

AAN DE RAAD

Datum opgesteld	28 maart 2023	Behandelend ambtenaar	J. Mulder
Datum agendering	20 april 2023	E-mailadres	j.mulder@waadhoeke.nl
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Berltsum - Kwekerijleane' en ongewijzigde vaststelling bijbehorende beeldkwaliteitsplan	Telefoonnummer	0517 – 380 380
Portefeuillehouder	K. Arendz		

Samenvatting

Op 11 juli 2019 heeft uw raad unaniem een initiatiefvoorstel aangenomen over het project Kleiner Wonen Berltsum. Belangrijk onderdeel van dit initiatiefvoorstel betrof de opdracht aan het college van B&W “om medewerking te verlenen om het bestemmingsplan dusdanig aan te passen om uitvoering van het plan Kleiner Wonen Berltsum mogelijk te kunnen maken, zodra initiatiefnemers hiertoe een verzoek indienen”. De werkgroep Kleiner Wonen Berltsum is de initiatiefnemer. Het uiteindelijke verzoek van de werkgroep ziet op de ontwikkeling van hun plan met een tiental vrijstaande uitbreidbare seniorenwoningen rondom een binnentuin in het dorp Berltsum. De locatie hiervoor is de voormalige schoollocatie aan de Kwekerijleane. Het voorliggende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan maken het verzoek van de werkgroep mogelijk.

Naast het primaire plan voor de seniorenwoningen en de binnentuin, voorziet dit plan ook in de verbetering van de bestaande openbare ruimte direct rondom het projectgebied. Zo wordt de nabijgelegen K.J. van den Akkerstrjitte iets gedraaid, zodat deze parallel loopt aan de Kwekerijleane. Hierdoor wordt ruimte gemaakt voor parkeren aan de noordzijde van de straat voor de huidige bewoners, blijft daar een stoep bestaan en ontstaat de mogelijkheid voor manoeuvreerruimte voor draaiend en kerend verkeer aan het eind van de straat. Hierdoor ontstaan ook wat grotere tuinen aan de noordkant van deze straat.

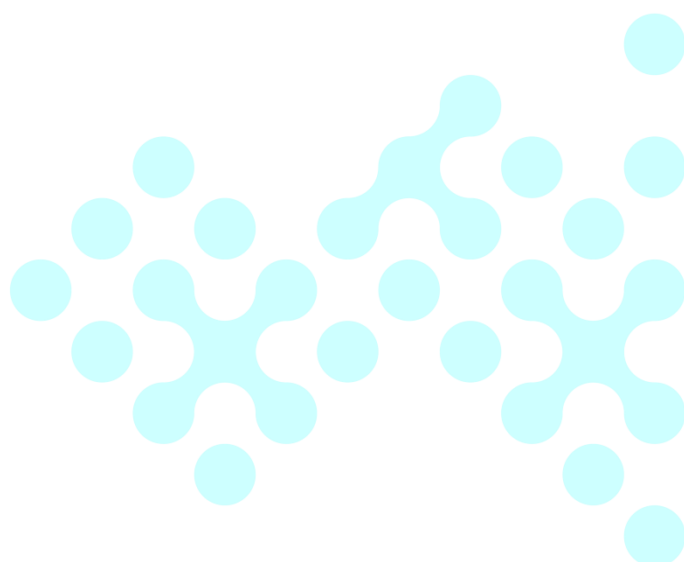
Daarnaast wordt het voetpad aan de zuidzijde van de Kwekerijleane ter hoogte van het terrein van de tennisvereniging (Kwekerijleane 4) doorgetrokken, voor het creëren van een looprondje en een veilige passage van schoolkinderen op weg naar hun school.

Tenslotte zal voor een ruimere entree van de binnentuin aan de noordwestkant van het plangebied een bestemmingsmutatie plaatsvinden, ter hoogte van het perceel G.L. Boomsmastrjitte 21. Een stukje van de huidige tuin van dit perceel zal de bestemming Groen krijgen, ten behoeve van de entree van de binnentuin. Meteen ten oosten van dit perceel zal vervolgens een smalle strook grond de bestemming Wonen krijgen, die als tuin bij dit betreffende perceel in gebruik kan worden genomen.

Afgelopen najaar hebben het hiervoor gemaakte ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan gezamenlijk ter inzage gelegen. Hiertegen is een drietal zienswijzen gegeven. Onderdelen van deze zienswijzen vormen aanleiding om uw raad voor te stellen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Berltsum – Kwekerijleane'';
2. Het bestemmingsplan 'Berltsum – Kwekerijleane' met IMRO codering NL.IMRO.1949.BPBerKwekerijleane-VAS1 gewijzigd vast te stellen;
3. Het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan - als wijziging van en aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota - ongewijzigd vast te stellen;
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.



