

Collegevoorstel

Onderwerp: Vrijburgh fase 3

Portefeuillehouder:
Robin Hartogh Heys van de Lier
Afgestemd met portefeuillehouder? Ja

Zaaknummer: 2023-068208

Datum voorstel: 27 februari 2024

Opgesteld door: 5.1.2.e

Team van de steller: Ondernemen en
Ontwikkelen

Is dit voorstel openbaar? Nee

Indien niet openbaar: motiveer waarom dit voorstel niet openbaar is: Economische of financiële belangen van de overheid (artikel 5, lid 2, onder b, Woo)

Toelichting: Gemeente is nog met partijen in onderhandeling over grondverwerving

Voorafgaande besluiten:

Vorbereiding ontwikkeling Vrijburgh fase 3 (24 mei 2022, zaaknummer 2022-016933)

Beslispunten

1. Het college besluit het ruimtelijke ontwerp vast te stellen;
2. Het college stelt ontwerpbestemmingsplan Vrijburgh, fase 3 vast en legt deze ter inzage;
3. Het college neemt kennis van het beeldkwaliteitsplan Vrijburgh fase 3 en legt deze ter inzage;
4. Het college besluit om woningbouw voor niet-kwetsbare doelgroepen toe te staan in de 1%-letaliteitszone;
5. Het college besluit om in het ontwerp maximaal 150, waarvan 40 sociale, woningen in te passen en te accepteren dat dit tot een tekort op de grondexploitatie kan leiden;
6. Het college neemt kennis van de verdeling van doelgroepen naar de locaties;
7. Het college besluit om de gronden van Accolade, gelegen in het plangebied Vrijburgh fase 3, aan te kopen en hiervoor een koopovereenkomst aan te gaan;
8. Het college besluit om de wethouder Grondzaken (Hartogh Heys van de Lier) te mandateren om de koopovereenkomst en de daaruit voortvloeiende rechtshandelingen aan te gaan en na aankoop de gemeenteraad schriftelijk te informeren;
9. Het college besluit om voor de grondaankoop een krediet beschikbaar te stellen van € 5.1.1.c en deze toe te voegen aan de Materiële Vaste Activa totdat deze kosten geactiveerd kunnen worden. De aankoopkosten worden gedekt uit het, door de raad beschikbaar gestelde, budget voor (strategische) aankopen;
10. Het college verleent onder voorwaarden medewerking aan de realisatie van een woning aan de Folgeren 5.1.2.e te Drachten;
11. Het college stelt bijgevoegde uitgaande brief vast (voor eigenaar Folgeren 5.1.2.e);

Beslispunt 2**Samenvatting**

In 2007 is de gemeente gestart met de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Vrijburgh, genoemd naar de monumentale boerderij midden in dit gebied. Vrijburgh ligt direct ten noorden van het Fennepark en ten oosten van het Burmaniapark.

De eerste schetsen van deze wijk zijn rond 2007 gemaakt, maar de financiële crisis en de crisis in de bouw hebben voor jaren vertraging gezorgd. De ontwikkeling van de wijk Vrijburgh is gefaseerd opgepakt en bestaat uit drie fasen. Het voorliggende stuk heeft betrekking op de derde fase van het gebied: Vrijburgh fase 3. Het hoofdthema voor dit gebied is Landelijk Wonen.

Met de realisatie van Vrijburgh fase 3 wordt gestreefd naar het realiseren van een woonwijk voor "bijzondere woonvorm". Tevens is er voor deze wijk extra aandacht voor duurzaamheid en circulariteit. Met het voorliggende plan wordt ruimte geboden aan 150 woningen. Het plan is opgedeeld in een vijftal woongebieden, elk met zijn eigen kenmerken en woonvormen.

