

Voorstel aan de gemeenteraad

Portefeuillehouder

Rinkes/ Van Veen

Datum collegebesluit

Opsteller

Corina Neelis

Registratie

D.21.1450005

Agendapunt

Onderwerp

Ontwikkeling Middenzone - de Singels - Park Skoatterwâld

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor de plangebieden Middenzone - de Singels
2. In te stemmen met de evaluatie beeldkwaliteitseisen voor particuliere kavels;
3. De geactualiseerde grondexploitatie Skoatterwâld fase 1 & 2 en fase 3 vast te stellen.
4. het jaarlijkse onderhoudsbudget met € 80.000 te verhogen met bijgaande begrotingswijziging

Inleiding

Skoatterwâld is volop in ontwikkeling. In het zuidelijk deel van de 3^e fase wordt volop gebouwd. Ook in plangebied de Eilanden zal de bouw in de loop van het jaar starten.

Vanwege de verdere ontwikkeling van Skoatterwâld wordt het noordelijk deel van de 3^e fase in ontwikkeling genomen. Voor de plangebieden Middenzone, Singels en Park is een concept-stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Het college geeft inspraak op dit stedenbouwkundig plan. De uitkomsten hiervan worden vervolgens betrokken bij het opstellen van het ontwerp-uitwerkingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan. Het college is bevoegd het uitwerkingsplan vast te stellen. Het vaststellen van de beeldkwaliteitscriteria is een raadsbevoegdheid.

Motivering

Beoogd effect

De ontwikkeling van plangebieden Middenzone – Singels – Park in Skoatterwâld met een prettig woon- en leefklimaat, met passend woningaanbod gericht op de vraag.

Argumenten



Afbeelding 1: plankaart stedenbouwkundig plan Middenzone-Singels-Park

1.1 Beeldkwaliteitsplan

Het opgestelde stedenbouwkundig plan legt de opzet en ruimteverdeling van de plangebieden vast. Aanvullend daarop stellen we voor in de komende periode een beeldkwaliteitsplan op te stellen. De daarin op te nemen beeldkwaliteitscriteria, worden na vaststelling door uw raad opgenomen in de welstandsnota en bieden tijdens de verdere planuitwerking houvast om te komen tot een samenhangend beeld in de plangebieden.

Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan worden de conclusies en aanbevelingen uit de 'evaluatie beeldkwaliteitseisen bij particuliere kavels' (zie beslispunt 4) meegenomen.

2.1 De evaluatie van beeldkwaliteitseisen biedt aanknopingspunten voor het toekomstig beeldkwaliteitsplan De Singels

In 2020 is een evaluatie uitgevoerd naar de beeldkwaliteitseisen bij particuliere kavels in Skoatterwâld. Aanleiding voor de evaluatie was de verruiming van bebouwingsmogelijkheden in een lastige periode op de woningmarkt. De raad heeft in 2014 een motie aangenomen om deze verruiming te evalueren. Het rapport is bijgevoegd. Ruimere bebouwingsmogelijkheden voorzien in een vraag bij een deel van de kavelkopers. Door anderen wordt een sterkere sturing met

beeldkwaliteitseisen ook sterk gewaardeerd. In het rapport wordt de aanbeveling gedaan ruimere mogelijkheden te bieden op plekken waar het stedenbouwkundig past (niet aan hoofdroutes) en meer richting te geven aan gebieden die sterk in het zicht liggen.

Deze lijn sluit aan bij de uitgangspunten vanuit de welstandsnota en wordt ter harte genomen bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan voor de Singels.

3.1 Het is een bevoegdheid van de raad

Conform BBV wet- en regelgeving is het aan u als raad om een geactualiseerde grondexploitatie vast te stellen.

3.2 Er is aanleiding voor een algehele herziening van de grondexploitatie

De grondexploitatie Skoatterwâld wordt jaarlijks bijgesteld en vervolgens vastgesteld door college en raad als onderdeel van de jaarrekening. De grondexploitatie is nu in zijn geheel herzien. Daarvoor zijn een aantal aanleidingen:

Planontwikkeling De Singels: De ontwikkeling van de Singels - Middenzone - Park zijn aanleiding voor een actualisatie van de grondexploitatie. Het woonprogramma is gewijzigd en het gebied verder uitgewerkt. Op basis van het concept-stedenbouwkundig plan zijn de kosten en opbrengsten geraamd. Deze zijn nu, inclusief de kosten voor het park, verwerkt in de grondexploitatie.

Accountant: in de afgelopen jaren blijkt dat er soms grote verschillen zitten tussen geraamde kosten en opbrengsten en werkelijke kosten en opbrengsten. In alle gevallen ten gunste van de exploitatie. Dit geeft aanleiding om geraamde budgetten te actualiseren, zodat verschillen tussen gerealiseerd en geraamd beperkt blijven.

Onderhoudsbudget: Bij de realisatie van de Landgoederen Zwanenwoud en Heerenwoud is in het verleden een budget voor onderhoud van deze bijzondere aangelegde gebieden in de grondexploitatie opgenomen. De gedachte destijds was dat deze gebieden meer onderhoud vergden dan het gebruikelijke budget toeliet. Inmiddels is in 2016 op basis van een onderzoek Antea het onderhoudsbudget voor heel Heerenveen herzien en het opgenomen extra budget niet nodig.

