

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 10 juli 2024
Petear	: 26 juni 2024
Agendapunt	: 13D/28B
Nummer	: @@@@
Datum voorstel	: 24 mei 2024
Onderwerp	: Woningbouwproject Rotsterhaule - Sintjohannesga
Zaaknummer	: Z.794152
Portefeuillehouder	: de heer C. van Hes

Voorstel:

1. In te stemmen met het schetsontwerp / verkavelingsplan Build to Order Rotsterhaule - Sintjohannesga.
2. De voorbereidingen te treffen voor het starten van de planologische procedure.

Inleiding - Ynliding

Op 3 februari 2022 hebben wij besloten in Sintjohannesga op basis van een projectmatige aanpak het woningbouwinitiatief nader te verkennen op haalbaarheid. Dit advies richt zich op het woningbouwproject Build to Order (BTO) Rotsterhaule – Sintjohannesga. De afgelopen twee jaar hebben we – gezamenlijk met belanghebbenden en gegadigden voor de nieuwbouw – de haalbaarheid vanuit diverse disciplines onderzocht. Deze samenwerking heeft uiteindelijk geleid tot een schetsontwerp / verkavelingsplan.

Met dit voorstel vragen wij u in te stemmen met het schetsontwerp / verkavelingsplan. Verder vragen wij u de voorbereiding te treffen voor het starten van de planologische procedure.

Beoogd resultaat - Beëage resultaat

Het bieden van voldoende mogelijkheden voor woningbouw in de gemeente De Fryske Marren. Met dit woningbouwproject wordt voorzien in een dorpsuitbreiding 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 Op 22 juni 2023 hebben wij besloten dat uw raad moet beslissen of zij met het schetsontwerp en het verkavelingsplan kan instemmen

Dit staat beschreven in de procedure uitgifte vrije bouw kavels 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 bedoelde perceel 33 woningen gerealiseerd mogen worden.

In het originele plan, welke de basis is geweest voor de uitvraag, waren in eerste instantie 20 kavels opgenomen: respectievelijk acht vrijstaande kavels en 12 half vrijstaande kavels. Uiteindelijk bleek uit de inschrijvingen op de BTO-uitvraag dat er veel meer behoefte was naar kavels dan dat er in het projectgebied gedacht waren. Het totale aantal woningen is daarom groter geworden.

1.3 Een mix van woningtypologieën , maar geen sociale huur

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 33 woningen, waarvan 15 vrijstaand, 10 half vrijstaand en 8 rijwoningen. Met dit programma is wel sprake van een gemixte wijkopbouw, maar geen sprake van sociale huur.

Zowel in het voortraject, als bij de aanpassingen in de verkaveling is contact geweest met de woningbouwcorporatie Accolade over het bouwen van sociale huurwoningen op deze locatie. Dit omdat de beide dorpen binnen het verzorgingsgebied van Accolade vallen. Zij hebben meermaals aangegeven geen gebruik te willen maken van deze optie in deze ontwikkeling. De reden die daarvoor opgegeven wordt is dat Accolade zich wil beperken tot het bouwen in grotere kernen als b.v. Joure. Aan ontwikkelingen in kleinere kernen als Rotsterhaule en Sintjohannesga willen zij daarom niet deelnemen.

Vervolgens is woningbouwcorporatie Dynhus benaderd om een aantal sociale huurwoningen te realiseren, maar ook zij hebben aangegeven af te zien van deze mogelijkheid. De reden daarvoor is dat zij reeds bij meerdere andere initiatieven in het eigen verzorgingsgebied (ook in kleinere kernen) aangehaakt zijn en zij niet de mogelijkheid hebben om onbeperkt woningen te realiseren.

1.4 Het plan is stedenbouwkundig passend

Het schetsontwerp is ontstaan uit een samenwerking van gemeente en gegadigden. De basis van het ontwerp is gerelateerd aan het weidse uitzicht over het landschap, wat behouden dient te worden. Daarbij is de uitbreiding geïnspireerd op de naastgelegen wijk, waarbij de getrapte vorm een natuurlijke overgang vormt van de woningen aan de Nieuwe Weg en de H.J. Textorstrjitte.

De basisstructuur van het gebied is richtinggevend voor het ontwerp. De aanwezige groen- en waterstructuur wordt behouden en zo mogelijk verder uitgebreid. Aan de zijde van bestaande bebouwing ontstaat een waterrijke en groene overgang. Zo wordt een comfortabele woonomgeving behouden voor de huidige bewoners / gebruikers.

Watercompensatie vindt in het gebied plaats door het verbreden van bestaande en het aanleggen van nieuwe watergangen.

