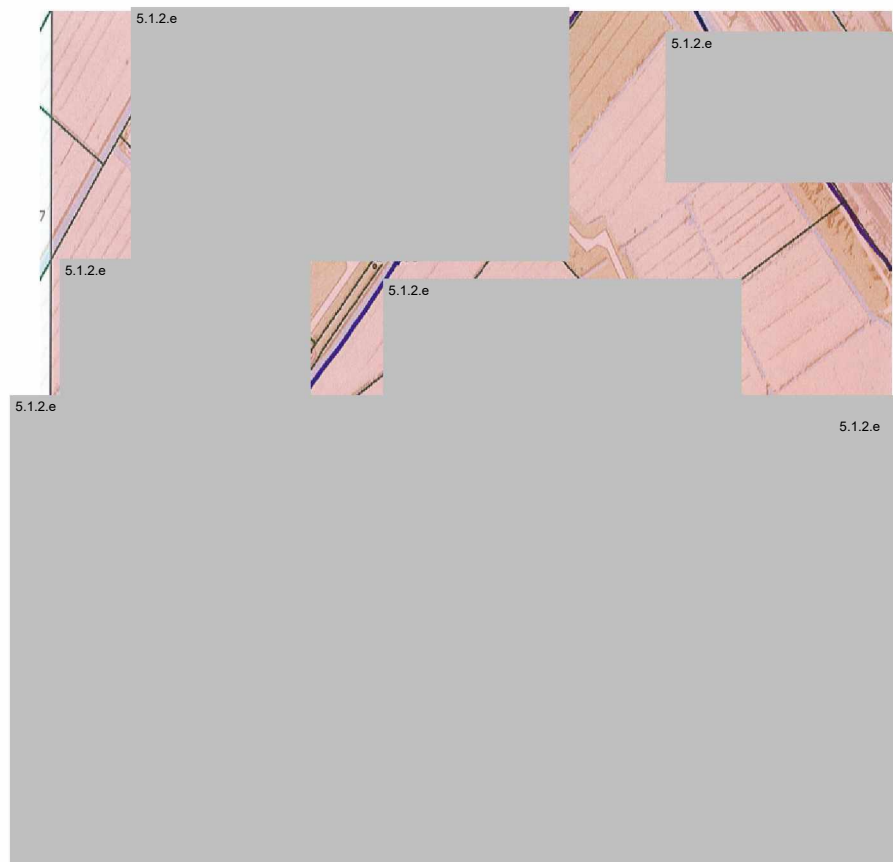


'VRIJER BOUWEN IN VRIJBURGH'

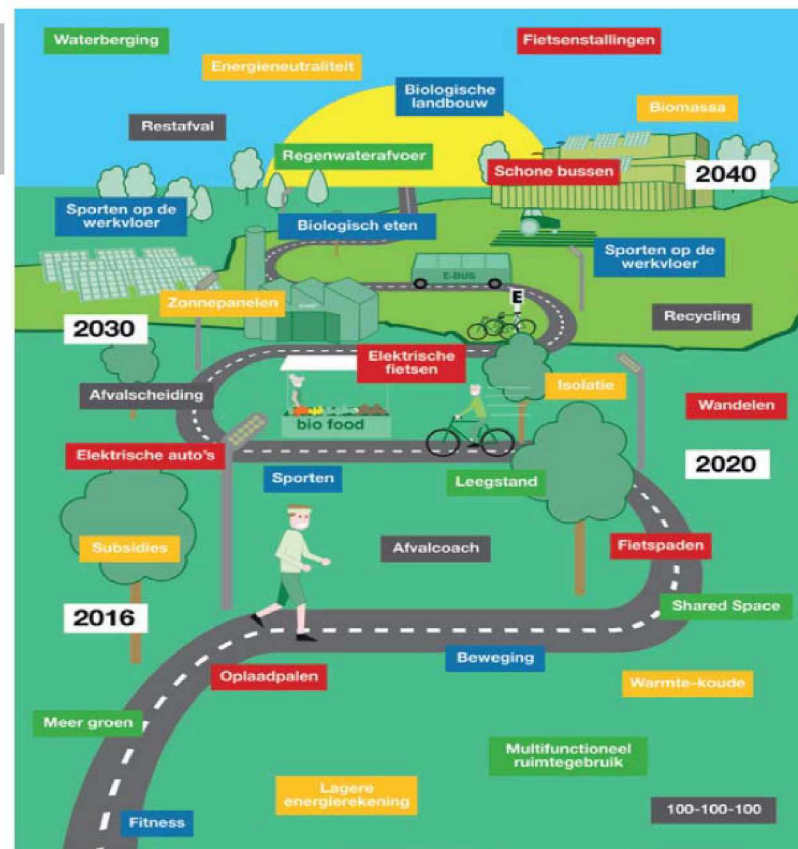
VERANTWOORDE BOUWVRIJHEID STIMULEREN BINNEN RANDVOORWAARDEN

Inleiding

Deze paper is een eerste versie van de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het bouwen in de uitbreidingswijk Vrijburgh, en van het proces om particulieren, collectieven en vastgoedontwikkelde partijen enthousiast en verantwoord te laten bouwen in deze wijk.



Impressie bouwoppervlak fase 2 + 3



Impressie woonvisie voor fase 2 + 3

Wat vooraf ging:

Start met Vrijburgh fase 1

Na een aantal globale woningbouw en ontsluitingsstudies vanaf 2003 is in 2007 de gemeente definitief gestart met de ontwikkeling van de nieuwe uitbreidingswijk Vrijburgh. In Vrijburgh fase 1 hebben particulieren, vastgoedontwikkelde partijen en de wooncorporatie met horten en stoten, wegens de economische crisis die in 2010 op de woningbouwmarkt toesloeg, langzaam maar zeker hun bouwplannen gerealiseerd. Per begin 2020 zijn alle bouwkavels verkocht of in optie genomen.

Bevriezen van Vrijburgh fase 2 + 3

Door deze teruglopende woningmarkt tijdens de economische crisis zijn tegelijk Vrijburgh fase 2 en 3 in 2012 voorlopig, tot aan het volledig realiseren van fase 1, afgewaardeerd in waarde tot het grondprijsniveau van agrarische gronden. Daarna zijn Vrijburgh fase 2 + 3, wegens een overschot aan woningbouwplannen in de gemeente, sinds 2016 uit het gemeentelijke woningbouwprogramma genomen. En dus ook uit de met de Provincie afgesproken woningbouwproductie.

Herstart van Vrijburgh fase 2 + 3

Na het einde van de economische crisis, en in samenhang met de andere grote uitbreidingsplannen (o.a. Peinder Mieden, Boornburgum, Drachtstervaart) van de gemeente, is per 2018 weer gestart met de voorbereiding van de ontwikkeling van Vrijburgh fase 2 + 3. Er is een brede interne projectgroep samengesteld voor de vorming van het Ruimtelijk Kader Vrijburgh fase 2 + 3 met de bijbehorende project- en procesplanning.

Tegelijk is er een krediet van € 5.12.e voor de ontwikkeling van het Ruimtelijk Kader Vrijburgh fase 2 + 3 en de daarbij behorende onderzoeken beschikbaar gesteld. Het adviesbureau BugelHajema is gevraagd voor het begeleiden van het proces om te komen tot een groep van uitgangspunten en randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van de uitbreidingswijk Vrijburgh. En zij zijn gevraagd voor het verder afmaken van het definitieve Ruimtelijk Kader Vrijburgh fase 2 + 3.

Eind 2018 heeft er een eerste brainstormsessie plaatsgevonden, gecombineerd met een rondwandeling door het te ontwikkelen gebied in de wijk Vrijburgh.

Vertraging in de ontwikkeling

Bij de herstart van de voorbereiding van de ontwikkeling van Vrijburgh fase 2 + 3 in 2018 zijn enkele andere gemeentelijke plannen gecombineerd met deze ontwikkeling. De gemeente is op dat moment op zoek naar een bouwlocatie voor nieuwe standplaatsen voor woonwagens, en de gemeente zoekt een locatie voor het gezamenlijke bouwplan van 4 a 5 scholen voor speciaal onderwijs. Beide gemeentelijke plannen worden in 2018 gecombineerd met de ontwikkeling van woningbouw in Vrijburgh fase 2 + 3.

