

AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	21 november 2023	Behandelend ambtenaar	R. Wierstra
Datum agendering	21 december 2023	E-mailadres	r.wierstra@waadhoeke.nl
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Bitgum - Hillige Kamp en Hemmemastrjitte		
Portefeuillehouder	K. Arendz		
Samenvatting	Op 26 januari 2023 heeft uw raad besloten een krediet ter grootte van € 700.000 voor de herinrichting van het openbaar gebied in Bitgum beschikbaar te stellen en de benodigde ruimtelijke procedure op te starten. Met het voorliggend bestemmingsplan daarin een nieuwe stedenbouwkundige structuur van het plangebied in Bitgum wordt hierin voorzien. Bij de herinrichting van het openbaar gebied wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met inclusiviteit. Woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland heeft het voornemen om het gebied ter plaatse van de Frânskeleane, Jonkersleane, Hillige Kamp en Hemmemastrjitte in Bitgum, te herstructureren. Een eerste aanzet voor de herstructurering heeft reeds plaatsgevonden aan de Hemmemastrjitte. Er is nu de mogelijkheid om met een herstructurering te komen tot een nieuwe stedenbouwkundige opzet. Dat geeft de kans om de openbare ruimte te vergroten en de stedenbouwkundige structuur te veranderen en te versterken. De herstructurering ziet op de sloop van alle 46 bestaande sociale huurwoningen in het plangebied en de realisatie van 50 nieuwe woningen. Hiervan zijn 4 koopwoningen en 46 sociale huurwoningen.		

Op basis van het huidige bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. Een nieuw bestemmingsplan dat voorziet in de benodigde planologisch-juridische kaders moet worden opgesteld om de herstructurering mogelijk te maken. Voorliggend plan voorziet daarin.

Naast de hiervoor genoemde ontwikkeling is het bestemmingsplan uitgebreid met een gebiedsaanduiding op een deel van de woonbebouwing om het herstructureringsgebied heen. De gebiedsaanduiding legt op de desbetreffende locaties het maximum aantal woningen vast. De systematiek van het bestemmingsplan in 'Bitgum-Bitgummole 2017' is dat er in de woonbestemmingen is gewerkt met grote bouwvlakken waarin het maximum aantal woningen per bouwvlak is aangeduid. Het plangebied voor de herstructurering is echter beperkter dan de hiervoor bedoelde bouwvlakken. Omdat de maximale woningaantallen in deze gebieden na vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan 'Bitgum – Hillige Kamp en Hemmemastrjitte' niet meer overeen komen met de aantallen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Bitgum-Bitgummole 2017', wordt dit met elkaar in overeenstemming gebracht. Het gaat hier enkel om het juridisch vastleggen van de reeds aanwezige en bestaande woningen. Voor alle andere bestemmingsregels voor deze woningen kan worden teruggevallen op het bestemmingsplan 'Bitgum – Bitgummole 2017', zoals dat is vastgesteld op 2 november 2017.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen. Zowel de zienswijze als ambtshalve aanpassingen zorgen voor het voorstel om dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorstel

1. In te stemmen met de *Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bitgum – Hillige Kamp en Hemmemastrjitte*
2. Het bestemmingsplan Bitgum – Hillige Kamp en Hemmemastrjitte met IMRO-codering NL.IMRO.1949.BPBitHkampHstrj-VAS1 met in achtneming van de in de *Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bitgum – Hillige Kamp en Hemmemastrjitte* gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland heeft het voornemen om het gebied ter plaatse van de Frânskeleane, Jonkersleane, Hillige Kamp en Hemmemastrjitte in Bitgum, te herstructureren. Een eerste aanzet voor de herstructurering heeft reeds plaatsgevonden aan de Hemmemastrjitte. Er is nu de mogelijkheid om met een herstructurering te komen tot een nieuwe stedenbouwkundige opzet. Dat geeft de kans om de openbare ruimte te vergroten en de stedenbouwkundige structuur te veranderen en te versterken. De herstructurering ziet op de sloop van alle 46 bestaande sociale huurwoningen in het plangebied en de realisatie van 50 nieuwe woningen. Hiervan zijn 4 koopwoningen en 46 sociale huurwoningen.

