

STARTNOTITIE

Planologische procedure It Heechhiem



Gemeente Tytsjerksteradiel

Team Ontwikkeling en Advies Ruimte
21 december 2021
Stuknummer S2021-31132

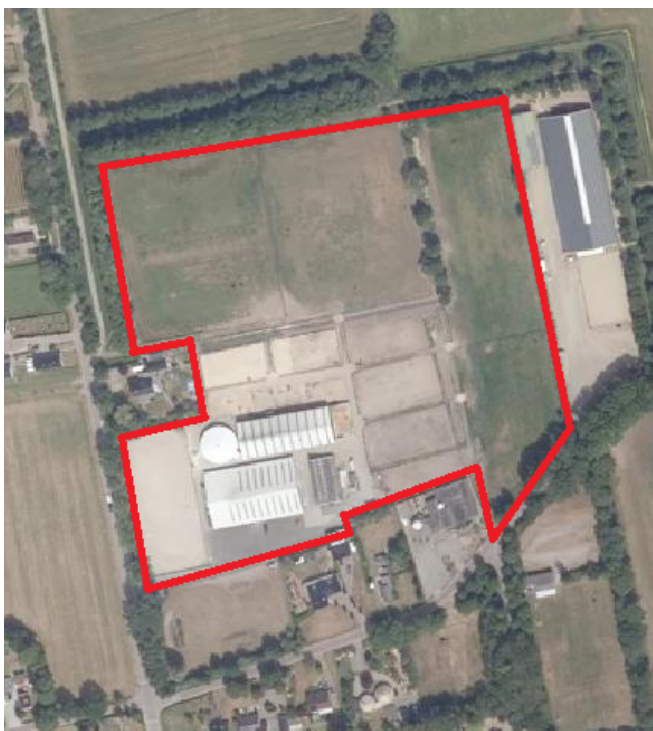
INHOUDSOPGAVE

1. PLANVORMING	3
INLEIDING	3
DOEL	3
LIGGING PLANGEBIED	3
DOEL STARTDOCUMENT	4
2. PROJECTORGANISATIE/ AANDACHTSPUNTEN	4
3. PLANINHOUD	5
TE MAKEN PRODUCT	5
EISEN WAAR PRODUCT AAN MOET VOLDOEN	6
PLANUITGANGSPUNTEN	6
4. BESCHIKBARE GEGEVENS	6
5. COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE	7
INTERN	7
EXTERN	7
BETROKKENHEID GEMEENTERAAD	7
6. FINANCIËN	8
7. PLANNING	8

1. Planvorming

Inleiding

Dit is het startdocument voor het opstellen van de planologische procedure “It Heechhiem”. Voorafgaand aan dit startdocument is een locatiestudie gedaan. In de opiniërende behandeling daarvan is de locatie It Heechhiem als één van de voorkeurlocaties naar voren gekomen. Het startdocument beschrijft kort wat de aanleiding is om nieuwe plannen te maken en op welk gebied het plan betrekking zal hebben. Het plangebied wordt in het kort beschreven. Het planproces wordt onderverdeeld in een vijftal fasen, met daaraan gekoppeld een tijdsplanning. Het startdocument benoemt een aantal planuitgangspunten en geeft aan dat het plan aan een aantal eisen moet voldoen. Gedurende het planproces vindt de communicatie over het plan op de gebruikelijke wijze plaats. De raad wordt daarbij enkele malen (inhoudelijk) bij het planproces betrokken.



Figuur 1: Grenzen plangebied It Heechhiem

Doel

Met de planologische procedure wordt het planologisch kader voor het gebied opgezet. De planologische procedure wordt gedaan om ruimte te geven voor een deel van de 68 buitenstedelijke woningen van de Centrale As om daarmee extra woningbouw te realiseren voor Burgum om zo haar centrumfunctie te versterken.

