

AAN DE RAAD

Agenda: 11-7-2019

Franeker, 25-6-2019

Onderwerp

Invullingslocaties Noorderbleek en Marten Oostwoudstraat te Franeker

Portefeuillehouder

Wethouder N. Haarsma

Auteur

R. Snuif, telnr. 0517 – 380 380, mailadres: r.snuif@waadhoeke.nl

Samenvatting

De afgelopen jaren zijn de woningcorporatie Accolade, Huurdersvereniging Franeker en de gemeente diverse malen in overleg geweest over de huidige én benodigde woningvoorraad voor de sociale doelgroep. Dit heeft geleid tot een gedragen plan, waarin nieuwbouw voor de sociale doelgroep wordt geregeld op beide invullingslocaties (Marten Oostwoudstraat en Noorderbleek). Voor beide locaties is aandacht voor de huidige én toekomstige woningbehoefte, zoals ook in de woningmarktanalyse voor de regio Noordwest Fryslân is benoemd.

De invullingslocaties Marten Oostwoudstraat en Noorderbleek te Franeker zijn voormalige schoollocaties. Destijds zijn beide locaties door de voormalige gemeente Franekeradeel beoogd voor woningbouw. Dit is geborgd in het Woonplan Franekeradeel 2015-2018 in hoofdstuk 4 Woningbouwprogramma. Hierin is aangegeven dat eerst de herstructureringslocatie Noorderbolwerk/Molensteeg, die als "rotte kies" was aangemerkt, aangepakt moest worden. Hiervoor is een ontwikkelaar gevonden, die deze locatie ontwikkelt waarmee de weg openstaat voor invulling van beide vrijgekomen locaties.

19.202601

Voorstel

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een bedrag ten laste van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D) ter grootte van € 143.300

Inleiding

De afgelopen jaren zijn de woningcorporatie Accolade, Huurdersvereniging Franeker en de gemeente diverse malen in overleg geweest over de huidige én benodigde woningvoorraad voor de sociale doelgroep. Dit heeft geleid tot een gedragen plan, waarin nieuwbouw voor de sociale doelgroep wordt geregeld op beide invullingslocaties (Marten Oostwoudstraat en Noorderbleek). Voor beide locaties is aandacht voor de huidige én toekomstige woningbehoefte, zoals ook in de woningmarktanalyse voor de regio Noordwest Fryslân is benoemd.

In het Woonplan Franekeradeel 2015–2018 zijn de beide invullingslocaties Marten Oostwoudstraat en Noorderbleek te Franeker destijds al benoemd en beoogd voor woningbouw. Dit is geborgd in het Woonplan Franekeradeel 2015–2018 in hoofdstuk 4 Woningbouwprogramma (Bijlage 1). Hierin is aangegeven dat eerst de herstructureringslocatie Noorderbolwerk/Molenteest, die als “rotte kies” was aangemerkt, aangepakt moest worden. Hiervoor is een ontwikkelaar gevonden, die deze locatie ontwikkelt waarmee de weg openstaat voor invulling van beide vrijgekomen locaties.

Beoogd (meetbaar) effect

Een kwalitatief hoogwaardige invulling van de locaties Marten Oostwoudstraat en Noorderbleek te Franeker.

Motivering

1.1 Hiermee wordt de gewenste realisatie van beide invullingslocaties mogelijk gemaakt.

De gemeente Waadhoeke kan na het beschikbaar stellen van het bedrag de benodigde infrastructurele werkzaamheden alsmede de herinrichting van het openbaar gebied uitvoeren. Accolade zal zorgdragen voor de realisatie van de woningbouwinvulling. Het plan voorziet voor de invullingslocatie Marten Oostwoudstraat in een invulling van in totaal 15 woningen voor de sociale doelgroep (Bijlage 2). Voor de invullingslocatie Noorderbleek is een invulling van 22 woningen voor de sociale doelgroep voorzien (Bijlage 3). Het zijn allemaal woningen geschikt voor één-/tweepersoonshuishoudens voorzien van een kleine tuin. Deze invulling is tot stand gekomen met én wordt volledig ondersteund door de Huurdersvereniging Franeker.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Analyse

Ontwikkelingen en trends

De voorliggende locaties bevinden zich in de stad Franeker. Een stad die zich van oudsher als woonstad manifesteert en door haar vele voorzieningen aantrekkelijk is voor alle doelgroepen. Accolade voegt op beide invullingslocaties in totaal 37 woningen toe, geschikt voor één-/tweepersoonshuishoudens voorzien van een kleine tuin. Dit is precies het woningtype waar volgens de huurdersvereniging vraag naar is door hun leden. Uit de woningmarktanalyse blijkt ook dat de stad Franeker behoefte heeft aan meerdere kleinschalige, liefst binnenstedelijke locaties voor onder andere grondgebonden woningen.

