



## DE FRYSKE MARREN

Advies aan college van burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

<b>Portefeuillehouder(s)</b>	de heer C. van Hes en de heer R.M. van Iddekinge	<b>Overlegd/samengewerkt met:</b>	
<b>Datum voorstel:</b>	14 maart 2024	Adviseur:	
<b>Besluit raad:</b>	Ja	<input type="checkbox"/> communicatie	<input type="checkbox"/> juridische zaken
<b>T.k.n. raad:</b>	Nee	<input type="checkbox"/> financiën	<input type="checkbox"/> p&o
		<input type="checkbox"/> inkoop	
<b>Zaaknummer:</b>	Z.784358	Team:	
<b>Aantal bijlagen:</b>	7	<input type="checkbox"/> backoffice sociaal domein	<input type="checkbox"/> sociaal wijkteam
<b>Behandeld door:</b>	**	<input type="checkbox"/> bestuur en concernadvies	jeugd en gezin
<b>Team:</b>	Ruimtelijke ontwikkeling	<input type="checkbox"/> concerncontrol	<input type="checkbox"/> sociaal wijkteam
		<input type="checkbox"/> diensten beheer	werk en inkomen
		<input type="checkbox"/> informatie	<input type="checkbox"/> sociaal wijkteam
		<input type="checkbox"/> klanten contact centrum	zorg en participatie
		<input type="checkbox"/> maatschappelijke ontwikkeling	<input type="checkbox"/> vergunningen,
		<input type="checkbox"/> middelen	toezicht en
		<input type="checkbox"/> ondersteuning	handhaving
		<input checked="" type="checkbox"/> ruimtelijk beheer/realisatie	<input type="checkbox"/> wijkbeheer
		<input checked="" type="checkbox"/> ruimtelijke ontwikkeling	<input type="checkbox"/> wijkover- schrijdend beheer

**Onderwerp:**  
Woningbouwproject BTO Ouwsterhaule

**Ontwerpbesluit:**  
Het college besluit

1. De gemeenteraad voor te stellen in te stemmen met het schetsontwerp en het verkavelingsplan BTO Ouwsterhaule.
2. De gemeenteraad voor te stellen de voorbereiding te treffen voor het starten van de planologische procedure.
3. De kavelprijzen BTO Ouwsterhaule vast te stellen.

**Datum:** **Openbaar:** openbaar

Besluit college:

## **Inleiding - Ynliding**

Op 27 oktober 2022 hebt u besloten in de dorpen Tjerkgaast, Ouwsterhaule, Harich en Oudega op basis van een projectmatige aanpak de woningbouwinitiatieven nader te verkennen op haalbaarheid (bijlage 1). Dit advies richt zich op het woningbouwproject Build to Order (BTO) Ouwsterhaule. Het afgelopen jaar hebben we – gezamenlijk met inwoners van Ouwsterhaule en gegadigden nieuwbouw – de haalbaarheid vanuit diverse disciplines onderzocht. Deze samenwerking heeft uiteindelijk geleid tot een schetsontwerp (bijlage 2) en verkavelingsplan (bijlage 3). Met dit collegeadvies vragen wij u de raad voor te stellen in te stemmen met het schetsontwerp en verkavelingsplan. Verder vragen wij u de gemeenteraad voor te stellen de voorbereiding te treffen voor het starten van de planologische procedure. Tot slot vragen wij u de kavelrijzen BTO Ouwsterhaule vast te stellen (bijlage 4).

## **Beoogd resultaat - Beëage resultaat**

Het realiseren van:

- kwalitatief goede woningen waarvan de behoefte is aangetoond;
- dorpsvernieuwing op het perceel aan de Heerenweg in Ouwsterhaule die passend is bij de aard en schaal van het dorp.

Hiermee leveren we een bijdrage aan de doelstelling van het toevoegen van 1150 woningen aan de woningvoorraad in onze gemeente in de periode tot en met 2030.

## **Argumenten - Arguminten**

*1.1 U heeft op 22 juni 2023 besloten dat de raad zal moeten beslissen of zij met het schetsontwerp en het verkavelingsplan kan instemmen*

Dit staat beschreven in de procedure uitgifte vrije bouwkavels aan particulieren in de gemeente De Fryske Marren.

*1.2 De locatie is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw De Fryske Marren 2019 tot 2026*

In het Uitvoeringsprogramma is bepaald dat op het perceel aan de Heerenweg in Ouwsterhaule 26 woningen gerealiseerd mogen worden. In het plan waren in eerste instantie 26 woningen opgenomen: tien vrijstaande kavels, tien half vrijstaande kavels en zes sociale huurwoningen. Uiteindelijk bleek uit de inschrijvingen dat er meer behoefte is naar vrijstaande kavels dan naar half vrijstaande kavels. Vandaar dat twee half vrijstaande kavels zijn omgezet naar een vrijstaande kavel. Dat heeft dus tot gevolg dat in het plan 25 woningen zijn opgenomen, in plaats van 26 woningen.

