

Aan de gemeenteraad

Onderwerp Gevoelens ophalen bij het principeverzoek woningbouw locatie Nyenhuis
Uw kenmerk
Ons kenmerk 2024-159388
Dienst Fysiek domein
Sector Duurzame omgevingskwaliteit
Contact 14 058, Korian Thoma
WhatsApp
Bijlagen 1 (verkavelingsschets)
Datum 16 juli 2024

Geachte leden van de gemeenteraad,

Vooraf

Op 25 januari 2023 heeft uw raad besloten medewerking te verlenen aan de komst van een Regionale Opvanglocatie (ROL) op de locatie Tuin! aan de Mr. P.J. Troelstraweg 165a. Naar aanleiding van dit raadsbesluit heeft Zwanenburg Projecten BV (hierna te noemen: Zwanenburg) op 15 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend dat een ROL met 45 woningen voor het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) planologisch mogelijk moet maken. Uw raad heeft in deze procedure een formele positie en in ons voorstel aan uw raad d.d. 16 juli 2024 met zaaknummer 2024-120720 verzoeken wij uw raad - onder verwijzing naar dat voorstel - om de verklaring van geen bedenkingen (vrbg) in dat dossier te verlenen.

Op 25 januari 2023 heeft u middels de aangenomen 'Motie: Nyenhuis - D66' het college opgeroepen om tot een passende oplossing te komen voor de familie. Op 4 maart 2023 en 27 februari 2024 hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken rond de uitvoering van de motie.

In de brief aan uw raad d.d. 27 februari 2024, hebben wij aangegeven dat er twee sporen zijn verkend.

Het eerste spoor betreft de landschappelijke inpassing van de bedrijfswoning van de familie Nyenhuis. In het voorliggende ontwerpplan is rondom het perceel van Nyenhuis een groene bufferzone voorzien. Het terreinplan van de ROL is zodanig ingericht dat (langzaam) verkeer van- en naar de ROL geen gebruik hoeft te maken van de Bootsmaweg op het perceel van Nyenhuis. De familie Nyenhuis heeft aangegeven dat dit spoor voor hen niet acceptabel is.

In het tweede spoor heeft Zwanenburg met de familie Nyenhuis verkend of zij tot overeenstemming kunnen komen over de aankoop van de gronden van de familie. De gemeente en het COA zien geen mogelijkheid om de locatie

Nyenhuis aan te kopen. Zwanenburg ziet die mogelijkheid wel, mits zij woningen op de locatie Nyenhuis mag realiseren.

Zwanenburg heeft een principeverzoek bij het college ingediend dat voorziet in de bouw van 25 rijwoningen op de locatie Nyenhuis. Dit plan bevindt zich nog in het begin van de fase van een principeverzoek. Zwanenburg heeft voor de locatie een proefverkaveling uitgetekend (zie bijlage).

Standpunt over principeverzoek

Wij staan positief tegenover de verdere uitwerking van dit principeverzoek om de volgende redenen:

- Door de ontwikkeling van de ROL is een nieuwe stedenbouwkundige context ontstaan. De ROL heeft de stedenbouwkundige opzet van een groene- en autoluwe woonclave achter het bebouwingslint van de Mr. P.J. Troelstraweg. Net als de ROL heeft het woningbouwplan voor de locatie Nyenhuis de stedenbouwkundige opzet van een besloten woonclave met bouwblokken in een groene setting. Parkeren kan worden opgelost op het bestaande parkeerterrein van Tuincentrum Tuin!. Hierdoor kan een autovrije woonomgeving worden gerealiseerd. Met woonblokken aan openbaar groen en ontsloten door wandelpaden. Het woningbouwplan voor de locatie Nyenhuis vormt daarmee een voortzetting van de woonclave van de ROL. De bestaande open ruimte aan de zuidzijde van het plangebied wordt niet bebouwd, waarmee het doorkijkje van het bebouwingslint op het achterliggende landschap intact blijft;
- De realisatie van woningen met een reguliere woonfunctie nabij de ROL kan de interactie tussen asielzoekers en 'reguliere' bewoners versterken;
- Herontwikkeling van bestaande locaties in de bebouwde kom is in overeenstemming met het gemeentelijk woonbeleid;
- Wonen is planologisch inpasbaar op deze locatie. De locatie Nyenhuis is niet gesitueerd in KE-contouren van de vliegbasis (voor vliegverkeerlawaai). En de locatie is gesitueerd buiten de 55 dB(A) contour (voor industriellawaai) van de vliegbasis.

