



Vrijburgh 3

Op naar besluitvorming

Besluitvorming 2022

2022-016933 Adviesnota 'voorbereiding ontwikkeling Vrijburgh 3

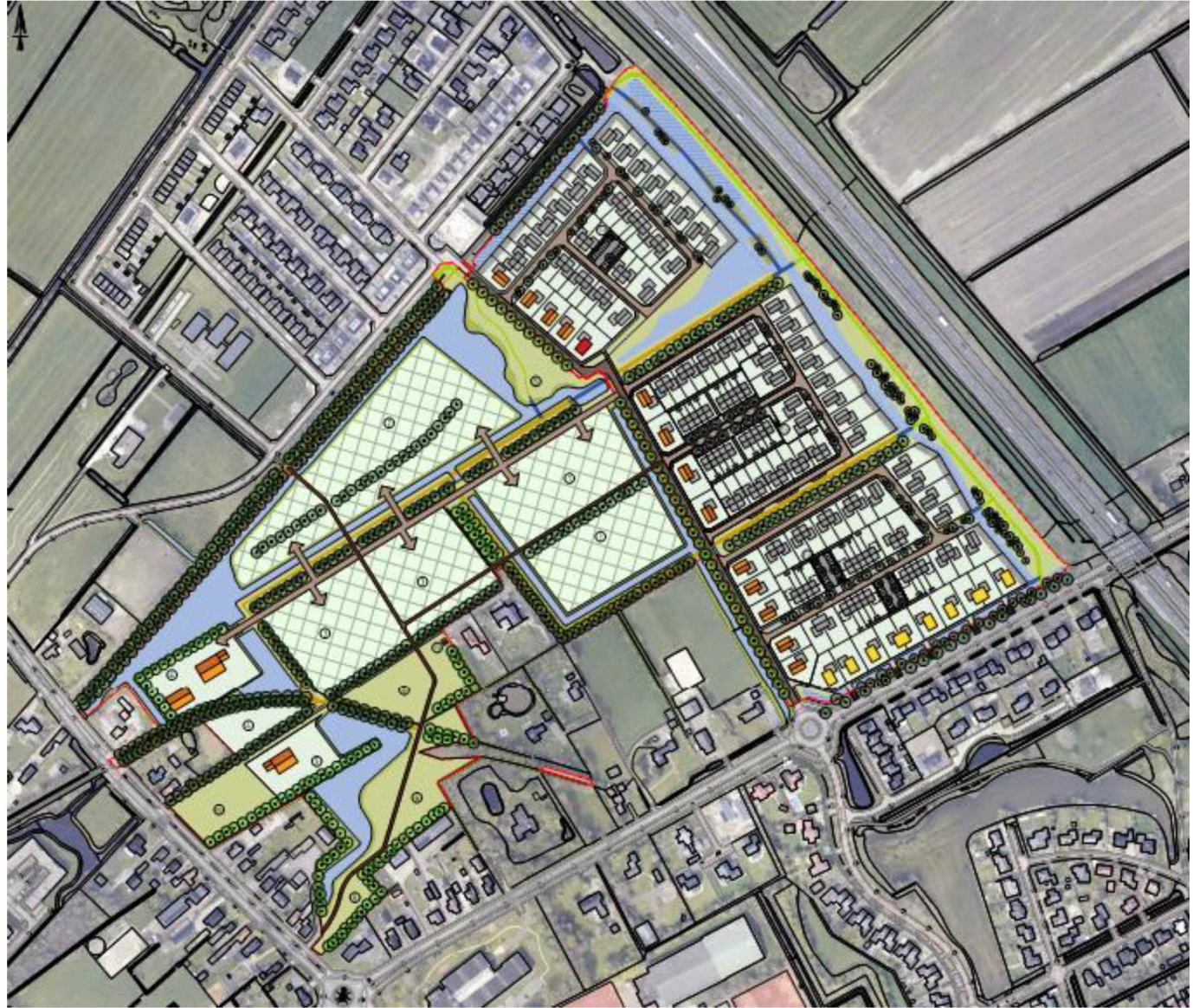
- Start fase 3
- Ruimte voor nieuwe woonvormen en woonontwikkelingen
- Opdracht voor globaal BP, POP/stedenbouwkundig plan, planning en voorlopige Grex