Met het naar buiten treden van de gemeente met deze combinatie van bouwplannen ontstaat er onrust bij de omwonenden van Vrijburgh fase 1, Vrijstaat de Folgeren e.o. (Nijtap, Folgeralaan) en bij de bewoners van het Fennepark. Dit leidt er uiteindelijk toe dat de gemeente andere locaties gaat zoeken voor deze beide bouwplannen. In de huidige ontwikkeling van het definitieve Ruimtelijk Kader Vrijburgh fase 2 + 3 wordt niet meer uitgegaan van de komst van woonwagendplaatsen en scholen voor speciaal onderwijs.

Stand van zaken bij begin 2020

Het Ruimtelijk Kader Vrijburgh fase 2 + 3 is in concept nu een aantal keren besproken met de brede interne stuurgroep Vrijburgh. De verwachting is dat in maart 2020 de definitieve versie door BugelHajema wordt afgeleverd bij de gemeente.

Daarnaast wordt dit document voor het intern en extern vastleggen van een ontwikkelingsproces en een projectplanning Vrijburgh fase 2 + 3 besproken. Ook blijkt er nog vanuit de ontwikkeling van de wijk Burmania en Vrijburg een claim van ongeveer 8.635 m² bouwgrond van Heijmans vastgoedontwikkelaar te liggen. Zij hebben aangegeven nog steeds in Vrijburgh te willen bouwen.

Verdere ontwikkeling en context:

Bestuurlijke en ambtelijke voornemens

In het uitbreidingsgebied Vrijburgh is dus de eerste fase van het realiseren van nieuwbouw woningen na 2020 vrijwel afgerond. Voor de ontwikkeling van Vrijburgh fase 2 + 3 wil de gemeente (deels) meer ruimte geven aan innovatieve bouwprojecten en aan nieuwe vormen van collectief en particulier initiatief om nieuwe woonconcepten voor eigen gebruik te ontwikkelen. Gedacht wordt aan Meer-generatie woningen, Wonen rond gemeenschappelijke zorg, Wonen rond duurzaamheid en voedselvoorziening, Wonen rond een levensbeschouwing en Wonen binnen zelf gerealiseerde bouw. De gemeentelijke plannen voor het realiseren van woonwagendplaatsen en van een gemeenschappelijke school voor speciaal onderwijs in de woonwijk Vrijburgh zijn van de baan.

Relatie met omgevingsgericht werken

De gemeente heeft voor de verdere ontwikkeling van Vrijburgh gekozen voor een omgevingsgerichte aanpak. Dit betekent dat het ruimtelijk kader voor Vrijburgh fase 2 + 3 nadrukkelijk in samenspraak met belanghebbenden, stakeholders en initiatiefnemers wordt opgesteld. Hierbij verwachten we een omgevingsgericht proces waarbij de belanghebbenden, stakeholders en initiatiefnemers wordt gevraagd input te leveren voor het ruimtelijk kader.

Relatie met gemeentelijke woonvisie

In deze periode, voorjaar 2020, wordt er ook hard gewerkt aan een nieuwe woonvisie voor Smalingerland. Deze visie wordt op omgevingsgerichte wijze opgesteld. Ook vindt er afstemming plaats met de omgevingsvisie. Vaststelling van de woonvisie door de gemeenteraad is voorzien in het voorjaar van 2020. De conclusies uit de woonvisie kunnen worden meegenomen in de planvorming rond Vrijburgh fase 2 + 3. Dit kan een aanvulling op het bestaande beleid maar wellicht ook nieuwe beleidsinzichten met zich meebrengen.

Relatie met de nieuwe omgevingswet en met de omgevingsvisie

Per 2021 treedt de nieuwe omgevingswet in werking. Er is voor gekozen om niet te proberen deze nieuwe wet voor te blijven door snel een aantal bouwplannen in procedure te nemen. Het omgevingsgericht werken kan juist versterkt worden in het uitnodigen, enthousiasmeren en ondersteunen van de bouwplannen binnen de nieuwe omgevingswet en omgevingsvisie.

