

Vrijburgh fase 2

Agenda

1. Historische ontwikkeling
2. Aanloop naar Vrijburgh fase 2
3. Van ruimtelijke verkenning naar geoptimaliseerd ontwerp
4. Financieel resultaat + uitvoerings- en gronduitgiftestrategie
5. Planning en vervolg
6. Bespreekpunten

1. Historisch ontwikkeling Vrijburgh fase 2

- In 2007 ontwikkeling V1, V2 en V3 gestart
- Per 2011 V2+V3 gestopt en afgewaardeerd
- Mei 2020 V1 (mix types) verkocht, V2+V3 ruimtelijk kader klaar
- Oktober 2020 ruimtelijk kader + uitgangspunten V2+V3 in PO
- Nu bijgesteld ruimtelijk kader en verkaveling + -berekening

2. Aanloop naar Vrijburgh fase 2





Drachten | Smallerland

3. Van ruimtelijke verkenning naar geoptimaliseerd ontwerp

Vrijburgh fase 2 en doorzicht naar fase 3

Karakter Vrijburgh fase 2 en 3



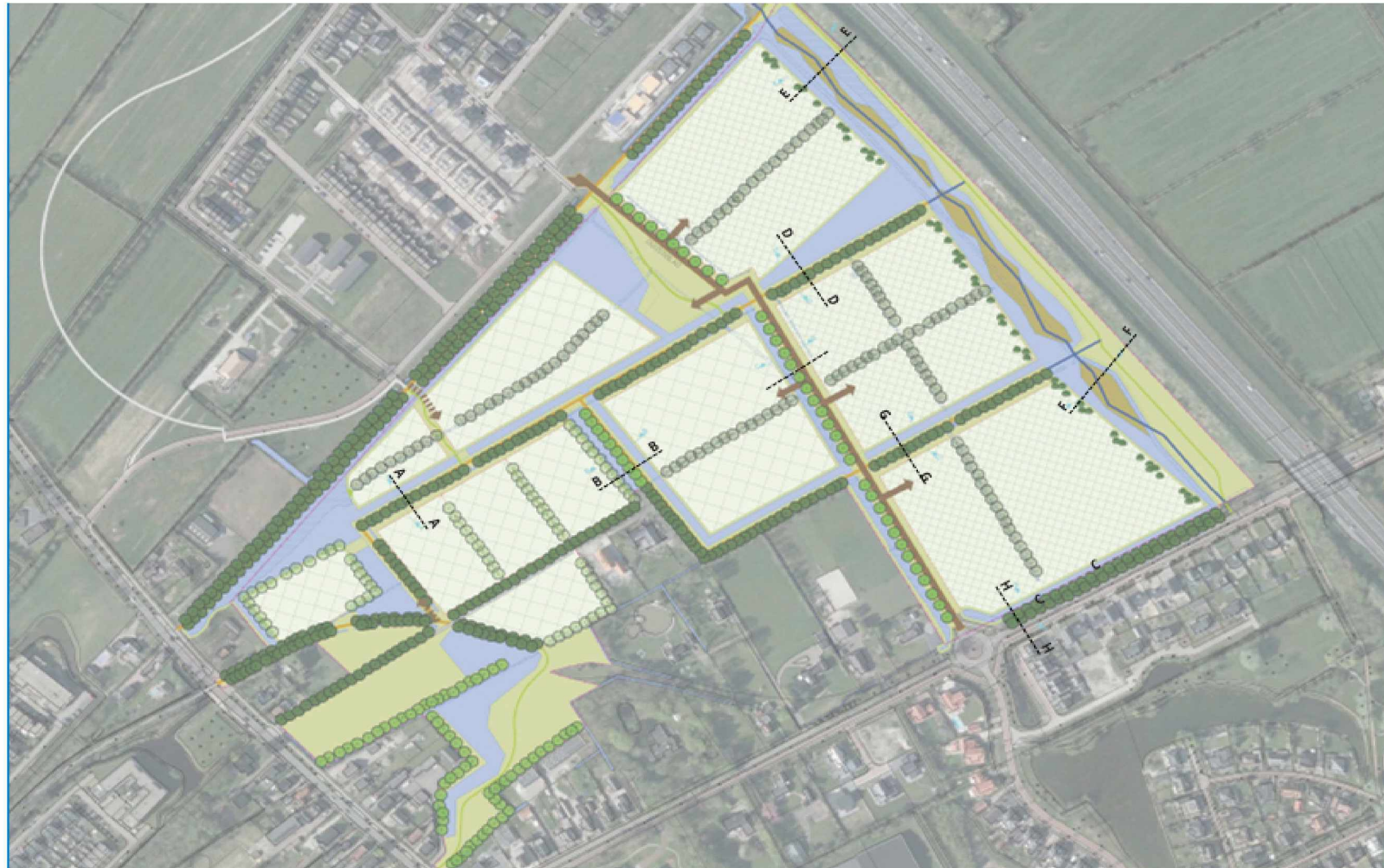
Plangebied Vrijburgh fase 2 en 3



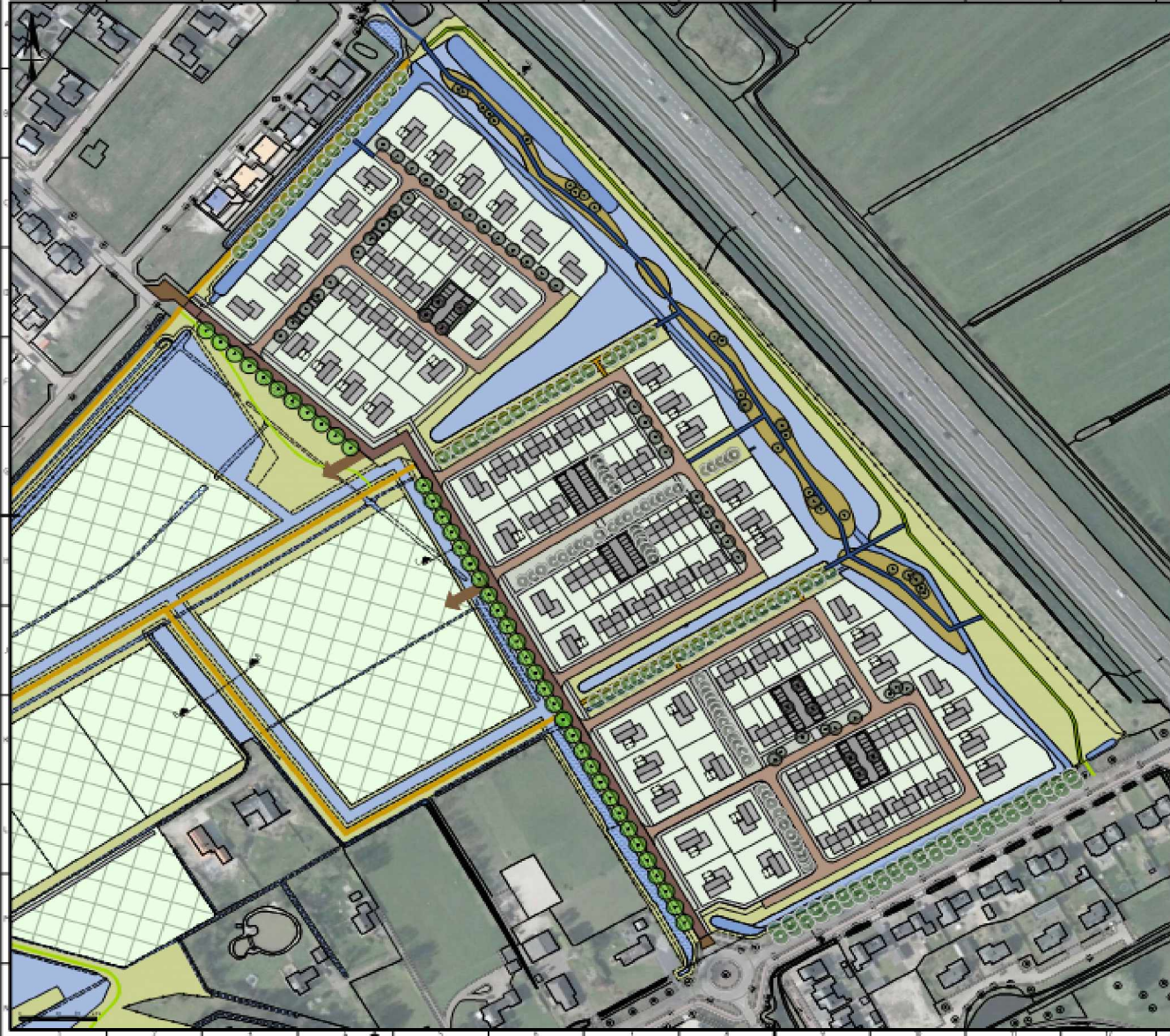
Structuur Vrijburgh fase 2 en 3



Ruimtelijk frame Vrijburgh fase 2 en 3



1^e ruimtelijke uitwerking Vrijburgh fase 2