Ophalen van gevoelens raad

Graag gaan wij met u in gesprek om uw gevoelens bij dit principeverzoek te vernemen.

Normaliter besluit uw raad, middels een bindend advies (voorheen vvgb), in de formele procedure of het akkoord is dat ons college een omgevingsvergunning verleend. In dit geval lijkt het ons echter goed om in deze fase al bij u te peilen of woningbouw op deze locatie kan rekenen op draagvlak bij uw raad. Wij constateren namelijk dat woningbouw op de locatie Nyenhuis potentieel strijdig is met het 'amendement: Raadsvoorstel Locatie AZC/ROL - D66' (d.d. 25 januari 2023). Met dit amendement heeft uw raad zich uitgesproken om medewerking te verlenen aan de komst van een ROL met 45 woningen voor het COA, maar geen medewerking te verlenen aan het initiële plan om 27 woningen voor reguliere doelgroepen te realiseren op de locatie Tuin!.

Indien u zich kunt vinden in een verdere uitwerking van het principeverzoekplan voor de bouw van 25 rijwoningen, kan Zwanenburg (onder voorbehoud) overgaan tot koop van de grond. Het principeverzoekplan zal vervolgens door Zwanenburg worden uitgewerkt tot een schetsplan met voldoende detailniveau

(bouwtekeningen, terreininrichtingsplan), zodat het voor advies aan Welstand kan worden voorgelegd.

Eventuele opmerkingen en suggesties vanuit uw raad kunnen aanleiding geven om het principeverzoekplan aan te passen, alvorens het plan uit te werken tot schetsplan. Een planaanpassing in het woonprogramma kan er wel toe leiden dat Zwanenburg afziet van de koop van de locatie Nyenhuis.

Indien uw raad instemt met een verdere uitwerking, dan zullen wij de omwonenden informeren over het beoogde woningbouwplan.

Als omwonenden vasthouden aan eventuele bezwaren, en om die reden niet willen participeren in de verdere planvorming, dan zullen wij hen verwijzen naar de zienswijzen- en beroepsprocedure. De omgeving zal over elke stap in planproces geïnformeerd worden.

Relatie met ROL

De procedure voor de ROL vormt een apart besluitvormingstraject van het woningbouwplan op de locatie Nyenhuis. De ROL is in januari 2023 al voor wensen en bedenkingen aan uw raad voorgelegd. Vervolgens heeft u in maart 2024 ingestemd met de tervisielegging van het ontwerpbesluit. En indien uw raad besluit om een zgn. vvgb te verlenen, dan kunnen wij voor de ROL een omgevingsvergunning verlenen (zie ook raadsvoorstel met dossiernummer 2024-120720)

Vervolgacties

Het college staat in beginsel positief tegenover de verdere planuitwerking tot een meer gedetailleerd schetsplan. Indien u de mening van het college deelt dan kan het schetsplan voor advies aan Welstand kan worden voorgelegd. Vervolgens kan het plan worden voorgelegd aan de omgeving. Eventuele input vanuit de omgeving zou nog tot planaanpassingen kunnen leiden. Vervolgens kan Zwanenburg een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Na beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning zal het ontwerpbesluit voor zienswijzen ter inzage worden gelegd. Na beantwoording van eventuele zienswijzen kan het plan ter besluitvorming (bindend advies) aan uw raad worden voorgelegd.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Blad 4

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend*