

Bijlage 1. Verkenning Heerenveen-West

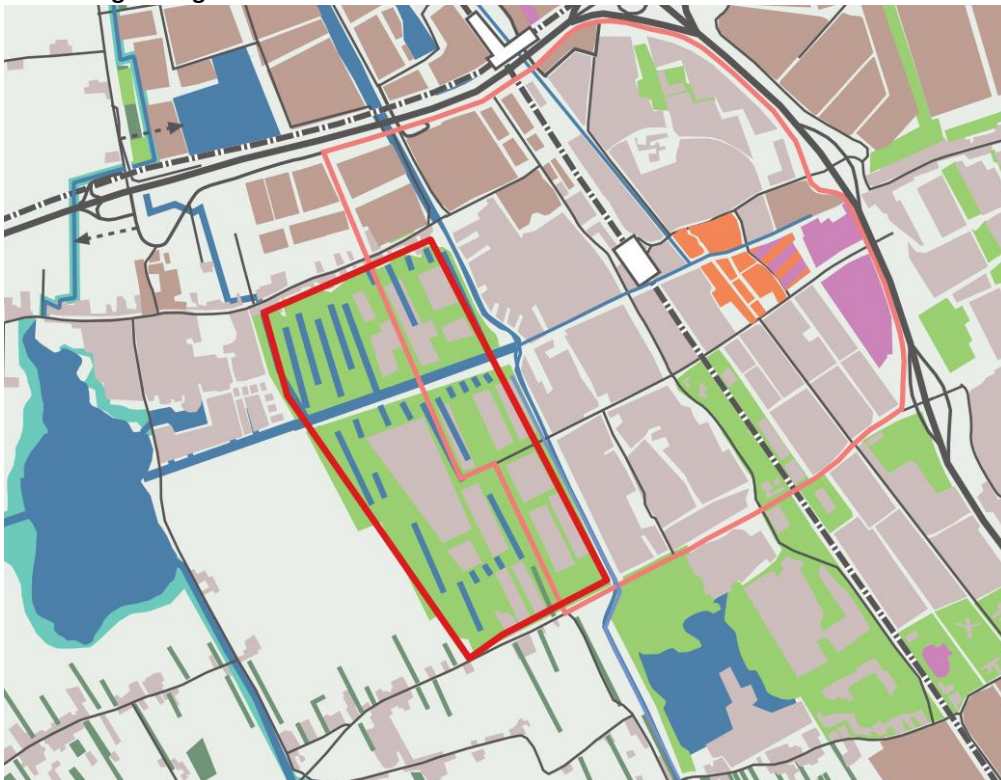
1. Context Verkenning Heerenveen-West

Het COA heeft eind 2022 zowel aan het college van B en W Heerenveen als dat van De Fryske Marren het verzoek gedaan om in samenwerking te komen tot reguliere opvang en de zoektocht te starten voor een opvanglocatie.

Nadat de raad van de gemeente Heerenveen in april 2023 in principe ingestemd heeft met een azc binnen die gemeente, heeft het college Heerenveen in de periode april/mei 2023 een locatieanalyse uitgevoerd om te komen tot een aantal mogelijk geschikte locaties binnen de gemeente Heerenveen. Deze locaties (It Feanplantsoen, Noordoost en Noordplot) zijn middels een inloopbijeenkomst in juni 2023 voorgelegd aan de inwoners van Heerenveen, waardoor een duidelijk beeld is verkregen van de beleefde plussen en minnen van die locaties. Ook zijn door de bezoekers veel suggesties aangedragen voor alternatieve locaties, waaronder ook de locatie Heerenveen-West.

Het college van De Fryske Marren heeft in overleg met de raad in juni een extern onderzoek laten verrichten, waar eveneens een aantal mogelijk geschikte locaties naar voren zijn gekomen, waaronder de mogelijk geschikte locatie Heerenveen-West op het grondgebied van De Fryske Marren grenzend aan de kern Heerenveen, namelijk tussen Oudehaske, Rottum en Heerenveen. Deze locatie ligt in een strook grond waarover in het verleden al afspraken tussen beide gemeenten zijn gemaakt. Deze zijn vastgelegd in een bestuursovereenkomst over het werken vanuit een integrale visie, op basis waarvan in 2005 de Integrale Visie Heerenveen/Skarsterlân is opgesteld (zie afbeelding 1).

Afbeelding 1 integrale visie 2005.



