

ONTWIKKELPLAN VRIJBURGH FASE 3

Dit Ontwikkelplan is een leidraad welke erop gericht is om zo snel mogelijk van kaderstelling tot uitvoering van woningbouwproductie te komen.

Vrijburgh fase 3 van
kaders naar
uitvoering

Ontwikkelpun Vrijburgh fase 3

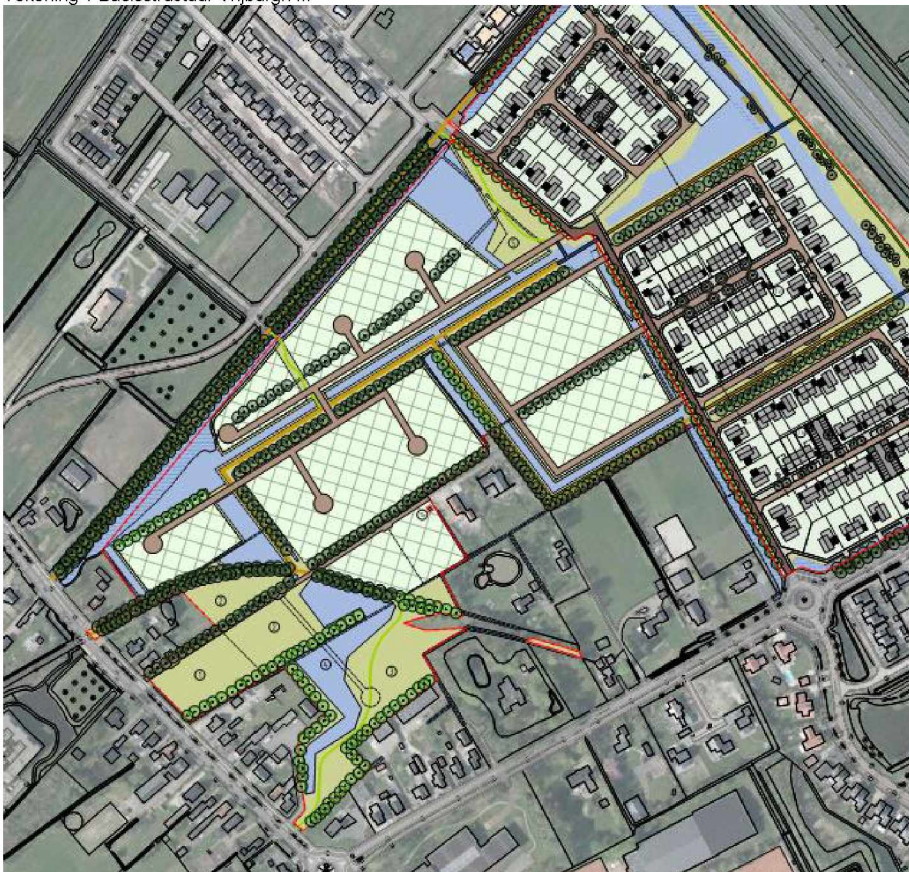
Inleiding

De druk op de woningmarkt is groot. Dat merken we ook in Smallingerland. De laatste gemeentelijke kavels voor woningbouw zijn in uitgifte. De gemeente heeft nog 2 grotere uitleglocaties die met woningbouw gevuld kunnen worden en daarmee een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de woningbouwopgave. Dat zijn Vrijburgh fase 2 en 3 en Middelgeest fase 4 en 5. De voorbereidingen Vrijburgh fase 2 zijn in volle gang. Bouw van de eerste woningen wordt verwacht in 2023.

Dit Ontwikkelpun heeft betrekking op de uitwerking van fase 3 van Vrijburgh en is nadrukkelijk een document in ontwikkeling. Het geeft richting, maar is een groeidocument waar zaken en inzichten kunnen wijzigen omdat een aantal processen nog niet zijn afgerond. Om deze reden zal dit document niet ter besluitvorming, maar ter kennisname worden voorgelegd aan het college. Bij belangrijke aanpassingen/wijzigingen zal een herziene versie aan het college worden voorgelegd.

