt ingezet op een zo kort mogelijk tijdspad en mogelijkheden tot parallel laten lopen van de fasen. Daarmee kan in zeer kort tijdsbestek een belangrijke bijdrage aan het tekort aan woningen worden geleverd!

Opdracht

De fasen van ontwikkeling van de locaties Wachtkamer en Kop Middenzone worden zo snel mogelijk doorlopen om te komen tot een versnelling van de realisatie van woningen op deze locaties. De volgende stappen worden gezet:

- 1. Samenwerkingsovereenkomst:** Onder begeleiding van Brink Groep wordt in het eerste kwartaal een samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen gemeente en Van Wijnen. Deze SOK is tweeledig: de ontwikkeling van Hepkema's park en de ontwikkeling van de Kop Skoatterwâld. In de SOK worden naast afspraken tussen gemeente en Van Wijnen over de planontwikkeling, ook afspraken opgenomen over de realisatie en afname van sociale huurwoningen in de ontwikkelgebieden.
- 2. Sessie Parallel plannen**
Belangrijkste doel van dit project is het zo snel mogelijk realiseren van de woningen. Er wordt daarom gestart met een sessie waarin alle stappen in het ontwikkelproces in beeld zijn gebracht en vervolgens verkend hoe en waar onderdelen parallel kunnen lopen zodat het meest optimale tijdspad kan worden gevonden.
- 3. Actieplan stroomvoorziening**
De levering van stroom is bepalend voor het tempo van ontwikkeling. Er worden verschillende oplossingsrichtingen verkend om te komen tot een vervroegde aanleg van nutsvoorzieningen.
- 4. Ontwerp stedenbouwkundig plan**
Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Van Wijnen en corporatie worden betrokken in de ontwerpfasen. In de gebiedsvisie A32 is een schets opgenomen van de ontwikkellocaties. Dit is nadrukkelijk nog geen ontwerp, maar geeft een aantal contouren voor verdere uitwerking aan. Gemeente geeft opdracht aan een extern adviesbureau om zo snel mogelijk, onder supervisie van gemeentelijke stedenbouwkundige, te komen tot een definitief stedenbouwkundig ontwerp in de gebruikelijke stappen van schets, naar voorlopig tot definitief ontwerp. Doel is dat het definitief ontwerp juli 2025 gereed is.
- 5. Uitgangspunten beeldkwaliteit**
In samenhang met het stedenbouwkundig plan worden uitgangspunten voor beeldkwaliteit geformuleerd. Op basis van deze uitgangspunten vindt de verdere uitwerking van de woningen plaats. Bij het formuleren van de uitgangspunten wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en woningtypologieën uit de fabriek van Van Wijnen. Ook deze opdracht ligt bij het adviesbureau.

6. Ontwerp openbare ruimte

Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt het ontwerp voor de openbare ruimte verder uitgewerkt. Hierbij wordt in principe voortgeborduurd op de inrichtingsprincipes van de eerdere fasen van Skoatterwâld, zoals de gebakken steen in de loopstroken.

7. Ontwerp woningen

Het ontwerp van de woningen is de verantwoordelijkheid van Van Wijnen. Gemeente toetst aan de uitgangspunten voor beeldkwaliteit. Van Wijnen stemt af op PvE van de betrokken corporatie.

8. Voorbereiding bouw- en woonrijp maken

Het opleveren van de bouwrijpe kavel is van groot belang voor de start van de bouw. Met name de aanleg van het elektriciteitsnet is naar verwachting bepalend voor de start. Naast de verdere technische uitwerking is daarom de planning en afstemming van de aanleg nutsvoorzieningen in deze fase van belang en daarom essentieel onderdeel van de sessie parallel plannen.

Resultaat

Het eindresultaat is de bouw van ca. 210 woningen in de Kop Skoatterwald. Meer specifiek is het proces volledig gericht op versnelling met als doel start bouw van de eerste woningen in de eerste helft van 2026.

Afbakening

Dit projectplan omvat de ontwikkeling van twee gebieden binnen de grondexploitatie Skoatterwâld, De wachtkamer en Kop Middenzone, samen Kop Skoatterwâld.

Het naastgelegen parkeerterrein P6 wordt eveneens herontwikkeld, maar valt buiten dit project. Afstemming van ontwerp en de werkzaamheden is wel noodzakelijk.

Betrokkenen

Extern

Van Wijnen – (beoogd) ontwikkelaar

Accolade – (beoogd) afnemer sociale huurwoningen

Nutspartijen – versnelling planning

Ontwerpbureau – opstellen stedenbouwkundig plan en uitgangspunten beeldkwaliteit en ontwerp openbare ruimte

Intern

Corina Neelis - projectleider
Hanneke van der Lei – stedenbouw supervisie Skoatterwald
Christiaan Visser – stedenbouw supervisie Gebiedsvisie A32
Sander de Ruiters – projectleider civiel
Juridische planologie – PM (i.v.m. BOPA Kop Middenzone)
Marga Huitema - projectondersteuning
Jan Westrik – (gedelegeerd) ambtelijk opdrachtgever

Daarnaast worden op onderdelen collega's van groen, wonen, spelen etc. ingevlogen.