Aanleiding

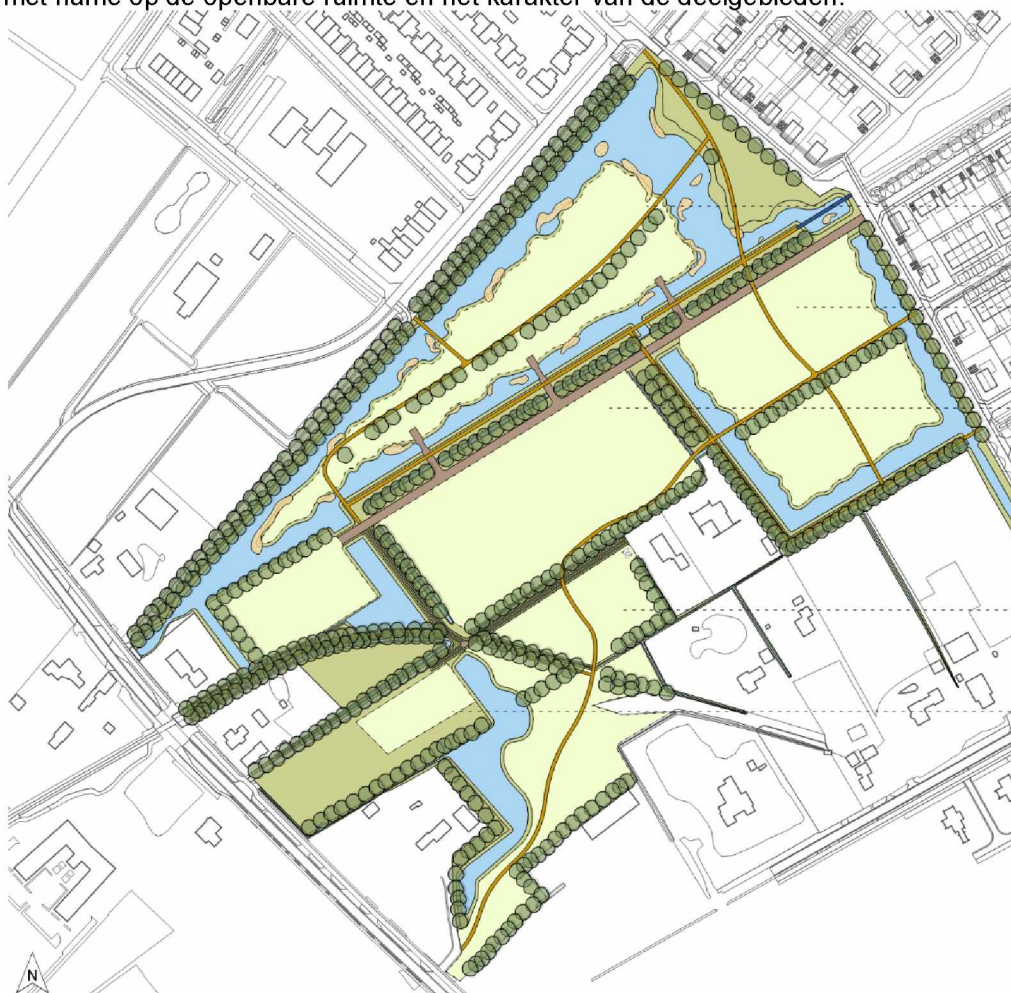
Vrijburgh fase 3 is na de ontwikkeling van Vrijburgh fase 1 en de in verkoop gegane gronden van Vrijburgh fase 2 het laatste stuk grond wat ontwikkeld gaat worden binnen het plangebied Vrijburgh. Voor het bepalen van de te ontwikkelen woonvormen heeft de gemeente in 2021 een enquête in de markt gezet. De woonvormen zijn vervolgens verder onderzocht en heeft resulterend in de opzet van Vrijburgh fase 3. In de woonvisie is opgenomen dat er ruimte wordt geboden aan nieuwe woonvormen binnen de gemeente. Dit wordt in Vrijburgh fase 3 nu gerealiseerd.

