

Vorbereidingskrediet Vrijburgh fase 3 - Adviesnota

Besluit

Bijlagen 2

Advies & goedkeuringen 0

Financieel

Info

Commentaar 0

Nieuw ontwerpbesluit aangemaakt 5.1.1.d 5.1.1.d 

👉 Orgaan: College van burgemeester en wethouders - Vergadering op 17/05/2022 09:00

Publieke referentie: 22.0504.9025.3935

Besluit

Beslispunt 1

Het college besluit dat in Vrijburgh fase 3 ruimte geboden wordt aan nieuwe woonvormen, zoals tiny houses en gemeenschappelijk wonen.

Beslispunt 2

Ingestemd wordt met de stedenbouwkundige opzet in hoofdlijnen voor Vrijburgh fase 3

Beslispunt 3

Ingestemd wordt met het opstellen van een globaal bestemmingsplan

Beslispunt 4

Ingestemd wordt met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet 5.1.1.d (excl. BTW)

Motivatie

Aanleiding

De druk op de woningmarkt is groot. Er zijn nog maar weinig bouwkvavels voor nieuwbouw voorradig. Vrijburgh fase 2 en de Ontwikkelstrategie moeten hierin voorzien, maar zijn bevatten onvoldoende capaciteit om aan de vraag te kunnen voldoen. Prijsontwikkelingen en rentestijging maken het naar de toekomst toe steeds moeilijker om woningen gerealiseerd en verkocht te krijgen. Daarom is snelheid geboden en is het nodig om zo snel mogelijk Vrijburgh fase 3 (hierna Vrijburgh III) te gaan ontwikkelen.

Het proces Vrijburgh III kan worden versneld door vaststelling van de belangrijkste uitgangspunten en het opstellen van een globaal bestemmingsplan. Op grond hiervan zal de projectopdracht en het projectplan verder worden uitgewerkt en voor besluitvorming aan college en raad worden voorgelegd.

Argumenten

1.1 Vanuit de Woonvisie en de Omgevingsvisie streven we naar aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw.

Ons woningbouwprogramma 2020-2025 biedt flexibiliteit en ruimte om in te spelen op de woningbehoefte voortkomend uit maatschappelijke en demografische ontwikkelingen in de gemeente. Ons woonbeleid is er voor iedereen en zet in op versnelling, specifieke doelgroepen en bovenal een sterke kwaliteit van de leefomgeving. We zetten dus in op een aantrekkelijke mix van woningtypen. Daarbij stimuleren we het toevoegen van levensloopgeschikte woningen en woonvormen 'tussen thuis en tehuis', bijvoorbeeld hofjes, patio's en andere

woonvormen met een mix van jong en oud. De grond van Vrijburgh III is eigendom van de gemeente. Dit geeft de kans om hier bijzondere woonvormen te realiseren die elders minder snel tot stand komen. Daarmee bedienen we inwoners met een bijzondere woonwens die tot nu toe niet aan bod zijn gekomen.

1.2 Uit een peiling blijkt dat er behoefte is aan nieuwe woonvormen.

In de voorfase van de ontwikkeling van Vrijburgh III is een enquête (bijlage 1) uitgezet om de behoefte aan nieuwe woonvormen in kaart te brengen. Van 16 december 2021 tot 10 januari 2022 konden mensen de enquête over nieuwe woonvormen invullen op smallingerland.nl. Zo'n 350 mensen hebben de enquête volledig ingevuld. Uit de enquête blijkt een duidelijke behoefte aan wonen in een nieuwe woonvorm zoals een tiny house en een Knarrenhof of andere collectieve woonvorm voor een specifieke doelgroep.

2.1 Vanuit het de 'ruimtelijk kader Vrijburgh 2 en 3' wordt de ruimtelijke opzet in hoofdlijn voor Vrijburgh III gevormd, met het thema landschappelijk wonen.

Binnen een robuust groenblauw raamwerk en op basis van de bestaande verkaveling en landschapsstructuur ontstaan in Vrijburgh III verschillende deelgebieden. Het raamwerk vormt de basis voor de verbindingen, de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van de wijk. Hierbinnen bevinden zich min of meer vrij indeelbare uitgeefbare (woon)gebieden waarbinnen een zo divers mogelijk programma kan worden uitgewerkt. Vrijburgh III kent een hoofdprincipe, namelijk 'landschappelijk wonen'. De groene en blauwe structuren en het langzaam verkeer bepalen de routes en de gebiedsverdeling. De ontsluitingen voor autoverkeer worden tot een minimum teruggebracht (woonkwaliteit, duurzaamheid en kostenbeheersing). Voor de diverse verschillende woonvormen wordt een plek gezocht waarbij de relatie van programma en plaats / karakter het best tot zijn recht komt. Hier is binnen de deelgebieden meer aandacht voor de verschillende woonsferen en kunnen makkelijker collectieve belangen ontstaan. Een deelgebied heeft dus een eigen identiteit en geen noodzakelijke menging van woonvormen. Dit vraagt om veel ruimte voor overleg tussen groepen en individuele toekomstige bewoners. Hier staan onderscheid in programma, duurzaamheid en onderlinge afstemming vooraan. Het landschappelijk wonen bindt de collectieven en zal de beeldregie binnen de deelgebieden richting gaan geven in samenspraak.

