

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Zaaknummer: 300764	Behandeld in commissies en raad	
	Datum beeldvormende commissie *	12 maart 2025
	Datum oordeelvormende commissie *	19 maart 2025
	Datum besluitvormende raadsvergadering	26 maart 2025
	Opsteller	H. Jorritsma
	Telefoonnummer	0517492222

*zie website voor de definitieve agenda.

Onderwerp:	Woningbouwontwikkeling terrein Spaansen
-------------------	---

Te besluiten om

1. Het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte voor het Spaansen terrein vast te stellen;
2. In te stemmen met het woningbouwprogramma en het aantal te bouwen woningen;
3. Kennis te nemen van het verslag van het participatieproces
4. Een krediet beschikbaar te stellen van € 3.400.000,- en de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Inleiding

De gronden van Spaansen aan de Kanaalweg liggen al geruime tijd braak. De gemeente wil graag dat deze gronden, die nu nog een bedrijfsbestemming kennen, worden ingezet om aan de grote vraag naar woningen tegemoet te komen. De locatie aan de Kanaalweg leent zich, gelet op de korte afstand tot het centrum en de aanwezige voorzieningen, daar uitstekend voor. In 2023 heeft Harns Invest-Kuin B.V. (verder te noemen: OWC) de gronden van Spaansen aan de Kanaalweg verworven met als doel een woningbouw- en gebiedsontwikkeling te realiseren.

Daarmee komen de gemeentelijke doelen met betrekking tot woningbouw op deze inbreidingslocatie binnen handbereik.

Aan de hand van de gemeentelijke uitgangspunten voor de locatie Spaansen (zie bijlage 1) is OWC eind 2023 gestart met het voorbereiden van de gebiedsontwikkeling. Inmiddels bevinden de voorbereidingen zich in een afrondend stadium en zijn, in samenwerking met de gemeentelijke projectorganisatie, de benodigde documenten voorbereid en beslisrijp. Van de gemeente wordt gevraagd het stedenbouwkundige plan en het inrichtingsplan openbare ruimte vast te stellen en de vaststellingsprocedure voor het beeldkwaliteitsplan te starten. Via een afzonderlijke voorstel wordt op een later moment de wijziging omgevingsplan in procedure gebracht.

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Na de ter visie legging leggen van zowel het beeldkwaliteitsplan als de wijziging omgevingsplan leggen wij beide documenten inclusief eventuele wijzigingen aan u voor met het voorstel beide documenten vast te stellen.

Beoogd effect

De realisatie van een aantrekkelijk en hoogwaardig woongebied op het voormalige terrein van Spaansen aan de Kanaalweg voor een mix van doelgroepen (sociaal, betaalbaar en vrije sector).

Argumenten

1.1 Het door de ontwikkelaar opgestelde plan voldoet aan de door de gemeente in 2022 vastgestelde uitgangspunten en ambities voor de ontwikkeling van het Spaansen terrein.

In juni 2022 zijn de gemeentelijke uitgangspunten en ambities voor het Spaansen terrein vastgesteld (zie de betreffende bijlage).

Het nu voorliggende plan vormt een uitstekende vertaling van de door de gemeente gehanteerde stedenbouwkundige principes. Het gaat om de volgende meegegeven principes:

1. Het creëren van een stedelijk woonmilieu welke ruimte biedt aan bijzondere typologieën;
2. De ontwikkeling kent een oriëntatie op zijn directe omgeving, met woningen gericht op de Kanaalweg, het Oude Jaagpad en de Almenumerweg;
3. De openbare ruimte heeft een verblijfskwaliteit met een hoge gebruikswaarde; groen en water is een geïntegreerd onderdeel van het woonmilieu;
4. Het parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost op eigen terrein of binnen de verkaveling; voorkomen moet worden dat het straatbeeld wordt gedomineerd door auto's;
5. De ontwikkeling is klimaatadaptief, met aandacht voor wateropvang, hittestress en biodiversiteit.

Ten aanzien van punt 5 past de kanttekening dat het saneringsplan (provincie is bevoegd gezag) voor de locatie voorziet in het stabiliseren van de aanwezige vervuiling en het toevoegen van een leeflaag op plekken waar geen verharding wordt aangebracht. Dit, gecombineerd met het uitgangspunt en wens een gesloten grondbalans te realiseren, betekent dat waterberging geen realistische optie is.

Het plan sluit eveneens aan bij de uitgangspunten rond de ontsluiting van het autoverkeer. Door het toepassen van een verkeerslus voor autoverkeer met één aansluiting op de Almenumerweg wordt voorkomen dat er een sluiproute ontstaat tussen de Almenumerweg en de Kanaalweg. Ook met betrekking tot de fietsroutes voldoet het plan aan de gestelde uitgangspunten: aansluiten op de stedelijke verbindingen en op buurt nivo meerdere verbindingen met de Kanaalweg.

