

Portefeuillehouder

Zoetendal

Datum collegebesluit

4 juli 2017

Opsteller

Corina Neelis

Registratie

GF17.20058

Agendapunt

13

Onderwerp

Krediet Middenzone Oost Skoatterwâld

Voorstel

1. Een uitvoeringskrediet van € 1.060.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van plangebied Middenzone Oost in Skoatterwâld;
2. Het budget voor beheer en onderhoud in Skoatterwâld jaarlijks met € 9.300 te verhogen met ingang van 1 januari 2019;

Aanleiding

Eind 2016 is het plangebied Middenzone Oost in ontwikkeling genomen. Er is een koop-/realisatieovereenkomst gesloten met ontwikkelaar Rizoem uit Groningen. De invulling van het gebied was op dat moment in hoofdlijn bekend. In de afgelopen maanden is gewerkt aan een verdere uitwerking van de woningen tot een Voorlopig Ontwerp. Met dit ontwerp is de ontwikkelaar met de eerste verkoopactie gestart. De potentiële kopers die daaruit voortvloeien hebben invloed op de uitwerking tot Definitief Ontwerp. Een impressie van het Voorlopig Ontwerp is bijgevoegd.

De procedure voor de planologische uitwerking is in gang gezet. Het gebied heeft een uit te werken woonbestemming. Daarom is een uitwerkingsplan opgesteld. Dit uitwerkingsplan heeft voor inspraak ter visie gelegen. Hierop zijn geen reacties gekomen. Er vindt nog ecologisch onderzoek plaats. De uitkomsten hiervan bepalen mee wanneer het uitwerkingsplan ter vaststelling wordt voorgelegd aan ons college.

Het streven is om in het voorjaar van 2018 te starten met de realisatie van de woningen. Op voorhand zal het plangebied bouwrijp worden gemaakt. Ter voorbereiding daarop is in aansluiting op het ontwerp voor de woningen een ontwerp voor de woonomgeving gemaakt. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied zijn op basis daarvan geraamd.

Overwegingen

1.1 Het ontwerp woonomgeving past binnen de vastgestelde structuur van Skoatterwâld

Ontwikkelaar Rizoem heeft binnen de contouren van het uitwerkingsplan Middenzone Oost een woningbouwplan ontwikkeld. Aansluitend hierop is een ontwerp voor de woonomgeving gemaakt. Dit ontwerp sluit aan bij het eerder vastgestelde sobere en doelmatige kwaliteitsniveau van de 2^e en 3^e fase. Wij zien op dit moment geen aanleiding om dit kwaliteitsniveau ter discussie te stellen.

Het ontwerp voldoet aan de voorwaarde in de uit te werken woonbestemming dat er 30 parkeerplaatsen gerealiseerd worden tbv het voorzieningeneiland. Hier is overigens sprake van dubbelgebruik. De parkeerplaatsen kunnen overdag worden gebruikt als

overloop voor de scholen op het voorzieningeneiland en 's avonds voor de bewoners van het plangebied.

2.1 de geraamde kosten voor bouw- en woonrijp maken komen overeen met de vastgestelde grondexploitatie.

Het plangebied wordt eind 2017/begin 2018 bouwrijp gemaakt. Naar verwachting kan de bouw van de woningen in het voorjaar van 2018 worden gestart. Naast het bouwrijp maken van het feitelijke plangebied wordt een nieuwe bouwweg aangelegd vanaf de noordzijde van Skoatterwâld. De kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op € 621.000,- ex BTW. De kosten voor het woonrijp maken op € 436.000,-. Het totaal benodigde uitvoeringskrediet bedraagt daarmee € 1.060.000,- ex BTW. De raming komt overeen met daarvoor opgenomen budget in de vastgestelde grondexploitatie van Skoatterwâld. Er is daarom geen begrotingswijziging nodig.

2.2 win-winsituatie door combinatie bouwroute en A32

Vanuit het project A32 is er behoefte om de bereikbaarheid van beide delen van Skoatterwâld zo optimaal mogelijk te houden tijdens de werkzaamheden aan de op- en afritten bij de A32. Zonder een dergelijke verbinding zijn de aanpassingen rond beide aansluitingen op de A32 niet realiseerbaar. De beoogde verbinding tussen beide delen van Skoatterwâld voorkomt dat er ter plaatse van de A32 veel kostbaardere by-passes moeten worden gemaakt. Uiteraard komen de meerkosten die binnen Skoatterwâld moeten worden gemaakt ten laste van het project A32.

