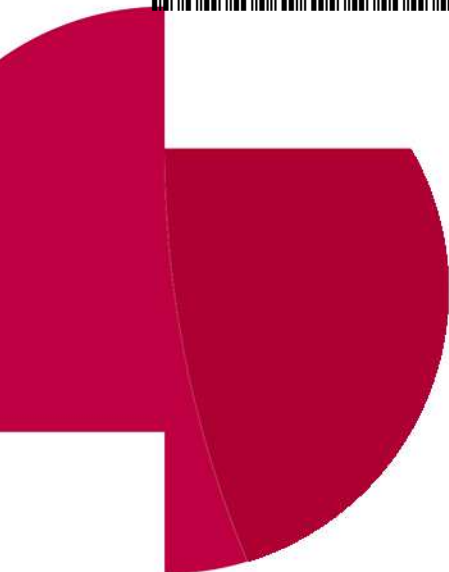


021.001121



# Uitbreidingsplan "It Skar" 2e fase Woudsend

## Plan van aanpak-concept

5 juli 2021

# 1. Inhoudsopgave

1.	Inhoudsopgave.....	2
2.	Inleiding .....	3
3.	Projectresultaat .....	4
4.	Ambities en randvoorwaarden.....	5
5.	Begrenzing van het project.....	6
6.	Participatie.....	7
7.	Organisatie.....	8
8.	Proces en planning .....	9
8.1	Proces .....	9
8.2	Planning .....	9
8.3	Detail onderdeel Planontwikkeling .....	10

## 2. Inleiding

We hebben de ruimte. Niet alleen letterlijk, maar ook de nieuwe woningbouwafspraken met de provincie geven de ruimte om meer woningen te programmeren. Totaal 2900 woningen; 1000 woningen bovenop de 1900 die reeds zijn geprogrammeerd in de komende 10 jaar. In de “Strategie woningbouw 2020 - 2030” hebben we al aangegeven meer regie te willen pakken op het woningbouwvraagstuk. Dat is ook nodig, we hebben nu immers de kans om deze woningen te bouwen binnen onze visie op vitaal ‘wonen’, ‘werken’ en ‘genieten’. Door het voeren van regie willen we daarom een extra impuls geven aan het woningmarktvraagstuk. Het ontwikkelen van een woningbouwplan bij Woudsend, als vervolg op “It Skar”, maakt onderdeel uit van de genoemde strategie. In dit plan van aanpak wordt beschreven hoe we deze ontwikkeling gaan opstarten.

Woudsend is door de ligging tussen twee Friese meren en aan de Elfstedentochtroute een echt watersportdorp. Door de jaren heen heeft dit handelsdorp echt de charme van vroeger weten te bewaren. Het watersportdorp telt ongeveer 1400 inwoners en heeft relatief gezien veel bedrijvigheid. Een aantal jaren geleden hebben Dorpsbelangen Woudsend en Ondernemersvereniging Woudsend een analyse gemaakt van het in 2018 uitgevoerde gemeentelijke woningbehoefte onderzoek waarbij de resultaten zijn gespiegeld aan een eigen uitgevoerde marktonderzoek. Ook hebben de twee verenigingen voor het dorp de “Dorpsvisie Woudsend 2020-2030” gemaakt waarin er een visie wordt gegeven op de toekomst van het dorp.

Twee verenigingen die namens het dorp graag betrokken willen worden bij nieuwe ontwikkelingen in het dorp.

Met de nieuwe bouwopgaaf voor het realiseren van een nieuw woningbouwplan voor Woudsend ligt het voor de hand om de nieuwe uitbreidingsmogelijkheid te gaan onderzoeken aansluitend op de in 2012 gerealiseerde woonwijk “It Skar” in het zuidoosten van Woudsend. De gemeente heeft ten oosten van het “It Skar” ca. 16 ha. agrarische grond in eigendom. Op een deel van deze grond kan de toekomstige beoogde woningbouwuitbreiding worden gerealiseerd.

Op basis van de verordening Romte van de provincie Fryslân valt de uitbreiding van woningbouw in dit gebied onder de noemer van een uitbreiding buiten bestaand gebied (buitenstedelijk). Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Om de uitgangspunten van het nieuwe uitbreidingsplan te formuleren en de haalbaarheid ervan te onderzoeken is er een plan van aanpak opgesteld.

Het plan van aanpak bestaat uit de volgende onderdelen.