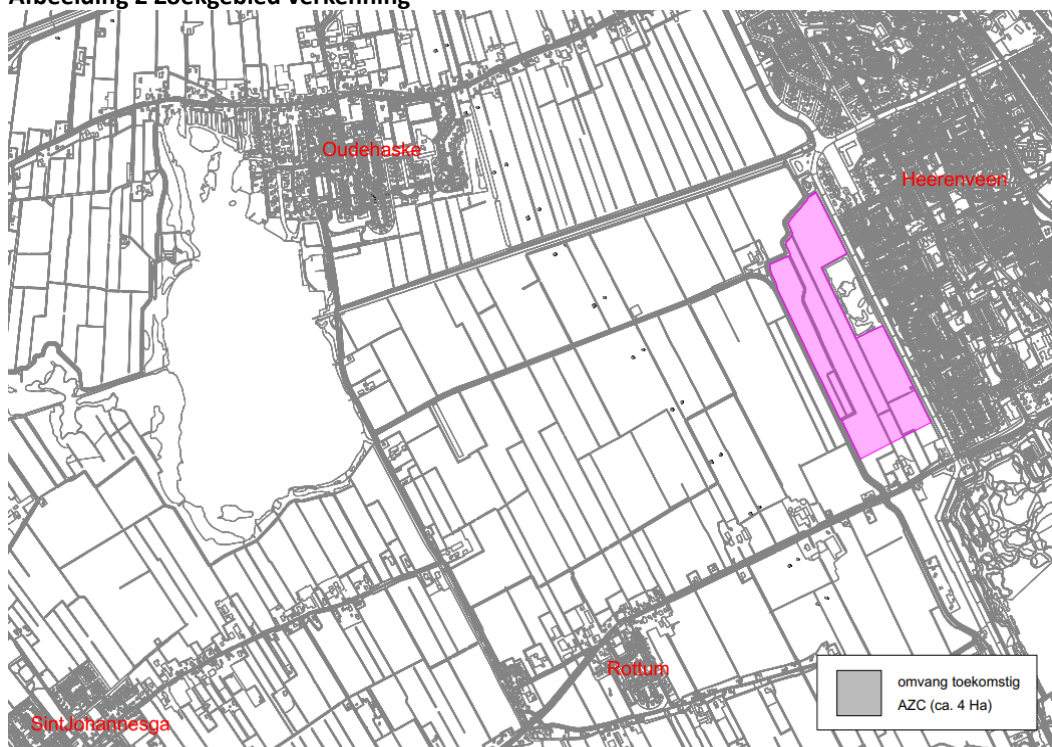
Daarom kan deze locatie worden meegenomen in het onderzoek van De Fryske Marren om te kijken naar een langdurig azc, mogelijk in combinatie met en als onderdeel van een toekomstige nieuwe

woonwijk. De raad van Fryske Marren heeft in een motie gevraagd om te onderzoeken of een combinatie tussen een permanent azc en andere woonvormen een optie is. Begin juli heeft het college van De Fryske Marren het college van Heerenveen gelet op het voorgaande verzocht, om in gezamenlijkheid de mogelijkheden voor vestiging van een azc voor deze locatie te verkennen.

Het college van Heerenveen heeft daar positief op geantwoord en wil, mede gelet op de uitkomsten van de inloopbijeenkomst van 7 juni jl. op basis vanuit een integrale visie gezamenlijk met De Fryske Marren de mogelijkheden van de locatie Heerenveen-West verkennen. Ook de combinatie van een langdurig azc, in relatie met bijvoorbeeld bijzondere woonvormen spreekt het college van Heerenveen in dat verband aan. Immers het gebied is ook bedoeld als toekomstige woningbouwlocatie voor de kern Heerenveen. De raad van Heerenveen heeft voorts aangegeven dat de koppelkansen van een azc met woningbouw belangrijk zijn.

Aan het adviesbureau SWECO is gevraagd een eerste **met nadruk indicatieve** schets te maken van de eventuele ligging van het azc binnen het zoekgebied (zie afbeelding 2), kijkend naar de ontsluiting die nodig is bij een gefaseerde ontwikkeling. Tevens is aan dit bureau gevraagd te kijken naar realistische planningstermijnen van een azc in een 1^e fase van de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk (zie bijlage).

