



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d.	5 maart 2019	Zaaknummer:	584765
Agendapunt:			
Portefeuillehouder	: R.A. Kraaijenbrink	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Team	: Team Ruimte en Ontwikkeling		
Adviseur	: F.A. Rozema	Toestelnummer [Nr.]	812

Collegievoorstel besproken in PHO van:	R.A. Kraaijenbrink	D.d.	28 januari 2019
--	--------------------	------	-----------------

Paraaf	Burge-meester	Wethouder Kraaijenbrink	Wethouder Gopal	Wethouder Vemer	Wethouder Lammers	Wethouder de Graaf	Secretaris	Manager akkoord (kwaliteitscheck)
Conform								W.B. Aardema
Bespreken								Paraaf:

Onderwerp

Startnotitie ontwikkeling woningbouwlocatie Vries Zuid
--

Samenvatting

30 oktober jl. heeft de gemeenteraad het college opdracht gegeven een startnotitie op te stellen voor de ontwikkeling van de beoogde woningbouwlocatie Vries Zuid.

Voor u ligt nu de startnotitie voor de gebiedsontwikkeling van Vries Zuid. In deze notitie beschrijven we de uitgangspunten, randvoorwaarden en ambities van onze gemeente voor de beoogde ontwikkeling van een uitbreiding van het dorp Vries in dit gebied.

De doelstelling voor de ontwikkeling van Vries Zuid is te komen tot realisatie van een woonwijk die tegemoetkomt aan de actuele vraag en toekomstige behoefte aan woningen in Vries. Een woonwijk die door zijn ruimtelijke en landschappelijke inpassing blijvende en duurzame meerwaarde biedt aan het dorp Vries. Hierbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de opgaven van de toekomst (landschap, verduurzaming en klimaatadaptatie). Maar bovenal een woonwijk waar het plezierig wonen is voor haar nieuwe bewoners.

Het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk is een complex proces, waarbij verschillende beleidsvelden en een groot aantal belanghebbenden, met ieder hun eigen belangen en ideeën worden betrokken. Het is daarom nodig om aan de voorzijde de uitgangspunten en spelregels vast te leggen. In deze startnotitie Vries Zuid wordt inzicht gegeven in het te doorlopen ontwikkeltraject. Tevens wordt ingegaan op de diverse beleidskaders, zoals die voortkomen uit de verschillende betrokken beleidsvelden en -documenten van de gemeente Tynaarlo.

Tevens is voor de volgende fase, het opstellen van een stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan (welke nodig zijn om te komen tot een grondexploitatie), een globale kostenraming gedaan. De totale ontwikkelingskosten voor Vries Zuid worden op grond van de plankostenscan geraamd op een bedrag van ca. € 870.000. De raad wordt gevraagd hiervoor het benodigde een krediet beschikbaar te stellen.

Voorstel

1. In te stemmen met bijgevoegde concept Startnotitie Vries Zuid, d.d. 30 januari 2019;
2. Bij de behandeling van het (concept) Stedenbouwkundig Plan ziet het college een geactualiseerde grondexploitatieverkenning tegemoet;
3. De raad voorstellen eveneens in te stemmen met de bijgevoegde concept Startnotitie Vries Zuid, d.d. 30 januari 2019;
4. De raad tevens voorstellen:
 - a. In te stemmen met het ophogen van het economische krediet Vries Zuid met een bedrag van € 870.000;
 - b. Deze ophoging van het krediet Vries Zuid te activeren als immateriële vaste activa.
 - c. Daartoe in te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging.

Besluit:

TOELICHTING B&W-ADVIES

1. Onderwerp

Startnotitie ontwikkeling woningbouwlocatie Vries Zuid

2. Voorstel

1. In te stemmen met bijgevoegde concept Startnotitie Vries Zuid, d.d. 30 januari 2019;
2. Bij de behandeling van het (concept) Stedenbouwkundig Plan ziet het college een geactualiseerde grondexploitatieverkenning tegemoet;
3. De raad voorstellen eveneens in te stemmen met de bijgevoegde concept Startnotitie Vries Zuid, d.d. 30 januari 2019;
4. De raad tevens voorstellen:
 - a. In te stemmen met het ophogen van het economische krediet Vries Zuid met een bedrag van € 870.000;
 - b. Deze ophoging van het krediet Vries Zuid te activeren als immateriële vaste activa.
 - c. Daartoe in te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging.