01

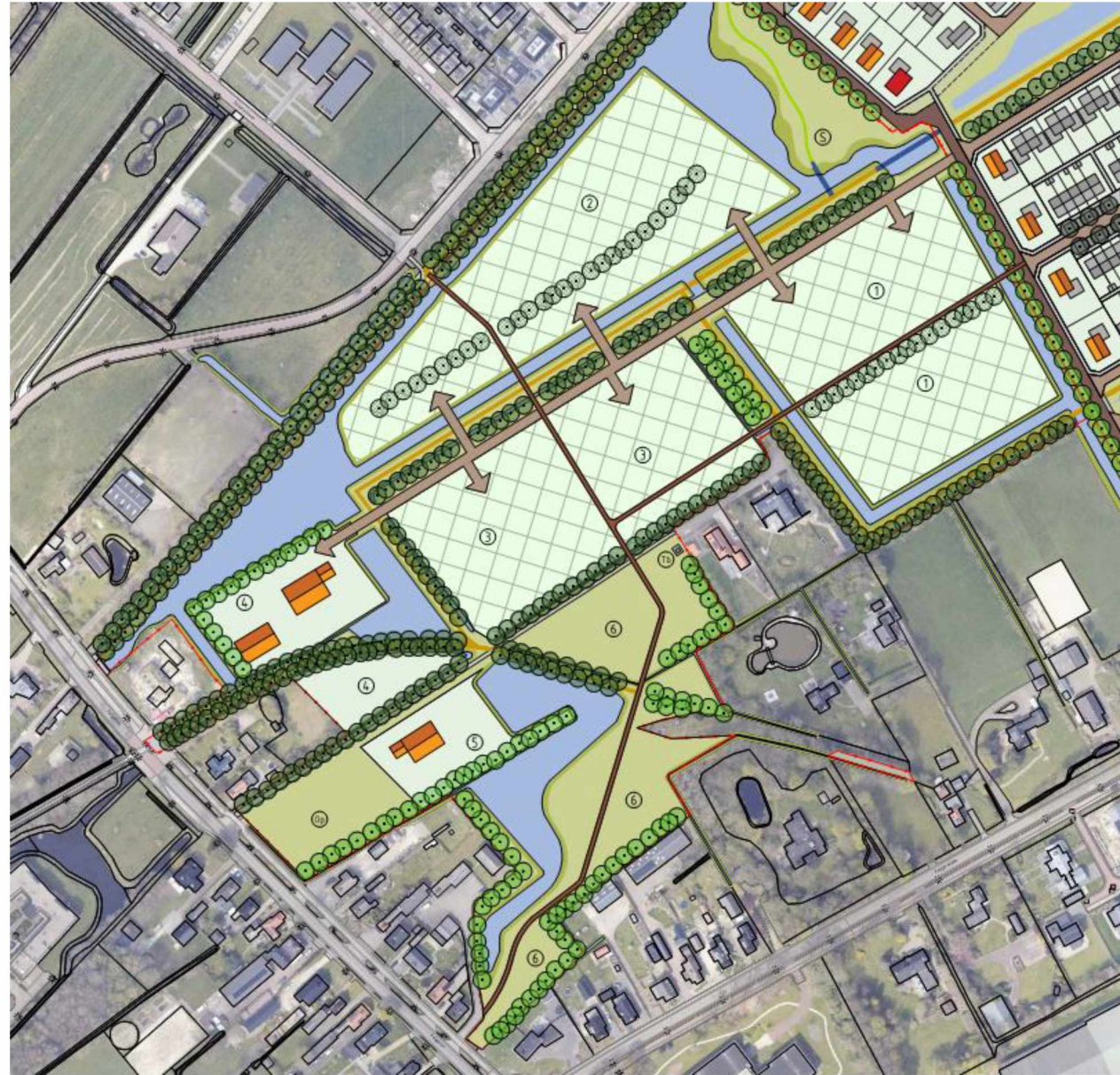
Vertrekpunt

Collegebesluit 2022

Vrijburgh



Vrijburgh 3





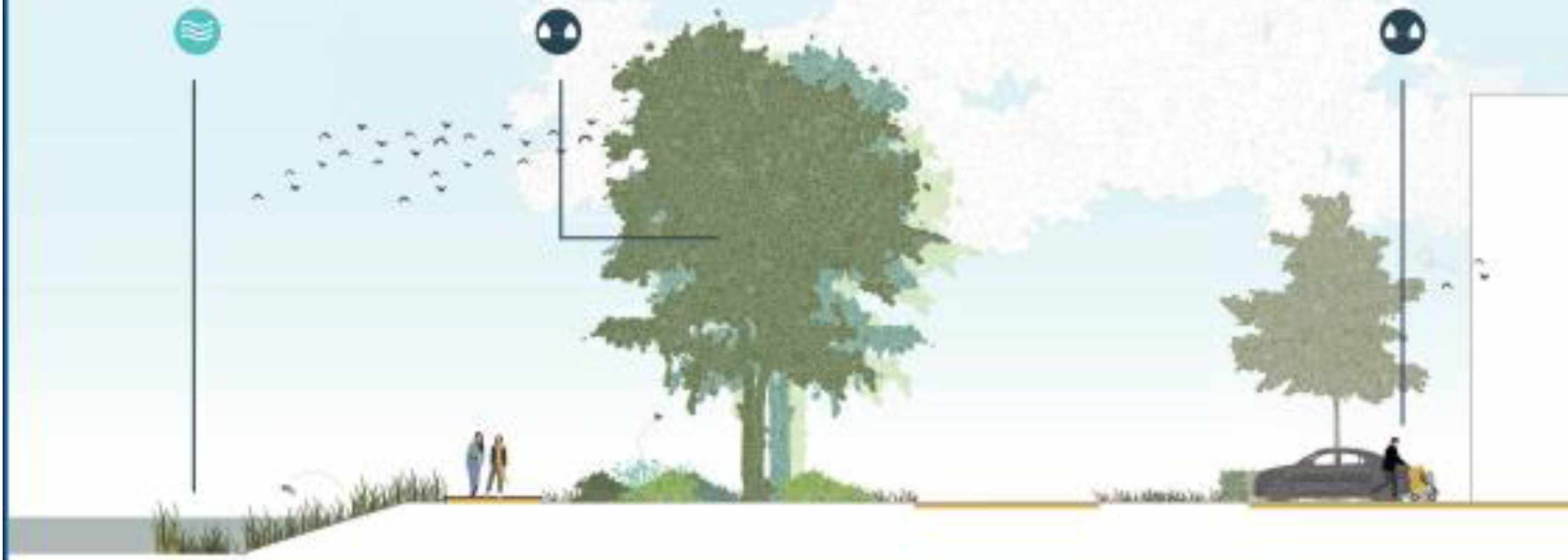
Water met natuurlijke oevers



Bloeiende randhaven



Geclusterde parkeervoorzieningen worden met hagen en bomen aangekleed.



Referentiebeelden en principeprofiel

Betreft middengebied met appartementen of een hof.



Compleetrijge bebouwing in het groen



Verbindend fietspad door het gebied



In de hoven is semi-prijsaat groen mogelijk



Hofwoningen



Principedoorzede van het gebied. Deze laat zien hoe de hoven en de appartementen in de groene ruimte kunnen staan en geeft een verbeelding van de geducteerde parkovervoering.

Betreft middengebied met appartementen of een hof.

02

Uitgangspunten

Waar denken we aan...

Doelgroepen

Via een enquête zijn de volgende doelgroepen in beeld:

