

AAN: De gemeenteraad van Smallingerland

Geachte leden van de raad,

Aanleiding

In het najaar van 2020 is de gemeentelijke Woonvisie 2020-2025 vastgesteld. De hoofdambitie hierin is het toevoegen van aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw aan het woningaanbod in Smallingerland. De druk op de woningmarkt in Smallingerland is groot, het aantal huishoudens neemt toe en er is veel vraag naar nieuwbouwwoningen. Drachten heeft een centrale ligging in Noord-Nederland en de ambitie om een uitvalsbasis te zijn voor mensen die werken in het noorden.

Om invulling te kunnen geven aan deze ambitie heeft het college van B&W in haar vergadering van 14 september jl. besloten in te stemmen met de doorontwikkeling van Vrijburgh fase 2. De hiervoor benodigde kaders en het voorlopig ontwerp zijn vastgesteld. Daarnaast heeft het college kennis genomen van de voorlopige planning, de voorlopige exploitatieberekening en het concept-ontwikkelplan. Hiermee kan gestart worden met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied en kan de verdere afstemming met omgeving en potentiële ontwikkelaars worden opgestart. Door middel van deze brief willen we u nader informeren over de stand van zaken, de planning en de benodigde besluitvorming door de raad.

Duurzame wijk

Vrijburgh is een nieuwbouwwijk ten noorden van het Fennapark en ten oosten van Burmaniapark. De ontwikkeling van de wijk is in 2007 gestart en gefaseerd opgepakt. Het eerste deel, Vrijburgh fase 1, is inmiddels vrijwel geheel gerealiseerd. Het volgende deel, Vrijburgh fase 2, wordt nu in ontwikkeling gebracht en het laatste deel, Vrijburgh fase 3, zal daarna volgen.

Vrijburgh 2 wordt een aantrekkelijke wijk voor met een groen/blauw karakter en een goede beleefkwaliteit. Mensen komen hier te wonen in een fijne en veilige woonomgeving, met een keuze uit een aantrekkelijke mix van woningtypen. Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn hier sleutelbegrippen. Ook wordt het een kindvriendelijke wijk met speelvoorzieningen, wandelpaden en voorzieningen om te recreëren en spelen.

Voorlopig ontwerp

Naast de uitgangspunten uit de woonvisie zijn er voor Vrijburgh diverse kaders opgesteld. Deze geven richting ten aanzien van zaken als ruimtelijke inpassing, verkaveling, vormgeving, beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte. Op basis hiervan is een voorlopig ontwerp opgesteld. In de voorbeeldverkaveling is een goede balans gevonden tussen uitgeefbare en openbare grond. De verkaveling is een voorbeeldverkaveling. In de afstemming met toekomstige ontwikkelaars is er ruimte om hier, binnen de gestelde kaders, deels van af te wijken.

Ontwikkelplan

Om uiteindelijk tot woningbouw te komen zijn andere partijen nodig. Hiervoor is in concept een ontwikkelplan opgesteld. Dit ontwikkelplan heeft tot doel een aantal richtinggevende principes te bepalen voor de verdere aanpak. Het ontwikkelplan is nog in beweging, er zal worden toegewerkt naar het samenstellen van bouwenvelopen. Hoe deze enveloppen er exact uit zullen zien is o.a. afhankelijk de eerste afstemming met (markt)partijen en de eerste opgedane ervaringen in andere gemeentelijke projecten.

Planning

De ontwikkeling van Vrijburgh fase 2 en 3 zit opgenomen in het woningbouwprogramma behorende bij de Woonvisie. De bedoeling is om de woningbouw in Vrijburgh in een stevig tempo voort te zetten, om zo in te spelen op de woningbehoefte.

Voor Vrijburgh fase 2 zal de bestemmingplanprocedure lopen vanaf kwartaal 4 van dit jaar tot en met kwartaal 2 van 2022. De tweede helft van 2022 kan het gebied bouwrijp gemaakt worden. De verwachting is dat begin 2023 met de bouw van de eerste woningen gestart kan worden. De bouwfase voor Vrijburgh fase 2 zal doorlopen tot eind 2025.

Economische haalbaarheid

Op basis van het voorlopig ontwerp is er een grondexploitatieberekening opgesteld. Hierin zijn naast de geprognoseerde opbrengsten ook alle verwachte kosten verwerkt. De berekening is door mogelijke aanpassingen in de overige plannen nog aan wijzigingen onderhevig.

De voorlopige grondexploitatie sluit op een positief saldo. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Besluitvorming

Voor de ontwikkeling van Vrijburgh 2 moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. De doorlooptijd hiervan bedraagt circa 9 maanden. De besluitvorming door de raad betreft met name het vaststellen van dit bestemmingsplan. Daarnaast moet de raad het definitief ontwerp, de grondexploitatie en het beeldkwaliteitsplan vaststellen. Op basis van de termijnen in de bestemmingsplanprocedure en de huidige projectplanning is de verwachting dat de genoemde zaken in het tweede kwartaal van 2022 aan de gemeenteraad zullen worden voorgelegd.

Communicatie

Voor de verdere ontwikkeling van Vrijburgh fase 2 kiezen we voor een omgevingsgerichte aanpak. Dit betekent dat diverse partijen zijn betrokken bij de plannen voor Vrijburgh fase 2. Ook bij de te nemen vervolgstappen zullen omwonenden en andere belanghebbenden betrokken worden.

Als gevolg van de besluitvorming in het college zal ook een persbericht worden verstuurd.

Commented [5.128]: Ik heb geen glazen bol maar.. Dit kan je nu nog niet zeggen, lijkt me. Bij onverwachte forse renteverhoging zal het aanzienlijk langer duren. Zeker particuliere acties zijn daarvoor erg gevoelig. De marktsituatie is nu zo onevenwichtig Zin beter weglaten?

Commented [5.128]: Wat bedoel je met overige plannen?