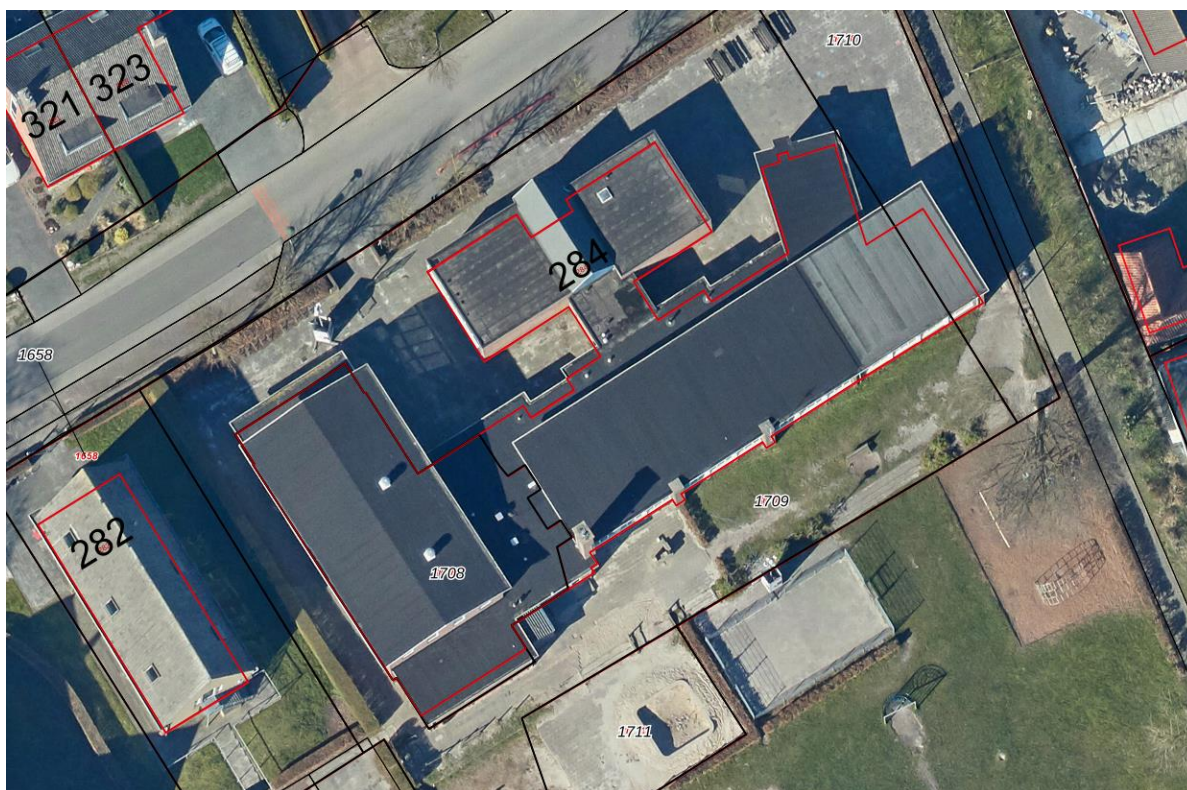


Uitgangspunten (Her)ontwikkeling Streekstate Tjalleberd

In deze notitie is te lezen over het initiatief van het dorp Tjalleberd voor herontwikkeling van de oude basisschool SWS de Nijewier. Het pand staat leeg waardoor er wordt gezocht naar een nieuwe invulling van het perceel. Dit kan een herontwikkeling zijn, maar ook (deels) sloop/nieuwbouw is een optie. Dit document schetst de genomen stappen en geeft inzicht in de keuzes die nog gemaakt moeten worden. Uitgangspunt is dat deze ontwikkeling samen, door de gemeente Heerenveen en het dorp Tjalleberd (vertegenwoordigd door plaatselijk belang), vormgegeven wordt.



Luchtfoto betreffende perceel met bebouwing school

Het dorp doet een voorstel

Nadat de basisschool SWS de Nijewier is verhuisd naar de nieuwe locatie nabij het MFA in Tjalleberd is de oud school leeg komen te staan. In maart 2021 is er vanuit het dorp een initiatief genomen om woningbouw te realiseren op deze locatie. In juni 2022 is hierover een presentatie gegeven door het plaatselijk belang aan de gemeenteraad. Duidelijk werd dat de raad positief tegenover de plannen van de het plaatselijk belang staat.

Samenwerking tussen gemeente en het dorp

In de eerste aanzet was het verzoek van plaatselijk belang om de ontwikkeling te gunnen aan een groep bouwers uit het dorp zelf. Een gunning op deze manier is niet mogelijk binnen de geldende wettelijke kaders. De gemeente is eigenaar van de grond en het gebouw en is dus verplicht tot een openbare aanbesteding. Afgesproken is dat er in de initiatieffase, voorafgaand aan de aanbesteding, nauw zal worden samengewerkt tussen gemeente en het dorp. Deze samenwerking zal zich vertalen in een gedragen programma van eisen en uitgangspunten wat leidend is voor de aanbestedingsprocedure.

