

Riedsútstel

Ried	: 16 september 2021
Agindapunt	: 12
Status	: Opiniërend
Program	: Programma 8
Eardere behandeling	: Informatiebijeenkomst 2 september 2021
Portefúljuhâlder	: Mevr. G. Hoekstra
Amtner	: Dhr. A. Jongedijk
Taheakke	: 1. Plattegrond locaties (stippen) 2. Brief NVM-makelaars Burgum 3. Brief eigenaar Kloosterlaan Noord 4. Brief eigenaar Kloosterlaan Zuid 5. Stikstof berekening 6. Analyse enquête 7. Multi-criteria analyse 8. Brief eigenaar Manege It Heechhiem
Saak- en stiknûmer	: Z2021-02397 / S2021-21123

Underwerp

Locatiestudie Burgum (Centrale As woningen)

Koarte gearfetting

Burgum heeft al enkele jaren behoefte aan nieuwe bouwkvavels. In de Woonvisie 2019 – 2024 zijn hiervoor richtlijnen opgenomen en met de provincie zijn in mei 2020 regionale afspraken over het nieuw te bouwen aantal woningen gemaakt. Hierbij zijn ook de al eerder gemaakte afspraken over de Centrale As contingenten opnieuw vastgelegd.

Het college richt zich met dit voorstel op de inzet van 68 woningen uit het compensatiepakket Centrale As die **buitenstedelijk** kunnen worden gerealiseerd. Voor de ontwikkeling van Burgum is gezocht naar een of meer locaties waar **buitenstedelijk** 68 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Het college stelt voor om op basis van de gepresenteerde informatie te komen tot een heldere keuze voor (een) uitbreidingslocatie(s) waarmee de 68 Centrale As woningen kunnen worden gebouwd.

Ynlieding

Op 13 mei 2020 zijn de regionale woningbouwafspraken afgerond met de provincie. Met de provincie is, los van een verdere volkshuisvestelijke marktanalyse of onderbouwing op dat moment, afgesproken dat Tytsjerksteradiel als onderdeel van de afspraken en als tegenprestatie voor haar investeringen in de Centrale As, de ruimte zou krijgen om 150 extra woningen in het buitenstedelijk gebied te bouwen. Deze afspraken zijn op 22 februari 2007 aan de raad voorgelegd voorafgaand aan de start van het project De Centrale As. De woningen staan gezien hun oorsprong los van de reguliere woningbouwafspraken met de provincie. Tytsjerksteradiel dient inzicht te geven in waar de woningen worden gerealiseerd. De mogelijkheid bestaat om hierop plannen aan te vullen tot 2024. De

realisatie van de woningen moet uiterlijk 31-12-'29 zijn afgerond. Daarna vervalt de mogelijkheid om deze extra buitenstedelijke woningen te bouwen. Zoals eerder in de startnotitie Woonvisie (januari 2019) uiteen is gezet zijn de woningbouwprogrammering en de Centrale As contingenten twee verschillende trajecten, die onderling met elkaar samenhangen, maar separaat van elkaar doorlopen kunnen worden.

Naar aanleiding van de aangenomen motie van 18 februari 2021 rond de toewijzing van De Centrale As woningen, heeft het college besloten om het aantal beschikbare woningen voor Burgum bij te stellen naar 68 (buitenstedelijke) woningen. Voor de realisatie van deze woningen is een locatiestudie gedaan. Na deze studie blijven nog vijf locaties over als mogelijke (buitenstedelijke) woningbouwlocaties bij Burgum (zie bijlage 1).

Vanwege de visie en ambitie voor de gemeente, de in de afspraken met de provincie bepaalde termijnen voor de inzet van de Centrale As contingenten en de actuele vraag naar woningbouw, kiest het college ervoor om de locatiestudie voor de Centrale As woningen zo snel mogelijk verder uit te werken.

Te berikken effect

De locatiekeuze dient als eerstvolgende stap in het proces tot de uitvoering van de gemaakte afspraken Centrale As en realisatie van de betreffende woningen. De gemeente kan de planvorming hierna gericht concreet gaan maken met het doel de betreffende bouw kavels snel op de markt te brengen. We kunnen hiermee de huidige marktvraag bedienen, kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad en het belangrijke volkshuisvestelijk effect "doorstroming" een impuls geven. Dit effect kan worden bereikt door het maken van een duidelijke keuze voor één of een combinatie van woningbouwlocaties. Dit in lijn met de gedachten en doelen van de afspraken rond de Centrale As, de versterking van de sociaaleconomische positie van Burgum. Op basis van de keuze kunnen concrete plannen worden uitgewerkt en kan een bestemmingsplanproces inclusief het participatietraject worden gestart.