Consequenties voor context

Om meer invulling te geven aan die wensen wordt er een Ruimtelijk Kader Vrijburgh ontwikkeld dat hieraan inhoudelijk een globale en flexibele invulling geeft ('*wat moeten wij ons er bij voorstellen*').

Daarnaast moeten er ten behoeve van een juridisch haalbaar bestemmingsplan en ten behoeve van een goede beoordeling van bouwplannen wel richtinggevende uitgangspunten en randvoorwaarden worden opgesteld en bekendgemaakt.

Concrete uitgangspunten:

Vanuit het ruimtelijk kader en vanuit de gemeentelijk afgesproken context ontstaan een aantal concrete uitgangspunten

Omgevingswet:

Het gebied wordt het proefgebied voor deze nieuwe gemeentelijke procedures.

Particulieren, collectieven en vastgoed ontwikkelde partijen zullen zelf de inspraak en participatie van de direct omwonenden (in en evt. buiten de wijk) voor hun bouwproject moeten organiseren en kunnen aantonen aan de gemeente.

Welstandscommissie:

De procedure wordt gericht op innovatie en op 'een akkoord tenzij'. De procedure voor het indienen van uitgewerkte bouwplannen aan de welstandscommissie wordt voor dit gebied uitgeschakeld. In plaats daarvan wordt er gewerkt met een brede en innovatieve beoordelingscommissie, die tegelijk met alle aanvragers overlegd waar men in de wijk wil bouwen.

Bouwrijp gebied:

Alleen de huidige straat Duizendblad (met riool) ligt vast. De verdere zijstraten en kavelindeling met aansluitpunten voor IT, nuts en riool worden pas bepaald en bouwrijp gemaakt nadat de eerste ronde goedgekeurde bouwplannen van particulieren, collectieven en vastgoedontwikkelde partijen is ingetekend in het gebied. Ontwikkende partijen kunnen ook kiezen voor het zelf bouwrijp maken (en terugleveren of beheren) van hun bouwlocatie.

Grondexploitatie:

Globaal wordt de volgende oppervlakte gehanteerd voor de grondexploitatie:

- Sociale rijwoning 150 m²
- Koop rijwoning 200 m²
- 2 onder 1 kap woning 250 m²
- Vrijstaande woning 350 m²
- Kavelverkoop 250 tot 500 m² per huishouden

De grondprijs sluit aan bij de jaarlijks door de gemeente vastgestelde grondprijzen, waarbij in de wijk Vrijburgh op experimentele basis de grondprijs lager wordt naarmate er in verhouding meer wordt bijgedragen aan het realiseren van de openbare infrastructuur en aan de exploitatie, duurzaamheid en leefbaarheid van de wijk.

Randvoorwaarden

Energie: *Gericht op het verminderen van langdurige CO2 uitstoot*

Ieder gebouw is minimaal energieneutraal en mogelijk energieleverend. Energiebesparing en energieopwekking worden optimaal toegepast. Energieverbruik voor verwarming, warm water, ventilatie en verlichting is 100% gecompenseerd door eigen opgewekte energie.

Klimaat: *Gericht op klimaatadaptatie en biodiversiteit*

Hierbij gaat het om de opvang, berging (en hergebruik) van regenwater, vergroening van het gebied (voorkoming hittestress) en versterken van de biodiversiteit in het ontwikkelingsgebied door beplanting te stimuleren van planten en dieren die beschermd zijn of ondersteuning nodig hebben.

Natuurbehoud: *Gericht op behoud van de aanwezige natuur*

In het uitbreidingsgebied Vrijburgh 2+3 worden alle aanwezige houtwallen behouden en blijven deze ook eigendom van de gemeente, tenzij nadrukkelijk schriftelijk toestemming is gegeven, in een koopovereenkomst voor de betreffende bouwgrond of in een aparte getekende overeenkomst, om deze bestaande houtwallen voor een gedeelte te verwijderen of in eigen beheer te nemen.

