Riedsútstel

Ried	:	16 december 2021
Agindapunt	:	6
Status	:	Besluitvormend
Program	:	Programma 8 - Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	:	N.v.t.
Portefúljehâlder	:	Mevr. G. Hoekstra
Amtner	:	Dhr. J. Kok
Taheakke	:	1. Startdocument planologische procedure woningbouw
Saak- en stiknûmer	:	Z2021-04797 / S2021-29507

Underwerp
Startdocument woningbouw Noardburgum, Hurdegaryp locatie vml. Tjalling Koopmanscollege en Suwâld

Wy stelle jo foar te besluten om:
1. Het startdocument voor woningbouw Noardburgum, Hurdegaryp locatie vml. Tjalling Koopmanscollege en Suwâld vast te stellen.
2. Een voorbereidingskrediet van € 45.000,-- beschikbaar te stellen, waarmee de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling kan worden onderzocht.

Koarte gearfetting
Ter uitvoering van de woningbouwprogrammering moeten bestemmingsplannen worden gemaakt om de bouw van nieuwe woningen mogelijk te maken. De vraag naar woningen is groot. De gemeente heeft in Noardburgum en Suwâld grond in eigendom die in het verleden voor dit doel is aangekocht. In Hurdegaryp is een schoollocatie vrij gekomen en is woningbouw een passende nieuwe invulling. De raad wordt voorgesteld om te besluiten hiervoor de (voorbereiding van) planologische procedures te starten.

Foech ried/kolleezje:
De raad stelt bestemmingsplannen vast die hij in het belang van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk acht. Het college bereidt deze bestemmingsplannen samen met de raad voor.

Ynlieding
Er is een grote vraag naar woningen in de gemeente. Er zijn geen beschikbare nieuwbouwlocaties meer in de dorpen Noardburgum en Suwâld. Voor Hurdegaryp geldt, dat in It regintelân alle woningen zijn verkocht en met de bouw is gestart en voor de appartementen bij het stationsgebied is een bestemmingsplanprocedure gestart. Verder is ook in Hurdegaryp geen nieuwbouwlocatie beschikbaar.

Histoarje
De woningbouwprogrammering geeft ruimte om in deze dorpen nieuwbouw mogelijk te maken.

Te berikken effekt
Met deze plannen wordt invulling gegeven aan het volkshuisvestingsbeleid en wordt de vraag naar woningen op een verantwoorde wijze gefaciliteerd waarbij rekening wordt gehouden met relevante belangen en alle vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Het benutten van eigen grondposities is overeenkomstig het in het verleden voor deze locaties ingezette actieve grondbeleid en betekent inkomen uit het grondbedrijf en voor de gronden van het vml. Tjalling Koopmanscollege betekent dit tevens een nuttige herinvulling van een vrijgekomen locatie.

De woningbouw zorgt voor nieuwe impulsen in dorpen in de vorm van leefbaarheid, het instandhouden van de voorzieningen en verenigingen en zorgt ook voor doorstroming van de op slot geraakte woningmarkt.

Arguminten
1. *Het voorstel past in het ingezet beleid*
   Deze bestemmingsplannen zijn een logisch vervolg op de vastgestelde Woonvisie en het woningbouwprogramma en geven de uitvoering van dit beleid.

2. *Met deze bestemmingsplannen wordt de vraag naar woningbouw gefaciliteerd*
   De woningmarkt is oververhit. De vraag is groter dan het aanbod. Dit zorgt voor oplopende prijzen, potentiële kopers die achter het net vissen en een beperkte doorstroming. En deze effecten versterken elkaar ook nog eens. Het op verantwoorde wijze toevoegen van nieuwbouw vergroot de kans van potentiële kopers en kan leiden tot doorstroming.

3. *Nuttige invulling van een vrijgekomen locatie*
   Voor de locatie in Hurdegaryp geldt, dat woningbouw tevens een nuttige invulling zal zijn van deze vrijgekomen locatie.

4. *Leefbaarheid in de dorpen*
   Het toevoegen van nieuwbouwlocaties draagt bij aan de economische ontwikkeling in de regio en de leefbaarheid in de dorpen. Nieuwe inwoners betekent nieuwe leden en nieuwe klanten. Wanneer deze kansen niet worden geboden zal onder andere de jeugd in het eigen dorp geen kans krijgen en zal naar elders moeten worden uitgeweken.

Alternativen
Worden deze locaties niet voor woningbouw benut dan kan de vraag niet gefaciliteerd worden of er moeten elders locaties worden ontwikkeld. De in de startnotities genoemde locaties liggen voor de hand en zijn in het verleden al voor dit doel aangekocht of het betreft een nieuwe nuttige invulling van een al eerder bebouwde locatie.

Kanttekenings/risiko's
Een startnotitie is nog geen bestemmingsplan. Dat betekent dat er nog participatie en onderzoeken en afwegingen in het kader van een goede ruimtelijke ordening volgen en dit kan de keuze om tot een nieuw bestemmingsplan te komen beïnvloeden.

Dit kan in het uiterste geval betekenen dat geen nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt en dat de kosten van voorbereiding niet kunnen worden terugverdiend en dit kan ook gevolgen hebben voor de waardering van de grond.

Finânsjes
Voor het vervolg van dit proces wordt een voorbereidingskrediet van € 15.000,-- per plan gevraagd (totaal € 45.000,--). Het krediet zal worden gebruikt om bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, Flora- en Fauna onderzoek, taxatie van de grond en intern en externe advies e.d. te bekostigen. Bij uitvoering van de plannen wordt het krediet ingebracht in de bouwgrondexploitatie.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje
De startnotitie bevat in hoofdstuk 4 hiervan een beschrijving. Per plan zal een participatie-aanpak worden opgesteld.

Kommunikaasje
In de participatie-aanpak zal hier aandacht aan worden besteed. Verder staat in de Wet ruimtelijke ordening op welke wijze over (ontwerp)bestemmingsplannen dient te worden gecommuniceerd.

Yntegraliteit
Het advies is met het grondbedrijf en volkshuisvesting afgestemd.

Previnsje
-

Gearwurking
-

Ferfolchtrajekt
In hoofdstuk 4 van het startdocument wordt ingegaan op de betrokkenheid van de gemeenteraad bij het vervolgtraject en hoofdstuk 6 bevat een voorlopige planning.

Evaluaasje
-

Burgum, 23 november 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. 23 november 2021, punt nummer: 6;

Beslút:

1. Het startdocument voor woningbouw Noardburgum, Hurdegaryp locatie vml. Tjalling Koopmanscollege en Suwâld vast te stellen.
2. Een voorbereidingskrediet van € 45.000,-- beschikbaar te stellen, waarmee de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling kan worden onderzocht.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 16 december 2021.

De griffier,	De voorzitter,
Dhr. O.E. de Vries	Dhr. drs. L.J. Gebben