De wens van de gemeente water te gebruiken als element om het woonmilieu aantrekkelijk te maken is vertaald in de aanleg van een (openbaar toegankelijke) sloepenhaven in combinatie met aantrekkelijke verblijfsruimten. Mede met het oog op de

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

bodemsaneringssituatie is afgezien van een bevaarbare route door het plangebied. Wij ondersteunen deze keuze.

Onlangs zijn de door de gemeente gehanteerde parkeernormen geactualiseerd. Het stedenbouwkundige plan voldoet aan deze nieuwe normen. Het parkeren wordt zoveel mogelijk opgevangen in het binnen gebied van de bouwblokken. Deze binnen gebieden worden openbaar en vallen binnen het harlinger vergunningstelsel. Daarnaast wordt bij een aantal grondgebonden woningen uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Op een beperkt aantal plekken zijn parkeerhavens langs de openbare weg geprojecteerd.

1.2 Het stedenbouwkundig plan past binnen de kaders van de Structuurvisie 2025 en het Ruimtelijke Kompas Harlingen.

De Structuurvisie stelt dat het Spaansen terrein , als onderdeel van de centrale zone, getransformeerd moet worden waarbij een ruimtelijke kwaliteitsslag moet worden gemaakt waarbij woon- en werkmilieus worden gerealiseerd die meer aansluiten bij de binnenstad. Het Ruimtelijke Kompas ziet het Spaansen terrein als een belangrijke schakel in de stadsentree en schetst een beeld waarbij de ontwikkeling van het Spaansen terrein de invalsweg (Almenumerweg) ondersteund met een hoogwaardige stadsbeleving.

1.3 Het door de ontwikkelaar opgestelde plan voor de inrichting van de openbare ruimte voldoet aan het gestelde ambitienivo en voldoet aan de eisen welke de gemeente hanteert bij het inrichten van de (toekomstige) openbare ruimte.

Het inrichtingsplan vormt een uitstekende en aantrekkelijke vertaling van de gewenste stedelijke uitstraling. Met name het binnenstedelijke profiel van de bebouwde verkeerslus (smalle straat met deels delftse stoepen) geeft het centrale deel van het plan, samen met de geprojecteerd bebouwing het gewenste sfeerbeeld. Daartegenover staat het groene en ruime karakter van de groene long en de pleinen in het centrale deel van het plan vanuit de richting van de Almenumerweg via een groen plein en de haven naar de Kanaalweg. Er is daarnaast veel aandacht geschonken aan detaillering en materiaalgebruik zoals het toepassen van gebakken straatmateriaal.

2.1 Met de ontwikkelaars zijn afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma waarin de gemeentelijke wensen ten aanzien van de te bedienen doelgroepen zijn verwerkt.

Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over het woonprogramma. Het overeengekomen woningbouwprogramma doet recht aan het uitgangspunt dat de nieuwe wijk een afspiegeling zou moeten zijn van Harlingen: een gemengde wijk voor alle doelgroepen. In het stedenbouwkundige plan is ruimte voor 315 woningen. Dat is meer dan aanvankelijk werd gedacht. Het stedenbouwkundig plan laat zien dat dit aantal eigenlijk ook wel nodig is om het gewenste stedelijke woonmilieu te realiseren. Zonder overigens de omvang en kwaliteit van het openbaar gebied aan te tasten. Dat er meer woningen gebouwd kunnen worden levert een mooie bijdrage in het verkleinen van het woning tekort en sluit

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

aan bij de wens binnenstedelijk te bouwen. Tevens sluit dit aantal aan bij de wens om binnen de verhoogde regionale woonopgave voor 2030 extra ruimte te creëren.

Er is met de ontwikkelaars overeenstemming bereikt om 64 sociale huurwoningen (minimaal 20%) te bouwen op vier verschillende plekken in het plan waaronder een hofje met grondgebonden levensloopbestendige woningen. Daarnaast is overeengekomen 40% te bouwen tot € 390.000,- VON (prijspeil 1-1-2024). Dat is het bedrag dat door het Rijk wordt gezien als betaalbaar. Met de ontwikkelaar is overeengekomen om van een deel van die woningen de verkoopprijs op maximaal 80% van deze norm te bouwen (€ 312.000,- VON (prijspeil 1-1-2024)). Het gaat dan om 15% van het totaal aantal woningen (48 woningen). Daarnaast is overeengekomen binnen de bouwopgave minimaal ruimte te reserveren voor de realisatie van twee multi-functionele ontmoetingsplekken.