Circulariteit: *Gericht op een langdurige kringloop van materialen met zo min mogelijk verspilling*

In ieder bouwproject wordt zoveel mogelijk ingezet op het hergebruik van materialen. Inzet van circulaire materialen die praktisch toepasbaar zijn is een pre. De toegepaste materialen die een eerste levenscyclus kennen zijn grotendeels demontabel en herbruikbaar.

Stikstof- en CO2 neutraal bouwen: *Gericht op bouwen met respect voor de natuur*

Ieder bouwproject wordt met materiaal en machines uitgevoerd die stikstof- en CO2 neutraal functioneren, of, indien dit onmogelijk is, waarvan de uitstoot van CO2 en stikstof aantoonbaar en direct wordt gecompenseerd.

Mobiliteit: *Gericht op stimuleren van elektrisch rijden en het reduceren van autogebruik.*

Ieder huisnummer heeft een parkeernorm op eigen terrein van 1,0 en de verplichting van een auto oplaadstation voor elektriciteit of waterstof. Parkeren in de wijk is verder verboden uitgezonderd op de centrale parkeerplaatsen. De gemeente legt op deze centrale parkeerplaatsen oplaadstations voor elektrische deelauto's aan. Verder zal de gehele wijk Vrijburgh op veel plaatsen worden ontsloten voor van het autoverkeer gescheiden fiets- en voetgangersverkeer.

Gemengde leefbaarheid: *Gericht op een maximale diversiteit in de samenstelling van de bewoners*

Deze diversiteit zal onder meer tot uitdrukking komen in de beoordeling door de beoordelingscommissie van woningprijs en -type, geplande gezins- en bevolkingssamenstelling van de ingediende bouwplannen.

Social Return: *Gericht op lokale participatie in de arbeidsmarkt van inactieven en gehandicapten*

Er zal aan de particulieren, collectieven en vastgoedontwikkelde partijen die bouwplannen indienen bij voorbaat gevraagd worden hoe zij denken inactieven en gehandicapten in te zetten bij het realiseren van hun bouwplannen. Dit zal meetellen bij de beoordeling van hun bouwplannen.

Speculatie reductie: *Gericht op het verminderen van speculatieve woningverkoop*

Bij het juridisch vastleggen van de gemeentelijke grondverkoop zal een kettingbeding van 5 jaar worden opgenomen dat er moet worden gebouwd door de eigenaar-bewoner of dat dit kettingbeding door de vastgoedontwikkelde partij wordt meegenomen in de verkoopakte. Bij verhuur door de vastgoedontwikkelde partijen gaat er geen kettingbeding worden opgenomen.

Voldoen aan bouwgrondclaim Heijmans: *Gericht op het integreren van de bouwclaim binnen de context en de randvoorwaarden van Vrijburgh*

Er zal met Heijmans verder worden overlegd in 2020 om hen een bouwplan te laten aanleveren dat past binnen de context, de randvoorwaarden en het Ruimtelijk kader van de nieuw te bouwen wijk Vrijburgh fase 2 + 3. Dit kan ook betekenen dat Heijmans in fases op verschillende plekken binnen Vrijburgh verschillende typen woningen gaat realiseren.

Bouwproces en planning

Bouwproces

Het bouwproces wordt vergeleken met de huidige reguliere bouwprocessen binnen de gemeente Smallingerland grotendeels een vorm van een omgekeerd bouwproces. Er zal worden begonnen met het zoeken van potentiële geïnteresseerden die een bouwoptie nemen en vervolgens, eventueel met gemeentelijke begeleiding, verder werken aan het uitwerken van hun bouwplannen.

Communicatie en promotie

Om geïnteresseerde particulieren, collectieven en vastgoedontwikkelde partijen te werven voor het zo snel mogelijk bouwen in Vrijburgh willen wij publiciteit genereren via social media, regionale RTV, flyers, beursstands en de schrijvende pers. Voor ieder van deze drie groepen geïnteresseerden zullen wij een kort communicatie plan opstellen en een investeringsbudget organiseren. Mogelijk wordt er, om de voortgang te showen en vragen collectief te beantwoorden, een website ingericht en ontwikkeld naar het format dat bij bouwproject Peinder Mieden is gebruikt.

