

Eindrapportage fase 1 – De 100-dagenscan



Burgerinitiatief

Creative en betaalbare woonruimte voor jongeren in Burgum binnen 2 jaar



lepen podium 12-09-2024

Initiatiefnemers

Auke Postma
Brent de Haan
Paulus Procee
Sjoerd van Dekken
Simon Soet
Anco van der Vliet

Burgum, 10 september 2024

Samenvatting Fase 1 Rapportage 100-dagenscan

In de eerste fase van de 100-dagenscan hebben we als burgerinitiatief de potentie onderzocht voor het realiseren van betaalbare starterswoningen in Burgum. Hierbij zijn zowel locaties, (innovatieve) woonvormen als haalbare financieringsmodellen in kaart gebracht. Daarnaast is er aandacht besteed aan het creëren van breed draagvlak en het veranderen van de mindset rondom woningbouw.

Belangrijkste Inzichten

Uit het onderzoek kwamen een aantal belangrijke inzichten naar voren:

- Ruimte en betaalbare grond zijn cruciaal voor het realiseren van extra woonruimte.
- De focus op doorstroom van ouderen en het adresseren van de zorgopgave zijn belangrijke sleutels om beweging te creëren op de woningmarkt.
- Woningen voor starters kunnen het beste in huurvorm worden ontwikkeld, gezien de beperkte mogelijkheden voor betaalbare koopwoningen door marktwerking en regelgeving.
- Het is essentieel om een mix van verschillende woningtypen en doelgroepen te realiseren, wat zowel betaalbaarheid als leefbaarheid bevordert.

12 Scenario's om in de ontwerpfase verder uit te werken

Op basis van onze analyse hebben we 12 scenario's ontwikkeld die woningbouw voor starters en andere doelgroepen mogelijk kunnen maken. Deze variëren van korte- tot langetermijnoplossingen:

1. Versneld ontwikkelen van bestaande gemeentegrond met woonbestemming.
2. Pilot woningdeling met WoonFriesland waarbij woningen administratief worden gedeeld.
3. Nieuwe (tijdelijke) woonconcepten in Wetter en Willepark.
4. Grotere kavels gebruiken voor extra woonunits of splitsing van percelen voor een 2e woning.
5. Tijdelijke huisvesting op locatie voormalige dancing Quatrebras.
6. Transformatie van grote panden (bedrijven, boerderijen) naar appartementen en woonunits.
7. Transformatie van gemeentegrond en eigen panden naar woonbestemming.
8. Woningplitsing van grotere woningen onder regie van een expertteam.
9. Nieuwe woon(zorg)concepten op locaties met verouderde gebouwen.
10. Herontwikkeling van Burgum Zuid met voorafgaande de-zonering.
11. Voorbereiden van grondlocaties aan de rand van het Oosten van het dorp voor woningbouw.
12. Wonen op het water als tijdelijke of permanente oplossing; Burgum als waterdorp.

Advies aan de gemeenteraad

Versnel de woningbouw waar dit op traditionele wijze al mogelijk is en benut daarnaast de experimenteerruimte voor innovatieve woonvormen. Dit kan alleen als de ambtelijke organisatie hiervoor voldoende uitgerust is. Ons advies is daarom om als gemeenteraad, samen met het college, de ambtelijke organisatie te faciliteren met extra financiële middelen en mankracht, zodat de woningbouwambities kunnen worden waargemaakt. En gebruik het komende half jaar om de 12 scenario's op uitvoerbaarheid te toetsen. Vervolgens kan er tot realisatie worden overgegaan, zodat er aan het einde van deze raadsperiode inderdaad (minimaal) 50 extra woonruimtes zijn gerealiseerd. En er een duidelijke visie en ambitie ligt om van Burgum een dorp te maken waar alle generaties een thuis hebben. Als burgers blijven we graag betrokken en een actieve bijdrage leveren. Gezien de expertise die nodig is in de ontwerpfase zien wij voor onszelf geen trekkersrol meer weggelegd. Daarbij staan er een groot aantal professionals in de startblokken om van Burgum een woondorp te maken.

Rapportage eind fase 1

In de getekende opdrachtformulering met de gemeente Tytsjerksteradiel staat het volgende.

4. Het rapport zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel, bevat ten minste de volgende onderdelen:

- a. de uitkomsten van de 100-dagen woonscan met potentiële locaties voor starterswoningen onder de 248.000 euro v.o.n. of 710 euro kale huur per maand in Burgum;*
- b. uitkomsten van het onderzoek naar innovatie woonmogelijkheden;*
- c. uitkomsten van het onderzoek naar haalbare financieringsmodellen;*
- d. omschrijving hoe een breed draagvlak gecreëerd kan worden en de mindset verschoven wordt van "geen woningen hier" naar "welke creatieve mogelijkheden kunnen we samen bedenken voor onze jongeren";*
- e. toelichting op hoe de financiële bijdrage is ingezet op deze pilot.*

Aanpak en vorm rapportage

We kiezen ervoor om de uitkomst voor het publiek te presenteren in de vorm van een film. Op deze manier blijft de informatie ook op langere termijn gemakkelijker toegankelijker. Daarnaast draag het bij aan *onderdeel d. breed draagvlak creëren en de mindset verschuiven van "geen woningen hier" naar "welke creatieve mogelijkheden kunnen we samen bedenken voor onze jongeren"*.

Voor de gemeenteraad en ambtenaren is dit document mogelijk een waardevol naslagwerk. Daarin zijn puntsgewijs alle onderdelen, zoals opgesomd in de opdrachtformulering terug te lezen. Aanvullend zijn nog bevindingen samengevat en alle 12 scenario's generiek beschreven. Mondeling zijn ze toegelicht aan de fractiespecialisten wonen. Dit was kort en bondig. Indien er behoefte is bij de fractiespecialisten wonen of de gemeenteraad willen we dit uiteraard ook uitvoeriger doen. Dit kan zelfs in aanwezigheid van professionals die een rol willen of kunnen spelen bij een of meerdere scenario's.