Ligging plangebied

De planologische procedure heeft betrekking op nieuwbouw in Burgum. De locatie ligt aan de noordoost kant van Burgum. Locatie It Heechhiem (figuur 2) ligt tussen de Kloosterlaan en de Menno van Coehoornweg in.



Figuur 2: Locatie It Heechhiem

Op locatie It Heechhiem geldt in de huidige situatie Bestemmingsplan Burgum 2016 (binnenstedelijke deel) en bestemmingsplan Buitengebied 2013 (buitenstedelijke deel). Omdat de locatie niet in eigendom van de gemeente is zullen de kosten die de gemeente maakt voor de ontwikkeling van deze locatie via het instrument plankostenscan verhaald worden op de ontwikkelaar van de locatie.

Doel startdocument

Het startdocument heeft tot doel de uitgangspunten vast te leggen die als basis worden gebruikt voor de uit te voeren planologische procedures. Hierbij is het belangrijkste uitgangspunt om nieuwbouw te realiseren op de locatie It Heechhiem. De gemeenteraad heeft in een opiniërende raadsvergadering op 25 november 2021 aangegeven deze locatie als één van de voorkeurlocaties aan te wijzen voor het realiseren van nieuwbouw. Met het vaststellen van dit startdocument geeft de raad toestemming aan het college om te starten met de gesprekken met de ontwikkelaar en het opstarten van een planologische procedure.

2. Projectorganisatie/ aandachtspunten

De planologische procedure voor It Heechhiem wordt of door de ontwikkelaar zelf uitgevoerd onder regie van de gemeente waarbij de kosten van de gemeente worden verrekend met de ontwikkelaar. Of de procedure wordt door de gemeente Tytsjerksteradiel volledig in eigen beheer uitgevoerd waarbij de kosten van de gemeente via een plankostenscan worden verhaald op de ontwikkelende partij. Wanneer ervoor wordt gekozen om de procedure in eigen beheer uit te voeren zullen is voor de aanlevering van informatie over de diverse beleidsvelden onderstaand schema opgesteld. In dit schema is aangegeven wie benaderd zal worden voor de informatieaanlevering.

Taken en betrokken disciplines

Planverantwoordelijke / Projectleider
Planologische procedure
Rijks-/ provinciaal & gemeentelijk beleid
Bodem
Geluid
Water/riolering
Luchtkwaliteit
Milieubeheer
Watertoets
Flora en Fauna
Verkeer/ parkeren/ straatnamen

Archeologie
Monumenten
Civiel/ leidingen
Economische uitvoerbaarheid (grondexploitatiewet)
Volkshuisvesting
Planschade
Brandweer/ externe veiligheid
Stedenbouwkundig ontwerp
Communicatie/ Participatie

Zoals gebruikelijk wordt deze planologische procedure door een projectteam met in ieder geval een planverantwoordelijke, een planjurist en een tekenaar die de verbeelding maakt.

3. Planinhoud

Te maken product

Het eindproduct is de uitgevoerde planologische procedure “It Heechhiem”. Dit plan bestaat uit in ieder geval: een planverbeelding, planregels, en een toelichting op het plan en bijbehorende bijlagen. Daarnaast wordt hierbij rekening gehouden met de invloed van bestaande functies zoals de huidige infrastructuur en volkssterrenwacht. Hierbij zal worden ingezet op het realiseren van woningtypen, beschikbaar voor meerdere groepen in de samenleving met verschillende financiële mogelijkheden. Het uitgangspunt is om circa 15 woningen per hectare te realiseren. Dit woningbouwproject wordt in samenhang bekeken met andere woningbouwontwikkelingen in Burgum om de samenleving optimaal te bedienen met verschillende typen en segmenten woningen.

Eisen waar product aan moet voldoen

Het plan moet voldoen aan wettelijke eisen en aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Hierin staan punten die in acht moeten worden genomen bij het opstellen van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de planvorm, plansystematiek, technische en digitaliseringaspecten. Wanneer voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpplan ter visie is gelegd, mag het Wro traject worden afgerond en zal dit plan in de bruidsschat als bedoel in de Omgevingswet mee overgaan.

