

Schriftelijke vragen woningbouw Jubbega derde Sluis

Aan de schoolweg te Jubbega, op de locatie van de voormalige basisschool De Feart, staat woningbouw gepand. Een eerste woning nadert reeds zijn voltooiing. Naast vrije kavels staat er ook een appartementen complex gepland.

In het dorp en ook bij Plaatselijk belang leven vele vragen over de geplande bouw van dit appartementen complex en waarom de andere kavels nog niet zijn uitgegeven. Dit terwijl zo bereiken ons berichten, er wel interesse lijkt te zijn voor het bouwen op de vrije kavels. In Jubbega wil men graag zelf bouwen maar de kavels blijven leeg terwijl indien men daar wil bouwen op dit moment geen contact hierover met de gemeente lijkt te krijgen. Het is een verwarrende situatie voor het dorp.

Heerenveen Lokaal wil graag het volgende van het college weten:

Appartementen complex

- Hoe ver is de procedure voor de bouw van het appartementen complex?

De ontwikkelaar is bezig het ontwerp van het gebouw te verbeteren. Zowel de ontwikkelaar als de welstandscommissie was niet content met het oorspronkelijke ontwerp. Zodra het ontwerp definitief is, kan het vertaald worden naar een bouwaanvraag en een ruimtelijke onderbouwing om af te wijken van het bestemmingsplan. Het definitieve bouwplan en de ruimtelijke onderbouwing zijn nodig om de vergunning aan te kunnen vragen. Deze vergunningprocedure is daarom nog niet gestart.

- Kan het college een datum aangeven wanneer de bouw hiervan van start kan gaan en hoeveel huur en of koopwoningen komen hier? Zo nee waarom niet?

Het gaat om vier sociale huur appartementen en vier koopappartementen.

De ontwikkelaar geeft aan dat hij uiterlijk in november 2021 de omgevingsvergunning voor het project gaat aanvragen. Als de aanvraag compleet is, dan duurt de procedure vervolgens ongeveer een half jaar. Hierin wordt de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen gevraagd. De bouw kan op zijn vroegst zes weken na het verlenen van de vergunning starten. Op basis van de voorgaande uitgangspunten is dat in het tweede kwartaal van 2022.

-
- Waarom neemt deze procedure om te komen tot de bouw van het appartementen complex zoveel tijd? Wat is hier de oorzaak?

Het uitwerken van het schetsontwerp naar een definitief ontwerp van het gebouw kost veel tijd. Zowel ontwikkelaar als welstandscommissie wensten aanpassingen aan het oorspronkelijke schetsontwerp. Normaliter wordt in opdracht van een ontwikkelaar de hoofdopzet van een gebouw ontworpen door een architect en wordt het daarna technisch uitgewerkt. Hier is de ontwikkelaar begonnen met het ontwerp door een technisch tekenaar en heeft daarna uiteindelijk besloten om alsnog een architect in te huren. Dit proces heeft de nodige tijd gekost.

De architect werkt nu aan een verbeterd ontwerp op het gebied van de technische en woonkwaliteit, en waarbij het geheel beter aansluit in de ruimtelijke omgeving. Daarover vindt de komende weken weer overleg met de welstandscommissie plaats. Indien nodig zal ook de directe omgeving van het gebouw weer betrokken worden.

-
- Zijn alle appartementen/woningen energieneutraal?

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De ontwikkelaar is voornemens om hier invulling aan te geven door onder meer gebruik te maken van goed isolatie, zonnepanelen en warmtepompen en daarmee (bijna) energieneutraal te bouwen.

-
- Voor welke leeftijden categorieën wordt hier gebouwd?

De doelgroep voor dit project zijn ouderen.

Vrije Kavels:

Er wordt nu volop gebouwd aan een eerste woning op deze locatie op de hoek kavel Schoolweg/Ekke Dijkstraweg. Terwijl de rest van dit terrein nog geheel leeg is.

- Zijn er bij de gemeente vragen bekend over de mogelijkheden tot bouw op de nog lege vrije kavels?

Er is in het plan, naast het appartementengebouw, ruimte voor drie vrije kavels en twee 2¹-kapwoningen. De eerste van de drie vrije kavels wordt inmiddels bebouwd. Voor de overige twee kavels is door twee geïnteresseerden recent belangstelling getoond. Voor de ontwikkeling van de 2¹-kapwoningen is het college in gesprek met een ontwikkelaar/aannemer om tot overeenstemming te komen.

-
- Hebben potentiële gegadigden voor deze kavels zich gemeld bij de gemeente volgens het college?
 - Zo ja waarom is er dan verder nog geen kavel verkocht behalve de hoekkavel Schoolweg/Ekke Dijkstraweg?

Zoals hierboven vermeld hebben zich recent twee potentiële gegadigden gemeld bij de gemeente voor de vrije kavels en is gemeente in gesprek met een aannemer om de 2¹-kapwoningen te ontwikkelen.

De twee vrije kavels zijn tot nu toe nog niet in de verkoop gebracht, in afwachting van het definitieve bouwplan voor het appartementengebouw. Beide kavels zijn namelijk direct gelegen naast het appartementengebouw.

-
- Wanneer komen de andere kavels in de verkoop? Indien deze nu niet te koop zijn hoe kan het dat een eerste kavel verkocht en bebouwd wordt?

De beide vrije kavels komen in de verkoop zodra het bouwplan voor het appartementengebouw definitief is en we gegadigden voor de beide vrije kavels daarover kunnen informeren. Dit om hen hierover een goed beeld te kunnen geven en in het verlengde daarvan te voorkomen dat eventuele planaanpassingen aan het appartementengebouw tot weerstand leidt bij de kopers van deze kavels.

-
- Indien men geïnteresseerd is in een kavel waar kan men zich dan melden en wat zijn de voorwaarden om hier te mogen bouwen?

Gegadigden kunnen hun interesse op de gebruikelijke wijze kenbaar maken in de openbare procedure die georganiseerd zal worden voor de kavelverkoop. In deze

procedure zullen ook de precieze voorwaarden gepubliceerd worden. Dit zullen onder meer het geldende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn.

-
- Zijn de resterende vrije kavels per direct te koop? Zo nee waarom niet? Zo ja sinds wanneer zijn deze vrije kavels in de verkoop gegaan?

Zie voorgaande antwoorden.

-
- Bent u het met Heerenveen Lokaal eens dat er zo snel mogelijk actie vanuit het college moet komen om hier helderheid te verschaffen en het dorp en haar inwoners de mogelijkheid te bieden tot de bouw van een eigen woning op de betreffende locatie (De Feart) ?

Het college heeft de afgelopen periode meerdere malen contact gehad met Plaatselijk Belang over de ontwikkelingen en bij die gelegenheden de stand van zaken m.b.t. het appartementengebouw, de vrije kavels en de 2¹-kapwoningen besproken. Dat contact zal vanzelfsprekend voortgezet worden. Zodra het ontwerp van het appartementengebouw definitief is en de verkoop van de overige kavels van start gaat zal hierover ook breder gecommuniceerd worden met het dorp.

Het college onderschrijft het belang om de woningbouw op deze locatie voortvarend voort te zetten.
