

**College van burgemeester en wethouders**

Voorstel

Vergadering van 19 april 2022  
BenW Smallingerland - Programmas en  
projecten

---

**Vorbereiding ontwikkeling woningbouwlocatie Vrijburgh fase 3 - Adviesnota**

Steller

5.1.2.e

Zaaknummer

2022-016933

Portefeuillehouder

Robin Hartogh Heys van de Lier

Afstemming met portefeuillehouder via

Gezamenlijk Portefeuillehoudersoverleg wethouders Hartogh Heys van de Lier en Westerink

**Besluit**

---

**Beslispunt 1**

Het college heeft het voornemen om de ontwikkeling van nieuwbouwwijk Vrijburgh fase 3 te starten

**Beslispunt 2**

Het college besluit ten behoeve van deze voorbereiding opdracht te geven voor het maken van een ontwikkelingsplan, een planning en een voorlopige grondexploitatiebegroting

**Beslispunt 3**

Het college stelt voor deze voorbereiding van de ontwikkeling van Vrijburgh fase 3 een voorbereidingskrediet beschikbaar van 5.1.1.c die ten laste wordt gebracht van de exploitatie strategische gronden, en verwerkt wordt bij de eerstvolgende concernrapportage

**Beschrijving**

---

**Aanleiding**

In 2007 is de gemeente gestart met de ontwikkeling van nieuwbouwwijk Vrijburgh, genoemd naar de monumentale boerderij midden in dit gebied. Vrijburgh ligt direct ten noorden van het Fennepark en ten oosten van het Burmaniapark. De ontwikkeling van Vrijburgh is gefaseerd opgepakt en bestaat uit drie fasen. Het eerste deel, Vrijburgh fase 1 is inmiddels vrijwel geheel gerealiseerd. De ontwikkeling van Vrijburgh fase 2 en 3 is door de financiële crisis en de bouwcrisis gestagneerd en bevroren. In 2018 is de voorbereiding voor de ontwikkeling van Vrijburgh fase 2 en 3 weer opnieuw opgestart omdat de woningmarkt weer aantrok. In het najaar van 2020 is de gemeentelijke Woonvisie 2020-2025 vastgesteld. De hoofddambitie 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 in Drachten vanwege de centrale ligging in Noord-Nederland.

Met de ontwikkeling van fase 2 en 3 in de wijk Vrijburgh willen wij inspelen op deze toenemende woningbehoefte. We breiden de woningvoorraad uit en hiervoor ontwikkelen wij in fase 2 aantrekkelijke, groene en ruim opgezette woongebieden. Met fase 3 willen wij vooral aansluiten bij de landelijke innovatieve ontwikkelingen uit de gemeentelijke Woonvisie

2020-2025, bij de gemeentelijke Omgevingsvisie en bij het gemeentelijke onderzoek Woonbehoefte 2022.

De behoefte aan ruimte voor groepswonen, generatie wonen, tijdelijke huisvesting (Tiny houses etc.), collectief opdrachtgeverschap (CPO's) en wooncoöperaties van groepen eigenaar/bewoners blijkt daaruit.

Een woningbouwplan voor een wijk als geheel vanuit de gemeente ontwikkelen is gezien de huidige landelijke ontwikkelingen niet altijd meer wenselijk. De trend is om een nieuwbouwwijkontwikkeling meer vanuit de woonbehoefte van de (toekomstige) bewoners en vanuit de omwonenden in te zetten.

Deze redenen vormen de aanleiding om de ontwikkeling van Vrijburgh 3 heel participatief met de omgeving op te zetten en veel ruimte te bieden aan zelfontwikkeling.

Om deze ontwikkeling verder voor te kunnen bereiden en te kunnen starten zijn er een aantal besluiten nodig en is er een voorbereidingskrediet noodzakelijk.