- **Projectresultaat**  
Wat is er klaar op het einde van het project?
- **Ambities**  
Wat wil het college in ieder geval tot stand brengen in de woonwijk?
- **Participatie**  
Wie er een belang hebben bij de woonwijk en hoe zij worden betrokken
- **Organisatie**  
De projectorganisatie
- **Proces en planning**  
Wie moeten er een bijdrage leveren en wanneer?

### 3. Projectresultaat

Het projectresultaat is een nieuwe woonwijk bij Woudsend welke aansluit op de 1<sup>e</sup> fase van “It Skar” en zal bestaan uit ca. 30 woningen. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op de aangrenzende agrarische gronden ten oosten van “It Skar” welke in eigendom zijn van de gemeente.

#### Woonprogramma

Op basis van het woonbouwbehoefte en marktgegevens zien we een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor ons waarbij met name voor de lokale behoefte wordt gebouwd. In eerste instantie kan dan gedacht worden aan:

- Huur (toegankelijke huur);
- Bereikbare koop;
- Levensloopbestendige woningen (patio?). Bij voorkeur worden woningen altijd zo veel mogelijk levensloopbestendig gemaakt;
- Innovatieve woonconcepten.

Om tot een gezonde grondexploitatie te komen kan er eventueel gekozen worden om nog beperkt duurdere koop toe te voegen. De haalbaarheid van het plan met de beoogde doelgroepen is afhankelijk van de uiteindelijke mix en het aandeel financieel (minder) rendabele woningen.

Na afstemming met de lokale partijen (Ondernemend Woudsend, Dorpsbelangen Woudsend, makelaars, woningcorporaties, bouwers) en de overige stakeholders zal er een definitief programma worden opgesteld.

#### Bestemmings- of omgevingsplan

De huidige bestemming is agrarisch, om het bouwplan mogelijk te maken wordt er in eerste instantie vanuit gegaan dat er een bestemmingplanprocedure zal worden doorlopen. Mocht de nieuwe omgevingswet definitief per 1 juli 2022 van kracht worden dan bestaat de mogelijkheid dat er met een omgevingsplan wordt gewerkt. In het voorbereidingstraject wordt met deze twee scenario's rekening gehouden.

#### Omgevingsvisie

De gemeentelijke omgevingsvisie (nu nog in concept) zal leidend zijn voor de verdere uitwerking van het nieuwe uitbreidingsplan “It Skar” 2<sup>e</sup> fase. Het is wenselijk om verschillende opgaven met elkaar te verbinden. Dat zal leiden tot een gezonde, veilige en goede kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij heeft het de voorkeur dat Súdwest-Fryslân initiatieven vanuit de mienskip aanmoedigt en mogelijk maakt.

## 4. Ambities en randvoorwaarden

Het uitgangspunt is dat er een nieuwe woonwijk wordt ontwikkeld grenzend aan de bestaande woonwijk “It Skar”. De definitieve formulering van de bijbehorende ambities voor deze ontwikkeling dienden nog door het college te worden vastgesteld.

Omdat de planvorming nog moet worden opgestart zijn de ambities en eisen in dit stadium globaal en gebaseerd op de, nog in ontwikkeling zijnde, omgevingsvisie van de gemeente Súdwest-Fryslân.

Om te komen tot de definitieve formulering en vaststelling van de ambities voor de gebiedsontwikkeling worden op hoofdlijnen de volgende procesonderwerpen aangehouden.

- **Iedereen mag meepraten**  
Participatie van bewoners, andere belangengroepen bij de het maken van plannen,
- **Het college en de gemeenteraad worden vanaf het begin betrokken/geïnformeerd bij het maken van de plannen;**
- **In “It Skar 2<sup>e</sup> fase wordt voor meerdere doelgroepen bouwkavels ontwikkeld.**  
De woningen passen bij een grote variatie in doelgroepen en inkomens. In eerste instantie kan hierbij gedacht worden aan:
  - Sociale- en/of middenhuur woningen;
  - Betaalbare koopwoningen;
  - Woningen in het hogere koopsegment.
- **Aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulariteit;**  
Streven naar een integrale gebiedsontwikkeling
- **Maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving;**  
Een initiatief heeft maatschappelijke meerwaarde als deze gericht op o.a. sociale verbinding, de gezondheid, het milieu en de natuur, cultuur. Het gaat altijd om een initiatief waar een hele groep mensen baat bij heeft, en waar in principe iedereen toegang toe heeft.
- **Sturen op een financieel voordelig saldo, indien mogelijk;**  
Er wordt onderzocht of deze uitbreidingslocatie een financieel voordelig saldo kan opleveren. Dit is wenselijk om de verwachte toename van financieel onrendabel binnenstedelijk bouwen deels mee te bekostigen.