Inhoudsopgave

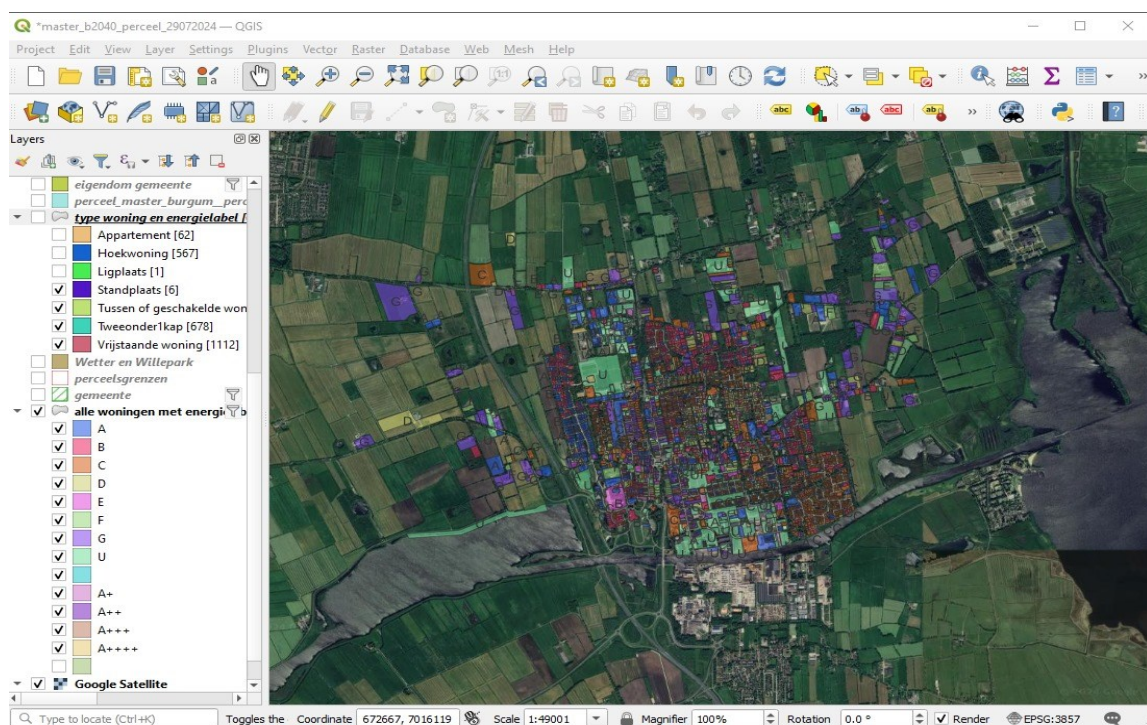
- A. De uitkomsten van de 100-dagen woonscan met potentiële locaties
- B. Uitkomsten van het onderzoek naar innovatie woonmogelijkheden
- C. Uitkomsten van het onderzoek naar haalbare financieringsmodellen
- D. Omschrijving hoe een breed draagvlak gecreëerd kan worden en de mindset verschoven wordt
- E. Toelichting op hoe de financiële bijdrage is ingezet op deze pilot.
- F. Belangrijkste inzichten op een rij
- G. Welke scenario's om uit te werken in ontwerpfase?

A. De uitkomsten van de 100-dagen woonscan met potentiële locaties

Stap 1: Kavels en locaties in beeld brengen

Het begint bij inzicht en overzicht. Burgum is te groot om alle locaties gewoon te overzien. We maakten interactieve Q-Gisrapportage met alle 5.293 percelen met huizen en gebouwen in Burgum. Op deze manier leveren we een verantwoord en herleidbaar objectief onderzoek.

- Deze scan is gebaseerd op een combinatie van gegevensbronnen, zoals data van allecijfers.nl en aangeleverde data door de gemeente, aangevuld met extra bewerkingen en analyses om tot bruikbare inzichten te komen. We hebben ons hierbij gehouden aan de huidige privacy-wetgeving.
- De primaire bron is afkomstig van allecijfers.nl, waar we data op perceel-niveau verzamelden voor Tytsjerksteradiel. Hiervan hebben we alleen de percelen in Burgum bewaard. Deze data bevat onder andere informatie over: adresgegevens, perceelgrootte en woningtype.
- Vervolgens is deze data door de gemeente verder aangevuld met informatie over: het aantal bewoners per perceel, leeftijdscategorie van de oudste bewoner (in cohorten van tientallen)
- Om van deze ruwe dataset een werkbaar geheel te maken, hebben we gebruik gemaakt van verschillende technieken en analysemethoden. Eerst hebben we de ruwe data opgeschoond om onvolledige aan te vullen en inconsistente gegevens te verwijderen. Denk hierbij aan ontbrekende adresgegevens, doublures en ontbrekende functies per perceel.
- Om ruimtelijke patronen te visualiseren, hebben we de data op kaarten geplot. Hierdoor konden we snel inzicht krijgen in waar de meeste kansen liggen en dit op een interactieve manier presenteren.
- Door de koppeling van verschillende gegevensbronnen, en door het toepassen van verschillende data-analysetechnieken, hebben we een betrouwbaar en gedetailleerd beeld gemaakt voor Burgum.
- Met groep van experts (uit het eigen dorp) en met systemen en data die openbaar zijn een overzicht gemaakt. Hier ook een [artikel over in Actief](#) verschenen.
- Vervolgens met veldwerk en veel gesprekken met gemeente, ondernemers en WoonFriesland informatie aan het bestand toegevoegd.
- Als laatste hebben we filters toegevoegd waarmee snel en feitelijk naar Burgum als geheel gekeken kan worden en de uitgewerkte scenario's in beeld komen.
- Het geheel is vervolgens gekoppeld aan een open source versie van QGIS. In QGIS zelf zijn verschillende layers/kaarten beschikbaar die het geheel compleet maken. Zie hieronder een voorbeeld printscreen.





In overleg met de gemeente kan nog informatie van DataFryslân toegevoegd. Ook de feitelijke grondposities van de gemeente en het eigen vastgoed kan nog worden toegevoegd. Deze informatie hebben we, om diverse redenen, (nog) niet van de gemeente mogen ontvangen.

Link naar QGIS voor Burgum en data verantwoording met voorbeeld rapportage op aanvraag beschikbaar (alleen ambtenaren en voor fractiespecialisten i.v.m. AVG)

B. Uitkomsten van het onderzoek naar (innovatie) woonmogelijkheden

Stap 2 oplossingen van woonvormen

Dat er landelijke noodzaak aan goedkoop bouwen is blijkt ook uit het eigen onderzoek. Er zijn zeer veel landelijke, provinciale en regionale partijen die met oplossingen komen. Er zijn zo veel verschillende concepten dat we ook hier bijna door de bomen het bos niet meer zien...

Daarbij zien we dat modulair bouwen het moeilijk heeft omdat er onvoldoende gebouwd wordt. Dat is op zich gunstig, want genoeg aanbod drukt de prijs. Ook zien we steeds meer eenpersoonshuishoudens komen. Kleiner bouwen is daarmee belangrijk om aan deze doelgroep tegemoet te komen.

Alle bouwers kunnen betaalbaar woningen leveren (bij aantallen tussen 10-20 woningen) en er zijn heel veel verschillende aanbieders op de markt.