1. Klein wonen (onder andere Tiny Houses)
2. Compacte woningen
3. Gezamenlijke woonvormen
4. Traditionele kaververkoop

Voorbeelden van klein wonen



Klein wonen voorbeelden in Malden en Roosendaal

Voorbeeld van gezamenlijk wonen



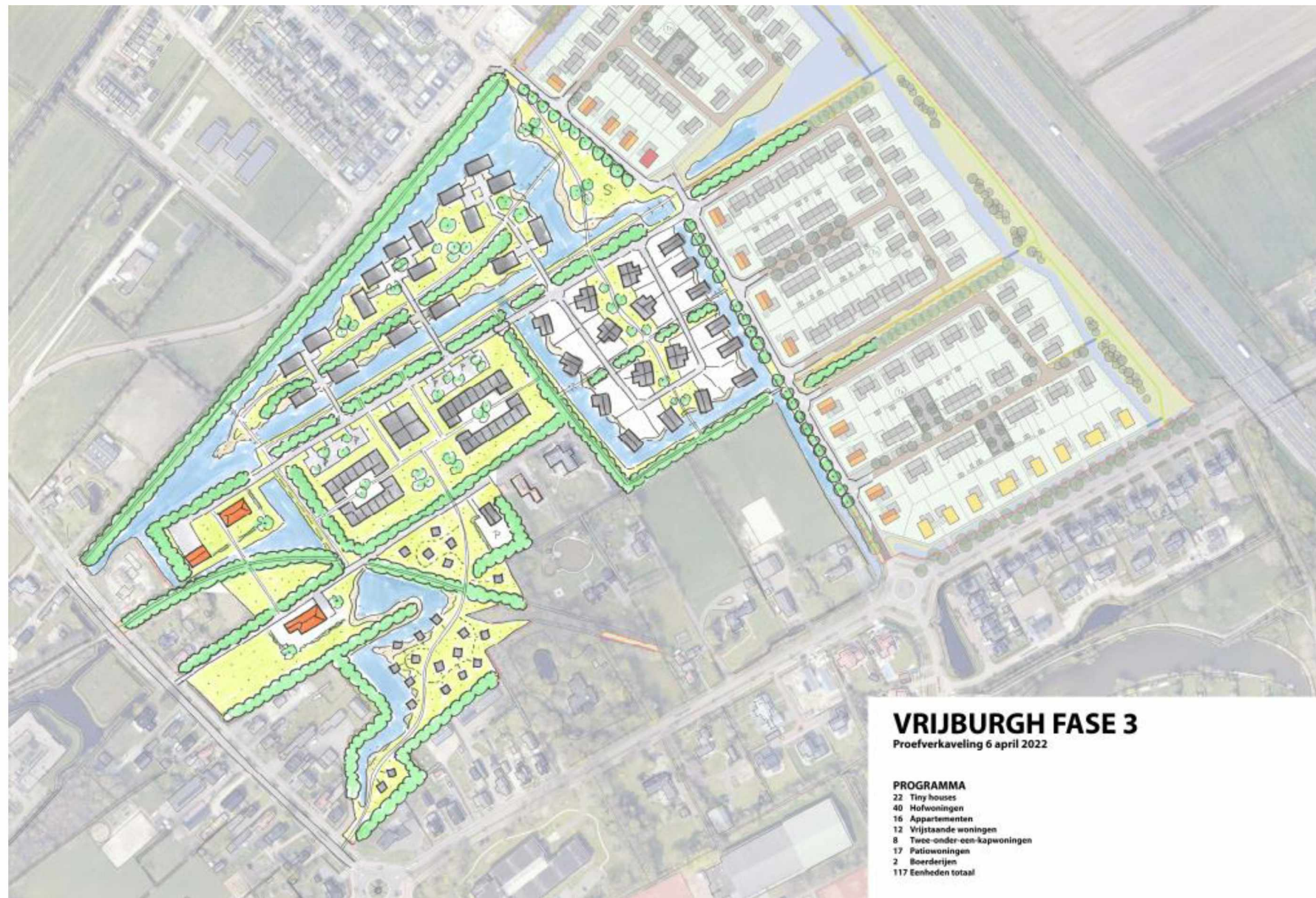
Voorbeeld van compact wonen



Woonopgave gemeente

- Inpassing in de gemeentebrede woningbouw
 - 5.1.2.e [redacted] / 5.1.2.e [redacted]

Impressie Vrijburgh 3



Grondexploitatie

- Uitgangspunt – kostendekkende grondexploitatie
- Doorrekening gemaakt met 122 en 146 woningen
- Grondverwerving Accolade nog niet meegenomen

Aandachtspunten:

- Aanscherpen investeringskosten (gesloten grondbalans)
- Opbrengsten uit grondverkoop
- Bijzonderheid
 - Persleiding uitbreiden t.b.v. Vrijburgh 1, 2 en 3 van 5.1.2e in de begroting

In cijfers

Vrijburgh fase 3		Ontwerp		Alternatief	
Looptijd		11 jaar		11 jaar	
Aantal woningen		122		146	
1	Inbreng grond				
2	Historische kosten				
3	B&WR	bouwrijp			
		woonrijp			
		groen			
		verlichting			
		onvoorzien			
4	AK				
5	Beheerskosten				
6	Rente en kostenstijging	rente			
		prijzontwikkeling			
Totaal kosten					
	ggb vrijstaand		12		
	ggb 2^1 kap		12		
	patio		18		
	kavels hoven		32		
	appartement		16		
	tiny house		30		
	boerderijkavel		1		
	XL kavel		1		
	dierenweide		1925		
	gemeenschappelijk groen, parkeren etc.		35329		
Totaal opbrengsten					
Saldo					