Afbeelding 2 Zoekgebied verkenning



2. Uitkomsten verkenning

Met de verkenning wordt beoogd inzicht te krijgen in de haalbaarheid van de locatie Heerenveen-West als mogelijk geschikte locatie voor vestiging van een langdurig azc (betekent openstelling van een azc voor een periode van 10 jaar of langer). Daarbij is gekeken onder meer of deze locatie voldoet aan de door beide gemeenten gestelde criteria, wat de relatie is met woningbouw op die plek, naar bouwtermijnen en grondposities en de ontsluiting

a) Voldoet deze locatie aan de criteria die beide gemeenten hanteren?

Uit het door de gemeente De Fryske Marren uitgevoerde onderzoek blijkt de locatie goed voldoet aan de door die gemeente gestelde criteria.

Als gekeken wordt naar het afwegingskader van de gemeente Heerenveen, dan beantwoordt de locatie Heerenveen-West in vergelijkbare mate als bijvoorbeeld de locatie Heerenveen Noordoost aan dit afwegingskader (Zie hiervoor ook bijlage 2 bij het raadsvoorstel 'locatieanalyse').

b) Kansen voor toekomstige woningbouw/woonvormen m.b.t. beide gemeenten

Informatie hierover is terug te vinden in de woonvisies van beide gemeenten en in de recente met het rijk en de provincie gemaakte afspraken over de woningbouw in de vorm van de regionale woondeal Zuidoost.

Zowel Heerenveen als Fryske Marren hebben een kwantitatieve en kwalitatieve uitdaging. Het gaat bij Fryske Marren om het bouwen van 1000 nieuwe woningen in de periode 2016-2026, waarbij het segment sociale huur en bijzondere woonvormen/flexwoningen aandachtspunten zijn.

Heerenveen wil - vanwege de steeds verder ontwikkelende de sterke economie en de strategische ontwikkeling in de periode 2023-2030 - 2000 woningen realiseren, waarvan 30% in het sociale huur segment. In de woondeal Zuidoost is Heerenveen-West daarom opgenomen als regio specifieke locatie. Het ligt dan ook voor de hand deze nieuwe locatie mede vanuit de te verwachten regionale woningvraag invulling te geven.

Een eerste planfase van 500 woningen voor het totale zoekgebied lijkt tegen deze achtergrond voor het ontwerp en de ontwikkeling van de woonwijk een realistisch uitgangspunt. Met dit uitgangspunt, betekent dat over 3 à 4 jaar 60 woningen voor een azc (10 personen per woning) en daarna nog eens 440 woningen voor de reguliere koop- en huursector. Deze 1^e fase van de woonwijk beslaat dan met een bouwtempo van 100 woningen per jaar de periode tot ca 2034. Daarna kan een 2^e bouwphase plaatsvinden, uiteraard passend in het inmiddels beschikbare totaal ontwerp van deze uitbreiding. Dat zou dan vanuit het zoekgebied in noordelijke of westelijke richting kunnen.

c) Bouwtermijnen en eigendomssituatie

Er is inzicht nodig in de termijn om een langdurig azc te realiseren, als onderdeel van de integrale ontwerp-opgave van een nieuwe woonwijk op die locatie. Hierbij is de eigendomssituatie van cruciaal belang en hoe de grondeigenaren hier tegenaan kijken. Gebleken is dat start van de bouw bij de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk Heerenveen-West gelet op de nodige proceduuretijd kan starten op zijn vroegst rond 2029.

Versnelling is mogelijk als het gaat in het geval van een regionaal azc als een belangrijk gemeentelijk project. Een azc kan middels een omgevingsvergunning op deze wijze worden gerealiseerd in 3 à 4 jaar. Omdat beeld en kwaliteit van het azc Burgum als uitgangspunt geldt, zullen er woningen worden gebouwd, die net als reguliere woningen ook voor de lange termijn beschikbaar blijven in een kwalitatief goede woonomgeving.

Uitgaande van een contracttermijn van minimaal 10 jaar voor een azc vanaf 2027 komt dit neer op de periode 2027-2037 op een nader te bepalen plek in het zuidelijk deel van het onderzoeksgebied.

De bouw voor 2^e fase van de ontwikkeling van de woonwijk kan naar verwachting starten vanaf 2034.