Argumenten

1.1 Het ruimtelijke ontwerp;

In navolging van het eerder vastgestelde 'ruimtelijk kader Vrijburgh 2 en 3' is de ruimtelijke opzet voor Vrijburgh 3 (bijlage 1) gevormd, met het thema *landschappelijk wonen*. Op basis van de bestaande verkaveling en de landschapsstructuur ontstaan de verschillende woongebieden, de waterstructuur en de ontsluitingen. Het raamwerk vormt de basis voor de verbindingen, de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van de wijk. De hierbinnen gelegen uitteefbare woongebieden hebben een woonprogramma aansluitend bij de beoogde doelgroepen. Hieraan is sociale woningbouw toegevoegd indachtig uw besluit eerder dit jaar.

De keuze voor de exacte locatie van de diverse woonvormen is bepaald door de typologie van het programma en het karakter van het deelgebied zo optimaal mogelijk te combineren. Binnen de deelgebieden met een eigen identiteit wordt ingezet op collectieve belangen waarbij collectief beheer van de openbare ruimte en circulariteit een rol gaan spelen. Het *landschappelijk wonen* bindt de collectieven en zal de beeldregie binnen de deelgebieden richting gaan geven in samenspraak. Het beeldkwaliteitsplan (zie besispunt 3) is om die reden globaal gehouden en stuurt met name op de openbare ruimte en het karakter van de deelgebieden.



2. Het ontwerpbestemmingsplan Vrijburgh fase 3

2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening;

Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2+2a) wordt onderbouwd dat met deze ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er kan daarom besloten worden over het plan om daarmee de ruimtelijke procedure voort te zetten en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen.

2.2 Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de ketenpartners

Het concept bestemmingsplan is ter vooroverleg verzonden aan onze overlegpartners op basis van artikel 3.1.1 van de Wro. De reacties van de verschillende partijen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan Vrijburgh fase 3

Het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) geeft kaders voor de vertaling van de ruimtelijke structuur; Het beeldkwaliteitsplan definieert de ruimtelijke identiteit van Vrijburgh fase 3 en geeft aan wat beoogt wordt met de invulling als het gaat om omgevingskwaliteit. Het landschap is daarbij dominant. Bijzonder is dat uitgegaan wordt van grote flexibiliteit. Het beeldkwaliteitsplan toont de overkoepelde visie van waaruit met partijen verder kan worden gewerkt aan de omgevingskwaliteit van landschap, openbare ruimte en gebouwen. Er zijn daarom maar een beperkt aantal voorwaarden opgenomen voor de vormgeving van de woningen. Het document is een inspiratie voor ontwikkelaars, bewonersgroepen en bouwers, het is een beoordelings- en afwegingskader voor de gemeente en een toetsingsinstrument voor de commissie ruimtelijke kwaliteit. Verder geeft het aanbevelingen voor duurzaamheid en klimaatadaptatie. Ten behoeve van aanbestedingen wordt dit BKP verder uitgewerkt in bouwveloppen.

4.1 Bouwen binnen de 1%-letaliteitszone

Voor de haalbaarheid van deze ontwikkeling is het noodzakelijk woning te realiseren binnen de 1%-letaliteitszone.

Door het grondgebied van Vrijburgh fase 3 loopt een transportleiding van de Gasunie. Het betreft hier een hogedruk aardgasleiding. Het bestemmingsplan maakt woningbouw in Woongebied 1 en Woongebied 5 binnen de 1%-letaliteitszone mogelijk, oftewel binnen de 50 meter van de transportleiding. De afstand verschilt uiteindelijk per woning maar is in ieder geval 40 meter. Binnen de 1%-letaliteitscontour zal tot op de grens hiervan nog 1% van de aanwezige personen komen te overlijden. De ontwikkeling is door de FUMO getoetst. De FUMO heeft hiervoor een groepsrisicoanalyse uitgevoerd. De hoogte van het groepsrisico en de toename van deze ontwikkeling op groepsrisico is onderzocht. De komst van Vrijburgh fase 3 zorgt niet voor een toename van het groepsrisico. In het bestemmingsplan is de huisvesting van kwetsbare doelgroepen niet mogelijk binnen deze zone.

