

AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	5 november 2024	Behandelend ambtenaar	D. van der Heide-Wiersma
Datum agendering	28 november 2024	E-mailadres	dj.vanderheide@waadhoeke.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan Berltsum- Bildtdyk en De Opslag	Telefoonnummer	(0517) 380 380
Portefeuillehouder	K. Arendz		
Samenvatting	Het gaat hier om de (gewijzigde) vaststelling van een bestemmingsplan voor het mogelijk maken van woningbouwontwikkeling in Berltsum.		

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen Berltsum- Bildtdyk en De Opslach';
2. Het bestemmingsplan Berltsum- Bildtdyk en De Opslach, met IMRO-codering NL.IMRO.1949.BPBerBildtdijk-VAS1, gewijzigd vast te stellen;
3. Het in het bestemmingsplan opgenomen en bijbehorende beeldkwaliteitsplan 'Berlikum- De Opslach' gewijzigd vast te stellen;
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Voor de herstructurering van deze locatie een krediet van € 150.000,-- beschikbaar te stellen ten laste van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D).

Aanleiding

Op de hoek van de Bildtdijk en De Opslach in Berltsum is een bedrijfslocatie aanwezig met aan de achterzijde een groenvoorziening. De bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd. Initiatiefnemer heeft het voornemen om hier de bedrijfsbebouwing te slopen, saneringswerkzaamheden uit te voeren en daarna woningbouw te realiseren voor diverse doelgroepen die totaal 32 woningen omvat. De achterliggende groenvoorziening wordt bij de nieuwe woningbouwlocatie betrokken. Woningbouw is niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan.

Om de woningbouwontwikkeling op deze locatie juridisch- planologisch mogelijk te maken is in een eerder stadium een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerpbeeldkwaliteitsplan opgesteld. U bent van de start van de ruimtelijke procedure voor deze ontwikkeling eerder bij memo d.d. 5 december 2023 op de hoogte gesteld. De documenten zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd om een ieder de gelegenheid te geven een zienswijze in te dienen. Er zijn meerdere zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld en van een inhoudelijke reactie voorzien in de (in bijlage 1 opgenomen) 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Berltsum- Bildtdyk en De Opslach'.

De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Dit is een raadsbevoegdheid. Zowel naar aanleiding van (onderdelen van) de zienswijzen als ambtshalve worden wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De voorgestelde wijzigingen leiden bovendien tot wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan, waardoor ook het beeldkwaliteitsplan afwijkt van het beeldkwaliteitsplan uit de ontwerpfase.

Om deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken moet de bestaande (bedrijfs)bebouwing worden gesloopt en het terrein worden gesaneerd. Vervolgens dienen naast de beoogde woningen onder andere ook de bijbehorende ontsluitingswegen, riolering, verlichting, water en groen worden aangelegd. Verder zijn in december 2023 afspraken gemaakt over de prijzen voor de rug- aan-rug woningen, waarvan de stichtingskosten in de tussentijd zijn gestegen. Ook is naar aanleiding van zienswijzen het wooncomplex met gestapelde wooneenheden aangepast. Dit alles met elkaar zorgt voor financiële tegenvallers. Hiervoor wordt een gemeentelijke bijdrage gevraagd ter grootte van € 150.000,--.

Beoogd (meetbaar) effect

Het juridisch- planologisch mogelijk maken van de gewenste woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Motivering

1.1 Er zijn zienswijzen ingediend ten tijde van de ontwerpfase.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben gezamenlijk gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen de voorgenomen plannen zijn (tijdig) meerdere zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven, inhoudelijk beoordeeld en van een passende gemeentelijke reactie voorzien in de 'Reactienota zienswijzen Berltsum- Bildtdyk en De Opslach'. Deze vindt u in bijlage 1. De ingediende zienswijzen geven op een aantal onderdelen inhoudelijk aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

2.1 Er is aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Er worden een aantal concrete aanpassingen voorgesteld. Dit vloeit voort uit het participatieproces wat is doorlopen. Met deze aanpassingen wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de indieners, die een zienswijze hebben ingediend ten aanzien van de gestapelde wooneenheden.

Op basis van deze zienswijzen zijn de planregels, het bouwvlak en het stedenbouwkundig ontwerp aangepast om het voorliggende woningbouwprogramma mogelijk te maken. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de 'Reactienota zienswijzen Berltsum- Bildtdyk en De Opslach' (bijlage 1).

