

Riedsútstel

It Beslút	: 23 april 2026
Agindapunt	: 10
Status	: Besluitvormend
Program	: 8 – Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
Portefúljehâlder	: B. van Zandbergen
Amtner	: J. Dijcker
Bylage	: Bijlagen van raadsbesluit 16 april 2025
Saak- en stiknûmer	: 202502275646 en 26ZG121154

Underwerp

Burgum-West

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Een voorbereidingskrediet van € 270.000 beschikbaar te stellen, waarmee een gebiedsgericht omgevingsprogramma voor Burgum-West kan worden opgesteld.
2. Het voorbereidingskrediet van € 270.000 in eerste instantie te dekken vanuit een grondexploitatie. Als (na maximaal vijf jaar) blijkt dat er geen grondexploitatie wordt geopend, worden de in het voorbereidingskrediet gemaakte kosten ten laste van het begrotingssaldo gebracht.

Koarte gearfetting

De gemeente is bezig met het uitwerken van de visie voor Burgum-West en het voorbereiden van het een gebiedsgericht omgevingsprogramma.

Foech ried/kolleezje

Raad: kaderstellend

College: uitvoerend

Ynlieding

De gemeente is bezig met het uitwerken van de visie voor Burgum-West en het voorbereiden van het een gebiedsgericht omgevingsprogramma met de werkgroep van initiatiefnemers. Samen met de werkgroep werkt de gemeente aan een schetsontwerp voor het gebied. Dit schetsontwerp zorgt voor een sterk samenhangend raamwerk voor het gebied. Hiermee wordt een toekomstbestendige en zorgvuldige basis gelegd voor omgevingsprogramma en uitwerking van een grondexploitatie.

Histoarje

In voorjaar van 2021 gaf de gemeenteraad de opdracht om een breed gedragen visie voor Burgum-West te ontwikkelen. Met iedereen die belang en interesse heeft in het gebied. Omwonenden, het burgerinitiatief, natuurorganisaties, ondernemers en grondeigenaren. Dit werd een gezamenlijke besluitvorming volgens De Nieuwe Route: Iedereen die zich bij het gebied Burgum-West betrokken voelt, mag meedenken en meepraten.

De gemeenteraad heeft op 16 april 2025 de Mienskijskaart als visie voor de inrichting van het gebied Burgum-West vastgesteld. De initiatieven op de Mienskijskaart voldoen aan de kaders die vooraf door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Hiermee is de fase van visievorming voor het gebied afgerond. De raad heeft opdracht gegeven voor het opstellen van een gebiedsgericht omgevingsprogramma voor het plangebied Burgum West "De Warren", in lijn met de vastgestelde uitvoeringsagenda als volgende stap in de nadere uitwerking richting een daadwerkelijke gebiedsontwikkeling.

Te berikken effect

Het omgevingsprogramma moet de vastgestelde gebiedsvisie en uitvoeringsagenda vertalen naar een uitvoerbaar programma. Hierbij worden ruimtelijke, ecologische, sociale en economische initiatieven geïntegreerd. Er wordt gezorgd voor aansluiting op de ambities en het afwegingskader van de Omgevingsvisie. Hiermee is het omgevingsprogramma een toetsingskader voor initiatieven, het omgevingsplan(en) en vergunningverlening.

Een belangrijke bouwsteen voor het gebiedsgericht omgevingsprogramma wordt gevormd door de Mienskijskaart in fase 2a op te werken naar schetsontwerpniveau. Hierbij wordt opgemerkt dat het schetsontwerpniveau vooral relevant is voor het ruimtelijke netwerk en minder voor de plandelen van de initiatiefnemers. Creëren van een robuust ruimtelijk netwerk/kader dat goede verbindingen maakt met de omgeving en zorgt voor een goede landschappelijke integratie van de plannen van initiatiefnemers. De ontwikkelingen sluiten logisch aan op de kenmerken van het huidige landschap en op het omliggende gebied. Vastlegging van uitgangspunten voor stedenbouw en landschap voor het ruimtelijk netwerk/kader en ook voor uitwerking van de plannen door de initiatiefnemers. Hierbij wordt extra aandacht besteed aan de uitgangspunten voor De Warren als duurzaamheid, gezondheid, recreatie, biodiversiteit, circulariteit en klimaatadaptatie. Daarnaast wordt gewerkt aan de planologische, juridische en financiële uitwerking van het omgevingsprogramma. Een MER-beoordeling en onderzoeken zal hierbij de basis zijn. Met betrekking tot financiën wordt gewerkt aan een ontwikkelmodel, grondexploitatie en gronduitgifte. Vanwege de omvang van de werkzaamheden en de gevraagde expertise kan dit niet door de eigen organisatie worden opgepakt. Voor de inzet van externe adviseurs is een voorbereidingskrediet noodzakelijk.