3. Inleiding en perspectief

Bij de raad van de gemeente Tynaarlo en de inwoners van Vries leeft de politieke en maatschappelijke wens om te komen tot realisatie van een nieuwe uitbreidingswijk in Vries (ten zuiden van de huidige woonwijk Diepsloot). Hiertoe heeft de gemeenteraad middels een motie van 7 maart 2017 uw college gevraagd om te onderzoeken welke stappen nodig zijn voor het realiseren van woningbouw op de locatie Diepsloot III en aanpalende gebieden, waaronder de realisatie van sociale woningbouw. In 2018 heeft adviesbureau Companen onderzoek gedaan naar de woningmarkt van Tynaarlo, waaronder specifiek de mogelijkheden voor (sociale) woningbouw in Vries. Vervolgens heeft op 30 oktober jl. de gemeenteraad het college opdracht gegeven een startnotitie op te stellen voor de ontwikkeling van de beoogde woningbouwlocatie Vries Zuid.

Voor u ligt nu de startnotitie voor de gebiedsontwikkeling van Vries Zuid. In deze notitie beschrijven we de uitgangspunten, randvoorwaarden en ambities van onze gemeente voor de beoogde ontwikkeling van een uitbreiding van het dorp Vries in dit gebied.

De doelstelling voor de ontwikkeling van Vries Zuid is te komen tot realisatie van een woonwijk die tegemoetkomt aan de actuele vraag en toekomstige behoefte naar woningen in Vries. Een woonwijk die door zijn ruimtelijke en landschappelijke inpassing blijvende en duurzame meerwaarde biedt aan het dorp Vries. Hierbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de opgaven van de toekomst op het gebied van landschap, verduurzaming en klimaatadaptatie. Maar bovenal een woonwijk waar het plezierig wonen is voor haar nieuwe bewoners.

Het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk is een complex proces, waarbij verschillende beleidsvelden en een groot aantal belanghebbenden, met ieder hun eigen belangen en ideeën worden betrokken. Het is daarom nodig om aan de voorzijde de uitgangspunten en spelregels vast te leggen. In deze startnotitie Vries Zuid wordt inzicht gegeven in het te doorlopen ontwikkeltraject. Tevens wordt ingegaan op de diverse beleidskaders, zoals die voortkomen uit de verschillende betrokken beleidsvelden en -documenten van de gemeente Tynaarlo.

Hieronder volgt een opsomming van de meest in het oog springende aspecten van de planvorming:

- Zoals reeds op 30 oktober jl. door de raad is besloten wordt uitgegaan van een globaal programma van 40-75 grondgebonden woningen. Het exacte aantal woningen hangt af van de ruimtelijke en landschappelijke inpassing en de ruimtevraag van zaken als de te creëren noodzakelijke waterberging/ klimaatadaptatie en duurzaamheid;
- Het plangebied zal in zijn geheel ineens worden ontwikkeld en gerealiseerd. Gezien de concrete roep vanuit de bevolking van Vries is de eerder beoogde fasering losgelaten;
- Realisatie van een gemêleerde woonwijk met grondgebonden woningbouw. Afhankelijk van vraag en behoefte is er ruimte voor zowel vrijstaande en tweekappers, als ook voor sociale huur- en starterswoningen;
- Uitgangspunt is om de woonwijk zorgvuldig in te passen in de bestaande landschappelijke structuren in de omgeving;
- Er zal extra waterbergingsruimte moeten worden gerealiseerd, omdat de bergingscapaciteit in de omgeving reeds maximaal wordt benut;
- De woonwijk zal aardgasloos worden aangelegd;
- Er zal in het openbaar gebied een ondergrondse infrastructuur worden gerealiseerd in het kader van duurzaamheid en de energietransitie. Dit ter voorbereiding op toekomstige energievormen als bijvoorbeeld waterstof (**punt concreet toegevoegd aan de startnotitie n.a.v. de besluitvorming door uw college d.d. 12 februari 2019**);
- Duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd. De infrastructuur wordt hierop ontworpen en ingericht (bv. door aanleg elektrische laadpalen en een goede ontsluiting voor langzaam verkeer);
- De wijk wordt meervoudig ontsloten voor autoverkeer.