- Van (regionale) bouwers: Bouwbedrijf Swart, VDM Wonen, BGDD, EcoHus Fryslan, René Nijdam. Tot grote landelijke bouwers: Van Wijnen, PlegtVos, Heymans
- Partijen die (tijdelijke) en innovatie woonconcepten in de markt brengen: Qomplex, Tiny Towns, Leva Wonen, Biobased Flexhome, Recreatiepods Dokkum, Betaalbaarwonen, NedPanel
- Rabo SmartBuilds kan en wil een woonwijk in Burgum ontwikkelen. De contacten met de woonafdeling van de gemeente zijn gelegd en een vervolgafpraak (in september) gemaakt.
- Burgum verbinden met het water via woonwijk met woonboten zoals het plan voor Woudsend en of in samenwerking met de Wind Groep uit Drachten (meerdere succesvolle projecten ontwikkeld) dit verder uitwerken.
- Mogelijkheden in woningsplitsing (eigen checklist gemaakt en contact Van Wijnen), perceelsplitsing (voorbeeld beleid uitgezocht) en of woningdeling (in pilot met WoonFriesland)
- Getipt op nieuwe concepten die elders in Nederland worden uitgevoerd
 - Plan in Zundert waar op 2 hectare van een voormalige boerderij 12 wooneenheden en 12 tiny houses worden gerealiseerd voor 55-plussers die nog vitaal zijn en in de te creëren woongemeenschap gezamenlijk meer dan gemiddeld zorg dragen voor het grondgebied én voor elkaar, leeftijdsbestendig.
 - De thuisplusflat in Rotterdam als voorbeeld voor nieuwe zorgconcepten mogelijk op de plaats verouderde gebouwen Berchhiem.
 - Woongroep De Pioniershof in Twello
 - Hospitaverhuur uit mottenballen, wet om bestaande obstakels weg te nemen.
- Inbreiding heeft voorkeur en bouw in lijn met bestaande wijken met een voorkeur van maximaal 1 kilometer van de bestaande voorzieningen. Burgum Oost lijkt daarmee geschikter als Burgum West.
- Onze focus ligt op de 50 betaalbare woonruimtes voor starters. Toch kunnen we volgens ons deze opgave niet los zien van de ontwikkeling in de hele woningmarkt. Daarbij zijn we steeds meer de doorstroom van ouderen en de zorgopgave als belangrijke sleutel om de woningmarkt op gang te brengen. Daarom hebben de afgelopen periode ook contact gehad met het zorgkantoor van De Friesland. Directe aanleiding was een gaaf filmpje, dat we tegenkwamen uit ons netwerk. Via dhr. Kemperman, in filmpje aan het woord, zijn we in contact gekomen met mevrouw. J. de Jong. Zij is door Zorgkantoor De Friesland ingehuurd als programma manager Wonen en Zorg. Dit programma werkt met bijna alle Wlz zorgorganisaties in Friesland (ouderenzorg, GGZ en Gehandicaptenzorg) aan grote opgaven in een transformatieprogramma. Het programma Wonen en Zorg valt onder dit grote samenwerkingsprogramma: 'De Krachtig Verbindende Regiovisie Friesland'. Mevrouw De Jong heeft ze voor de gemeenteraad een presentatie gegeven en vertelde ons dat er de komende periode afspraken gemaakt worden om een uitvoeringsagenda per gemeente te maken. Dat gaat enerzijds over het



B2040 BurgumStarters

aanpassen en aanvullen van de 240 intramurale verpleeghuisplaatsen voor Tytsjerksteradiel. Maar ook om naar **geclusterde woonvormen te komen om zelfstandig en (samen)zelfredzaam wonen** mogelijk te maken. Dit is weer essentieel om aan de zorgopgave te kunnen blijven voldoen. Om deze opgave aan te pakken is een samenwerking tussen gemeente, zorginstellingen, woningcoöperaties, ontwikkelaars en burgers nodig! Mogelijk is het voorbeeld uit Amsterdam een inspiratie om zorg en nieuwe woonvormen met elkaar te verbinden.

- Maar alles draait om de (betaalbaarheid) en beschikbaarheid van grond! En om de wens/wil om meer huizen dan de huidige ambitie op te pakken. Want met volumes maak je het betaalbaar.

Naar behoefte zijn diverse presentaties die we ontvingen van bouwers/ontwikkelaars beschikbaar. Ook zijn er gespreksverslagen gemaakt van de afspraken met bouwers, ontwikkelaars en WoonFriesland. Deze kunnen in de ontwerpfase gebruikt worden.

C. Uitkomsten van het onderzoek naar haalbare financieringsmodellen

Stap 3 Betaalbaarheid: huren, kopen en speciale regelingen

In stap 3 kwam elke keer de vraag terug: ga je voor huren of kopen? Hier met veel professionals (bouwers, financieel experts, makelaar) over gesproken en een eigen beeld gevormd. Hier een overzicht van onze belangrijkste bevindingen, waarbij huren steeds vaker als meest logische optie uit de bus kwam voor de doelgroep starters:

- Koopwoningen zijn lastiger te ontwikkelen als het uitgangspunt is dat een starterswoning als starterswoning behouden moet worden en de eerste koper geen extra voordeel (dak en rendement) krijgt. Uitgangspunt van kopen starterswoning is dus geen extra rendement te behalen bij de start. De woning moet betaalbaar blijven voor de doelgroep.
- Ook al zijn koopwoningen betaalbaar te realiseren, dan nog maakt marktwerking (vraag en aanbod) en regelgeving (verkoop door gemeente voor marktconforme tarieven) het lastig realiseren.
- Er zijn wel financiële constructies (erfpacht, boeteclausules, overdrachtsbelasting) mogelijk om grip te houden op marktprijs startwoning, maar dit geeft administratieve last bij gemeente. Willen we dit? Want in de praktijk zien we ook (bij andere gemeenten) onbekend maakt onbemind...
- Maar zijn koopwoningen wel direct noodzakelijk? Een starter op de woningmarkt kiest veelal voor huur. Een koopstarter koopt in 85% van de gevallen een bestaande woning. Een koopstarter is een brede doelgroep qua leeftijd, inkomen, opleiding en woonwensen. Nieuwbouw is in principe alleen bereikbaar voor tweeverdieners. Doorstroming op de woningmarkt is van wezenlijk belang om bestaande woningen vrij te spelen voor starters.
- Gemeente heeft verplichting tot sociale huur (doelgroep verordening). Op dit moment bestaat 19% van de woningvoorraad in de gemeente uit sociale huur (peildatum 1-12-2022). Daarom is het zaak om de komende jaren extra sociale huurwoningen te bouwen. Daarom wil de gemeente Tytsjerksteradiel meer sturen op de bouw en het behoud van betaalbare huur- en koopwoningen." (bron: Doelgroepenverordening gemeente Tytsjerksteradiel 2023).
- Laat Burgum het vraagstuk van sociale huur oplossen voor de gemeente en de kleinere dorpen woonprogramma's maken zonder ballast van 30% sociale huur.
- Zorg voor mix verschillende woningen en doelgroepen. Dit zorgt enerzijds voor betaalbaarheid van goedkopere woning en voor leefbaarheid in de wijk.
- Zowel banken als overheid onderzoeken steeds meer mogelijkheid van financiering en mogelijk maken van flexwoningen op tijdelijke locaties.
- Interessant scenario om te onderzoeken: gemeente zelf als verhuurder (met WoonFriesland als uitvoerder)? Gemeente heeft nu paar woningen en door kleine omvang willen ze hier misschien wel vanaf, maar als ze opschalen kan dit interessant zijn.
- Voor de impuls van de woningmarkt in Burgum zijn verschillende regelingen beschikbaar, op zowel gemeentelijk, provinciaal als landelijk niveau:
 - Startersleningen: Hoewel Tytsjerksteradiel (waartoe Burgum behoort) momenteel geen startersleningen aanbiedt, wordt aanbevolen deze regeling in te voeren, zoals in de aangrenzende gemeenten Dantumadiel en Noardeast-Fryslân, waar startersleningen al beschikbaar zijn.