Wat de grondeigenaren betreft is het zuidelijk deel van het zoekgebied overzichtelijk. Bijna alle grondposities zijn in handen van een bouwbedrijf en een woningcorporatie. De verwachting is dat er sprake zal zijn van overeenkomende belangen bij de ontwikkeling van

deze woonwijk. Voor het noordelijk deel van het zoekgebied daarentegen gelden belangrijke restricties (natuur, water) en is het grondbezit versnipperd over vele eigenaren. In dat gebied zal daarom meer proceduretijd nodig zijn voor ontwikkeling.

d) Ontsluiting

Uiteraard dient er sprake te zijn van een kwalitatief goede ontsluiting. Uitgangspunten hiervoor zijn respectievelijk een goede wandel/fietsverbindingen met het centrum van Heerenveen en een goede auto en OV- ontsluiting van de toekomstige woonwijk. In de eerste fase van de ontwikkeling van de woonwijk met 500 woningen (tot aan de Feanschieding) zal de hoofdontsluiting naar het centrum verlopen via de Vogelzangweg naar de Rottumerweg en -brug.

Bij een eventuele aanleg van de 1^e fase van een nieuwe woonwijk met daarin opgenomen een azc, is het noodzakelijk om in het ontwerp van de woonwijk en azc vanaf het begin ook nadrukkelijk te kijken naar een directe fiets-wandel brug over de Engelenvaart. Dit is een voorwaarde om zo spoedig mogelijk te kunnen beschikken over een kwalitatief goede fiets- en wandelverbinding vanuit het azc en de woonwijk met het centrum van Heerenveen. Voor de langere termijn zal ook een hoofdontsluiting van de groeiende woonwijk nodig zijn in noordelijke richting.

e) Bestuurlijke overeenkomst

Bij het regionaal samenwerken m.b.t. een azc behoort ook inzicht in een evenwichtige verdeling van inkomsten en uitgaven, inzet van gemeentelijke taken, effecten op de sociale woningmarkt en mogelijk exploitatie. Dit kan vorm krijgen in een bestuursovereenkomst die nodig is tot een eventuele grenscorrectie is gerealiseerd.

Daarbij zijn de volgende onderwerpen van belang:

- Het thema woningbouw. Dat gaat dan over gelijkwaardig toegang tot de huurmarkt van (flexwoningen) voor belangrijke doelgroepen uit beide gemeenten. Maar ook over de programmering en differentiatie van koopwoningen in een regionale markt en betrokkenheid bij het ontwerpproces.
- Het thema gelijkwaardige verdeling van baten en lasten en exploitatie
- Het organiseren van een gemeenschappelijk participatietraject voor omwonenden in het ontwerpproces van resp. de woonwijk, met daarin het langdurig azc.
- Het vormen van een gezamenlijke projectorganisatie.

Mocht de keuze van beide raden op Heerenveen-West vallen dan dient dit nader te worden uitgewerkt.

Projectleiders azc,
gemeente De Fryske Marren
en gemeente Heerenveen.

September 2023.

Bijlage:

indicatieve uitwerking door bureau Sweco van ontsluiting en fasering.

Ontwikkeling Heerenveen-West

Voor de ontwikkeling van een azc op de locatie Heerenveen-West wordt aansluiting gezocht bij de stedenbouwkundige opzet dat voor de opvanglocatie in Burgum is gehanteerd. De woningen zijn als hedendaagse woonwijk ontworpen, zoals in onderstaande figuur is weergegeven. Ook planologisch zijn er mogelijkheden om de functie na verloop van tijd te wijzigen van Maatschappelijk (opvangcentrum) naar Wonen. Er is dus sprake van een permanente (niet-demontabele) én flexibele opvanglocatie. De gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een kantoor voor het COA en een activiteitencentrum zijn demontabel.