Op basis van het huidige bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. Een nieuw bestemmingsplan dat voorziet in de benodigde planologisch-juridische kaders moet worden opgesteld om de herstructurering mogelijk te maken. Voorliggend plan voorziet daarin.

Naast de hiervoor genoemde ontwikkeling is het bestemmingsplan uitgebreid met een gebiedsaanduiding op een deel van de woonbebouwing om het herstructureringsgebied heen. De gebiedsaanduiding legt op de desbetreffende locaties het maximum aantal woningen vast. De systematiek van het bestemmingsplan in 'Bitgum-Bitgummole 2017' is dat er in de woonbestemmingen is gewerkt met grote bouwvlakken waarin het maximum aantal woningen per bouwvlak is aangeduid. Het plangebied voor de herstructurering is echter beperkter dan de hiervoor bedoelde bouwvlakken. Omdat de maximale woningaantallen in deze gebieden na vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan 'Bitgum – Hillige Kamp en Hemmemastrjitte' niet meer overeen komen met de aantallen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Bitgum-Bitgummole 2017', wordt dit met elkaar in overeenstemming gebracht. Het gaat hier enkel om het juridisch vastleggen van de reeds aanwezige en bestaande woningen. Voor alle andere bestemmingsregels voor deze woningen kan worden teruggevallen op het bestemmingsplan 'Bitgum – Bitgummole 2017', zoals dat is vastgesteld op 2 november 2017.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen. Zowel de zienswijze als ambtshalve aanpassingen zorgen voor het voorstel om dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd (meetbaar) effect

Met deze ontwikkeling kan Bitgum weer jaren vooruit qua woningbehoefte en vindt ter plaatse van het plangebied een aanzienlijke opwaardering van de openbare ruimte plaats.

Motivering

Argumenten

1.1 Tijdens de ontwerpfase is een zienswijze gegeven die aanleiding geeft tot aanpassing van het plan. Tijdens de termijn van inzage van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is beoordeeld en geeft aanleiding tot een voorstel voor aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan. In de in bijlage 1 opgenomen 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bitgum – Hillige Kamp en Hemmemastrjitte' (verder te noemen *Reactienota*) is het resultaat hiervan opgenomen. Een toelichting is ook te vinden bij 2.1.

1.2 Er zijn drie ambtshalve wijzigingen voorgesteld

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan op een drietal punten ambtshalve te wijzigen. Hierna worden de wijzigingen puntsgewijs toegelicht. In de in bijlage 1 bij dit voorstel opgenomen *Reactienota* is het resultaat van deze wijzigingen opgenomen.

1.2.1 Inloopmiddag/-avond openbare ruimte herstructurering Bitgum

Naar aanleiding van een inloopmiddag / -avond op 17 mei 2023 wordt uw raad ambtshalve voorgesteld het bestemmingsplan te wijzigen. De voorgestelde wijziging voorziet in het creëren van meer ruimte voor openbaar groen aan de Jonkersleane door de huurwoningen aan de Jonkersleane wat verder naar achteren op het perceel te plaatsen.

1.2.2 Verschil in stedenbouwkundig plan en verbeelding

Ter plaatse van de driekapper aan de Hillige Kamp in het midden van het plangebied is de naastgelegen groenbestemming aan weerszijden van deze woningen evenredig verdeeld op de verbeelding van het bestemmingsplan. Op de stedenbouwkundige schets in de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 1) is de ruimte aan weerszijden echter verschillend in grootte ingetekend. Om deze omissie te herstellen is de stedenbouwkundige schets op dit punt aangepast, zodat hij daarmee weer overeenkomt met de verbeelding

1.2.3 Actualisatie Aeries-Calculator

Op 5 oktober 2023 is de Aeries-Calculator geactualiseerd. Om aan de wettelijke verplichtingen te voldoen is er een nieuwe berekening uitgevoerd. De geactualiseerde berekening is in de toelichting (bijlage 14) van het bestemmingsplan opgenomen.

2.1 Het bestemmingsplan wordt gewijzigd ten opzichte van de ontwerpfasen

Zoals uit de Reactienota blijkt geeft de ontvangen zienswijze aanleiding tot een wijziging en is er sprake van ambtshalve wijzigingen. Alle wijzigingen zijn verwerkt in het voorliggend bestemmingsplan dat is opgenomen in bijlage 2.