BurgumStarters

- Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen: Dit fonds, dat in 2024 van start gaat, biedt ontwikkelaars de mogelijkheid om woningen met een koperskorting aan te bieden, gericht op starters met een middeninkomen. Starters kunnen hierbij een korting tot €70.000 krijgen op nieuwbouwwoningen met een maximale waarde van €390.000.
- Woondeal Noordoost Fryslân: Deze provinciale regeling richt zich op het versnellen van de woningbouw. Er wordt gekeken naar gezamenlijke aanvragen voor subsidies uit de Woningbouwimpuls, waarbij Burgum en de regio kunnen profiteren van extra middelen voor nieuwbouw en tijdelijke huisvesting.
- Flexpoolmiddelen: Deze middelen zijn bedoeld om de capaciteit en expertise van gemeenten te vergroten, bijvoorbeeld door regionaal experts in te zetten om woningbouwprojecten sneller te realiseren.

Deze maatregelen kunnen samen bijdragen aan de ontwikkeling van betaalbare woningen en de ondersteuning van starters in Burgum

D. Omschrijving hoe een breed draagvlak gecreëerd kan worden en de mindset verschoven wordt

Stap 4: Draagvlak en communicatie

- Heel veel partijen gesproken over ons initiatief. Lijst vertrouwelijk beschikbaar (ivm AVG)
- Op basis van oproep in ActiefMedia en via sociale media (beperkte) input en ideeën van betrokken Burgummers gekregen.
- Op zaterdag 25 mei interview bij RTV NOE,
- Media aanpak en samenwerking met ActiefMedia.
- Samenwerking met Kearn om in de ontwerpfase dialogsessies met gemeente, dorpsbelangen Burgum te organiseren.
- Steeds meer volgers (300+) en berichten op eigen Facebookpagina
- Film en sociale media over fase 1 in samenwerking met MovereMedia gemaakt. De film is gepresenteerd tijdens wooncommissie fracties op 5 september, tijdens een sneakpreview aan betrokkenen professionals op 12 september en tijdens Iepen Podium van 12 september. De film staat op YouTube en eigen website Burgum2040.
- Persbericht verstuurd naar alle kranten voorafgaand aan Iepen Podium van 12 september: nog publicaties die volgen in september.
- Tijdens de volgende Rede fan Burgum, op 14 oktober 2024, staat ook Wonen in Burgum prominent op de agenda.



weekblad **actief** 4 x Gehele editie | 1 x voorpagina Editie Midden | 3 x Editie Midden

✓ Weekblad Actief: oplage 87.700 ex.
 ✓ Editie Midden: oplage 28.300 ex.
 ✓ Bereik: 140.300 / 45.300 lezers

✓ Online bereik: 70.600 per maand
 ✓ Social media doorplaatsingen: Facebook, X, Instagram en LinkedIn

E. Toelichting op hoe de financiële bijdrage is ingezet op deze pilot.

Fase 1 van ons burgerinitiatief is uitgevoerd met een grote aantal vrijwilligersuren. Er zijn ruim 350 vrijwilligersuren door het kernteam gemaakt. Er is een urenregistratie bijgehouden. En veel burgers, ondernemers en professionals hebben op vrijwillige basis tijd besteed om een bijdrage te leveren en of tijd vrij gemaakt om ons te woord te staan. Alle betrokken commerciële partijen hebben met fikse kortingen en extra vrijwillige uren het eindresultaat mogelijk gemaakt.

In onderstaande overzicht is de verantwoording van de ontvangen € 20.000.

	<i>ex BTW</i>	<i>BTW</i>	<i>Bedrag incl BTW</i>
Projectleiding & Uzelf	€ 8.250,00	€ 1.732,50	€ 9.982,50
Bijdragen ActiefMedia	€ 2.685,95	€ 564,05	€ 3.250,00
Film met MovereMedia	€ 3.500,00	€ 735,00	€ 4.235,00
Locatie/catering/divers*	€ 2.020,58	€ 424,32	€ 2.444,90
Totalen	€ 16.456,53	€ 3.455,87	€ 19.912,40

*In de post locatie/catering/divers is nog een stelpost opgenomen voor de laatste sessie(s).

F. Belangrijkste inzichten op een rij

Tijdens fase 1 zijn er diverse mooie inzichten en uitspraken gedaan. Deze hebben we voor het gemak op een rij gezet. Op deze wijze kunnen ze gebruik worden in het vervolg en dienen ze ter lering voor andere burgers (in onze gemeente).

- Sleutel voor extra woonruimte is ruimte en betaalbare grond (kavels).
- “Is er dan wel grond (in bezit gemeente) beschikbaar?” Ja! Denk in scenario “van-naar”. Daarnaast heeft de gemeente nu al veel in eigen bezit of zijn er ondernemers die plannen hebben. Ook kan er een herbestemming van bestaande kavels/gebieden komen.
- Alle grote bouwers kunnen en willen (ook in eigen beheer) voor doelgroep betaalbare rijtjeswoningen bouwen als er meerdere tegelijk (minimaal 10) komen. Enige voorwaarde is (betaalbare) grond.
- WoonFriesland heeft Burgum als één van de vijf belangrijkste kernen in Friesland om te ontwikkelen. Voorwaarde: grond!
- Rabobank zoekt gemeentes die als partners wijken in middensegment huur willen ontwikkelen vanuit het idee van omkeerbaarheid. Dus waar nu nog niet definitieve woningbouw maar wel ruimte voor huisvesting. Het liefst in combinatie met sociale huur. Uitgangspunt is snelheid en kwaliteit. Met de voorkeur voor een mix van doelgroepen voor de leefbaarheid.
- “De krapte op de woningmarkt in combinatie met de prijsstijgingen maakt dat het aanbod aan betaalbare woonruimte beperkt is, terwijl hier wel een duidelijke behoefte aan is. Daarnaast heeft ook de Nationale Woon- en Bouwagenda invloed op de keuze voor een doelgroepenverordening. Hierin is opgenomen dat uiteindelijk elke gemeente over minimaal 30% sociale huur binnen haar woningvoorraad beschikt. Op dit moment bestaat 19% van de woningvoorraad in de gemeente uit sociale huur (peildatum 1-12-2022). Daarom is het zaak om de komende jaren extra sociale huurwoningen te bouwen. Daarom wil de gemeente Tytsjerksteradiel meer sturen op de bouw en het behoud van betaalbare huur- en koopwoningen.” (bron: Doelgroepenverordening gemeente Tytsjerksteradiel 2023).
- Koopwoningen zijn lastiger te ontwikkelen als het uitgangspunt is dat een starterswoning als starterswoning behouden moet worden en de eerste koper geen extra voordeel (dak en rendement) krijgt. Uitgangspunt van kopen starterswoning is dus geen extra rendement te behalen bij de start. De woning moet betaalbaar blijven voor de doelgroep.
- Er zijn wel financiële constructies (erfpacht, boeteclausules, overdrachtsbelasting) mogelijk om grip te houden op marktprijs startwoning, maar dit geeft administratieve last bij gemeente. Willen we dit? Want in de praktijk zien we ook (bij andere gemeenten) onbekend maakt onbemind...
- Laat Burgum het vraagstuk van sociale huur oplossen voor de gemeente en de kleinere dorpen woonprogramma’s maken zonder ballast van 30% sociale huur.
- Zijn koopwoningen wel direct noodzakelijk? “Een starter op de woningmarkt kiest veelal voor huur. Een koopstarter koopt in 85% van de gevallen een bestaande woning. Een koopstarter is een brede doelgroep qua leeftijd, inkomen, opleiding en woonwensen. Nieuwbouw is in principe alleen bereikbaar voor tweeverdieners. De doorstroming op de woningmarkt is van wezenlijk belang om bestaande woningen vrij te spelen voor koopstarters” (bron: Dijkstra Draaisma)