Inleiding

Op 11 juli 2019 heeft uw raad unaniem een initiatiefvoorstel aangenomen over het project Kleiner Wonen Berltsum. Belangrijk onderdeel van dit initiatiefvoorstel betrof de opdracht aan het college van B&W “om medewerking te verlenen om het bestemmingsplan dusdanig aan te passen om uitvoering van het plan Kleiner Wonen Berltsum mogelijk te kunnen maken, zodra initiatiefnemers hiertoe een verzoek indienen”. De werkgroep Kleiner Wonen Berltsum is de initiatiefnemer. Het uiteindelijke verzoek van de werkgroep ziet op de ontwikkeling van hun plan met een tiental vrijstaande uitbreidbare seniorenwoningen rondom een binnentuin in het dorp Berltsum. De locatie hiervoor is de voormalige schoollocatie aan de Kwekerijleane. Het voorliggende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan maken het verzoek van de werkgroep mogelijk.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Kwekerijleane 3 en 5 en betreft eveneens de K.J. van den Akkerstrjitte aan de noordkant en een stuk grond tussen de Kwekerijleane en de tennisbanen aan de Kwekerijleane 4 aan de zuidkant.

Naast het primaire plan voor de seniorenwoningen en de binnentuin, voorziet dit plan ook in de verbetering van de bestaande openbare ruimte direct rondom het projectgebied. Zo wordt de nabijgelegen K.J. van den Akkerstrjitte iets gedraaid, zodat deze parallel loopt aan de Kwekerijleane. Hierdoor wordt ruimte gemaakt voor parkeren aan de noordzijde van de straat voor de huidige bewoners, blijft daar een stoep bestaan en ontstaat de mogelijkheid voor manoeuvreerruimte voor draaiend en kerend verkeer aan het eind van de straat. Hierdoor ontstaan ook wat grotere tuinen aan de noordkant van deze straat.

Tenslotte zal voor een ruimere entree van de binnentuin aan de noordwestkant van het plangebied een bestemmingsmutatie plaatsvinden, ter hoogte van het perceel G.L. Boomsmastrjitte 21. Een stukje van de huidige tuin van dit perceel zal de bestemming Groen krijgen, ten behoeve van de entree van de binnentuin. Meteen ten oosten van dit perceel zal vervolgens een smalle strook grond de bestemming Wonen krijgen, die als tuin bij dit betreffende perceel in gebruik kan worden genomen.

Daarnaast wordt het voetpad aan de zuidzijde van de Kwekerijleane ter hoogte van het terrein van de tennisvereniging (Kwekerijleane 4) doorgetrokken, voor het creëren van een looprondje en een veilige passage van schoolkinderen op weg naar hun school.

Afgelopen najaar hebben het hiervoor gemaakte ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan gezamenlijk ter inzage gelegen. Hiertegen is een drietal zienswijzen gegeven. Onderdelen van deze zienswijzen vormen aanleiding om uw raad voor te stellen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

In bijlage 1 treft u de ‘Reactienota zienswijzen bestemmingsplan ‘Berltsum – Kwekerijleane’ aan. Vervolgens is als bijlage 2 het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan opgenomen, met vanaf pagina 40 van de toelichting het beeldkwaliteitsplan.

Beoogd (meetbaar) effect

Door (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan en (ongewijzigde) vaststelling van het beeldkwaliteitsplan kan verdere uitvoering worden gegeven aan het plan van de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum.

Motivering

Argumenten

1.1 Tijdens de ontwerpfasen is een drietal zienswijzen gegeven die op onderdelen zorgen voor aanpassingen van het bestemmingsplan

Tijdens de termijn van inzage van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn 3 zienswijzen gegeven. De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan of en hoe een aanpassing nodig is. De in bijlage 1 opgenomen reactienota is het resultaat. De zienswijzen zijn samengevat, gevolgd door een reactie hierop. Hierin is ook aangegeven of dit leidt tot een voorstel voor aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan. Op een aantal onderdelen zorgen de zienswijzen voor het voorstel tot enkele wijzigingen van het bestemmingsplan. Zie hiervoor ook argument 2.1.

