

Ontwikkelstrategie Skoatterwâld



September 2017

Vastgesteld door B&W op: [<datum> [en/of] <Versienummer en datum>]

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 De structuur van Skoatterwâld	4
3 Stand van zaken	5
3.1 Inleiding	5
3.2 Ontwikkelingen 1 ^e fase	5
3.3 Ontwikkelingen 2 ^e fase	5
3.4 Stand van zaken 3 ^e fase	6
4 Inhoudelijke uitgangspunten voor verdere ontwikkeling	8
4.1 Inleiding	8
4.2 Woonkwaliteit	8
4.3 Ruimtelijke kwaliteit	8
4.4 Duurzaamheid	10
5 Ontwikkelrichting deelgebieden	13
5.1 zone A32: De Wachtkamer	13
5.2 De Eilanden	13
5.3 De Singels (Noordoostelijk deel)	14
5.4 De Vaarten (Middenzone Oost)	14
5.5 De Lanen (Fase 3 Zuid)	14
6 Deelprojecten	15
6.1 Inleiding	15
6.2 De Lanen	15
6.3 De Eilanden	17

6.4 Herstel bomenstructuur	17
----------------------------	----

7 Bijlagen	19
-------------------	-----------

1 Inleiding

Skoatterwâld verder ontwikkelen...

Na de crisis en het beginnend herstel van de woningmarkt in de afgelopen jaren en ongeveer op de helft van de ontwikkeling van de wijk Skoatterwâld, is het goed om de balans op te maken. Wat is de afgelopen ruim 15 jaar gerealiseerd en hoe gaan we verder? In dit document wordt dit op kernachtige manier naar voren gebracht.

In hoofdstuk 1 wordt kort de onderliggende structuur voor Skoatterwâld beschreven. De fundering onder de ontwikkeling van de wijk. Deze blijft vanzelfsprekend overeind. Op basis van de in hoofdstuk 3 beschreven thema's wordt meer richting gegeven aan verdere ontwikkeling in de komende jaren. Doel is het voltooiën van de wijk als aantrekkelijk en toekomstbestendig woongebied dat bijdraagt aan de aantrekkingskracht van Heerenveen. Een wijk voor iedereen!

De focus ligt op de niet-bebouwde gronden, op de kaart rood omcirkeld. Tegelijkertijd is er aandacht voor de kwaliteit en samenhang in de reeds bewoonde delen van Skoatterwâld. In hoofdstuk 5 wordt een aanzet gegeven voor invulling van de verschillende gebieden.

In hoofdstuk 6 worden een aantal deelprojecten beschreven waarvan de uitvoering op korte termijn zal starten.

De inhoud van de ontwikkelvisie is mede tot stand gekomen op basis van een werkatelier over Skoatterwâld in het voorjaar van

2017. Door diverse partijen zoals ontwikkelaars, bouwers, makelaars en adviseurs op het gebied van de woningmarkt, maar ook de wijkraad van Skoatterwâld is zeer nuttige kennis en expertise ingebracht.



2 De structuur van Skoatterwâld

De oorspronkelijke planopzet van Skoatterwâld is vastgelegd in het structuurplan dat in 1998 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de basis is de planopzet nog steeds gelijk.

De belangrijkste elementen:

Skoatterwâld is ontwikkeld op basis van het principe 'waardering en duurzaam': waard om er te willen wonen en leven!

Er wordt aangesloten bij bestaande waarden en de basis wordt gelegd voor toekomstige waarden.

De waarden hebben betrekking op zowel fysieke als sociale aspecten. Er moet een leefomgeving ontstaan waar mensen over 50 tot 100 jaar nog steeds met plezier wonen.

Skoatterwâld is een wijk voor iedereen. Er is een gedifferentieerd woonmilieu waar voor alle groepen een plek is om te wonen. Naast traditionele vormen van wonen is ruimte voor nieuwe woon- of samenlevingsvormen.

Het bosgebied van Oranjewoud wordt geïntegreerd in de ontwikkeling van Skoatterwâld. De groenzones in de vorm van lanen en singels zijn hier een voorbeeld van. In het noordelijk deel wordt de waterstructuur versterkt. De 2 plandelen worden gescheiden door de zogenaamde 0-lijn, een watergang geïnspireerd op de 0-NAP hoogtelijn.

De landgoederen in het zuidelijke deel hebben maatschappelijke meerwaarde: natuur, cultuur en recreatie. Zij geven een identiteit aan de wijk.

De voorzieningenzone centraal in de wijk biedt ruimte voor voorzieningen wat maakt dat de wijk in grote mate zelfstandig kan functioneren (basisscholen, kinderopvang, dienstverlening, zorg en winkelruimte).

De twee hoofdontsluitingen zorgen voor een goede autoverkeersverbinding. Er zijn meerdere fietsverbindingen richting het centrum. In de wijk is een diagonale langzaam-verkeerroute.



Buitenplaatsen



Structuurplan als basis



Voorzieningen: MFA de Spil



2 plandelen: waterrijk en bosrijk

De voorstellen in de voorliggende Ontwikkelstrategie passen naadloos binnen deze uitgangspunten. Er wordt richting gegeven aan de doorontwikkeling van Skoatterwâld binnen de goede basis.