*1.3 Het plan is stedenbouwkundig passend*

De basisstructuur van het gebied parallel aan de Heerenweg is richtinggevend voor het ontwerp. Aan de zijde van de Heerenweg wordt de huidige groen- en waterstructuur verder uitgebreid. Zo behouden we de kwaliteit van de openbare ruimte. Aan de zijde van de bestaande woonwijk ontstaat een waterrijke en groene overgang. Op die manier grenzen de nieuwe woningen niet direct aan de bestaande tuinen. Zo behouden we een rustige woonomgeving voor bewoners die aan de Stinsewei wonen. Watercompensatie vindt ook aan de zijde van de Stinsewei plaats. In het plan zijn twee ontsluitingen opgenomen. De hoofdontsluiting takt aan op de Heerenweg. Het plan is om de bebouwde komgrens op te schuiven naar het zuidoosten zodat de nieuwe woonwijk en dus ook de hoofdontsluiting binnen de 30 km/uur-zone valt. De nieuwe bebouwde komgrens werken wij te zijner tijd nog verder uit. De tweede ontsluiting van de uitbreiding takt aan op de bestaande woonwijk. Deze ontsluiting wordt door middel van het plaatsen van een paaltje als calamiteitenverbinding uitgevoerd. Dat houdt dus in dat in principe alleen fietsers en voetgangers via deze ontsluiting de wijk in en uit kunnen. In het geval van een calamiteit is de ontsluiting ook toegankelijk voor (grote) gemotoriseerde voertuigen.

#### *1.4 Het plan is landschappelijk ingepast*

De overgang naar het landschap krijgt een zacht karakter waarbij ruimte is voor ecologie. Zachte oevers en een invulling van florarijke grasstroken en rietkragen zorgen ervoor dat in de randen ruimte is voor biodiversiteit. Deze randen blijven in eigendom en beheer van de gemeente. Dit samen met de diepe tuinen zorgen voor een geleidelijke overgang van de bebouwingmassa van de woningen naar het open landschap.

#### *1.5 Het plan is opgenomen in de planlijsten van de regionale woondeal en gaat uit van een gemixt programma*

In de lijn van de doelstellingen van de regionale woondeal is gestreefd naar een mix van betaalbare koop, duurdere koopwoningen en sociale huur. In het plan zitten 25 woningen, waarvan elf vrijstaand, acht half vrijstaand en zes sociale huur. Met dit programma is sprake van een gemixte wijkopbouw, die met de inwoners en woningcorporatie tot stand is gekomen. De corporatie Dynhus bouwt zes sociale huurwoningen (levensloopgeschikt), passend bij de langere termijn behoefte aan sociale huur in de kleine kern Ouwsterhaule en aansluitend bij de doelstelling van het rijk en de provincie in het kader van de woondeal. De provincie is akkoord met de huidige programmering.

#### *1.6 Het schetsontwerp is gezamenlijk met een werkgroep en ingelote gegadigden tot stand gekomen*

In het kader van BTO is in maart 2023 een werkgroep opgesteld. Deze werkgroep bestaat uit drie direct aanwonenden, drie toekomstige bewoners nieuwbouw, PB Ouwsterhaule, Dynhus en de gemeentelijke stedenbouwkundige en projectleider. Op 6 april 2023 is een eerste schetssessie gehouden. Aan de hand van input van alle aanwezigen zijn we tijdens deze avond gaan schetsen. Vervolgens heeft de stedenbouwkundige drie varianten uitgewerkt. Deze varianten zijn tijdens een tweede schetssessie op 12 juni 2023 met de werkgroep besproken. Dit heeft uiteindelijk geleid tot één schetsontwerp die we tijdens een eerste bijeenkomst op 31 oktober 2023 aan alle (ingelote) gegadigden hebben gepresenteerd. De gegadigden hebben vervolgens een week de tijd gehad om input te leveren en aan de hand daarvan is het schetsontwerp nog aangepast. Het resultaat hebben wij op 13 februari 2024 tijdens een tweede sessie aan de gegadigden gepresenteerd. Tijdens deze sessie waren nog een paar kleine opmerkingen die we vervolgens weer verwerkt hebben. Ook hebben we nog de input van de direct aanwonenden zoveel mogelijk in het ontwerp verwerkt. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het definitieve schetsontwerp die bij dit advies is gevoegd. Het definitieve schetsontwerp is op 27 februari 2024 nog besproken met de werkgroep en op 28 februari 2024 via de mail verzonden naar alle gegadigden.

