

Onderwerp:

Woningbouwplannen Heerenveen Noord en Skoatterwâld

Inleiding:

Woningbouwplannen Heerenveen Noord en Skoatterwâld

Planning en Uitvoering

Algemeen

De woningbouwlocaties Heerenveen Noord en Skoatterwâld zijn onderdeel van de Gebiedsvisie voor de A32 zone. In de Gebiedsvisie worden de kaders voor de ontwikkeling van de woongebieden vastgelegd. De Gebiedsvisie is nog niet door de raad vastgesteld. De verwachting is dat behandeling in de raad van juni of juli 2025 kan plaatsvinden.

Na vaststelling van de kaders voor ontwikkeling in de gebiedsvisie, start de uitwerking van de projecten. In deze fase worden plannen concreter. Onderstaande vragen hebben deels een behoorlijke mate van concreetheid. Omdat de uitwerking nog niet is gestart is specifieke beantwoording niet altijd mogelijk.

1: Vraag:

Wat is de exacte planning voor de start van de woningbouw in Heerenveen Noord en Skoatterwâld, en welke mijlpalen zijn hierin opgenomen?

Zo ja, welke specifieke data en fasering worden aangehouden?

Zo nee, waarom is er nog geen planning vastgesteld en wanneer wordt dit verwacht?

Antwoord:

Bij de Gebiedsvisie voor de A32 zone is een uitvoeringsprogramma met verschillende projectonderdelen opgenomen en een prioritering. Zowel Heerenveen Noord, wat in de Gebiedsvisie Hepkema's Park wordt genoemd, en Skoatterwâld zijn daarin beide woningbouwplannen met een hoge prioriteit. Er is nog geen exacte planning met mijlpalen bekend. Voor beide woningbouwplannen worden projectplannen opgesteld, waarin een specifieke planning is opgenomen. De projectplannen zijn in voorbereiding en worden zo spoedig mogelijk na de vaststelling van de Gebiedsvisie vastgesteld.

2: Vraag:

Welke fasering wordt gehanteerd bij de ontwikkeling van deze wijken, en wanneer wordt verwacht dat de eerste woningen worden opgeleverd?

Zo ja, hoe ziet de fasering eruit en wat zijn de belangrijkste deadlines?

Zo nee, wat zijn de obstakels voor het vaststellen van een duidelijke fasering?

Antwoord:

De beide locaties hebben elk een eigen aanpak:

Hepkema's Park: Van Wijnen zal dit woongebied ontwikkelen, conform de in 2019 gesloten intentieovereenkomst. Gemeente en Van Wijnen werken aan een samenwerkingsovereenkomst waarin afspraken over onder andere de aanpak, te nemen stappen, fasering worden vastgelegd. Na het vaststellen van de samenwerkingsafspraken start het ontwerpproces. Vervolgens is een planologische procedure nodig om het realiseren van woningen op deze plek mogelijk te maken.

Skoatterwâld – de Wachtkamer: voor deze locatie moet een ontwikkelende partij(en) worden geselecteerd conform het gemeentelijk uitgiftebeleid. Met deze partij zal een ontwerpproces worden doorlopen. Deze locatie heeft al een woonbestemming. Dit maakt dat er mogelijk sneller kan worden gebouwd. In het nog op te stellen projectplan worden de mogelijkheden tot versnellen verkend.

Een specifieke datum voor oplevering van de eerste woningen is nu niet te noemen. Indicatief kunnen we aangeven dat er naar verwachting in Hepkema's Park binnen 3 tot 4 jaar kan worden gebouwd. In Skoatterwâld streven we naar een start bouw binnen 2 jaar. Dit is wel afhankelijk van bezwaren.

3: Vraag:

Welke infrastructurele voorzieningen (wegen, riolering, nutsvoorzieningen) moeten voorafgaand aan de woningbouw worden gerealiseerd en wat is de tijdsplanning hiervoor?

Zo ja, welke projecten zijn al in voorbereiding of gestart?

Zo nee, welke stappen zijn nodig om deze voorzieningen op tijd gereed te hebben?

Antwoord:

Beide locaties moeten bouwrijp worden gemaakt. Dit betekent dat er (bouw)wegen, riolering en nutsvoorzieningen moeten worden aangelegd. Mogelijk moet het terrein worden opgehoogd en moeten er bestaande sloten worden gedempt en nieuwe sloten worden gegraven.

