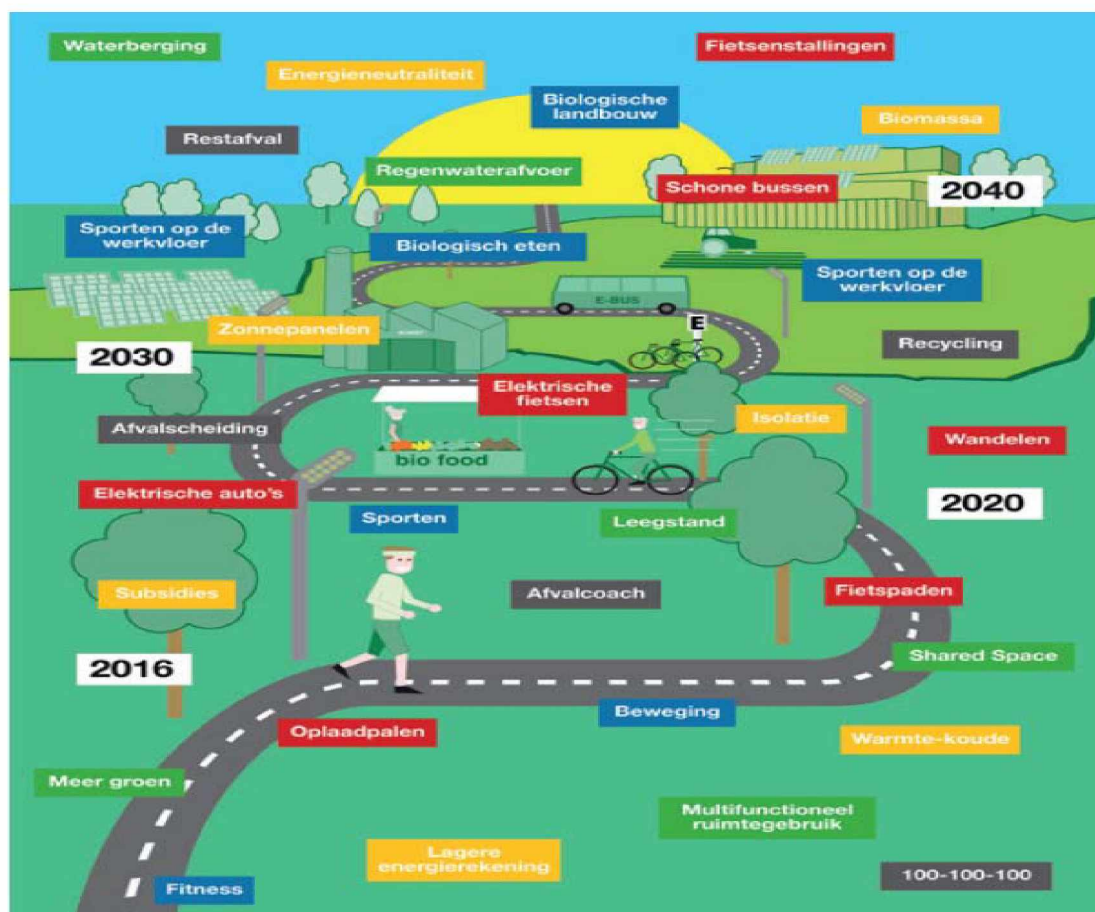


'VRIJ en GROEN BOUWEN in VRIJBURGH'

VERANTWOORDE BOUWVRIJHEID STIMULEREN BINNEN GROENE RANDVOORWAARDEN

Deze adviesnota beschrijft de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het bouwen in de uitbreidingswijk Vrijburgh van Drachten.

En beschrijft het proces om particulieren, collectieven en vastgoedontwikkelde partijen enthousiast en verantwoord te laten bouwen in deze wijk.



Impressie woonvisie voor Vrijburgh 2 + 3

Wat vooraf ging:

Start met Vrijburgh 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 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 bouwkvavels 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, afgewaardeerd in waarde tot het grondprijsniveau van agrarische gronden. 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 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. 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 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 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 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. In de huidige ontwikkeling van het definitieve Ruimtelijk Kader Vrijburgh 2 + 3 wordt niet meer uitgegaan van de komst van woonwagenstandplaatsen en scholen voor speciaal onderwijs.