Argumenten

Elingsloane

Locatie Elingsloane is een zogenaamde opstreckende verkaveling waar de oorspronkelijke landschapskarakteristieken, zoals boomsingels, nog goed zichtbaar zijn. De hoeveelheid 'gebieds-groen' ten opzichte van de oppervlakte van het plangebied is minimaal. Specifieke landschappelijke kwaliteiten of -kenmerken zijn in mindere mate aanwezig. Dat betekent dat de nieuwe woonwijk grotendeels een 'bedacht plan' zal worden, waarin nieuwe en specifieke woonkwaliteiten moeten worden toegevoegd. Bestaande landschapskwaliteiten kunnen minimaal worden benut in het stedenbouwkundig ontwerp. Net buiten het plangebied ligt nog een historische dobbe die deel uitmaakt van de recentelijk ontwikkelde recreatieve voorziening 'Om de Dobben'. Vanuit de te ontwikkelen woningbouwlocatie kan hier met nieuwe recreatieve, langzaamverkeersroutes op worden aangesloten. De woningbouwlocatie 'Elingsloane' kan in de stedenbouwkundige opzet goed worden aangesloten op de stedenbouwkundige structuren van de bestaande woonwijk. Een negatief omgevingsaspect van de locatie 'Elingsloane' zijn de relatief op korte afstand aanwezige hoogspanningsmasten in het gebied. De ontwikkellocatie kan uiteraard op de vereiste afstand van de hoogspanningsmasten worden ontwikkeld, maar in de beleving zou dit een negatieve woonkwaliteit kunnen zijn voor de toekomstige bewoners van het gebied. De eigenaren van deze gronden hebben de gemeente geïnformeerd over hun voornemen om de grondpositie op de markt te brengen. Dat signaal is door het college aangegrepen

om in overleg met de eigenaren te onderzoeken of de gemeente onder gunstige condities de grond kan verwerven. Het verwerven van de grondpositie behoort nog steeds tot de mogelijkheden.

Manege

De locatie 'Manege' is gelegen in het lommerrijke, oostelijke deel van Burgum. De landschappelijke kwaliteit wordt ervaren als een extra toevoeging aan de nieuw te ontwikkelen woningbouwlocatie. Van een hele duidelijke kavelstructuur is geen sprake, hoewel de singels-structuren rondom de landschappelijke verkaveling nog wel duidelijk noord-zuid georiënteerd zijn is deze in de oorspronkelijke verkavelingsstructuur niet meer zichtbaar. Een woningbouwontwikkeling op locatie De Manege sluit niet aan op het bestaande stedenbouwkundige weefsel van het dorp Burgum. Het verdient daarom de voorkeur om de locatie 'De Manege' stedenbouwkundig niet zelfstandig, maar in combinatie met een andere woningbouwontwikkellocatie (zoals de locatie Kloosterlaan Noord en/of Zuid) te ontwikkelen, omdat daardoor een betere ontwikkeling en verbinding van 'oud-en-nieuw-Burgum' beter mogelijk is.

Kloosterlaan Noord

De locatie Kloosterlaan Noord is eveneens gelegen in het lommerrijke, oostelijke deel van Burgum. De landschappelijke kwaliteit wordt ook hier ervaren als een extra toevoeging aan de nieuw te ontwikkelen woningbouwlocatie. Daarnaast heeft het landschappelijke kavelstramien ten noorden van de Kruiskerk een belangrijke historische waarde. De verkavelingsrichting is ook hier onduidelijk, maar het gebied sluit zeer goed aan bij het stedenbouwkundige weefsel van oostelijk Burgum. De historische context zou een heel goed woonthema kunnen worden bij de ontwikkeling van het woongebied en aan de ontwikkellocatie nog meer betekenis en kwaliteit toe kunnen voegen. In een brief geven de NVM-makelaars aan dat Kloosterlaan Noord en Kloosterlaan Zuid de meeste geschikte locaties zijn (zie bijlage 2). Door de ligging dicht bij het centrum en andere voorzieningen, het mooie landschap en omdat de grond in bezit is van de gemeente hebben deze locaties de voorkeur volgens de NVM-makelaars. Naast het stuk grond dat al in het bezit van de gemeente is, is er ook de mogelijkheid om het perceel ten oosten bij mogelijke plannen te betrekken (zie bijlage 3). Hiermee zou deze locatie ruimte bieden aan ongeveer veertien extra woningen.