5 Sociale huur

5.1 Collegebesluit

Vanwege het eerder vastgestelde Collegevoorstel Realisatie woningbouwopgave en de door het college in het coalitieakkoord geformuleerde ambitie om de huidige voorraad van 31% sociale huur te behouden. In dit collegebesluit van april zegt het college actief te willen sturen in het woningbouwprogramma op 31% sociale huur en in totaal tweederde betaalbaar. Om dit na te streven is er voor Vrijburgh fase 3 gekozen voor het toevoegen van 40 sociale huurwoningen.

5.2 Het aantal sociale woningen wijkt af van het percentage 31%:

Het aantal sociale huurwoningen in Vrijburgh Fase 3 wijkt af van 31%. Hiervoor heeft een belangenafweging plaatsgevonden. In het oorspronkelijk plan was er geen ruimte geboden aan sociale huurwoningen. Door het genomen besluit wordt dit wel meegenomen in de planvorming. Echter de 31% wordt (net) niet gehaald. Er is gekozen voor een middenweg waarin er ruimte wordt geboden aan sociale huur en er voldoende ruimte overblijft voor de overige woonvormen waar ook behoefte naar is. Ook de woningcorporaties hadden geen plannen om hier woningbouw te realiseren. Met WoonFriesland lijkt dit nu toch mogelijk te zijn. Zij hebben een concept dat passend is bij Vrijburgh fase 3. Het plan met 150 woningen is te klein om vast te houden aan de 31%, hierdoor is gekozen om voor het inpassen van 40 sociale huurwoningen te gaan.

5.2 Het realiseren van deze ontwikkeling zorgt voor een tekort op de grondexploitatie

De financiële doorrekening van het programma laat een mogelijk tekort op de grondexploitatie zien. Vrijburgh fase 3 voorziet voor een groot deel in woningbouw in het betaalbare segment. Begin 2023 heeft het college, in navolging op het rijksbeleid, de doelstelling voor sociale woningbouw bepaald op 31% van het totale woningaanbod. Met de lopende woningbouwplannen wordt dit percentage niet gehaald.

Het bouwen in het sociale- en betaalbare segment levert niet een hoge grondopbrengst op. Met een ruimtelijk ontwerp waarin veel aandacht wordt besteed aan woonkwaliteit en aan klimatologische maatregelen is het daarmee moeilijk om tot plan te komen waarbij de opbrengsten uit grondverkoop alle kosten dekken. Naar het zich nu laat aanzien zal dit plan leiden tot een financieel tekort van ca.

€ 5.1.1.c 5.1.1.c

Vrijburgh fase 2, dat onlangs in exploitatie is genomen, laat een winst zien van ca. € 5.1.1.c. Dit positieve resultaat kan t.z.t. worden ingezet ter dekking van het voorzienbare tekort in fase 3.

6.1 De verdeling van doelgroepen naar de locaties;

In het ontwerp worden de volgende deelgebieden aangegeven:

*Woongebied 1; **wonen in de wig***; locatie voor compact wonen tot 100m² footprint, vrijstaand of tot maximaal 3 geschakeld. Woningen bedoeld voor kleine huishoudens c.q. kleine woonbehoefte.