#### *1.7 Het schetsontwerp is afgestemd met de provincie*

Op 28 februari 2024 hebben wij het plan met twee beleidsmedewerkers ruimtelijke ordening van de provincie besproken. Tijdens dit gesprek kwamen vooral de volgende twee punten naar voren: de locatiekeuze van de nieuwe woonwijk en waarom er geen woningen direct aan de Heerenweg zijn ontsloten. Aangezien in Ouwsterhaule geen inbreidingslocaties beschikbaar zijn, is de keuze gevallen op het perceel aan de Heerenweg. Dit perceel sluit aan op bestaand stedelijk gebied en is in eigendom van de gemeente. Daarnaast sluit de locatie ook aan op de bestaande recentere uitbreidingen aan de zuidoostkant van het dorp. Het dorp vormt hierdoor een logisch en compact geheel. De reden dat wij geen woningen direct aan de Heerenweg hebben ontsloten, is dat we de huidige groen- en waterstructuur willen behouden en willen optimaliseren (verbreden sloot). De provincie adviseert ons deze motivering mee te nemen in de concept BOPA. Dit advies nemen we over en zullen we verwerken in de BOPA (of wijziging van het omgevingsplan) die we te zijner tijd aan u en de raad voorleggen.

#### *1.8 Het plan is financieel haalbaar*

Dit blijkt uit de concept raming voor de civieltechnische kosten en uit de inkomsten met betrekking tot de kavelverkoop. De raming voor de civieltechnische kosten zullen wij nog actualiseren en aan de hand daarvan maken wij vervolgens een definitieve exploitatieberekening die wordt verwerkt in de grondexploitatie. De grondexploitatie leggen wij tegelijkertijd met de planologische procedure voor aan de raad.

### *2.1 U heeft op 22 juni 2023 besloten dat de raad verzocht wordt om in te stemmen met het starten van de planologische procedure*

Dit staat beschreven in de procedure uitgifte vrije bouwkavels aan particulieren in de gemeente De Fryske Marren.

### *2.2 Voordat we het plangebied bouwrijp kunnen maken, moeten we een planologische procedure volgen*

In beginsel zou een procedure BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) geschikt zijn voor het mogelijk maken van woningbouw in Ouwsterhaule. Mocht uit het geluidsonderzoek blijken dat het wegverkeerslawaai van de Heerenweg een hogere geluidsbelasting kent dan is toegestaan, zullen we een hogere waarde geluid moeten vaststellen. Dit kunnen we niet regelen via een BOPA. Vandaar dat we dan de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan (TAM-IMRO) zullen moeten volgen.

### *3. De kavelprijzen zijn bepaald aan de hand van de Notitie Grondprijnsbeleid 2020 – 2024*

Gewoonlijk worden de definitieve kavelprijzen bepaald na het vaststellen van de grondexploitatie door de raad. In dit BTO project zijn de aspirant kopers al bekend en dienen zij in een vroeg stadium bekend te zijn met de prijzen van de kavels om hun bouwplannen verder vorm te kunnen geven. Bij de bepaling van de kavelprijzen is onder andere gekeken naar de situering van de kavel, vorm, bezonning en zichtlijnen. De prijzen passen binnen de kaders van de Notitie Grondprijnsbeleid en gelden voor het jaar 2024 en onder voorbehoud van vaststelling van de grondexploitatie door de raad. Bijlage 4 geeft de verkoopprijzen van de kavels weer. De kavelprijs voor de sociale huurwoningen (R1) is hier niet in opgenomen. Deze kavel laten wij namelijk te zijner tijd taxeren en dan zullen wij de kavelprijs ook nog aan u voorleggen.

## **Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen – Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen**

### *1. Direct aanwonenden kunnen ondanks hun deelname aan de werkgroep altijd nog een bezwaar/zienswijze indienen*

Het schetsontwerp is onder andere gezamenlijk met de direct aanwonenden tot stand gekomen. Wij hebben de input van hen zoveel mogelijk verwerkt. Ondanks dat kunnen de direct aanwonenden te zijner tijd alsnog een bezwaar/zienswijze indienen.

### *2. Uit onderzoeken zal moeten blijken of het plan planologisch haalbaar is*

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen spelen diverse milieu- en omgevingsaspecten een grote rol. Zo zullen we verschillende onderzoeken moeten uitvoeren, waaronder archeologisch, ecologisch en geluidsonderzoek. Afhankelijk van de uitkomsten van onder andere deze onderzoeken moet blijken of het plan planologisch haalbaar is. Het hoeft niet direct te betekenen dat de plannen voor woningbouw niet kunnen worden uitgevoerd.