- Tijdelijke huisvesting vraagt om creatieve oplossingen. Over 20 jaar is het probleem verandert. Dus flexibiliteit bij tijdelijke oplossingen. Daar zijn er heel veel varianten mogelijk (kavels en type woningen). Tijdelijk wonen is lastig(er) financieren en vraagt al snel om investeerder voor een (ver)huurconstructie.
- Zorg voor mix verschillende woningen en doelgroepen. Dit zorgt enerzijds voor betaalbaarheid van goedkopere woning en voor leefbaarheid in de wijk.
- Er is geen beleid voor woningsplitsing of het toepassen van erfpacht in Tytsjerksteradiel. Het uitwerken van de verschillende scenario's zou dit kunnen opleveren zodat er meer helderheid komt over (on)mogelijkheden. Dit zou in principe in de toekomst voor minder tijdsinvestering bij toekomstige aanvragen moeten zorgen
- In ontwerpfase behoefte van jong en oud in kaart brengen met hulp van gemeente en Kearn. Alleen realiseren als er wordt afgenomen. Dit is ook een duidelijke voorwaarde die de Rabobank stelt alvorens ze het concept van SmartBuilds uitvoeren.
- Bouwers willen ook zelf investeren; mits er vraag is en er aan aantal uitgangspunten voldaan wordt (locatie t.o.v. voorzieningen het belangrijkste)!
- Ontwikkeling kost de gemeente geen geld, maar levert op!
- Huidige afspraken woondeal tegen het licht houden. We krijgen uit de markt vaker het signaal dat sommige gemeenten mogelijk niet de aantallen (sociale huur) kunnen leveren en dat de vraag veel hoger is dan het huidige quota voor Tytsjerksteradiel. En er bestaat een perceptie dat de gemeente Tytsjerksteradiel terughoudend is met nieuwe initiatieven omdat daarmee het afgesproken quotum uit de woondeal anders overschreden wordt.
- De sleutel voor woningbouw (voor jeugd) ligt misschien wel in de zorgopgave die er is. Het 'Akkoord Samen voor Wonen en Zorg Friesland' biedt richtlijnen en kansen voor integrale woon- en zorgoplossingen. Laten we deze kans benutten om onze visie werkelijkheid te maken. We kunnen onze oudere inwoners nieuwe passende huisvesting bieden en ondertussen de woningmarkt in beweging brengen.

G. Welke scenario's zien wij om uit te werken in ontwerpfase?

Op basis van onze 100 dagenscan zien wij een groot aantal scenario's om woonruimte voor starters (en andere doelgroepen) in Burgum en andere dorpen in onze gemeente mogelijk te maken. Ons feitelijke onderzoek naar beschikbare locaties is leidend geweest bij het formuleren van de scenario's. Vervolgens hebben we per locatie/scenario ook woonoplossingen geselecteerd en professionele partners genoemd die een bijdrage tijdens de ontwerpfase kunnen leveren. De daadwerkelijke invulling van de scenario's vraagt nader onderzoek. Hier is de ontwerpfase van een half jaar voor bedoeld. Pas na een zorgvuldige analyse met heldere uitgangspunten vooraf kan er daarna pas overgegaan worden tot de realisatie. Maar door te werken met scenario's krijgt de invulling wel meer concreetheid.

Plan en eigenaar per scenario

Elk scenario kan door de gemeenteraad en het college getoetst worden. Willen we dit scenario onderzoeken op haalbaarheid? En past het scenario bij onze visie en plannen voor Burgum en de rest van de gemeente?

WONEN


Woonruimte is een eerste levensbehoefte van mensen. Daarom moeten wij ervoor zorgen dat er voldoende passende woonruimte is. In de mienskip is duidelijk behoefte aan meer woningen. Er is een grote vraag om vooral betaalbare woningen te bouwen en meer woningen voor aandachtsgroepen te realiseren. Ook in de raad is behoefte aan visie en vorm ten aanzien van wonen.

Speerpunten

- Wij hebben de ambitie om woningbouw te versnellen en zijn bereid om hierin te investeren.

De raad ervaart een knellend probleem voor betaalbare woningen voor de verschillende doelgroepen (waaronder ouderen/jongeren). Het college krijgt daarom de opdracht om op korte termijn met een actie-/crisisplan **Bouwen en Wonen** naar de raad te komen zodat de raad richting kan geven om deze problematiek op te lossen. Hierbij wordt het college gevraagd om inzicht te geven in de (on)balans tussen de beschikbaarheid van sociale huur- en koopwoningen, de behoefte daaraan én inzicht te geven in (mogelijke) wachtlijsten om zo breed mogelijk naar oplossingsrichtingen te kijken zoals tijdelijke woningen/herbestemming/alternatieve woonvormen/aanpassen regelgeving om meerdere huishoudens op hetzelfde adres toe te staan. Het is de ambitie van de raad dit **binnen twee jaar te realiseren**. Om dit doel te bereiken krijgt het college de ruimte om op **innovatieve manier** hier mee aan de slag te gaan, de raad daagt het college uit om deze **experimenteeruimte** optimaal te benutten.

Bron: citaten uit het coalitieakkoord en het raadsprogramma



De 12 scenario's

We presenteren de 12 scenario's hieronder in volgorde van korte naar lange termijn met meeste impact (voor zover wij dat met onze kennis kunnen inschatten).