Onderstaande ontwerp is een basisstructuur dat een mogelijke indeling geeft van de te bebouwen gebieden en daarvoor benodigde ruimtelijke hoofdstructuur.

Tekening 1 Basisstructuur Vrijburgh III



Opgave Vrijburgh III

Eén van de weinige uitbreidingslocaties is gelegen aan de noordkant van Drachten. De ontwikkelingen zijn in de laatste economische crisis gestopt, maar komen door de alsmat aantrekkende vraag naar woningen in een stroomversnelling. Vrijburgh III is een logisch vervolg op Vrijburgh I en II. Het gebied heeft een kenmerkende landschapsstructuur. Deze structuur vormt het uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling. Afhankelijk van woningtype en dichtheden biedt Vrijburgh III ruimte aan ca. 125-170 woningen. Duurzaamheid moderne parkeeroplossingen zijn naast behoud van de landschapsstructuur belangrijke thema's.

Voor een goede aanpak van deze gebiedsontwikkeling is het van essentieel belang om de totale opgave zo nauwkeurig mogelijk te bepalen. (Projectopdracht)

We moeten ons realiseren dat de gemeente op dit moment onvoldoende marktkennis heeft de woonbehoefte en de omvang van de vraag goed te kunnen beoordelen. Om de opgave goed te kunnen definiëren is wellicht, naast de uitkomsten van de gemeentelijke enquête, aanvullende marktanalyse nodig.

2

Commented [31.12]: Vraag: wordt deze stelling onderschreven?

Regie, sturing en samenspel

De woonopgave van Vrijburgh III is uitdagend omdat nadrukkelijk gekozen wordt voor een, nog niet gedefinieerd, woonprogramma en daaraan gekoppelde woonvormen welke nog niet in Smalingerland worden bediend. De invulling van de verschillende deelgebieden binnen Vrijburgh III zal deels afhangen van de woonbehoefte van toekomstige bewoners.

Regie en sturing op de woningbouwopgave vraagt niet alleen om actieve betrokkenheid van alle partners, maar ook om kennis van de markt en marktwerking, en slim samenwerken, organiseren en plannen. De gemeente regisseert en stuurt de ruimtelijke ontwikkeling door kaders te stellen, regelt de samenwerking met ontwikkelende groepen (kunnen ook corporaties zijn), stelt spelregels op over de omgang met elkaar en regelt het politiek bestuurlijke proces. Binnen de gestelde kaders worden partijen uitgenodigd om hun dromen en plannen te realiseren.

Basis van de ontwikkeling is een flexibel bestemmingsplan.

Leidend principe bij de aanpak van de gebiedsontwikkeling Vrijburgh III, maar in een andere volgorde, is onderstaand schema uit de Reiswijzer-Gebiedsontwikkeling:



Doel Ontwikkelplan

Dit Ontwikkelplan is een leidraad welke erop gericht is om zo snel mogelijk tot een proces te komen om de opgave die de gemeente zich in Vrijburgh III tot doel heeft gesteld, gerealiseerd te krijgen. Dus antwoord op de vraag: Wat wil ik? En hoe kom ik daar?

De ontwikkelkaders zijn beschreven in het 'Kaderdocument Vrijburgh III, dd xx-xx-2022'.

Deze gaat in op de vraag Wat zijn de kansen en uitdagingen?

Het ruimtelijke ontwerp van de basisstructuur is hierbij een vast gegeven. Deze wordt door de gemeente vastgesteld en de bijbehorende hoofdinfrastructuur wordt door de gemeente aangelegd. De verdere kaders kunnen per deelgebied verschillen.

