

12 SEPTEMBER 2023



NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

WONINGBOUW SCHARNEGOUTUM-NOORD

Inhoud

Inleiding.....	2
Projectplan	3
Participatieproces	6
Woonbehoefte onderzoek, expertmeetings en inloopbijeenkomsten	6
Stedenbouw en programma	11
Economische uitvoerbaarheid	14
Motivering gemaakte keuzes	16
Omgevingsaspecten	17
Samenvatting en conclusies	19
Bijlagen	20

Inleiding

Bij de “Vereniging van Dorpsbelangen Skearnegoutum-Loaiïngea” (hierna: dorpsbelangen) leeft al jarenlang de vurige wens om aan het dorp nieuwe woningen toe te voegen. In 2021 is de gemeente Súdwest Fryslân concreet met de vraag aan de slag gegaan: eind 2021 heeft de gemeenteraad een projectplan vastgesteld. In dit projectplan staan de kaders gesteld waarbinnen het nieuwe woongebied ontwikkeld moet worden. In eerste instantie moet worden onderzocht of woningbouw op de voorgestelde plek: gelegen aan de noordkant van het dorp (zie onderstaande luchtfoto), realistisch is. De haalbaarheid moet volgens de raad worden onderzocht samen met de betrokken stakeholders, met daarin dorpsbelangen voorop. De uitkomsten van onderzoek zijn opgetekend in deze Nota van Uitgangspunten en worden ter besluitvorming aan het gemeentebestuur voorgelegd. Dat is vervolgens ook het ruimtelijk kader voor het op te stellen bestemmingsplan.



Projectlocatie vanuit de lucht

Projectplan

In haar vergadering van 23 december 2021 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om het onderzoek naar de 'planontwikkeling van de woningbouwontwikkeling Scharnegoutum-Noord' op te starten. Onderdeel van raadstukken was het 'Projectplan Woningbouwontwikkeling Scharnegoutum-Noord' (zie bijlage 1). In dit projectplan worden de projectkaders gesteld die structuur en richting geven gedurende het gehele planproces.

Woningbouwontwikkeling moet voldoen aan de volgende kaders.

Projectdefinitie

Locatie

De locatie die op haalbaarheid moet worden onderzocht ligt aan de noordzijde van het dorp. Het projectplan verteld over deze locatie dat "diverse belanghebbenden (ook) de behoefte hebben uitgesproken op deze locatie een woonontwikkeling passend te vinden". De locatie is in eigendom van de gemeente.

Projectdoelstellingen

De woningbouwontwikkeling kent de volgende doelstellingen:

- Aanbod van duurzame kwalitatief goede woningen, die voorzien in de behoefte van het dorp;
- Verbetering van de kwaliteit van het dorp en daarmee de leefomgeving.

De Sustainable Development Goals

De woningbouwontwikkeling moet een bijdrage leveren aan 'De Sustainable Development Goals' (SDG). Dit zijn 17 wereldwijde doelen van de VN om van de wereld een betere plek te maken. Het gaat in deze ontwikkeling om de thema's:

- Goede gezondheid en welzijn;
- Duurzame steden en gemeenschappen;
- Partnerschap om doelstellingen te bereiken.

Woonprogramma

Op basis van de woonbehoefte en de marktgegevens wordt aan een woningbouwprogramma gedacht waarbij voor de lokale behoefte wordt gebouwd. Er kan gedacht worden aan:

- Bereikbare koop;
- Starterswoningen;
- Levensloopbestendige woningen;
- Innovatieve woon- en bouwconcepten.

Het definitieve woonprogramma kan worden opgesteld na een verkenning van de plaatselijke woningmarkt. Daarbij wordt ook gekeken naar een sluitende grondexploitatie.

Randvoorwaarden en kaders (kwaliteit)

Omgevingswet

Per 1 januari a.s. wordt de nieuwe Omgevingswet van kracht. Het gemeentebestuur hanteert daarvoor de volgende leidende principes:

1. Samen plannen maken
2. De leefomgeving is van ons allemaal
3. Veranderkracht
4. Integraal, simpel, maar ook maatwerk als het moet
5. Minder regels, kortere procedures

Algemene gemeentelijke kaders

Voor het overige moet voor dit project rekening worden gehouden met het gemeentelijke beleid zoals dat van toepassing is bij ingrepen in de fysieke leefomgeving zoals onder andere de Nota Grondbeleid, woonbeleid en het inkoop en aanbestedingsbeleid.



Scope/projectbegrenzing

Op bovenstaande schets is in rode lijn de fysieke projectbegrenzing aangegeven. De gemeente heeft de gronden in eigendom.

Relatie met andere programma's, (deel)projecten en/of externe ontwikkelingen

Het voormalige dorps huis "Elim" wordt door een private partij onderzocht op mogelijkheden van herontwikkeling voor woningbouw. En de huisartsen zijn op zoek naar een locatie waar zij hun huisartsenpraktijk kunnen vestigen.

In het projectplan staat hierover dat het "het van belang is om integraal te kijken naar deze ontwikkelingen om elkaar te versterken in de woonbehoefte en leefbaarheid in Scharnegoutum-Noord".