Het bouwrijp maken is nog niet in voorbereiding. Daarvoor is eerst een Definitief Ontwerp voor de woningbouw noodzakelijk.

4: Vraag:

Zijn er binnen de huidige gebiedsvisie concrete afspraken gemaakt over de verdeling van sociale huurwoningen, koopwoningen en middenhuur in deze wijken?

Zo ja, hoe ziet deze verdeling eruit en hoe wordt deze gewaarborgd?

Zo nee, waarom is deze verdeling nog niet vastgesteld en wanneer wordt dit wel gedaan?

Antwoord:

De Gebiedsvisie sluit in de basis aan bij de vastgestelde uitgangspunten uit de woonvisie met 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en 30% duur. Op een specifieke locatie kan gemotiveerd worden afgeweken van deze richting. Met het vaststellen van de Gebiedsvisie door uw raad is de verdeling op hoofdlijn vastgelegd. Dit is vervolgens ook de basis om concrete afspraken te maken met de corporaties over de realisatie van huurwoningen in Heerenveen.

5: Vraag:

5. In hoeverre worden de woningbouwplannen afgestemd met regionale woonvisies en prognoses voor bevolkingsgroei en woningbehoefte?

Zo ja, welke inzichten uit deze prognoses zijn meegenomen in de plannen?

Zo nee, waarom is er geen aansluiting en welke risico's brengt dit met zich mee?

Antwoord:

In de Gebiedsvisie worden de beleidsuitgangspunten uit de Woonvisie vertaald. De Woonvisie is afgestemd binnen de regio en gebaseerd op verschillende prognoses en een woonbehoefteonderzoek wat in de gemeente Heerenveen is uitgevoerd. In de loop van 2025 wordt een nieuw woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan kunnen leiden tot een bijstelling in het te realiseren woningbouwprogramma. Vanzelfsprekend worden dergelijke voorstellen aan uw raad voorgelegd.

Daarnaast is de A32-zone als sleutelproject opgenomen in de Regionale Woondeals 2022-2030, vanwege de grote bijdrage die de projecten in het gebied leveren aan de volkshuisvestelijke opgaven.

Vergunningen en Bestemmingsplan**6: Vraag:**

Zijn de benodigde bestemmingsplanwijzigingen al in gang gezet?

Zo ja, in welke fase bevinden deze zich en zijn er al concrete besluiten genomen?

Zo nee, wat is de reden van de vertraging en wanneer wordt actie ondernomen

Antwoord:

Nee, de planologische procedure wordt opgestart op het moment dat er een redelijk uitgewerkt ontwerp ligt. De ontwerpfase moet nog starten, zoals ook eerder geschetst. Eerder opstarten van de planologische procedure is een mogelijkheid. Het omgevingsplan

moet dan echter nog veel ruimte bieden om het uiteindelijke ontwerpproces niet te beperken. Dat biedt echter voor omwonenden veel onzekerheid, wat niet wenselijk is.

7: Vraag:

Welke belemmeringen of knelpunten zijn er momenteel in de vergunningstrajecten voor woningbouw in deze wijken?

Zo ja, welke knelpunten worden gezien en hoe worden deze aangepakt?

Zo nee, welke procedures verlopen voorspoedig en wat is daarvan de reden?

Antwoord:

De plannen zijn nog niet zover uitgewerkt dat er sprake is van een vergunningstraject. Voor deze wijken zijn eventuele belemmeringen daarom nog niet inzichtelijk.

8: Vraag:

Hoe wordt omgegaan met mogelijke bezwaren vanuit omwonenden of andere belanghebbenden in deze ontwikkelgebieden?

Zo ja, welke procedures en overlegmomenten zijn hiervoor ingericht?

Zo nee, waarom is hier nog geen duidelijk proces voor en wanneer wordt dit alsnog opgezet?

Antwoord:

Bij beide ontwikkellocaties is sprake van een participatieproces tijdens de planontwikkeling conform het gemeentelijk participatiebeleid. Daarin worden bezwaren, maar ook aandachtspunten of opmerkingen zorgvuldig gewogen. Tijdens de planologische procedure zijn er formele inspraak- en bezwaarmogelijkheden.

Duurzaamheid en Energieneutraliteit

9: Vraag:

Welke duurzaamheidsnormen en -maatregelen worden gehanteerd bij de bouw van woningen in deze wijken?