Het Ontwikkelplan richt zich daarbij op volgende zaken t.w.:

1. Wervingsstrategie (richt zich op wat wil ik en hoe kom ik daar?);
2. Selectieleidraad (richt zich op wat wil ik en hoe kom ik daar?);
3. Samenwerkingsstrategie (met wie? En in welke verhouding?);
4. Organisatie en planning

1. Wervingstrategie

Eigen onderzoek naar de woonbehoefte toont aan dat er behoefte is aan nieuwe woonvormen, zoals CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap), circulair, Knarrenhof of tiny houses. De gemeente wil dit hieraan samen met toekomstige bewoners invulling geven. Voor het vinden van deze groep, het uitnodigen om plannen te maken en het selecteren is een wervingsstrategie nodig.

De wervingsstrategie beschrijft de wijze waarop de potentiële gegadigden worden gezocht, benaderd en geactiveerd worden om plannen in te dienen.

2. Selectieleidraad

De doelgroep, onbekende toekomstige bewoners met een specifieke woonwens die niet elders in Drachten gefaciliteerd wordt, moet nog worden gezocht. Rekening houdend met o.m. het zgn. Didam-arrest¹ is een goede selectieleidraad een onmisbaar instrument. Bedoeling van de selectieleidraad is te komen tot een passende invulling van de deellocaties waarbij de gemeente enerzijds de ruimte aan individuen, collectieve groepen (toekomstige) bewoners of marktpartijen geeft om die ontwikkeling vorm te geven en te realiseren, maar anderzijds ook een aantal randvoorwaarden (bouwenvelophe?/Pve?) meegeeft waaraan de ontwikkeling moet voldoen.

Het doel van de selectie zal bewust ruim worden geformuleerd, maar zal daarmee niet vrijblijvend zijn. De uiteindelijk te selecteren partij(en) zal/zullen worden gehouden aan de uitvoering van de door hen zelf ingediende plannen voor het gebied. De selectieleidraad moet ingaan op de wijze waarop selectie plaats vindt. Er zijn 3 scopes op te selecteren:

- Prijsselectie
- Planselectie
- Partnersselectie

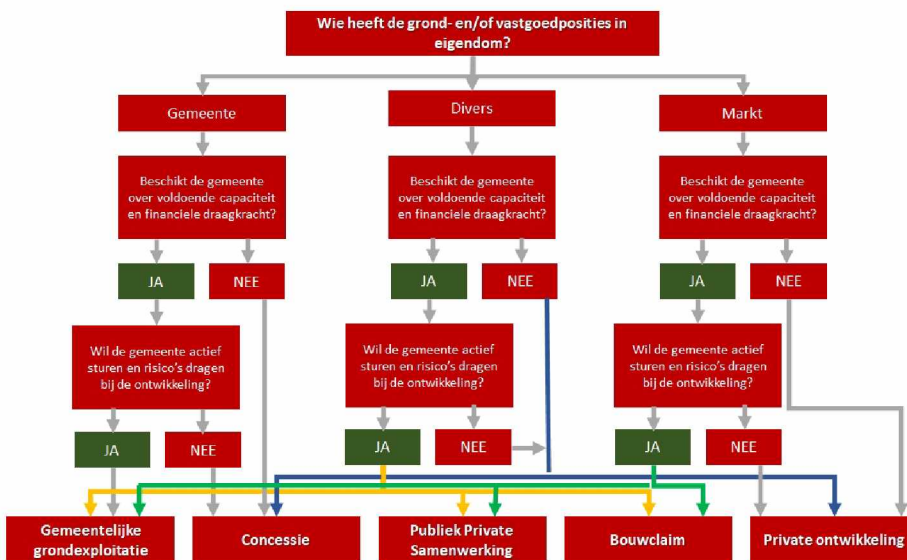
Voor de grondprijzen geldt dat deze marktconform moeten zijn. Het gemeentelijke grondprijzenbeleid voorzien mogelijk niet in grondprijzen voor de beoogde doelgroepen. In geval van prijsselectie zal de grondprijs per definitie marktconform zijn. Bij het hanteren van een vaste prijs moet deze op basis van taxatie worden vastgesteld.