Financiën

Om de haalbaarheid te onderzoeken wordt krediet aangevraagd bij de gemeenteraad. Voor deze ontwikkeling wordt een grondexploitatie geopend. In deze fase worden de kosten (bouw- en woonrijp maken) en opbrengsten (kavelverkoop) eerst nog op hoofdlijnen in beeld gebracht.

Risico's en kansen

Als (potentiële) risico's worden maatschappelijk draagvlak, een negatieve grondexploitatie en de ondergrondse gastransportleidingen die dicht op de projectlocatie liggen, genoemd. Het verkennen en toepassen van innovatieve bouw- en woonconcepten wordt benoemd als kans.

Planning

Het projectplan koerst op bouwrijp maken in 2024-2025, verkoop in 2025 en woonrijp maken in 2026.

Participatie en communicatie

B&W hechten grote waarde aan vroegtijdige participatie en zorgvuldige communicatie. Het is het middel dat het doel moet dienen voor het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak. Het is belangrijk dat huidige en nieuwe dorpsbewoners goed worden meegenomen in de belangenafweging en de te maken keuzes.

In het projectplan is een stakeholders analyse opgenomen. Zonder andere stakeholders te kort te willen doen is er in dit proces een belangrijke rol weggelegd voor de plaatselijke vereniging van Dorpsbelangen.

Participatieproces

Voor dit project is een uitgebreid participatieproces gevolgd. Dit proces is beschreven in het Participatierapport (bijlage 2).

Woonbehoefte onderzoek, expertmeetings en inloopbijeenkomsten

In de periode december 2021 - november 2022 is een intensief onderzoekstraject doorlopen. De uitkomsten daarvan heeft belangrijke informatie opgeleverd voor de verdere planuitwerking. De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

- a) Woonbehoefteonderzoek Dorpsbelang
- b) Expertmeetings
- c) Bewonersenquête en inloopbijeenkomst (april 2022)

a) Woonbehoefteonderzoek

Eind 2022 heeft Dorpsbelang een informatieavond georganiseerd voor inwoners van Scharnegoutum. Daarin is aan de bezoekers een aantal vragen voorgelegd over de nieuwe woningbouwontwikkeling. Dit heeft de volgende informatie opgeleverd:

Er is veel belangstelling voor de nieuwbouw. Volgens de bezoekers is binnen het dorp behoefte aan nieuwe woningen voor starters en senioren. Daarnaast heeft men aangegeven dat men graag ziet dat vooral de huidige inwoners van het dorp met de nieuwbouw worden bediend.

b) Expertmeetings

Vanuit het werkveld zijn diverse vak experts en organisaties gevraagd om ideeën en suggesties te geven voor het plan. Vanuit de gemeente waren de verschillende vakdisciplines vertegenwoordigd. Tijdens deze bijeenkomsten werden vanuit verschillende invalshoeken de thema's uitgediept. Dat leverde voor het betreffende thema randvoorwaarden en aandachtspunten op waar de planvorming op kan inspelen. In het kort de belangrijkste uitkomsten:

Provincie

Ruimtelijke initiatieven buiten de bestaande dorpsbegrenzing moeten voldoen aan het provinciale ruimtelijke beleid. Met de provincie zijn in een vooroverleg de relevante aspecten bij langs gelopen.