Voor wat betreft de beantwoording van de zienswijzen is het van belang om aan te geven dat deze in samenwerking met de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum tot stand is gekomen. De werkgroep heeft aan de wieg gestaan van dit plan en heeft steeds als trekker gefungeerd van de gehele planvorming, inclusief het beeldkwaliteitsplan. Dit betekent ook dat de werkgroep het gezicht is van dit project en daarmee het aanspreekpunt is voor het dorp. Gedurende het hele proces is de werkgroep altijd actief in gesprek gegaan met het dorp en de diverse om- en aanwonenden in het bijzonder. Daarom is gekomen tot een gezamenlijke beantwoording van de ingekomen zienswijzen. Ook de beoogde aannemer is betrokken bij de beantwoording, omdat een aantal onderdelen van de zienswijzen daartoe aanleiding geven.

2.1 Het bestemmingsplan wordt op drie plaatsen gewijzigd ten opzichte van de ontwerpfasen

Zoals blijkt uit de reactienota zienswijzen is concreet sprake van een drietal voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan, die voortkomen uit de ingekomen zienswijzen:

- Ter vergroting van de verkeersveiligheid zal de bestemming 'Groen' aan de zuidkant van het plangebied wat worden uitgebreid, zodat het mogelijk wordt om de uittreding van het beoogde voetpad verder af te leggen van de bocht van de Kwekerijleane en niet midden op het dorpsplein te laten uitkomen.
- De bestemming 'Wonen' en de daarbij behorende bouwvlakken aan de Kwekerijleane met de daarachter liggende bestemmingen 'Tuin' en 'Groen' worden enigszins verschoven. Op deze manier kan een wat grotere afstand worden gecreëerd tussen het eigendom van indiener van een zienswijze en de naastgelegen (bouw)kavel. Hierdoor ontstaat ruimtelijk een betere situatie met een goede afhechting tussen het nieuwe plan en de bestaande situatie.
- Het stikstofonderzoek is geactualiseerd met gebruikmaking van de nieuwste AERIUS-calculator. Hieruit is gebleken dat, met inbegrip van de bouw- en aanlegfase, er geen toename is van

stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekening zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied in de bouw/aanleg- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is dan ook uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. Het bestemmingsplan wordt hier tekstueel op aangepast.

De hiervoor genoemde wijzigingen zijn – net als de reactienota – opgenomen in bijlage 2; het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 'Berltsum – Kwekerijleane'.

2.2 De beoogde ontwikkeling is breed gedragen en gewenst in het dorp

Vanaf uw raadsbesluit van 11 juli 2019 is op intensieve wijze samengewerkt met de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum. Er is toegewerkt naar een zo goed mogelijke invulling van de beoogde locatie aan de Kwekerijleane. Op 23 december 2021 heeft uw raad ingestemd met het definitieve plan van de werkgroep en daarvoor krediet beschikbaar gesteld (zie ook het kopje 'Financiën', verderop in dit advies). Na dit raadsbesluit is samen met de werkgroep verder gewerkt aan het nieuwe bestemmingsplan.

De werkgroep heeft daarnaast actief het dorp betrokken bij de totstandkoming van het plan. Op diverse momenten zijn dorpsbewoners op de hoogte gebracht en hebben zij mogen reageren op de voorgenomen ontwikkeling. De reacties vanuit het dorp waren overwegend positief en/of opbouwend van aard. Ook heeft de werkgroep hierdoor een indruk kunnen krijgen van de vraag naar dergelijke woningen. In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bijgevoegde bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op alle contact- en overlegmomenten die er zijn geweest. Al deze momenten zijn geïnitieerd vanuit de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum.

3.1 Aanpassingen aan het beeldkwaliteitsplan zijn niet nodig

Tegelijkertijd met het bestemmingsplan is ook een beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling gemaakt. Deze is gemaakt door de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum. Met het beeldkwaliteitsplan wordt in het plangebied een specifiekere beeldkwaliteit beoogd dan de huidige welstandsnota nu ter plaatse mogelijk maakt. Indien uw raad besluit om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen, dan zal het beeldkwaliteitsplan vervolgens het geldende welstandskader gaan worden voor deze ontwikkeling. Daarmee is het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan feitelijk een gebiedsgerichte wijziging van en aanvulling op de welstandsnota en tegelijkertijd onlosmakelijk verbonden met het voorliggende nieuwe bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de eerste bijlage die hoort bij de toelichting van het bestemmingsplan (vanaf pagina 40 van het in bijlage 2 opgenomen bestemmingsplan).

4.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk

Op 23 december 2021 heeft uw gemeenteraad krediet beschikbaar gesteld voor deze ontwikkeling. Daarnaast is voor dit plan een anterieure overeenkomst opgesteld tussen gemeente en de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum. Daarmee is het kostenverhaal voldoende vastgelegd.

Kanttelingen

Er zijn geen kanttekeningen.