Kloosterlaan Zuid

De locatie Kloosterlaan Zuid is eveneens gelegen in het groene, oostelijke deel van Burgum maar is minder lommerrijk dan het gebied Kloosterlaan Noord. De landschappelijke kwaliteit wordt ook hier ervaren als een extra toevoeging aan de nieuw te ontwikkelen woningbouwlocatie. Daarnaast heeft het landschappelijke kavelstramien ten noorden van de Kruiskerk een belangrijke historische waarde. De verkavelingsrichting is ook hier onduidelijk, maar het gebied sluit zeer goed aan bij het stedenbouwkundige weefsel van oostelijk Burgum. De historische context zou ook bij ontwikkellocatie 'Kloosterlaan Zuid' een heel goed woonthema kunnen worden bij de ontwikkeling van het woongebied en aan de locatie nog meer betekenis en kwaliteit toe kunnen voegen. In een brief geven de NVM-makelaars aan dat Kloosterlaan Noord en Kloosterlaan Zuid de meeste geschikte locaties zijn (zie bijlage 2). Door de ligging dicht bij het centrum en andere voorzieningen, het mooie landschap en omdat de grond in bezit is van de gemeente hebben deze locaties de voorkeur volgens de NVM-makelaars. Naast het stuk grond dat al in het bezit van de gemeente is, is er ook de mogelijkheid om het perceel ten oosten bij mogelijke plannen te

betrekken (zie bijlage 4). Hiermee zou deze locatie ruimte bieden aan ongeveer veertien extra woningen.

Tuincentrum

Het gebied 'Tuincentrum' is gelegen aan de historische Nieuwstad. Dit is in de ontstaansgeschiedenis van Burgum één van de oudste bebouwingsstructuren van het dorp Burgum. Het gebied had oorspronkelijk een opstreckende verkaveling, maar is dat door cultivering van het gebied, de laatste eeuw deels kwijtgeraakt. Er is nu meer sprake van een open kavelstructuur. De ontwikkellocatie zal als autonoom gebied ontwikkeld worden, aangezien een 'versmelting' met de Nieuwstad zal leiden tot minder herkenbaarheid van het historische lint Nieuwstad. Dit maakt de woningbouwlocatie aan de Nieuwstad stedenbouwkundig minder interessant en lastiger in te passen binnen het stedenbouwkundige weefsel van het dorp Burgum. Een ontsluiting van de nieuwe woonlocatie zal enigszins 'geforceerd' aan de Nieuwstad plaats moeten vinden en de ontwikkellocatie 'Tuincentrum' kan dan worden ervaren als 'een gebiedsvreemd element' binnen de dorpskom. Ten noorden van de ontwikkellocatie liggen een aantal bospercelen die een bijzondere, landschappelijke kwaliteit aan de woonlocatie toe kunnen voegen.

Landschappelijke kwaliteit

Het gemeentelijke beleid met betrekking tot het gebruik maken van aanwezige landschappelijke kwaliteit bij ontwikkelingen wordt door inwoners bevestigd. Dit is gebleken uit o.a. meerdere inwoner enquêtes, die onlangs zijn gehouden. Het rekening houden met deze kwaliteiten wordt positief beleefd. Voor de locaties die nu voorliggen is het in meer of mindere mate mogelijk om gebruik te maken van aanwezige landschappelijke kwaliteiten.

Stikstof

Bij het bouwen van woningen dient rekening gehouden te worden met de effecten van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Het gaat hier om twee Natura2000-gebieden: De Groote Wielen en De Alde Feanen. Beide gebieden liggen op ongeveer vijf kilometer afstand van Burgum. Door de ingang van de nieuwe stikstofwet (1 juli 2021) zijn de activiteiten in de bouwfase vrijgesteld wat betreft de effecten van stikstofdepositie. Activiteiten in de gebruiksfase moeten wel beoordeeld worden. Een ruime berekening (bijlage 5) op basis van 100 woningen voorziet voor geen van de locaties problemen wat betreft stikstofdepositie, ook niet bij een combinatie van locaties.