3 Stand van zaken

3.1 Inleiding

Bij de vaststelling van de nota grondbeleid in 2014 is een aantal keuzes voor de verdere ontwikkeling van Skoatterwâld gemaakt:

- De ontwikkeling van de Waterhof en plangebied de Eilanden is 'on hold' gezet in afwachting van betere marktomstandigheden
- De ontwikkeling van de 3^e fase is opgestart omdat daar vanwege de goede ligging en mogelijkheden voor het lagere segment ontwikkelpotentie ligt
- De 2^e fase wordt zo veel mogelijk afgerond (muv. De eilanden)

3.2 Ontwikkelingen 1^e fase

De 1^e fase van Skoatterwâld is nagenoeg geheel gerealiseerd. Er resteert een ontwikkeling in de parkzone. Door Zethoven projectontwikkeling is in 2013 een project met 4 levensloopbestendige vrijstaande woningen op de markt gezet. De verkoop verliep zeer moeizaam. Na een lichte versobering en aanpassing van de VON-prijzen zijn deze 4 woningen verkocht en in aanbouw. De volgende fase met 6 soortgelijke woningen is nu in verkoop. Daarmee is de gehele eerste fase qua woningbouw afgerond.

Project	Programma	Status
Zethoven - Parkvilla's	1 ^e fase: 4 vrijstaande levensloopbestendige woningen	In aanbouw
	2 ^e fase: 6 vrijstaande levensloopbestendige woningen	In verkoop

3.3 Ontwikkelingen 2^e fase

In de tweede fase zijn verschillende ontwikkellocaties ingevuld (zie kaart bijlage).

Project	Programma	Status
BAM - Skoattereiland	24 rijwoningen koop VON-prijs vanaf € 165.000,-	Gerealiseerd in 2014/2015
Van Wijnen -Nij Skoatterwald	20 halfvrijstaande woningen VON-prijs vanaf € 209.000,-	Gerealiseerd in 2015/2016
Heijmans -Wonen aan de Singels	6 rijwoningen 8 halfvrijstaand	70% verkocht – bouw start eind 2017
Watervelden	Totaal 56 vrije sector kavels; waarvan 23 kavels nieuw in uitgifte vanaf 2014	Nog 3 kavels beschikbaar
Wetterstrip	6 resterende kavels	Alle verkocht
Rosa Manusweg	17 vrije sector kavels	In verkoop maart 2016, alles verkocht en in aanbouw
Het Meer	4 vrije sector kavels	2014 in verkoop Gerealiseerd

De projectmatige ontwikkeling is opgestart op het moment dat er sprake was van licht herstel op de woningmarkt. De vraag

naar woningen was alleen zichtbaar in het lagere segment. De verkoop van de rijwoningen op Skoattereiland verliep redelijk vlot. Het project met halfvrijstaande woningen is in twee fasen gerealiseerd. De verkoop van kavels kende een voorzichtige start in 2014 waar bij een nieuwe uitgifte van kavels voor het eerst weer werd geloot. De uitgifte van de kavels aan de Rosa Manusweg verliep nog vlotter. Inmiddels zijn er nog slechts 3 (wat minder courante) kavels in de 2^e fase beschikbaar.

3.4 Stand van zaken 3^e fase

In de 3^e fase van Skoatterwâld is de ontwikkeling goed zichtbaar. Ruim 100 woningen zijn gebouwd en worden bewoond. Een deel is nog in aanbouw. De eerste kavelkopers starten op korte termijn met de bouw van hun woningen. Op de kaart in de bijlage zijn alle projecten weergegeven.

Project	Programma	Status
Zwanenburg – Mooi Skoatterwâld	8 halfvrijstaand 24 rijwoningen	Gerealiseerd
Rottinghuis – VolkerWessels	28 rijwoningen beleggershuur energie nota nul	Gerealiseerd
Bemog – le Clercq Boskrane fase 1	12 rijwoningen 8 halfvrijstaand	Gerealiseerd
Bemog – le Clercq Boskrane – fase 2	16 rijwoningen 12 halfvrijstaand	Verkocht en in aanbouw
Van Wijnen – fijn wonen	39 rijwoningen beleggershuur	Gerealiseerd
Dijkstra Draisma – Maximawoningen	16 halfvrijstaand energiezuinig	In verkoop
J&R projecten	8 halfvrijstaand 1 vrijstaand projectmatig	In verkoop (>70% verkocht)
Rizoem – De Creek	1 ^e fase:	In verkoop

Ontwikkelstrategie Skoatterwâld

	10 vrijst. geschakelde woningen 14 halfvrijstaand	
Regentesselaan	21 particuliere kavels	Verkocht/in optie
Postiljon	8 particuliere kavels	Verkocht/in optie
Potsenmaker	5 particuliere kavels	Verkocht/in optie

De start van de 3^e fase kenmerkt zich door een fors accent op woningen in het lagere segment. Zowel rijwoningen in de koop als een flink aantal (beleggers)huurwoningen. De markt is vervolgens flink aangetrokken. Hierop is ingespeeld door op een tweetal locaties extra particuliere kavels toe te voegen (ten koste van projectmatige ontwikkeling). De resterende projectmatige locaties zullen in het middensegment worden gerealiseerd, waardoor uiteindelijk een goede mix aan woningtypologieën ontstaat.

Samengevat is in de bovengenoemde bouwstromen onderstaande mix aan woningtypologieën gerealiseerd (ervan uitgaande dat de nog te verkopen woningen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd).