Doelstellingen en resultaten

Op basis van het initiatief vanuit het dorp en de daarna gevoerde gesprekken kunnen 3 doelen worden geformuleerd. Dit zijn de doelen die het dorp met de ontwikkeling voor ogen heeft.

1. Realiseren van goedkope (tot €250.000) koopwoningen voor starters
2. Realiseren van sociale huurwoningen
3. De eigen inwoners een kans geven op bewoning van deze woningen

Bovenstaande doelen sluiten grotendeels aan bij het beleid van de gemeente Heerenveen. In de nieuwe woonvisie wordt ingezet op minimaal 30% sociale huur en 2/3 betaalbaar (Onder de NGH-grens). Deze doelstellingen zullen ook in dit plan terug moeten komen en sluiten grotendeels aan op de doelen van het dorp. Alleen bouwen voor eigen inwoners is een doel wat - voorlopig nog - niet aansluit op het gemeentelijke beleid of de landelijke wetgeving.

Slopen of herontwikkelen van de school

In de plannen van plaatselijk belang wordt gesproken over herontwikkeling van het bestaande gebouw. Daarnaast is er de mogelijkheid om het gebouw (deels) te slopen en nieuwbouw te realiseren op de locatie. Het huidige schoolgebouw is onderdeel van een ensemble gezamenlijk met meerdere gebouwen (kerk, kerkgebouw en woongebouw) welke afwijken van de kenmerkende bebouwingstructuur. Binnen elk scenario is het van belang dat er rekening wordt gehouden met de inpassing in de bestaande omgeving. In kader van de hiervoor genoemde doelen zijn er op hoofdlijnen 2 scenario's te schetsen voor ontwikkeling.

A. Sloop en nieuwbouw

De oude school is geen monumentaal pand en kan dus geheel gesloopt worden. De onderliggende footprint kan geheel worden ingezet voor nieuwbouw van woningen. Wel is het van belang dat de nieuwbouw zich gaat voegen in het ruimtelijk ensemble.

Voordelen: goedkoop, meer ruimte voor sociale huurwoningen, draagt bij aan duurzaamheidsdoelstellingen, vergroening mogelijk

Nadelen: geen behoud van karakteristieke gebouw (bouwjaar 1953)

B. Herontwikkeling en nieuwbouw

De bestaande bebouwing wordt (deels) herontwikkeld en ingezet voor wonen. Dit betreft het karakteristieke deel van de bebouwing. Het huidige schoolgebouw is onderdeel van een ensemble gezamenlijk met meerdere gebouwen (kerk, kerkgebouw en woongebouw) welke afwijken van de kenmerkende bebouwingstructuur. De uitstraling van het oorspronkelijk gebouw is nog fraai en karakteristiek passend in het ensemble en de dorpse structuur, waardoor het de moeite waard is om te onderzoeken of dit kan worden her-ontwikkeld. Ook vanuit duurzaamheid, gebruik bestaande bebouwing, lijkt dit een mooie kans. Dit kan worden aangevuld met nieuwbouw.

Voordelen: Behoud karakteristieke gebouw, hergebruik (circulariteit) oude gebouw

Nadelen: Hogere kosten, groter bouwvlak nodig voor zelfde aantal woningen

Aanbestedingsprocedure

Voor de ontwikkeling van de school wordt een ontwikkelaar gezocht via een openbare aanbesteding/verkoop procedure. De gemeente wenst de ontwikkellocatie, met exploitatieovereenkomst, in zijn geheel te verkopen. Geïnteresseerde ontwikkelaars kunnen zich inschrijven met hun plan, bijhorend schetsontwerp en bieding op de locatie. De gunning zal gedaan worden op basis van beste prijs-kwaliteitsverhouding (BPKV).

Sub-gunningscriteria

- Plan van aanpak
- Hoe de inwoners betrekken
- Duurzaamheid (groen, circulariteit, hergebruik materialen)

De gemeente zal de beoordeling van de inschrijvingen doen samen met een vertegenwoordiging van het dorp.

Programma van eisen

In samenwerking met het dorp wordt de ontwikkeling doorlopen. De kaders voor deze ontwikkeling worden vastgelegd in een programma van eisen.

Plangebied en aantal woningen

Een situatietekening van het plangebied is hieronder te zien. Het plangebied is ongeveer 2400m² groot. Het plangebied is gelegen aan de Aengwirdeweg 284 en bestaat uit de kadastrale percelen; TLB K 1708, 1709, 1710 en 1711. Het plangebied kan eventueel worden uitgebreid met het achtergelegen stuk groen wat nu als speelweide dient. Indien hiervoor gekozen wordt is het noodzakelijk dat er een nieuwe oplossing komt voor de speelweide.