## Argumenten

### Beslispunt 1

De betreffende gronden voor Vrijburgh 3 zijn al (deels) in het bezit van de gemeente, liggen ook geheel binnen de bebouwde kom, maar hebben nu een passieve 'agrarische' bestemming en waarde. Met dit besluit wordt de voorbereiding van de door de gemeente gewenste ontwikkeling tot woningbouwlocatie voor Vrijburgh fase 3 mogelijk. Het deel ontwikkelingsgebied Vrijburgh fase 3 dat in het bezit is van woningcorporatie Accolade wordt in overleg met hen in deze ontwikkeling meegenomen..

### Beslispunt 2

Voor deze ontwikkeling is het noodzakelijk om een degelijk projectontwikkelingsplan te maken, met een planning en een voorlopige grondexploitatiebegroting. Dit is des te meer noodzakelijk omdat in de ontwikkeling van deze fase 3 op een andere wijze ontwikkelt zal worden, met ruimte voor zelfontwikkende groepen. Eerst worden geïnteresseerde groepen van toekomstige bewoners gezocht om woningbouw te realiseren. Deze zelfontwikkende groepen geven aan waar zij hoeveel grond willen kopen, en pas daarna wordt de hoofdwegenstructuur van de wijk verder uitgewerkt naar een bouwrijp gebied met een volledige wegen- en infrastructuur.

### Beslispunt 3

Voor de voorbereiding van de definitieve woningbouwgronduitgifte is een voorbereidingskrediet noodzakelijk, met voor deze nieuwe wijze van woningbouwontwikkeling ook financiële ruimte voor het inhuren van extra personeelscapaciteit en deskundigheid, o.a. op het gebied van de realisatie van woningbouw door zelfontwikkende groepen. De start van de besluitvorming rond de wijziging van het bestemmingsplan wordt met dit besluit versneld om zo sneller tot woningbouw te komen en om te voorkomen dat dit besluitvormingsproces deels binnen de oude en deel binnen de nieuwe omgevingswetgeving valt.

## Risico's

### Risico 1

Er is altijd het risico, net zoals bij de ontwikkeling van Vrijburgh 1, gestart in 2007, dat de behoefte aan nieuwbouw op de woningmarkt minder wordt of wegvalt, en daarmee de verkoop van bouwgrond vertraagd of wegvalt. Dan zal (een deel) van de bouwgrond niet in ontwikkeling worden genomen.

### Risico 2

Er is het risico dat de deze zelfontwikkende groepen voor de realisatie van hun woningbouw uiteindelijk niet alle beschikbare bouwgrond in Vrijburgh fase 3 afnemen. In dat geval zal de resterende bouwgrond op de huidige 'traditionele' werkwijze van Vrijburgh 2 te koop worden aangeboden aan ontwikkelende partijen en voor particuliere kavelverkoop.

### Risico 3

Er is het risico dat de verkoop aan zelfontwikkellende groepen voor de realisatie van hun woningbouw trager verloopt dan de planning aangeeft en ook tot vertraging leidt van de productieafspraken met de Provincie. Dit risico willen wij beheersen door naar deze potentiële zelfontwikkellende kopers duidelijk te werken met deadlines voor definitieve verkoop van de bouwgrond.

### Risico 4

Met de uiteindelijke ontwikkeling van Vrijburgh fase 3 willen wij de grondexploitatie afsluiten met een positief saldo. Prijsontwikkelingen en bovenstaande risico's kunnen zorgen voor de kans op een negatief saldo. In dat geval zal nog tijdens de ontwikkeling van de wijk worden overgegaan tot een versobering van de aanleg van de openbare ruimte, een poging tot verhoging van de grondprijzen en tot het zoveel mogelijk verleggen van deze aanleg van de openbare ruimte naar de (zelf) ontwikkelende partijen.

### Wet en Beleid

De Woonvisie 2020-2025, de gemeentelijke peiling van de behoefte aan Nieuwe Woonvormen 2022, de Routekaart Duurzaamheid en het stappenplan Omgevingsgericht werken van de gemeente Smallingerland zijn uitgangspunt in het projectplan en dus bij de uitvoering van de ontwikkeling.