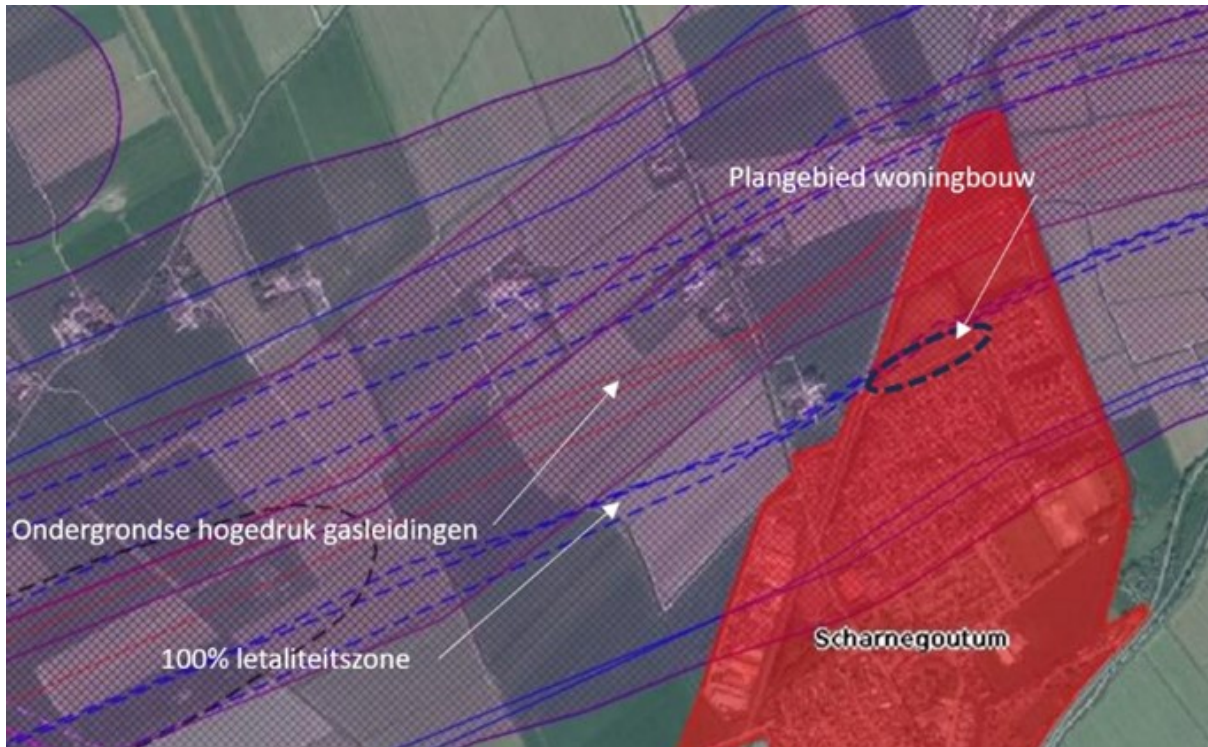
Externe Veiligheid

In de nabijheid van de projectlocatie liggen drie hogedruk aardgastransportleidingen. Deze maken deel uit van het strategisch netwerk van buisleidingen in Nederland en zijn als zodanig opgenomen in de Structuurvisie Buisleidingen. Buisleidingen zijn risicobronnen en bij een calamiteit zal er een grote fakkelbrand optreden. In het algemeen moet tussen een risicobron en een (beperkt) kwetsbare functie dan ook voldoende afstand worden aangehouden om het effect van een calamiteit te beperken. De maximale grens van het effect van een calamiteit vormt het zogenaamde 'invloedsgebied'.

Uit het oogpunt van veiligheid is het dan ook belangrijk dat de nieuwe woningen in het plangebied op voldoende afstand komen te liggen van deze buisleidingen. Hierbij worden woningen beschouwd als kwetsbare objecten.

Het dorp Scharnegoutum ligt voor een groot deel binnen het invloedsgebied van de buisleidingen. Een deel van het invloedsgebied waar de meest ernstige effecten optreden ligt het dichtst bij de buisleidingen en vormt de 100% letaliteitszone. Hier binnen zullen bij een calamiteit alle aanwezige personen komen te overlijden. Daarbij maakt het niet uit of

men zich binnens- of buitenshuis bevindt. De rest van het invloedsgebied (dus in feite steeds verder van de buisleiding af) vormt de 1% letaliteitszone. Hierbinnen zijn er nog steeds effecten bij een calamiteit, maar deze zijn minder ernstig dan binnen de 100% letaliteitszone.



Het is duidelijk dat er alleen in zeer uitzonderlijke gevallen binnen deze zone nieuwbouw mag worden gepleegd. Daarvoor geldt dan ook een motiveringsplicht. Dit beleid wordt provinciebreed gehanteerd, zo is gebleken uit navraag bij de Fumo. In dit geval is echter geen zwaarwegende reden om hier van af te wijken.

Relevante wetgeving die gehanteerd is wordt gevormd door onder meer het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Naast de letaliteitszones, wordt ook getoetst aan het Plaatsgebonden Risico en het Groepsrisico. Hiernaast adviseert Brandweer Fryslân over onder meer de bestrijding van een calamiteit.

Het nieuwe woongebied ligt buiten de 100% letaliteitszone. Wel ligt de woningbouwlocatie geheel binnen de 1% letaliteitszone. Het plaatsgebonden risico vormt geen knelpunt, het groepsrisico verandert slechts in beperkte mate.

Over het plan heeft Brandweer Fryslân geadviseerd. Zij is onder meer ingegaan op de aspecten bestrijding, vluchtroutes, bluswater, bereikbaarheid, aanrijtijden en de zelfredzaamheid van bewoners. Zij adviseert sterk om binnen de genoemde 100% letaliteitszone geen woningbouw te realiseren.

Verkeer en ontsluiting

Vanuit Dorpsbelang is aan het begin van het traject enige zorg uitgesproken over de toekomstige ontsluiting van het nieuwe woongebied. Deze zorg betreft de vraag of het huidige wegennet voldoende capaciteit heeft om het extra aantal verkeersbewegingen te verwerken. Op dit moment wordt de bestaande woonwijk ontsloten via één weg: bij blokkade van deze weg is de bestaande wijk maar ook de nieuwe wijk onbereikbaar voor hulpdiensten.

In overleg met Dorpsbelang zijn op de ontsluitingswegen op verschillende tijdstippen verkeersmetingen verricht. Daaruit is gebleken dat, ook na realisatie van het nieuwe woongebied, het bestaande stratenpatroon voldoende capaciteit heeft om alle verkeer te verwerken. Het nieuwe woongebied kan daarmee zonder problemen worden aangesloten op de bestaande stratenpatroon. Daarnaast is door de ontwikkeling van het nieuwe woongebied de hele wijk bereikbaar via de informele weg (púnreed) die nu al langs de spoorlijn loopt. De weg wordt alleen opengesteld voor hulpdiensten.

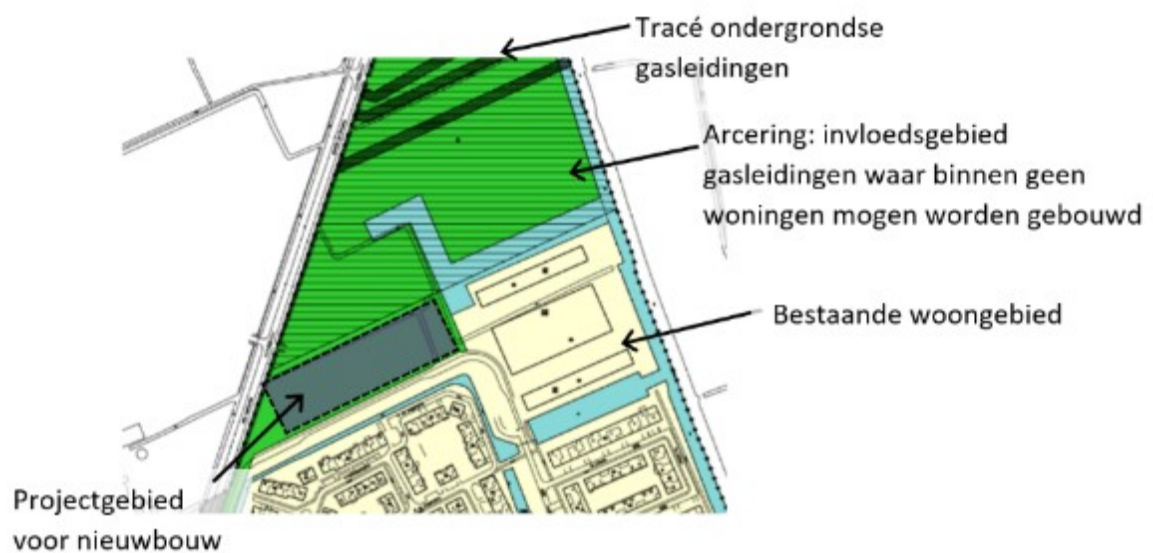
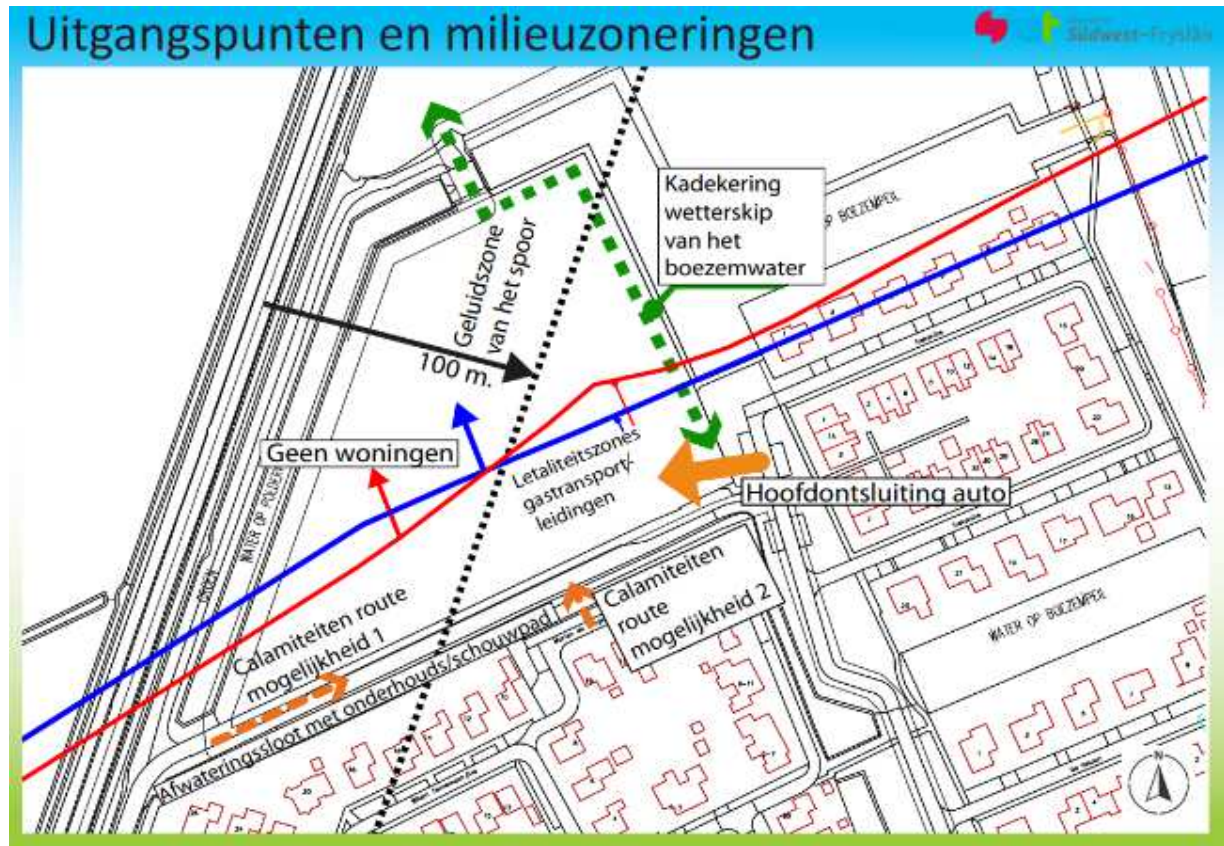
Woonbehoefte onderzoek plaatselijke woningmarkt