Analyse

De huidige woningmarkt laat een discrepantie zien tussen vraag en aanbod. Verschillende huishoudens vragen verschillende woningtypen, die niet allemaal of in gelijke mate voorradig zijn. Dit geldt zowel in

de huur- als in de koopvoorraad. Hierbij speelt ook het huidige economische tij en de situatie in de wereld een voorname rol. De toenemende vraag naar woningen, het tekort aan voldoende bouwmaterialen en menskracht leidt tot prijsopdrijving van alle benoemde aspecten, die uiteindelijk ook zijn weerslag vindt in de betaalbaarheid/prijs van een woning.

Ondanks de huidige vraagdruk naar woningen laten de demografische ontwikkelingen laten zien dat zowel het aantal personen als het aantal huishoudens in Noordwest Fryslân op termijn dalende is. Daarom moet bij ontwikkellocaties voor woningbouw goed worden nagedacht over zowel de gewenste stedenbouwkundige invullingen als de hoeveelheid woningen die gebouwd worden. Bouwen voor leegstand in de (verre) toekomst is geen optie. Uiteraard worden locaties op hun merites beoordeeld naar aard en schaal. Met andere woorden: maatwerk en kwaliteit op maat.

De invulling van de voormalige schoollocatie aan de Kwekerijleane in Berltsum kan in dit licht worden gezien. Het woningmarktonderzoek Noordwest Friesland 2019 laat zien dat Berltsum een beperkte behoefte heeft aan specifieke zorgwoningen. In het woningmarktonderzoek staat het volgende:

“De meeste ouderen kunnen en willen tot op hoge leeftijd zelfstandig wonen. Vooral in de dorpen leent de woning zich voor aanpassing, en in de grotere kernen is een voorraad zorggeschikte woningen aanwezig. Er is vooral behoefte aan ‘beschermd wonen’; kleinschalig aanbod voor groepen met een zorgvraag die te beperkt is voor verpleging, maar te groot om nog veilig in de huidige woning te blijven, met zorg op afroep en met ruimte voor ontmoeting. Deze behoefte zien we in de dorpen Dronryp, Menaam en Berltsum.”

Het voorliggende plan geeft invulling aan deze behoefte en vormt zodoende een meerwaarde voor het dorp Berltsum.

Alternatieven

Gelet op het uitgebreid doorlopen voortraject zijn er in redelijkheid geen alternatieven.

Vervolg

Indien uw raad besluit om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, dan zal dit na een aantal weken worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad van Waadhoeke, samen met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen deze termijn beroep wordt ingesteld bij de Raad van State. Een vastgesteld beeldkwaliteitsplan is een wijziging van en aanvulling op de welstandsnota. Daartegen staat geen beroep open.

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. De omgevingsvergunningen voor de bouw van de beoogde woningen kunnen

pas worden verleend nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Indien er beroep volgt, dan kan het zelfs zo zijn dat het verstandig is om pas vergunningen te verlenen zodra de Raad van State uitspraak heeft gedaan. Dit hangt logischerwijs af van de inhoud van eventueel ingesteld beroep.

Inwonersparticipatie

De werkgroep Kleiner Wonen Berltsum komt voort vanuit het dorp (de Stichting Berlikumer Belangen) en heeft de afgelopen jaren op meerdere momenten uitvoering gegeven aan inwonersparticipatie. Dit blijkt ook duidelijk uit hoofdstuk 6 van de toelichting van het bijgevoegde bestemmingsplan.

Op diverse momenten zijn dorpsbewoners op de hoogte gebracht en hebben zij mogen reageren op de voorliggende ontwikkeling. De reacties vanuit het dorp waren overwegend positief en/of opbouwend van aard. Ook heeft de werkgroep altijd actief het gesprek gevoerd met direct omwonenden en over de voortgang gecommuniceerd, tot en met de ontwerpfase van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan aan toe.

Communicatie

Indien uw raad besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en ongewijzigde vaststelling van het beeldkwaliteitsplan, dan zal dit worden gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad. Eén en ander conform het gestelde onder het kopje 'Vervolg'.

De indieners van de zienswijzen worden vervolgens per brief op de hoogte gebracht van uw besluit en ontvangen dan ook informatie over het vervolg van de procedure. Uiteraard wordt ook de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum op de hoogte gebracht.

Financiën

Op 23 december 2021 heeft uw gemeenteraad krediet beschikbaar gesteld voor deze ontwikkeling. In totaal is een krediet van € 515.000,-- beschikbaar gesteld (met dekking van € 285.000,- uit grondopbrengsten en € 230.000,- ten laste te brengen van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds).