Beheersing**Tijd**

Zie opzet planning: aanscherpen in sessie parallel plannen.

Geld

In de raad van juni 2025 zal naar verwachting de actualisatie van de grondexploitatie Skoatterwald worden vastgesteld. De verwachte kosten en opbrengsten voor de beide ontwikkelvlekken sluiten dan aan op de geformuleerde uitgangspunten in de gebiedsvisie A32.

De Wachtkamer: fase ½, vlek 1 (4001)

Kop Middenzone: fase ½, vlek 8 (4008)

De raad besluit in juni de grondexploitatie vast te stellen. Om geen tijd te verliezen wordt vooruitlopend daarop al gestart met de verdere ontwikkeling. Daarvoor wordt akkoord van het college gevraagd. Een en ander binnen de mogelijkheden van het college.

Er is in totaal aan plankosten voor beide vlekken ca. € 450.000 beschikbaar.

Als volgt in te zetten:

- Ambtelijke inzet: € 200.000
- Externen: € 150.000
- Communicatie: € 50.000
- Onvoorzien: € 50.000

Kwaliteit

Kwaliteit Openbare ruimte: gemeente is verantwoordelijk voor het ontwerp openbare ruimte. De kwaliteit van de openbare ruimte sluit aan bij de bestaande wijk en kan daaraan worden getoetst.

Het ontwerp van de woningen wordt normaal gesproken getoetst aan een beeldkwaliteitsplan. Voor de twee ontwikkellocaties zijn geen beeldkwaliteitsplannen beschikbaar. De opdracht voor het ontwerpbureau voor een stedenbouwkundig plan wordt daarom uitgebreid met een opdracht voor het gelijktijdig opstellen van uitgangspunten voor beeldkwaliteit. Deze worden afgestemd met Van Wijnen en Accolade en worden onderdeel van de contractvorming. Vanwege de gewenste snelheid van planontwikkeling worden deze uitgangspunten niet als beeldkwaliteitsplan ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. De beeldkwaliteitseisen worden wel privaat vastgelegd als onderdeel van de realisatieovereenkomst. Vanuit snelheid loopt het ontwerpproces van Van Wijnen parallel met de gewenste kwaliteitseisen.

Organisatie en Uitvoering

Projectgroep

Projectleider gemeente

Stedenbouwkundige gemeente (rol supervisie)

Extern stedenbouw: uitwerking stedenbouwkundig plan, inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteit

Projectleider civiel: voorbereiding uitvoering bouw- en woonrijp maken

Projectontwikkelaar Van Wijnen

Projectontwikkelaar Accolade (op afroep/ agendalid)

Planeconoom

Projectondersteuning

Tussentijdse check bij SO, VO en DO in breed overleg met alle vakdisciplines RO/IBOR.

Communicatie en participatie

In ieder geval de volgende stappen:

- Wijkbelang Skoatterwâld: bespreken wijzigingen uitgangspunten wachtkamer voor besluitvorming (april 25)
- Nieuwsbrief Gebiedsvisie A32: bij besluit college over gebiedsvisie A32 met aankondiging van snelle ontwikkeling
- Info bijeenkomst bij DO stedenbouwkundig plan.
- Vanwege het feit dat de locatie planologisch wonen toestaat en focus ligt op snelheid; ligt het accent op een informerend participatieproces (laagste trede participatieladder).

Verantwoording

Lopende tussentijdse zaken worden besproken in bila's en afstemmingsoverleg tussen projectleider en ambtelijk opdrachtgever

Keuzes en beslisdocumenten worden voorgelegd in de Stuurgroep A32

Eindproducten worden ter besluitvorming voorgelegd aan het college.

Inzet uren

Functie	Uren
Programmamanagement	50
Projectleiding	700
Projectondersteuning	200
Stedenbouw	200
Wonen	80
Duurzaamheid	40
Wijkmanagement	40
Communicatie	40
IBOR	700
Juridisch	100

Beslisdocumenten

- Projectplan: vaststellen in stuurgroep A32
- SOK Hepkema's Park en Skoatterwâld: college (in samenhang met voorstel gebiedsvisie A32)

- DO stedenbouwkundig plan stuurgroep (incl. inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteitseisen)
- DO Woningen stuurgroep
- Overeenkomst afname sociale huur – college
- Koop realisatieovereenkomst Van Wijnen – college

Randvoorwaarden

Prioriteit bij alle betrokkenen: om het project zo snel mogelijk te kunnen realiseren is inzet en prioriteit van alle betrokken partijen nodig. Het project wordt gestart met een sessie parallel plannen waarbij de inzet is dat een ieder zich commiteert aan de stappen binnen de gezamenlijke planning.

Geen vertragende factoren

Een aantal zaken moeten nog verder worden onderzocht (bodem, flora en fauna. De resultaten uit deze onderzoeken kunnen mogelijk voor vertraging zorgen.