In het plan zijn twee ontsluitingen opgenomen. De hoofdontsluiting sluit aan op de Nieuwe Weg. Met de realisatie van het woningbouwproject wordt de Nieuwe Weg meer belast, wat verkeerskundig gezien goed mogelijk is. Het voornemen is om de bebouwde komgrens aan de Nieuwe Weg te verplaatsen naar het noorden zodat de nieuwe woonwijk en dus ook de hoofdontsluiting binnen de 30 km/uur-zone valt. Deze nieuwe bebouwde komgrens werken wij te zijner tijd nog verder uit.

Er dient uiteraard rekening gehouden te worden met de huidige verkeersstromen op de Nieuwe Weg. In de bestaande situatie wordt al veel overlast ervaren door zwaar en/of snelrijdend doorgaand verkeer. Met het verschuiven van de bebouwde komgrens wordt deze overlast niet weggenomen, maar de extra verkeersbewegingen leiden ook niet per definitie tot een verslechtering van de situatie. Het realiseren van een gelijkwaardig kruispunt zal de snelheid van het verkeer waarschijnlijk juist wel positief beïnvloeden.

De tweede ontsluiting van de uitbreiding sluit aan op de bestaande woonwijk. Deze ontsluiting wordt door middel van het plaatsen van een obstakel in de rijbaan 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.

1.5 Het plan is landschappelijk ingepast

De overgang naar het landschap krijgt een groen karakter waarbij ruimte is voor ecologie. Er is gekozen voor een groene natuurlijke rand langs de uitbreiding. Deze randen hebben een breedte van ca. 5 meter en zijn zo ontworpen vanwege de landschappelijke inpassing van de nieuwe woonwijk in de omgeving. Op nadrukkelijk verzoek van de gegadigden blijven deze gronden niet in eigendom van de gemeente, maar worden zij onderdeel van de kavels. Hierbij wordt dan wel een planologische beperking op deze stroken

gelegd, waardoor het niet toegestaan is deze strook te voorzien van bebouwing of hoge schuttingen en daarmee het groene karakter behouden wordt. Dit in combinatie met de diepe tuinen zorgt voor een geleidelijke overgang van de bebouwingsmassa van de woningen naar het open landschap.

1.6 Er is sprake van een enorme woningbouwbehoefte in het dorp, dus een ruimere opzet

Op het moment van de officiële uitvraag voor het BTO-project bleek er een overweldigende belangstelling te bestaan voor woningbouw. Bij de sluiting van de termijn bleken er 87 inschrijvingen te zijn voor het project van toen nog 18 tot 20 woningen. De behoefte was daarmee op dat moment voldoende aangetoond. Helaas vielen de eerste inschrijvers al af bij de officiële verloting in september 2023, uiteindelijk bleven hier ca. 50 deelnemers over. Op dat moment ontstond er een lijst met ingelote deelnemers en een grote reservelijst.

Op grond van deze enorme belangstelling is het project ruimer opgezet. Binnen de randvoorwaarden, met het oog op de grondpositie, werd een nieuw ontwerp gemaakt voor 31 woningen. De verdeling hiervan was 15 vrijstaande en 16 half vrijstaande kavels. Dit ontwerp bood de mogelijkheid om een deel van deelnemers van de reservelijst toe te voegen aan het project.

1.7 Gegadigden haken gedurende het traject af om uiteenlopende redenen

Met ca. 50 deelnemers leek het zo te zijn dat er meer dan voldoende gegadigden waren voor een kavel binnen het project. Het bleek echter al snel zo te zijn dat sommige deelnemers zich wellicht niet voldoende voorbereid hadden en tot de conclusie kwamen dat dit project toch bij niet hen paste. Andere deelnemers hebben gedurende het traject de conclusie getrokken dat het voor hen te duur bleek te worden of dat zij hun woonwens beter op een andere manier in konden vullen.

Al met al heeft dat er in geresulteerd dat er op dit moment nog 11 gegadigden zijn voor een vrijstaand kavel en 3 duo's voor een half vrijstaand kavel. Op grond van deze ontwikkelingen is de verkaveling meermaals aangepast, waarbij zowel geluisterd is naar de adviezen met betrekking tot de lokale / regionale woningmarkt en de overige wensen die bestaan in de omgeving.

1.8 Er is ruimte binnen de verkaveling om ook projectmatige kavels te realiseren

Op grond van bovenstaande is in overleg met de gegadigden en Dorpsbelang ruimte gemaakt binnen de verkaveling voor een ander type woningen. Het bleek namelijk zo te zijn dat er veel vraag is naar woningen in het minder dure segment van de markt. Hierbij valt te denken aan rijwoningen (midden huur / betaalbare koop). De kavels die bij dit type woningen hoort, kunnen wij volgens het uitgiftebeleid van de gemeente niet aan particulieren uitgeven. Hiervoor geldt namelijk een projectmatige uitgifte.