Interne afwikkeling

Om de huidige en toekomstige aanmeldingen van geïnteresseerden intern beter te stroomlijnen, terwijl deze meldingen toch via allerlei kanalen bij de gemeente binnen kunnen komen, willen wij een centraal gemeentelijk Email adres inrichten (bv ^{5.1.2.e} [@smallingerland.nl](mailto:info@smallingerland.nl)) waar wij alle meldingen vastleggen en beantwoorden.

Omgevingsgerichte deelname wijkraden en omwonenden

Planningsvoorstel

Tijdsplanning	Intern	Bouwplannen	Omwonenden	PO, College en Raad	Projectgroep
2020 Q1	Vorbereidingskrediet aanvragen Oude meldingen verzamelen	Emailadres openstellen	Locatiebesluit mededelen Overlegplanning mededelen	Locatiebesluit S(B)O nemen	Ruimtelijk Kader (RK) en procesplanning besluiten
2020 Q2	Onderzoeken afronden of vervolg Promoplan opstellen en starten	Overleg Heijmans vervolg Contact/Hulp geïnteresseerden	Overleg over Ruimtelijk kader + Bouwproces met omwonenden	Vorbereidingskrediet besluiten Procesplan en RK besluiten	Maandelijks vergadering
2020 Q3	Juridische toets 1 ^e Bouwplannen Vervolgonderzoeken afronden	Beoordelen 1 ^e Bouwplannen Gemeentelijke Beursstands	Overleg over randvoorwaarden In overleg met klankbordgroep	Voortgangsrapport bespreken	Beoordelen 1 ^e Bouwplannen Indelen 1 ^e Bouwplannen
2020 Q4	Vorbereiden 1 ^e bouwrijp maken Bestemmingsplan op orde	Contact/Hulp geïnteresseerden Workshop met alle 1 ^e bouwers	Overleg over 1 ^e bouwplannen Overleg met klankbordgroep	Voortgangsrapport bespreken	Maandelijks vergadering Besluit bouwrijp plan 1 ^e deel
2021 Q1	Juridische toets 2 ^e Bouwplannen Bouwverkeerlogistiek op orde	Contact/Hulp geïnteresseerden Beoordelen 2 ^e Bouwplannen	Overleg over bouwverkeer Overleg met klankbordgroep	Voortgangsrapport bespreken Krediet bouwrijp maken 1 ^e deel	Beoordelen 2 ^e Bouwplannen Indelen 2 ^e serie Bouwplannen
2021 Q2	Start 1 ^e tussenevaluatie Vorbereiden 2 ^e bouwrijp maken	Contact/Hulp geïnteresseerden Evaluatie Bouwverkeerlogistiek	Overleg over 2 ^e bouwplannen met omwonenden	Voortgangsrapport bespreken	Maandelijks vergadering Besluit bouwrijp plan 2 ^e deel
2021 Q3	Bijstellen plannen na evaluatie Start bouwtoezicht	Contact/Hulp geïnteresseerden	Overleg over bijgestelde plan met College en klankbordgroep	Voortgangsrapport bespreken Krediet bouwrijp maken 2 ^e deel	Maandelijks vergadering Besluit bijgestelde procesplan
2021 Q4		Contact/Hulp eindigt Overleg met bouwers	Overleg met klankbordgroep	Voortgangsrapport bespreken Besluit bijgestelde procesplan	Maandelijks vergadering
2022 Q1	Start evaluatie Hulp aan bouwers	Overleg met bouwers	Overleg met klankbordgroep	Voortgangsrapport bespreken Feestelijk welkom 1 ^e bewoners	Maandelijks vergadering
2022 Q2		Overleg met bouwers	Overleg met klankbordgroep	Voortgangsrapport bespreken	Maandelijks vergadering
2022 Q3		Overleg met bouwers	Overleg met klankbordgroep	Voortgangsrapport bespreken	Maandelijks vergadering
2022 Q4	Start 2 ^e tussenevaluatie	Overleg met bouwers	Overleg met klankbordgroep	Voortgangsrapport bespreken	Maandelijks vergadering