

# Locatieonderzoek woningbouw Burgum

9 april 2025

**RHO ADVISEURS**

## INHOUD

### 1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Locaties
- 1.3 Leeswijzer

### 2. Modellenstudie

- 2.1.1 Locatie Wettertoer/Elingsloane
- 2.1.2 Locatie Tjalling H. Haismastraat
- 2.1.3 Locatie Nijboerstrjitte

### 3. Beoordelingsaspecten

- 3.1 Beleid en regelgeving
- 3.2 Omgevingsaspecten
  - 3.2.1 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen
  - 3.2.2 Geluid door activiteiten
  - 3.2.3 Lichthinder
  - 3.2.4 Bodem
  - 3.2.5 Verkeer en parkeren
  - 3.2.6 Omgevingsveiligheid
  - 3.2.7 Ecologie (gebiedsbescherming)
  - 3.2.8 Ecologie (soortenbescherming)
  - 3.2.9 Beschermde gebieden
  - 3.2.10 Water
  - 3.2.11 Cultureel erfgoed
  - 3.2.12 Kabels en leidingen
  - 3.2.13 Bereikbaarheid
  - 3.2.14 Deelconclusie
- 3.3 Financiële haalbaarheid
  - 3.3.1 Uitgangspunten berekening financiële haalbaarheid
  - 3.3.2 Berekening financiële haalbaarheid per model
  - 3.3.3 Vergelijking resultaat financiële haalbaarheid





Locatie Elingsloane







## Locatie Elingsloane

Appartementengebouw met circa 25 appartementen (circa 60 - 70 m<sup>2</sup>)

Fietsenstalling en bergingen op de begane grond.

Parkeren opgelost op bestaande parkeerterrein met bruggetje ter verbinding.





Kansen

- verschillende typen woningen

Aandachtspunten

- herinrichten groenzone
- geluid- en lichthinder

Vervolgonderzoeken

- bodem
- ecologie (stikstof en soortenbescherming)

Financiële haalbaarheid

|                    | Resultaat op prijspeil | Resultaat als netto contante waarde |
|--------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Totale opbrengsten | € 641.000 ,-           | € 629.000 ,-                        |
| Totale kosten      | € 170.000 ,-           | € 168.000 ,-                        |
| Saldo              | € 471.000 ,-           | € 461.000 ,-                        |