Door een plaatselijk makelaarskantoor is een scan gemaakt van de plaatselijke woningmarkt en de behoefte. De belangrijkste uitkomsten zijn dat eigenlijk alle doelgroepen in Scharnegoutum moeten worden bediend. Daarbij zou de nadruk kunnen liggen op woningen voor starters en ouderen. Daarbij vermeld het makelaarsrapport dat starters met een éénpersoonshuidhouding geen nieuwbouwwoning kunnen financieren. En, niet onbelangrijk, bij het toevoegen van nieuwe woningen voor ouderen vindt doorstroming plaats van de bestaande woningmarkt. Het is een gegeven dat 1 nieuwe woning voor ouderen 2 tot 3 verhuisbewegingen oplevert. Daardoor komen dus ook woningen vrij voor andere doelgroepen als starters en gezinnen.

Wetterskip Fryslân

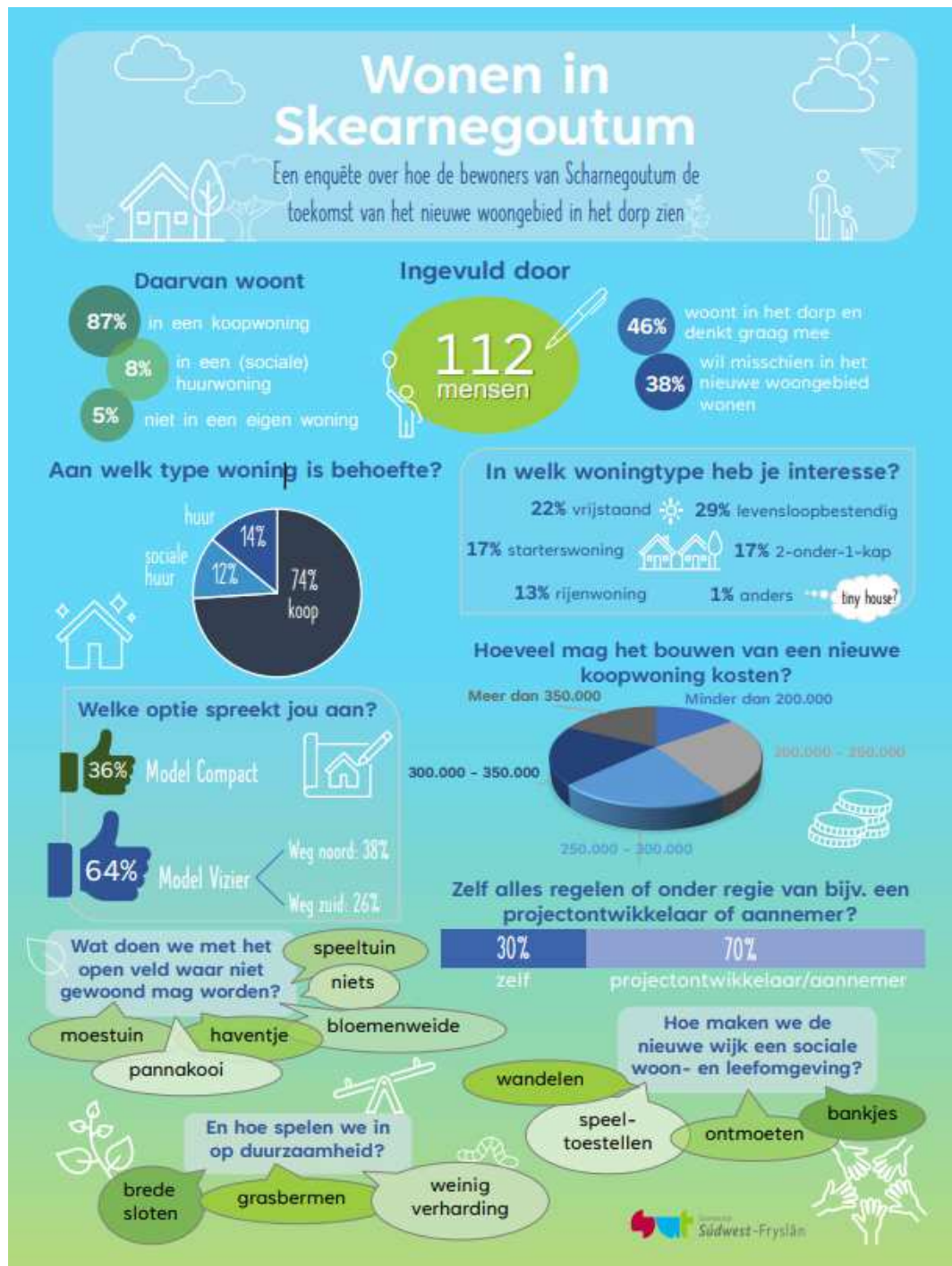
Om de waterschap belangen te borgen hebben een aantal overlegmomenten plaatsgevonden met medewerkers van het Wetterskip. Opmerkingen en suggesties afkomstig van het wetterskip dienen mee te worden genomen in de planuitwerking. Het betreft dan aspecten als voldoende watercompensatie voor de nieuwe verhardingen die worden aangelegd (zoals woningen, straten, parkeerplekken). Tevens ligt het gebied op de grens van het boezem- en polderpeil. Daarom moet in het plangebied een kade worden opgenomen die zorgt voor afdoende scheiding tussen beide waterpeilen.