Het college heeft onlangs aangegeven te willen versnellen met in de uitrol van de woningbouwprogrammering. Betreffende de voortgang van het proces is het van belang bij het vaststellen van de ambities rekening te houden met de realiteit en haalbaarheid van de ambities voor de gebiedsontwikkeling. Hoge ambities leiden stevast tot een langer voorbereidingsproces.

### Omgevingswet 2022

Deze wet vervangt waarschijnlijk half 2022 het huidig stelsel van wet- en regelgeving voor de fysieke leefomgeving omdat het als te complex, versnipperd en onoverzichtelijk wordt ervaren. Als leidende principes bij de invoering van de Omgevingswet hanteert Súdwest-Fryslân momenteel als richtlijnen:

1. Samen plannen maken;
2. De leefomgeving is van ons allemaal;
3. Veranderkracht;
4. Integraal, simpel maar ook maatwerk als het moet;
5. Minder regels, kortere procedures.

### Kerninstrumenten Omgevingswet

De Omgevingswet biedt vier samenhangende kerninstrumenten:

- Omgevingsvergunning;
- Omgevingsplan (regelgeving);
- Omgevingsprogramma's (maatregelen);
- Omgevingsvisie (ambities).

Strategische inzet van en goede afstemming tussen de vier kerninstrumenten is van groot belang.

## 5. Begrenzing van het project

Voor het wekken van reële verwachtingen bij de opdrachtgever en andere belanghebbenden is het nodig om vooraf overeenstemming te bereiken over de begrenzing van het project. Wat behoort wel tot het project en wat niet?

### Wel

Alle fysieke werken en personele werkzaamheden zoals genoemd in de zogenaamde 'kostensoortenlijst' van het [Besluit ruimtelijke ordening artikel 6.2.4 en 6.2.5](#). Kort gezegd komt dit neer op alle planvorming en alle fysieke werken die in het exploitatiegebied liggen en uitsluitend voor de nieuwe woningen noodzakelijk zijn. Plus werkzaamheden daarbuiten die deels zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied.

Voorbeelden van wat wel tot het project behoort:

- Nieuwe ontsluitingswegen, riolering, groen, en water uitsluitend voor de nieuwe woningen;
- Aanpassen van bestaande wegen voor de nieuwe woonwijk, voor een aandeel dat objectief te onderbouwen is met bv. aantallen verkeersbewegingen;
- Een speelvoorziening, trapveld of jeu de boulesbaan die (bijna) alleen door de nieuwe bewoners wordt gebruikt;
- Tijdelijk beheer en onderhoud tijdens de grondexploitatie;
- Nutsvoorzieningen waarvan de aanlegkosten niet door gebruikstarieven worden gedekt, maar voor rekening van de gemeente blijven;
- Natuur- en watercompensatie buiten het exploitatiegebied.

### Niet

Alle overige werken en werkzaamheden welke ten dienste staan voor de functies binnen het exploitatiegebied.

Voorbeelden van wat niet tot het project behoort:

- Onderhoud van openbare voorzieningen na de (woonrijpe) oplevering;
- Aanleg van openbare voorzieningen welke niet of niet volledig zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied;
- Subsidies, bijvoorbeeld voor sociale huurwoningen, duurzaamheid;
- Achterstallig onderhoud aan bestaande openbare voorzieningen;
- Schoolgebouwen, sportgebouwen, brandweerkazernes, wijkgebouwen of ander maatschappelijk vastgoed;
- Een geothermie- of stadsverwarmingsonderzoek dat voor heel Woudsend is;
- Nutsvoorzieningen waarvan de aanlegkosten door gebruikstarieven worden gedekt.

### Kosten van onderhoud

Hoewel kosten van onderhoud niet tot het project behoren, is er wel samenhang met de onderhoudsbegroting. Bij het aanbieden van de grondexploitatie aan college en raad is bij benadering ook inzichtelijk hoeveel openbare voorzieningen er aangelegd zullen worden. Het kost de gemeente jaarlijks geld om deze openbare voorzieningen te onderhouden. Daarom zal bij het aanbieden van de grondexploitatie ook inzicht worden gegeven in de te verwachten onderhoudskosten. Tegenover deze kosten staat de te ontvangen OZB en rioolheffing van de nieuwe woningen.

