

Toezeggingen/ aanvullingen n.a.v. raadsvoorstellen Parkeergarage en ABC-complex

Vershil in parkeerplaatsen tussen centrumvisie en stedenbouwkundig plan

In de in 2029 vastgestelde centrumvisie (pagina 44) zijn de percentages reductie voor de pleinen benoemd.

Naar aanleiding daarvan zijn eerste plankaarten gemaakt.

Ten opzichte van de centrumvisie zijn in de stedenbouwkundige plankaart (Gebiedsvisie Heerenveen Centrum Oost, 2022) 13 parkeerplaatsen extra gereduceerd.

Daartegenover zijn op het Gashouderplein 15 parkeerplaatsen minder gereduceerd.

Hiermee zijn het communicerende vaten.

Overigens geldt in algemene zin dat deze eerste stedenbouwkundige plankaart nog uitgewerkt moet worden tot een ontwerp. Vertrekpunt is dan de centrum- en gebiedsvisie.

Het is voorstelbaar dat er dan opnieuw verschuivingen tussen de pleinen plaatsvindt. Uiteindelijk zijn de kaders in de centrumvisie en gebiedsvisie het vertrekpunt.

Burgemeester Kuperusplein

Voor wat betreft het Burgemeester Kuperusplein wordt in de centrumvisie uitgegaan van 30% reductie.

Later is dit verder uitgewerkt in de gebiedsvisie centrum Oost tot 50% reductie, met als onderlegger de parkeergarage onder het plein. Voor de goede orde: een reductie van ca 50% van het aantal parkeerplaatsen levert een vergroening van ca 30% op.

Met een 30% reductie van het aantal parkeerplaatsen op het Burgemeester Kuperusplein zou alsnog een vrij stenig plein blijven bestaan.

Precedentwerking van hogere betaalbaarheidsgrenzen

In dit geval wordt door de gemeente om twee redenen aansluiting gezocht bij de landelijke normen, in plaats van het gemeentelijk beleid.

In de eerste plaats is vanwege de WBI-subsidie gekozen voor de landelijke normen. Dit om de financiële onderbouwing van de subsidieaanvraag te versterken. Bij het hanteren van lagere normen, zou het Rijk in haar beoordeling kunnen beargumenteren dat de businesscase niet volledig geoptimaliseerd is.

Daarnaast is door een dergelijk onafhankelijke deskundige partij bepaald aan de hand van een haalbaarheidsonderzoek, dat de businesscase onder druk staat. Een verdere verlaging van de opbrengsten (lagere huurprijzen) leidt tot een niet haalbare ontwikkeling.

De combinatie van deze twee aspecten maakt dit geval uniek.

Stappenplan

- Uitslag WBI-subsidie (eerste helft 2024)
- Opstellen beeldkwaliteitsplan (2024)
- Opstellen schetsontwerp (Q1-Q3 2025)
- *GO/ NO-GO moment huurovereenkomst bibliotheek (Q3 2025)*
- Ontwerptraject (2025-2027)
 - o *Voorlopig ontwerp (najaar 2025 – begin 2026)*
 - o *Definitief ontwerp (Q1-Q3 2026)*
 - o *Technisch ontwerp (najaar 2026)*
 - o *Uitvoeringsontwerp (eerste helft 2027)*
- Planologisch traject

- Onderzoeken, voorbereiding (najaar 2025 – begin 2026)
- *GO/ NO-GO moment voor marktpartijen – voorafgaand aan ontwerp (begin 2026)*
- Voor(ontwerp) (2026)
- Ontwerp (2026)
- Vaststelling (eerste helft 2027)
- Realisatie (2028 en verder)

Verhouding (sociale) huur en koop in het centrum

Op basis van CBS data kent het centrum ca. 23% koopwoningen en ca. 77% huurwoningen. Van alle woningen in het centrum is 55% sociale huur. Op gemeentelijk niveau ligt dit op 28%.