

Riedsútstel

Ried	: 27 januari 2022
Agindapunt	: 06b
Status	: Besluitvormend
Program	: Programma 8
Eardere behandeling	: Opiniërend 25 november 2021 Presintaasje Iepen Poadium: 20 januari 2022
Portefúljuhâlder	: Mevr. G. Hoekstra
Amtner	: Dhr. A. Jongedijk
Taheakke	: 1. Startnotitie locatiekeuze It Heechiem 2. Startnotitie locatiekeuze Elingsloane
Saak- en stiknûmer	: Z2021-02397 / S2021-30506

Underwerp

Startnotitie locatiekeuze Manege It Heechiem

Wy stelle jo foar te besluten om:

- De startnotitie locatiekeuze manege It Heechhiem vast te stellen;
- Een deel van het totaal van 68 centrale as woningen hiervoor te benutten.

Koarte gearfetting

In mei 2020 zijn de regionale woningbouwafspraken tot stand gekomen. Tijdens een opiniërende raadsbehandeling op 19 november 2020 is een evenwichtige verdeling van de woningbouw over de gemeente gevraagd. Vervolgens is de woningbouwprogrammering voor de gemeente uitgewerkt en in maart door het college vastgesteld. Hierbij is er een motie aangenomen met een herverdeling van de Centrale As woningen verspreidt over de gemeente. Voor Burgum zijn er nu 68 CA woningen beschikbaar. Op basis daarvan kon een actualisering van de locatiestudie voor Burgum worden gestart met een enquête en gesprekken met grondeigenaren en makelaars.

Op 25 november 2021 heeft het college de raad de uitkomsten van de locatiestudie opiniërend aan de raad voorgelegd. In deze opiniërende behandeling heeft een meerderheid van de raad aangegeven een voorkeur te hebben voor het ontwikkelen van de eigen locatie Kloosterlaan Noord. Daarnaast zijn de locaties It Heechhiem en Elingsloane genoemd als mogelijke ontwikkellocaties. Het college heeft in haar overwegingen besloten om de eigen locatie Kloosterlaan-Noord en It Heechhiem aan te wijzen als locaties voor woningbouw. Het college heeft dit besluit genomen op basis van in het voorstel genoemde argumenten.

Het college heeft op 21 december 2021 besloten om de eigen locatie Kloosterlaan-Noord en locatie It Heechhiem te ontwikkelen. Ten behoeve van deze ontwikkelingen worden de 68 centrale as woningen ingezet uit het compensatie pakket van de totale 150 centrale as woningen van de Provincie.

Ter realisatie van de woningbouw op locatie manege It Heechhiem wordt met dit voorstel de gemeenteraad gevraagd te besluiten om:

1. De startnotitie locatiekeuze manege It Heechhiem vast te stellen;
2. Een deel van de beschikbare 68 centrale as woningen in te zetten op de locatie.

Foech ried/kolleezje:

Het college is bevoegd tot het aanwijzen en besluiten welke locatie(s) ontwikkeld gaan worden. Het college heeft de overwegingen van de raad van de opiniërende behandelingen meegenomen in haar besluit. Door middel van dit voorstel wordt de raad gevraagd te besluiten om in te stemmen de startnotitie It Heechhiem. De raad kan bij de besluitvorming nog kaders toevoegen of wijzigen in de startnotitie.

De raad zal in de bestemmingsplanprocedure in de gelegenheid worden gesteld inhoudelijk te reageren en te sturen op de inhoud van de te realiseren plannen. De raad is bevoegd om te besluiten het bestemmingsplan te zijner tijd vast te stellen.

Ynlieding

Nu het college besloten heeft om de locaties Kloosterlaan-Noord en manege It Heechhiem te ontwikkelen voor woningbouw is het zaak om te gaan starten met de bijbehorende procedures. Voordat het college hier actief mee aan de slag kan wordt de raad gevraagd een besluit te nemen over de kaders zoals genoemd in de startnotitie. De aangenomen motie MV-15-4 is hierin verwerkt.

Het besluit van het College tot stand is gekomen na veel reacties van inwoners, via inspraak op diverse momenten, een inwonersenquête en een informatiebijeenkomst voor omwonenden. Dit en de beide opiniërende behandelingen zijn meegewogen in de afweging van het College.