### *3. De omgevingsfactoren op de woningmarkt zullen mede bepalend zijn voor de mogelijkheden van de inwoners*

Op dit moment is er voor elke (ingelote) gegadigde een kavel beschikbaar. Dat betekent dus dat elke gegadigde een kavel kan kopen. Wel bestaat er het risico dat een gegadigde afhaakt omdat hij/zij het financiële plaatje niet meer rond kan krijgen door bijvoorbeeld de stijgende rente en hoge bouwkosten. In dat geval hebben we in ieder geval nog één persoon op de reservelijst staan. Mochten er meer kavels vrij komen dan zullen de overige kavels via de reguliere procedure uitgifte vrije bouwkavels aan particulieren verkocht worden.

## **Beleid, regelgeving en Sustainable Development Goals (SDG's) – Belied, regelgeving en Sustainable Development Goals (SDG's)**

Notitie Grondprijnsbeleid 2020 – 2024

Omgevingswet

Omgevingsvisie

Procedure uitgifte vrije bouwkavels aan particulieren in de gemeente De Fryske Marren

Uitvoeringsprogramma Woningbouw De Fryske Marren 2019 tot 2026



### Financiën - Finânsjes

Voor het realiseren van het plan is een krediet benodigd. Na de actualisatie van de concept raming voor de civieltechnische kosten weten we exact hoe hoog het benodigde krediet gaat zijn. Het krediet zal ten laste komen van de grondexploitatie die wij tegelijkertijd met de planologische procedure aan de raad voorleggen. De kosten kunnen gedekt worden door de grondopbrengsten.

### Duurzaamheid - Duorsumens

De woningen worden gasloos uitgevoerd. Verder zullen wij bij de kopers aandacht vragen voor natuur-inclusief bouwen.

### Participatie - Partisipaasje

Het project Build to Order Ouwsterhaule is gestart op verzoek van het dorp zelf. Het schetsontwerp is door coproductie tot stand gekomen. Hieronder een overzicht van alle fysieke bijeenkomsten met zowel de werkgroep als (ingelote) gegadigden.

Wanneer	Wat	Wie
6 april 2023	Eerste schetssessie	Werkgroep*
12 juni 2023	Tweede schetssessie	Werkgroep*
31 oktober 2023	Eerste bijeenkomst	(Ingelote) gegadigden
13 februari 2024	Tweede bijeenkomst	(Ingelote) gegadigden
27 februari 2024	Slotbijeenkomst	Werkgroep*

\*Bestaande uit drie direct aanwonenden, drie toekomstige bewoners nieuwbouw, PB Ouwsterhaule, Dynhus en gemeentelijke stedenbouwkundige en projectleider.

### Communicatie - Kommunikaasje

Als u instemt met dit advies en de raad in overeenstemming met uw voorstel besluit dan communiceren wij dit richting de werkgroep en de gegadigden.

### Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

Als u instemt met dit advies en de raad in overeenstemming met uw voorstel besluit dan kunnen we de voorbereiding treffen voor het starten van de planologische procedure. In dat geval zullen we een deskundig bureau de opdracht geven dit op te pakken en de verschillende onderzoeken uit te voeren. Daarnaast kunnen we ook aan de slag met de kaveluitgifte. Het doel van BTO is dat de gegadigden onderling (in goed overleg) de kavels gaan verdelen. Mocht er voor een kavel (of aantal kavels) meerdere gegadigden zijn, dan wordt/worden die kavel/kavels verloot. De overige kavels waar één inschrijving op binnen is gekomen, worden direct uitgegeven aan desbetreffende gegadigde. De eventuele verloting willen we in mei 2024 gaan organiseren.

### Bijlagen - Taheakke

- 240314 – raadsvoorstel – woningbouwproject BTO Ouwsterhaule – Z.784358;
- 240314 – raadsvoorstel – voorblad – woningbouwproject BTO Ouwsterhaule – Z.784358;
- 240314 – raadsbesluit – woningbouwproject BTO Ouwsterhaule – Z.784358;
- 240314 – bijlage 1 – collegebesluit 27 oktober 2022 – Z.784358;
- 240314 – bijlage 2 – schetsontwerp BTO Ouwsterhaule – Z.784358;
- 240314 – bijlage 3 – verkavelingsplan BTO Ouwsterhaule – Z.784358;
- 240314 – bijlage 4 – kavelrijzen BTO Ouwsterhaule – Z.784358.