AAN DE RAAD

Datum opgesteld	23 november 2021	**Behandelend ambtenaar**	R Snuif
Datum agendering	9 december 2021	**E-mailadres**	r.snuif@waadhoeke.nl
Onderwerp	Herstructurering It Ankerplak te Franeker	**Telefoonnummer**	
Portefeuillehouder	N. Haarsma		

Samenvatting

Aan de noordkant van Franeker ligt het appartementencomplex It Ankerplak. Dit complex is verouderd en reeds gesloopt. Een particuliere initiatiefnemer heeft hiervoor een passende nieuwe woningbouwinvulling ontwikkeld met zowel koop- als huurwoningen. Bedoeling is om 31 grondgebonden woningen te realiseren, ter vervanging van de 69 appartementen van het complex (zie bijlage 1. Mooi Franeker). Voor de locatie It Ankerplak geldt dat nog een bijdrage voor het “groen” en “grijs” beschikbaar gesteld moet worden om het plan te kunnen gaan uitvoeren. De raming voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied en externe inhuur voor de begeleiding van de uit te voeren civiel-technische werkzaamheden komt in totaal uit op € 400.000,-. Van de voormalige eigenaar (Accolade) en de ontwikkelaar (BruZan) wordt een bijdrage ontvangen waardoor de uiteindelijke kosten voor de gemeente worden ingeschat op € 280.000,-.

Voorstel

1. Een krediet van € 400.000 beschikbaar te stellen voor de herstructurering It Ankerplak te Franeker in 2022.
2. Dit voor € 120.000 te dekken uit bijdragen van derden en voor € 280.000 ten laste van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D) te brengen.

Inleiding
Met It Ankerplak wordt het voormalige verouderde appartementencomplex bedoeld, dat aan de noordkant van Franeker lag en reeds is gesloopt. Een particuliere initiatiefnemer heeft hiervoor een passende nieuwe woningbouwinvulling ontwikkeld met zowel koop- als huurwoningen. Bedoeling is om 31 grondgebonden woningen te realiseren, ter vervanging van de 69 appartementen van het complex (zie bijlage 1. Mooi Franeker). Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, heeft het college op 28 september 2021 het wijzigingsplan "Franeker – It Ankerplak" vastgesteld, zie bijlage 2. Met dit wijzigingsplan is invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, die uw raad voor deze locatie heeft opgenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Franeker – Noord en Oost', dat is vastgesteld op 25 april 2019.

Nu de planologische basis goed is geregeld komt de uitvoering in beeld. Voor de locatie It Ankerplak geldt dat nog een bijdrage voor het "groen" en "grijs" beschikbaar gesteld moet worden om het plan daadwerkelijk te kunnen gaan uitvoeren. De raming voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied komt in totaal uit op € 360.000.

Zoals reeds aangegeven tijdens de raadsbrede voorlichting Voortgang proces woonvisie op dinsdag 6 april 2021 heeft onze organisatie te weinig menskracht om zelf de werkzaamheden ten behoeve van dit project te begeleiden. De kosten voor externe inhuur voor dit project worden ingeschat op € 40.000. Dit betekent dat een totale bijdrage nodig is van € 400.000.

Met de op 8 juli 2021 vastgestelde 'Kadernota 2022-2025' heeft uw raad hier reeds op voorgesorteerd, door financieel-beleidsmatig ruimte te creëren om dergelijke bijdragen in het "groen" en "grijs" vanaf 2022 te kunnen dekken uit het Stad & Dorpsvernieuwingsfonds. Met vaststelling van de begroting is nu ook daadwerkelijk besloten om het Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D) te voeden en daarmee is financiële ruimte ontstaan om deze bijdrage te doen.

Door het beschikbaar stellen van de gevraagde bijdrage wordt een passende nieuwe woningbouwinvulling gerealiseerd.

Beoogd (meetbaar) effect
Met deze nieuwe woningbouwinvulling wordt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering gecreëerd, die goed aansluit op de wensen vanuit de markt.