De startnotie geeft de kaders weer waarbinnen het college de procedure wil gaan uitwerken. Gezien de druk op de woningmarkt wil het college snel aan de slag met de uitwerking hiervan. Het is van groot belang om te komen tot een besluit om de snelheid erin te houden en om verdere vertraging te voorkomen.

Histoarje

De raad heeft in juli 2019 de woonvisie vastgesteld. In mei 2020 zijn de in regionaal verband opgestelde woningbouwafspraken door de provincie bekrachtigd. Zoals eerder is aangegeven zullen de woningbouwafspraken na een consultatie van de dorpen worden geconcretiseerd naar een flexibel woningbouwprogramma dat zich richt op binnenstedelijke ontwikkeling.

Zoals eerder ook in het startdocument 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. Vanwege de afspraken met de provincie over bepaalde termijnen voor de inzet van de Centrale As contingenten en de actuele vraag naar woningbouw kiest het college ervoor om de Centrale As woningen bij Burgum te gaan ontwikkelen.

Tijdens de opiniërende raadsbehandeling op 19 november 2020 is een evenwichtige verdeling van de woningbouw over de gemeente gevraagd. In maart 2021 is door het college op verzoek van de raad een evenwichtiger woningbouwprogramma vastgesteld.

Uit dit hernieuwde vastgestelde woningbouwprogramma zijn er voor Burgum 68 Centrale As woningen beschikbaar. Het college heeft op basis van deze informatie een nieuw onderzoek gedaan naar beschikbare locaties. Ten aanzien van de stukken van november

2020 is er een wijziging geweest. De locatie manege is toegevoegd als nieuwe beschikbare locatie omdat de eigenaar heeft aangegeven dat deze per direct beschikbaar is voor woningbouw en dat een eventuele verplaatsing van de huidige manege is losgekoppeld van een mogelijke woningbouw ontwikkeling op de huidige locatie.

Op 25 november 2021 heeft het college de raad de uitkomsten van de locatiestudie opiniërend voorgelegd aan de raad. In deze opiniërende behandeling heeft een meerderheid van de raad aangegeven een voorkeur te hebben voor het ontwikkelen van de eigen locatie Kloosterlaan Noord, manege It Heechhiem en/of Elingsloane. De uitkomsten van deze opiniërende behandeling zijn door het college afgewogen en meegenomen in het voorliggend raadsvoorstel.

Recent is er bestuurlijk overleg geweest met de Provincie. Het gesprek met de Provincie heeft duidelijk gemaakt dat er meer ruimte komt voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering, zeker binnenstedelijk. It Heechhiem is binnen- en buitenstedelijk. Dat maakt dat deze combinatie het goed mogelijk is hier fasegewijs te bouwen aansluitende aan de bebouwde omgeving in overleg met de Provincie.

Te berikken effect

De keuze van de locaties met bijbehorend startdocument 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 bouwkavels "mei faasje" te ontwikkelen. We kunnen hiermee een deel van de huidige marktvraag bedienen, kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad en het belangrijke volkshuisvestelijk effect "doorstroming" een impuls geven. Dit in lijn met de gedachten en doelen van de afspraken rond de Centrale As, de versterking van de sociaal-economische positie van Burgum op basis van de gedane locatiestudie kunnen nu concrete plannen worden uitgewerkt en kan een bestemmingsplanproces inclusief het participatietraject worden gestart.

Argumenten foar It Heechhiem

1. Er is een groot tekort aan woningen in Burgum

Uit een analyse van KAW is duidelijk in kaart gebracht dat er een grote behoefte is aan het toevoegen van woningen in de diverse segmenten aan Burgum is.

Door het toevoegen van twee nieuwe ontwikkellocaties zal het tekort aan woningen worden verlaagd en de doorstroming op gang worden gebracht.

2. We voldoen aan de afspraken met de provincie

Voor de Centrale As woningen zijn afspraken gemaakt met de Provincie. Voor 1 januari 2024 moet de gemeente definitieve locaties hebben aangewezen waar de Centrale As woningen worden gerealiseerd. Door deze locaties aan te wijzen als ontwikkellocaties grijpt het college de kans aan om de Centrale As woningen bij Burgum te verzilveren. Met het aanwijzen van deze locaties voor deze 68 woningen wordt voldaan aan de voorwaarde van de Provincie. De woningen moeten uiterlijk 31 december 2029 opgeleverd zijn.