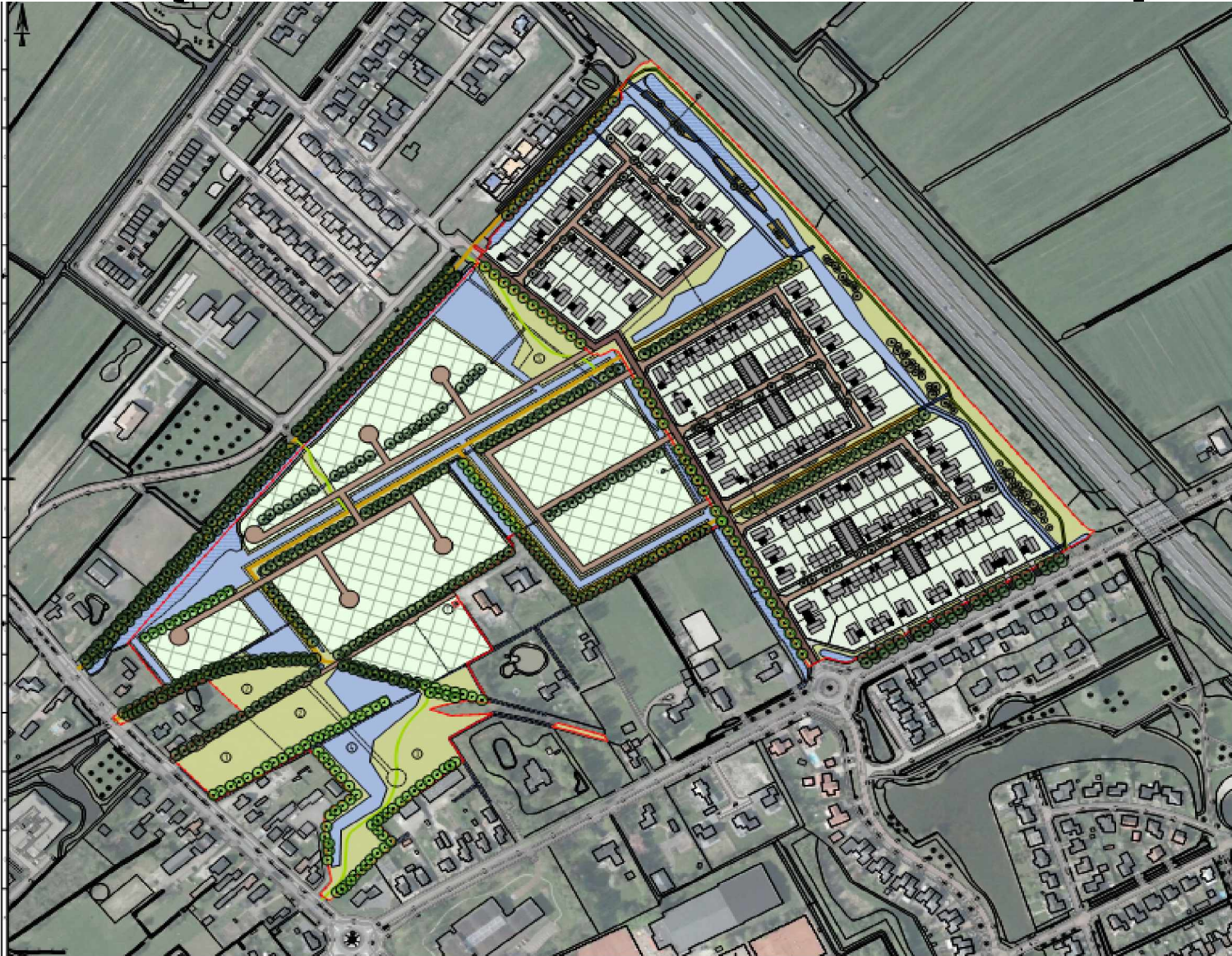


Vrijburgh	fase 2								
	1	2	3	4	5-1	5-2	6-1	6-2	7
	Optimaliseren verkaveling	Water omzetten in kavels	Profiel Duitendblad	Profiel Folgeralaan	Verkleinen zone geluidswal v1	Verkleinen zone geluidswal v2	Groen in buurten vervalt v1	Groen en water tussen buurten vervalt v2	Minder wegen
Optimalisatie woningen:									
m2 plangebied									
netto extra uitgeefbaar	0	3871	920	pm	2704	8678	3406	6884	1470
optimalisatie woningen	21	12	3	0	8	27	11	20	5
Effecten op ruimte en kwaliteit:									
Duurzaamheid									
mogelijkheid zonnepanelen	0	0	-	-	0	0	+	+	0
leefbaarheid	0	-	0	0	-	--	--	--	-
klimaatadaptatie	0	-	0	0	-	--	--	--	0/+
schaduwroutes	0	0	0	0	0	0	--	--	0
Totaal	0	-	0	0	-	--	--	--	0
Stedenbouwkundig ontwerp									
historische structuur	0	--	0	0	0	0	0	--	0
landschapsstructuur	0	0	0	0	0	0	0	--	0
behoud cult. hist. lijnen	0	0	0	-	0	0	-	--	0
bruiswgroen kader	0	--	0	0	-	--	-	--	0
wandaf/fietsnetwerk	0	0	0	0	-	--	0	--	0
landelijk groen karakter	0	0	0	0	0	--	-	--	0