Inmiddels is al door meerdere marktpartijen contact opgenomen met betrekking tot de voorgenomen projectmatige kavels. Er is dus overduidelijk interesse voor het afnemen van een minder dure segment, maar dus ook voor het ontwikkelen van dergelijke woningen. De wenselijkheid van het toevoegen van deze optie wordt daarmee bevestigd.

1.9 Er worden meer kavels gerealiseerd dan dat er gegadigden zijn

Het ontwerp omvat op dit moment 15 vrijstaande, 10 half vrijstaande en 8 projectmatige kavels. Het totaal komt daarmee op 33 woningen. Dit is ruim meer dan de 17 gegadigden die nu nog deelnemen aan het project. Het overschot van de kavels betreft, naast de toegevoegde projectmatige kavels, 4 vrijstaande en 4 half vrijstaande kavels.

Ondanks het feit dat het BTO-principe gestoeld is op het hebben van een aantoonbare behoefte en deze gedurende het traject deels weg gevallen is, is er voldoende reden om aan te nemen dat deze behoefte er feitelijk wel is. Daarom wordt voorgesteld om ondanks het teruglopende aantal deelnemers aan het project wel vast te houden aan de omvang i.c.m. de voorgestelde aanpassingen.

De resterende vrijstaande en half vrijstaande kavels worden via de reguliere procedure uitgifte vrije bouw kavels aan particulieren verkocht. De rijwoningen worden conform het uitgiftebeleid projectmatig aangeboden. Marktonderzoek heeft uitgewezen dat er voldoende vraag naar kavels is binnen de regio en dat er daarom geen noemenswaardig risico bestaat dat kavels niet verkocht zullen worden.

1.10 De gronden zijn nog geen eigendom van de gemeente

De betreffende gronden zijn op dit moment geen eigendom van de gemeente. In 2015 heeft de gemeente grond verkocht aan een agrariër in Rotsterhaule. Bij de verkoop van grond door de gemeente aan veehouder is op 1 juli 2015 een terugkooprecht overeengekomen. Dit houdt in dat de gemeente tot uiterlijk 1 januari 2025 maximaal 2,5 hectare grond van het verkochte terug kan kopen op voorwaarde dat wij deze grond aanwenden voor woningbouw.

1.11 De aankoop van de gronden is nu nog niet mogelijk

We zijn in overleg getreden met de grondeigenaar en hebben het voornemen om het terugkooprecht te benutten kenbaar gemaakt. De grondeigenaar heeft aangegeven zich hierin te berusten en de onderhandeling daarover te starten via zijn adviseur. Om tot koop van de gronden over te gaan, dienen we eerst meer zekerheid te hebben over de haalbaarheid van het plan. We zullen we de raad op een later moment, maar uiteraard ruim vóór 1 januari 2025, vragen hier middelen voor beschikbaar te stellen.

1.12 Het plan lijkt financieel haalbaar

Dit blijkt uit de concept raming voor de civieltechnische kosten en uit de geschatte inkomsten met betrekking tot de kaververkoop. 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. Deze grondexploitatie wordt tegelijkertijd met de planologische procedure aan uw raad voorgelegd.

2.1 Wij hebben op 22 juni 2023 besloten dat uw raad verzocht wordt om in te stemmen met het starten van de planologische procedure

Dit staat beschreven in de procedure uitgifte vrije bouwkvelds 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 Omgevingsplanwijziging de aangewezen procedure zijn voor het mogelijk maken van woningbouw in Rotsterhaule - Sintjohannesga. Het is ook denkbaar dat met een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) een kader geschept wordt, waarbinnen de woningen mogelijk gemaakt kunnen worden. Deze afweging moet nog gemaakt worden.

Mocht echter uit b.v. geluidsonderzoek blijken dat een hogere geluidsbelasting aanwezig dan is toegestaan, zal een hogere waarde geluid vastgesteld moeten worden. Dat is niet mogelijk middels een BOPA. In dat geval dient de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan (TAM-IMRO) gevolgd te worden.

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

1. Belanghebbenden kunnen gedurende de verdere procedure 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 belanghebbenden te zijner tijd alsnog een bezwaar/zienswijze indienen.

2. Uit onderzoek zal moeten blijken of het plan planologisch haalbaar is

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen spelen diverse milieu- en omgevingsaspecten een rol. Zo zullen we verschillende onderzoeken moeten uitvoeren, waaronder b.v. archeologisch, ecologisch en akoestisch onderzoek. Afhankelijk van de uitkomsten van onder andere deze onderzoeken moet blijken of het plan planologisch haalbaar is.