Doelgroep

De primaire doelgroep is starters, zowel voor koop als huurwoningen. Ook zou voor ouderen dit misschien een mogelijkheid bieden om door te stromen: een groot huis te verlaten (wat dan weer beschikbaar komt).

Toewijzing

Ten behoeve van de toewijzing van de woningen moet zoveel mogelijk in het werk worden gesteld om de hierboven beschreven doelgroep voorrang te kunnen verlenen.

Minimaal 10 wooneenheden

In het plangebied dienen minimaal 10 wooneenheden gerealiseerd te worden.

Minimaal 5 sociale huurwoningen

In het plan dienen minimaal 5 sociale huurwoningen te worden gerealiseerd. Deze woningen dienen voor een periode van minimaal 10 jaar te worden verhuurd, onder de sociale-huurgrens (2023 = 808,06 euro. De woningen hebben een minimaal woonoppervlak van 60 m². Bij eventuele doorverkoop gaat deze verplichting over op de volgende koper als een kwalitatieve bepaling.

Koopwoningen voor starters

Naast de verplichte sociale huurwoningen is er ruimte voor goedkope koopwoningen, voor starters of eventueel senioren. Deze woningen hebben een maximale vrij op naam prijs van € 250.000, - incl. btw. Ook deze woningen hebben een minimale oppervlakte van 60m² woonoppervlak.

Maximaal 2 vrije-sector koopwoningen

Als er gekozen wordt voor scenario B, waarin de oude school herontwikkeld wordt, is realisatie van maximaal 2 koopwoningen mogelijk. Deze woningen dienen gerealiseerd te worden binnen de grenzen van het bestaande gebouw.

Sloop van schoolgebouw

Als gekozen wordt voor nieuwbouw zal de oude school gesloopt moeten worden. De sloop en de kosten hiervan komen voor verantwoordelijkheid van de koper.

Duurzaamheid

Op de ontwikkeling van de woningen zijn de BENG-eisen van toepassing. Indien gekozen wordt de oude school te her-ontwikkelen dient dit aardgasvrij te gebeuren.

Groen

Uitgangspunt is dat er voor de bebouwing zoveel mogelijk uit wordt gegaan van de bestaande footprint. Het grasveld gelegen achter de huidige school kan deels worden betrokken bij het plangebied, maar dient zoveel mogelijk als openbaar gebied te worden ingericht en blijft in eigendom van de gemeente.

Bestemmingsplanprocedure

De realisatie van woningen past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Een bestemmingswijziging zal, middels een omgevingsplan, door de gemeente worden georganiseerd. De kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan zijn verwerkt in de verkoopprijs van het plan.

Participatie

Binnen deze ontwikkeling staat afstemming met het dorp centraal. Omwonenden, (potentiële) eindgebruikers en de gemeente dienen te worden betrokken in het participatief traject. Het vastgestelde participatiebeleid van de gemeente Heerenveen is hiervoor leidend.

Beeldkwaliteit

De locatie is gelegen midden in het dorp Tjalleberd. Hoewel de school geadresseerd is aan de Aengwirderweg en onderdeel is van de historische lintbebouwing, wijkt het op deze plek in het lint af van deze karakteristiek. Gezamenlijk met de kerk, kerkgebouw en het woongebouw aan De Kampen vormt het een ruimtelijk ensemble. De kerkelijke gebouwen zijn het meest belangrijk in dit ensemble, de school en het woongebouw zijn daaraan ondergeschikt. Het ruimtelijk ensemble staat grotendeels in een groene en open ruimte en wordt omringd door een haag.

Het te ontwikkelen vastgoed dient te passen bij het karakter van de bestaande dorpsbebouwing. In het gebied met de kerk en het Hartmanshuis dient het aan te sluiten bij die twee beeldbepalende gebouwen, zonder daarin te domineren. Bij het vervolg proces is zal een nieuw beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, waar onderstaande stedenbouwkundige uitgangspunten de basis voor vormen.