3. Samenwerkingsstrategie

In Vrijburgh III willen we ruimte bieden voor woonvormen welke een aanvulling zijn op de bestaande voorraad. De exacte behoefte en de omvang hiervan is nog niet bekend. Daardoor is er geen sprake van een traditionele koper(proj.ontwikkelaar, particulier)-verkoper(gemeente) relatie. Bij stap 2 (wervingsstrategie zoekt de gemeente naar de gegadigden cq toekomstige bewoners cq kopers) waarmee zij samen een plan wil ontwikkelen.

¹ Didam-arrest: De Hoge Raad heeft gesteld dat overheden voor de verkoop van vastgoed en grond een toetsbare en onafhankelijke selectieprocedure moeten volgen. Alleen indien er maar één serieuze kandidaat is, mag onderhands worden verkocht. Ook moeten overheden de beoogde verkoop publiekelijk bekendmaken. Deze verplichtingen volgen uit het gelijkheidsbeginsel, waar overheidslichamen aan gebonden zijn, aldus de Hoge Raad. Overheden moeten marktpartijen gelijke kansen bieden.

De gemeente beschikt over het grootste deel van het grondeigendom en wil deze grond actief inzetten voor realisatie van woningbouw. Volgens onderstaand schema zal er sprake zijn van een gemeentelijke grondexploitatie.



Dit betekent niet dat de gemeente ook de verantwoordelijkheid voor de gehele uitvoering en realisatie voor haar rekening neemt. De inzet is om toekomstige bewoners en ontwikkelende partijen, binnen kaders, ruimte te bieden hun woningen en wellicht ook woonomgeving te ontwerpen. Dit vraagt een duidelijke visie op de manier van samenwerking tussen partijen. Daarin moet duidelijk zijn wat de rolverdeling is zodat op voorhand bekend is wat partijen van elkaar mogen verwachten. Uitgangspunt daar bij is dan, het ruimte bieden aan toekomstige bewoners en ontwikkelende partijen ook betekent dat zij een grote(re) verantwoordelijkheid nemen in de voorbereiding, uitvoering, (omgevings)communicatie en wellicht ook in het (toekomstig)beheer.

Zodra een goede samenwerking is gestart, heeft deze meerwaarde op meerdere gebieden:

- Procesmatig: door heldere procesmatige afspraken te maken, is het mogelijk effectiever en efficiënter kennis en kunde van de verschillende deelnemers aan het proces van gebiedsontwikkeling te koppelen en deze in te zetten voor de gezamenlijkheid;
- Financieel: door samen te werken en daarin open en transparant te zijn, kan er beter worden gestuurd op efficiency en het beperken van risico's. Door samen te werken is ook een betere spreiding van risico's mogelijk;
- Inhoudelijk: de individuele inbreng van partijen, vanuit ieders eigen positie, leidt tot interactie tussen partijen, waarbij oplossingen tot stand kunnen komen die anders niet voorhanden waren. Hierdoor verbeteren de plannen en resultaten;

4. Organisatie en planning

Organisatie

De projectgroep Vrijburgh III is verantwoordelijk voor het adviseren van het college over de planontwikkeling en realisatie overeenkomstig de hiervoor opgestelde projectopdracht. De projectgroep wordt aangestuurd door een projectleider. De projectleider stemt lopende zaken omtrent de opdracht af met de ambtelijk opdrachtgever en de bestuurlijk opdrachtgever

Voor het maken van de **bouwenveloppen/het pve**, de selectie van gegadigden, projectontwikkelaars en/of corporaties en de onderhandelingen (tender) die daarop volgen wordt een bouwteam samengesteld.