Motivering
1.1 Uw raad heeft het budgetrecht.
Het is een bevoegdheid van uw raad om geld beschikbaar te stellen. In de reserve S&D is destijds vanuit de voormalige gemeente Franekeradeel al rekening gehouden dat voor deze ontwikkeling een investering aan de gemeente wordt gevraagd in het "grijs" (waaronder bijvoorbeeld infrastructurele werkzaamheden, kabels, leidingen, aanleg parkeergelegenheid) en het "groen" (invulling met bomen, struiken, wadi, verlichting e.d.). Ook externe inhuur voor de begeleiding van de werkzaamheden is noodzakelijk, omdat de organisatie zelf hiertoe op dit moment de vereiste menskracht ontbreekt. Het benodigde budget van € 400.000 zit voor het komende jaar 2022 in de reserve S&D en kan dus door uw raad beschikbaar worden gesteld. Hierdoor kan begin 2022 gestart worden met de benodigde werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van deze woningbouwontwikkeling.

1.2 Hiermee wordt een passende woningbouwinvulling gerealiseerd.
Bij het tot stand komen van de gewenste woningbouwinvulling is gekeken naar de huidige en toekomstige woningbehoefte. De invulling voorziet in 21 rijwoningen variërend in 1 laag met kap én 2 lagen met kap, zowel huur als koop. Samen met de 10 twee-onder-één kapwoningen biedt deze herstructureringslocatie een mix aan woningtypen. Gezien de overweldigende belangstelling/interesse voor al deze woningen toont aan, dat qua woningtypologie de woningbehoefte op deze locatie goed is ingeschat.

Kanttekeningen
Er zijn geen kanttekeningen.

Analyse
Het regionaal woningmarktonderzoek laat zien dat tot 2025 nog groei van het aantal huishoudens te verwachten is van enkele tientallen woningen. Lokaal verschilt dit: in kernen waar de bereikbaarheid en het voorzieningenniveau bovengemiddeld is, is vaak genoeg instroom van elders om nog groei te mogen verwachten. Elders zullen minder courante woningen steeds vaker overtollig raken. Eerst vooral in de sociale huurvoorraad, daarna ook in de koopvoorraad. Per kern is in de woonvisie de woningbehoefte bekeken. In Franeker is volgens het marktonderzoek dat ten grondslag aan de woonvisie ligt, ruimte voor een extra toevoeging van 55 tot 75 woningen tot 2030. Er is ruimte voor meer binnenstedelijke plannen, gemengd grondgebonden en gestapeld, huur en koop, herinvulling van panden, plekken of vervanging van woningen.

Bij het voorliggende plan is sprake van een verouderd appartementencomplex. Deze is inmiddels gesloopt, waardoor er ruimte is ontstaan voor een nieuwe passende invulling met woningbouw. Het is een plan geworden met zowel huur- als koopwoningen, waarmee een brede doelgroep kan worden bediend. Met de sloop van de 69 appartementen worden deze vervangen door 31 grondgebonden woningen. Dit leidt tot een afname van het totaal aantal woningen met 38 wooneenheden op deze locatie. Het is echter niet zo dat dit deel van Franeker hierdoor op wooneenheden inteert. Immers, onlangs zijn op de locaties Noorderbleek en Marten Oostwoudstraat ook woningbouwprojecten ontwikkeld (voor sociale doelgroepen), waardoor de totale hoeveelheid woningen aan de noordkant van Franeker nagenoeg gelijk blijft.

Ons beleid is gebaseerd op prognoses van de provincie van enkele jaren geleden. Landelijke recentere prognoses laten een positievere ontwikkeling zien en wordt de afname van het aantal huishoudens in Waadhoek pas na 2030 voorzien.

Alternatieven
Een passende nieuwe woningbouwinvulling is op deze locatie reeds beoogd in het ter plaatse geldende wijzigingsplan en is een zeer gewenste ontwikkeling. Daarmee is er in redelijkheid geen ruimte voor een alternatieve invulling op deze plek.