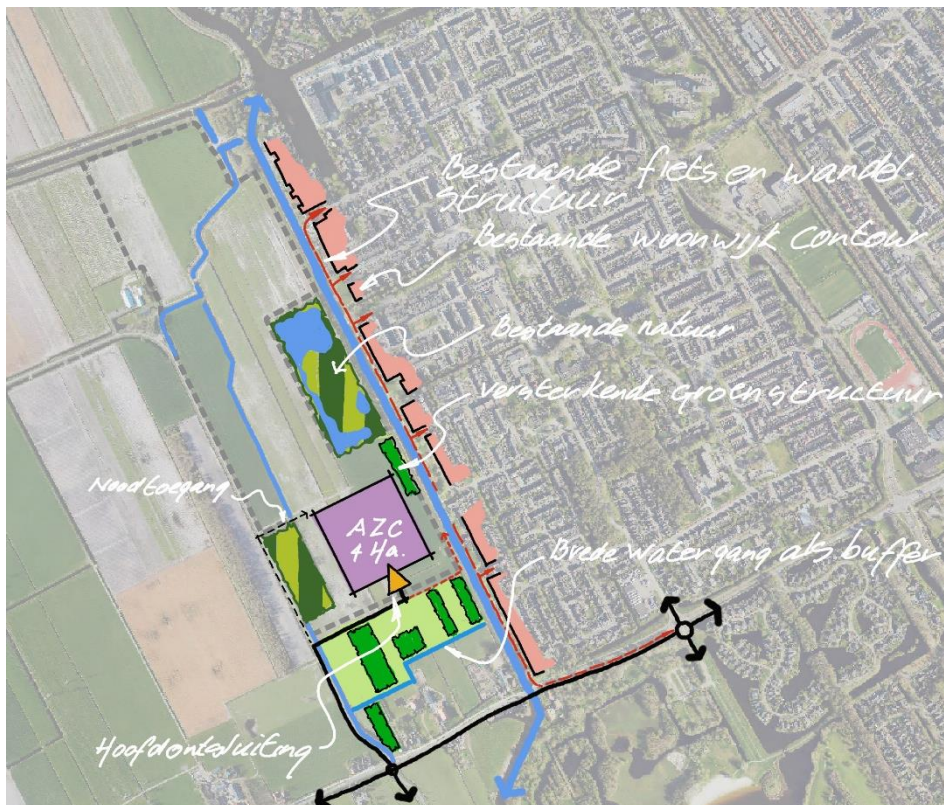
Figuur 1: AZC Burgum als woonwijk

Voor de ontwikkeling van Heerenveen-West zijn *indicatieve* vlekkenplannen opgesteld om de verhoudingen en de verkeersstructuur weer te geven. Hiervoor worden twee fases gehanteerd.

Fase 1: opvanglocatie

De eerste fase is een opvanglocatie op kleine schaal, zodat er een plek ontstaat voor circa 600 asielzoekers. Dit is ook globaal het aantal waar het ontwerp van Burgum rekening mee heeft gehouden. Op een oppervlakte van circa 4 hectare zijn de 60-70 woningen en overige gebouwen gebouwd en de openbare ruimte onder andere ingericht met parkeervoorzieningen, speel- en sportplekken, groen en water.

Dit blok van 4 hectare is zoveel mogelijk aan de zuidzijde van de zoeklocatie gevestigd. De locatie is in de huidige situatie namelijk voor het autoverkeer naar of vanuit Heerenveen enkel via de zuidzijde (Rottumerweg) te bereiken. Aan de noord- en oostzijde zijn respectievelijk de Feanskieding en de Engelenvaart gelegen. De Feanskieding kan richting het noorden via een fiets-/voetgangersbruggetje overgestoken worden, maar er is geen directe verbinding tussen de oost- en westzijde van de Engelenvaart. Vanaf de opvanglocatie is het via de Rottumerweg en de Kattenbos of via de bestaande structuur aan de oostzijde van de Engelenvaart maximaal 10 minuten fietsen of 30 minuten wandelen richting het winkelcentrum van de wijk De Greiden. Tussen de opvanglocatie en de bewoning van de Rottumerweg is een mogelijkheid om een groen-blauwe zone aan te leggen.



Het tijdsbestek voor de bouw van een opvangcentrum kan variëren en is afhankelijk van verschillende factoren. Hieronder staat een ruwe schatting van hoe lang het proces zou kunnen duren:

Vorbereidingsfase (3-6 maanden):

Tijdens deze fase worden de plannen voor het AZC opgesteld, inclusief het bepalen van de exacte locatie, conditionerende onderzoeken en de participatie. Dit kan 3 tot 6 maanden in beslag nemen.

Vergunningsfase (6 maanden):

Het aanvragen van de benodigde vergunningen en goedkeuringen kan tot 6 maanden duren. Er wordt uitgegaan van een uitgebreide omgevingsvergunning.

Bezwaar- en beroepsprocedures (6-24 maanden):

Als er bezwaren worden ingediend tegen de verleende vergunningen, kan dit leiden tot bezwaar- en beroepsprocedures. Dit proces kan 6 tot 12 maanden duren. Als de zaak wordt doorverwezen naar een hoger gerechtelijk niveau, kan het hoger beroep nog eens 6 tot 12 maanden duren.

Bouwfase (6-12 maanden):

Zodra alle vergunningen zijn verkregen en eventuele juridische procedures zijn afgerond, kan de daadwerkelijke bouw van de opvanglocatie beginnen. Dit proces kan 6 tot 12 maanden duren.