Het bouwteam bestaat uit:

- grondzaken,
- stedenbouw,
- volkshuisvesting,
- projectleider en
- jurist

Voor alle hiervoor beschreven zaken geldt dat nationale en Europese regelgeving op gebied van mededinging gevolgd wordt.

Planning

Samenwerking is geen doel op zich, maar is hier een onmisbaar middel om te komen tot de gewenste invulling van Vrijburgh III en vergroot de kans op een invulling die ook in een behoefte voorziet.

Omdat de uiteindelijke doelgroep en de wensen van de doelgroep pas via de samenwerking duidelijk gaan worden is er sprake van een project dat behoorlijk complex is met een hoog risicoprofiel. Dit vraagt een specifieke voorbereiding welke tijd vraagt. Misschien meer dan bij een traditionele gebiedsontwikkeling waarbij de regie volledig bij de gemeente ligt.

BIJLAGEN

1. Enquête nieuwe woonvormen
2. Kostensoortenlijst artikel 6.13 Wro/ 6.2.3 tot 6.2.5 Bro

Resultaten enquête nieuwe woonvormen

Inleiding

In de Woonvisie 2020-2025 van de gemeente Smallingerland is vastgelegd dat de gemeente de komende jaren aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw wil realiseren. Daarbij is aangegeven dat we als gemeente open staan voor initiatieven van nieuwe woonvormen, zoals CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap), circulair, Knarrenhof of tiny houses. Met de ontwikkeling van de wijk Vrijburgh fase 3 in Drachten wil de gemeente ruimte bieden aan en experimenteren met nieuwe vormen van omgevingsgerichte en duurzame woonvormen. Om hier invulling aan te geven is het wenselijk om eerst de daadwerkelijke behoefte aan nieuwe woonvormen in kaart te brengen. Dat is gedaan door een enquête op de website te plaatsen en mensen die belangstelling hebben voor een nieuwe woonvorm uit te nodigen om deze enquête in te vullen. Ongeveer 350 mensen hebben de enquête compleet ingevuld.

In deze rapportage worden de resultaten van de enquête gepresenteerd. Eerst wordt een algemeen beeld gegeven. Vervolgens wordt er per specifieke woonvorm nader ingegaan op de ideeën en wensen.

Enquête en reacties

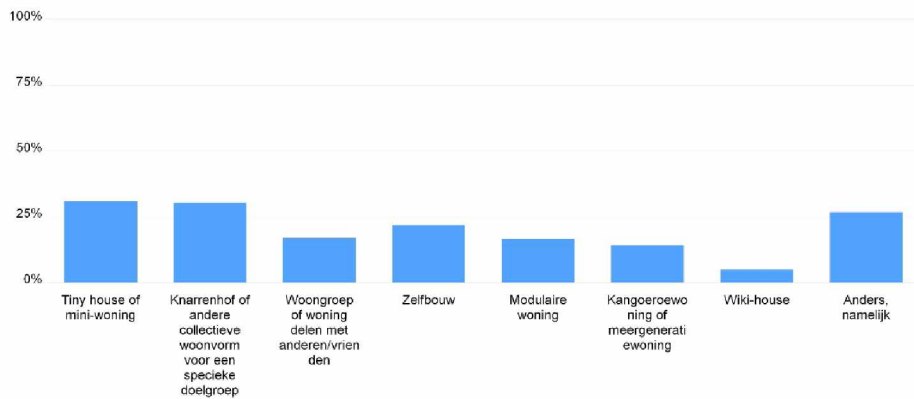
Van 16 december 2021 tot 10 januari 2022 konden mensen de enquête invullen op de website van de gemeente Smallingerland. Op verschillende manieren zijn mogelijk geïnteresseerden in nieuwe woonvormen geattendeerd op deze enquête. Er is een persbericht verzonden, een oproep in de nieuwsbrief en op de website geplaatst, een mail verzonden naar platforms van nieuwe woonvormen (tiny houses, collectieve woonvormen) en naar mensen die eerder hadden aangegeven geïnteresseerd te zijn in een nieuwe woonvorm.