3. Laddertoets stedelijke verduurzaming

Gelet op de uitkomsten van het overleg met de Provincie (binnen- buitenstedelijk), past de locatie It Heechhiem beter binnen de mogelijkheden van de stedelijke verduurzaming (laddertoets). De reden is dat de locatie It Heechhiem zowel binnenstedelijke als buitenstedelijke mogelijkheden biedt. Wanneer voor de Elingsloane wordt gekozen dan zal uitgelegd moeten worden waarom beschikbare binnenstedelijke locaties

niet of minder worden bebouwd (laddertoets). Deze uitleg kan ook door de rechter worden getoetst.

4. *De locaties It Heechhiem en Kloosterlaan Noord bieden meer mogelijkheden voor een hogere woonkwaliteit. (sluit aan bij de omgevingsvisie Provincie)*

De locaties It Heechhiem en Kloosterlaan Noord hebben een landschappelijke én een historische context die meer mogelijkheden bieden voor een bijzondere woonlocatie voor Burgum dan de locatie Elingsloane. Het gebied aan de oostzijde van Burgum is ook hoger gelegen dan de locatie aan de westzijde en maakt aan de noordoostzijde van Burgum onderdeel uit van een groter lommerrijk gebied met wandel-, fiets en ruiterspaden. Daarnaast zou, in de ontwerpfase voor de nieuwbouw aan de oostzijde, kunnen worden onderzocht of de historie van de monastieke traditie, een verbijzondering zou kunnen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp voor de woningbouw. Aan de locaties It Heechhiem en Kloosterlaan wordt om voornoemde redenen een hogere mate van woonkwaliteit toegekend dan de locatie aan de Elingsloane.

5. *De landschappelijke kwaliteit blijft behouden door zuinig ruimtegebruik (sluit aan bij de omgevingsvisie Provincie)*

Manege It Heechhiem is nu deels bebouwd met opstallen ten behoeve van manege activiteiten. Door deze opstallen te slopen en te vervangen door woningbouw is het niet nodig om een volledig weidelandschap op te offeren. We gaan zo zuinig om met onze buitenruimte.

6. *De locatie It Heechhiem is een locatie met toekomstperspectief*

Strategisch gezien biedt de locatie It Heechhiem niet alleen de oplossing voor nu maar wellicht ook voor de toekomst. Op 25 november 2021 is er een brief binnengekomen bij de raad van de "Stichting Mennoruiters onder één dak". Deze brief gaat over de aangedragen optie van de verplaatsing van de manege De Mennoruif. Dit kan mogelijk ruimte bieden voor een toekomstige uitbreiding van de locatie manege It Heechhiem.

7. *Inwoners hechten waarde aan de beleving van een fijn Woon- en leefklimaat (sluit aan bij de omgevingsvisie Provincie)*

De afgelopen tijd hebben we voor het vaststellen van nieuw beleid (zoals de Omgevingsvisie, visie Sociale Basis en visie Maatschappelijk Vastgoed) onze inwoners vragen gesteld over onder andere het woon- en leefklimaat. Zaken die onze inwoners belangrijk vinden zijn:

- Goed woningaanbod (jeugd/starters, senioren)
- Aandacht voor (bewegen in het) groen, speelplaatsen, wandel- en fietspaden
- Aandacht voor veiligheid in de woonomgeving
- Aandacht voor verkeersveiligheid en overlast door verkeer (landbouwverkeer)
- Winkels, scholen en huisarts en apotheek in de nabije omgeving

De locaties Kloosterland-Noord en It Heechhiem geven voldoende mogelijkheden om te voldoen aan deze wensen van onze inwoners.

8. *De wegenstructuur is toereikend om de toename aan te kunnen*

Door het ontwikkelen van de locatie It Heechhiem zal er een verkeerstoename plaatsvinden op basis van de huidige berekeningen van 300 à 350 autoverplaatsingen per etmaal in dat gebied (inclusief Kloosterlaan-Noord). De huidige capaciteit en kwaliteit van de omliggende wegenstructuur is toereikend om deze toename aan te kunnen. Voor het waarborgen van de verkeersveiligheid zullen op plaatsen waar dat nodig is maatregelen worden genomen.