Ook blijkt er nog vanuit de ontwikkeling van de wijken Burmania en Vrijburgh een claim van ongeveer 8.635 m² bouwgrond van ontwikkelaar Heijmans Woningbouw te liggen op deze woningbouwlocatie. Zij hebben aangegeven nog steeds in Vrijburgh 2 + 3 te willen bouwen.

Stand van zaken 2020

Het Ruimtelijk Kader Vrijburgh 2 + 3 is in concept een aantal keren besproken met de brede interne projectgroep Vrijburgh. In mei 2020 is er de definitieve versie van bureau BugelHajema.

Daarnaast wordt deze proces- en planningsnota 'Vrij en groen bouwen in Vrijburgh' voor het ontwikkelingsproces en voor een eerste projectplanning Vrijburgh 2 + 3 besproken. Ook deze zal in mei 2020 gereed zijn om omgevingsgericht te bespreken.

Afhankelijk van de mogelijkheden binnen de Coronabeperkingen wordt eind mei een bespreking met de klankbordgroep Vrijburgh (WR Vrijburgh, PB De Folgeren en BV Folgeralaan) belegd waarin beide adviesnota's zullen worden doorgenomen en van commentaar voorzien.

Deze bijgestelde versies zullen, samen met een planning en een begroting voor een voorbereidingskrediet vervolgens ter goedkeuring het politiek-bestuurlijke traject in gaan richting College van B&W en de Gemeenteraad van Smalingerland.

Verdere ontwikkeling en context:

Bestuurlijke en ambtelijke voornemens

In het uitbreidingsgebied Vrijburgh is de eerste fase van het realiseren van nieuwbouwwoningen na 2020 vrijwel afgerond. Voor de ontwikkeling van Vrijburgh 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 Familie- en 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 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 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 uiteindelijk vast te stellen Ruimtelijk kader Vrijburgh 2 + 3.

Relatie met gemeentelijke woonvisie

Voor de zomer van 2020, wordt er een nieuwe meerjarige woonvisie voor de gemeente Smalingerland vastgesteld. Deze visie is op omgevingsgerichte wijze tot stand gekomen. Dit kan ook nieuwe inzichten met zich meebrengen. De conclusies uit de woonvisie kunnen worden meegenomen in het Ruimtelijk kader Vrijburgh 2 + 3.

Relatie met de nieuwe omgevingswet en met de omgevingsvisie

Per 2021 treed 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 vanuit de nieuwe omgevingswet en gemeentelijke omgevingsvisie kan juist versterkend werken bij het uitnodigen, enthousiasmeren en ondersteunen van de bouwplannen. Vooral bij het begeleiden en beoordelen van vormen van collectief en particulier initiatief om nieuwe woonconcepten voor eigen gebruik te realiseren in Vrijburgh 3. Er zal dus gewerkt gaan worden met een intaketafel, een overlegtafel en voor Vrijburgh 3 mogelijk ook nog met een plaatsingstafel.

Consequenties voor de context van Vrijburgh 2 en van Vrijburgh 3

Voor de ontwikkeling van Vrijburgh 2 wil de gemeente (deels) meer ruimte geven aan innovatieve bouwprojecten en voor de ontwikkeling van Vrijburgh 3 wil zij ruimte bieden voor nieuwe vormen van collectief en particulier initiatief om nieuwe woonconcepten voor eigen gebruik te ontwikkelen. Om meer invulling te geven aan die wensen wordt er een Ruimtelijk Kader Vrijburgh 2 + 3 ontwikkeld dat hieraan inhoudelijk een globale en flexibele invulling geeft (*wat moeten we ons er bij voorstellen*). Voor Vrijburgh 2 wordt een Programma van Eisen en een procedure opgesteld ten behoeve van de ontwikkelende partijen die interesse hebben om een ontwikkelingsplan voor deelgebied. Daarnaast worden er ten behoeve van een juridisch haalbaar bestemmingsplan voor Vrijburgh 3 en ten behoeve van een goede beoordeling van de ingediende bouwplannen voor collectieve en particuliere woonconcepten voor eigen gebruik in Vrijburgh 3 wel richtinggevende uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld, die bekendgemaakt kunnen worden aan geïnteresseerden.