Planuitgangspunten

De gemeentelijke beleidskaders voor het plan worden vooral gevormd door:

- Woonvisie 2019-2024 (en het daarop gebaseerde Woningbouwprogramma Tytsjerksteradiel). Hierbij dienen deze projecten niet in isolatie te worden bekeken maar in samenhang met andere woningbouwtrajecten in Burgum en de gemeente Tytsjerksteradiel.
- Overeenkomst Centrale As. De gemeente Tytsjerksteradiel mag in Burgum 68 woningen bouwen in buitenstedelijk gebied. De woningen dienen uiterlijk 31 december 2029 opgeleverd te zijn. Hierna zal de afspraak met de Provincie komen te vervallen. In de bestemmingsplannen zal hiertoe een realisatietermijn worden opgenomen.
- De Structuurvisie “Finster op Romte” (2010). Tot het moment dat de Omgevingsvisie is vastgesteld, biedt de Structuurvisie voldoende kader voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid zoals dat op hoofdlijnen voor Tytsjerksteradiel geldt.
- Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan.
- Duurzaamheidsagenda Tytsjerksteradiel; Het duurzaam ontwikkelen van de plangebieden is een planuitgangspunt. Specifiek zullen de thema’s ‘Warmte’ (c.q. koude) en ‘Circulair’ hun uitwerking krijgen in het planproces.

De provinciale beleidskaders waarmee rekening gehouden moet worden zijn:

- Omgevingsvisie Fryslân (2020).
- De verordening Romte (2014) waarin het provinciaal planologisch beleid (o.a. de structuurvisie “Grutsk op ‘e Romte”) in regels is vastgesteld. Deze verordening heeft als doel om ervoor te zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Hierbij dient al rekening gehouden te worden met het ontwerp Omgevingsverordening, welke in het 2e kwartaal van 2022 waarschijnlijk vastgesteld zal worden.

Inspreekreacties en brieven van burgers:

- Verkeer en ontsluiting: In de planuitwerking zal rekening worden gehouden met de wijze van ontsluiting van het gebied waarbij (verkeers)veiligheid het belangrijkste item is.
- Kwaliteit woonomgeving: Uit respons van de enquête is naar voren gekomen dat inwoners de kwaliteit van de woonomgeving belangrijk vinden.
- Beïnvloeding Sterrenwacht: In de planvorming zal er aandacht moeten zijn voor het continueren van het functioneren van de sterrenwacht.
- Manege De Mennoruif: In de planvorming zal rekening moeten worden gehouden met de naastgelegen bestemming van De Mennoruif.

Motie MV-15-4 Motie Vreemd kaderstelling woningbouwlocaties:

De Woningmarktmonitor geeft de verwachte behoefte op segmenten tot 2030 weer. Deze monitor is voor het college uitgangspunt voor het bedienen van de markt. Voor het bedienen van de markt in Burgum een duidelijk beeld geschetst:

- Burgum is een voorzieningskern met veel dagelijkse voorzieningen. Het dorp heeft een verzorgende functie voor de woon- en basisdorpen eromheen.
- Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en bungalows in de koopsector, en in mindere mate aan rij-koopwoningen en koopappartementen. Bij de vraag naar rijwoningen gaat het óók om behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoorlogs, meer nieuw en duurzaam).
- Er is ook behoefte aan sociale huurappartementen en grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen. De vraag naar rij-huurwoningen is stabiel, maar ook hier behoefte aan meer kwaliteit.

Het college heeft deze suggesties, in reactie op de motie MV-15-4 Motie Vreemd kaderstelling woningbouwlocaties, als volgt vertaald:

- 55% koop, met een nadruk op toevoeging van vrijstaand en kavels, tweekappers en senioren- woningen
- 25% sociale huur en 10% particuliere huur met een nadruk op toevoeging van senioren en gelijkvloerse woningen,
- het restant als overige en bijzondere woonvormen. Hier kan het gaan om concepten voor ouderen, zorg, maar ook om starters op de woningmarkt.