Woningtypologie	Aantal	Aandeel in %	
Rijwoning huur	67	21,8	40,7
Rijwoning koop	58	18,9	
Halfvrijstaand	86	28	28
Vrijstaand proj.matig	21	6,8	31,3
Vrijstaand kavels	75	24,4	
Totaal	307	100	100

In de basis vanuit het structuurplan en de vertaling daarvan in de grondexploitatie wordt een verdeling aangehouden van 30% goedkoop, 30% middensegment, 30% duur en 10% appartementen over het geheel van Skoatterwâld.

In de tabel is het zwaardere accent op rijwoningen in de afgelopen jaren duidelijk zichtbaar met ruim 40%. Meer dan de helft van de rijwoningen zijn beleggershuurwoningen met een maandelijkse huur die boven de € 800,- ligt. Het zijn daarmee niet goedkope rijwoningen.

Het aandeel in het duurdere segment is, met name door de voorspoedige verkoop van particuliere kavels, goed vertegenwoordigd.

4 Inhoudelijke uitgangspunten voor verdere ontwikkeling

4.1 Inleiding

Voor de verdere ontwikkeling van Skoatterwâld is het goed om vanuit een aantal invalshoeken de kwaliteit van en vraag naar woningen in Skoatterwâld te belichten. We onderscheiden hier 3 thema's: woonkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

4.2 Woonkwaliteit

Skoatterwâld is een wijk voor iedereen! De woningdifferentiatie is er hoog en diverse doelgroepen vinden er een plek. Vanuit het structuurplan is de verdeling in woningbouwsegmenten 30% goedkoop, 30% middensegment, 30% dure segment en 10% appartementen voor geheel Skoatterwâld. In elke ontwikkelvlek is er een mix aan woningtypologieën. De verdeling is afhankelijk van bijvoorbeeld marktomstandigheden en locatie.

In de grondexploitatie wordt uitgegaan van gemiddeld 60 te realiseren woningen per jaar. In de risicoanalyse is rekening gehouden met een afname van dit aantal naar 40 of op termijn zelfs 20 woningen per jaar. Dit komt door demografische ontwikkelingen.

De belangrijkste demografische ontwikkelingen zijn:

- Het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens neemt toe
- Het aantal gezinnen neemt iets af
- Na 2028 is er een afnemende groei in woningbehoefte, Na 2033 geen kwantitatieve behoefte.

Naast de demografische ontwikkelingen zijn er andere trends die invloed hebben op de vraag naar woningen. Er is sprake van "de trek" naar de grotere kernen. Dit kan voor Skoatterwâld betekenen dat er voldoende vraag blijft. Bijvoorbeeld door nieuwe aanwas in Heerenveen en/of doorstroming van huishoudens naar Skoatterwâld.

In de huidige markt zien we een flinke vraag naar gezinswoningen van goedkoop tot duur. De belangstelling voor projectmatige bouw en particuliere kavels is groot. De huishoudensgrootte neemt daarentegen nog steeds af. In het totale woningaanbod in Heerenveen wordt hiermee rekening gehouden bij toekomstige bouw. Dit kan bijvoorbeeld door het aanbieden van kleinere woningen in het binnenstedelijke Heerenveen. Maar ook in Skoatterwâld is er ruimte voor nieuwe soorten woningen en innovaties. Andere inzichten, maatschappelijke trends en demografische ontwikkelingen vragen immers om flexibiliteit en maatwerk.

4.3 Ruimtelijke kwaliteit

De hoge kwaliteit van de wijk wordt breed geprezen, zowel door bewoners als professionals. Een hoge (ruimtelijke) kwaliteit geeft de wijk Skoatterwâld ook een hoge mate van duurzaamheid: een robuuste, groene en aantrekkelijke stedenbouwkundige structuur die maakt dat bewoners graag in de wijk (blijven) wonen.

Bij de start van de ontwikkeling van de 3^e fase is de keuze gemaakt om door te blijven gaan op een hoog kwaliteitsniveau. De kwaliteit van de hoofdstructuur en het groen in de lanen en singels speelt daarin een grote rol. De variatie aan architectuur – ook een belangrijk kenmerk van de wijk – heeft daarmee een

vanzelfsprekende plek. Op een aantal plekken is aanleiding voor het verder versterken van de kwaliteit.



Bufferzone voltooien



Lanen behouden en herstellen

De wijk is ontwikkeld volgens het principe van het waarderijp maken: in een vroegtijdig stadium groen aanplanten zodat reeds bij de eerste bewoning sprake is van een aantrekkelijke woonomgeving.

De eerste delen van het openbaar gebied zijn aangelegd volgens een (zeer) hoog kwaliteitsniveau. Dat niveau kan in de huidige omstandigheden niet altijd meer gehaald worden. Tegelijk is het zaak om de veelgeprezen hoge kwaliteit van de wijk vast te houden. Dit vraagt om slimme keuzes in het ruimtelijk ontwerp, die recht doen aan de oorspronkelijke uitgangspunten, maar met oog voor haalbaarheid. Dit geldt ook op het vlak van de concrete uitvoering en het meenemen van benodigde beheerbudgetten.

Beeldkwaliteit bebouwing

Focus blijft gericht op het creëren van deelgebieden met een eigen (architectonische) karakteristiek. Bij de uitgifte van vrije kavels in Skoatterwâld zijn verschillende manieren van sturing op beeldkwaliteit toegepast. Deze manieren zijn geëvalueerd. Hierin blijkt dat sturing op beeldkwaliteit over het algemeen wel wordt gewaardeerd. Wel wordt gezocht naar differentiatie tussen meer en minder sturing op beeldkwaliteit, vooral in het aanbod van vrije kavels.