2.2 Uit de analyse ontstaan de volgende lagen; die gezamenlijk de nieuwe structuur vormen.

Bij het leggen van alle lagen over elkaar ontstaat een structuur die op vele manieren kan worden ingevuld. Met name de deelgebieden zelf zijn door de heldere structuur redelijk vrij indeelbaar. Het eigen karakter van een deelgebied versterkt de identiteit en sociale samenhang. (voor de analyse van de structuren zie bijlage 2)

3.1 Globaal bestemmingsplan

Zoals het er nu uitziet treedt op 1 januari 2023 de Omgevingswet (Ow) in werking. De ontwikkeling van Vrijburgh III is een onderdeel van een versnelling van de woningbouw voor de komende jaren. Het nieuwe instrument om zaken planologisch te regelen (onder de Ow) is het omgevingsplan. Zoals vele gemeenten zijn wij aan het oefenen met het opstellen van een omgevingsplan. Dat heeft tijd nodig.

Gezien de opgave van Vrijburgh III en de werkwijze zoals we die voor ogen hebben (oa flexibel inspelen op ontwikkelen) zou het een voordeel hebben wanneer we voor Vrijburgh III gebruik kunnen maken van het instrument bestemmingsplan (onder de Wro). We hebben ervaring met het opstellen van flexibele en globale bestemmingsplannen. Hiermee beperk je de risico die invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van Vrijburgh III. Om gebruik te kunnen maken van het instrument bestemmingsplan dan dient voor 1 januari 2023 een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Daarnaast kan in het globale bestemmingsplan een uitwerkingsplicht worden opgenomen, waarmee na de realisatie van een deelgebied een uitwerkingsplan kunt opgesteld kan worden. Besluitvorming over het uitvoeringsplan is een college bevoegdheid. De omgevingswet kent deze bevoegdheid straks niet meer, maar de gemeenteraad heeft inmiddels een besluit genomen wanneer zaken

passen binnen de uitwerkingsbevoegdheid in de bestemmingsplannen het college na 1/1/2023 (onder Ow) bevoegd is dan een omgevingsplan te kunnen vaststellen. Hiermee kan na de realisatie van een deelgebied er een consoliderend planologisch regime vastgelegd worden conform het gemeentelijk planologisch beleid.

Dit pleit ervoor om nu vast te starten met het opstellen van een bestemmingsplan voor Vrijburgh III.

Wet en Beleid

Woonvisie 2020-2022

Wet ruimtelijke ordening (v.a. 1-1-2023 Omgevingswet)

Risico's

1.1 We hebben geen zekerheid dat er voldoende geïnteresseerde groepen zijn die woningen willen en kunnen realiseren in Vrijburgh III.

De gemeente heeft geen ervaring met het ontwikkelen van een gebied met nieuwe woonvormen en heeft op dit moment nog niet voldoende zicht of er voldoende geïnteresseerde partijen of bewonersgroepen zijn die hier willen en kunnen bouwen. Dit moet de komende periode duidelijk worden. Mocht er onverhoopt toch onvoldoende belangstelling zijn, dan kan alsnog overgeschakeld worden naar een andere woningprogrammering.

2.1 afhankelijk van de hoeveelheid geïnteresseerden per gebied moet blijken of we de gebieden eenduidig kunnen vullen.

Omdat er nog geen zicht is op de kwantiteit van de verschillende geïnteresseerde partijen of bewonersgroepen is niet gegarandeerd dat de deelgebieden geheel eenduidig worden gevuld. Ook kan er een zo grote vraag zijn naar een bepaalde woonvorm (en juist minder naar een andere) dat dit een enkel gebied overschreidt. Hierin zal het uiteindelijk ontwerp flexibel moeten zijn.

3.1 Tijdsfad omgevingsplan

Voor ontwikkeling die na 1 januari 2023 in worden opgepakt brengt het omgevingsplan risico's met zich mee. Door de onbekendheid met het instrument zal de procedure in de eerste tijd na invoering meer tijd in beslag gaan nemen. Dit risico wordt ondervangen door het opstellen van een bestemmingsplan (onder de Wet ruimtelijke ordening). Dit is dagelijkse praktijk waar we nu veel ervaring hebben.