3.1 De plannen zijn opgesteld in overleg met de direct aanwonenden en er heeft een zorgvuldig participatieproces plaatsgevonden.

Gedurende het planproces hebben de ontwikkelaars op verschillende momenten overleg gevoerd met de bewoners van de Kanaalweg en de bewoners van het Oude Jaagpad. Overleggen hebben plaats gevonden bij de start van het proces, halverwege en aan het einde. Deze overleggen hebben gedurende het proces geleid tot diverse aanpassingen in de plannen. Tevens zijn twee openbare inloopbijeenkomsten georganiseerd. Van de verschillende overleggen met omwonenden en van de openbare bijeenkomsten is een verantwoording afgelegd die als bijlage 5 bij de stukken is gevoegd. Daarin is ook aangegeven welke wijzigingen gedurende het ontwerpproces naar aanleiding van de participatie zijn doorgevoerd. Overigens mag niet onvermeld blijven dat ondanks al deze inspanningen een groep bewoners van de Kanaalweg in december 2024 een brief heeft gestuurd waarin zij een aantal bezwaren verwoorden. De ontwikkelaar is met de betrokkenen in gesprek.

4.1 Voor bovenplanse infrastructuur heeft de gemeente een subsidie van het Rijk ontvangen onder de voorwaarde van een gemeentelijke co-financiering.

Op 9 februari 2024 is de subsidiebeschikking bovenplanse infrastructuur voor het Spaansen terrein afgegeven door het Ministerie van I&W. Op 30 juli is een wijzigingsbeschikking afgegeven in verband met een btw fout in de oorspronkelijke beschikking. De nieuwe beschikking laat een bedrag zien € 1.392.299,- (excl btw). De btw is door het Rijk afgedragen. Het rijk stelt een gemeentelijke co-financiering verplicht. In dit geval gaat dat om een gemeentelijke bijdrage van € 807.701,-. De totale subsidiabele investering bedraagt dan € 2.200.000,-.

Het subsidiebedrag is reeds over gemaakt aan de gemeente. De gemeente dient de uitgaven te verantwoorden (SPUK subsidie). Behalve de kosten dient de output (aantallen woningen en aandeel betaalbaar) te worden verantwoord richting Ministerie van I&W. Het voorgenomen woonprogramma voldoet aan de eisen, namelijk minimaal twee derde sociaal/betaalbaar.

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

De subsidie werd, toen er nog geen planuitwerking beschikbaar was, aanvankelijk gekoppeld aan één beweegbare brug of 2 vaste bruggen. Wij hebben inmiddels met het Ministerie van I&W overeenstemming bereikt over de volgende subsidiabele bovenplanse infrastructuur:

- (duiker)brug Almenumerweg,
- Fietsbrug Almenumerweg, en
- Vaste brug Kanaalweg t.b.v. de ontsluiting van de sloepenhaven.

De totale kosten van deze 3 bruggen zijn recent geraamd op € 2.200.000,-.

Met betrekking tot juridische aspecten in het kader van de Omgevingswet (verplicht kostenverhaal) hebben wij nader advies ingewonnen. De gemeente is verplicht aan de aan het woningbouwplan toe te rekenen kosten in beginsel te verhalen op de ontwikkelaars. Bij de van het rijk ontvangen subsidie is geen sprake van toerekenbaarheid aan het plan. Voor de gemeentelijke cofinanciering moet wel een toets plaats vinden. Van belang is de mate van toerekenbaarheid van de bovenplanse investeringen aan het plan te definiëren. Van de fietsbrug bij de Almenumerweg kan worden gesteld dat deze een functie vervult in een schakel in een bovenwijkse fietsverbinding. Daarmee is deze brug niet toerekenbaar aan het plan. Deels geldt dat ook voor de brug in de Kanaalweg. Deze brug ontsluit de ligplaatsen in de haven welke toegankelijk zijn voor alle inwoners van Harlingen. Daarmee kan worden gesteld dat de cofinanciering in relatie staat tot het niet toerekenbare deel van de totale investering in de bovenplanse infrastructuur.

4.2 De in het plan opgenomen haven is slechts voor een deel te financieren uit de woningbouwontwikkeling.

Uit de aangeleverde toets op de marktconformiteit van zowel de door de ontwikkelaars gehanteerde bouwkosten als de opbrengsten bij het gegeven woningbouwprogramma, blijkt dat het risicoprofiel van de ontwikkeling relatief hoog is en de exploitatie onder druk staat. Het risicoprofiel wordt negatief beïnvloedt door de hoge grondkosten (verwerving, sanering en sloop). Dit risicoprofiel staat de realisatie van een deel van het door de gemeente gewenste programma aan betaalbare koop in de weg.