Zo'n 600 mensen zijn aan het invullen de enquête begonnen, iets minder dan 450 heeft het verder ingevuld. Uiteindelijk hebben 347 mensen de enquête compleet ingevuld. Een mogelijke verklaring van het feit dat een deel voortijdig is afgehaakt, is dat men wellicht een algemene enquête over woonwensen verwachtte en toen men er achter kwam dat het specifiek over nieuwe woonvormen ging, gestopt is met het invullen. De antwoorden gegevens bij de 'anders, namelijk...' duiden in deze richting.

Resultaten algemeen

De enquête begon met de vraag naar welke woonvorm de interesse uitgaat.

In welke woonvorm heb je interesse?



Observaties

Totaal

516

[diagram vervangen door één met percentages]

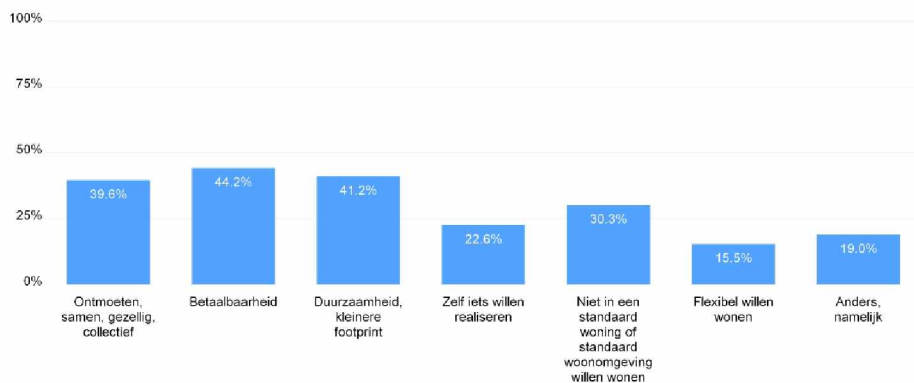
Van de deelnemers aan de enquête wil een groot deel (31%) een tiny house of een mini-woning. 30% heeft interesse om in een Knarrenhof of andere collectieve woonvorm voor een specifieke doelgroep te wonen. Een ander deel (17%) wil in een woongroep wonen of wil een woning delen met anderen/vrienden

Zo'n 22% heeft belangstelling voor zelfbouw en ruim 16,% wil een modulaire woning. Een kleiner deel (14%) geeft aan een kangoeroewoning of een meergeneratiewoning te willen. 5% heeft interesse in en wiki-house (eigen duurzame woning ontwerpen én bouwen).

26,7% geeft aan interesse te hebben in een andere woonvorm dan genoemd. Veelgenoemd werd:

- Appartement
- Levensloopbestendig, rolstoeltoegankelijk, gelijkvloers met slaapkamer en badkamer beneden
- Starterswoning
- Betaalbare huurwoning

Wat is de achterliggende reden dat je graag in een nieuwe woonvorm zou willen wonen?



Observaties

Totaal

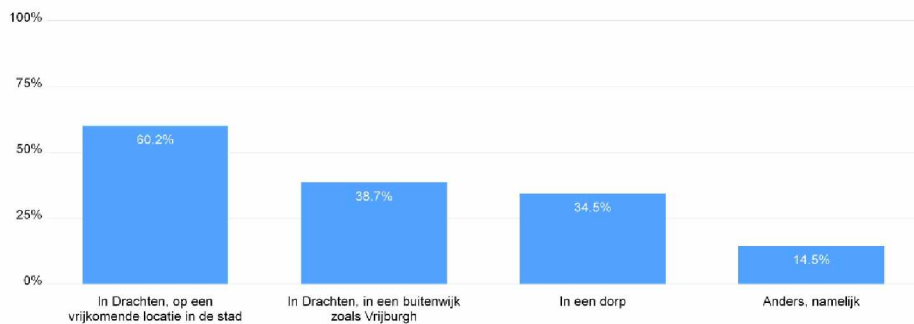
452

De meest gekozen reden om in een nieuwe woonvorm te willen wonen is betaalbaarheid. Voor 44% is dit een belangrijke reden. Ook duurzaamheid en een kleinere footprint is voor een groot deel (41%) een reden voor een nieuwe woonvorm. Verder wordt ontmoeten, samen, gezellig, collectief veel als reden gekozen (40%).