1. Bestaande (gemeente)grond met nu al woonbestemming versneld ontwikkelen
2. Woningdeling: pilot met WoonFriesland waarbij de woning administratief gedeeld wordt
3. Wetter en Willepark als locatie voor nieuwe (tijdelijke) woonconcepten
4. Grote(re) kavels voor extra woonunit op bestaande perceel of perceelsplitsing voor 2e woning
5. Quatrebras, locatie voormalige dancing voor tijdelijke huisvesting
6. Grotere panden (bedrijven, boerderijen) transformeren naar appartementen en (tijdelijke) woonunits
7. Gemeentegrond en eigen panden transformeren naar woonbestemming
8. Woningsplitsing grote(re) woningen onder regie van expertteam
9. Nieuwe woon(zorg)concepten op locaties met verouderde panden
10. Herontwikkeling Burgum Zuid met vooraf de-zonering
11. Grondlocaties aan het rand van het Oosten van het dorp gereed maken voor woningbouw
12. Burgum als waterdorp; wonen op het water als tijdelijke (of permanente) oplossing

Scenario 1: Bestaande (gemeente)grond met nu al woonbestemming versneld ontwikkelen met bouwers (vrije sector of zelf verhuurder) of voor sociale woningbouw met WoonFriesland

Uit de analyse met QGIS blijkt dat er percelen in Burgum zijn die nu een woonbestemming hebben (of relatief eenvoudig kunnen krijgen). Bekijk in de ontwerpfase deze percelen zorgvuldig en stel vast of woningbouw mogelijk is. Waarom wordt er niet gewoond terwijl het vanuit het bestemmingsplan wel kan?

Bepaal vervolgens als gemeente(raad) voor welk type woningbouw/doelgroep het perceel geschikt kan zijn en ga daarna in overleg met WoonFriesland en bouwers in de regio. Alle gesproken bouwers (oa VDM, Van Wijnen, BGDD) hebben al voorbeeld woningen voor dit soort kavels. WoonFriesland heeft Burgum als een van de 5 kernlocaties (naast Leeuwarden, Sneek, Drachten en Heerenveen) om te ontwikkelen.

Scenario 2: Woningdeling: pilot met WoonFriesland waarbij de woning administratief gedeeld wordt met NAW+ toevoeging huisnummer A/B

Tijdens de gesprekken met WoonFriesland kwam dit scenario tweemaal voorbij. Zorg voor meerdere mensen achter één voordeur in de vorm van woningdeling. WoonFriesland wil in Burgum wel een pilot doen. Het idee is om woningzoekenden zich samen te laten inschrijven. Als ze dan meer wachtjaren hebben dan degene bovenaan de lijst, krijgen ze de woning onder nadere te formuleren voorwaarden aangeboden en worden beide contractant. De gemeente werkt dan mee aan juiste administratieve kaders (zoals huursubsidie en andere wettelijke verplichtingen). Deze oplossingen kan vanuit experimenteerruimte worden ingevuld. En is mogelijk ook direct toepasbaar in andere dorpen in Tytsjerksteradiel.

Voor particuliere huur kan misschien wel het hospitaverhuur nieuw leven worden ingeblazen!

Scenario 3 Wetter en Willepark als locatie voor nieuwe (tijdelijke) woonconcepten

Nu de plannen van Burgum West (De Warren) vorm krijgen met concrete plannen voor extra groen, recreatie en toerisme kan er opnieuw naar de positie en de functie van het Wetter en Willepark gekeken worden. We krijgen vaak te horen dat het een prachtig park is, maar dat er relatief weinig gebruik gemaakt wordt. Na de gesprekken met Rabo Smartbuilds ontstond het idee om het park een andere invulling te geven. Zou hier een nieuwe woonbestemming kunnen komen met een Wow-factor. Dit kan in de vorm van een woontoren, maar ook met kleinschalige laagbouw. De wijken die Rabo Smartbuilds al ontwikkelt in Zaltbommel en in Texel dienen ter inspiratie. Omdat de Rabobank niet permanent ontwikkeld worden er geen onomkeerbare keuzes gemaakt. Het aanbod woningen bestaat idealiter voor een diverse doelgroep (jong en oud) en kan mogelijk ook dienen als oplossing voor de (woon)zorgbehoefte voor onze ouderen.

Naast het concept van Rabo Smartbuilds kunnen concepten als TinyTown onderzocht worden. Dit concept heeft de ambitie om in Nederland hoogwaardige en kleinschalige nederzettingen te creëren, in de natuur, aan de rand van dorpen en steden. En op plekken 'met een verhaal'. Ook zouden we woonboten in verbinding met het open water kunnen onderzoeken. Het park houdt in dit scenario de functie van bewegen en ontmoeten. Dit kan in combinatie met wonen en sluit hiermee aan bij de behoefte van ouderen voor geen eigen grond en ontmoetingen (tegen eenzaamheid). In de ontwerpfase zal ook opnieuw naar het bestemmingsplan en de contouren van Sonac gekeken moeten worden. Mogelijk kan de-zonering van het industriegebied (scenario 10) hier een rol en oplossing spelen.

Vraag gemeente: "Zijn er ook afspraken over bouwen in Wetter en Willepark? Nu we Burgum West/De Warren door ontwikkelen komt er mogelijk nieuwe ruimte voor recreatie aan de rand van het dorp. Zouden we vanuit deze ontwikkeling ook in het Wetter- en Willepark weer bijzondere woonconcepten kunnen ontwikkelen (Woontoren bij kanaal, knarrehoffjes, tinyhouses, woonboten)?"



Antwoord gemeente: "Het Wetter en Willepark heeft een belangrijke maatschappelijke functie voor bewegen. Een 'boppeslach' vanuit het project De Centrale As. De bestemming is Groen-Park. Wonen in het park is niet toegestaan. In hoeverre de ontwikkelingen in het Wetter- en Willepark hierop van invloed zijn (of kunnen zijn) is een politieke keuze. In een deel van het park ligt onder de contouren van Sonac."

De 10 principes van Rabo Smartbuilds...

- Rabo SmartBuilds zorgt voor meer tijdelijke, betaalbare huurwoningen in Nederland door flexibel om te gaan met grondposities.
- De woningen zijn duurzaam en circulair in productie, plaatsing en gebruik.
- Wij werken op transparante wijze samen met onze partners om de bouw snel te realiseren op basis van onze 10 principes.

- 1 ... staan er snel
- 2 ... zijn betaalbaar
- 3 ... verhogen het welzijn van de bewoners
- 4 ... zijn duurzaam en circulair
- 5 ... zijn remontabel en modulair
- 6 ... zijn schaalbaar
- 7 ... zijn een 'long term commitment'
- 8 ... zijn onderdeel van een lokale community
- 9 ... maken we samen
- 10 ... dagen het bestaande uit

Er is vandaag behoefte aan veel woningen. Er is genoeg gepraat over versnellen van de productie, maar in 'gepraat' kan je niet wonen. Bovendien: nu starten met meer reguliere projecten, leidt op zijn vroegst over 5-10 jaar tot nieuwe woningen. Daar is de markt vandaag niet mee geholpen. Daarom biedt SmartBuilds een snelle oplossing die op korte termijn bijdraagt aan meer woningen.

SmartBuilds gaan lang mee (en kunnen een exploitatieperiode van tenminste 50 jaar doorstaan), maar kunnen ook na 10 of 15 jaar verplaatst worden. Wat we neerzetten moet eenvoudig weer weg te halen zijn en elders opnieuw gebruikt kunnen worden.

SmartBuilds projecten staan altijd in een lokale context en houden daar rekening mee. SmartBuilds zijn toepasbaar voor verschillende doelgroepen en afhankelijk van de wensen daarnaar in te richten.