Het college streeft er naar deze verhoudingen toe te passen op de aanstaande woningbouwlocaties, waarbij de; nog te doorlopen participatietrajecten, de stedenbouwkundige inpasbaarheid, de financiële haalbaarheid en de markt, immers de gemeente bouwt niet de

woningen maar marktpartijen en woningbouwcorporaties zullen dit gaan doen, bepalend zullen zijn voor de definitieve verdeling.

Algemene uitgangspunten:

- Respect voor aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Amendement A-6-2 (vertaald naar deze startnotitie):

- In het planproces wordt voor de locatie op basis van de aangetoonde behoefte en de participatie onderzocht welke onderverdeling moet worden gemaakt in de verschillende woningtypes.

4. Beschikbare gegevens

De volgende gegevens zijn beschikbaar en zullen worden gebruikt ten behoeve van de uit te voeren planologische procedures:

- Basisregistratie Grootchalige Topografie
- Satelliet-/ Rondkijkfoto's
- Bodemkaart
- Vigerende bestemmingsplannen
- Archeologische verwachtings- en advieskaart
- Provinciale Risico kaart (o.a. buisleidingen)

5. Communicatie en participatie

Intern

Binnen de gemeentelijke organisatie zal informatie voor de planologische procedure worden ingewonnen over de in hoofdstuk 2 genoemde beleidsvelden.

Extern

In het kader van de voorbereiding zal extern advies worden ingewonnen over o.a. luchtkwaliteit, akoestisch onderzoek en externe veiligheid bij de FUMO. Wateradvies wordt gevraagd bij Wetterskip Fryslân. Archeologisch en/ of een ecologisch onderzoek zal, indien nodig, worden gevraagd bij gespecialiseerde bureaus. Deze kosten zijn voor de ontwikkelaar.

Voor de plannen in dit startdocument zal het te volgen planproces bestaan uit:

- 1 Startdocument
- 2 Voorontwerpfase met de mogelijkheid van inspraak;
- 3 Ontwerpfase met de mogelijkheid van zienswijzen;
- 4 Vaststellingsfase met de mogelijkheid van beroep.

Voor fase 3 en 4 (het officiële bestemmingsplanproces als bedoeld in de Wro) wordt ook verwezen naar hoofdstuk 6. Met het volgen van dit planproces zijn de belanghebbenden wettelijk gezien voldoende bij het proces betrokken.

Om belanghebbenden ook voorafgaand aan het planproces te betrekken en extra gelegenheid te bieden om mee te denken en een bijdrage te leveren aan de voorbereiding van een plan (actieve deelname) zal aan de hand van de volgende vraagstelling per project/plan een participatie-aanpak worden opgesteld:

- Wat is het onderwerp van participatie?

Het gaat hier met name om de reikwijdte van participatie. Dat moet duidelijk gedefinieerd worden om teleurstelling in het verder planproces te voorkomen. Ook moet duidelijk zijn dat participatie geen instemming betekent.

- Wie participeert?

Gedacht kan worden aan omwonenden maar ook aan belangengroeperingen, dorpsbelangen ed.

- Wat is de vorm van participatie?

Dit is uiteraard mede afhankelijk van de omvang en de aard van het project. Gedacht kan worden aan algemene informatiebijeenkomsten, bijeenkomsten met dorpsbelang, inschakelen van de website “denk mee Tytsjerksteradiel” ed. Mogelijke Corona-maatregelen kunnen hierbij van invloed zijn.

- Hoe “eindigt” de participatiefase, wat gebeurt ermee en welk bestuursorgaan is hierbij betrokken.