Zo'n 30% wil niet in een standaard woning of standaard woonomgeving wonen. 23% wil zelf iets realiseren en 15,5% wil flexibel wonen.

Bij 'anders, namelijk' worden nog andere of aanvullende redenen gegeven. Vaak wordt aangegeven dat men vanwege leeftijd en gezondheid graag kleiner en toegankelijk wil gaan wonen. Daarbij stellen mensen een eigen tuintje erg op prijs. Ook geeft een aantal mensen aan dat zij mantelzorg verlenen aan een familielid en hier geschikte huisvesting voor zoeken.

Waar zou je willen wonen?



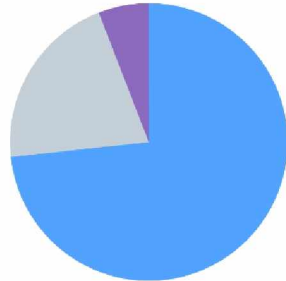
Observaties

Totaal

447

De meerderheid van de deelnemers aan de enquête wil in Drachten wonen. Zo'n 39% wil wel in een buitenwijk zoals Vrijburgh wonen. Ruim een derde heeft (ook) interesse om in een dorp te wonen. Bij 'anders, namelijk' wordt onder andere genoemd: in het buitengebied, op de locatie van het vliegveld, in het centrum van Drachten.

Zoek je een collectieve of individuele woonvorm?



Observaties

Totaal

- Individueel (zelfstandig)
- Collectief (met anderen)
- Anders, namelijk....

442

73.3%

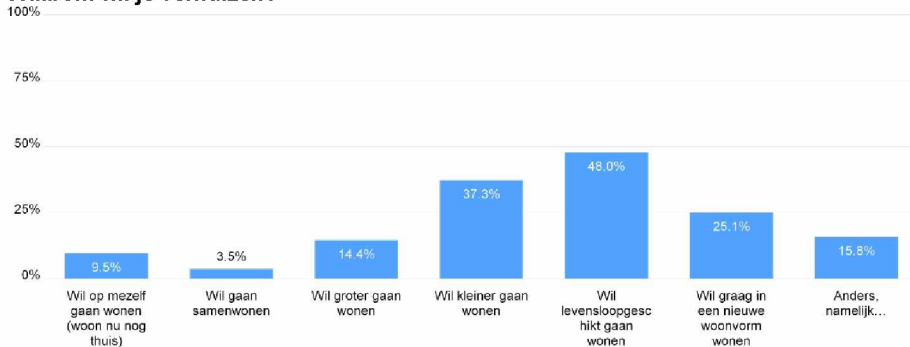
20.8%

5.9%

10

Driekwart van de deelnemers wil individueel wonen. Bijna 21% wil collectief, met anderen, wonen. Bij 'anders, namelijk' geven de meeste mensen aan dat zij aan een mengvorm denken: een zelfstandige woning in een kleine gemeenschap. Contact met de burens, een gezamenlijke tuin of buitenruimte wordt op prijs gesteld.

Waarom wil je verhuizen?