Inmiddels is ook de Aerius-calculator (weer) geactualiseerd. Om aan de wettelijke verplichtingen te voldoen is er een nieuwe berekening uitgevoerd. De resultaten van de beide berekeningen blijven overigens gelijk en vormen derhalve geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van de plannen. De nieuwe Aerius-berekening vindt u in bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is zowel in de toelichting, als in de planregels en verbeelding op bovenstaande punten aangepast. Daarnaast zijn er ambtshalve (tekstuele) ondergeschikte correcties doorgevoerd. Tenslotte is ook de benodigde provinciale ontheffing ecologie opgenomen en tekstueel verwerkt in de toelichting.

3.1 De voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan leiden tot aanpassing van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

De gemeenteraad heeft eerder welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota. De welstandsregels voor het plangebied zijn echter (nog) afgestemd op de aanwezigheid van een bedrijfsperceel en niet toereikend voor woningbouwontwikkeling. Er is daarom eerder een (ontwerp)beeldkwaliteitsplan opgesteld met daarin de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte voor dit planvoornemen. Het beeldkwaliteitsplan is daarmee een aanvulling op de welstandsnota.

De voorgestelde wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet hebben naast (inhoudelijke) wijzigingen in het bestemmingsplan ook als consequentie dat het beeldkwaliteitsplan hierop is aangepast. U vindt het beeldkwaliteitsplan 'Berlikum- De Opslach' in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

4.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Voor dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de projectontwikkelaar om de kosten voor de benodigde ruimtelijke procedure af te dekken. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, bijbehorende onderzoeken, ambtelijke begeleidingskosten en eventuele planschade komen voor rekening van de ontwikkelaar. Het kostenverhaal is hiermee voldoende vastgelegd. Een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

5.1 Met een bijdrage van € 150.000,-- kan de herstructurering worden gefinancierd.

Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken moet de ontwikkelaar vooreerst de huidige bebouwing slopen en het terrein saneren. Daarnaast zal de ontwikkelaar ook het bouw- en woonrijp maken voor haar rekening nemen. Dit alles is geraamd op € 682.000.

Het participatieproces heeft ertoe geleid, dat de gestapelde wooneenheden op de hoek van het terrein op een andere wijze gebouwd moet worden. Dit zorgt ervoor dat de geraamde stichtingskosten voor dit complex duurder worden. Verder is met de ontwikkelaar in december 2023 afgesproken dat de rug-aan-rug woningen in het betaalbare segment moeten vallen ondanks de steeds verder stijgende bouwkosten voor onder andere bouwmaterialen. Zodoende is de VON-prijs (Vrij op naam prijs) voor de hoekwoningen destijds vastgesteld op € 270.000 en voor de tussenwoningen op € 260.000.

Op basis van het bovenstaande is een bijdrage uit het S&D-fonds verdedigbaar om zo een gedeelte van de financiële tegenvallers op te vangen en de gewenste herstructurering mogelijk te maken.

5.2 Bij woningbouwprojecten kan het S&D-fonds worden aangesproken.

Bij door de gemeente gewenste woningbouwontwikkelingen kan een beroep op het S&D-fonds gedaan worden als dit voorziet in een investeringsbijdrage in het “groen en grijs”, bijdrage in de sloopkosten dan wel bij mogelijke aankoop van objecten. De herstructurering van de locatie Berltsum- Bildtdyk en De Opslach komt hiervoor in aanmerking.

Kanttaken/risico's

2.1 Er is een kans dat beroep wordt ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De kans bestaat, dat er beroep wordt ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het indienen van beroep zorgt voor een aanzienlijke vertraging in het proces. Recente ervaringen laten zien dat de doorlooptijd richting 18 maanden gaat.

2.2 De financiële risico's liggen bij de projectontwikkelaar.

Ten aanzien van de kosten voor deze ontwikkeling zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. De financiële risico's zijn daarmee afgewenteld en komen voor rekening van de projectontwikkelaar.

Alternatieven

Het gaat hier om een initiatief van een ontwikkelaar. Het alternatief is om geen medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging voor dit terrein. Dat zou betekenen, dat er geen woningbouw wordt toegestaan. Dit is, gezien de uitgangspunten uit het coalitieakkoord 2022-2026 'Sûn wurkje oan 'e takomst', woonvisie Waadhoeke 2020-2030 'Samen sterk' en de getekende regionale woondeal met Rijk, provincie en regiogemeenten, niet wenselijk voor zowel deze locatie als het dorp.

Vervolg

Het raadsbesluit tot vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan wordt na enkele weken gepubliceerd in het Gemeenteblad, samen met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan. De reden hiervoor is de volgende.

Na het raadsbesluit en voorafgaand aan het publiceren van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan krijgen Gedeputeerde Staten van Fryslân en het Ministerie van I&W eerst de gelegenheid om een zogenoemde reactieve aanwijzing te geven. Dit is wettelijk verplicht op het moment dat een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van de ontwerpfase. Deze 'hogere overheden' hebben vervolgens de mogelijkheid om de onderdelen van het bestemmingsplan waar de wijzigingen betrekking op hebben niet in werking te doen laten treden.

Gelet op de aard van de aanpassingen ligt het niet in de lijn der verwachting om ervan uit te gaan dat er reactieve aanwijzingen zullen volgen.

Na de hiervoor genoemde fase zal de publicatie volgen. Een eventuele reactieve aanwijzing over de gewijzigde vaststelling moet in de publicatie worden opgenomen. Vervolgens zal wederom sprake zijn van een inzagetermijn van 6 weken. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen deze termijn beroep wordt ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een vastgesteld beeldkwaliteitsplan is een wijziging van en aanvulling op de welstandsnota. Daartegen staat geen beroep open.

Op deze woningbouwontwikkeling is de Crisis- en herstelwet (Afdeling 2 van hoofdstuk 1 in combinatie met categorie 3.1 uit bijlage I van deze wet) van toepassing. Het doel van de Crisis- en herstelwet is versnelling en vereenvoudiging van ruimtelijke procedures, zodat woningbouw sneller en gemakkelijker kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat voor een eventueel in te stellen beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de vaststelling van het bestemmingsplan een aantal bijzondere procedurele bepalingen gelden.

Zo moet bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld dat alle beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en dat de beroepsgronden na de beroepstermijn niet kunnen worden aangevuld. Een pro forma beroepsschrift is dus niet toegestaan. Ook duurt de behandeling van een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in beginsel een half jaar in plaats van de normale termijn van een jaar.

Indien er geen beroep bij de Raad van State wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking en is dan meteen ook onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan, dan volgt pas onherroepelijkheid nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan.

Participatie

In het voortraject van deze ontwikkeling is door de ontwikkelaar een participatietraject uitgevoerd. Alle belanghebbenden en omwonenden zijn in kennis gesteld van de voorgenomen plannen. Op 29 maart 2023 is hiertoe een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en dorpsbewoners. Het plan is tijdens deze inloopbijeenkomst door de meeste aanwezigen goed ontvangen. Ten tijde van de ontwerpfase zijn meerdere overleggen gevoerd met een indiener van een zienswijze, wat tot een bevredigend resultaat heeft geleid voor de indiener, ontwikkelaar en de gemeente. Dit resultaat is onder andere aanleiding geweest tot het aanpassen van het ontwerp.

Financiën

De vrij besteedbare ruimte in de reserve S&D bedraagt ruim € 1,6 miljoen en is voldoende om de € 150.000,-- voor de herstructurering van de locatie Berltsum- Bildtdyk en De Opslach.

Bijlagen

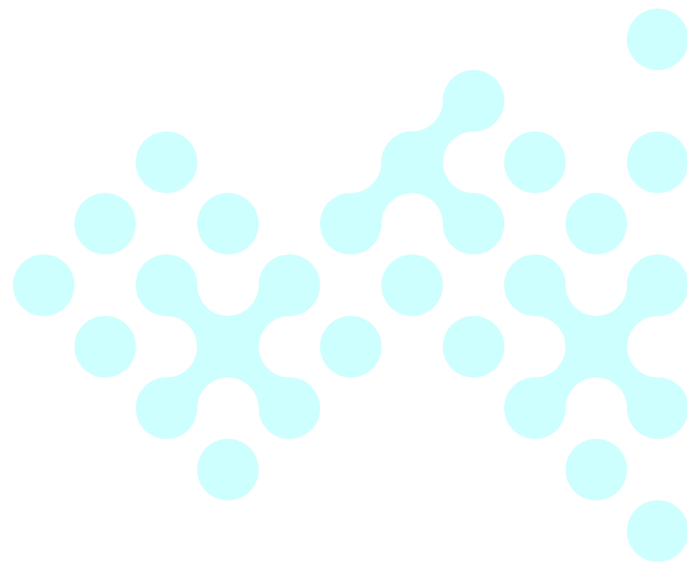
Bijlage 1: Reactienota zienswijzen Berltsum- Bildtdyk en De Opslach;

Bijlage 2: Bestemmingsplan Berltsum- Bildtdyk en De Opslach.

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: 2024-214726

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 5 november 2024;

BESLUIT

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen Berltsum- Bildtdyk en De Opslach';
2. Het bestemmingsplan Berltsum- Bildtdyk en De Opslach, met IMRO-codering NL.IMRO.1949.BPBerBildtdijk-VAS1, gewijzigd vast te stellen;
3. Het in het bestemmingsplan opgenomen en bijbehorende beeldkwaliteitsplan 'Berlikum- De Opslach' gewijzigd vast te stellen;
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Voor de herstructurering van deze locatie een krediet van € 150.000,-- beschikbaar te stellen ten laste van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D).

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 28 november 2024,

tegnen

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.