Een verbinding tussen het noordelijk en zuidelijk deel (die er nu niet is) is daarom zeer gewenst. De verbinding is in het structuurplan van Skoatterwâld gepland in de 3^e fase van Skoatterwâld, ten noorden van de ontwikkelvlak waar nu woningen worden gerealiseerd. Daar ligt ook de toegangsroute naar het plangebied Middenzone Oost. Vanuit dit project is de wens het bouwverkeer te scheiden van het bewonersverkeer. In het voorstel voor de bouwroute zijn de behoefte van beide projecten A32 en Skoatterwâld gecombineerd. Op bijgevoegd kaartje is de bouwroute aangegeven. De bouwroute loopt door het noordelijk deel van de derde fase van Skoatterwâld. De weg loopt over de toekomstige laan in dit plangebied, conform het structuurplan. De bouwroute sluit vervolgens aan op de toegangsweg voor bewoners naar Middenzone Oost, die naar de zuidkant van Skoatterwâld loopt. De verbinding tussen noord en zuid Skoatterwâld wordt op deze manier gemaakt. De bouwroute wordt zodanig ingericht dat deze geschikt is voor gebruik tijdens mogelijke afsluitingen van de op- en afritten.

3.1 het huidige onderhoudsbudget is niet toereikend

Het plangebied wordt nieuw toegevoegd aan het gemeentelijk areaal. Dat betekent dat er op dit moment geen onderhoudsbudget beschikbaar is. De onderhoudskosten voor het gehele plangebied zijn geraamd op € 9.300,- per jaar. Tegenover het gevraagde onderhoudsbudget staat een verhoging van inkomsten uit OZB. Deze zijn indicatief geraamd op € 12.200 per jaar.

In de meerjarenbegroting worden de hogere kosten voor onderhoud en hogere baten van OZB met ingang van 2019 opgenomen. De bedragen zijn opgenomen in de bijgevoegde begrotingswijziging.

Effecten

Het plangebied wordt ontwikkeld: er worden ca. 52 woningen gerealiseerd en de woonomgeving wordt ingericht en onderhouden.

Beleid en regelgeving

Structuurplan en bestemmingsplan Skoatterwâld
Grondexploitatie Skoatterwald

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

De verwachte opbrengst van de grond is geraamd op ca. € 1.600.000. De totale kosten voor bouw- en woonrijpmaken zijn geraamd op € 1.060.000,- zoals eerder omschreven. De benodigde investering loopt vooruit op de verwachte grondopbrengsten. Dit brengt enig risico met zich mee. Mocht het plan onverkoopt blijken, dan is de infrastructuur reeds aangelegd. Een eventuele herontwikkeling moet dan binnen deze contouren plaatsvinden om kapitaalvernietiging te voorkomen. Overigens wordt het risico laag ingeschat. De voorverkoop van de 1^e fase is gestart. In deze fase is al ca. 70% van de woningen in optie gegeven.

Vervolgaanpak

nvt

Communicatie

Het ontwerp woonomgeving en de uitvoering van de werkzaamheden zijn en worden gecommuniceerd met de ontwikkelaar. Daarnaast wordt overleg gevoerd met de potentiële kopers.

Relevante informatie

Impressie voorlopig ontwerp woningen
Ontwerp woonomgeving
Kaart bouwroute

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,
de secretaris, de burgemeester,

de heer J. van Leeuwestijn

de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp

Ontwikkeling Middenzone Oost te Skoatterwâld

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 juli 2017;

gelet op het structuurplan Skoatterwâld, het bestemmingsplan Skoatterwâld en de
grondexploitatie Skoatterwâld 2017,

overwegende dat, in het plangebied Middenzone Oost te Skoatterwâld, ca 52 woningen
worden gerealiseerd en dat het ontwerp woonomgeving voor plangebied Middenzone is
vastgesteld;

Besluit

1. Een uitvoeringskrediet van € 1.060.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van
het bouw- en woonrijp maken van plangebied Middenzone Oost in Skoatterwâld;
2. Het budget voor beheer en onderhoud in Skoatterwâld jaarlijks met € 9.300 te
verhogen met ingang van 1 januari 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 september 2017.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw W.J.M.A. Jansen

de heer T.J. van der Zwan