Om het overeengekomen woningbouwprogramma te kunnen blijven realiseren is gekeken naar bezuinigingen in de aanleg van infrastructuur en voorzieningen. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat dit niet mogelijk is zonder de kwaliteit van het plan en het openbare gebied geweld aan te doen.

Om deze redenen zijn wij overeengekomen de helft van de investering in de haven, die wij hebben geraamd op een bedrag van € 1.200.000,- voor rekening van de gemeente te brengen. Tevens zijn wij overeengekomen dat de gemeente de realisatie van de haven zelf voor haar rekening neemt en dat de ontwikkelaars een vaste bijdrage van € 600.000,- (excl btw) aan de gemeente afdragen. Tevens is overeengekomen dat de ontgraven grond van de haven in de staat waarin deze grond wordt aangetroffen om niet wordt aangeboden aan de

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

ontwikkelaars ter verwerking in het project. Eén en ander is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Kanttelingen

n.v.t.

Participatie

Gedurende het planproces hebben de ontwikkelaars op verschillende momenten overleg gevoerd met de bewoners van de Kanaalweg en de bewoners van het Oude Jaagpad. Overleggen hebben plaats gevonden bij de start van het proces, halverwege en aan het einde. Deze overleggen hebben gedurende het proces geleid tot diverse aanpassingen in de plannen. Tevens zijn twee openbare inloopbijeenkomsten georganiseerd. Van de verschillende overleggen met omwonenden en van de openbare bijeenkomsten is een verantwoording afgelegd die als bijlage bij de stukken is gevoegd. Daarin is ook aangegeven welke wijzigingen gedurende het ontwerpproces naar aanleiding van de participatie zijn doorgevoerd. Zoals al eerder aangegeven is er in december 2024 wel een brief van een aantal bewoners van de Kanaalweg ontvangen. De ontwikkelaar is met hen nog in gesprek.

Financiën

Voor de uitvoering van dit plan is een krediet van 3,4 miljoen euro nodig. Dit bedrag is opgebouwd uit 2,2 miljoen euro voor bovenplanse infrastructuur en 1,2 miljoen euro voor de realisatie van de haven.

De dekking is als volgt:

- € 1.392.299,- te dekken ten laste van de door het rijk beschikbaar gestelde WBI subsidie;
- € 888.000,- te dekken ten laste van de reserve Woningbouw;
- € 150.000,- ten laste van de reserve stads- en dorpsvernieuwingsfonds;
- € 369.701,- ten laste van de algemene investeringsreserve;
- € 600.000,- te dekken uit een bijdrage van de ontwikkelaars.

De totale gemeentelijke bijdrage in de investering van 3,4 miljoen euro in de planontwikkeling bedraagt € 1.407.701,-. Parallel aan de vaststelling van het Omgevingsplan voor de beoogde ontwikkeling zijn de ontwikkelaars verplicht een terugbetaling aan de gemeente te voldoen ter grootte van 1,55 miljoen euro. Dit is overeengekomen in de vaststellingsovereenkomst tussen de Gemeente en Spaansen en haar rechtsopvolgers.

De toevoeging van openbare infrastructuur betekent dat de gemeente meer beheerskosten gaat maken. De kosten daarvan worden parallel aan de technische uitwerking door ons geraamd en betrokken bij de geplande actualisatie van het beheerplan in 2030.

Het totale financiële plaatje ziet er als volgt uit:

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

overzicht kosten en dekking		
1. bovenplanse infrastructuur:	€ 2.200.000	
dekking:		
1. subsidie rijk (WBI):	€ 1.392.299	
2. reserve stads- en dorpsvernieuwing:	€ 150.000	
3. reserve woningbouw:	€ 657.701	
totaal:	€ 2.200.000	
2. realiseren haven in plan Spaansen	€ 1.200.000	
dekking:		
1. reserve woningbouw:	€ 230.299	
2. algemene investeringsreserve:	€ 369.701	
3. bijdrage ontwikkelaars	€ 600.000	
totaal:	€ 1.200.000	
beschikbare reserves:		
1. reserve woningbouw	€ 888.000	
2. reserve stads- en dorpsvernieuwing:	€ 150.000	
3. algemene investeringsreserve:	€ 1.550.000	terugbetaling deel koopsom
totaal:	€ 2.588.000	
stand reserves na onttrekking		
1. reserve woningbouw	€ -	
2. reserve stads- en dorpsvernieuwing:	€ -	
3. algemene investeringsreserve:	€ 1.180.299	
totaal:	€ 1.180.299	

In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers is vastgelegd dat de initiatiefnemers een bedrag aan de gemeente vergoeden van € 108.200,- voor door de gemeente te maken ambtelijke voorbereidingskosten voor de planontwikkeling. Deze last en reservering worden geraamd in de begrotingswijziging op basis van de eerste viermaandelijke rapportage.