Stedenbouwkundige uitgangspunten

Plaatsing

- De (nieuwe) bebouwing moet onderdeel worden van het ruimtelijk ensemble
- Huidige footprint is uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling. Vergroting of wijzig van bouwvlak is mogelijk, mits een het een meerwaarde oplevert voor de omgeving.
- De situering van de nieuwe bebouwing op enige afstand van het lint aan de Aengwirderweg, op circa 10 á 15m, rooilijn bestaande karakteristieke bebouwing
- Eventueel uitbreiden van bouwvolume richting de Kampen is denkbaar, rooilijn van woningen aan De Mieden 29,31,33 geeft hier aanleiding tot. Echter mag dit niet ten koste gaan van de groene ruimte (verhouding bebouwing en groen blijft minimaal hetzelfde als in de huidige situatie)
- Mogelijkheid om ook een “voorkant” maken aan zijde van De Mieden

Hoofdvorm

- Maximaal 2 laag met lessenaarskap, vergelijkbaar met bouwvolume woongebouw
- Een eventuele 2^e woonlaag is ruimtelijk ingepast in de buurt, rekening houdend met hoogteverschillen
- Nieuw volume ondergeschikt aan kerkelijke gebouwen. Nieuw volume mogelijk met respect tot kerkelijke gebouwen, deze zijn het belangrijkste in het ensemble.
- Anders dan de kleinschalig korrelmaat in het lint, juist een groter volume toepassen, vergelijkbaar met huidige schoolgebouw.

Aanzichten

- De bebouwing is gericht op de openbare weg en openbare ruimte
- Het ontwerp van het nieuwe woongebouw is gericht op het maken van een eigen identiteit binnen het ensemble
- De gevelindeling en compositie is overwegend traditioneel, met verticale gevelopeningen
- Middels verfijnde detaillering heeft de gevel een zekere beleefbare plasticiteit (geen volledig vlakke gevels) passend in de omgeving

Opmaak

- Gebruikte materialen zijn kwalitatief hoogwaardig
- Gebouwen zijn opgetrokken in baksteen
- Daken van de hoofdgebouwen zijn gedekt met dakpannen (mat, niet glimmend)
- Er wordt gebruik gemaakt van gedekte kleuren (aardkleuren: rood en bruinachtige tinten) voor de steen en antraciet -zwart of oranje -rood voor de dakpan

Inrichting perceel

- Haag rondom perceel (als onderdeel van ensemble)
- Aantal parkeerplaatsen volgen parkeernorm (hangt van het type woning af)
- Parkeren op eigen terrein oplossen volgens parkeernorm
- Parkeren groen inpassen
- Parkeren ondergeschikt, liefst geclusterd tussen de bebouwing
- Parkeren op het perceel aan de Aengwilderweg denkbaar, mits ondergeschikt aan bebouwing en opgenomen in het groen.
- Eventueel solitaire boom/bomen in plan opnemen, zoals rode beuk nabij kerk (als toevoeging in het ensemble)
- Bestaande boomstructuur langs Aengwilderweg handhaven
- Groene veldje achter de school handhaven en versterken (meerwaarde voor het gebied en de omgeving)
- Verharding van het plein vervangen door groen, ook aan de zijde van het lint zodat het "ensemble in het groen" wordt versterkt

Financiën

Binnen dit project zal de grond met het bijhorende gebouw verkocht worden in de huidige staat. De ontwikkelaar is na aankoop van de locatie verantwoordelijk voor alle vervolgkosten. Met uitzondering van de bestemmingsplanwijziging en het beeldkwaliteitsplan. De gemeente is verantwoordelijk voor het wijzigen van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar is daarmee onder andere verantwoordelijk voor de eventuele sloop van de school, het bouwrijp maken en het woonrijp maken van de locatie.

De gemeentelijke plankosten worden geschat € 75.000,- excl. Btw. De boekwaarde van het gebouw is euro. € 97.000,- excl. Btw, deze waarde zal bij verkoop geheel moeten worden afgeschreven. Om de

kosten voor de gemeente te dekken wordt de minimale verkoopprijs van het plangebied vastgesteld op € 172.000,- excl. btw.

Besluitvorming

Na positief besluit van het college van B&W kan de aanbesteding in gang worden gezet. Na selectie van de juiste ontwikkelaar kan, op basis van het ontwerp, een bestemmingsplanprocedure worden gestart en een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. De uiteindelijke vaststelling van dit plan gebeurt in de raad. Het proces voor de bestemmingsplanwijziging ziet er als volgt uit.

- Voorontwerp bestemmingsplan & inspraak
- Publicatie ontwerp bestemmingsplan (zienswijzen)
- Einde inzagetermijn
- Vaststelling bestemmingsplan in B&W
- Vaststelling bestemmingsplan in gemeenteraad
- Publicatie ontwerp bestemmingsplan (beroep)

Planning

- April 2023: Opstellen uitgangspunten met werkgroep
- Juli 2023: Informeren van het dorp
- Juli/augustus 2023: Opstellen programma van eisen
- September 2023: raadsbesluit voorbereidingskrediet
- September 2023: collegebesluit start ontwikkeling
- Oktober: Start aanbesteding
- Januari 2024: Selectie ontwikkelaar/aannemer
- februari 2024: Start bestemmingsplanprocedure + beeldkwaliteitsplan
- april 2024: Vaststelling bestemmingsplan
- juli 2024: Start bouw/sloop