Kanttekenings/risiko's

1. Afspraken Provincie 150 extra centrale as woningen

Wanneer het college niet instemt met dit voorliggende advies loopt het college het risico van het niet op tijd vinden van een alternatieve locatie voor de bouw van de 68 woningen bij Burgum. In de afspraken met de Provincie is vastgelegd dat het college vóór 1 januari 2024 de Provincie op de hoogte stelt waar de woningen worden gebouwd. Hierna vervalt het recht op de bouw van de extra centrale as woningen voor dit deel.

2. De ontwikkelaar levert de woningen niet op

De afspraak met de provincie is dat de gemeente een locatiekeuze heeft gemaakt voor 1 januari 2024 en de woningen oplevert voor 1 januari 2029. Voor de locatie It Heechhiem is het de bedoeling om afspraken te maken met een ontwikkelaar voor realisatie van de woningen. Deze afspraken zijn nog niet gemaakt. Het is de bedoeling na het raadsbesluit de afspraken vast te leggen in een anterieure overeenkomst met de eigenaar van manège It Heechhiem met de verplichting van oplevering van 31 december 2029.

3. Bezwaarprocedures

Het college dient rekening te houden met mogelijke bezwaarprocedures tijdens het planologische proces. Gezien de weerstand in de betrokken omgeving is de kans reëel dat er zienswijzen en bezwaren worden ingediend. Dit zal een vertragende werking hebben op de uiteindelijke vaststelling van de bestemmingsplannen en de realisatie van de woningbouw. Indien dit tijdrovende trajecten worden waarbij er mogelijk geen bestemmingsplan wordt vastgesteld kan het zijn dat we de datum van 1 januari 2024 (afspraak Provincie) zijn gepasseerd.

4. Onderzoeksresultaten

De betreffende locaties zullen moeten worden onderzocht op de verschillende disciplines ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan. Het kan zijn dat er resultaten uit de onderzoeken naar voren komen welke invloed hebben op de invulling van het plangebied of zelfs beperkende maatregelen opleveren voor het plangebied.

Finânsjes

De locatie manège It Heechhiem wordt ontwikkeld door de eigenaar zelf en zal geen resultaat opleveren voor de gemeente. De kosten (bestemmingsplan, infra etc) welke hier gemaakt worden door de gemeente om deze locatie te ontwikkelen zullen doormiddel van een plankostenscan verhaald worden op de ontwikkelaar van deze locatie. Dit wordt te zijner tijd vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Tijdens het Iepen Poadium van 7 oktober en 18 november is er door een groot aantal inwoners rondom de buurten Elingsloane, Nieuwstad, Kloosterlaan-Noord/Zuid en manège It Heechhiem gebruik gemaakt van het spreekrecht. Deze inwoners hebben aangegeven geschrokken te zijn van de plannen en vinden dat ze niet goed zijn geïnformeerd. Naast dat er gebruikt gemaakt is van het spreekrecht hebben ook diverse inwoners hun mening kenbaar gemaakt in een brief aan college en/of raad. Daarnaast is er op 3 november 2021 een informatieavond geweest voor alle belanghebbenden. Het college heeft kennisgenomen van deze brieven en de input van de informatieavond en dat meegenomen in hun overwegingen. In het startdocument is het onderdeel participatie goed geborgd. De uitwerking van de locaties zal in samenspraak met de

belanghebbenden en/of de omwonenden worden ingevuld. Hiervoor zullen verschillende overlegmomenten worden ingepland.

Alternativen foar Elingsloane

Het alternatief kan zijn om niet in te stemmen met de huidige startnotitie voor manege It Heechhiem maar te kiezen voor het ontwikkelen van Elingsloane. Om de raad maximaal te informeren over beide opties is ook voor Elingsloane een startnotitie bijgevoegd (zie bijlage 2). Wanneer de raad kiest voor het alternatief staan hieronder een aantal aandachtspunten op basis waarvan er dan gekozen/rekening mee gehouden wordt:

1. *Stedelijke verduurzaming*

Gelet op de uitkomsten van het overleg met de Provincie (binnen- buitenstedelijk), past de locatie It Heechhiem beter binnen de mogelijkheden van de stedelijke verduurzaming (laddertoets). De reden is dat de locatie It Heechhiem zowel binnenstedelijke als buitenstedelijke mogelijkheden biedt. Dit vraagt voor de locatie Elingsloane een goede ruimtelijke onderbouwing ten opzichte van de binnenstedelijke locatie van It Heechhiem.