- P.M.-posten: (watercompensatie)  
nadeelcompensatie





Locatie Tjalling H. Haismastraat





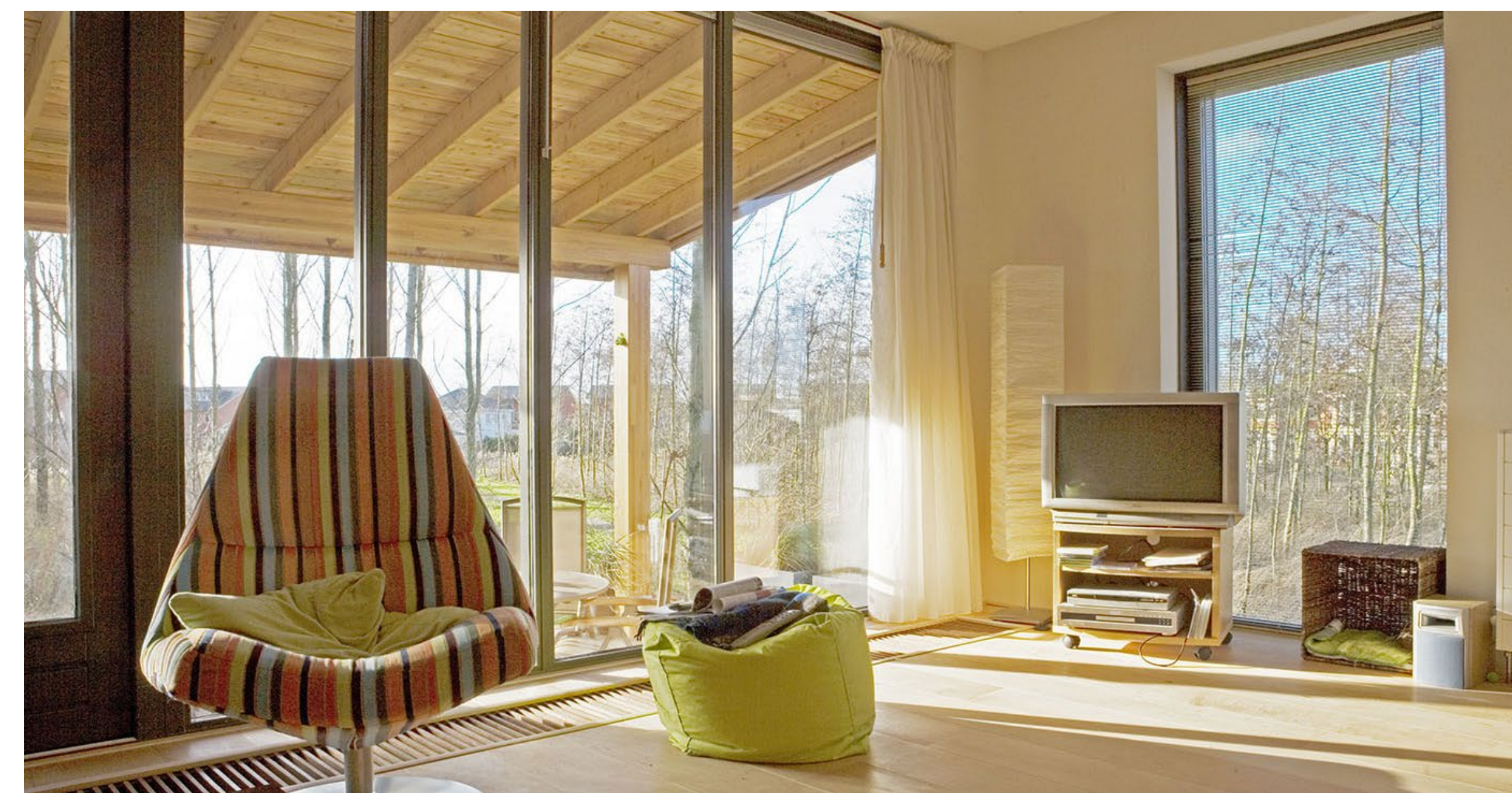


## Locatie Tjalling H. Haismastraat - verandawoningen

8 verandawoningen, footprint woning  $6 \times 10 = 60 \text{ m}^2$  + veranda  $6 \times 2,5 = 15 \text{ m}^2$ .

8 Bergingen  $2,5 \times 2,5 = 6,25 \text{ m}^2$

langsparkeerplekken aanleggen aan overzijde straat





## Kansen

- levensloopbestendige woningen

## Uitdagingen

- trapveldje verplaatsen
- watercompensatie

## Aandachtspunten

- geluidhinder
- grondwaterbeschermingsgebied

## Vervolgonderzoeken

- bodem
- ecologie (stikstof en soortenbescherming)
- archeologisch onderzoek
- nadeelcompensatie

## Financiële haalbaarheid

|                    | Resultaat op prijspeil | Resultaat als netto contante waarde |
|--------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Totale opbrengsten | € 179.000,-            | € 175.000,-                         |
| Totale kosten      | € 116.000,-            | € 115.000,-                         |
| Saldo              | € 63.000,-             | € 60.000,-                          |

