

Ons nummer: 024.000435



## Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Woningbouw Koepoort Stavoren
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Collegebesluit d.d.	27 februari 2024
Portefeuillehouder	Bauke Dam
Team	Projecten
Adviseur	S. Walta

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

### Collegebesluit

Het college besluit de gemeenteraad actief te informeren over de stand van zaken van de woningbouwontwikkeling 'Koepoort' Stavoren

### Toelichting/achtergrond

Uw raad heeft op 11 mei 2023 de startnotitie van het plan 'Koepoort Stavoren' vastgesteld. Hiermee werd het startschot gegeven voor de planologische procedure. Vervolgens heeft de ontwikkelaar het bestemmingsplan opgesteld om het woningbouwplan mogelijk te maken. Het college heeft op 12 december 2023 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Koepoort Stavoren' tot en met 25 januari 2024 ter inzage te leggen.

Beoogd wordt om ter plaatse 33 woningen te ontwikkelen waarvan 11 vrijstaande woningen, 4 seniorenwoningen, 4 appartementen en 4 rijwoningen en 10 dubbele woningen. De doelgroepen zijn starters, ouderen en doorstromers.



### Zienswijze Stavers Belang

Op 25 januari heeft Stavers Belang een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan. De kern van de zienswijze gaat over het volgende:

- Meer betaalbare woningen voor jongeren om ook zo de leefbaarheid te verbeteren;
- De vrees dat Koepoort Stavoren voor de komende 15 jaar de laatste mogelijkheid is voor betaalbare woningen;
- Realisatie van tijdelijke woningen in het plan;
- Het aanpassen van de stedenbouwkundige opzet.

### **Participatieproces**

Het proces tot het komen tot de ontwikkeling van Koepoort Stavoren loopt al enkele jaren. Sinds eind 2021 zijn er meerdere gesprekken gevoerd tussen de ontwikkelaar, Stavere Belang en de gemeente om gezamenlijk een plan te maken voor Stavoren. Tijdens dit proces zijn meerdere ontwerpen van het plan voorbij gekomen en met de input van de betrokken stakeholders heeft dit uiteindelijk geresulteerd in het huidige plan. Dit plan is tijdens meerdere inloopbijeenkomsten gepresenteerd aan de inwoners en andere betrokkenen. Tijdens de inloopbijeenkomsten kregen omwonenden de kans om de plannen bekijken, vragen te stellen en input te geven. De eerste inloopbijeenkomst was in november 2022, waarna er nog een inloopbijeenkomst heeft plaatsgevonden in januari 2023 om het definitieve plan te presenteren. De reacties tijdens deze inloop waren overwegend positief.

Naar aanleiding van de zienswijze is er een gesprek geweest tussen de gemeente en de ontwikkelaar om te kijken op welke punten er tegemoet kan worden gekomen aan de zienswijze. Het college wenst graag een constructieve dialoog te blijven voeren om tot een plan te komen dat uitvoerbaar is en wordt gedragen door zowel de stad, als de ontwikkelaar. Het college wil hierin graag faciliteren.

Hierbij is wel het uitgangspunt dat de oplossing binnen de kaders van de vastgestelde startnotitie wordt gevonden. Een aantal punten binnen de zienswijze zijn geen ondergeschikte wijzigingen waarbij het college de gemeenteraad kan verzoeken om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Dit heeft tot gevolg dat het participatietraject en de ruimtelijke procedure opnieuw moet worden doorlopen en er een nieuw Omgevingsplan moet worden gemaakt nu de Omgevingswet per 1 januari jl. in werking is getreden. Hierdoor loopt de planvorming en de bouw forse vertraging op en moeten er opnieuw (plan)kosten worden gemaakt en is het bij de stijgende bouwkosten de vraag of de gemaakte afspraken over maximale verkoopprijzen kunnen worden gehandhaafd.

Tijdens het overleg heeft de ontwikkelaar aangegeven open te staan voor de volgende wijzigingen:

- Meer rijtjeswoningen; tijdens de eerste 3 maanden van de verkoop, wil de ontwikkelaar twee 2-1-kapwoningen omruilen voor 4 rijtjeswoningen. Hierbij is wel de voorwaarde dat de rijtjeswoningen wel worden verkocht. Mochten de rijtjeswoningen niet worden verkocht zal de ontwikkelaar de 4 extra rijtjeswoningen weer omruilen voor twee 2-1-kapwoningen;
- Mogelijkheid tot casco; de ontwikkelaar is bereid om woningen casco aan te bieden, zodat starters zelf hun woning kunnen afbouwen. Hiermee zorgt de ontwikkelaar ervoor dat de verkoopprijs van de woning laag blijft;
- Verlaging van de verkoopprijs twee-onder-een-kapwoningen; tijdens de eerste drie maanden van de verkoop is de ontwikkelaar bereid om de verkoopprijs van de aan de Koeweg gesitueerde twee-onder-een-kapwoningen te verlagen van circa € 390.000,- naar €355.000,- (conform betaalbaarheidsgrens regionale woondeal).

Dit is in aanvulling op de reeds gemaakte afspraken in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Zo is er al afgesproken dat de inwoners van Stavoren de eerste 3 maanden van de verkoop exclusief de gelegenheid krijgen op de koop van een woning. En zijn er al maximale verkoopprijzen voor de 4 appartementen, 4 rijtjeswoningen en 4 seniorenwoningen afgesproken.

### **Gesprek Stavere Belang en vervolg**

Vervolgens heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen het college en Stavere Belang, waarbij de voorstellen van de ontwikkelaar aan Stavere Belang zijn voorgedragen. Tijdens dit gesprek heeft Stavere Belang aangegeven de voorstellen van de ontwikkelaar niet toereikend te vinden en o.a. graag meer woningen te willen onder de verkoopprijs van €250.000,-.

Na afloop van het gesprek met Stavers Belang is afgesproken dat het college en de ontwikkelaar - binnen de kaders van de door uw raad vastgestelde opdracht/startnotitie, de anterieure overeenkomst, het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, de wetgeving en de beginselen van behoorlijk bestuur- kijken naar de mogelijkheden om de betaalbaarheid van het plan verder te vergroten. De uitkomsten hiervan zullen wij via actieve info of bij de aanbidding van het bestemmingsplan aan uw raad terugkoppelen.

**Bijlage(n)**  
N.v.t.