Tevens geeft deze startnotitie kort gezegd antwoord op de vraag: “wat moet er allemaal gebeuren om binnen een te onderzoeken plangebied een nieuwe woonwijk te realiseren en aan welke eisen moet worden voldaan”. Deze startnotitie fungeert hiermee concreet als aftrap van het ontwikkeltraject van de woonwijk Vries Zuid. Een ontwikkeling die wij door middel van een interactief proces met alle betrokken en belanghebbenden willen gaan vormgeven (Zie het participatieplan in hoofdstuk 5 van de startnotitie). Binnen het ontwikkelproces vallen volgende hoofdstappen te onderscheiden:

1. Het door middel van schetssessies met alle betrokkenen tot stand brengen van een stedenbouwkundig plan;
2. Na gereedkomen van het stedenbouwkundig ontwerp zal de bestemmingsplanprocedure (en procedure beeldkwaliteitsplan) kunnen worden opgestart;
3. Na vaststelling van het bestemmingsplan zullen middels een inrichtingsplan en bestek de plannen verder in detail worden uitgewerkt;
4. Bouwrijp maken van deze woonwijk;
5. Uitgifte bouw kavels en realisatie woningbouw.

4. Argumenten

1.1 *De ontwikkeling van de woningbouwlocatie Vries Zuid sluit aan op de dorpsagenda Vries*

De beoogde ontwikkeling van het gebied Vries Zuid sluit aan op de dorpsagenda Vries. In de dorpsagenda Vries is te lezen dat de inwoners van Vries over het algemeen redelijk tevreden zijn over hun dorp. Het dorp is altijd behoorlijk in trek geweest. In de vorige eeuw is Vries fors gegroeid. De uitbreidingswijken hebben zich altijd vrij eenvoudig gevuld met bewoners uit het dorp en de regio. De laatste 20 jaar is Vries echter qua uitbreiding tot stilstand gekomen. Er zijn weinig nieuwe woningen gerealiseerd. Dit heeft zijn weerslag op de het dorp (o.a. vergrijzing en voorzieningen staan onder druk). Er is daarom de opgave om Vries als woondorp aantrekkelijk te houden. Dit kan onder meer door een gerichte uitbreiding van de woningvoorraad. Doel hiervan is dat bestaande en nieuwe inwoners er prettig kunnen (blijven) wonen. Net zoals in de meeste andere dorpen in onze gemeente zetten wij hierbij in op een gemengde uitbreiding. In de dorpsagenda Vries is verder benoemd dat inbreiding voor uitbreiding gaat en dat er jaarlijks ruimte is voor de bouw van ca. 10 woningen in Vries.

1.2 *Het medio 2018 door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft blijk van ruimte voor deze nieuwbouw in Vries.*

Het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft blijk van ruimte voor nieuwbouw in Vries. Zo is er (beperkte) behoefte aan vrijstaande woningen en tweekappers. Ook horen wij vanuit de bevolking een veelvuldige vraag om goedkopere koopwoningen/ starterswoningen. Om de uitvoerbaarheid van de plannen te garanderen zal wel bij de ontwikkeling en uiteindelijke uitgifte/ realisatie de marktvrage naar diverse woningbouwsegmenten worden beschouwd in relatie met het aanbod in de bestaande voorraad.

Tevens ligt er voor de sociale huurvoorraad een kwalitatieve opgave. De sociale voorraad hoeft per saldo niet uit te breiden. Echter is de kwaliteit van de bestaande sociale huurvoorraad bij een aantal complexen onvoldoende waardoor nu of op termijn vraaguitval zal ontstaan. Door nieuwe woningen te bouwen op de locaties Tynaarlosestraat en Vries Zuid kunnen enerzijds huurders vanuit de aandachtcomplexen verhuizen zodat renovatie en/of herstructurering kan plaatsvinden en anderzijds op de nieuwbouwlocaties gevarieerde woonwijken worden gerealiseerd (naast koop- ook huurwoningen). Bovendien wordt er met de nieuwbouw kwaliteit aan de bestaande huurvoorraad in Vries toegevoegd (mogelijkheden voor meer variatie in huuraanbod, maar ook betere energetische kwaliteit, betere levensloopbestendigheid).

1.3 *De beoogde uitbreidingslocatie voor woningbouw kan ruimtelijk en stedenbouwkundig goed worden ingepast en geeft het dorp Vries een positieve impuls.*

De stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de uitbreidingslocatie Vries Zuid is op een goede en verantwoorde manier te realiseren, waarbij de aspecten landschappelijke inpassing, wateropgave/klimaatadaptatie en duurzaamheid als specifieke aandachtsgebieden moeten worden aangemerkt.