- P.M.-posten: watercompensatie  
nadeelcompensatie

# Locatie Tjalling H. Haismastraat





Locatie Nijboerstrjitte









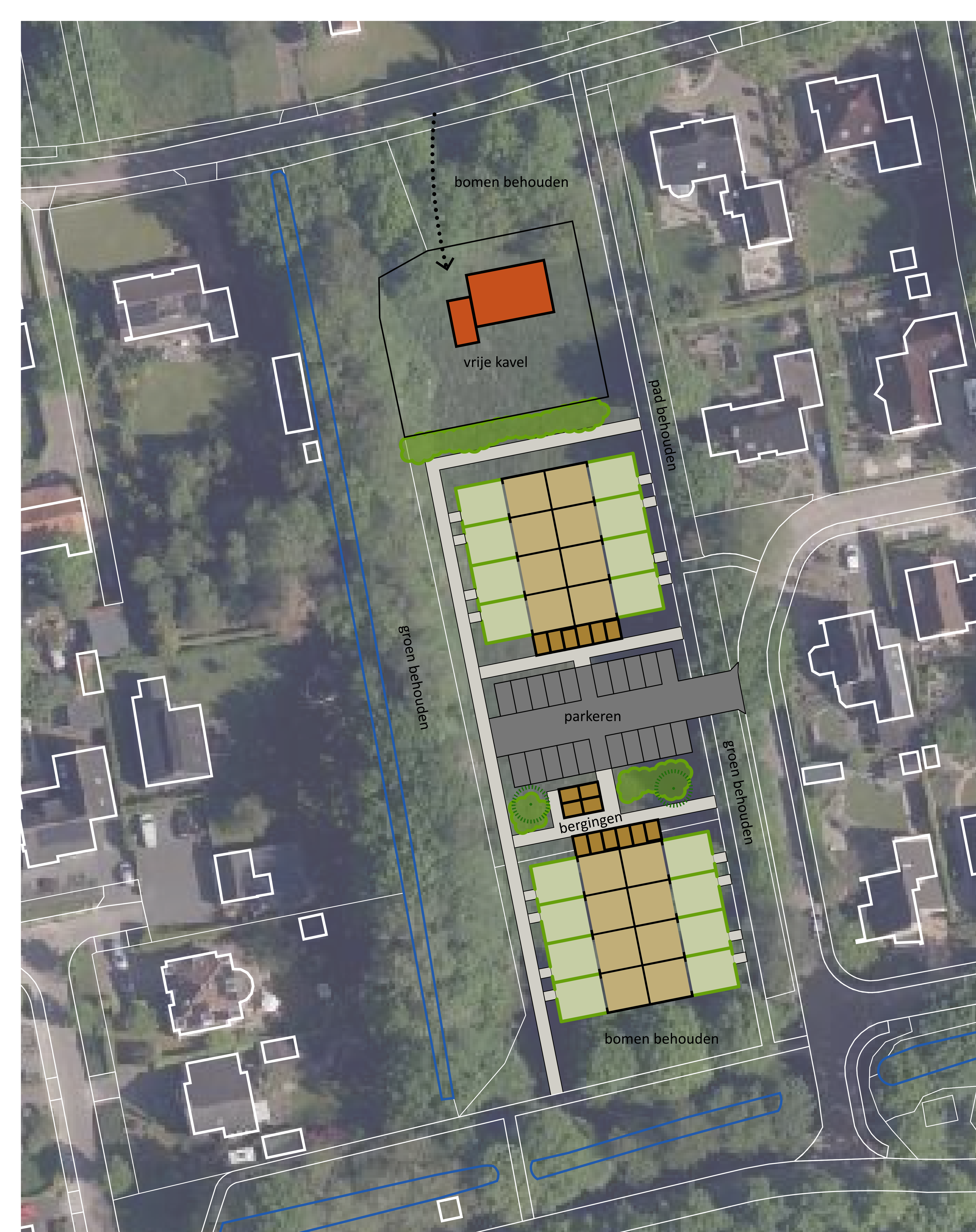


## Locatie Nijboerstrjitte - model rug-aan-rugwoningen

Vrijstaande woning op kavel van 838 m<sup>2</sup>,  
'voortuin' met bomen aan de noordzijde blijft in eigendom van de gemeente.

16 rug-aan-rugwoningen met tuin en een berging.

