



Vrijburgh fase 3

Op weg naar realisatie

Naam + functie

Datum

Korte terugblik

Eerder gesproken over

- Doelstellingen →
- Programma/
doelgroepen →
- Aantal woningen →
- Ontwikkelplan →

Afspraak

Ruimtelijk ontwerp

Woonvisie (Kleinwonen, Compact wonen,
Gezamenlijk wonen, traditioneel wonen)

150

1^e stap collegevoorstel (ontwerp, ontwerp bp en
bkp, toewijzing doelgroepen aan locaties)

Wat hebben we gedaan na juni 2023

- Inventarisatie woonwensen per doelgroep (vertaling bouwenveloppen)
- Opstellen ontwerp bestemmingplan
- Opstellen beeldkwaliteitsplan
- Afspraken met grondeigenaar Folgeren 5.1.2.e
- Grondaankoop Accolade
- Financiële doorrekening haalbaarheid
- Inpassing sociale woningbouw (WoonFriesland)



Inpassing sociale woningbouw

Collegebesluit 31% sociale woningen in nieuwbouwplannen

- *3.1 De ambitie uit de coalitieakkoord om 31% sociale huur in stand te houden moet vertaald worden naar programmering, projecten en afspraken met woningcorporaties In het coalitieakkoord is de doelstelling opgenomen om het aandeel sociale huur in Smallerland gelijk te houden (31%). Om deze doelstelling te halen zal 31% van de nieuwbouw sociale huur moeten zijn. Op dit moment zitten 371 sociale huurwoningen in de planning, dat is ongeveer 25%. Dat betekent dat op nieuwe locaties een deel sociale huur gerealiseerd zal moeten worden. Hiervoor zijn aanvullende afspraken met woningcorporaties nodig*



Financiële doorrekening

2 Varianten

- Variant met en zonder sociale woningbouw
- In het ontwerp is ruimte gevonden voor 40 (= 26,7%) woningen van het concept 'Buurblok'

Resultaat grondexploitatie

- 150 woningen zonder sociaal programma: 5.1.2.e
- 150 woningen met 40 sociale woningen: 5.1.1.c

Keuze opties (1)

1

Kostendekkend

150 woningen geen sociale woningbouw

2

Tekort

150 woningen met 40 sociaal

3

Kostendekkend

170-180 woningen waarvan minimaal 22% sociaal



Keuze opties uitgewerkt

	Optie 1	Optie 2 (voorkeur)	Optie 3
totaal aantal woningen	150	150	170-180
aantal sociale woningen	0	40 (27%)	40 (22%)
Resultaat grex	kostendekkend	tekort (ca. € ^{5.1.2.e})	kostendekkend
consequenties	<p>sociale woningbouw moet elders worden gebouwd</p> <p>Sociale woningbouw elders leidt ook tot een tekort</p>	<p>nu een tekort accepteren</p> <p>goede ruimtelijke inpassing, waardoor woningen</p> <p>= kans op beter verkoopbaar</p> <p>= kans op kortere doorlooptijd</p> <p>= kans op lagere kosten waardoor plan wel kosten-dekkend kan worden</p>	<p>bestemmingsplan vertraagt →</p> <p>Omgevingsplan</p> <p>onderzoeken moeten opnieuw = vertraging</p> <p>ruimtelijke plankwaliteit komt zwaar onder druk te staan</p> <p>= risico op misschien minder verkoopbaar</p> <p>= risico op langere doorlooptijd met hogere kosten</p> <p>hogere kosten (vertraging, onderzoeken en planschade)</p>