Rabobank

Bron: Rabo SmartBuilds, Dé flexibele oplossing voor de inflexibele huizenmarkt, juli 2024

Scenario 4 Grote(re) kavels voor extra woonunit op bestaande perceel of perceelsplitsing voor 2^e woning

Uit de analyse met QGIS blijkt dat er veel grotere percelen in Burgum zijn die een relatief kleiner bouwoppervlak hebben. Het gaat vaak om verouderde woningen met laag energielabel. Deze grote percelen lenen zich mogelijk voor het toevoegen van een extra woonunit. Denk aan kavels met voldoende ruimte voor een tweede (tijdelijke) woning of de splitsing van het perceel. Dit biedt kansen voor mantelzorgwoningen of zelfstandige units voor familieleden, maar ook voor externe huurders. Dit is in eerste instantie mogelijk binnen het dorp Burgum maar is ook direct toepasbaar in andere dorpen van onze gemeente. Ook kan er buitenstedelijk een analyse plaatsvinden, maar dit gaat vaak in overleg met provincie.

Er zijn al veel tijdelijke woonconcepten ontwikkeld worden door partijen zoals Qomplex en Startblock, of biobased woningen door Biobased Flexhomes. Permanente woonunits kunnen gerealiseerd worden door lokale bouwers of in samenwerking met grotere bouwbedrijven. Er zijn ook al speciale woonunits ontwikkeld (door oa Van Wijnen) als het gaat om zorg aan huis.

Dit scenario is zeer haalbaar, omdat veel grondeigenaren al interesse hebben getoond in perceelsplitsing. Het biedt de mogelijkheid om snel woonruimte te creëren zonder dat er nieuwe grote kavels moeten worden ontwikkeld. De variëteit aan bouwopties maakt het mogelijk om maatwerk te leveren voor verschillende doelgroepen. Elke situatie is uniek. Benut de experimenteerruimte en laat burgers zelf met scenario's komen, waarbij aan de hand van de QGIS analyse ook contact met eigenaren van kansrijke percelen contact gezocht worden.

Scenario 5 Quatrebras, locatie voormalige dancing

Quatrebras biedt een unieke kans voor tijdelijke woonconcepten. Dit terrein, hoewel buiten Burgum, kan gebruikt worden voor tijdelijke huisvesting van jongeren, vluchtelingen of andere doelgroepen die op korte termijn woonruimte nodig hebben. Dit kan ook dienen als tijdelijke huisvesting voor dorpsgenoten tijdens renovatie of transformatie van hun huidige woningen. Professionals/Ondernemers: Er zijn al contacten gelegd met de ondernemer die de locatie in bezit heeft met aanbieders van tijdelijke woonconcepten, zoals Qomplex en Tiny Town. Daarnaast zou Rabo SmartBuilds met hun flexibele woningbouwconcepten hier een rol kunnen spelen door de grond te pachten en een integrale woonwijk kunnen ontwikkelen.

Uiteraard moet het, zoals bij alles, ook een Plus+, voor de omgeving, in dit geval het dorp Quatrebras, opleveren. Dit zou kunnen zijn om woningzoekenden met een directe link naar Quatrebras een voorkeursbehandeling te geven. Ook zou er door te investeren in voorzieningen en groen meer balans voor wonen in relatie tot plannen voor industriezone kunnen komen. Het opmaken van de balans moet gebeuren in de ontwerpfase met duidelijke uitgangspunten vanuit de gemeenteraad.

Scenario 6 Grotere panden (bedrijven, boerderijen) voor appartementen

Panden zoals het voormalige HMC (hulpmiddelen centrum), kantoor Univé, het voormalige kantoor van makelaar Wijmenga, de Molkfabryk en of boerderijen aan de rand van het dorp bieden kansen voor transformatie naar woonruimtes. Deze locaties kunnen een mix van sociale en particuliere huur of koopappartementen bieden, met de nadruk op het creëren van een gemeenschap voor 55-plussers of starters.

Dit scenario is kansrijk omdat er al een aantal concrete plannen liggen. Dit vraagt wel om de wil om hier woonruimtes van te maken. In het verleden zijn sommige locaties al eens getoetst en afgewezen. Met de kennis van nu en de wil om van Burgum een woondorp te maken is het de moeite waard om de locaties en plannen opnieuw tegen het licht te houden. Tijdens onze 100-dagenscan kregen we van een dorpsgenoot een mail (met uitgewerkt plan) met de volgende inhoud: *“In Zundert kwam ik een plan tegen waar op 2 hectare van een voormalige boerderij 12 wooneenheden worden gerealiseerd voor 55-plussers die nog vitaal zijn en in de te creëren woongemeenschap gezamenlijk meer dan gemiddeld zorg dragen voor het grondgebied én voor elkaar, leeftijdsbestendig. Verder nog 12 Tiny houses. Het biedt meerdere voordelen, onder meer minder vereenzaming, tuinieren als activiteit en het leegkomen van woningen waar zij nu nog in wonen, die dan door jongeren bewoond kunnen worden.”*

Scenario 7 Gemeentegrond en eigen panden transformeren naar woonbestemming

Verschillende gemeentelijke kavels en grotere groenstroken in Burgum en maatschappelijk vastgoed van gemeente onderzoeken als locatie voor woningbouw. Er zijn hier diverse opties te onderzoeken zoals bijv. het parkeerterrein bij de Leechkamp/Lohmanlaan, een grotere groene kavel noordelijk van HavoTop, groenstroken bij Van der Brinklaan, een groenstrook tussen De Poel en de Kloosterlaan, meerdere percelen in Winterswijk en of omgeving Gernierstrjitte. Dit is slechts een greep uit de mogelijkheden en in de ontwerpfase kan alles onderzocht worden en een shortlist gemaakt worden. Ook gemeentelijke gebouwen zoals de muziekschool aan de Schoolstraat, bieden uitstekende kansen voor transformatie naar woonbestemming. Dit zou kunnen leiden tot kleinschalige projecten met diverse woonoplossingen per locatie. Deze kunnen ontwikkeld worden met lokale en of grotere bouwers. Bouwers en ontwikkelaars zijn bereid, als de kavel aan de juiste voorwaarden voldoet, ook als investeerder op te treden. Dit scenario is kansrijk omdat de grond, gebouw al in gemeentelijk bezit is, wat de haalbaarheid verhoogt. Het herbestemmen van bestaande gebouwen sluit aan bij het onderzoek dat de gemeente zelf doet naar maatschappelijk vastgoed. Onze oproep is niet om alle groen te bebouwen, maar wel vanuit een woonambitie de eigen grond te onderzoeken. Uit onze gesprekken met de Frisia Groep in Burgum blijkt ook dat heel innovatief en ecologisch kunt bouwen. Er kan een plus in het ecosysteem ontstaan.

