

GEMEENTE	
De Fryske Marren	
Ontv.	15 JULI 2016
Nr.	bij 1940.18371

Uw kenmerk: -

Gemeente De Fryske Marren
T.a.v. het college van B&W
Postbus 101
8500 AC JOURE

Ons nummer: O16.001392



Behandeld door: mevrouw A.C.M. Laan
Telefoon: 14 0515

VERZONDEN 14 JUL 2016

Sneek, 14 juli 2016

Onderwerp: regionale afstemming ontwikkeling
Broek Zuid

Geacht college,

In uw brief vraagt u om afstemming tussen de ontwikkelingen in Broek Zuid en de woningbouwplannen in de gemeente Súdwest-Fryslân. Zoals u terecht aangeeft dienen overheden op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard een motivatie te geven op basis van de in de ladder genoemde criteria. Eén van de belangrijkste aspecten van de ladder betreft onderlinge afstemming in de regio over beoogde nieuwe ontwikkelingen. Hieronder gaan we hier nader op in.

De woningbouwplannen in onze gemeente onderscheiden zich van de voorgenomen ontwikkelingen in Broek Zuid. Alleen plan Houkepoort betreft evenals Broek Zuid woningbouw aan een zogeheten "staande mastroute". U schrijft dat in Broek Zuid circa 90 kavels (rondom 1.000 m²) worden gepland waarbij het gaat om vrijstaande woningen die allen zijn gelegen aan het open vaarwater. Het te realiseren segment in Broek Zuid zal ruim boven de € 400.000,- per woning komen te liggen.

Houkepoort kent een geheel andere samenstelling van woningen:

In de fasen II en III komen 80 woningen: geschakeld, half vrijstaand en vrijstaand (tweemaal).

Mogelijke VON-prijzen liggen tussen de € 195.000,- en € 290.000,-.

In fase I komen tussen de 64 en 80 woningen: geschakeld, twee-onder-1-kap en mogelijk enige vrijstaande woningen. De VON-prijs ligt naar verwachting circa 20% hoger dan de woningen in de fasen II en III.

In fase III komen circa 20 vrije sector kavels. DE VON prijs komt naar verwachting te liggen op bedragen tussen de € 425.000,- en € 550.000,-.

De 20 vrije kavels zijn opgenomen omdat er behoefte is aan kwalitatief onderscheidende woningbouw in het hogere segment. In de "Strategische notitie Behoefteraming woningbouw" opgesteld in 2015 blijkt dat dit woningtype in onze gemeente ondervertegenwoordigd is en er een substantiële groep woningbezitters is die, mits kwalitatief onderscheidend, zich een dergelijke woning kunnen permitteren. Deze 20 kavels voorzien naar verwachting vooral in de lokale behoefte. Daarnaast heeft plan Houkepoort door de mix van woningen, de gemiddeld hogere woningdichtheid en locatie een geheel andere woonsfeer dan Broek Zuid. Wij verwachten dan ook dat deze beide plannen verschillende doelgroepen zullen bedienen.

Ons streven is eind 2016, begin 2017 met de verkoop te starten. De verkoop van de woningen zal in een keer geschieden. Door de uitgestelde vraag zal de verkoop van de eerste woningen op Houkepoort naar alle waarschijnlijkheid een verhuisketen in gang zetten.

We verwachten, op basis van de behoefteraming gecombineerd met signalen uit de gemeente, dat er regionaal voldoende behoefte is. Ons inziens is er geen discussie over het door u beoogde woonsegment van toekomstig Broek Zuid in relatie tot de programmering van ons woningbouwprogramma.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,
burgemeester,



drs. H.H. Apotheker

gemeentesecretaris,



R. Zondervan

De Fryske Marren
t.a.v. het college van B&W
Postbus 101
8500 AC JOURE

Simon Waley
Corina Neelis

uw brief van:
19 februari 2016

ons kenmerk:
16.3002081

bijlage(n):

datum:
5 april 2016

Onderwerp:
Regionale afstemming Broek Zuid

Geacht college,

In uw brief van 19 februari 2016 informeert u ons over de voorgenomen ontwikkeling van Broek Zuid. In het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' vraagt u ons een schriftelijk signaal te geven dat "er op voorhand geen discussie bestaat over het beoogde woningbouwprogramma in relatie tot de programmering en het woonsegment van Broek Zuid."

Hierbij willen we bevestigen dat wij de ontwikkeling in Broek Zuid met 'ruime en luxe bouwlocaties met directe ligging aan open vaarwater' als onderscheidend beschouwen ten opzichte van de woningbouwplannen in onze gemeente. Het gaat voor ons hierbij vooral om de uitbreidingswijk van Heerenveen, Skoatterwâld, waar enkele grote bouwkvavels ook worden gepland. In Skoatterwâld is de onderscheidende kwaliteit het ruime, groene karakter van de wijk en de ligging bij Oranjewoud. In Broek Zuid en Skoatterwâld gaat het dus om verschillende woonsegmenten waarbij wat onze gemeente betreft, voldaan wordt aan regionale afstemming in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het spreekt voor zich dat zou u in te toekomst aan een ander soort verkaveling denken, wij het recht houden om een nieuwe afweging te maken.

Indien u nadere inlichtingen over deze brief wenst, kunt u bellen met Simon Waley, telefoon 0513-617426.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Heerenveen.
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

F.H. Perdok

T.J. van der Zwan