Naar verwachting treed per 1 januari 2023 de nieuwe Omgevingswet in werking. Wij kiezen er voor om de bestemmingsplanwijziging voor Vrijburgh fase 3 snel te laten vaststellen. De verder ontwikkeling zal binnen de nieuwe Omgevingswet 2023 vallen.

### Uitvoering

De belangrijkste geplande mijlpalen zijn op dit moment:

- oktober 2021: start kernprojectgroep Vrijburgh 3 met: BP advies, grondzaken, stedenbouw, woonbeleid, communicatie en duurzaamheid
- mei 2022: vastgestelde projectopdracht met AOG en BOG in BW
- mei 2022: stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitskader openbare ruimte en groen in BW
- juli 2022: start werving van geïnteresseerden voor zelfontwikkellingswoningen en -initiatieven en projecten
- juli 2022: bouwstrategisch plan in BW
- juli 2022: gunningsstrategie en -procedure in BW
- juli 2022: communicatieplan voor omgevingsinformatie en voor ondersteuning in BW
- februari 2023: globaal bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken in Raad
- februari 2023: voorlopige exploitatiebegroting in Raad
- februari 2023: toetsingskader voor bouwprojectbeoordeling in Raad
- februari 2023: stedenbouwkundig kader en Beeldkwaliteitskader openbare ruimte en groen in Raad
- eind 2023: oplevering bouwrijp gebied inclusief nutsvoorzieningen

### Communicatie / participatie

#### Extern

Mede op basis van de leidraad Omgevingsgericht Werken wordt er voor dit project al enkele jaren (sinds de eerste bewoners in Vrijburgh 1 kwamen wonen) veel afstemming georganiseerd met de 3 betrokken 'wijkraden'. Daarnaast zal, mede in het kader van de omgevingswet ook tussen direct omwonenden, belanghebbenden en ontwikkelende groepen naar afstemming en samenwerking worden gezocht.

#### Intern

Over de voortgang van het project zal maandelijks afstemming plaatsvinden tussen AOG en projectleider. Daarnaast zal er minimaal 1 keer per kwartaal met een rapportage terugkoppeling plaatsvinden richting de BOG. In de voornoemde overleggen worden de

voortgang, de risico's, de opgetreden afwijkingen en de besluitvormingsmomenten besproken.

In het kader van het intern verwerven van kennis en vaardigheden over het omgevingsgericht werken, het werken met de omgevingswet, het intensief duurzaam ontwikkelen en het gemeentelijk ontwikkelen vanuit bewoner/opdrachtgever zal intern regelmatig actief inzicht worden gegeven in de ingezette instrumenten, middelen en processen & procedures.

Financiële, juridische en personele consequenties

Uitgangspunt is dat de ontwikkeling van Vrijburgh 3 minimaal voor de gemeente kostenneutraal wordt gerealiseerd, de kosten worden gecompenseerd uit de opbrengsten van de grondverkoop in een gebied van ongeveer 8,5 hec. (10 hec. minus grondbezit Accolade).

Het voorbereidingskrediet in 2022 van 5.1.1.c de kosten in zich mee voor het maken van het concept bestemmingsplan met onderzoeken en voor de (externe) ondersteuning bij het maken van het projectplan, het bouwrijp bestek, het communicatie- en wervingsplan en voor een nader onderzoek naar de waterhuishouding en de totale rioolaansluiting. Deze ondersteuning wordt in principe eerst intern gezocht, maar indien er sprake is van gebrek aan tijd, snelheid en deskundigheid, dan wordt er externe hulp aangetrokken.

