

## **BESLUIT**

### **Beslispunt 1**

Het college stelt de uitgangspunten, het ruimtelijk kader, het stedenbouwkundige kader, het kader openbare ruimte en het beeldkwaliteitsplan vast.

### **Beslispunt 2**

Het college stelt het voorlopig ontwerp vast zoals is weergegeven in de verkavelingsvoorbeeldschets en de verkavelingscapaciteitsberekening.

### **Beslispunt 3**

Het college neemt Vrijburgh 2 in exploitatie conform de grondexploitatieberekening en de ontwikkelstrategie.

### **Beslispunt 4**

Het college neemt kennis van het overige, zoals de projectplanning, de randvoorwaarden en het historisch overzicht van de ontwikkeling van Vrijburgh.

### **Beslispunt 5**

Het college vraagt de gemeenteraad, conform bijgevoegd raadsvoorstel, een bekrachtiging van haar besluit voor de start van de exploitatie, en het werken vanuit dit beeldkwaliteitsplan.

### **Beslispunt 6**

Het college stelt voor de verdere ontwikkeling van Vrijburgh 2 een voorbereidingskrediet beschikbaar van € 5.1.1.c en besluit dat het voorbereidingskrediet ten laste wordt gebracht van de exploitatie strategische gronden en verwerkt wordt bij de eerstvolgende concernrapportage.

## **INFORMATIE BIJ DIT BESLUIT**

### **Samenvatting**

De ontwikkeling van de nieuwe wijk Vrijburgh kan, nu alle woningbouwgrond in Vrijburgh 1 verkocht is, de volgende fase in gaan. Voor Vrijburgh 2 zijn alle benodigde kaders opgesteld, er is een voorlopig ontwerp gemaakt, de plannen zijn financieel doorgerekend en er heeft afstemming met de omgeving plaatsgevonden. Om ook daadwerkelijk de volgende stappen te kunnen zetten wordt de kaders, het ontwerp, de grondexploitatie, de ontwikkelstrategie en de planning voorgelegd aan het college en aan de gemeenteraad.

### **Behandelende afdeling**

B&W Smalingerland – Programma's en Projecten

### **Portefeuillehouder**

Robin Hartogh Heys van de Lier

### **Datum paraafbesluit**

Geen paraafbesluit

### **Zaaknummer**

## Nader te bepalen

### MOTIVATIE

#### Gekoppelde besluiten

Niet van toepassing

#### Inleiding

In 2007 **zijn wij 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 1 is inmiddels vrijwel geheel gerealiseerd. De ontwikkeling van Vrijburgh 2 en 3 is door de financiële crisis en de bouwcrisis gestagneerd en bevroren. In 2018 is de voorbereiding **voor de ontwikkeling** van Vrijburgh 2 en 3 weer opnieuw opgestart.

Het aantal huishoudens in de gemeente Smallingerland neemt toe en zal naar verwachting de komende jaren blijven groeien, waardoor ook de woningbehoefte toeneemt. Deze groei wordt grotendeels veroorzaakt door huishoudensverduunning, oftewel een afname van het gemiddeld aantal personen per woning, waardoor er per saldo meer woningen nodig zijn.

Met de wijk Vrijburgh **willen wij** inspelen op deze toenemende woningbehoefte, en willen wij de regiofunctie van Drachten verder versterken. Daarnaast hebben wij de ambitie nieuwe inwoners aan te trekken door een aantrekkelijke uitvalsbasis te zijn voor mensen die werken in de 3 Noordelijke provincies. Ook veel mensen die in Drachten werken, wonen er (nog) niet. Wij willen een fijn thuis bieden aan mensen die op zoek zijn naar geschikte woningen in het hart van het noorden.

Vrijburgh wordt **daarnaast** de groenste en duurzaamste wijk van Drachten, met veel vrijheid in bouwen en wonen. De wijk wordt **door ons** gerealiseerd met behoud van de aanwezige houtwallen, bosschages en zicht op de contouren van de oude spoorlijnen die daar in het landschap hebben gelopen. Het zal voor de bewoners een zeer groene woonomgeving zijn, waar autoverkeer ondergeschikt wordt aan de wijkbewoners. De wijk wordt in het kader van omgevingsgericht werken gerealiseerd **door ons** in overleg met de huidige omwonenden conform de toekomstige omgevingswet en -visie van de gemeente.