Kansen en Aandachtspunten

Het noordelijk deel van Skoatterwâld (2^e fase) heeft een andere uitstraling dan het zuidelijk deel (1^e fase). In de eerste fase zijn de bomen in een vroeg stadium, vooruitlopend op de bouw van woningen, aangeplant in het kader van waarderijp maken. De eerste fase is nu rijk begroeid en een sfeervol bosrijk woongebied. Dit deel is nagenoeg voltooid.

De 2^e fase van Skoatterwâld is een waterrijk woongebied met een meer open structuur. Op een aantal plaatsen kan de kwaliteit hier worden versterkt:

- De entree van de wijk: deze kenmerkt zich door een aantal grote gebouwen en braakliggende gronden en heeft daardoor wat minder uitstraling;
- De **groenstructuur / lanenstructuur** kent een aantal zwakke delen. Door Antea is een onderzoek verricht naar de kwaliteit van de bomen. Op een aantal essentiële plaatsen, zoals de Domela Nieuwenhuisweg en de Centrale As zijn bomenziekten (Essentaksterfte en Kastanjeziekte) geconstateerd. Hierdoor groeien de bomen niet of gaan dood, waardoor het beeld ernstig wordt aangetast.

- Kansen liggen er om de **bufferzone** rondom het museum in noordelijke richting te voltooiën. Hiermee kan de 2^e fase van de wijk een extra impuls worden gegeven.

Buitenplaatsen

Naast de bestaande buitenplaatsen Het Zwanenwoud en het Heerenwoud is het streven om nog enkele bijzondere clusters aan de wijk toe te voegen, te weten in het zuidoostelijk deel van de 3^e fase en op de Eilanden. Het bijzondere karakter en de aantrekkingskracht van de wijk Skoatterwâld kan hier verder mee worden onderstreept. Deze locaties lenen zich uitstekend voor een bijzonder woonmilieu waar ook andere doelgroepen kunnen worden bereikt.

4.4 Duurzaamheid

In het structuurplan geldt 'maatschappelijke duurzaamheid' als een van de belangrijkste uitgangspunten. Met maatschappelijk duurzaam wordt hier bedoeld dat de wijk over honderd jaar nog steeds een aantrekkelijke wijk moet zijn om te wonen. Dit heeft dan betrekking op kwaliteit van wonen, voorzieningenniveau, bereikbaarheid etc. Duurzaamheid in de breedste zin van het woord.

De afgelopen jaren heeft duurzaamheid in de zin van klimaat en energie een enorme vlucht genomen. De gemeente Heerenveen heeft in dit vlak een voortrekkersrol op het vlak van duurzaamheid. Onze ambities ten aanzien van wonen zijn hoog en concentreren zich rond de volgende thema's:

- **Energieneutraal:** energie besparen en het zelf opwekken van duurzame energie voor eigen gebruik
- **Klimaatrobuust:** bestand tegen wateroverlast/overstromingen, droogte en hitte
- **Circulaire economie:** er liggen kansen in het gebruik van verantwoorde (bouw-)materialen.

Voor de ontwikkelvlekken in Skoatterwâld liggen naast het simpelweg bouwen van energieneutrale woningen meer uitdagingen in het verschiet. Hoe maken we de wijk in zijn geheel duurzaam en energieneutraal? Welke ruimte bieden we aan duurzame mobiliteit, het opvangen van hemelwater, de openbare verlichting, welke materialen gebruiken we in de openbare ruimte en hoe richten we de openbare ruimte duurzaam in? We hebben nog geen concreet antwoord op alle vragen, daarom maken we voor elke volgende ontwikkelvlek een meer concrete invulling. Zo houden we ruimte voor voortschrijdend inzicht en nieuwe ontwikkelingen. Wel gelden twee basisprincipes, namelijk **aardgasloos** bouwen en **duurzaamheid zichtbaar** maken.