Argumenten

1.1 Het voorstel past ingezet beleid

De gemeenteraad heeft op 16 april 2025 de Mienskijskaart als visie voor de inrichting van het gebied Burgum-West vastgesteld. De functies op de Mienskijskaart voldoen aan de kaders die vooraf door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Hiermee is de fase van visievorming voor het gebied afgerond. De raad heeft opdracht gegeven voor het opstellen van een gebiedsgericht omgevingsprogramma voor het plangebied Burgum West in lijn met de vastgestelde uitvoeringsagenda als volgende stap in de nadere uitwerking richting een daadwerkelijke gebiedsontwikkeling. In de voortgangsrapportage (16 december 2025) is de aanpak verder toegelicht. Hiervoor is een voorbereidingskrediet noodzakelijk.

1.2 De omgevingswet vraagt om meer inzet

De Omgevingswet verplicht tot een integrale benadering van gebiedsontwikkeling, waarbij thema's als klimaatadaptatie, gezondheid, mobiliteit, biodiversiteit en participatie samenkomen. Dit vraagt om bredere expertise en meer onderzoeks- en ontwerpcapaciteit in de voorbereidingsfase. Het opstellen van een gebiedsgericht omgevingsprogramma is nieuw en kent geen bestaand format, dit betekent dat we extra tijd moeten investeren in het ontwikkelen van een gedragen aanpak. Het proces is opgestart als pilot omgevingswet, om in de praktijk te leren en nu ook blijkt dat werken

met de omgevingswet behoorlijk arbeidsintensief is. Dit traject draagt bij aan ervaring en hoe hier in de toekomst mee te werken.

1.3 *Kosten gaan voor de baten*

Mocht de voorbereiding leiden tot uitvoering van een gebiedsgericht omgevingsprogramma en de Raad een grondexploitatie vaststellen, dan zal de gemeente inkomsten ontvangen uit de grondverkoop en daarmee de kosten van de planologische procedure en het bouw- en woonrijp maken bekostigen. Het krediet wordt gebruikt om onderzoek en interne- en externe adviezen te bekostigen. Dit is inclusief de ambtelijke kosten. Bij uitvoering van de plannen worden de gemaakte kosten, inclusief de ambtelijke kosten, ingebracht in de bouwgrondexploitatie, mits binnen 5 jaar een grondexploitatie wordt vastgesteld.

1.4 Ecologische en economische ontwikkeling

De geplande functies Burgum-West dragen bij aan de verbetering van de ecologie van het gebied en economische ontwikkeling in de regio en de leefbaarheid van Burgum.

Alternativen

Geen voorbereidingskrediet laten vaststellen door de raad. Dan kan er geen voortgang worden gemaakt met onderzoeken en planontwikkeling, waardoor gemeentelijke grond onbenut wordt en bovenal wordt het vertrouwen in participatiesprocessen geschaad.

Omgevingswetmiddelen zijn in heel beperkte mate beschikbaar voor gebiedsspecifieke opdrachten. De Omgevingswet vraagt meer van gemeentes vraagt in dergelijke gebiedsontwikkeltrajecten. Zo moeten we eerst toewerken naar een (gebiedsgericht) omgevingsprogramma en daarna naar een Omgevingsplan.

Kanttekenings/risiko's

De voorbereiding op gebiedsontwikkeling betekent niet dat er een uitvoerbaar plan ligt
Om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken moeten er diverse onderzoeken worden verricht alsook een participatie traject worden uitgevoerd. De gevolgen hiervan zouden ertoe kunnen leiden dat er geen invulling mogelijk is voor deze locatie. In dit geval betekent dit dat de kosten van de voorbereiding niet kunnen worden terugverdient en ten laste worden gebracht van het begrotingsaldo.

Het uitgangspunt blijft budgetneutraal

Voor de ontwikkeling wordt een grondexploitatie opgesteld. Hierbij blijft het door de raad (besluit van 21 maart 2024) vastgestelde kader van toepassing dat ontwikkeling van het gebied onder aan de streep voor de gemeente minimaal budgetneutraal ten opzichte van boekwaarde van de grond in juni 2023.