Zo ja, sluiten deze aan bij de ambitie van de gemeente om energiezuinige en klimaatbestendige woningen te realiseren?

Zo nee, waarom wordt hier nog geen rekening mee gehouden en wat zijn de plannen op dit vlak?

Antwoord:

De woningen voldoen aan het bouwbesluit en zijn daarmee in de basis al energiezuinig. In de gebiedsvisie zijn de randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling beschreven. Daarin is ook aandacht voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

10: Vraag:

Worden er specifieke innovaties toegepast op het gebied van circulair bouwen en natuurinclusief ontwerpen binnen deze projecten?

Zo ja, welke innovaties worden ingezet en wat is het verwachte effect?

Zo nee, waarom niet en wordt dit nog overwogen?

Antwoord:

We onderzoeken in het kader van het traject 'impactprojecten' van Fryslân bouwt Circulair welke mogelijkheden er zijn om de lat voor circulair bouwen in de ontwikkelgebieden binnen de A32 zone wat hoger te leggen. Daarbij moet de betaalbaarheid goed in het oog worden gehouden. De opgave voor sociale huur en betaalbare koopwoningen in het gebied is groot. Om die doelstelling te kunnen realiseren moeten er soms keuzes worden gemaakt binnen de vooraf gestelde ambities.

In het ontwerp voor de openbare ruimte zijn verschillende mogelijkheden om natuurinclusief te ontwerpen, zonder dat dat direct tot hogere kosten leidt. Die ambitie is opgenomen in de gebiedsvisie.

Betaalbaarheid en Toegankelijkheid

11: Vraag:

Welke maatregelen worden genomen om ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor starters en middeninkomens in Heerenveen Noord en Skoatterwâld?

Zo ja, welke instrumenten of subsidies worden hiervoor ingezet?

Zo nee, wat is de reden dat dit nog niet is geregeld en wat zijn de alternatieven?

Antwoord:

Er worden afspraken met de corporaties gemaakt over realisatie van sociale huurwoningen in beide gebieden. Daarnaast wordt ingezet op realisatie van rijwoningen en zien we ook mogelijkheden om op zoek te gaan naar kleinere woningtypen die geschikt zijn voor 1- tot 2-persoonshuishoudens.

Deze uitgangspunten worden vastgelegd in de nieuwe grondexploitatie voor Hepkema's Park en de aangepaste grondexploitatie van Skoatterwâld, die samen met de Gebiedsvisie aan de raad worden voorgelegd ter vaststelling. Daarmee is financieel de basis gelegd voor een sociaal en betaalbaar programma.

12: Vraag:

Wordt er samengewerkt met woningcorporaties en projectontwikkelaars om een evenwichtige woningmix te realiseren?

Zo ja, welke afspraken zijn hierover gemaakt en hoe wordt dit geborgd?

Zo nee, waarom is deze samenwerking er niet en welke gevolgen heeft dit?

Antwoord:

Er wordt zeker samengewerkt met de corporaties. Er wordt gewerkt aan een convenant sociale huur waarin over concrete locaties afspraken worden gemaakt over een te realiseren aantal sociale huurwoningen.

Met Van Wijnen wordt samengewerkt aan de planontwikkeling voor Hepkema's Park waarbij in de op te stellen samenwerkingsovereenkomst afspraken over de mix aan woningtypen wordt vastgelegd. De woningcorporaties maken deel uit van deze afspraken. Voor Skoatterwâld wordt in een selectieprocedure een ontwikkelaar gezocht die op zo kort mogelijke termijn een plan met een mix aan woningtypen kan realiseren.

Mobiliteit en Bereikbaarheid

13: Vraag:

Hoe wordt de infrastructuur in deze wijken ingericht om de verkeersstromen goed te laten verlopen, met name gezien de toenemende drukte rondom Heerenveen?

Zo ja, welke maatregelen worden genomen om verkeersdruk te beheersen?

Zo nee, wat is het risico van onvoldoende infrastructuur en hoe wordt dit opgelost?

Antwoord:

In de gebiedsvisie is een raamwerk op het gebied van mobiliteit opgenomen. De ontwikkeling van de deelgebieden heeft effect op het mobiliteitsnetwerk in Heerenveen. Bij elke ontwikkeling wordt ingezet op goede alternatieven voor de auto. Het fietsnetwerk wordt bijvoorbeeld versterkt.