Enquête

De uitgezette enquête heeft 307 respondenten opgeleverd, waarvan 246 woonachtig in Burgum en 61 woonachtig buiten Burgum. Dit aantal respondenten is echter niet voldoende om te spreken van een representatieve verdeling van de bevolking. Daarnaast blijkt uit de resultaten dat er verdeeldheid heerst over welk locatie het meest geschikt is. De vijf locaties hebben allen ongeveer net zo veel stemmen bij "Eerste keus" als bij "Minst geschikt" zoals te zien in figuur 1 van bijlage 6. Een voorbeeld is locatie Elingsloane. Deze locatie krijgt 102 stemmen bij "Eerste keus", maar daarnaast ook 114 stemmen bij "Minst geschikt". Ook als de stemmen van respondenten buiten Burgum uitgefilterd worden blijft de verdeeldheid zichtbaar zoals te zien in figuur 2 van bijlage 6. Verder valt op dat respondenten uit het westen van Burgum veelal stemmen op de vier oostelijke locaties, terwijl respondenten uit het oosten van Burgum voornamelijk stemmen op Elingsloane, dit hint naar de invloed van het NIMBY (Not In My Backyard) principe. Naast de opties in de enquête, geven respondenten bij de optie "Anders" ook de Warren en locatie Nieuwstadser

Opfeart (het blok tussen Rhala, De Esk en de Nieuwstadser Opfeart) aan als mogelijke nieuwbouwlocaties. Op basis van de enquête blijkt geen duidelijke voorkeur voor een van de vijf locaties.

Kanttakenings / risico's

Ongeacht de keuze van de gemeenteraad over een voorkeurslocatie volgt er nog een langdurig proces. Uiteraard willen we dat zo snel mogelijk doorlopen maar planontwikkeling en het bestemmingsplanproces zal al gauw 1,5 tot 2 jaar gaan duren. De planvorming zal via een participatietraject conform de gedachte van de Omgevingswet worden uitgevoerd. Het college houdt gedurende het proces en de ontwikkeling voortdurend de vinger aan de pols en de gemeenteraad wordt op essentiële momenten betrokken bij relevante keuzemomenten.

Finânsjes

De nu in de locatiekeuze opgenomen locaties zijn onderzocht op de mogelijkheid om een positief financieel resultaat voor de gemeente te bereiken. Alle locaties zouden hieraan kunnen voldoen. Op basis van de eerste voorzichtige, risicomijdende ruwe ramingen komt het college na een in deze fase passende afronding uit op het volgende beeld.

	Aantal woningen	Financieel resultaat
Elingsloane	68	€ 0 - € 250.000
Manege	68	€ 0
Kloosterlaan Noord	21 (mogelijk +14)	€ 500.000
Kloosterlaan Zuid	15 (mogelijk +14)	€ 500.000
Tuincentrum Nieuwstad	30	€ 0

Aanpassing op uitgangspunten en aantallen zal consequenties hebben op het geraamde financieel resultaat. Locatie Elingsloane is financieel haalbaar bij minimaal 60 woningen.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

In het proces voor de woningprogrammering is de vereniging van dorpsbelang Burgum tijdens de dorpenronde bevraagd. Dorpsbelang Burgum gaf aan dat de snelheid waarmee woningbouw gestart kan worden voor hen een belangrijk punt is, ook om te voorkomen dat mensen die graag binnen het dorp willen blijven niet naar elders vertrekken en niet meer terugkomen. Daarnaast met aandacht voor een mix van woningtypen en huur / koop. Dorpsbelang Burgum wil graag betrokken worden bij de planvorming en ziet ook aspecten zoals de sociale cohesie van het dorp en duurzaamheid bij de planuitwerking graag terugkomen. Daarnaast willen ze graag aansluiten bij bestaande bebouwing om compactheid te behouden en het dorp af te maken.