## 6. Participatie

Het college en de raad hechten aan vroegtijdige participatie door degenen die een belang hebben bij "It Skar" 2<sup>e</sup> fase. Voordat plannen worden gemaakt, worden daarom sessies met belanghebbenden georganiseerd waaronder inwoners en toekomstige inwoners van Woudsend, Ondernemend Woudsend, Dorpsbelangen Woudsend, makelaars, woningcorporaties, bouwers en andere mogelijke belanghebbenden. De daarin verzamelde inzichten, wensen en ideeën worden gewogen en verwerkt in een globaal plan. Het globale plan wordt weer voorgelegd aan de betrokkenen.

Daarna worden deze stappen herhaald in de formele wettelijke procedure voor het omgevingsplan.

Dit proces heeft als resultaat dat voor de woonwijk eerst een globale hoofdstructuur wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens wordt per fase een meer gedetailleerd plan uitgewerkt.

### Belanghebbenden

De volgende belanghebbenden hebben in ieder geval op enig moment een rol in het proces.

#### Gebruikers

- Toekomstige bewoners van de woningen (participatiehandvest Vereniging Eigen Huis)
- Huidige bewoners Woudsend

#### Beheerders

- Woningcorporaties (sociale huurwoningen)
- Gemeente (openbare voorzieningen)
- Waterschap (watervoorzieningen)
- Nutspartijen

#### Andere overheden

- Provincie Fryslân

#### Belangengroeperingen

- Huurdersorganisaties
- Ondernemend Woudsend
- Dorpsbelangen Woudsend
- Natuurorganisaties
- Bouwbedrijven en projectontwikkelaars

#### Vakspecialisten

- Stedenbouwkundigen
- Architecten
- Makelaars
- Civieltechnisch adviseurs
- Etc.

## 7. Organisatie

Een omvangrijke projectorganisatie is niet meer van deze tijd. Het uitgangspunt is een 'klein slim groepje', met flexibel in te zetten medewerkers per projectfase. Per fase in het project is verschillende expertise nodig. Langdurige betrokkenheid van dezelfde medewerkers wordt wel gewaardeerd, zo ontstaat kennis van het project. De organisatie bestaat uit de volgende rollen.

### Permanente projectorganisatie

- Bestuurlijk opdrachtgever: wethouder Wonen
- Ambtelijk opdrachtgever: programmamanager Wonen
- Projectmanager

### Tijdelijke projectmedewerkers

Definitiefase hoofdstructuur en

- Stedenbouwkundige, planeconoom
- interne en externe vakspecialisten
- communicatie adviseur



## 8. Proces en planning

### 8.1 Proces

Het proces is ingedeeld naar een aantal fasen.

- *Participatie*  
Vroegtijdig betrekken van burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties bij het ruimtelijk plan.  
Er ligt al een uitgebreid marktonderzoek/advies wonen- werken Woudsend uit 2019 welke is gemaakt in opdracht van Dorpsbelang en Ondernemen Woudsend. Voor het onderzoekstraject is het wenselijk dat dit onderzoek wordt geactualiseerd naar de huidige marktomstandigheden.
- *Ontwikkeling*  
De gebiedsonderzoeken, planvorming, ‘rekenen en tekenen’
  - *Ontwerp*
  - *Financieel*
- *Bestuur*  
Opiniëren, informeren en besluitvormen door het college en de raad.
- *Planning*  
De processtappen in de tijd.



### 8.2 Planning

De planning voor de komende tijd is hier onder weergegeven.

Augustus -september 2021: informatie verzamelen

- afstemming interne en externe partijen;
- aanvraag onderzoeksbudget bij het college/gemeenteraad.