Grondexploitatie

Grondgebruik

Onderdeel	M2	M2	Percentage
Bouwkavels		30310	27,1%
Overige grondverkopen		5325	4,8%
Dierenweide	1925		
Parkeren en berging tiny house	700		
Parkeren hoven	2500		
Ontsluiting appartementen	200		
Wegen en paden		10310	9,2%
Water		18340	16,4%
Groen		45410	40,7%
Speelveld / speeltuin		2000	1,8%
Totaal		111695	100,0%

Uitgeefbaarheid

Totaal plangebied (excl. Speelveld):	109.695 m ²	
Uitgeefbaar		
- Kavels	32.010 m ²	
- Dierenweide	1.925 m ²	
- Gemeenschappelijk groen	29.604 m ²	
- Parkeren, wegen en paden	<u>5.725 m²</u>	
Totaal 122-148)	69.264 m ²	63,1% (aantal woningen:
Vergelijk met Vrijburgh fase 2: uitgeefbaar		52,2% (aantal woningen: 151)

Bestemmingsplan / Beeldkwaliteitsplan

- Klein wonen
 - Gemeenschappelijk eigendom groen
 - Bestemming groen, met aanduidingsvlakken
 - VVE onderhoudt
 - Gezamenlijk parkeren en bijgebouw

Bestemmingsplan / Beeldkwaliteitsplan

- Compact wonen
 - Eigen kavel
 - Bestemming wonen
 - Eigen onderhoud groen
 - Parkeren bij eigen woning, bezoek centraal

Bestemmingsplan / Beeldkwaliteitsplan

- Gezamenlijk wonen
 - Generatie hof, combinatie met zorg, tegen eenzaamheid
 - Kavel in zijn geheel verkopen
 - Groen door koper
 - Parkeren te regelen door koper

Bestemmingsplan / Beeldkwaliteitsplan

- Vrije kavels
 - De vrije kavels aan het Duizendblad moeten aan dezelfde beeldkwaliteitseisen voldoen als Vrijburgh 2. Twee lagen met kap, vrijstaand.
 - Achter de woningen aan het Duizendblad mag geschakelde bouw. Max. twee lagen met plat dak of één laag met kap. Lager of alternatief bouwen is hier ook toegestaan.

Afstemming omwonenden

- Voordat we naar de raad gaan...
- Met name de toegangsweg naar klein wonen vanaf de Folgeren
 - Nat
 - Onveilig
 - Smal



Er is voldoende basis om de volgende fase in te gaan met Vrijburgh 3!

- Wat is zeker:
 - Doorstroming
 - Intern, binnen de gemeente Smallingerland
 - Extern, van andere gemeenten naar binnen de gemeente Smallingerland
 - Belangstelling voor met name klein wonen en gezamenlijk wonen
 - Waaranders, Knarrehof, Bourgogne
 - 50% van het plan

Er is voldoende basis om de volgende fase in te gaan met Vrijburgh 3!

- Wat is nog niet zeker:
 - Compact wonen
 - Gestart als seniorenwoningen
 - Door de afstand tot voorzieningen gewijzigd in compact wonen
 - Marketing strategie op inzetten en verder onderzoeken
 - Vrije kavels
 - Marktwerving, hoogte rente
 - Wellicht inzetten op alternatieven die succesvol kunnen zijn

Goedkeuring voor de volgende stappen

- Juni 2023: Afstemming omwonenden
 - Inclusief aanpak toegangsweg Folgeren
- 1^e helft september 2023: Goedkeuring van de Raad
- 2^e helft september 2023: Definitief maken van het bestemmingsplan en ter inzage leggen
- 2^e helft september 2023: Definitief maken van het beeldkwaliteitsplan
- Mei/juni/juli 2023: Marketing strategie voor compact wonen
- Mei/juni/juli 2023: inventarisatie naar haalbaarheid 'vrije kavels'
 - Plan B voor het geval dit niet haalbaar is
 - In BP rekening houden met plan B