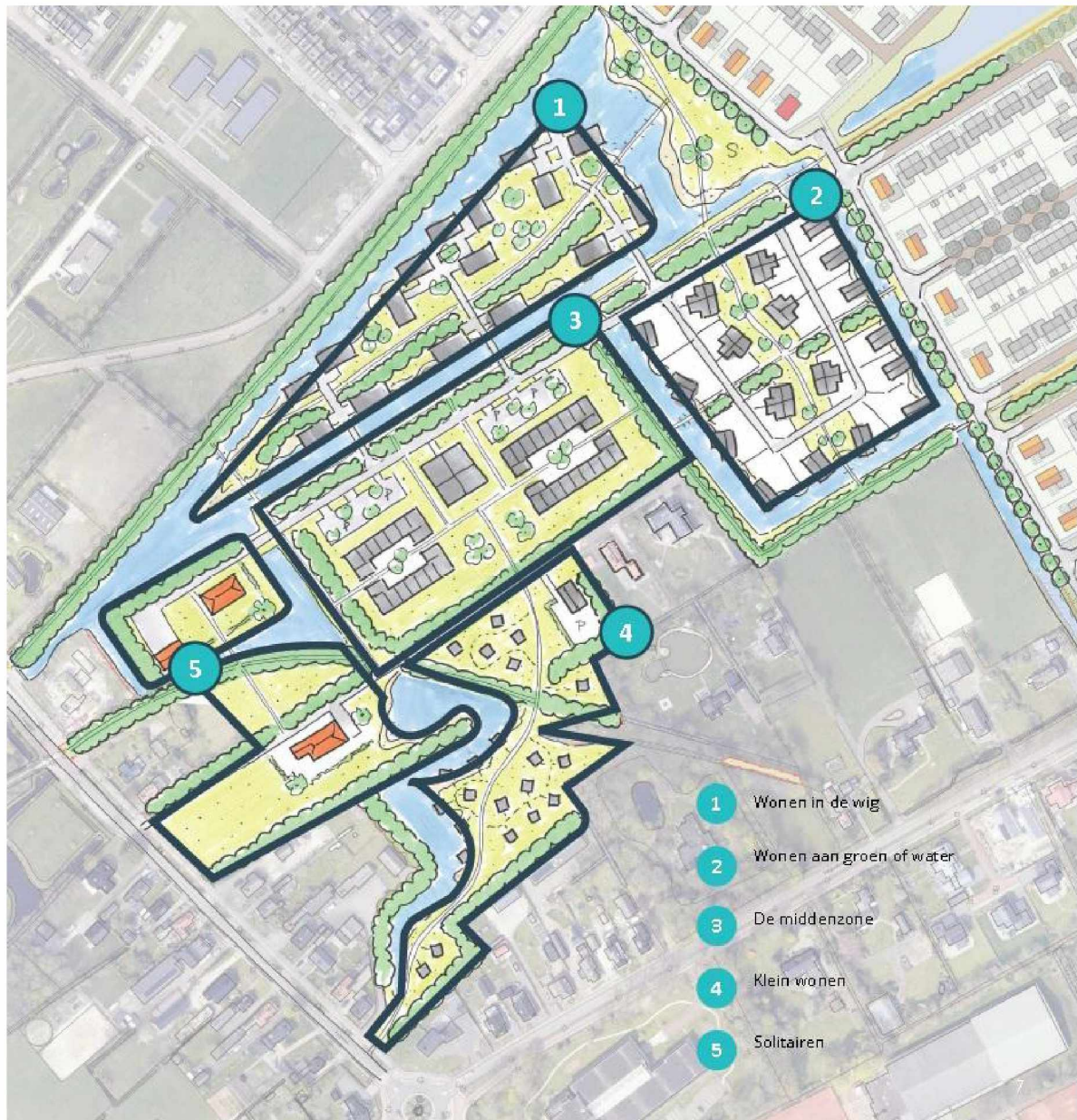
*Woongebied 2; **wonen aan groen of water***; Aan de rand van het Duizendblad forse vrijstaande gezinswoningen, 2 lagen met kap, in antwoord op de bebouwing van Duizendblad uit Vrijburgh fase 2.

Ten zuiden hiervan; groepsgewijs wonen bijvoorbeeld in CPO ; invulbaar met diversiteit in typologieën en de bijbehorende woonbehoefte.