Hieronder zijn twee overzichtskarten gepresenteerd met omgevingsaspecten waarmee rekening gehouden moet worden.



c. Bewonersenquête en inloopbijeenkomst (april en oktober 2022)

In april 2022 zijn tijdens een inloopbijeenkomst in dorps huis van Scharnegoutum de stedenbouwkundige schetsen gepresenteerd. Op de inloopbijeenkomst is ook een enquête verspreid. Daarin werden onder andere vragen gesteld over de verschillende stedenbouwkundige schetsen, welke doelgroepen bediend moeten worden en of er behoefte is aan huur- of koopwoningen. Van de uitkomsten van de enquête is een infographic gemaakt die hieronder staat afgebeeld.



In een tweede inloopbijeenkomst in oktober 2022 met de dorpsbewoners, zijn de uitkomsten van de bewoners enquête gepresenteerd. De uitkomsten hebben geleid tot een aangepaste stedenbouwkundige schets die in diezelfde inloopbijeenkomst is gepresenteerd. Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar het participatierapport (bijlage 2).

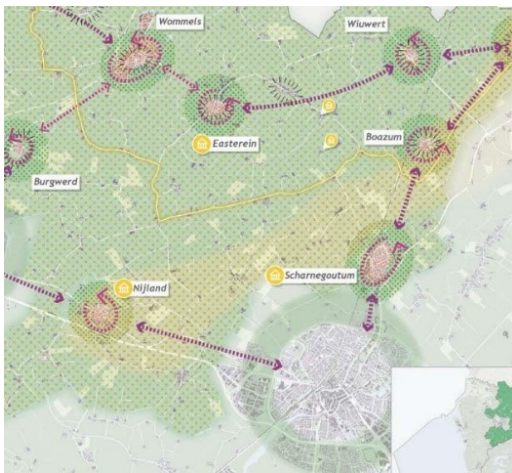
Stedenbouw en programma

De verschillende bestaande ruimtelijke beleidsrapporten zorgen voor de gewenste structuur en de opbouw van de nieuwe uitbreiding. Hiervan is de Omgevingsvisie SWF (2021) een belangrijk kader document.

Duurzame Ontwikkelingsdoelen (zogenaamde SDG-doelen) uit de Omgevingsvisie SWF voor Scharnegoutum zijn:

- Gezonde, vitale mensen in een gezonde en veilige omgeving;
- Sterke kernwaarden: cultureel erfgoed, landschap, natuur, water;
- Veerkrachtige en leefbare wijken, dorpen en steden;
- Vitaal en aantrekkelijk landschap;
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief.

In de Omgevingsvisie is Scharnegoutum ingedeeld in (deel)gebied 'Greidhoeke'. Voor dit gebied gelden de volgende locatie specifieke- en gebiedsbrede aandachtspunten.



Sterke kernwaarden: cultureel erfgoed, welds en waterrijk landschap

✓ Koester het open, groene uitgestrekte landschap, met de karakteristieke terpendorpen, opvaarten en grote weidevogelpopulaties en de beschermde dorpsgezichten van Easterein, Lytsewierrum en Rien. De terpen zijn uniek erfgoed en de verhoging van de terp is hier nog waarneembaar, elders niet in deze mate. Bij ontwikkelingen moet hier respect voor getoond worden en het gebieds- en dorps-DNA gebruikt worden.

✓ Kansen om bomen te realiseren in de randen van kernen en bij boerderijen in het kader van het 'bomenbod' voor de nieuwe bosstrategie voor Nederland. Koester hierbij het open landschap.

✓ Een bijzonder gebied binnen de Greidhoeke is de Middelzee: de overgangszone naar Lege Geaen.

✓ De Slachte (Slachtedijk) als landschapselement beschermen.

✓ Beschermde stads- en dorpsgezichten koesteren.

Gezonde vitale mensen in een gezonde en veilige omgeving

⇄ Aandacht voor mogelijkheden voor ommetjes rondom en tussen de dorpen op meerdere schaalniveaus, onder andere om beweging te stimuleren maar ook voor ontspanning. Hier ligt een kans voor het opnieuw in gebruik nemen (herstellen) van 'verborgen' paden, die soms nog informeel gebruikt worden.

Sterke kernwaarden: cultureel erfgoed, weids en waterrijk landschap

Waardevolle omgeving

- De landschappelijke ligging, de bodem, cultuurhistorische waarden en verkaveling vormen de basis bij ontwikkelingen.
- De verborgen kracht van het gebied ligt in de kleinschaligheid en 'kneuterigheid'. De kunst is om hier met nieuwe ontwikkelingen (wonen, recreatie) op aan te haken.
- Aandacht voor behoud en herbestemming van historische gebouwen, zoals kerken en ander maatschappelijk en industrieel erfgoed. Deze zijn bepalend voor de identiteit en van belang voor de sociale samenhang.