#### Argumenten

- *Beslispunt 1*

Vrijburgh is al jarenlang in ontwikkeling. Door de economische crisis is deze ontwikkeling anders verlopen dan gedacht. Het eerder voor het hele gebied ontworpen stedenbouwkundige plan past niet meer bij deze tijd. Voor de resterende fasen is gekozen voor een nieuwe strategie voor de planvorming en de ontwikkeling. BügelHajema **adviseurs** hebben hiervoor **in opdracht van ons** het **Ruimtelijk kader Vrijburgh, fase 2 en 3** opgesteld. Hierbij is geen vastomlijnd eindbeeld meer ontworpen, maar is er een flexibel kader ontwikkeld waarbinnen diverse plannen, onder ontwikkelvoorwaarden een plek kunnen krijgen.

Binnen een robuust groenblauw raamwerk en op basis van de bestaande verkaveling en landschapsstructuur **willen wij** in Vrijburg 2 drie woongebieden **laten ontstaan**. In **deze plannen voor Vrijburgh 2 en 3** wordt hiervoor vanuit een heldere analyse de aanzet op hoofdlijnen gegeven. In het **Stedenbouwkundig kader op hoofdlijnen, fase 2** worden de hoofdaspecten voor de verkaveling benoemt en wordt er nader ingegaan op de aspecten ruimtelijk ontwerp, vormgeving, beeldrichtlijnen, beeldkwaliteit en wonen.

Naast de bebouwde omgeving met de private buitenruimten valt al het overige onder de private buitenruimte. In het **Kader Openbare ruimte Vrijburgh, fase 2 en 3** worden op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid kaders benoemt ten aanzien van onderwerpen als

water, groen, verhardingen, klimaat etc. Deze uitgangspunten vormen **ook in deze ontwikkelingsplannen** het frame voor kwaliteit, leven en welzijn in de wijk.

Vrijburgh 2 is fysiek op te delen in drie woongebieden. Binnen de woongebieden zijn op basis van de ruimtelijke hoofdstructuur vijf deelgebieden te onderscheiden. Per deelgebied wordt in het **Beeldkwaliteitsplan** door middel van kenmerken, criteria en referentiebeelden richting gegeven aan de nagestreefde beeldkwaliteit. Er wordt hierbij gestreefd naar een goede balans tussen eenheid en variatie, en tussen regels en vrijheid.

- *Beslispunt 2*

Gebaseerd op de verschillende kaders en uitgangspunten is voor Vrijburgh 2 een **verkavelingsvoorbeeldschets** gemaakt. In deze verkaveling is een goede balans gevonden tussen bouwoppervlak en openbare ruimte. Bovendien doet het recht aan alle aspecten die in het voortraject zijn geformuleerd. De voorbeeldschets is ook goed ontvangen bij de omliggende woonraden. Voor deze verkaveling is ook een **verkavelingscapaciteitsberekening** opgesteld. Hierin zijn o.a. per type het aantal woningen, per functie het grondoppervlak en de parkeerbalans uitgewerkt. **De verkaveling is een voorbeeldverkaveling. In de afstemming met toekomstige ontwikkelaars is er ruimte om hiervan af te wijken. Hierbij geldt wel het principe dat het passend moet zijn binnen de gestelde kaders en minimaal kostenneutraal ten aanzien van de huidige financiële berekening.**

- *Beslispunt 3*

Op basis van de huidige verkaveling is er een **grondexploitatieberekening** opgesteld. Hierin zijn naast de geprognoseerde opbrengsten ook alle verwachte kosten verwerkt. Om uiteindelijk tot woningbouw te komen zijn andere partijen nodig. In de opgestelde **ontwikkelstrategie, die is gerelateerd is aan de gemeentelijke ontwikkelstrategie voor nieuwbouw**, wordt beschreven op welke manier potentiële ontwikkelaars worden benaderd en hoe de verdere afstemming wordt vormgegeven. Op basis van de berekening en de strategie kan Vrijburgh 2 in exploitatie worden genomen.