parkeerpocket



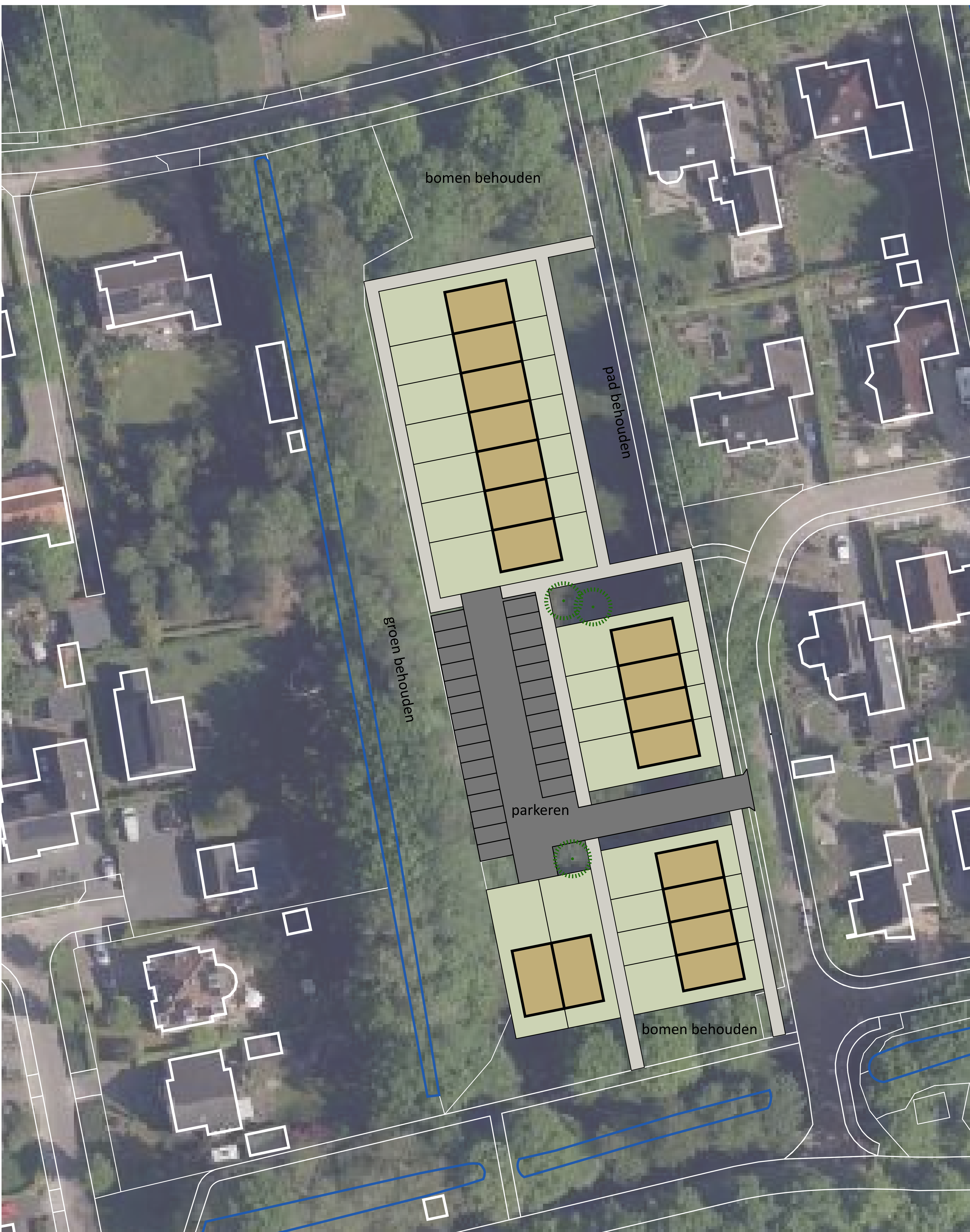


## Locatie Nijboerstrjitte - model rijwoningen

8 rijwoningen met beukmaat 5,058 m en diepte 9,4 m.  
(4 kavels 102 m<sup>2</sup>, 4 kavels 121 m<sup>2</sup>)

7 rijwoningen levensloopbestendig met beukmaat 6 m en diepte 9,4 m.  
(5 kavels 144 m<sup>2</sup>, 2 kavels 203 m<sup>2</sup>)

2 twee-onder-een-kapwoningen, kavels 182 m<sup>2</sup>.





## Kansen

- verschillende typen woningen

## Uitdagingen

- voormalige vuilstort
- watercompensatie

## Aandachtspunten

- herinrichten groen
- geluidhinder
- grondwaterbeschermingsgebied

## Vervolgonderzoeken

- bodem(sanering)
- ecologie (stikstof en soortenbescherming)
- archeologisch onderzoek

## Financiële haalbaarheid

### rug-aan-rugwoningen

|                    | Resultaat op prijspeil | Resultaat als netto contante waarde |
|--------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Totale opbrengsten | € 493.000 ,-           | € 484.000 ,-                        |
| Totale kosten      | € 249.000 ,-           | € 246.000 ,-                        |
| Saldo              | € 244.000 ,-           | € 238.000 ,-                        |

### rijwoningen

|                    | Resultaat op prijspeil | Resultaat als netto contante waarde |
|--------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Totale opbrengsten | € 474.000 ,-           | € 464.000 ,-                        |
| Totale kosten      | € 341.000 ,-           | € 337.000 ,-                        |
| Saldo              | € 133.000 ,-           | € 127.000 ,-                        |

- P.M.-posten: watercompensatie  
nadeelcompensatie  
bodemsanering (€ 840.000 - 2.100.000)  
groenherplant (€ 175.000)

# Locatie Nijboerstrjitte