*Woongebied 3; **de middenzone***; geeft ruimte voor sociale woningbouw en groepsgewijs wonen.

*Woongebied 4; **klein wonen*** in de het groen, vrijstaande kleine woningen met een maximum footprint, een gezamenlijk bijgebouw en parkeren.

*Woongebied 5; **de solitair***; Twee ruime locaties voor collectief wonen (appartementen) of (erg ruim) individueel wonen; 1 van de 2 locaties is tevens geschikt voor een woonzorggroep.



De deelgebieden worden in bouwveloppen verder uitgewerkt. De bouwveloppen, met bijbehorende juridische documenten, worden ter goedkeuring aan het college voorgelegd

7.1 Aankoop gronden Accolade

Woningbouwcorporatie Accolade is eigenaar van een deel van de gronden, gelegen in het plangebied van Vrijburgh fase 3. De bestemming van deze gronden is 'wonen uit te werken'. Met Accolade is overeenstemming bereikt over verkoop een tweetal percelen met een totaal oppervlak van 10291 m² voor een totaalbedrag van € 5.1.1.c - (exclusief leveringskosten). De gronden zijn nodig voor de realisatie van een deel van het woningbouwprogramma en voor het aanleggen van de langzaam verkeersverbinding welke loopt door het plangebied en een verbinding heeft met Vrijburgh fase 2 en de weg Folgeren. De aankoop en de verdere aankoopvoorwaarden worden uitgewerkt in een koopovereenkomst.

8.1 Mandatering wethouder Grondzaken (Hartogh Heys van de Lier)

Het opstellen van de koopovereenkomst is een technische uitwerking van het collegebesluit om de gronden aan te kopen. De afstemming hieromtrent kan worden gedaan met de wethouder grondzaken. Daarom stellen wij voor om de wethouder Grondzaken te mandateren om de koopovereenkomst te ondertekenen. Na aankoop dient de gemeenteraad schriftelijk te worden geïnformeerd over de aankoop.

9.1 Krediet grondaankoop

Voor de grondaankoop is een krediet nodig van € 5.1.1.c. Dit bedrag bestaat uit de koopsom van de grond verhoogd met de kosten van aankoop en levering. Na aankoop wordt de aangekochte grond voor de aankoopwaarde toegevoegd aan de Materiële Vaste Activa totdat deze kosten geactiveerd kunnen worden. Activering van deze kosten gebeurt wanneer de grondexploitatie door de gemeenteraad is vastgesteld.

De koopsom en bijkomende kosten moeten worden gedekt. Er is nog geen grondexploitatie vastgesteld door de gemeenteraad. Dit gebeurt bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de vaststelling van de nota Grond- en vastgoedbeleid heeft de raad € 5.1.1.c - beschikbaar gesteld voor het doen van (strategische) aankopen. Er is nog voldoende ruimte om hieruit deze aankoop te doen.

10.1 Wijziging bestemming van de Folgeren 5.1.1.c te Drachten

Het college verleent onder voorwaarden medewerking aan de realisatie van een woning aan de Folgeren 5.1.1.c te Drachten. De huidige bestemming van het perceel is deels agrarisch en deels detailhandel. Deze bestemming wordt omgezet naar het wonen, waarbij het mogelijk wordt gemaakt een nieuwe woning te realiseren. De voorwaarden die hierop van toepassing zijn, zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst (bijlage 4).

11.1 Brief inzake besluit Folgeren 5.1.1.c

Het college stelt de uitgaande brief vast (bijlage 5). Hierin staan nogmaals de genoemde voorwaarden opgenomen, zoals vastgelegd in de overeenkomst.

Overwogen alternatieven

De financiële doorrekening laat een tekort zien bij het programma dat voorziet in de realisatie van maximaal 150 woningen, waarvan er 40 in het sociale segment worden gebouwd. Er zijn een 2-tal alternatieven overwogen, waarbij er sprake is van een situatie waarbij de opbrengsten uit grondverkoop de kosten volledig kunnen dekken. Daarbij is gekeken naar:

- a. Programma zonder sociale woningbouw
- b. Verdichting naar 170-180 woningen, met behoud van sociale woningbouw

Ad a

De druk op sociale woningbouw is groot. Vanuit het is rijksbeleid om te streven naar 30% sociale woningbouw. Dit beleid is door de gemeente overgenomen. Het niet realiseren van sociale woningbouw in Vrijburgh fase 3 vergroot de druk op andere locaties omdat het gebrek aan sociale woningen in Vrijburgh fase 3 elders gecompenseerd moet worden. Bovendien leidt sociale woningbouw op een andere locatie ook tot een financieel tekort. Dit betekent een verschuiving van het probleem.

Ad b

Om tot een kostendekkende exploitatie te komen, met behoud van sociale woningbouw, is verdichting van het plan nodig naar 170-180 woningen. Voor deze optie is om de volgende redenen niet gekozen:

- met de verdichting gaat een groot deel van de woonkwaliteit verloren. Hierdoor komt de verkoopbaarheid van de kavels en woningen onder druk te staan. Dit kan leiden tot vertraging in de gronduitgifte, wat kan leiden tot extra kosten
- voor verhoging van het woningaantal moet het bestemmingsplan worden aangepast en daarmee komt het plan onder de het planologische regiem van de Omgevingswet komt te vallen. Ook moeten een aantal onderzoeken opnieuw worden gedaan. Hierdoor ontstaat vertraging en het zorgt voor extra kosten
- klimaatadaptieve maatregelen (groen en water) worden opgeofferd voor woningbouw. Met het oog op een leefbare en toekomstbestendige wijk is dit niet wenselijk.

Risico's

1. De huidige woningmarkt is door de hoge rente en hoge bouwkosten moeilijk. Door een mix aan woningen en woonvormen te voorzien worden de risico's beperkt. Het realiseren van ruimtelijke kwaliteit in de planvorming zal de verkoopbaarheid van bouw kavels en woningen

bevorderen. Desondanks kunnen onzekere marktfactoren leiden tot een langere doorlooptijd.

2. Aanbod sluit niet aan bij de marktvrage. Om dit risico te minimaliseren is op voorhand een enquête gehouden ter inventarisatie van de woonvormen. Vervolgens is per woonvorm een uitgebreide marktverkenning uitgevoerd. Deze heeft het inzicht gegeven dat Vrijburgh fase 3 aansluit op de huidige marktvrage.

Voor het overige zijn er de gebruikelijke ontwikkelrisico's

Wet en beleid

Wet ruimtelijke ordening

Gemeentewet

Woningwet

Besluit Begroting en Verantwoording

Gemeentelijk Grond- en vastgoedbeleid

Financiële verordening

Woonvisie

Uitvoering

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Het ontwerp bestemmingsplan en het concept beeldkwaliteitsplan worden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen en reacties worden ingediend. Na deze periode worden de stukken ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Toewijzing locaties aan doelgroepen

Met de toewijzing van de locaties aan de doelgroepen kan een verkoopstrategie worden opgesteld met bijbehorende bouwenvelopen. Afhankelijk van de verkoopstrategie worden er overeenkomsten en selectieleidraden opgesteld. De strategie, bouwenvelopen en bijbehorende documenten zullen ter vaststelling aan het college worden aangeboden. Na vaststelling kunnen (bouw)gronden aan de markt worden aangeboden.

Sociale woningbouw

De realisatie van de sociale woningbouw in Vrijburgh fase 3 valt niet onder het convenant. Hierover moeten aanvullende afspraken worden gemaakt met de woningbouwcorporaties.

Aankoop grond Accolade

Voor de aankoop wordt een koopovereenkomst opgesteld. De overeenkomst wordt getekend door de wethouder Grondzaken. De gemeenteraad zal schriftelijk worden geïnformeerd over de aankoop.