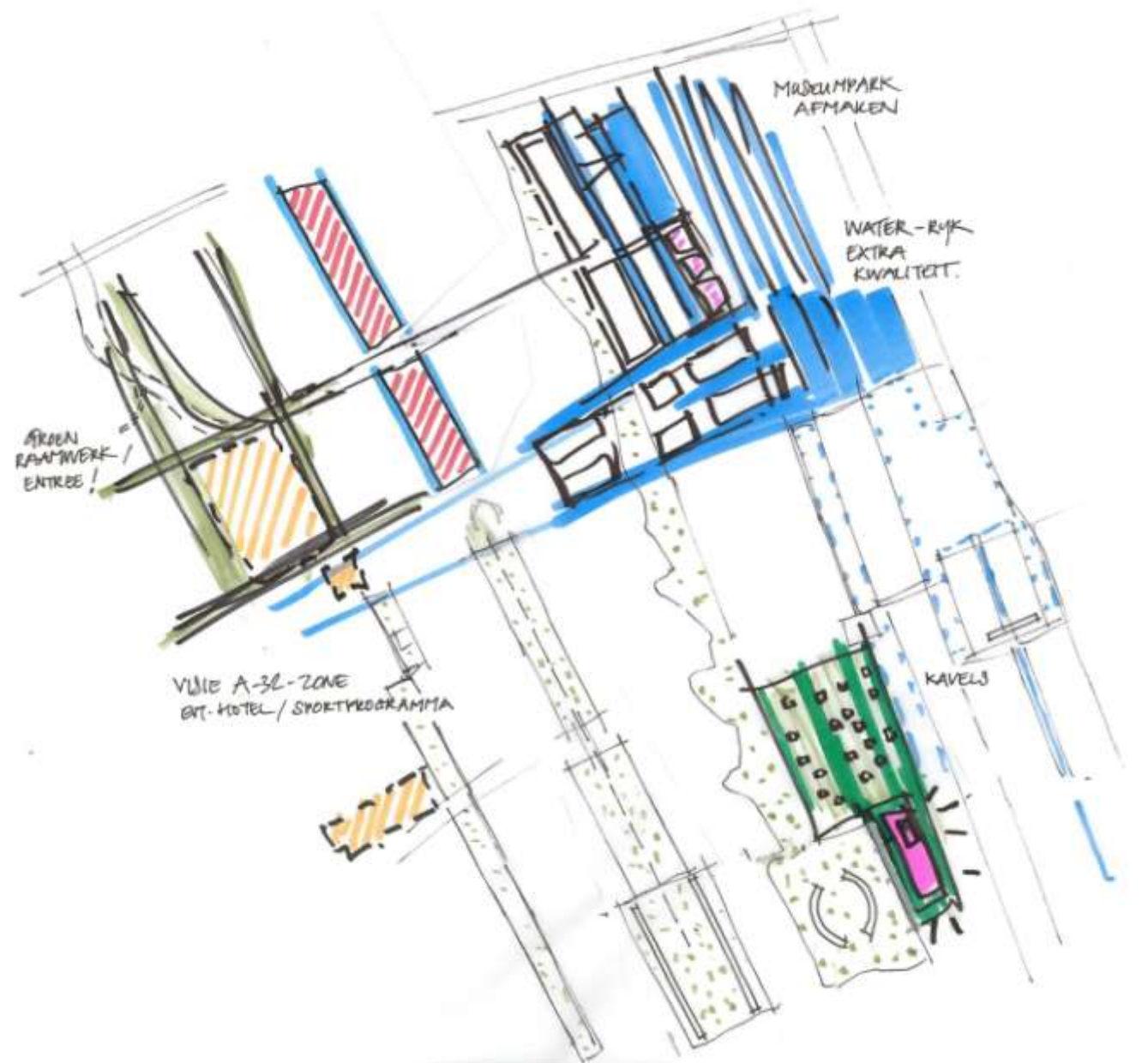




Voorbeelden van energieneutrale woningen in Heerenveen

Aardgasloos bouwen in nieuwbouwwijken wordt vanuit de overheid sterk gestimuleerd. De insteek is dat alle nieuwbouwwoningen vanaf 2020 aardgasloos worden gebouwd. Elke nieuwe ontwikkelvlak zou daar nu op in moeten spelen, zodat ook de hele buurt gasloos wordt gerealiseerd. Er wordt extern advies gevraagd voor de verdere uitwerking van aardgasloos wonen in Skoatterwâld, maar ook voor andere nieuwbouwlocaties in Heerenveen.

Per ontwikkelvlak zal duurzaamheid als zichtbaar en tastbaar element meegenomen worden. Hierdoor krijgt ieder deel een 'eigen smoel'. Hiermee kan eveneens invulling worden gegeven aan de 3 thema's energie, klimaatrobuust en circulair bouwen.



5 Ontwikkelrichting deelgebieden

Op basis van de eerder beschreven ontwikkelingen, onderliggende uitgangspunten en input vanuit het werkatelier met externe partijen, is een ontwikkelrichting bepaald per deelgebied. De ontwikkelrichting is geschetst op bovenstaande kaart en wordt onderstaand beschreven.

5.1 zone A32: De Wachtkamer

De ruimtelijke kwaliteit van fase 2 blijft nog achter bij fase 1. Ook de uitstraling van de entree van de wijk langs grootschalige panden en braakliggende gronden heeft effect op de huidige kwaliteit.

Hier liggen kansen door de groenstructuur te versterken, juist in dit entreegebied, maar ook verderop in de wijk. Dit kan door herplant van de laanbomen langs de Domela Nieuwenhuisweg, het aanleggen van de groenstructuur in de A32-zone (groen raamwerk) en vormgeven van de groene entree.

De zone langs de A32 is wat minder aantrekkelijk voor wonen, vanwege de korte afstand tot de snelweg. Bovendien speelt hier de discussie wat de meest optimale ruimtelijke invulling kan zijn in relatie tot Stad van Sport (Omgevingsvisie? Hotel? Sport? Etc.). Daarom is het goed dit gebied eerst te zien als 'wachtkamer'. Wanneer de discussie over andere ruimteclaims is gevoerd, worden hier al dan niet woningen ontwikkeld. Bij ontwikkeling met woningen vormt 'sportwonen' een kans, waarbij eventueel een extra investering nodig is om de kwaliteit van wonen volwaardig te maken (meer investeren in landschap). Bij ontwikkeling van niet-woonfuncties zal dit voor de grondexploitatie mogelijk elders gecompenseerd moeten worden. Het gebied Heerenveen Noord-Oost biedt hiervoor

mogelijkheden. In een nadere studie zullen te zijner tijd alle mogelijkheden verder worden uitgewerkt.