waterstructuur	0	-	0	0	-	--	0	--	0
geluidswalzone groenblauw	0	0	0	0	-	--	0	0	0
singelpaden	0	0	0	0	0	--	0	--	0
zorgvuldige architectuur	0	0	0	0	0	0	0	--	0/-
geen openbare achterkanten	0	0	0	0	0	--	pm	pm	--
parkeren in groen inpassen	-	-	0	0	-	--	pm	--	0
Totaal	0	-	0	0	-	--	0/-	--	0/-
Verkoopbaarheid									
verkeersluw	0	0	0	0	0	0	0	0	0
privacy	0	-	0	0	-	--	-	-	-
wonen aan water	0	--	0	0	-	--	-	-	0
mix aan woonsegmenten	0	0	0	0	0	0	pm	pm	0
uitloopmogelijkheden	0	0	0	0	-	--	-	--	0/-
verkeersveiligheid	0	0	0	+	0	0	0	0	0
tuin op zuid of west	0	0	0	0	pm	pm	0	0	0
keuze uit kavels grootte	-	-	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	-	0	0	-	--	0/-	-	0/-
gezond en veilig									
seniorproef	0	0	0	0	0	0	0	0	0
verkeersveiligheid	0	0	0	0	0	0	0	0	0
geen achterpaden	0	0	0	0	0	0	0	0	0
beweging stimulerend	0	-	0	0	-	--	-	--	0/-
Totaal	0	0	0	0	0	-	0/-	-	0
Financieel									
investeringen	0	0	+	0	+	0	0/+	0	+
opbrengsten	0	+	+	+	+	++	+	++	+
beheer/onderhoud	0	0	+	+	+	+	0/+	0	0/+
Totaal	0	+	+	+	+	++	+	+	+/0
Conclusie									
duurzaamheid/ruimtelijk/verkoopbaarheid/gezond en veilig	geen effect	ruimtelijke structuur vervalt waardoor geen onderscheid meer is tussen de 3 deelgebieden	nagenoeg geen effecten	nagenoeg geen effecten. Kan wel op bezwaren stuiten bij omwonenden	verkleining van de geluidswalzone is mogelijk, maar vooral bij meest zuidelijke bouwblok minder groot	volstrekt onwenselijk, alternatief zie variant 1	niet wenselijk, gaat ten koste van leefbaarheid en mogelijk ook ten koste van de verkoopbaarheid	niet wenselijk, gaat ten koste van leefbaarheid en mogelijk ook ten koste van de verkoopbaarheid. Grote aantasting van de gebiedsidentiteit.	Deze optie creëert meer achterkanten en minder looproutes
financieel	geen effect	max 21 woningen extra	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c
aantal woningen									
Advies PG	nader uitwerken	niet doen	nader uitwerken	nader uitwerken, maar mede afhankelijk van reacties omgeving	nader uitwerken	zie 5-1	niet doen	nader uitwerken	nader uitwerken