Finânsjes

In het onderstaande overzicht is het voorbereidingskrediet van € 270.000 toegelicht. Hierbij zijn kosten opgenomen voor landschapsontwerp, inhuur van een planologisch adviesbureau, MER-onderzoeken, uitvoeren van taxaties en overige advieskosten.

Fase 2A	160.000
Fase 2B	135.000
Totaal budget	295.000
Beschikbare dekking	25.000
Vorbereidingskrediet	270.000

In het raadsbesluit van 16 april 2025 is € 25.000 beschikbaar gesteld vanuit de Omgevingswetmiddelen. In aanvulling hierop is een voorbereidingskrediet benodigd ter hoogte van € 270.000.

Het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet heeft in eerste instantie geen effect op het begrotingssaldo. De gemaakte kosten kunnen, wanneer een grondexploitatie wordt geopend, worden ingebracht in het complex en worden gedekt uit de opbrengsten van het project.

Als na maximaal vijf jaar na openen van het voorbereidingskrediet geen gebiedsontwikkeling mogelijk blijkt, komen de kosten ten laste van het begrotingssaldo in het jaar waarin blijkt dat geen gebiedsontwikkeling mogelijk blijkt.

Ter informatie zijn de relevante bijlagen van het besluit op 16 april 2025 toegevoegd aan dit raadsvoorstel:

- Bijlage 1 Oplegnotitie – gebiedsvisie Burgum-West De Warren
- Bijlage 2 Kaders voor de uitvoeringsagenda
- Bijlage 3 Besluiten Plandag Burgum West_De Warren - juni 2024
- Bijlage 4.1 Uitvoeringsagenda Beschrijving initiatieven
- Bijlage 4.2 Uitvoeringsagenda Overzichtskaart
- Bijlage 4.3 Uitvoeringsagenda Mienskijskaart
- Bijlage 4.4 Uitvoeringsagenda begroting
- Bijlage 5 Processtappen

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

In de huidige fase wordt in eerste instantie vooral samengewerkt met de Werkgroep met initiatiefnemers voortgekomen uit de Plandagen. Het schetsontwerp en het basis omgevingsprogramma wordt voorgelegd ter informatie aan alle betrokkenen van de Plandagen en de inwoners en organisatie in de omgeving van het plangebied. De kaders van de Nieuwe Route zijn hierbij de randvoorwaarde.

Op 12 februari 2026 is een wandeling door gebied geweest voor raadsleden samen met de portefeuillehouder, de werkgroep en de landschapsarchitect. De eerste bevindingen voor het landschapsontwerp en gebiedsgericht omgevingsprogramma zijn gedeeld alsmede het vervolgproces en financiële strategie waarin wordt toegewerkt naar een grondexploitatie.

Kommunikaasje

Zie participatie.

Yntegraliteit

Financieel beleid heeft ingestemd met dit voorstel.

Previsje

Niet van toepassing.

Gearwurking

Niet van toepassing.

Ferfolchtrajekt

Voor Fase 2a, de basis van het gebiedsgericht omgevingsprogramma wordt de volgende planning aangehouden:

- Plantoetsing april 2026
 - Schetsontwerp mei 2026
 - Wat vinden de deelnemers van de plandagen & de omgeving? mei 2026
 - Ontwikkelmodel & grondexploitatie juni 2026
 - Basis omgevingsprogramma (fase 2a) juli 2026
 - Besluitvorming college & raad (wensen en bedenkingen) na het zomerreces
- Aansluitend wordt Fase 2B gestart waarna het omgevingsgericht gebiedsprogramma wordt vastgesteld. Dan wordt ook de grondexploitatie voorgelegd ter vaststelling.

Evaluasje

Niet van toepassing.

Burgum, 31 maart 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

dhr. drs. J. Krul

dhr. mr. K.A. Breuker

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 31 maart 2026, punt nummer: 10;

Beslút:

1. Een voorbereidingskrediet van € 270.000 beschikbaar te stellen, waarmee een gebiedsgericht omgevingsprogramma voor Burgum-West kan worden opgesteld.
2. Het voorbereidingskrediet van € 270.000 in eerste instantie te dekken vanuit een grondexploitatie. Als (na maximaal vijf jaar) blijkt dat er geen grondexploitatie wordt geopend, worden de in het voorbereidingskrediet gemaakte kosten ten laste van het begrotingssaldo gebracht.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 23 april 2026.

De griffier,

De voorzitter,

mevr. mr. A. Dam

dhr. mr. K.A. Breuker