Oktober - december 2021: in gesprek met belanghebbenden

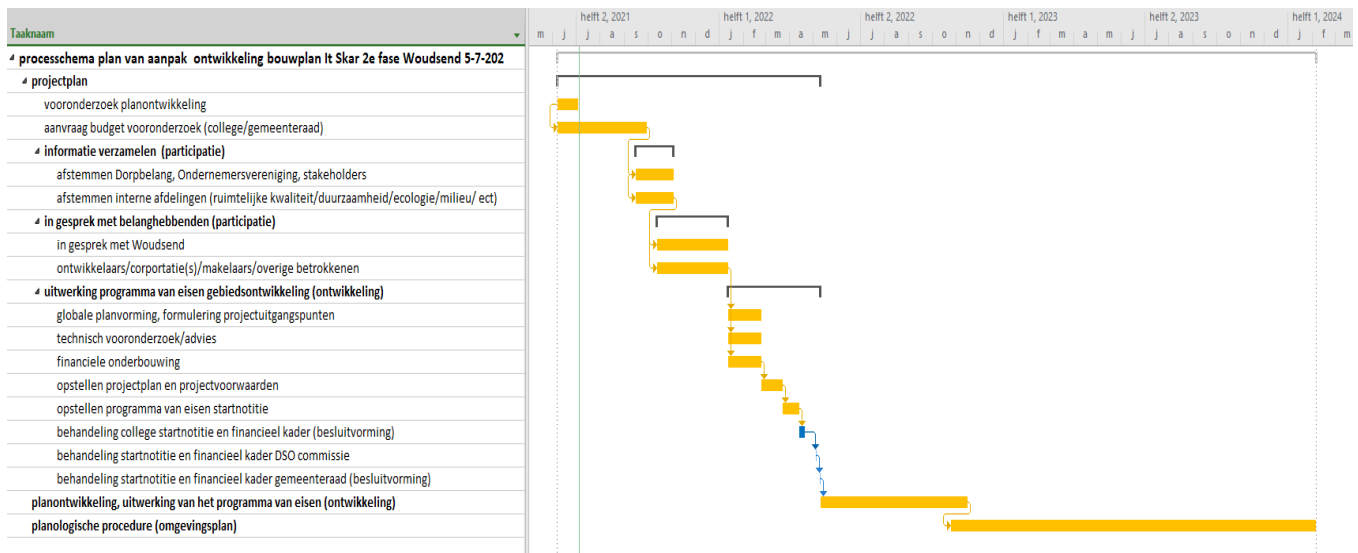
- in gesprek met ontwikkelaars/corporaties;
- in gesprek met Woudsend (eventueel gefaciliteerd door adviesbureau): op thema's meedenken\* wat men belangrijk vindt (gezondheid, duurzaamheid, veiligheid, mobiliteit, etc.);
  - \*belanghebbenden denken mee/prioriteren wat zij belangrijk vinden aan de hand van thema's, maar richten zich niet op de werkelijke inrichting van de openbare ruimte. Dit wordt overgelaten aan de gemeente.

Januari -april 2022: hoofdlijnen programma/vlekkenplan

- inrichting gebied, verhouding woning/verblijfsgebied/groen;
- grondexploitatie;
- Het behandelen en vaststellen van de startnotitie en het financiële kader betreffende de gebiedsontwikkeling door het college en gemeenteraad.

#### Processchema

Schematische weergave van het proces op hoofdlijnen:



Processchema (t/m omgevingsplanprocedure)

### 8.3 Detail onderdeel Planontwikkeling

In het bovenstaande proces op hoofdlijnen staat een onderdeel Ontwikkeling. Dat is hier onder verder uitgewerkt. Dit zijn onderzoeken, adviezen en (globale) ontwerpen die nodig zijn voor het naar de gemeenteraad kunnen brengen van een ruimtelijke visie, hoofdstructuur, en een globale grondexploitatie.

- **Bouwprogramma in %**  
Advies door beleid Wonen
- **Advies uitgifteprijzen woningbouwkwavels**  
Bandbreedte  
Extern advies door gekwalificeerd bureau
- **Verkeerskundig advies**  
Ontsluiting auto - fiets - voetganger  
Kunstwerken  
Rotondes en kruispunten  
Intern advies
- **Bodemonderzoek technisch**  
Technisch: bodemopbouw, draagkracht  
Extern advies
- **Bodemonderzoek milieukundig**  
Actualiseren bodemonderzoeken  
Extern advies
- **Archeologisch advies / onderzoek**  
Eventueel onbebouwd te laten of op te graven gebieden  
Extern advies
- **Onderzoek en advies: ecologie, geluid, lucht en externe veiligheid**
- **Energievoorziening woningen**  
Eventueel vrij te laten ruimte voor een eventueel collectief energiesystemen  
Intern of extern advies
- **Stedenbouwkundige hoofdstructuur / vlekkenplan**  
Hoofdstructuur bouwplan bestaande uit 30 woningen
- **Hoofdwegen**  
Bouwvelden tussen de hoofdwegen  
Intern of extern ontwerp
- **Waterhuishoudingsplan**  
Overleg met Wetterskip  
Peilvakken  
Waar ophogen, waar polder

Watergemaal nodig of niet

Intern of extern advies

- **Rioleringsplan**  
Keuze voor rioolsysteem eventueel in combinatie met een rioolgemaal  
Intern of extern advies
- **Inrichting openbare ruimte**  
Kwaliteit en materiaal  
Intern advies
- **Risicoanalyse en second opinion grondexploitatie**  
extern advies