De betrokkenheid bij een plan eindigt niet met participatie maar participatie in de letterlijke zin (actieve deelname aan het meedenken) zal op een gegeven moment overgaan in reageren op een document dat voor inspraak of een zienswijze ter inzage is gelegd. Ook zal uitgelegd moeten worden waar de participatie toe heeft geleid/wat er mee is of kan worden gedaan. Van belang daarbij is ook om aan te geven welk bestuursorgaan op welke wijze hierbij betrokken is. Het meest duidelijke zou zijn dat participatie uitmondt in voorontwerp van het bestemmingsplan. Ook tussenvormen als bv. een stedenbouwkundige schets zijn echter mogelijk.

Betrokkenheid Gemeenteraad

De gemeenteraad wordt inhoudelijk op een aantal momenten in het planproces betrokken. Het bespreken en het vaststellen van dit startdocument is het eerste moment. Het betreft hier uitsluitend procesafspraken. Daarbij is het uiteraard wel mogelijk dat vanuit de raad maar ook vanuit de omgeving, vereniging, belangengroep ed. belangen worden aangevoerd waarmee in het verdere onderzoek aandacht wordt besteed.

De in dit document genoemde participatie-aanpak voor een plan of project zal aan het college worden voorgelegd en de raad kan hier via de LIST kennis van nemen.

De resultaten van de participatie zullen worden verwerkt en informerend aan de raad voorgelegd. Het meest logische moment zou zijn om dit gelijktijdig met het voorontwerp-bestemmingsplan te doen. Er kunnen echter redenen zijn om de resultaten van participatie eerder met de raad te delen of opiniërend te behandelen. Uitwerking en invulling hiervan vindt plaats in overleg met de griffie. Wordt een voorontwerp ter inzage gelegd, dan zullen de resultaten van inspraak en overleg in de vorm van een notitie Inspraak & Overleg, met een reactie van het college daarop, aan de raad worden voorgelegd. De Raad stelt deze notitie I&O besluitvormend vast. Dat is ook het moment dat de raad een formeel besluit neemt over het in exploitatie nemen van de locaties. Met dat besluit ontstaat duidelijkheid over de financiële onderbouwing van de plannen.

Op basis van het besluit van de raad over de notitie I&O en de ontwikkelingen, wordt het voorontwerp gepromoveerd tot een ontwerpbestemmingsplan, wat vervolgens formeel ter inzage wordt gelegd. De raad krijgt van dit moment een mededeling. Tegen een ontwerpbestemmingsplan

kunnen zienswijzen worden ingebracht.

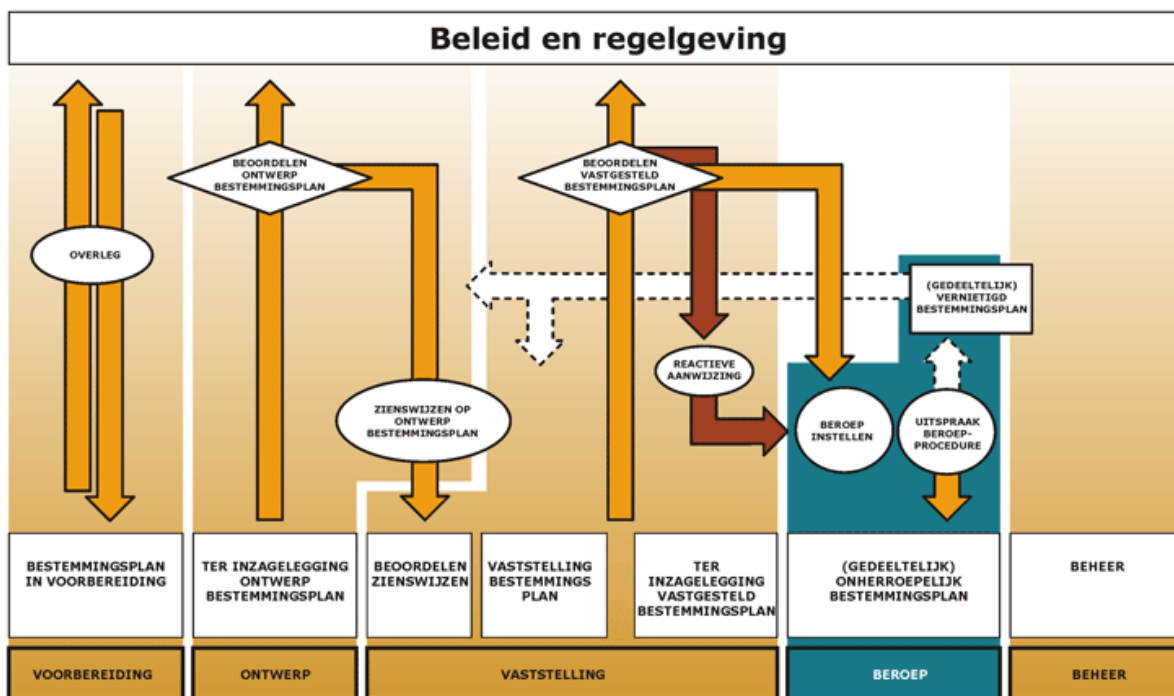
Aan het einde van de inzage termijn, worden een zienswijzennota opgesteld en neemt de raad vervolgens, met inachtneming van de zienswijzen, een besluit over het bestemmingsplan.