Concrete uitgangspunten:

Vanuit het ruimtelijk kader en vanuit de gemeentelijk afgesproken context ontstaan een aantal concrete uitgangspunten die gaan gelden voor bouwplannen in Vrijburgh 2 en/of in Vrijburgh 3.

Proef omgevingswet en participatie van omwonenden:

Vrijburgh 2 + 3 worden beiden het proefgebied nieuwe Omgevingswet voor deze nieuwe gemeentelijke procedures voor het verkrijgen van een bouwvergunning. Particulieren, collectieven en vastgoed ontwikkelde partijen zullen zelf de inspraak en participatie met de direct omwonenden (in en evt. buiten de wijk) voor hun bouwproject moeten organiseren en voorafgaand aan de start van hun bouwaanvraagprocedure kunnen aantonen aan de gemeente en aan de omwonenden.

Proef omgevingswet en bestaande welstandscommissie:

De ontwikkeling van Vrijburgh 2 richt zich, los van particuliere kavelverkoop, op woonvastgoed ontwikkelde partijen die een deel van dit gebied optimaal willen ontwikkelen binnen de context, uitgangspunten en randvoorwaarden die worden gesteld in het ruimtelijk kader en in deze nota. De route die hun bouw- en ontwikkelingsplannen zullen volgen is het indienen bij de intaketafel (oa. toets op volledig afhandelen van de omgevingsparticipatie). Daarna binnen 8 weken behandeling aan de overlegtafel. En als afsluiting, zolang de nieuwe omgevingswet nog niet van kracht is, de behandeling in de welstandscommissie (tenzij deze voortijdig wordt opgeheven).

De ontwikkeling van Vrijburgh 3 richt zich, los van particuliere kavelverkoop, op innovatieve particuliere- en/of collectieve bouwontwikkeling voor meer dan 1 huishouden. De welstandsprocedure wordt gericht op innovatie en op 'akkoord tenzij'. De ingediende uitgewerkte bouwplannen voor dit gebied worden beoordeeld in een overlegtafel door een brede beoordelingscommissie (welstandscie + deskundigen in collectief, duurzaam en innovatief bouwen).

Bouwrijp gebied en grondexploitatie

Alleen de ligging van de huidige straat Duizendblad (met riool, nuts IT en kabels) en van de huidige houtwallen en sloten in de wijk Vrijburgh 2 + 3 liggen definitief vast.

Voor Vrijburgh 2 worden de verdere zijstraten, waterpartijen en kavelindeling met aansluitpunten voor riool, nuts IT en kabels pas bepaald en bouwrijp gemaakt nadat de eerste ronde goedgekeurde bouwplannen van vastgoedontwikkelde partijen is ingetekend in het gebied. Deze partijen kunnen ook kiezen voor het zelf bouw- en woonrijp maken (en terugleveren of beheren) van hun bouwkevel. 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 300 tot 350 m².

Ook voor Vrijburgh 3 worden de verdere zijstraten, waterpartijen en kavelindeling met aansluitingen voor riool, nuts IT en kabels pas bepaald en bouwrijp gemaakt nadat de eerste beoordelingsronde van de ingediende innovatieve particuliere- en/of collectieve bouwplannen voor kavelbewoning met meer dan 1 huishouden, is ingetekend in het gebied Vrijburgh 3. Deze partijen kunnen niet kiezen voor het zelf bouwrijp en woonrijp maken (en terugleveren of beheren) van (een deel) van hun kavel. De grondprijs voor Vrijburgh 2 + 3 sluit aan bij de jaarlijks door de gemeente vastgestelde grondprijzen, met mogelijkheden voor korting voor de gerealiseerde duurzaamheid en leefbaarheid.

Speculatie reductie

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

Randvoorwaarden

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

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

Klimaat: *Gericht op klimaatadaptatie en biodiversiteit*

Uitgangspunt is de opvang, berging (en hergebruik) van regenwater, vergroening van het gebied (voorkoming hittestress) en versterken van biodiversiteit op het eigen kavel, door de aanwezigheid 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 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 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 materialen. Inzet van circulaire bouwmaterialen die praktisch toepasbaar zijn is een pre. De toegepaste materialen die een eerste levenscyclus kennen zijn grotendeels terugwinbaar en herbruikbaar.

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

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 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 de verplichting van een auto-oplaadstation voor elektriciteit en/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 welstand- of beoordelingscommissie van woningprijs en -type en de geplande gezins- en bevolkingsamenstelling die wordt gerealiseerd door de ingediende bouwplannen.

Alle leeftijden- en handicaps geschikte woningen

De te bouwen woningen zijn voorbereid op het met een eenvoudige verbouwing uitsluitend kunnen wonen op de begane grond. En de woningen zijn eenvoudig en volledig geschikt te maken voor bewoning door mensen met 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 in te zetten bij het realiseren van hun bouwplannen. Dit zal meetellen bij de beoordeling van hun bouwplannen.

Bouwproces en planning

Bouwproces

Het bouwproces wordt vergeleken met de huidige reguliere bouwprocessen binnen de gemeente Smallingerland een vorm van een omgekeerd bouwproces in de fase van de bouwvoorbereiding. Voor Vrijburgh 2 betekent dit dat er op basis van het Ruimtelijk Kader en deze adviesnota Vrijburgh vooral gezocht en gesproken zal worden met woonvastgoed ontwikkelde partijen uit de 3 Noordelijke provincies die interesse en de benodigde ervaring hebben om in Vrijburgh hun plan te ontwikkelen, en die kunnen en willen voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden die hieraan door de gemeente Smallingerland worden gesteld.

Omdat er in Vrijburgh 3 ruimte gaat komen voor het in eigen beheer groepsmatig of collectief bouwen van bijzondere vormen van wonen zal het gehele planologische nieuwbouwproces in dit deel van de wijk tot aan de start van de bouw anders gaan verlopen dan gebruikelijk is in de gemeente. Er zal worden begonnen met het zoeken van potentiële geïnteresseerden die via een intaketafel een bouwoptie nemen en die vervolgens, eventueel met gemeentelijke begeleiding, verder werken aan het uitwerken van hun groepsmatige of collectieve bouwplannen, om deze vervolgens in te dienen bij een overlegtafel met oa. een brede beoordelingscommissie.

Communicatie en promotie

Om geïnteresseerde particuliere en collectieve partijen te werven voor het zo snel mogelijk bouwen in Vrijburgh 3, willen wij hiervoor publiciteit genereren via social media, regionale RTV, flyers, beursstands en de schrijvende pers. Voor de werving van deze groep zullen wij dus een kort communicatieplan 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 het recente gemeentelijke bouwproject 'Peinder Mieden' is gebruikt.

Interne afwikkeling

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

Omgevingsgerichte deelname wijkraden en omwonenden

In het vervolg op het overleg met de klankbordgroep 'Samen Kansrijk' rondom de locatie voor het scholencomplex Speciaal Onderwijs met daarin de Wijkraad Vrijburgh, Plaatselijk Belang De Folgeren en het actiecomité 'Dit gaat niet gebeuren' is er een eerste overleg geweest om te komen tot een klankbordgroep van vertegenwoordigers van omwonenden rondom de nieuw te bouwen wijk Vrijburgh 2 + 3. De klankbordgroep gaat bestaan uit Wijkraad Vrijburgh, Plaatselijk Belang De Folgeren en het comité bewoners aan en rondom de Folgeralaan. Afsproken is dat er apart met het actiecomité 'Dit gaat niet gebeuren' uit de wijk Fennepark verder wordt gesproken over het toenemen van sluipverkeer na de realisatie van Vrijburgh fase 2 + 3. Daarnaast zullen er voorafgaand aan belangrijke besluiten rondom de realisatie van Vrijburgh fase 2 + 3 bijeenkomsten met alle omwonenden worden georganiseerd op momenten dat de plannen nog kunnen worden bijgesteld. De invloed van de omwonenden zal betrekking hebben alles waar zij daadwerkelijk de lusten en de lasten van kunnen ondervinden tijdens en na de realisatie van Vrijburgh 2 + 3.