|                                                    |         |
|----------------------------------------------------|---------|
| Vorbereidingskosten Vrijburgh fase 3               |         |
| bestemmingsplan inclusief onderzoeken              | 5.1.1.c |
| waterhuishoudkundig- en rioolonderzoek             | 5.1.1.c |
| opstellen communicatie- en wervingsplan            | 5.1.1.c |
| opstellen bestek bouwrijp                          | 5.1.1.c |
| opstellen concept projectplan incl. expl.begroting | 5.1.1.c |
| onvoorzien                                         | 5.1.1.c |
| Totaal                                             | 5.1.1.c |

Integrale advisering

Dit advies is tot stand gekomen na advies van de voorlopige projectgroep 'Ontwikkeling Vrijburgh 3' bestaande uit Stedenbouw (5.1.1.c), Grondzaken (5.1.1.c), RO jur.advies (5.1.1.c), Woonbeleid (5.1.1.c), Communicatie (5.1.1.c), Programma Duurzaamheid (5.1.1.c) en daarnaast in overleg met financieel (5.1.1.c)

Samenvatting

De ontwikkeling van de nieuwe wijk Vrijburgh kan, nu bijna alle woningbouwgrond in Vrijburgh fase 1 verkocht is en de aanbesteding van de woningbouw in Vrijburgh fase 2 starten. Voor Vrijburgh fase 3, het deel van de wijk waar ruimte komt voor zelfontwikkellende partijen en groepen, wordt de ontwikkeling voorbereid.

Door in te stemmen met deze voorbereiding van de ontwikkeling van Vrijburgh fase 3 wordt groen licht gegeven om op korte termijn de daarvoor noodzakelijke stappen te zetten. Het betreft hierbij o.a. het starten van de bestemmingsplanprocedure, de voorbereiding van de benodigde besluitvorming rond de exploitatie en de beeldkwaliteit door de raad, het voortzetten van de afstemming met de omwonenden en de start van de werving van potentiële zelfontwikkellende groepen.

Bijlagen

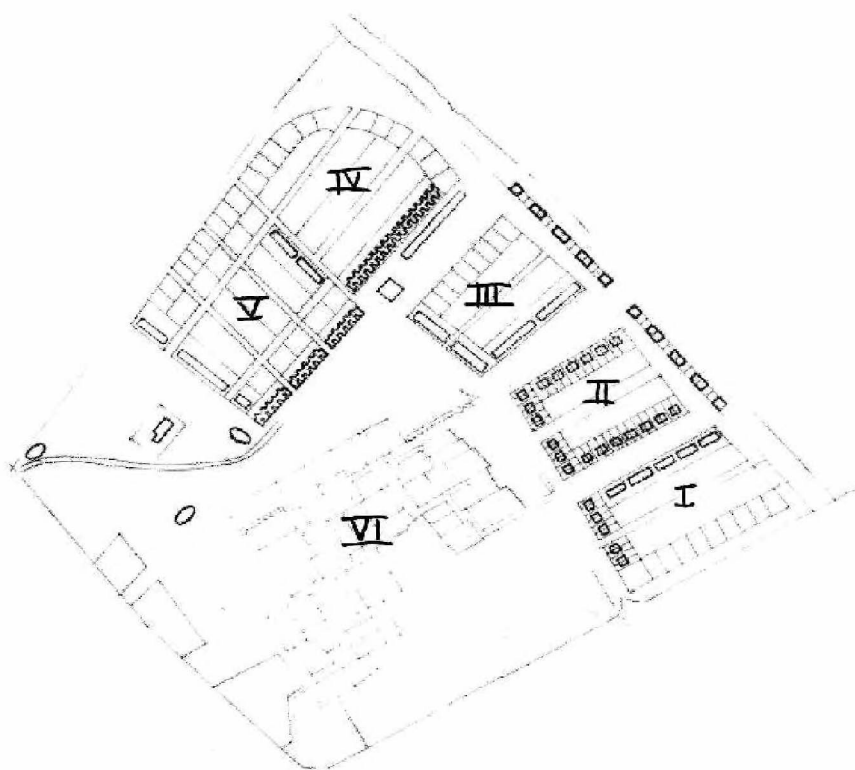
1. B13 Historisch overzicht Vrijburgh 10032021.pdf
2. B12 Randvoorwaarden Vrijburgh 10032021.pdf



## Historie van de ontwikkeling van de wijk Vrijburgh

### **Start met Vrijburgh 1**

Na vanaf 2003 een aantal globale woningbouw en ontsluitingsstudies, is in 2007 de gemeente definitief gestart met de ontwikkeling van de nieuwe uitbreidingswijk Vrijburgh. In Vrijburgh 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. Begin 2021 zijn vrijwel alle kavels verkocht of in optie genomen.



### **Bevriezen van Vrijburgh 2 + 3**

Door deze teruglopende woningmarkt tijdens de economische crisis zijn tegelijk Vrijburgh 2 + 3 in 2012 voorlopig, tot aan het volledig realiseren van Vrijburgh 1, in hun ontwikkeling gestagneerd, en uiteindelijk bevroren. Daarna zijn Vrijburgh 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 Fryslân afgesproken woningbouwproductie.

### **Herstart van Vrijburgh 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 2 + 3. In de nieuwe woonvisie van gemeente Smallerland (verwachte vaststelling september 2020) en bijbehorend woningbouwprogramma zijn Vrijburgh 2+3 weer opgenomen. In juni 2018 is er een omgevingsgerichte bijeenkomst geweest met omwonenden, gebruikers, initiatiefnemers en andere belanghebbenden. En er is een brede interne projectgroep samengesteld voor de vorming van het Ruimtelijk Kader Vrijburgh 2 + 3 met de bijbehorende project- en procesplanning.

Tegelijk is er een krediet van € 5.1.1.c ) voor de ontwikkeling van het Ruimtelijk Kader Vrijburgh 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 2 + 3.

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

Ook blijkt er nog vanuit de ontwikkeling van de wijken Burmania en Vrijburgh een claim van ongeveer 8.635 m<sup>2</sup> bouwgrond van ontwikkelaar Heijmans Woningbouw te liggen op deze woningbouwlocatie. Zij hebben aangegeven nog steeds in Vrijburgh 2 + 3 te willen bouwen.

### ***Vertraging in de ontwikkeling***

Bij de herstart van de voorbereiding van de ontwikkeling van Vrijburgh 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, het project Nieuwbouw S(B)O. Beide gemeentelijke plannen worden in 2018 gecombineerd met de ontwikkeling van woningbouw in Vrijburgh 2 + 3.

Met het naar buiten treden van de gemeente met deze combinatie van bouwplannen ontstaat er onrust bij de omwonenden van Vrijburgh 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.

Voor zowel de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen als ook de Nieuwbouw S(B)O zijn nieuwe locaties buiten de woonwijk Vrijburgh gevonden en vastgesteld door het gemeentebestuur. In de ontwikkeling van Vrijburgh 2 + 3 wordt daarom niet meer uitgegaan van de komst van woonwagenstandplaatsen en van de komst van de Nieuwbouw S(B)O. Het project kan na deze beslissingen per voorjaar 2020 weer worden opgestart.

## **Randvoorwaarden**

### ***Woningtypen: Gericht op variatie in het woningaanbod***

Zowel elk deelplan als de gebieden Vrijburgh 2+3 in hun geheel zijn een toevoeging op de bestaande woningvoorraad van de gemeente Smalingerland naar woningtype en/of architectonische kwaliteit. Een aantrekkelijk en gevarieerd woningaanbod, gerelateerd aan de geldende gemeentelijke woonvisie, staat centraal in de beoordeling van de woningbouwplannen.

### ***Bouwgarantie: Gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de gebouwde woning***

Ieder gebouw wordt onder een door de gemeente erkende vorm van bouwgarantieregeling van de ontwikkelende- en/of bouwende partij gebouwd.

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

Ieder gebouw is vrijwel energieneutraal en zoveel mogelijk energieleverend. Energiebesparing en -opwekking worden optimaal toegepast in de woning of op het bouwkegel. Energieverbruik voor verwarming, warm water, ventilatie en verlichting is 90 tot 100% gecompenseerd door eigen en/of groen opgewekte energie. Gezamenlijke opwekking van energie in de wijk is hierbij een optie.

### ***Klimaat: Gericht op klimaatadaptatie en biodiversiteit***

Uitgangspunt is de opvang, berging (en hergebruik) van regenwater, de vergroening van het gebied, het verlagen van de kans op hittestress en het versterken van biodiversiteit op het eigen kavel. Dit wordt gerealiseerd door de aanwezigheid te stimuleren van planten en dieren die beschermd zijn of ondersteuning nodig hebben, en door de norm dat slechts 1/3<sup>e</sup> van de onbebouwde grond op het eigen kavel een (vrijwel) niet waterdoorlatende harde ondergrond krijgt.

### ***Natuurbehoud: Gericht op behoud van de aanwezige natuur***

In het uitbreidingsgebied Vrijburgh 2+3 worden zoveel mogelijk houtwallen en sloten behouden en 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 en sloten voor een gedeelte te verwijderen of onder strikte gemeentelijke voorwaarden 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 gebruik van hergebruikte en waar mogelijk natuurlijke materialen. Inzet van circulaire herbruikbare bouwmaterialen die praktisch toepasbaar zijn is het uitgangspunt. De toegepaste materialen die een eerste levenscyclus kennen zijn grotendeels terugwinbaar en via 'Madaster' herbruikbaar voor volgende bouwprocessen.

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

Ieder bouwproject binnen het uitbreidingsgebied Vrijburgh 2+3 wordt met materiaal, machines en transportmiddelen uitgevoerd die stikstof- en CO2 neutraal functioneren. Indien dit onmogelijk is, wordt de uitstoot van CO2 en stikstof aantoonbaar en direct of uiterlijk binnen 1 jaar gecompenseerd binnen de gemeente Smalingerland.

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

Ieder huisnummer heeft een parkeernorm op eigen terrein van 1,0 en een aansluitoptie voor een auto- oplaadstation voor elektriciteit en/of waterstof. Parkeren in de wijk is verder alleen mogelijk op enkele centrale openbare parkeerplaatsen. De gemeente faciliteert op deze parkeerplaatsen de aanleg van oplaadstations en de aanwezigheid van elektrische deelauto's. Verder zal de gehele wijk Vrijburgh op enkele plaatsen worden ontsloten met aparte zelfstandige paden voor fiets- en voetgangersverkeer met daarnaast de wegaansluiting via de Duizendblad.



***Leefbaarheid: Gericht op toegankelijkheid en op variatie in bewoners***

Een variatie in wijkbewoners naar bijvoorbeeld leeftijd en inkomen zal onder meer worden gerealiseerd door een variatie van woningen met een gemiddelde tot hoge woningprijs en door een brede variatie in woningtypes. Ook krijgen de wijkbewoners voldoende mogelijkheden voor sociale interactie en ontmoeting, en is de wijk goed toegankelijk met enkele ruime en toegankelijke voet- en fietspaden met daarnaast de wegaansluiting via de Duizendblad.

***Levensloopgeschikte woningen: Gericht op (zo lang mogelijk) zelfstandig thuis kunnen wonen***

De te bouwen woningen zijn allemaal in hun bouwontwerp voorbereid op het, met een eenvoudige en goedkope verbouwing, uitsluitend kunnen wonen en slapen op de begane grond van de woning. En de te bouwen woningen zijn allemaal door hun bouwontwerp eenvoudig en volledig geschikt te maken voor bewoning door mensen met een vorm van een lichamelijke beperking.

***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 uit de gemeente Smallingerland in te zetten bij het realiseren van hun ingediende bouwplannen. Dit zal meetellen bij de selectie van particulieren, collectieven en vastgoed ontwikkelde partijen en bij de beoordeling van hun ingediende bouwplannen.