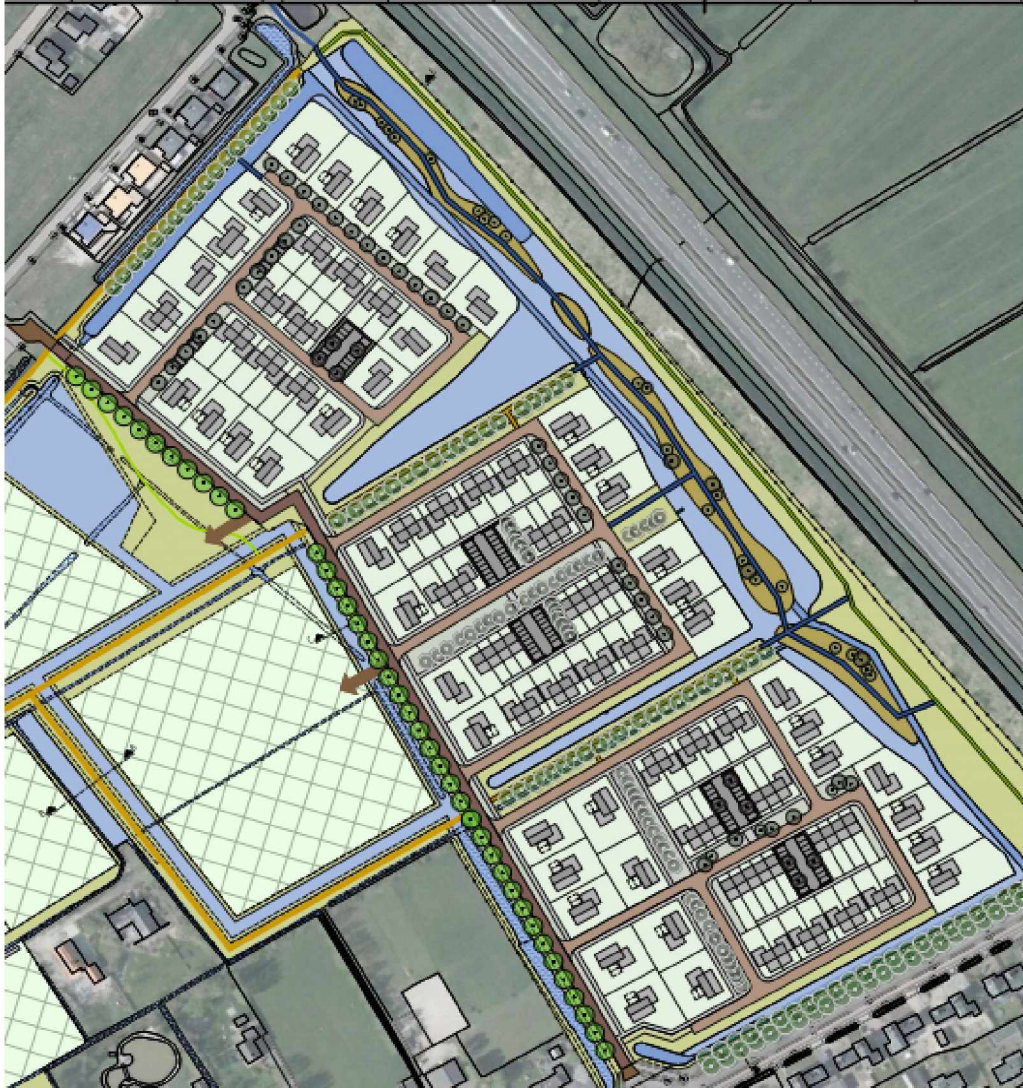
Afwegingskader optimalisatieslag

- **Structuur gebied en kwaliteit van het landschap**
- **Beleefkwaliteit van de openbare ruimte**