Alternatieven

Voor locaties Noorderbleek en Marten Oostwoudstraat is geen alternatief. Vanuit het Woonplan 2015–2018 van de voormalige gemeente Franekeradeel is al gekozen om beide locaties in te vullen met woningbouw.

Vervolg

Zoals in de inleiding is aangegeven, zijn de genoemde locaties beoogd voor woningbouw (Woonplan Franekeradeel 2015–2018). Dit is de reden dat in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen zogenoemde wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen. Hierdoor kan het college de huidige bestemmingen omzetten naar de bestemming wonen. Als uw raad instemt met het beschikbaar stellen van het benodigde bedrag, dan wordt daarna gestart met het volgen van de benodigde wijzigingsprocedures om de bestemmingen op deze locaties te veranderen. Na succesvolle afronding daarvan kunnen de invullingslocaties worden gerealiseerd.

Inwonersparticipatie

Op woensdag 15 mei 2019 heeft Accolade samen met de huurdersvereniging Franeker en de gemeente Waadhoeke tijdens een inloopmiddag/–avond overleg gevoerd met omwonenden en overige inwoners. Dit heeft geleid tot kleine aanpassingen van de invullingslocaties. Zoals het aanbrengen van een bruggetje, het opnemen van een hekwerk als afscheiding van het speelterrein en het aanhouden van een groenstrook.

Communicatie

Naast het organiseren van de eerder genoemde inloopmiddag/–avond heeft Accolade gezamenlijk met de gemeente Waadhoeke een persbericht verstuurd, waarin de voorgenomen woningbouwinvulling van beide locaties kenbaar is gemaakt.

Financiën

Voor de invullingslocatie Marten Oostwoudstraat is de aanleg van de infrastructuur én de inrichting van het openbaar gebied geraamd op een bedrag van € 250.000.

Voor de invullingslocatie Noorderbleek is de aanleg van de infrastructuur én de inrichting van het openbaar gebied geraamd op een bedrag van € 550.000.

In totaal is een bedrag geraamd van € 800.000.

Conform het Lokaal Akkoord gemeente Franekeradeel 2015–2018 (Bijlage 4) betaalt Accolade voor de invullingslocatie Marten Oostwoudstraat € 17.000 per woning. Op deze locatie worden 15 woningen gerealiseerd. Dit betekent een opbrengst van € 255.000.

Voor de invullingslocatie Noorderbleek geldt hetzelfde. Op deze locatie worden 22 woningen gerealiseerd. Dit betekent een opbrengst van € 374.000. Daarbij betaalt Accolade nog een bijdrage in de bovenwijkse voorzieningen van in totaal € 27.700. Voor beide invullingslocaties geldt dat het “ruwe” gronden betreft en er geen boekwaarde meer op rust.

Het bovenstaande leidt tot een tekort van € 143.300. Vanuit de voormalige gemeente Franekeradeel is destijds al rekening gehouden dat voor deze ontwikkeling een investering aan de gemeente wordt gevraagd in het “grijs” (waaronder bijvoorbeeld infrastructurele werkzaamheden, kabels en leidingen, aanleg parkeergelegenheid) en het “groen” (herinrichting openbaar gebied onder andere door invulling met bomen, struiken, verlichting e.d.), waardoor deze benodigde dekking reeds in de reserve S&D zit. De gemeente zal de aanbesteding voor de benodigde infrastructurele werkzaamheden voor haar rekening nemen. Eventuele voordelen (en nadelen) zijn voor rekening van de gemeente en kunnen gedekt worden uit de reserve S&D.

Juridisch kader

- Privaatrecht
- Woningwet
- Wro

Bijlagen

Bijlage 1: Woonplan Gemeente Franekeradeel 2015–2018 (Corsanummer: 14.203532)

Bijlage 2: Visualisatie invullingslocatie Marten Oostwoudstraat (Corsanummer: 19.202587)

Bijlage 3: Visualisatie invullingslocatie Noorderbleek (Corsanummer: 19.202588)

Bijlage 4: Lokaal Akkoord 2015–2018 (Corsanummer: 14.202781)

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 19.202601

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 25-6-2019;

B E S L U I T

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een bedrag ten laste van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D) ter grootte van € 143.300

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
11-7-2019,

, voorzitter

, griffier