Juridisch kader

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Didam-arrest

De overeenkomst waarbij de grond is overgedragen door het college aan de beoogde aannemer is getekend op 3 december 2021. Het initiatiefvoorstel vanuit uw raad betreffende het project Kleiner Wonen Berltsum is unaniem door uw raad aangenomen bij besluit van 11 juli 2019. De kopers, de beoogde aannemer en de Stichting Berlikumer Belangen (waar de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum uit voortkomt) waren toen reeds bekend, waarbij de Stichting Berlikumer Belangen de beoogd aannemer heeft uitgekozen. Het Didam-arrest is gedateerd 26 november 2021, zodat aangenomen mag worden, dat bij het opstellen van de overeenkomst alsook op het moment van ondertekenen partijen zich niet bewust zijn geweest van het Didam-arrest noch met de gevolgen daarvan. De overeenkomst is zeer waarschijnlijk ook eerder akkoord bevonden door partijen, in de zin van artikel 6:217 BW, dan dat het Didam-arrest was gewezen door de Hoge Raad. Met de kennis van nu had de voorgenomen koopovereenkomst bekend gemaakt moeten worden. De feiten en omstandigheden in deze kwestie, hiervoor benoemd, in samenhang beschouwd met het vertrouwensbeginsel maken dat wij – naar de mening van het college – gebonden zijn aan de overeenkomst.

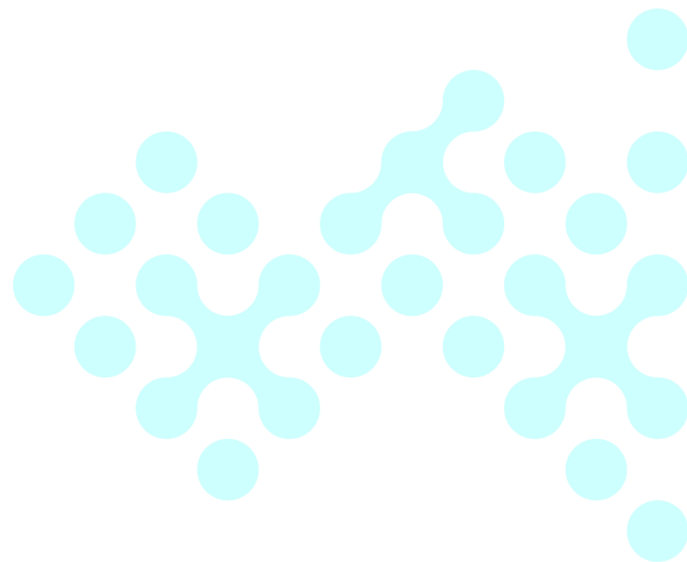
Bijlagen

- Bijlage 1: ‘Reactienota zienswijzen bestemmingsplan ‘Berltsum – Kwekerijleane’;
- Bijlage 2: Het gewijzigd vast te stellen Bestemmingsplan ‘Berltsum – Kwekerijleane’, met als bijlage 1 van de toelichting (vanaf pagina 40) het ongewijzigd vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: D2023-02-045529

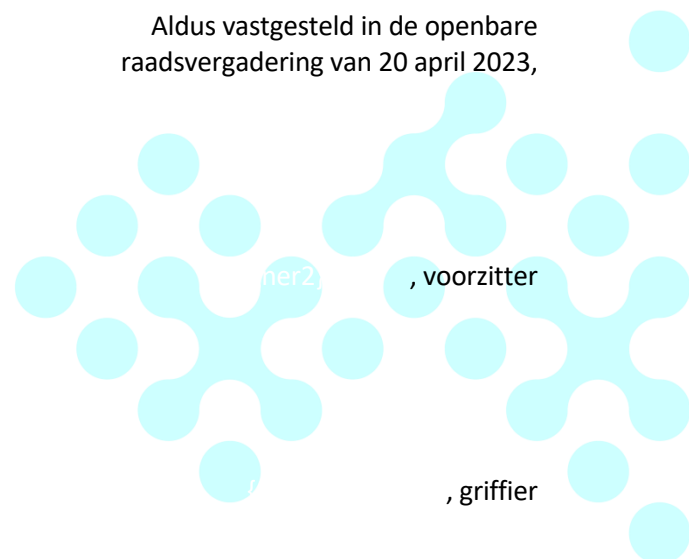
De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 28 maart 2023;

BESLUIT

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Berltsum – Kwekerijleane'';
2. Het bestemmingsplan 'Berltsum – Kwekerijleane' met IMRO codering NL.IMRO.1949.BPBerKwekerijleane-VAS1 gewijzigd vast te stellen;
3. Het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan - als wijziging van en aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota - ongewijzigd vast te stellen;
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 april 2023,



ner2

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.