- **Gedifferentieerd woningaanbod**
- **Veiligheid**
- **Duurzaamheid**
- **Ruimtelijke kwaliteit bebouwing**

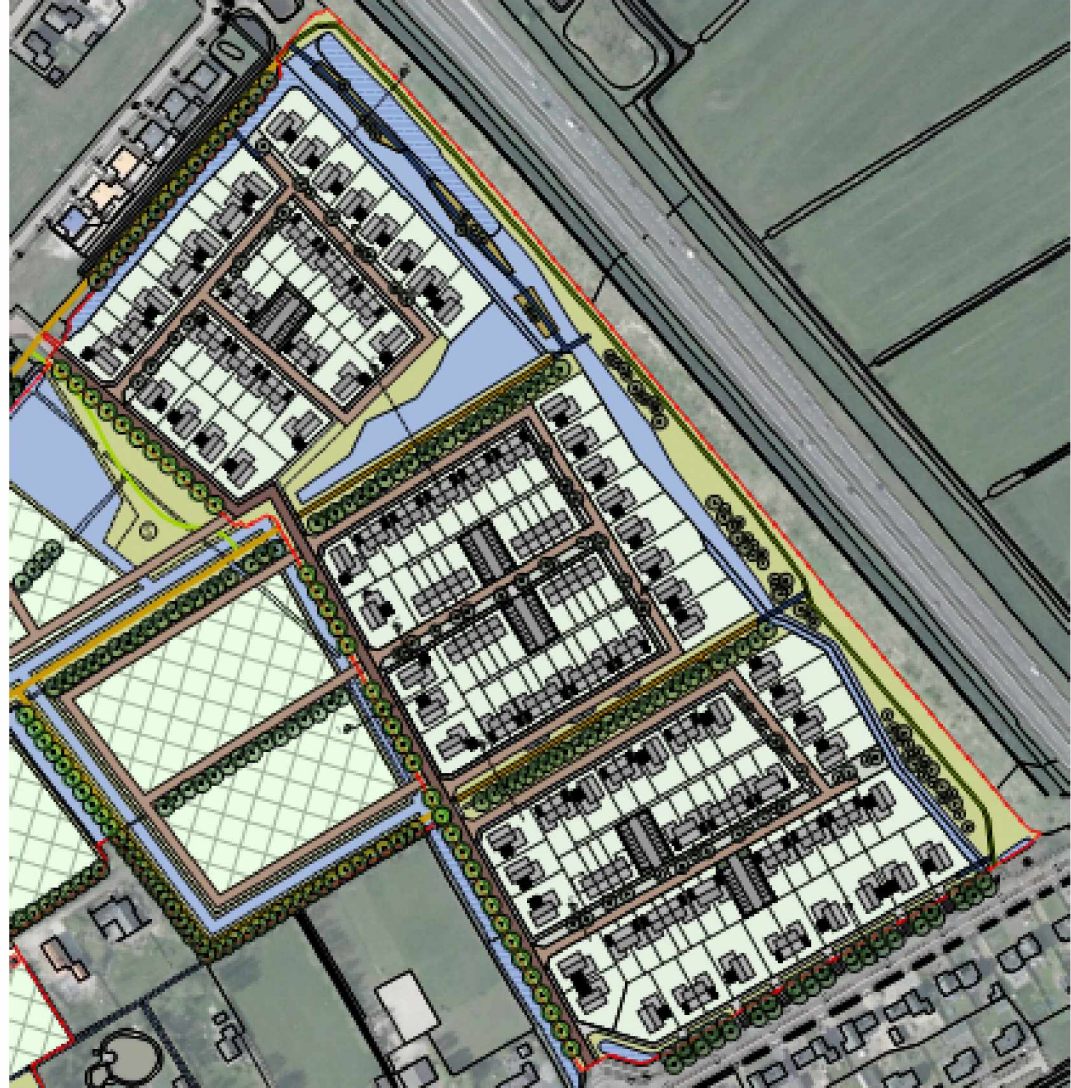
Geoptimaliseerd ontwerp Vrijburgh fase 2