Scenario 8 Woningsplitsing grote(re) woningen onder regie van expertteam

Uit de analyse van alle percelen blijken er veel grotere en verouderde woningen in Burgum te zijn. De woningen worden vaak bewoond door oudere dorpsgenoten en kennen een hoger energielabel. Om de woonruimte beter te benutten en het woon- en leefcomfort te vergroten zou woningsplitsing een oplossing kunnen bieden, waarbij een huis wordt opgedeeld in twee aparte woningen.

Ga in gesprek met bewoners wiens situatie mogelijk aan de orde lijkt of doe een oproep voor iedereen die zelf een woningsplitsing wil onderzoeken. In het eerste geval denken we aan oudere alleen wonende dorpsgenoten die we in samenwerking met Kearn, thuiszorg of dorpsbelangen kunnen benaderen. Niemand hoeft weg, maar we denken graag in mogelijkheden en het voordeel dat de huidige bewoners kunnen bereiken. Zorg voor duidelijke onafhankelijke regisseur. Dit kan mogelijk de financiële expert of buurtwerker zijn. Ons advies is sowieso om in het geval van woningsplitsing te werken met een team van experts bestaande uit een financieel adviseur, bouwkundige, makelaar, ambtenaar en intermediair richting mogelijke zorgpartijen. Brent de Haan (projectlid) werkt dit concept verder uit. Daarnaast hebben we gesproken met een directeur bij Van Wijnen en met een medewerker van Zwanenburg. Beide grote partijen hebben ervaringen met dit concept.

Woningsplitsing is relatief snel uit te voeren, vooral bij particuliere eigenaren die hun woning beter willen benutten. Dit scenario biedt kansen voor zowel de huidige bewoners, die kunnen blijven wonen, als voor starters of kleine huishoudens. Tijdens onze 100-dagenscan meldde zich al een dorpsgenoot die zijn woning wil laten splitsen. We kunnen ook met WoonFriesland mogelijkheden onderzoeken als de bestaande woningen aan een vernieuwing toe zijn. Door met dit scenario te experimenteren kan er ook structureel beleid worden opgesteld door de gemeente. Tevens is het scenario ook voor andere dorpen toe te passen.

Scenario 9 Nieuwe woon(zorg)concepten op locaties met verouderde panden

Locaties zoals Berchhiem en Stryp/Ikker zijn over een aantal jaren beschikbaar voor herontwikkeling. Deze plekken bieden ruimte voor innovatieve woon- en zorgconcepten die inspelen op de toenemende vraag naar zorg gerelateerde huisvesting, zoals zelfstandige zorgwoningen of geclusterde woonvormen. Het ontwikkelen van deze woonvormen kan in samenwerking met KwadrantGroep, De Friesland Zorgverzekeraar, WoonFriesland, de gemeente en ontwikkelaars. Dit biedt niet alleen woonruimte, maar ook sociale cohesie en zorg op maat voor bewoners. De locatie van beide genoemde panden is erg interessant gezien de nabijheid van voorzieningen. Door de sterke vergrijzing is er een grote behoefte aan woonconcepten die zorg en wonen combineren. Dit scenario biedt een haalbare en aantrekkelijke oplossing, vooral gezien de reeds bestaande interesse van zorginstellingen en woningcorporaties. Het bieden van nieuwe huisvesting voor oudere dorpsgenoten brengt de woningmarkt op gang.

Scenario 10 Herontwikkeling Burgum Zuid met vooraf de-zonering

Burgum Zuid is momenteel een industrieterrein, maar door de-zonering kan een deel hiervan worden herontwikkeld worden voor woningbouw. Dit is vooral kansrijk voor delen van het terrein die akoestisch minder belastend zijn. Zoek hierbij de samenwerking met bedrijven die ervaring hebben met de-zonering en het ontwikkelen van woongebieden op voormalige industrieterreinen, biedt hier kansen. Ondernemers in het gebied kunnen als belanghebbenden deelnemen aan het onderzoek naar mogelijkheden voor verplaatsing van industrie: tijdelijk (Sumar, Burgum Noord, elders) en definitief (Burgum Noord, Quatrebras).

Dit scenario biedt op de langere termijn een grote kans voor uitbreiding van het woningaanbod in Burgum. Door industriële functies te verplaatsen, komt er veel ruimte vrij voor woningbouw op een goed bereikbare locatie dicht bij voorzieningen.

Scenario 11 Grondlocaties aan het rand van het Oosten van het dorp gereed maken voor woningbouw

Locaties zoals Heechhiem, Tuincentrum Douma en percelen ten oosten van de Kloosterlaan bieden uitstekende kansen voor kleinschalige woningbouw dicht bij de bestaande voorzieningen. Niet voor niets zijn hier in het verleden plannen gemaakt. Om diverse redenen was het in het verleden niet aan de orde om hier voor te kiezen. Het lijkt nu wel kansrijk. De plannen liggen er, en zijn in sommige gevallen geactualiseerd, en de urgentie voor woningbouw neemt toe. Ook lijkt de kans steeds groter, met de ontwikkeling van Burgum West (De Warren), dat het Observatorium/Streekmuseum verplaatst kunnen worden. En dat er voorzieningen voor hondenclubs in het westen van Burgum komen. Dit geeft ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Burgum Oost wordt door veel professionele partijen die wij spraken als voorkeur boven Burgum West te gelden. Er is vaak sprake van inbreiding en er kan gebouwd worden in lijn met bestaande wijken. Veel van de genoemde zijn op maximaal 1 kilometer van de bestaande voorzieningen. Ook voor dit scenario geldt dat het niet gaat om “traditionele” woonwijken. Maar om bouwen in het groen en werken wat er al is. Er kunnen groenconcepten ontwikkeld worden die passen bij de uitstraling van het dorp. Dit kan variëren van duurzame rijtjeswoningen tot kleinschalige woongemeenschappen.

Veel locaties zijn in bezit van de gemeente of ondernemers met interesse in ontwikkeling. Dit maakt het een haalbaar project op korte tot middellange termijn.

Scenario 12 Burgum als waterdorp; wonen op het water als tijdelijke of permanente oplossing

En als we echt durven dromen dan brengen we Burgum letterlijk naar het water toe. Dit past bij het dorp dat we willen zijn. Dit kan tijdelijk met woonboten in de jachthaven van Burgum (na de-zonering) of in het Wetter en Willepark. Dit biedt flexibiliteit voor woningzoekenden en voegt een nieuw, onderscheidend element toe aan ons dorp. Maar het kan natuurlijk ook permanent in het gebied oostelijk van de Rhala, in lijn met de Nijstedterfeart. We zouden hier een drijvende woonwijk kunnen ontwikkelen. Elders in Friesland zijn dit soort concepten nu in uitvoering. We spraken hierover met de initiatiefnemers van een waterwijk in Woudsend. Dit leverde al woonconcepten voor starters op. Ook zijn de contacten gelegd met de WindGroep uit Drachten, die ervaring heeft met drijvende woonoplossingen en kan helpen bij het onderzoeken van de haalbaarheid.

We hebben zelfs de vraag gesteld of we deze nieuwe woonwijk ook rechtstreeks kunnen verbinden aan het Burgummermar! Hoe gaaf zou dat zijn! Misschien moet dit scenario wel op 1 staan 😊