4.1 Ontbreken van prioritering

Naast de hierboven beschreven risico's is er nog een belangrijk risico. Op dit moment zijn er erg veel zaken welke aandacht van de gemeente vragen. Hiervoor is personele capaciteit nodig, maar die is beperkt. Het niet stellen van prioriteiten leidt tot forse vertragingen in de gewenste planning. Vertraging in de planning kan, mede gelet op de economische ontwikkelingen (prijs- en rentestijgingen) grote gevolgen hebben.

Uitvoering

Met het voorliggende besluit kunnen de projectopdracht en het projectplan verder worden uitgewerkt. Tegelijkertijd zal een globaal bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht.

De ontwikkeling van Vrijburgh III richt zich op een doelgroep waarvan de aard en de omvang nog niet helemaal bekend is. Ook kennen we de exacte wensen en behoeften nog niet. Dit vraagt een nadere marktverkenning.

Belangrijk is ook om de gemeenteraad mee te nemen in de ontwikkeling van Vrijburgh III. Vervolgstep is dan ook om de gemeenteraad een kader te laten vaststellen waarbinnen de uitwerking moet plaatsvinden.

Een aantal belangrijke mijlpalen zijn:

juni 2022 - dec 2022 opstellen+procedure globaal bestemmingsplan

sept 2022 B&W vaststelling projectopdracht/projectplan

okt/nov 2022 Raad vaststelling kaders

Volgend op de vastgestelde kaders kan de werving van toekomstige bewoners en de nadere uitwerking van de woongebieden worden opgestart.

Communicatie / participatie

In deze fase van het project gaat er eerst om bestuurlijk commitment op de kaders en uitgangspunten.

In de bestemmingsplanprocedure zal met belanghebbenden en belangstellenden gecommuniceerd worden via informatiebijeenkomst. Daarnaast staat het bestemmingplan open voor bezwaar en beroep. Het bestemmingsplan zegt echter nog niks over de invulling van de woongebieden. De participatie daaromtrent moet nog worden ingericht en opgestart. De samenwerking met diverse partijen is, vooral in dit project, een belangrijk aandachtspunt in de verdere uitwerking.

Financiële, juridische en personele consequenties

Financieel

Met het opstellen van het bestemmingsplan gaan kosten gepaard. Omdat deze kosten worden gemaakt voorafgaande aan de nog op en vast te stellen grondexploitatie moet uw college daarvoor een krediet beschikbaar stellen.

De kosten (exclusief BTW) voor het bestemmingsplan worden geraamd op:

- onderzoeken	5.1.1.d
- bestemmingsplan	5.1.1.d
- communicatie en onvoorzien	5.1.1.d
Totaal	5.1.1.d

De kosten worden als immaterieel actief beschouwd. Bij het in exploitatie nemen van het project worden de kosten ten laste gebracht van de grondexploitatie.

Personeel

De doelstellingen van Vrijburgh III maken het project tot een complex project. De complexiteit zit in de bereikbaarheid, de omvang en de onbekendheid met de exacte wensen en behoeften van de aangegeven doelgroepen. Dit vraagt in het verdere verloop van dit project een meer dan gemiddelde inzet van medewerkers en wellicht ook de inzet van externe deskundigheid. In het projectplan zal hier een nadere uitwerking aan worden gegeven.

Integrale advisering

Dit advies is tot stand gekomen door inbreng van:

projectleider (5.1.1.d 5.1.1.d)

volkshuisvesting (5.1.2.e)

stedenbouw (5.1.2.e)

ruimtelijke ordening (5.1.2.e)

grondzaken (5.1.2.e)

financiën (5.1.2.e)

Afstemming met portefeuillehouder via

Portefeuillehouderoverleg



Informatie bij dit besluit

Samenvatting



De druk op de woningmarkt vraagt om een versnelling in de uitvoering van de woningbouw. Vooruitlopend op de verdere uitwerking van Vrijburgh fase 3 zijn de hoofdstructuren bepaald en kan een bestemmingsplan op hoofdlijnen worden vastgesteld. Het college stelt hiervoor een krediet beschikbaar van 5.1.1.d

Behandelend team



BenW Smalingerland - Ondernemen en ontwikkelen

Portefeuillehouder



Robin Hartogh Heys van de Lier

Datum paraafbesluit



Geen paraafbesluit

Zaaknummer



2022-016933

Bijlagen

Vrijburgh 3 bijlage 2 stedenbouwkundige hoofdopzet.docx