5.2 De Eilanden

De invulling van De Eilanden is tot nu toe gedacht als een plas water met daarin wonen (wonen in, aan, op het water, 'spektakel op de eilanden'). De breedtemaat van het gebied is echter beperkt en in combinatie met een efficiënte ontsluiting ontstaat al snel een voor-achterkant conflict. Samen met marktpartijen willen we met een marktdialoog mogelijkheden verkennen voor een alternatieve invulling van dit gebied, overigens zoveel mogelijk binnen de randvoorwaarden die zijn vastgelegd in de uit te werken woonbestemming. Er moet een bijzonder woonmilieu met een bijzondere woningtypologie ontstaan in een vrij lage dichtheid. In het werkatelier is een invulling benoemd als verlengde van de parkstrook vanuit het Zwanenwoud. Waardoor het gebied een meer parkachtige invulling krijgt. Een park met bijvoorbeeld groen, riet en water dat wel recht moet blijven doen aan de ligging in het noordelijke waterrijke deel van Skoatterwâld. De parkinvulling heeft daarmee een meerwaarde voor de direct omwonenden (de eerder gedachte waterplas werkt schaalverkleinend, terwijl een parkinvulling juist mogelijkheden voor medegebruik biedt). Het hoge ambitieniveau zou gehandhaafd moeten blijven (als tegenhanger van het Zwanenwoud in fase 1).

Het ontwikkelen van een dergelijk woongebied is risicovol en vraagt meer tijd dan een reguliere ontwikkeling. Nu de marktomstandigheden weer gunstig lijken, biedt de ontwikkeling van dit gebied kansen. De marktdialoog zou op korte termijn moeten plaatsvinden. Afhankelijk van de resultaten van de dialoog, kan het project in concurrentie op de

markt worden gezet, waarbij van belang is dat er samenspel ontstaat tussen de inrichting van het landschap en het ontwikkelen van een woningtypologie.

Een dergelijke ontwikkeling vindt plaats naast de ontwikkeling van de reguliere bouwstroom.

5.3 De Singels (Noordoostelijk deel)

Inzet: Wonen langs de singels en in de rand in een sterk waterrijk woonmilieu. Kans voor sterke differentiatie van het woonprogramma langs de heldere structuur van de singels die tegelijk een grote mate van flexibiliteit mogelijk maakt. Voorstel is dit gebied als laatste aan te pakken, wanneer de kwaliteit van fase2 verder is versterkt.

Aandachtspunt ligt onder meer in de grondbalans (water uitgraven...), kansen liggen op het vlak van bijzondere vormen van duurzaamheid gekoppeld aan water (warmteuitwisseling). Door dit gebied als laatste aan te pakken is hopelijk geld verdiend, wat aanleg van het noordelijk deel van de groenbuffer mogelijk maakt.

5.4 De Vaarten (Middenzone Oost)

Uitgangspunt is het voortzetten van het waterrijke karakter, gekoppeld aan de twee oost-west gelegen vaarten (en fietsroutes), met een van de overige delen van Skoatterwâld afwijkende woonkwaliteit. De dwarsrichting langs de vaarten wordt in de ruimtelijke opzet benadrukt. De Middenzone is bedacht als een intensievere zone waar voorzieningen zijn gelegen, centraal in de wijk. Daarbij passen compactere woonmilieus met afwijkende woontypologieën (anders dan het wonen langs de lanen en wonen langs de singels). Hier is ruimte voor een gemengd woonprogramma, in een wat hogere

dichtheid, op relatief compacte kavels. Deze dichtheid wordt gecompenseerd door een aantrekkelijke en ruim bemeten openbare ruimte.

5.5 De Lanen (Fase 3 Zuid)

Het plandeel direct ten noorden hiervan is momenteel in ontwikkeling. Hier ligt een mix van rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen (vrije kavels). De vrije kavels zijn zeer gewild. Om op korte termijn in deze vraag te kunnen blijven voorzien, is de locatie De Lanen zeer geschikt. Dit gebied zal om die reden als eerstvolgende plandeel worden ontwikkeld. Het bestemmingsplan is hier al (grotendeels) onherroepelijk en een deel van de bouwweg (Heerenwoud) ligt er al.

Er wordt gestreefd naar een fors aandeel vrije kavels in combinatie met een deel projectmatige bouw.

De zuidoostelijke hoek, het dichtst tegen Oranjewoud, zal worden ontwikkeld als een bijzonder project in een hoog (top)segment, met een kwaliteit die zich kan meten met de het Zwanenwoud en Heerenwoud. Het project Meerzigt in Oranjewoud is een mooi voorbeeld van eens soortgelijke invulling. Kavelkopers hebben hier in de stijl van Andrew Lloyd Wright, ieder hun eigen woningen gerealiseerd.

De combinatie van de twee lanen, de nullijn (afmaken) en een bijzonder project in het topsegment maken dit deelgebied tot een unieke plek binnen de wijk.

6 Deelprojecten

6.1 Inleiding

Uit de omschreven ontwikkelvisie voor de verschillende deelgebieden vloeit voor de korte termijn een aantal deelprojecten die in het najaar van 2017 worden opgestart:

- Ontwikkeling De Lanen
- Ontwikkeling De Eilanden
- Herstel bomenstructuur

6.2 De Lanen

Verkaveling

Voor het plangebied is in 2014 een verkaveling gemaakt op basis waarvan een uitwerkingsplan is gemaakt. Deze verkaveling heeft een update gehad. In de verkaveling is het bijzondere woonmilieu in de zuidpunt verwerkt en is een iets groter accent op vrije kavels aangebracht. De kavels nabij de parkzone zijn wat kleiner, de kavels aan de buitenrand van Skoatterwâld wat groter. Hierdoor ontstaat een breder aanbod. Afhankelijk van marktomstandigheden zijn een aantal stukken zowel projectmatig als met particuliere uitgifte te ontwikkelen. Nabij de nullijn is ruimte voor een bijzondere woonvorm, indicatief in cirkelvorm ingetekend.