Variant 'ruimtelijk kader'



Variant 'optimalisatie'

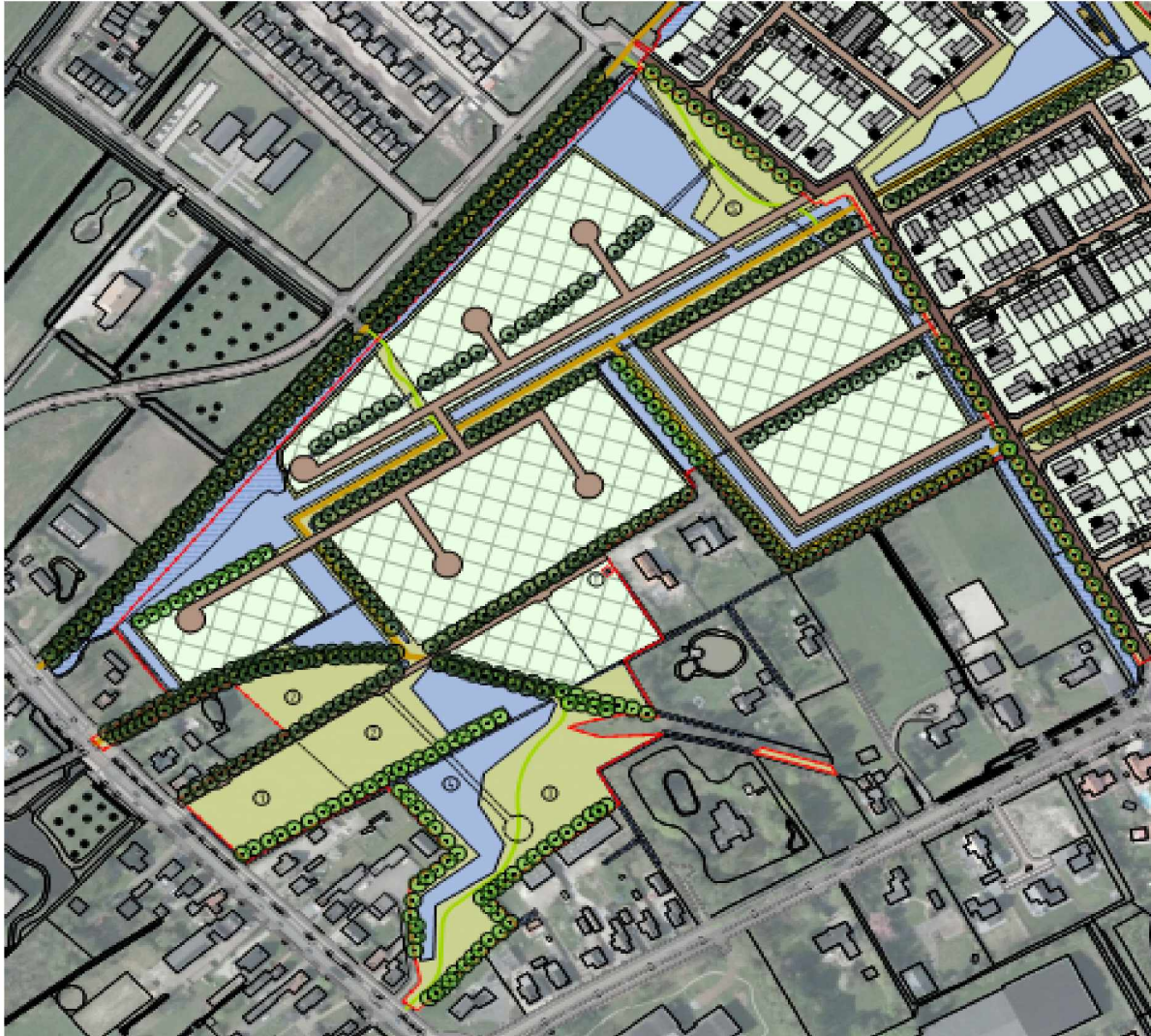


Kengetallen Vrijburgh fase 2

Vrijburgh

Beleid	AMBITIE (fase 2)	
	++	+
Plangebied	ruimtelijke voorkeursvariant 10,9 ha	optimalisatie variant 10,9 ha
Woonbeleid		
aantal	122 won	149 won
programma goedkoop	20%	20%
programma middenduur	35%	35%
programma duur	45%	45%
Benodigd m2 bouwkavels	42029 m2	51330,5 m2
Verhouding	39%	47%

Doorkijk Vrijburgh fase 3



Afwijkende woonvormen en
bijzondere (woon-) programma's

4. Financieel resultaat

Uitvoerings- en gronduitgiftestrategie

Vrijburgh fase 2

Financieel Vrijburgh fase 2

Globale doorrekening alternatieven Vrijburgh

	€/m2	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4
Investing	5.1.1.c				
Inbreng grond*					
Bouwrijpmaken kavels					
Aanleg wegen					
Aanleg groen					
Water					
Overige kosten					
POK					
TOTAAL investeringen					
Opbrengsten	5.1.1.c				
Vrije sector					
2/1 kap hoek rijtje van 3 rijenwoning (4-6) sociaal					
TOTAAL opbrengsten					
SALDO opbr - invest					

Grondexploitatie Vrijburgh fase 2



- Inbreng gronden (geen verwerving nodig)
- Kostenraming civiele investeringen
- Planologische uitwerking, onderzoeken, betrekken omgeving, voorbereiding uitvoering
- Uitvoeringsplanning, verwachte kaveluitgifte, grondprijzen, fasering
- Vaststelling Grondexploitatie door B&W en gemeenteraad



Uitvoerings- en gronduitgiftestrategie

Uitgangspunten

- **Bouwrijp maken hoofdstructuur (gemeente)**