Daarnaast is een uitgangspunt om de ontwikkelgebieden zoveel als mogelijk via de parallelstructuren langs de A32 af te vangen. De ontsluiting van Hepkema's Park zal plaatsvinden vanaf de Weinmakker. Er wordt geen autoverbinding gemaakt met de bestaande wijk Heerenveen Noord, waardoor daar geen extra verkeersdruk van auto's wordt gevoeld, behoudens eventueel een ontsluiting die slechts bij calamiteiten gebruikt gaat worden. Ook de locaties in Skoatterwâld worden rechtstreeks vanaf de hoofdroute ontsloten.

14: Vraag:

Zijn er plannen om openbaar vervoer en fietsvoorzieningen in deze wijken te verbeteren, zodat duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd?

Zo ja, welke concrete verbeteringen staan op de planning?

Zo nee, waarom niet en wordt dit alsnog overwogen?

Antwoord:

Ja, er wordt in de Gebiedsvisie ingezet op een betere fietsverbinding van Noord naar Zuid door een nieuw fietspad aan te leggen langs Hepkema's Park in aansluiting op het eerder gerealiseerde fietspad vanaf de KR Poststraat. Ook wordt een fietsverbinding richting Sportstad verbeterd.

Hepkema's Park is met de bushaltes langs de KR Poststraat al optimaal aangesloten op het openbaar vervoer. Het nieuw te realiseren deel in Skoatterwâld kan gebruik maken van de haltes op de Atalantastaat en het Meer, waarbij de haltevoorziening aan de Atalantastaat bij de uiteindelijke herinrichting kan worden verbeterd en daarmee aantrekkelijker kan worden gemaakt.

Financiële Randvoorwaarden en Risico's

15: Vraag:

Wat zijn de financiële kaders voor deze woningbouwontwikkelingen, en hoe worden eventuele kostenoverschrijdingen beheerst?

Zo ja, welke mechanismen zijn ingebouwd om de financiële risico's te minimaliseren?
Zo nee, welke risico's brengt dit met zich mee en hoe worden deze ondervangen?

Antwoord:

In het plangebied van de Gebiedsvisie vallen twee bestaande grondexploitaties, namelijk Skoatterwâld en Stadiongebied. Daarnaast wordt voor Hepkema's Park een nieuwe grondexploitatie opgesteld. De Gebiedsvisie A32 leidt tot een aanpassing van de grondexploitaties. Deze wordt op de gebruikelijke manier aangeboden aan uw raad ter vaststelling en wordt daarmee een kader voor de gebiedsvisie.

De financiële kaders zijn opgesteld en vervolgens getoetst door een externe partij. Tegelijkertijd zijn de cijfers op dit moment nog niet hard, door de fase waarin de planvorming zich bevindt. Omdat de plannen nog niet heel concreet zijn, worden aannames gedaan. Dit heeft tot gevolg dat er een bepaalde bandbreedte in de getallen zit. Naarmate de plannen concreter worden, wordt de raming ook steeds scherper.

Tijdens de planuitwerking wordt voortdurend meegerekend en getoetst of de plannen binnen de financiële kaders blijven.

16: Vraag:

Zijn er subsidies of fondsen beschikbaar om de woningbouw versneld te realiseren?

Zo ja, welke subsidies worden benut en hoe dragen deze bij aan de haalbaarheid van de plannen?

Zo nee, waarom is hier geen gebruik van gemaakt en welke alternatieven zijn er?

Antwoord:

Tijdens de voorbereiding van de planuitwerking van Hepkema's Park en Skoatterwâld worden subsidiemogelijkheden onderzocht.

17: Vraag:

Welke risico's zijn momenteel in beeld die de bouwplannen kunnen vertragen of bemoeilijken?

Zo ja, welke risico's zijn het meest urgent en welke maatregelen worden genomen?
Zo nee, hoe wordt ervoor gezorgd dat onvoorziene obstakels tijdig worden gesignaleerd en opgelost?

Antwoord:

De beschikbaarheid van stroom is op dit moment lastig inzichtelijk te krijgen. We proberen in nauw overleg met Liander om ruimte voor beide ontwikkellocaties te reserveren en in de planning van Liander op te nemen. Ook aspecten zoals stikstof, ecologie en externe veiligheid kunnen een rol spelen.