Bestemmingsplan

Bij de start van de 3^e fase van Skoatterwâld is een uitwerkingsplan gemaakt voor de huidige ontwikkelvlek en het zuidelijke deel De Lanen. Planologisch is het gebied klaar voor verdere ontwikkeling. Voor een klein deel van het gebied moet nog een bestemmingswijziging plaatsvinden: de zogenaamde nullijn is enigszins verplaatst en op een locatie waar voorheen

twee appartementengebouwen zijn gedacht, worden nu grondgebonden woningen voorzien. Deze wijziging wordt meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan Skoatterwâld 2^e en 3^e fase.

Beeldkwaliteitsplan

Er is vanuit een aantal invalshoeken aanleiding om het vastgestelde beeldkwaliteitsplan te herzien.

Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan verdeelt het plangebied in 3 zones (Parkzoom, Strip en Veldrand). Dit maakt dat de ene kant van de straat onder andere welstandscriteria valt dan de andere kant van de straat. Het bijzondere woonmilieu in de zuidpunt is een aanleiding om deze indeling ter discussie te stellen. De woningen die hier worden gerealiseerd behoren tot het topsegment. De kwaliteit van de toegangsweg kan de verkoopbaarheid van deze kavels versterken. Daarom wordt voorgesteld beide zijden van de straat (Regentesselaan) met dezelfde welstandseisen in te vullen. Bovendien is het voorstel om hier iets meer eisen te stellen dan in het huidige beeldkwaliteitsplan, wat redelijk veel vrijheid biedt.

Uit de evaluatie van beeldkwaliteitseisen bij uitgifte van particuliere kavels in Skoatterwâld (bijlage) blijkt dat kavelkopers beeldkwaliteitseisen over het algemeen niet beperkend vinden en zeker naderhand het eindbeeld waarderen. Het middels beeldkwaliteitseisen streven naar een eigen identiteit van deelgebieden past bij de kwaliteit van Skoatterwâld. We streven er daarbij overigens wel naar om binnen het aanbod particuliere kavels naast kavels met wat strengere eisen, ook kavels met meer vrijheid aan te bieden. In De Lanen zien we die mogelijkheid in de zone langs het park en de Stadhouderslaan. Daar kunnen kavels worden aangeboden waarbij meer ruimte is qua beeldkwaliteit.

De combinatie van bovenstaande voorstellen leidt tot een gewenste indeling in 2 in plaats van 3 beeldzones, met wat grotere onderlinge verschillen in beeldkwaliteitseisen. Vanwege deze gewenste nieuwe indeling in de twee zones (ipv 3) en de wens meer sturing te geven aan de woningen langs de Regentesselaan is er aanleiding het beeldkwaliteitsplan te herzien. Een separaat voorstel wordt voorbereid.

Openbare ruimte

Bij de start van de ontwikkeling van de 3^e fase is op basis van een notitie over het kwaliteitsniveau van de inrichting van de openbare ruimte een sober en doelmatig kwaliteitsniveau vastgesteld (niveau 2). De lanenstructuur is gehandhaafd, de rijbanen worden uitgevoerd in betonklinkers, de trottoirs in gebakken materiaal. Wij zien geen aanleiding om het kwaliteitsniveau nu aan te passen.

In plangebied De Lanen zijn een tweetal autobridges voorzien. Bij de vaststelling van het inrichtingsniveau is aangegeven dat een besluit over de aanleg van deze twee bridges zou worden uitgesteld totdat meer zicht zou zijn op de ruimte binnen de grondexploitatie voor een dergelijke investering. Wij stellen voor een drietal scenario's voor de bridges uit te werken in samenwerking met een adviesbureau. Uitgangspunt daarbij is dat er niet wordt afgeweken van de doorvaarthoogte van de eerder gerealiseerde bridges. En dat het hoogteverschil (de gronden ten noorden van de nullijn liggen een halve meter lager) zichtbaar wordt opgelost.

Selectie ontwikkelaars

In Skoatterwâld wordt op verschillende wijzen ontwikkelaars geselecteerd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een toewijzing een-op-een aan een ontwikkelaar of in concurrentie

met andere ontwikkelaars. Beide methoden hebben voors en tegens. In Skoatterwâld hebben we daarnaast te maken met een aantal bouwclaims. Er resteren nog 2 ontwikkelaars met een bouwclaim van totaal ongeveer 175 woningen.

In het gebied De Lanen willen we opnieuw verschillende wijzen van selectie toepassen. De ontwikkeling van de zuidpunt, met de grote kavels in topsegment, wordt in concurrentie op de markt gezet. Kwaliteit van de bebouwing in samenhang met de inrichting van het landschap en goede aansluiting met wensen van de kopers is hier van groot belang. Partijen worden geselecteerd op deze criteria. Doordat de kwalitatieve eisen hoog liggen, kan er een prijsdrukkend effect optreden op de grondprijs.