Gezonde ecosystemen en biodiversiteit

- Aandacht voor de weidevogelpopulatie.
- Opgave om CO2 vast te houden. Dit kan ook door bosaanplant. Kijk naar mogelijkheden voor aanplant van bomen in het kader van de nieuwe bosstrategie voor Nederland. Voorbeelden zijn dorpsrandzones, langs lanen, rond boerderij erven en recreatiegebieden en bij bestaande bosjes. Maar koester hierbij het open landschap en de bestaande functies zoals de landbouw. Zoek koppelingen met de klimaatagenda, natuurinclusieve landbouw en gezondheid in afstemming met de mienskip.
- Mogelijkheden verkennen voor het verbeteren van de bodemkwaliteit.
- Aandacht voor mogelijkheden vergroten vergroening van de openbare ruimte in de kernen. Maak gebruik van meekoppelingen wanneer er bijvoorbeeld aan de riolering gewerkt wordt of bij herinrichting.









Veerkrachtige en leefbare wijken, dorpen en steden

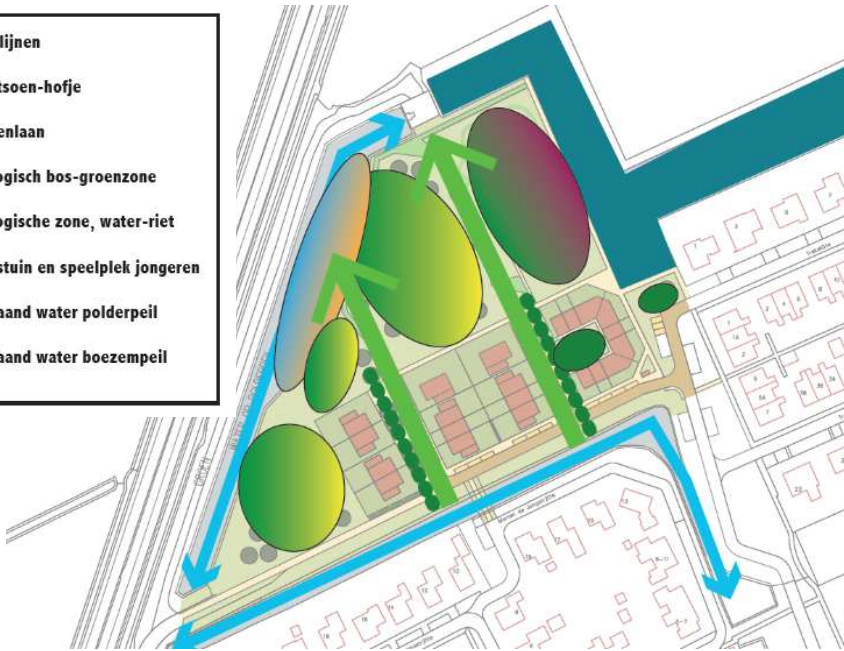
Inclusieve en toegankelijke woonomgeving







- De grootste kracht voor het aantrekkelijk wonen in dit gebied is rust, ruimte en groen: koester dit!
- Er zijn in principe mogelijkheden voor (beperkte) woningbouw bij alle kernen. Voor eigen behoefte en op een zeer zorgvuldige wijze ingepast, passend bij de maat en schaal. In de grotere kernen zijn meer mogelijkheden. In eerste instantie geldt inbreiding voor uitbreiding en een voorkeur voor het gebruik van herontwikkelingslocaties, maar dit moet wel leiden tot een gezond, aantrekkelijk woon- en leefklimaat passend bij de identiteit. Multifunctioneel ruimtegebruik is van belang, waarbij naast wonen ook de opgaven rondom klimaat, energie en gezondheid meegenomen worden.
- Nadenken over de juiste woningen op de juiste plek samen met verschillende partijen (gemeente, investeerders, woningcorporaties, bewoners). Aandacht voor betaalbare (starters)woningen.
- Aandacht voor het verduurzamen van verouderde woningen, met eigenaren en corporatie.
- Bewoners worden uitgenodigd met eigen initiatieven te komen. Südwest-Fryslân denkt mee wanneer initiatieven van onderop komen, gedragen worden en een meerwaarde hebben voor een gebied.
- Sportvoorzieningen, kerken en dorpshuizen zijn van belang voor de leefbaarheid en onderlinge binding, gestreefd wordt naar behoud hiervan. Evenals behoud van eigen plaatselijke evenementen en tradities.

Voor de inwoners van Scharnegoutum zijn een tweetal inloopbijeenkomsten gehouden. Ook is een enquête uitgezet, dat waardevolle input heeft opgeleverd voor het uiteindelijke stedenbouwkundig plan. Voor meer informatie kan worden verwezen naar het participatierapport (bijlage 2).

Op de volgende pagina's is de opbouw van het stedenbouwkundig plan te zien.