Risico

Tijd versus kwaliteit

Doel is om de woningen in Skoatterwald Oost zo snel mogelijk te realiseren. Op de wachtkamer ligt een woonbestemming voor grondgebonden woningen, waardoor er snel gebouwd kan worden. In de gebiedsvisie A32 wordt uitgegaan van voornamelijk grondgebonden woningen met beperkt appartementen om een accent aan te brengen. Vanwege het tijdsaspect wordt ingezet op grondgebonden woningen. Bij de uitwerking in het stedenbouwkundig plan kan op basis van gewenste kwaliteit van het gebied toch een klein deel appartementen zeer gewenst blijken te zijn.

Beheersmaatregel: de afweging kan dan worden gemaakt om dit plandeel als laatste in de bouwfasering op te nemen en af te wijken van het bestemmingsplan. Daarmee wordt de doelstelling om zo snel mogelijk een flink aantal woningen te realiseren alsnog gehaald.

Druk op electriciteitsnet

De wachtkamer en Kop middenzone zijn aangemeld bij Liander. Voor het verkrijgen van een aansluiting geldt inmiddels een wachttijd van ongeveer 2 tot 2,5 jaar. De beschikbaarheid van stroom is een bepalende factor in de planing. De wachtkamer staat nu ingepland op Q2 2027. Er is dus een noodzaak om te versnellen. Er worden verschillende opties onderzocht om dat te bereiken, waaronder:

- Aanleg stroomvoorziening door ontwikkelaar in eigen beheer
- Ruilen met ander project die al gepland staat (andere project vertraagd dan..)

Beheersmaatregel: er wordt op dit moment een netcheck uitgevoerd. Daaruit moet blijken of er voldoende capaciteit beschikbaar is. Ook wordt op bestuurlijk niveau contact gelegd met Liander. Tot slot is er een mogelijkheid om te schuiven met een ander project, dit levert echter maatschappelijke onrust op op de andere locatie.

We gaan er nu van uit dat die capaciteit er is. Mocht dat niet zo blijken te zijn, dan heeft dat grote gevolgen voor de planning.

Afspraken en insteek corporatie

Binnen het plangebied moeten minimaal 30% sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Van Wijnen zal de feitelijke ontwikkeling op zich nemen. Dat betekent dat de betrokken corporatie verplicht woningen van Accolade moet afnemen. In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken met Van Wijnen gemaakt. Zij moeten de woningen marktconform aan de corporatie aanbieden. Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt, is er een mogelijkheid de woningen aan de andere corporatie aan te bieden. Wanneer ook daarmee geen overeenstemming wordt bereikt, worden de woningen als goedkope koop (onder de 290.000 VON prijspeil 2025) aangeboden. Daarmee kan (een deel van) de beoogde doelgroep alsnog worden bediend.

Onderzoeken

Het gebied ligt al een behoorlijke tijd braak. Een deel van het gebied is inmiddels behoorlijk begroeid. Er wordt onderzoek uitgezet om alle flora en fauna in beeld te hebben. Daarnaast wordt bodemonderzoek uitgevoerd, om eventuele vervuiling op tijd in beeld te hebben.

Stikstof

Er wordt onderzoek gedaan naar eventuele stikstofdepositie. Mocht hier sprake van zijn, dan kan dit – mede vanwege regelonduidelijkheid – tot vertraging leiden.

Bezwaren omwonenden

De locaties liggen aan de rand van Skoatterwald. Realisatie van de woningen beperkt het uitzicht van de direct omwonenden. Bij de wachtkamer is sprake van een bufferzone met groen. Tegelijkertijd past woningbouw in het bestemmingsplan. Realisatie van woningbouw is bekend vanuit de gebiedsvisie A32. Het plangebied ten opzichte van eerdere presentatie is wel vergroot. Dit wordt gedeeld met wijkbelang Skoatterwald. Wanneer daaruit blijkt dat er gevoeligheden zijn, kan extra inzet op communicatie worden gezet.

Bij de Kop Middenzone zal een appartementengebouw worden gerealiseerd. Hier is sprake van een uit te werken woonbestemming, waar een maximale hoogte van 15 meter is vastgelegd. De omwonenden kunnen hiervan op de hoogte zijn. Tegelijkertijd kan dit wel weerstand opleveren. Voor de ontwikkeling van dit deel zal een procedure moeten worden doorlopen. De omwonenden worden vooraf geïnformeerd en krijgen tijdens de procedure de mogelijkheid te reageren.

Er is geen ruimte binnen de planvorming voor intensieve participatie.

Afstemming evenementen

De toevoeging van woningen op de Wachtkamer beperkt mogelijk het gebruik van P6 als evenemententerrein. Hier moet nader onderzoek over plaatsvinden. Uit een eerste analyse blijkt dat beide functies naast elkaar kunnen bestaan.

Bijlagen

- Planning.

Voor akkoord

Naam opdrachtgever:	Naam opdrachtnemer/projectleider:
Plaats/datum	Plaats/datum