Het projectmatig te ontwikkelen deel in De Lanen is niet heel groot, vanwege het zwaardere accent op de particuliere kavels. We stellen voor een deel toe te wijzen aan een bouwclaimhouder. En daarnaast een deel een-op-een toe te wijzen aan een of twee ontwikkelaars. Hierdoor ontstaat een gezonde mate van concurrentie.

Duurzaamheid

Gasloos bouwen is het thema voor dit plangebied. In samenwerking met een externe adviseur worden dit verder uitgewerkt. Een steeds groter aandeel van de particuliere kavelkopers bouwt al gasloos. In dit gebied wordt het een verplichting. Dit heeft naar verwachting geen prijsdrukkend effect op de kavelprijzen. In andere gemeenten om ons heen wordt het eveneens toegepast.

6.3 De Eilanden

Voor het gebied de Eilanden is nog geen helder zicht op de juiste invulling van dit gebied. In hoofdstuk 5 is een mogelijke richting omschreven. Een marktdialoog, voorafgaand aan een selectie van feitelijke ontwikkelaar, zorgt voor een brede verkenning van mogelijkheden en kansen. Aan de hand van de uitkomsten van de marktdialoog kan een meer concrete uitvraag naar ontwikkelende partijen worden gedaan.

Uitgangspunt voor de marktdialoog is het creëren van een bijzonder woonmilieu, in een vrij lage dichtheid woningen zoals is vastgelegd in de uit te werken woonbestemming.

Omdat de marktomstandigheden nu goed lijken te zijn wordt de marktdialoog zo spoedig mogelijk opgestart, onder begeleiding van een adviesbureau. In het voorjaar van 2018 kan vervolgens de selectie in concurrentie voor de ontwikkelende partij(en) worden gedaan.

6.4 Herstel bomenstructuur

De lanenstructuur is een van de belangrijkste kwaliteitsdragers in Skoatterwâld. Een groot deel van de bomen is in het kader van het waarderijp maken in een vroeg stadium aangeplant. Omdat de bomen in delen van de wijk niet goed groeien, is een onderzoek naar de kwaliteit van de bestaande bomen uitgevoerd (zie bijlage). Uit het onderzoek is gebleken dat de hoofdstructuur op een aantal plaatsen lijdt onder bomenziekten. De Domela Nieuwenhuisweg is beplant met Essen. Hier is de essentaksterfte geconstateerd. Daardoor zullen de bomen niet verder groeien en deels afsterven. In de centrale as van de wijk (van zuid naar noord) staan een groot aantal kastanjabomen. Hier is de kastanjeziekte geconstateerd. Een flink aantal

kastanjabomen is daardoor inmiddels gekapt. Beide ziektes zijn besmettelijk en zullen naar verloop van tijd de nu nog gezond ogende bomen aantasten.

In het rapport worden eveneens een aantal andere locaties in Skoatterwâld beschreven waar bomen soms te dicht op woningen zijn aangeplant of om andere redenen niet goed groeien. Om de bomenstructuur weer te herstellen zijn maatregelen omschreven. Bij de herplant van bomen worden andere soorten geadviseerd, waarbij nu geen boomziekten bekend zijn en die in deze omgeving over het algemeen goed gedijen. Alle maatregelen zijn op kosten gezet. Het gaat om eenmalige investeringen. Daarnaast zijn de beheerskosten inzichtelijk gemaakt. De beheerskosten maken onderdeel uit van het beschikbare budget voor beheer- en onderhoud. De gevraagde eenmalige investering van totaal € 247.000,- voor de vervanging en extra snoeiwerk van de bomen, past niet binnen het beheersbudget. Om het herstel van de bomen te kunnen uitvoeren is daarom een separaat krediet nodig.

Naast de vervanging van bomen is er op een tweetal plaatsen sprake van een ontwerpogave. In de centrale as ligt een brede zone met halfverharding. Deze groeit in de loop der jaren steeds meer dicht. Voorgesteld wordt de strook halfverharding te versmallen en te vervangen door gras. Dit heeft een positief effect op het beheer en onderhoudsbudget. De benodigde investering is geraamd op € 45.000,-.

Bij de Stalmeester is een groot speelterrein aangelegd omringd door platanen. De platanen staan in een grote oppervlakte verharding. De verharding wordt op een aantal plekken opgedrukt en is bovendien moeilijk schoon te houden van onkruid. Een oplossing zou kunnen zijn om een groot deel van

de verharding weg te halen en te vervangen door gras.
Hierdoor krijgen de bomen voldoende ruimte om te groeien en is het gebied veel beter te onderhouden. De hiermee gemoeide investering is geraamd op € 50.000,-.
In een separaat advies wordt de benodigde kredieten voor het bouw- en woonrijp maken, het herstel van de bomenstructuur en overige ingrepen voorgelegd.

7 Bijlagen

Kaarten projecten

Verkaveling 3 fase Skoatterwâld: De Lanen

Evaluatie beeldkwaliteitseisen particuliere kavels Skoatterwald

Onderhoud- en beheerplan De Lanen Skoatterwâld







Bijlage 2 :Verkaveling 3e fase De Lanen



[sectie-einde hieronder niet verwijderen ivm achterblad (dubbelklik om tekst te verwijderen)]

Colofon

Opdrachtgever:	[Klik hier voor de opdrachtgever]
Opdracht:	[Klik hier voor de opdracht]
Versie:	[Klik hier voor de versie]
Omvang rapport:	[Klik hier voor de omvang rapport]
Auteur:	[Klik hier voor de auteur]