3.3 De grondexploitatie Skoatterwâld blijft na wijziging sluitend

Bij de gehele herziening van de grondexploitatie zijn, naast bovengenoemde aanleidingen, verschillende wijzigingen verwerkt in de grondexploitatie:

- Herijking van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de gebieden;
- Herijking van de opbrengsten, gebaseerd op recent marktonderzoek;
- Programma de Singels in de exploitatie opgenomen;
- Toekomstig onderhoudsbudget groen uit de grondexploitaties verwijderd;
- Aanleg van fiets-/voetgangersbruggen in fase 2 opgevoerd. In de 2^e fase van Skoatterwâld waren bij de ontwikkeling voetgangersbruggen voorzien waarmee een wandelverbinding van oost-west tot stand zou komen. De wandelpaden tussen de woonblokken zijn gerealiseerd, op de bruggen is in het verleden bezuinigd. Bij de ontwikkeling van plan de Treffe wordt de wandelverbinding met bruggen wel gerealiseerd. Vanuit de wijk is het verzoek gekomen dan ook de ontbrekende bruggen alsnog aan te leggen, waardoor de oost-west verbinding in zijn geheel tot stand komt.
- De kosten voor aanleg van de uitbreiding van het park zijn opgevoerd, ca. € 1,5 miljoen. Voor de uitbreiding van het park zijn niet eerder kosten opgenomen in de grondexploitatie. De financiering van dit deel is bij eerdere besluitvorming over

het museumpark Belvédère niet op voorhand in de exploitatie opgenomen. Daarbij is destijds aangegeven dat positieve exploitatieresultaten primair voor de ontwikkeling van dit noordelijke parkdeel worden aangewend.

- Het programma voor het woondeel in het meest Noordwestelijk deel van het plangebied, naast de snelweg A32 en tegenover het stadiongebied, is naar beneden bijgesteld, rekening houdend met de kwaliteit van de ligging nabij de snelweg en sportvoorziening.

Na doorvoeren van alle wijzigingen blijft de grondexploitatie van Skoatterwâld sluitend. Ten opzichte van de jaarrekening 2019 is de voorziening verlaagd met € 689.000,--. Deze wijziging is reeds verwerkt in de jaarrekening 2020.

4.1 Verhogen onderhoudsbudget

Met de realisatie van de woongebieden Middenzone en de Singels wordt het gemeentelijk areaal uitgebreid. Dit heeft gevolgen voor het benodigde onderhoudsbudget voor de openbare ruimte. Het totale benodigde onderhoudsbudget is geraamd op € 80.000 per jaar. Dit budget is nodig vanaf het moment dat gehele gebied is gerealiseerd. Tijdens de ontwikkeling van het gebied is er naar verwachting per 1 januari 2024 een budget van €20.000. Dit budget wordt vervolgens jaarlijks verhoogd met € 20.000 tot het totaal benodigde budget van € 80.000 per 1 januari 2027.

Tegenover de jaarlijkse onderhoudslasten staat een verwachte OZB-opbrengst van de gerealiseerde woningen. Deze opbrengst is hoger dan de onderhoudslast en daarmee voldoende dekkend. Voorgesteld wordt de verhoging van de onderhoudslast met bijgaande begrotingswijziging vast te stellen.

Risico's of kanttekeningen

Minder ruimte voor het opvangen van grote tegenvallers.

Bij de actualisatie van de exploitatie Skoatterwâld is zowel aan de kosten- als opbrengstzijde realistisch geraamd. In het verleden bleken de gerealiseerde kosten vaak (aanzienlijk) lager te liggen en andersom hetzelfde voor de opbrengsten (hogere gerealiseerde opbrengsten dan geraamd). Deze spelingsruimte geeft ruimte om (grote) tegenvallers op te vangen, maar conform BBV-regelgeving is het de bedoeling dat we onze schattingen realistisch doen, zodat verwachtingen en realisatie bij elkaar in de buurt liggen. De spelingsruimte is grotendeels verdwenen. Uiteraard bevatten de exploitaties nog wel de nodige buffers om onvoorziene omstandigheden op te vangen.

De actualisatie is reeds doorgevoerd in de jaarrekening 2020

De geactualiseerde grondexploitaties zijn reeds doorgevoerd in de jaarrekening 2020. Dit is gebeurd in overleg en afstemming met onze accountant. Hiermee presenteren we in de jaarcijfers, position paper grondbedrijf en paragraaf grondbedrijf de meest actuele cijfers. Op het moment dat uw college of de raad de exploitaties gewijzigd vaststelt, dan heeft dit effect op de gepresenteerde cijfers in de jaarrekening. Ondanks dit risico, is het conform BBV wet- en regelgeving het meest zuiver om uit te gaan van de geactualiseerde situatie.

Communicatie en participatie

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer

Financiën

De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken en de opbrengsten van de 3 deelgebieden zijn verwerkt in de grondexploitatie Skoatterwâld. In totaal is nog ca. 20 mln. aan kosten voorzien voor de resterende looptijd. Daartegenover staan ca. 29,3 mln. aan verwachte opbrengsten (excl. bijdrage vanuit rioolbeheer). Door de grondexploitatie Skoatterwâld vast te stellen en worden de benodigde uitvoeringskredieten beschikbaar gesteld.

Bijlagen

Evaluatie beeldkwaliteitseisen particuliere kavels

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

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 maart '21
gelet op,

Besluit

1. In te stemmen met het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor de plangebieden Middenzone - de Singels
2. In te stemmen met de evaluatie beeldkwaliteitseisen voor particuliere kavels;
3. De geactualiseerde grondexploitatie Skoatterwâld fase 1 & 2 en fase 3 vast te stellen.
4. Het jaarlijkse onderhoudsbudget te verhogen met € 80.000 met bijgaande begrotingswijziging

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 april 2021

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw L. Roest-Jonkers

de heer T.J. van der Zwan