Vervolg
Na instemming van uw raad met het beschikbaar stellen van het benodigde bedrag kunnen de werkzaamheden ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken begin 2022 worden gestart.

Inwonersparticipatie
De ontwikkelaar heeft op donderdag 19 november 2020 aan de wijkraad Hamburgerrak het voorliggende plan gepresenteerd en gevraagd om een reactie hierop. De wijkraad heeft enthousiast gereageerd op het plan, waarna de wijkraad Hamburgerrak samen met de ontwikkelaar en de gemeente het initiatief hebben genomen om op vrijdag 11 december 2020 tijdens een coronaproof bijeenkomst de direct omwonenden expliciet uitvoerig te informeren over het voorliggende plan. Ook hier is het voorliggende plan goed ontvangen. Onder normale omstandigheden zou tevens een inloopmiddag/-avond zijn georganiseerd voor alle inwoners van de wijk, waarbij het plan voor iedereen te zien is en direct vragen aan betrokkenen zou kunnen worden gesteld. Echter, vanwege de coronacrisis is in samenspraak met de wijkraad gekozen om alle inwoners door middel van de eigen nieuwsbrief van de wijkraad op de hoogte te stellen van de plannen. Via de wijkraad konden de inwoners hun reacties op het plan geven. De reacties op het plan zijn positief.

Communicatie
Zie het kopje “Inwonersparticipatie”.

Financiën
De totale kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 360.000.

Hieronder vallen onder andere infrastructurele werkzaamheden zoals het aanleggen van wegen, kabels, leidingen en parkeergelegenheid alsmede het planten van bomen/struiken. Het aanleggen van een wadi met een slokop om zo wateroverlast ten gevolge van overvloedige regenval te voorkomen en het aanbrengen van verlichting e.d. De gemeente start met de uitvoering hiervan vanaf begin 2022.

De voormalige eigenaar (Accolade) en de ontwikkelaar (BruZan) dragen in totaal €120.000,- bij. Deze bijdrage ontvangt de gemeente in 2022.

De overige € 240.000 draagt de gemeente Waadhoeke bij. Dit betekent dat één derde van de gevraagde € 360.000 ná de daadwerkelijke realisatie van het “groen” en “grijs” wordt doorberekend aan de hiervoor genoemde externe partijen en deze € 120.000 daardoor op een later moment weer zal terugvloeien in het S&D fonds.

De kosten voor externe inhuur om de civiel-technische werkzaamheden voor dit project te begeleiden worden ingeschat op € 40.000.

De totale kosten zijn geraamd op € 400.000.

Met het vaststellen van de begroting op 11 november jl. door uw Raad, is de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D) toereikend om het bedrag ad € 280.000 te kunnen dekken.
In de begroting is namelijk € 700.000 opgenomen voor de reserve S&D.

Juridisch kader
N.v.t.

Bijlagen
Bijlage 1: Mooi Franeker
Bijlage 2: Wijzigingsplan “Franeker – It Ankerplak”, vastgesteld op 28 september 2021.

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: D2021-10-024432

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van ;

B E S L U I T

1. Een krediet van € 400.000 beschikbaar te stellen voor de herstructurering It Ankerplak te Franeker in 2022.
2. Dit voor € 120.000 te dekken uit bijdragen van derden en voor € 280.000 ten laste van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D) te brengen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 9 december 2021,

Signed By: Waanders, M.C.M. <m.waanders@waadhoeke.nl>
16/12/2021 12:22:07 CET , voorzitter
ID: a64b45ca-af59-4a48-b869-2d88944e6161
Auth: Scribble

Signed By: Bruinsma, W. <w.bruinsma@waadhoeke.nl>
16/12/2021 15:13:34 CET , griffier
ID: a64b45ca-af59-4a48-b869-2d88944e6161
Auth: Scribble

Dit document is digitaal ondertekend.