2. *Hoogspanningsmasten*

Op basis van de informatie van dit moment zijn er richtlijnen welke gehanteerd moeten worden met betrekking tot de afstand tot de hoogspanningsmasten. Het plangebied blijft buiten de invloedsfeer van de hoogspanningslijn. In heel Nederland vindt op dit moment de discussie plaats over de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk. Wat dat uiteindelijk zal gaan betekenen voor het noordelijk gelegen tracé bij de Elingsloane is niet bekend en daarmee is de uiteindelijke invloed op het woonklimaat ook niet bekend.

3. *Snelheid*

De locatie Elingsloane heeft geen directe invloeden in de omgeving waarmee rekening moet worden gehouden. Denk hierbij aan bedrijven of maatschappelijke functies. Dit zou kunnen betekenen een tijdswinst in het participatie traject met de omgeving waardoor het plan sneller door zou kunnen naar de volgende fase. Echter, het is maar zeer de vraag of deze mogelijke tijdswinst aan het begin uiteindelijk in het gehele traject een substantieel voordeel geeft ten opzichte van It Heechhiem. Wanneer er bezwaarprocedures worden aangetekend kan dat het voordeel zomaar teniet worden gedaan.

4. *Verkeer en ontsluiting*

De locatie Elingsloane heeft ten opzichte van de locatie It Heechhiem het voordeel niet te hoeven ontsluiten via het centrum van Burgum. De verkeersstromen woon-werk kunnen via de reguliere verkeersaders worden begeleid.

5. *Woonklimaat*

Vanuit de enquête is naar voren gekomen dat men het belangrijk vindt om in een goed woonklimaat te leven. De locatie Elingsloane bevindt zich in de nabijheid van de Centrale As en een hoogspanning tracé waarbij het de vraag is of hier het beoogde woonklimaat kan worden geboden. Overigens is de locatie met de aanwezigheid van deze invloeden wel inpasbaar binnen de normen.

6. *Convenant bedrijventerreinen*

De gemeenten in de regio Noordoost Fryslân zijn met de provincie in overleg over en nieuw convenant bedrijventerreinen. Voor Burgum-West zien wij kansen in een mogelijke uitbreiding van 3 ha. aan bedrijventerreinen. De invulling van 'Veld 7' (1

ha.) valt hieronder. Hiervoor is de procedure gestart. Optioneel houden wij rekening met een uitbreiding 'werken en wonen' (ca. 2 ha.) in het zoekgebied Elingsloane. Dat zou het doortrekken van de bestaande structuur 'wonen en werken' van de Elingsloane kunnen zijn. Uiteraard moet rekening worden gehouden met afstandsnormen ten opzichte van de aanwezige hoogspanningsleidingen en de bestaande woonwijk Burgum-West. Bij de keuze van Elingsloane als woonwijk vervalt deze mogelijkheid uiteraard.

Kommunikaasje

Na het vaststellen van het startdocument door de raad zal er actief gecommuniceerd worden met belanghebbenden en omwonenden over het vervolgproces. Het college zal het participatietraject verder vorm gaan geven.

Yntegraliteit

De betrokken afdelingen hebben allen hun input geleverd bij de totstandkoming van voorliggend advies.

Ferfolchtrajekt

Wanneer de raad instemt met het startdocument zal het college de benodigde procedure opstarten. De raad zal in de PTA geïnformeerd worden over de momenten wanneer bijvoorbeeld het voorontwerp bestemmingplan ter inzage wordt gelegd en wanneer het ontwerp bestemmingsplan. Uiteindelijk zal in de PTA worden aangegeven wanneer de raad een besluit kan nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen deze procedure zijn er de gebruikelijke momenten voor de raad waarbij de kan besluiten op de mogelijke zienswijzen en bezwaren.

Burgum, 21 december 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

mevr. H.M. van Gils

dhr. drs. L.J. Gebben

Riedsbeslút



De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 21 december 2021, punt nummer: 6b;

Beslút:

- De startnotitie locatiekeuze manege It Heechhiem vast te stellen;
- Een deel van het totaal van 68 centrale as woningen hiervoor te benutten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 27 januari 2022.

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. O.E. de Vries

Dhr. drs. L.J. Gebben