- *Beslispunt 4*

Voor het project Vrijburgh 2 is een **projectplanning** opgesteld. Hierin staan alle te nemen vervolgstappen benoemd. Het betreft hierbij zaken als besluitvormingsmomenten, procedures, afstemming ontwikkelaars, uitvoering openbare ruimte en realisatie woningbouw. **Hiernaast zijn er nog een aantal randvoorwaarden** benoemd en is ter informatie een **historisch overzicht** opgesteld. **Dit alles ter kennisname naast de beslisdocumenten.**

- *Beslispunt 5*

**Voor het in ontwikkeling nemen van de wijk Vrijburgh 2 zijn een aantal raadsbesluiten nodig. Na behandeling door het college zullen deze raadsbesluiten voor het in exploitatie nemen en voor het beeldkwaliteitsplan worden voorbereid en ingediend. Conform de planning is de verwachting dat dit in kwartaal 3 van dit jaar zal zijn.**

- *Beslispunt 6*

Voor de te nemen vervolgstappen in het project is **voorbereidingskrediet nodig om de te verwachten kosten tijdens de voorbereiding van de daadwerkelijke grondverkoop te kunnen financieren.**

## Wet en beleid

De gemeentelijke **woonvisie 2020-2025** van Smallingerland is in de loop van 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie is op omgevingsgerichte wijze tot stand gekomen. Het is een ambitieuze woonvisie waarin het toevoegen van aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw voor diverse doelgroepen en investeringen in de kwaliteit van de

bestaande voorraad centraal staan. Ook duurzaamheid is een belangrijk thema. De conclusies en adviezen uit de gemeentelijke woonvisie worden meegenomen in de ontwikkeling van Vrijburgh 2 en 3.

Voor de verdere ontwikkeling van Vrijburgh is gekozen voor een **omgevingsgerichte aanpak**. Dit betekent dat de plannen voor Vrijburgh 2 + 3 in samenspraak met belanghebbenden, initiatiefnemers en stakeholders zijn opgesteld. Ook bij de te nemen vervolgstappen deze weer betrokken worden.

Per **1 juli 2022** treed de nieuwe **omgevingswet** in werking. Wij kiezen er voor om Vrijburgh 2 snel te ontwikkelen en **daarmee nog zoveel mogelijk te ontwikkelen** binnen de oude wetgeving. **Mogelijk zal Vrijburgh 3 vanuit de nieuwe omgevingswet en de nieuwe gemeentelijke omgevingsvisie ontwikkeld worden.**

## Kanttekeningen

Nader te bepalen

## Aanpak

Na behandeling en instemming door het college zal het project Vrijburgh 2 de volgende fase in worden gebracht. Conform de leidraad Projectmatig werken zullen er een projectopdracht en een projectplan worden opgesteld. Het project zal overeenkomstig de genomen besluiten en projectdocumenten en planning worden uitgevoerd.

## Communicatie

**Er zal na de besluitvorming door het college een persbericht worden afgegeven.**  
**Ontwikkelaars zullen apart actief benaderd worden.**  
**De 3 betrokken wijkraden en de PI groep zullen vroegtijdig separaat worden geïnformeerd.**

## Financiële Informatie

Nader te bepalen Zie bijlage uitvoeringsstrategie + GREX Vrijburgh

## Overige aspecten

Nader te bepalen

## Bijlagen

nr	Titel	Opsteller	Datum	Status
1	Ruimtelijk kader Vrijburgh 2 en 3	5.1.2.e	12-5-2020	Gereed
2	Stedenbouwkundig kader op hoofdlijnen Vrijburg 2	5.1.2.e	20-3-2021	Gereed
3	Kader openbare ruimte Vrijburgh 2 en 3	5.1.2.e	23-3-2021	Hemelwaterafvoer aanpassen
4	Beeldkwaliteitsplan Vrijburgh 2	5.1.2.e	23-4-2021	Gereed
5	Randvoorwaarden Vrijburgh	5.1.2.e	???	herschikken
6	Historisch overzicht Vrijburgh	5.1.2.e	???	herschikken
6	Verkavelingsvoorbeeldschets Vrijburg 2	5.1.2.e	22-3-2021	Gereed
7	Verkavelingscapaciteitsberekening Vrijburgh 2	5.1.2.e	22-3-2021	variant eruit halen
8	Grondexploitatieberekening Vrijburgh 2	5.1.2.e	???	???
9	Ontwikkelstrategie Vrijburg 2	5.1.2.e	???	???
10	Planning Vrijburgh 2	5.1.2.e	???	aanpassen
11	Vorbereidingskrediet Vrijburgh 2	5.1.2.e	???	Besluiten naar collegevoorstel
12	Raadsbrief Vrijburgh 2	5.1.2.e	???	???