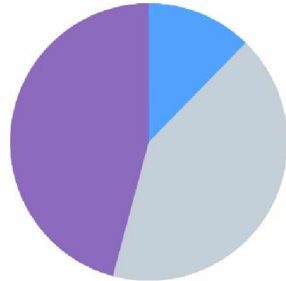
Observaties

Totaal

367

Gevraagd naar waarom men wil verhuizen geeft bijna de helft (48%) aan levensloopgeschikt te willen wonen. Zo'n 37% geeft aan (ook) kleiner te willen wonen. Een kwart wil verhuizen om in een nieuwe woonvorm te gaan wonen. Ruim 14% wil groter gaan wonen. Bij anders namelijk zijn de volgende redenen meerdere keren genoemd: rustiger wonen, meer buitenruimte, dichterbij de natuur, moet weg uit huidige woning en wil ruimte voor gehandicapt kind of ouder(s) die zorg/begeleiding nodig heeft/hebben.

Binnen welke termijn wil je verhuizen?



Observaties

Totaal

- Binnen een jaar
- Binnen 1 tot 3 jaar
- Over 3 jaar of langer

373

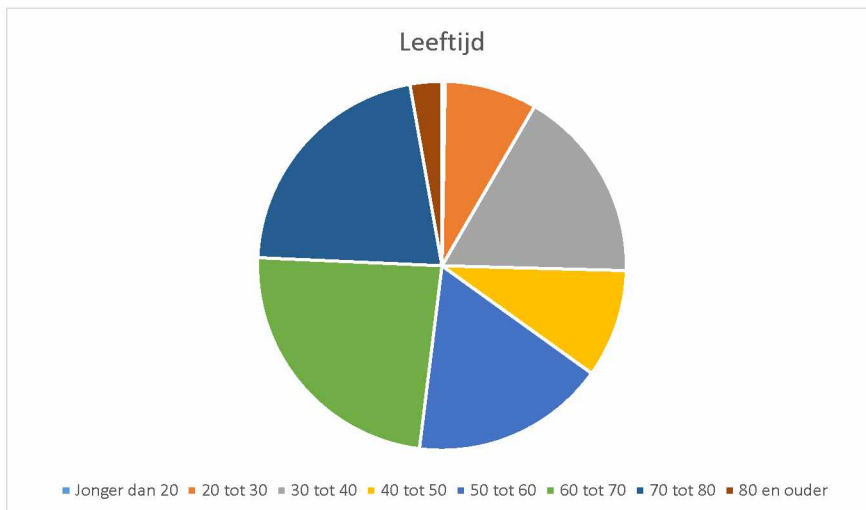
12,3%

41,8%

45,8%

11

De meeste mensen willen over 3 jaar of later (46%) of binnen 1 tot 3 jaar (42%) verhuizen. Een klein deel (12%) wil binnen een jaar verhuizen.



Opvallend veel senioren hebben de enquête ingevuld. De deelnemers vallen voor een groot deel in de categorieën 60 tot 70 jaar (24%) en 70 tot 80 jaar (22%). Verder zijn de vijftigers en derdigers, beide met 17%, goed vertegenwoordigd.

Vraag: Wil je verder nog iets toelichten over je ideeën of wensen?

Aan het eind van de vragenlijst konden mensen nog iets kwijt over hun wensen. De reacties varieerden van wilde ideeën tot kleine wensen en van globale ideeën tot heel concrete wensen. Een greep uit de toelichting:

- Zelfvoorzienend tiny house, duurzaam, met aandacht voor flora en fauna.
- Volledig 'of grid'-wonen.
- Tiny houses op de daken van lagere flats plaatsen.
- Tiny houses op het eilandje Nieuwe Drait.
- Boerenerven ontwikkelen voor nieuwe woonvormen.
- Meerdere generaties wonen op een gezamenlijk erf.

- Eigen woning voor uitstromers van begeleid of beschermd wonen.
- Combinatie van levensloopbestendig en energieneutraal.
- Patiowoning met slaapkamer en badkamer op begane grond.
- In een woonvorm met alleen senioren wonen.
- Een gemengd hofje, waarbij ouderen en jongeren van elkaar leren en elkaar helpen.
- Aantal zaken met elkaar delen (auto, wasmachine, gereedschap).