Fase 2: woonwijk rondom de opvanglocatie

De tweede fase is de inrichting van een woonwijk rondom de opvanglocatie, zodat er circa 500 tot 600 woningen gerealiseerd kunnen worden. Bij de woningbouwontwikkeling worden waarschijnlijk een mix van rijwoningen, 2[^]1-kapwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd. Uitgaande van de gemiddelde oppervlaktes¹ per woning en maximaal 30 hectare beschikbaar terrein, is het mogelijk 500 tot 600 woningen te bouwen conform onderstaande indeling.

Gegevens	Rij	2 [^] 1	Vrij	Totaal	
Aantal woningen	300	150	100	550	
Kaveloppervlak gem.	180	300	650	298	
Ruimtegebruik					
Uitgeefbaar oppervlak	54.000	45.000	65.000	164.000	59%
Verhard oppervlak	30.000	20.250	15.600	65.850	24%
Groen oppervlak	18.000	10.800	7.280	36.080	13%
Water oppervlak	4.500	3.038	2.340	9.878	4%
Totaal	106.500	79.088	90.220	275.808	100%

TOTAAL PLANGEBIED

27,6 ha.

Dit geeft indicatie een eerste beeld in benodigde en beschikbare ruimte. Zodra er andere woningtypes (zoals patiowoningen, appartementen of flats) worden gerealiseerd, zal het aantal woningen en benodigde oppervlakte aangepast worden. Als er voor wordt gekozen om meer ruimte te reserveren voor bijvoorbeeld groen en/of water, heeft dit invloed op het aantal te bouwen woningen.

Het realiseren van een gemengde wijk met voornamelijk rijwoningen maar ook 2[^]1-kapwoningen en vrijstaande woningen sluit aan bij de woonvisies van beide gemeenten om de positie van koopstarters te versterken, gemengde wijken te realiseren, te sturen op betaalbare koopwoningen tot €250.000 en het bieden van meer sociale huurwoningen.

Zodra de hele woonwijk Heerenveen-West richting het noorden ontwikkeld wordt, is het ook noodzakelijk om na te denken over het netwerk voor fietsers- en voetgangers. Via een nieuwe brug over de Engelenvaart zou een directe fiets- en voetgangersverbinding gerealiseerd kunnen worden richting het winkelcentrum van De Greiden. Op deze manier kan men sneller fietsend

¹ Er dient per woning, buurt of wijk ook rekening gehouden te worden met verharding (straten en parkeerplaatsen), groen en water. Dit zijn 'standaard' richtlijnen die in een nader ontwerp uitgewerkt moeten worden.

richting het winkelcentrum dan met de auto om te rijden via de Rottumerweg en Kattebos.



Het tijdsbestek voor het bouwen van een woonwijk met 500-600 woningen kan sterk variëren. Het is afhankelijk van diverse factoren, waaronder het bestemmingsplan/omgevingsplan, de infrastructuur, vergunningsprocedures en eventueel bezwaar, beroep en hoger beroep. Het hele proces zou tussen de 5 en 10 jaren kunnen duren.

Vorbereidingsfase (1-2 jaar):

Het opstellen van een schetsontwerp en stedenbouwkundig plan tot en met het uitvoeringsontwerp, inclusief de participatie en het afwijken van het omgevingsplan, het uitvoeren van een milieueffectrapportage en infrastructuurplanning (wegen, elektriciteit, water, riolering, etc.) kan tot 2 jaren duren.

Vergunningsfase (0,5 jaar-1 jaar):

Nadat de plannen zijn opgesteld, moeten vergunningen worden aangevraagd bij de gemeente. Dit kan 6 maanden tot 1 jaar duren.

Bezwaar- en beroepsprocedures (1-2 jaar):

Als er bezwaren worden ingediend tegen de verleende vergunningen, kan dit leiden tot bezwaar- en beroepsprocedures. Dit proces kan tot 2 jaren duren.

Hoger beroep (1-2 jaar):

Als de zaak wordt doorverwezen naar een hoger gerechtelijk niveau, kan het hoger beroep nog eens 1 tot 2 jaren duren.

Uitvoeringsfase (2-3 jaar):

Na het verkrijgen van alle vereiste vergunningen en het afronden van juridische procedures kan de daadwerkelijke bouw van de woonwijk beginnen. Dit proces kan 2 tot 3 jaren duren, maar dit is ook afhankelijk van een beoogde fasering.