Na het sluiten van de overeenkomst zal er een notariële overdracht van de gronden plaatsvinden. Na overdracht wordt de grond toegevoegd aan de Materiële Vaste Activa. Administratieve afhandeling vindt plaats bij de jaarafsluiting.

Folgeren 5.1.2.e

Het besluit van het college zal worden gedeeld met de initiatiefnemer. Hierna kan ondertekening plaatsvinden van de anterieure overeenkomst.

Planning/vervolgstappen

Tegelijkertijd met bovenstaande stappen zal worden gewerkt aan de bouwenvelopen, aanbestedingsstrategie, een communicatieplan en voorbereiding voor het bouwrijp maken.

Communicatie/participatie

Omgeving

Er is in het voortraject met alle direct aanwonenden gesproken. Tevens heeft er afstemming plaatsgevonden met de wijkraad Vrijburgh. Op basis van deze inventarisatie is er een aanpassing

gedaan ter ontsluiting van klein wonen. Van ieder overleg zijn verslagen gemaakt. Voor het vervolgtraject zal een communicatieplan worden opgesteld. Tevens zal een informatieve sessie met de gemeenteraad worden georganiseerd.

Financiële, juridische en personele consequenties

Programma

Een financiële doorrekening van het woningbouwprogramma laat een tekort zien van ca. € (5.1.1.c). De definitieve grondexploitatie moet uitwijzen hoe groot het tekort werkelijk wordt. Voor Vrijburgh fase 2 wordt een winst verwacht. De winst zal bij realisatie worden gestort in de reserve Grondbeleid. Deze reserve Grondbeleid kan worden aangewend om een eventueel tekort bij fase 3 op te vangen.

Een tekort op de grondexploitatie kan concern breed nog wel leiden tot een lager last voor de Vennootschapsbelasting omdat verliezen mogen worden verrekend met winsten.

Grondverwerving

Het college van Burgemeester en wethouders is bevoegd tot het besluiten over privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente (art. 160 lid 1, GW). Dit is het geval bij de aankoop van de gronden van Accolade.

Met Accolade is overeenstemming bereikt voor de aankoop van haar eigendommen voor € (5.1.1.c). Voor deze aankoop is een waardebeoordeling gemaakt. Deze komt uit op € (5.1.1.c) per m². Daarmee kan gesteld worden dat er een marktconforme prijs wordt betaald.

Voor de aankoop van de gronden van Accolade is een krediet nodig.

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de nota Grond- en vastgoedbeleid € (5.1.1.c), - beschikbaar gesteld voor het doen van (strategische) aankopen. Hiervan is nog een bedrag van ruim € (5.1.1.c), - niet gebruikt.

Na aankoop worden de grondkosten toegevoegd aan de Materiële Vaste Activa (warme grond). Wanneer de gemeenteraad de grondexploitatie heeft vastgesteld worden deze grondkosten geactiveerd.

Voor de grondverwerving en bijbehorende leveringskosten is een krediet nodig van € (5.1.1.c).

Integrale advisering

Bij deze advisering zijn de volgende disciplines/collega's betrokken

- Projectleider (5.1.1.c)
- Stedenbouw (5.1.1.c)
- Wonen (5.1.1.c)
- Ruimtelijke Ordening (5.1.1.c)
- Juridisch (5.1.1.c)
- Financiën (5.1.1.c)

Bijlagen

1. Ruimtelijk ontwerp Vrijburgh fase 3, 20-11-2023
2. Bestemmingsplan Vrijburgh fase 3, NL.IMRO.0090.BP2022SVR010-0301
3. Wijzigingen inzichtelijk in ontwerpregels Vrijburgh fase 3
4. 230918 BKP Vrijburgh fase 3
5. AOK (5.1.2.e) eindconcept 23-8-2023
6. Brief (5.1.2.e)