In de voorbereiding op de implementatie van de Omgevingswet, worden aan de raad het komende halfjaar een aantal voorstellen met betrekking tot de invulling van participatie bij beleidsvorming en uitvoering van projecten voorgelegd. Parallel aan dat proces kan in het startdocument voor de formele planprocedure een toegespitst participatieproces worden opgenomen. Hierin zal worden beschreven op welke manier en met welke weging van de inbreng de participatie voor dit project kan worden ingevuld.

Kommunikaasje

Tijdens de 'dorpenronde' is met dorpsbelang Burgum gesproken over de woningbouwontwikkelingen en hun visie op Burgum. De direct omwonenden van de locaties Elingsloane en Kloosterlaan Noord en Zuid zijn schriftelijk geïnformeerd. Na het besluit van de raad zal een participatietraject starten waar belanghebbenden inbreng hebben en er met de directe betrokkenen wordt gecommuniceerd.

De buurten Elingsloane en Kloosterlaan zullen ook nu geïnformeerd worden over het besluitvormingsproces de komende maanden.

Yntegraliteit

Bij het opstellen van de locatiestudie zijn diverse beleidsvelden betrokken (ruimtelijke ordening en volkshuisvesting, verkeer, stedenbouw, bodemkwaliteit, milieu etc.). Dit heeft zijn weerslag gekregen in het schematisch overzicht van de diverse locaties dat als multicriteria-analyse (bijlage 7) bij dit voorstel is te vinden.

Ferfolchtrajekt

De invoering van de omgevingswet is uitgesteld tot 1-7-2022. Dit betekent dat na de besluitvorming het bestemmingsplan onder het huidige regime zal worden opgestart. Echter wordt hierbij wel rekening gehouden met de gedachte van de Omgevingswet.

Hieronder de tijdlijn welke gehanteerd zal worden na besluitvorming door college en raad:

- 17 augustus besluitvorming college "onderzoek locatie studie CA woningen Burgum"
- 16 september opiniërende behandeling raad
- Oktober besluitvorming college locatiekeuze
- November instemming locatiekeuze en startnotitie raad
- December start voorontwerpbestemmingsplan

In de startnotitie worden zaken opgenomen rondom de te volgen procedures voor het uitwerken van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt erin opgenomen hoe het participatietraject eruit komt te zien. Ook de bevoegdheden, besluitmomenten etc worden opgenomen in de startnotitie. Dit alles tezamen wordt verwerkt in een bijbehorende planning.

Foech fan de ried /kolleezje:

De raad heeft het kader gesteld voor de realisatie van betaalbare en geschikte bouwkavels voor onze inwoners vastgesteld in de Woonvisie

Met instemming van de raad voor een locatie of een combinatie van locaties voor de CA woningen bij Burgum kan het college de voorbereiding van het planproces starten. Het startdocument voor het opstellen van het bestemmingsplan zal bij de besluitvorming worden toegevoegd.

Fraach oan de ried

Welke aspecten zijn voor u zwaarwegend voor deze keuze?

- **Grondeigendom:** Het ontwikkelen van grond die al in gemeentelijke eigendom is (of te verwerven is) of het ontwikkelen van grond in eigendom van derden?
- **Regie:** Zelf de regie in handen hebben of de regie in handen van een projectontwikkelaar?
- **Financiën:** Een positief financieel resultaat behalen of geen financieel resultaat behalen?
- **Voorzieningen:** In de nabijheid van voorzieningen of is dit van ondergeschikt belang?
- **Verspreiding:** De 68 woningen op één locatie bouwen of verspreiden over een combinatie van locaties?
- **Landschappelijke kwaliteiten:** Een locatie waar gebruik van bestaande landschappelijke kwaliteiten (bijv. plan Tuskendijken jaren '90) mogelijk is of een locatie waar gebruik van bestaande landschappelijke kwaliteiten in mindere mate mogelijk is?
- **Toekomstige mogelijkheden:** De locatie heeft de capaciteit om tevens mogelijke toekomstige woningbouwplannen een plek te bieden (meer wooneenheden mogelijk dan de huidige 68) of de locatie heeft alleen genoeg capaciteit voor de huidige 68 woningen?

De volgende vraag ligt voor:

- **Wat is uw voorkeurslocatie voor de bouw van de buitenstedelijke Centrale As woningen bij Burgum?**

Burgum, 24 augustus 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,
secretaris, burgemeester,

mevr. H.M. van Gils

dhr. drs. L.J. Gebben