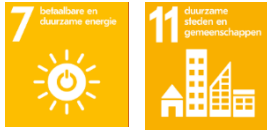
3. Factoren op de woningmarkt zijn mede bepalend voor de mogelijkheden van kavelkopers

Op dit moment zijn er meer kvelds dan gegadigden. Dat betekent dus dat elke gegadigde een kavel kan kopen. Wel bestaat het risico dat een gegadigde afhaakt omdat hij/zij het financieel niet meer rond kan krijgen door bijvoorbeeld de stijgende rente en hoge bouwkvelds of omdat op een andere wijze invulling gegeven kan worden aan de woonwens. Dit is gedurende het proces al meermaals gebleken.

De resterende kavels worden via de reguliere procedure uitgifte vrije bouw kavels aan particulieren of projectmatig verkocht. Marktonderzoek heeft uitgewezen dat er voldoende vraag naar kavels is binnen de regio en dat er daarom geen noemenswaardig risico bestaat dat kavels niet verkocht zullen worden. De woningmarkt is echter volop in beweging en het is daarom geen garantie dat dit risico klein blijft.

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

Omgevingswet, Omgevingsvisie De Fryske Marren, Procedure uitgifte vrije bouw kavels aan particulieren in de gemeente De Fryske Marren, Uitvoeringsprogramma Woningbouw De Fryske Marren 2019 tot 2026



Financiën - Finânsjes

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

De kavelprijzen dienen vastgesteld te worden voor de reservering die aangeboden zal worden aan de gegadigden. Een en ander conform de procedure uitgifte vrije bouw kavels aan particulieren in de gemeente De Fryske Marren. Op dit moment wordt de raming van de civieltechnische werkzaamheden herzien en daarna worden de kavelprijzen berekend. Deze zullen ter vaststelling aangeboden worden aan uw college voorafgaand aan besluitvorming door de raad over het ontwerp.

Duurzaamheid - Duorsumens

Uitgangspunt bij de inrichting en de bouw van de wijk is de "integrale duurzaamheid". Dit is een breed begrip dat in grote lijnen inhoudt dat er gebouwd wordt voor nu en in de toekomst, waarbij de woon- en leefkwaliteit behouden blijft.

Bovendien zullen wij de kopers attenderen op natuurinclusief bouwen.

Participatie - Partisipaasje

Het project Build to Order Rotsterhaule - Sintjohannesga is gestart op verzoek van het dorp zelf. Het schetsontwerp is door de gemeente geproduceerd, maar met medewerking van de deelnemers als coproductie tot stand gekomen.

Met direct omwonenden is overleg gevoerd over de ontwikkeling en eventueel gewenste aanpassingen zijn voor zover mogelijk daarin doorgevoerd.

Communicatie - Kommunkaasje

Als u instemt met dit voorstel, dan communiceren wij dit richting de werkgroep / de gegadigden.

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

Als u instemt met dit voorstel, dan kunnen we de voorbereiding treffen voor de planologische procedure. In dat geval zullen we een deskundig bureau opdracht geven dit gezamenlijk uit te werken en de verschillende onderzoeken uit te (laten) voeren.

Onder voorbehoud van de te volgen planologische procedure, wordt verwacht dat vaststelling van het planologisch juridische kader in het eerste kwartaal van 2025 plaats zou kunnen vinden. Een en ander is uiteraard onder meer afhankelijk van de resultaten van het overleg met de wettelijke partners en de nog uit te voeren onderzoeken.

Daarnaast kunnen we na besluitvorming ook starten 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 deze 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 juli / augustus 2024 gaan organiseren.

Bijlagen - Taheakke

1. 240524-BIJLAGE-Collegebesluit woningbouwinitiatief Sintjohannesga 03-02-2022 (Z.649641)-Z.794152
2. 240524-BIJLAGE-Woningbouwproject Rotsterhaule - Sintjohannesga schetsontwerp-Z.794152
3. 240524-BIJLAGE-Woningbouwproject Rotsterhaule - Sintjohannesga verkavelingsplan-Z.794152
4. 240524-CA-Collegeadvies woningbouwproject Rotsterhaule - Sintjohannesga -Z.794152
5. 240524-RB-Raadsbesluit woningbouwproject Rotsterhaule - Sintjohannesga -Z.794152
6. 240524-RV-Voorblad raadsvoorstel woningbouwproject Rotsterhaule - Sintjohannesga -Z.794152

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Fred Veenstra