Juridisch

De procedures zijn vastgelegd in de Omgevingswet.

In het kader van de Omgevingswet hebben wij een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars gesloten. Deze privaatrechtelijke overeenkomst maakt het maken van een publiekrechtelijk exploitatieplan gekoppeld aan de omgevingsvergunning overbodig.

In de overeenkomst is in hoofdlijnen het volgende ten aanzien van de ontwikkeling van de locatie overeengekomen:

- wie doet wat (rolverdeling en verplichtingen)

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

- kostenverhaal (ambtelijke kosten worden door de ontwikkelaar vergoed)
- definiëring project en plangrenzen
- bouw- en woonrijp openbaar gebied en overdracht gemeente
 - overdrachtprotocol
 - toetsdocument gemeente (technische eisen etc), parkeernormen
 - subsidie en co-financiering
 - De gemeente zet de toegekende WBI subsidie in voor bovenplanse infrastructuur inclusief gemeentelijke co-financiering
 - De gemeente realiseert de betreffende infrastructuur voor eigen risico en rekening
- Realisatie van de sloepenhaven
- De gemeente realiseert de haven voor eigen risico rekening
- De ontwikkelaars leveren een bijdrage van € 600.000,- voor de haven en dragen het risico op verwerking van de vrijkomende grond
- woningbouwprogramma en borging sociale huur
- De ontwikkelaar wordt verplicht het woningbouwprogramma te realiseren
 - De ontwikkelaar wordt verplicht de sociale woningbouw onder te brengen bij de Bouwvereniging
 - Indien de intentieovereenkomst die inmiddels is gesloten tussen de Bouwvereniging en de ontwikkelaar niet leiden tot een realisatieovereenkomst dan zijn de ontwikkelaars verplicht een alternatieve toegelaten instelling te contracteren
 - Zekerheidsstellingen ten aanzien van de realisatie van het openbaar gebied
 - Nadeelcompensatie is voor rekening van de ontwikkelaar
 - Afspraken betreffende faseringen in de bouw en in de aanleg van de bovenplanse infrastructuur en de haven door de gemeente.
- Het vastgestelde inrichtingsplan openbare ruimte geeft de kaders voor de nog op te stellen uitwerkingsplannen (technische uitwerking t.b.v. besteksvorbereiding, openbare verlichtingsplan, beplantingsplan etc.). Deze uitwerkingsplannen worden voor vaststelling ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente

Communicatie

Zie paragraaf participatie. De communicatie krijgt een vervolg bij het ter inzage leggen van de wijziging Omgevingsplan en de bijbehorende inloopbijeenkomst

Fatale termijn

n.v.t.

Uitvoering

n.v.t.

Relevante documenten

Eerder genomen besluiten:	<i>Titel(s) en tussen haakjes datum besluitvorming raad</i>
Intrekken beleidsnota's:	<i>Titel(s) en tussen haakjes datum besluitvorming raad</i>

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Gevolgen ander beleid:	<i>Titel(s) en tussen haakjes datum besluitvorming raad en in het kort de gevolgen</i>
------------------------	--

Bijlagen

1. Uitgangspunten ontwikkeling/ambitie Spaansen terrein (gemeente 22 juni 2022)
2. Stedenbouwkundig plan
3. Inrichtingsplan openbare ruimte VO
4. Verslag Participatieproces
6. Begrotingswijziging

Harlingen, 11 februari 2025

Burgemeester en wethouders van Harlingen,
de secretaris, de burgemeester,

S.C. van Gent

C.M. Sjerps

GEMEENTE HARLINGEN

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Besluit van de gemeenteraad van Harlingen

Onderwerp:	Woningbouwontwikkeling terrein Spaansen
-------------------	---

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HARLINGEN

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 maart 2025

Besluit

5. Het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte voor het Spaansen terrein vast te stellen;
6. In te stemmen met het woningbouwprogramma en het aantal te bouwen woningen;
7. Kennis te nemen van het verslag van het participatieproces
8. Een krediet beschikbaar te stellen van € 3.400.000,- en de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Besluit aangepast

--

Vastgesteld door de raad in zijn
vergadering van 26 maart 2025

, de voorzitter

, de raadsgriffier