1.1 *Voor de volgende fase, het opstellen van een stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan – welke nodig zijn om te komen tot een grondexploitatie – is een bedrag van ca. € 870.000 benodigd.*

Deze kostenraming is gebaseerd op de plankostenplan van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Wij stellen daarom voor het bestaande voorbereidingskrediet Vries Zuid op te hogen met € 870.000 (eerder is reeds € 25.000 door de raad beschikbaar gesteld).

Conform BBV worden de voorbereidingskosten geactiveerd als immateriële vaste activa en kunnen worden toegerekend aan de gronden waarvoor deze kosten worden gemaakt, mits het binnen 5 jaar heeft geleid tot een actieve grondexploitatie. Indien binnen 5 jaar geen actieve grondexploitatie tot stand is gekomen, komen de gemaakte lasten ten laste van het resultaat.

5. Kanttekeningen

1.1 De planning/ voortgang van het ontwikkelproces is sterk afhankelijk van beschikbaarheid van benodigde interne beleidsadviseurs en externe adviesbureaus.

Binnen de ambtelijke organisatie is vooralsnog niet van alle betrokken beleidsdisciplines de capaciteitsinzet concreet beschikbaar en ingepland. Indien deze capaciteit intern niet beschikbaar is of komt, zal deze kennis extern moeten worden ingehuurd. Gezien het feit dat adviesbureaus momenteel over het algemeen behoorlijk veel werk in portefeuille hebben, is het niet zeker dat de benodigde capaciteit op alle vlakken direct extern ingehuurd kan worden. Dit kan in het ernstigste geval leiden tot vertraging van het te doorlopen ontwikkeltraject.

6. Advies

Financiën	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
<i>Ophogen krediet Vries Zuid</i> Met het vaststellen van de najaarsbrief 2018 heeft de raad ingestemd met het ter beschikking stellen van een economisch krediet van € 25.000 voor het opstellen van een startnotitie t.b.v. de planvorming Vries Zuid. Voor de volgende fase, het opstellen van een stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan – welke nodig zijn om te komen tot een grondexploitatie – is een bedrag van ca. € 870.000 benodigd. Deze kostenraming is gebaseerd op de plankosten van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Wij stellen dan ook voor het bestaande voorbereidingskrediet Vries Zuid op te hogen met € 870.000. Conform BBV worden de voorbereidingskosten geactiveerd als immateriële vaste activa en kunnen worden toegerekend aan de gronden waarvoor deze kosten worden gemaakt, mits het binnen 5 jaar heeft geleid tot een actieve grondexploitatie. Indien binnen 5 jaar geen actieve grondexploitatie tot stand is gekomen, komen de gemaakte lasten ten laste van het resultaat. We gaan er vooralsnog vanuit dat de betreffende voorbereidingskosten later gedekt kunnen worden uit de grondopbrengsten. Mocht later blijken dat dat niet zo is dan zal op dat moment een beroep gedaan moeten worden op algemene gemeentelijke middelen.		
Juridische Zaken	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
HRM	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Communicatie	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Het communicatie- en participatie plan (hfst. 5 Startnotitie) is tot stand gekomen in overleg en samenwerking met team Communicatie en de medewerkers belast met de uitvoering van Koers. Tevens is team Communicatie vertegenwoordigd in de (voorlopige) projectgroep Vries Zuid.		
Derden	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Deze startnotitie is op een projectmatige manier tot stand gekomen. De feitelijke input is vanuit de betrokken beleidsvelden aangeleverd en inhoudelijk afgestemd in een brede projectgroep.		

7. Uitvoering

Als de raad heeft ingestemd met de startnotitie en het voorbereidingskrediet gaan z.s.m. aan de slag met het ontwikkelproces. Uitvoering zoals worden opgepakt zoals beschreven in hoofdstuk "Planning" van de startnotitie. Het participatietraject wordt doorlopen conform hoofdstuk "Communicatie en participatie".

8. Besloten behandelen

Nvt.

9. Bijlage(n)

- Concept Startnotitie Vries Zuid, d.d. 30 januari 2019
 - Plankostenscan Vries Zuid, d.d. 1 februari 2019 (vertrouwelijk)
 - Grondexploitatieverkenning Sweco (vertrouwelijk)
-

Handtekening adviseur

.....

F.A. Rozema