- **Instellen bouwteam**
- **Uitwerken bouwclaim Heijmans**
- **Opstellen bouwenvelopen voor projectmatige bouw***
- **Gestuurde uitgifte grond voor projectmatige bouw (waarbij ook realisatie infrastructurele werken mogelijk is)***
- **Gestuurde uitgifte vrije sector kavels (door gemeente of makelaar)**

*overeenkomstig werkwijze Ontwikkelstrategie

Bouwclaim Heijmans Vrijburgh fase 2

- **Overeenkomst 18-9-2009 (grondruil)**
- **Bouwclaim 38.538 m2 bouwterrein voor bouw van 137 woningen in fase 1a, 1b en 2**
- **Voor Vrijburgh fase 2 resteert een bouwclaim van 8.835 m2 bouwterrein voor 41 woningen**
- **Optie: verdichting maximaal 11 woningen**

5. Planning en vervolg Vrijburgh fase 2

Vervolgstappen Vrijburgh 2

- **April 2021** **informereren B&W**
- **Uitwerking** * **financiële doorrekening**
 * **notitie uitgangpunten**
 * **uitvoerings- en uitgiftestrategie**
- **Communicatie** * **overleg Heijmans**
 * **overleg met omgeving**
- **Mei 2021** **advies B&W met daarin voor vaststelling**
 * **voorlopig ontwerp met bijbehorende uitgangpunten**
 * **voorbereidingskrediet**
 * **besluit start planologische voorbereiding**

6. Bespreekpunten Vrijburgh 2 en 3

- **Uitgangspunten en randvoorwaarden goed vertrekpunt naar ontwikkelaars toe?**
- **3 woongebieden tegelijk verkopen voor een bouwversnelling?**
- **Blijft V3 geheel beschikbaar voor aparte woonvormen (bv CPO)?**
- **Uitgangspunten en randvoorwaarden goed vertrekpunt naar bewonersorganisaties toe?**