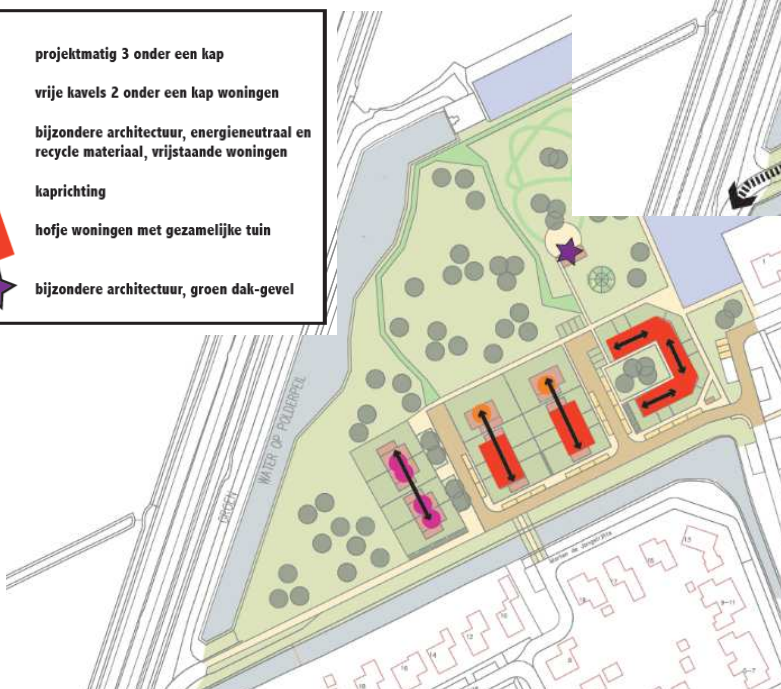
-  zichtlijnen
-  plantsoen-hofje
-  bomenlaan
-  ecologisch bos-groenzone
-  ecologische zone, water-riet
-  moestuin en speelplek jongeren
-  bestaand water polderpeil
-  bestaand water boezempeil



-  auto structuur
-  keerplek
-  calamiteiten route
-  langzaam verkeer trottoir
-  langzaam verkeer half verhard
-  parkeren



-  projectmatig 3 onder een kap
-  vrije kavels 2 onder een kap woningen
-  bijzondere architectuur, energieneutraal en recycle materiaal, vrijstaande woningen
-  kaprichting
-  hofje woningen met gezamenlijke tuin
-  bijzondere architectuur, groen dak-gevel



Het definitief stedenbouwkundig plan gaat uit van in totaal 20 woningen:

- 2 half vrijstaande woningen
- 6 rijwoningen
- 3 vrijstaande kavels
- 9 hofjeswoningen



Economische uitvoerbaarheid

De opbrengsten uit de grondverkoop zijn naar verwachting voldoende om de nog te maken kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de gemeentelijke plankosten te dekken. Op basis van de planuitgangspunten wordt uitgegaan van een kostendekkende grondexploitatie.



Motivering gemaakte keuzes

In het voorliggende stedenbouwkundig plan zijn de uitkomsten van de in dit rapport beschreven onderzoeken verwerkt. Het plan is in nauwe samenwerking met de Dorpsbelang Skearnegoutum tot stand gekomen. Via een tweetal georganiseerde inloopbijeenkomsten hebben inwoners van Scharnegoutum kennis kunnen nemen van de (tussen)resultaten van het planproces, en hebben ze hun mening kunnen geven. Voorafgaand aan de inloopbijeenkomsten zijn de plannen gedeeld met een aantal direct omwonenden. Dit heeft waardevolle informatie opgeleverd welke voor het (over)grote deel is verwerkt in het voorliggende plan. Daardoor heeft het plan ontegenzeggelijk kwaliteit gewonnen. Het levert in de basis een plan dat wordt gedragen door de inwoners van Scharnegoutum.



Bodemkwaliteit

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal onderzoek worden gedaan naar de milieu-hygiënische bodemkwaliteit. In verband met de aanleg van de infrastructuur zal ook gekeken worden naar de draagkracht van de bodem.

Omdat er op circa 950 meter van het plangebied een geitenhouderij is gevestigd, moet ook onderzocht worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woonwijk. De GGD adviseert algemeen namelijk (in afwachting van de resultaten van gezondheidsonderzoek eind 2024) geen gevoelige bestemmingen (zoals nieuwe woningen) toe te staan binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij. Het woon- en leefklimaat is een ruimtelijk aspect dat moet worden meegewogen in een ruimtelijk besluit.

Op voorhand wordt niet verwacht dat de hiervoor genoemde omgevingsaspecten de uitvoering van het plan onmogelijk zal maken.

Samenvatting en conclusies

De gemeente Súdwest-Fryslân en Dorpsbelang Skearnegoutum zijn het afgelopen anderhalf jaar intensief met elkaar opgetrokken. Het resultaat is een stedenbouwkundig plan waarin niet alleen deskundigen de nodige inbreng op hebben gehad, maar zeker ook Dorpsbelang en de inwoners van Scharnegoutum.

Al deze inbreng heeft het oorspronkelijke (plan)idee voor een nieuw woongebied naar een hoger plan getild. Een plan dat kan rekenen op maatschappelijk draagvlak.

Bijlagen

Bijlage 1: projectplan

Bijlage 2: participatierapport