6. Financiën

Bij ontwikkelingen op grond van derden is er geen voorbereidingskrediet benodigd. De ontwikkelaar draagt zelf zorg voor de benodigde onderzoeken etc. Kosten die door de gemeente worden gemaakt zullen via een plankostenscan worden verhaald op de ontwikkelaar.

7. Planning

In figuur 3 is het hele bestemmingsplanproces weergegeven voor It Heechhiem. In tabel 1 is een overzicht van de gehele procedure in verschillende fasen weergegeven. Hierbij wordt ook een tijdspad geschetst. Bij het maken van de planning is rekening gehouden met het feit dat de woningen uit de Overeenkomst Centrale As met de Provincie uiterlijk 31 december 2029 gerealiseerd moeten zijn.



Figuur 3: Bestemmingsplanproces

Tabel 1

Fase	Wat	Periode	Uitloop	Opmerkingen
1	Startdocument Inventariseren beleid, ontwikkelingen, feitelijke gegevens, samenvoegen tot merbeoordeling (extern). Overleg stakeholders	Januari / Februari 2022	-	Sommige onderzoeken zijn gebonden aan bepaalde jaargetijden
2	Participatie- en communicatie aanpak	Februari 2022		Delen met de raad

3	Participatie	Maart en April 2022		
4	Maken plantoelichting, regels en verbeelding en detaillering stedenbouwkundig ontwerp + check alle percelen	2 ^e Kwartaal 2022		Uitkomst participatie en opgesteld voorontwerp aan de raad en aan belanghebbend en voorleggen (ook mogelijkheid technische informatie)
5	Voorontwerpplan ter inzage	3 ^e Kwartaal 2022		
6	Maken notitie I&O en raad een besluit laten nemen over notitie en grondexploitatie	4 ^e kwartaal 2022		
7	Promoveren tot ontwerpbestemmingsplan en ter inzage leggen	4 ^e Kwartaal 2022		
8	Raadsvoorstel tot vaststelling bestemmingsplan , ingaan op zienswijzen.	Begin 2023		

Procedure Buitenplanse omgevingsplan activiteit

Met dit startdocument koersen we binnen de huidige wettelijke kaders op het realiseren van een bestemmingsplan. Daarop is de planning ook afgestemd.

Tegelijkertijd realiseren wij ons dat de invoering van de Omgevingswet aanstaande is en dat hieraan procedurele risico's kleven wanneer planvorming onverhoopt meer tijd vraagt. Immers voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal een **ontwerp** bestemmingsplan ter visie moeten liggen. Om de procedure risico's te minimaliseren kiezen we er voor -na een richting gevende uitspraak van de gemeenteraad over de te ontwikkelen locaties- om ook te voldoen aan de eisen die gelden voor de zogenaamde Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA).