

College van burgemeester en wethouders

Voorstel

Vergadering van 31 mei 2022
BenW Smallingerland - Programmas en
projecten

Vorbereiding ontwikkeling Vrijburgh fase 3 - Adviesnota**Steller**

5.1.2.e

Zaaknummer

2022-016933

Portefeuillehouder

Robin Hartogh Heys van de Lier

Afstemming met portefeuillehouder via

Gezamenlijk Portefeuillehoudersoverleg wethouders Hartogh Heys van de Lier (BOG) en Westerink op 11 april 2022 en daarna aangepaste versie akkoord per mail door AOG en BOG.

Besluit

Beslispunt 1

Het college besluit de voorbereiding van de ontwikkeling van nieuwbouwwijk Vrijburgh fase 3, met ruimte voor nieuwe woonvormen en woonontwikkelingen, te starten

Beslispunt 2

Het college besluit ten behoeve van deze voorbereiding opdracht te geven voor het maken van een globaal bestemmingsplan, een projectontwikkelingsplan met stedenbouwkundige kaders, een projectplanning en een voorlopige grondexploitatiebegroting.

Beslispunt 3

Het college besluit voor deze voorbereiding een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 5.1.1.c - immaterieel actief, die op termijn ten laste wordt gebracht van de grondexploitatie van Vrijburgh fase 3.

Beschrijving

Aanleiding

In 2007 is de gemeente gestart met de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Vrijburgh. De ontwikkeling van Vrijburgh is gefaseerd opgepakt en bestaat uit drie fasen. Het eerste deel, Vrijburgh fase 1 is inmiddels vrijwel geheel gerealiseerd. De ontwikkeling van Vrijburgh fase 2 en 3 is door de financiële crisis en de bouwcrisis gestagneerd en in 2018 is de voorbereiding weer voortgezet. De druk op de woningmarkt in Smallingerland is op dit moment nog steeds hoog, het aantal huishoudens neemt toe en er is veel vraag naar nieuwbouwwoningen in Drachten vanwege de centrale ligging in Noord-Nederland. Met de ontwikkeling van fase 2 en 3 in de wijk Vrijburgh willen wij inspelen op deze toenemende woningbehoefte. We breiden de woningvoorraad daarom versneld uit en hiervoor ontwikkelen wij in fase 2 reeds aantrekkelijke, groene en ruim opgezette woongebieden. Met Vrijburgh fase 3 willen wij vooral aansluiten bij de landelijke innovatieve ontwikkelingen uit de gemeentelijke Woonvisie 2020-2025, bij de gemeentelijke Omgevingsvisie 2022 en bij de gemeentelijke peiling van de behoefte aan Nieuwe Woonvormen 2022 .

In het najaar van 2020 is op basis van het collegeprogramma de gemeentelijke Woonvisie 2020-2025 ontwikkeld en vastgesteld. De hoofddambitie hierin is het toevoegen van aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw aan het woningaanbod in Smallingerland. De behoefte aan ruimte voor groepswonen, generatiewoningen, 'Tiny houses', collectief opdrachtgeverschap (CPO's) en wooncoöperaties van groepen eigenaar/bewoners, etc. blijkt uit de gemeentelijke peiling van de behoefte aan Nieuwe Woonvormen 2022. In Vrijburgh fase 3 willen wij hier ruimte voor geven.

Om deze ontwikkeling verder versneld voor te kunnen bereiden en te kunnen starten zijn er een aantal besluiten nodig en is er een voorbereidingskrediet noodzakelijk. Op basis van deze voorliggende besluiten zullen de projectopdracht, het project(ontwikkelings)plan, het globaal bestemmingsplan en de voorlopige GREXbegroting verder worden uitgewerkt en aan college en raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Argumenten

Beslispunt 1 Vanuit de Woonvisie en de Omgevingsvisie starten van de ontwikkeling van nieuwbouwwijk Vrijburgh fase 3, met ruimte voor nieuwe woonvormen en woonontwikkelingen

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 en op specifieke doelgroepen. We willen dus in Vrijburgh fase 3 een aantrekkelijke mix van woningtypen zoals 'Tiny houses', levensloopgeschikte woningen en 'tussen thuis en tehuis' woonvormen realiseren. De grond van de wijk Vrijburgh is al grotendeels eigendom van de gemeente. Dit geeft de kans om hier bijzondere woonvormen te realiseren die elders minder snel tot stand kunnen komen. Daarmee bedienen we inwoners met een bijzondere woonwens die tot nu toe weinig aan bod zijn gekomen in de gemeente.

Beslispunt 2 Ontwikkelen van een globaal bestemmingsplan, een projectontwikkelingsplan met stedenbouwkundige kaders, een projectplanning en concept grondexploitatiebegroting

De ontwikkeling van Vrijburgh fase 3 is een onderdeel van de gemeentelijke versnelling van de woningbouw voor de komende jaren. Binnen een robuust groenblauw raamwerk en op basis van de bestaande verkaveling en landschapsstructuur ontstaan in Vrijburgh fase 3 verschillende deelgebieden. Dit raamwerk vormt de basis voor de verbindingen, de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van de wijk. Hierbinnen bevinden zich min of meer vrij indeelbare en uitgeefbare (woon)gebieden waarbinnen een zo divers mogelijk woningbouwprogramma kan worden uitgewerkt. Vrijburgh fase 3 kent een hoofdprincipe, namelijk 'landschappelijk wonen'. Om vertraging door de invoering van de Omgevingswet te voorkomen dient voor 1 januari 2023 een ontwerp globaal bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Daarnaast kan in dit globale bestemmingsplan een uitwerkingsplicht worden opgenomen, waarmee na de realisatie van een deelgebied een uitwerkingsplan opgesteld kan worden. Besluitvorming over het uitwerkingsplan is een bevoegdheid van het College van B&W. De Omgevingswet kent deze bevoegdheid vanaf 2023 niet meer, maar de gemeenteraad heeft dan inmiddels in 2022 het globale bestemmingsplan vastgesteld met daarin de kaders waarbinnen collegebesluiten na 2022 passen binnen de uitwerkingsbevoegdheid van het College van B&W in het bestemmingsplan. Hiermee kan per deelgebied door het College van B&W een consoliderend planologisch regime vastgelegd worden conform het bestemmingsplan en het gemeentelijk planologisch beleid.

Beslispunt 3 Voorbereidingskrediet van €^{5.1.1.c} - immaterieel actief, die op termijn ten laste wordt gebracht van de grondexploitatie van Vrijburgh fase 3.

Met het opstellen van een globaal bestemmingsplan, een projectontwikkelingsplan met stedenbouwkundige kaders, een projectplanning en een voorlopige grondexploitatiebegroting gaan kosten gepaard. Omdat deze kosten worden gemaakt voorafgaande aan de nog vast te

stellen GREXbegroting vragen wij het College van B&W daarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar stellen. Dit is des te meer noodzakelijk omdat deze fase 3 op een andere wijze ontwikkeld zal worden, met ruimte voor nieuwe woonvormen en -initiatieven, en dat vergt meer voorbereiding van de besluitvorming.

Risico's

Onvoldoende interesse van kopers

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, bijvoorbeeld zoals in Vrijburgh fase 2.

Tijdspad omgevingsplan

De ontwikkeling van de omgevingsplannen per deelgebied van Vrijburgh fase 3 die vanaf 2023 worden ingediend binnen de nieuwe Omgevingswet brengt risico's met zich mee. Door de onbekendheid met dit instrument zal de procedure in de eerste tijd na invoering meer tijd in beslag gaan nemen. Dit risico wordt ondervangen door het in 2022 opstellen en voorleggen van het globaal bestemmingsplan.

Ontbreken van voldoende personele capaciteit

Naast de hierboven beschreven risico's is er nog een belangrijk risico. De gemeentelijke personele capaciteit voor planontwikkeling in het fysieke domein is in 2022 beperkt door verloop, vacatures en ziekte. Dit kan grote gevolgen hebben voor de snelheid in de realisatie van dit woningbouwprogramma. Om de versnelde woningbouwplanning in Vrijburgh te handhaven zal er mogelijk in de GREXbegroting Vrijburgh fase 3 een post voor inhuur van extern personeel worden opgenomen, waarbij het financiële eindresultaat positief blijft.

Wet en Beleid

de Wet Ruimtelijke Ordening,

de gemeentelijke Woonvisie 2020-2025,

de gemeentelijke Peiling van de behoefte aan Nieuwe Woonvormen 2022,

de gemeentelijke Routekaart Duurzaamheid

het gemeentelijk Stappenplan Omgevingsgericht werken

Naar verwachting treed per 1 januari 2023 de nieuwe Omgevingswet, ter vervanging van de Wet Ruimtelijke Ordening, in werking.

Uitvoering

Met het voorliggende besluit kunnen een globaal bestemmingsplan, een projectontwikkelingsplan met stedenbouwkundige kaders, een projectplanning en concept grondexploitatiebegroting verder worden uitgewerkt. en in procedure gebracht.

Een aantal belangrijke mijlpalen zijn:

Vaststellen Projectopdracht BOG en AOG	mei 2022
Vaststellen Projectontwikkelingsplan B&W	sept 2022
Informatiebijeenkomst Gemeenteraad	sept 2022
Vaststellen Projectontwikkelingsplan in Gemeenteraad	nov 2022
Vaststellen globaal Bestemmingsplan in	mrt 2023

Communicatie / participatie

In deze voorbereidende fase van het project gaat het eerst om de bestuurlijke besluitvorming over de kaders en de uitgangspunten.

In de bestemmingsplanprocedure zal met belanghebbenden en belangstellenden gecommuniceerd worden via informatiebijeenkomsten.

Daarnaast staat het bestemmingplan open voor bezwaar en beroep.

Met de 3 betrokken wijkraden is in het kader van de ontwikkeling van de gehele wijk Vrijburgh al constant regelmatig overleg, en dat wordt voortgezet totdat alle woningbouwplannen gerealiseerd zijn.

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.

bestemmingsplan inclusief onderzoeken	5.1.1.c
algemeen, communicatie en deskundigheid	5.1.1.c
incidenteel en onvoorzien	5.1.1.c
Totaal	5.1.1.c

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

Personeel

De doelstellingen van Vrijburgh fase 3 kunnen het project tot een complex project maken. De complexiteit zit in de bereikbaarheid, de omvang en de onbekendheid met de exacte wensen en behoeften van de geïnteresseerden in de aangegeven woonvormen. 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 projectontwikkelingsplan zal hier een nadere uitwerking aan worden gegeven.

Integrale advisering

Dit advies is tot stand gekomen door inbreng van:

projectleider (5.1.1.c)

volkshuisvesting (5.1.1.c)

stedenbouw (5.1.1.c)

ruimtelijke ordening (5.1.1.c)

grondzaken (5.1.1.c)

financiën (5.1.1.c)

Samenvatting

Door in te stemmen met deze voorbereiding van de ontwikkeling van Vrijburgh fase 3 wordt groen licht gegeven om op korte termijn de daarvoor noodzakelijke voorbereidende werkzaamheden te starten. Het betreft hierbij o.a. het voorbereiden van de benodigde besluitvorming over een globaal bestemmingsplan, over een projectontwikkelingsplan met stedenbouwkundige kaders, over een projectplanning, over een concept grondexploitatiebegroting en over het voortzetten van de afstemming met de omwonenden.