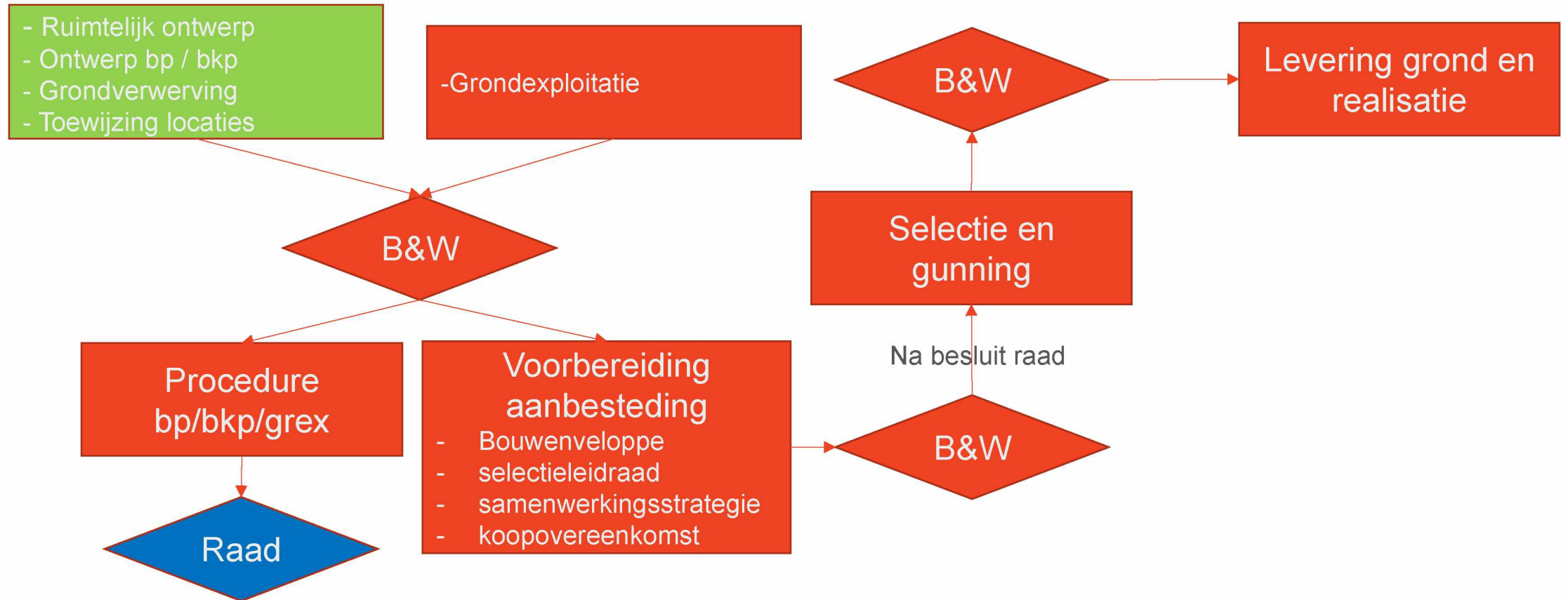
ontwerp 150 resp.170-180 woningen

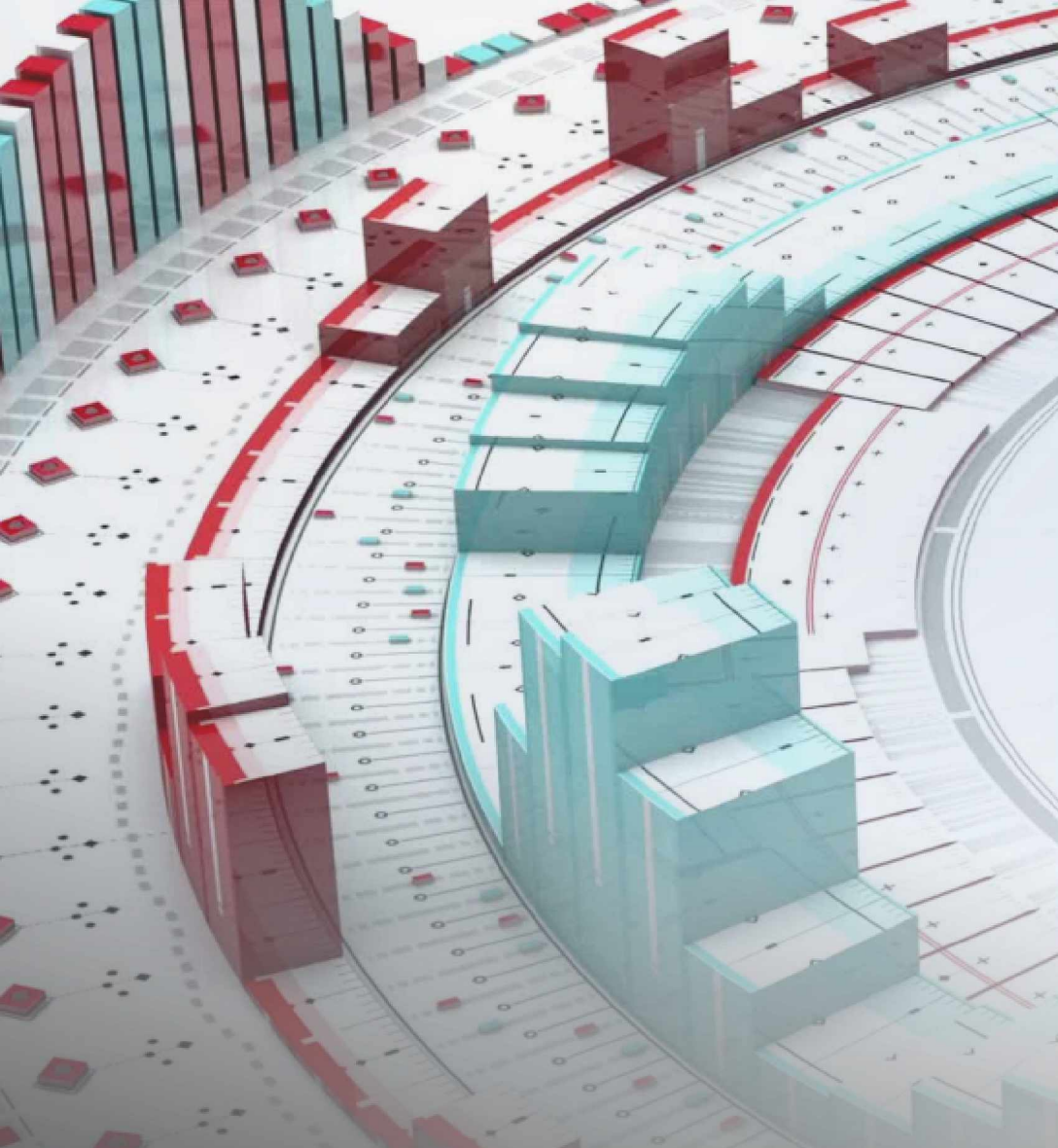


Vervolg



Ontwikkelplan Vrijburgh fase 3





Advies college

- **(concept) Besluiten Vrijburgh fase 3**
 - Het college besluit het ruimtelijke ontwerp vast te stellen
 - Het college besluit om in het ontwerp 40 sociale woningen in te passen en te accepteren dat dit tot een tekort op de grondexploitatie kan leiden
 - Het college stemt in met het ontwerpbestemmingsplan Vrijburgh fase 3 en legt deze ter inzage
 - Onder het voorbehoud dat er geen zienswijzen worden ingediend, stelt het college het raadsvoorstel en het concept-raadsbesluit vast, waarbij de raad wordt voorgesteld om:
 - 'Bestemmingsplan Vrijburgh fase 3' vast te stellen onder toekenning van nummer @
 - Geen exploitatieplan vast te stellen
 - Het college stelt het raadsvoorstel en het concept-raadsbesluit vast, waarbij de raad wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan Vrijburgh fase 3 vast te stellen
 - Het college besluit om in te stemmen met de verdeling van doelgroepen naar de locaties
 - Het college besluit om de gronden van Accolade, gelegen in het plangebied Vrijburgh fase 3, aan te kopen onder de condities zoals vastgelegd in de koopovereenkomst
 - Het college besluit om Grondzaken van team REO te mandateren de overeenkomst tot aankoop van de gronden van Accolade ondertekenen
 - Het college besluit om de kosten voor verwerving en levering ten laste te brengen van de te openen grondexploitatie Vrijburgh fase 3
 - Het college verleent in principe medewerking aan de realisatie van een woning aan de Folgeren ^{5.1.2.e} te Drachten
 - Het college verbind aan deze principemedewerking voorwaarden genoemd in bijbehorende uitgaande brief
 - Het college stelt de uitgaande brief voor de principemedewerking vast