Het gaat om de volgende voorgestelde wijzigingen:

Toelichting:

- Bijlage 14: Vervangen Aeries-berekening door een geactualiseerde Aeries-berekening op basis van de meest recente Aeries-Calculator
- Paragraaf 2.2.2 Planvoornemen herstructurering: opnemen gewijzigde *Figuur 8: uitsnede plattegrond stedenbouwkundige inpassing*
- Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan: opnemen gewijzigd Stedenbouwkundig plan

Eén van de 2-onder-1-kap woningen van de Jonkersleane wordt verplaatst naar de Frânskeleane. De andere woningen aan de Jonkersleane worden wat verder naar achteren op het perceel geplaatst. Hiermee ontstaat ruimte voor openbaar groen aan de Jonkersleane.

Verder wordt het openbaar groen aan weerszijden van de driekapper aan de Hillige Kamp in het midden van het plangebied verdeeld in twee percelen van dezelfde grootte.

Deze wijzigingen zijn verwerkt in het opgenomen gewijzigd stedenbouwkundig plan in de toelichting.

Verbeelding:

- Het meest noordelijk gelegen bestemmingsvlak en bouwvlak aan de Jonkersleane / Hillige Kamp / Frânskeane verkleinen;
- De woonbestemming en de voorste bouwgrens ter plaatse van de Jonkersleane 3 meter terug te rooien (naar de zuidkant) en hier de verkeersbestemming te vergroten;
- De maatvoering van het binnen het hierboven genoemde bouwvlak maximum aantal woningen te wijzigen van 13 naar 11;
- De woonbestemming op de hoek van Jonkersleane / Hillige Kamp gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming Groen;
- De maatvoering voor het maximum aantal woningen in het bouwvlak aan de Frânskeane, ter plaatse van de woningen aan de Frânskeane globaal tegenover de nummers 23 t/m 37 (oneven nrs) wordt gewijzigd van 'maximum aantal woningen: 6' naar 'maximum aantal woningen: 8'.

1.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Op 26 januari 2023 heeft uw raad krediet beschikbaar gesteld voor de herinrichting van het openbaar gebied in Bitgum. Daarnaast is voor dit plan een anterieure overeenkomst opgesteld tussen gemeente en de woningcorporatie NoordWest Friesland. Daarmee is het kostenverhaal voldoende vastgelegd.

Kantttekeningen/risico's

2.1 Zonder bestemmingsplan kan de herstructureringsopgave niet worden gerealiseerd

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld kan de herstructurering niet op de beoogde wijze worden gerealiseerd.

Alternatieven

Een alternatief zou kunnen zijn om de huidige huurwoningen te laten staan en deze grondig te renoveren. Wonen Noordwest Friesland heeft deze optie onderzocht en is tot de conclusie gekomen dat dit financieel niet haalbaar is en bouwkundig ook niet gewenst. Hierbij moet worden opgemerkt dat inmiddels een deel van de woningen reeds is gesloopt.

Vervolg

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

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen deze termijn beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

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

Vorbereiding

Tijdens verschillende informatiebijeenkomsten heeft woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland (WNWF) haar huurders op de hoogte gesteld van de voorgenomen herstructureringsopgave. Daarna heeft WNWF individuele gesprekken gevoerd met de huidige huurders. Hiermee konden alle betrokken huurders in Bitgum op de hoogte worden gebracht en is de benodigde 70% draagvlak ruimschoots behaald. Ook dorpsbelang Bitgum is door de woningcorporatie meegenomen in het boven benoemde proces.

Na een intensief voortraject waarbij input is opgehaald middels diverse bewonersavonden, keukentafelgesprekken en contactmomenten met de buurt, is het concept stedenbouwkundig plan op de jaarvergadering van Dorpsbelang op 7 april 2022 gepresenteerd aan de dorpsbewoners.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 september tot en met 16 oktober 2023 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ontvangen. De zienswijze geeft aanleiding tot het voorstel aan de raad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De zienswijze is behandeld in de *Reactienota*, zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit voorstel.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de initiatiefnemer gedragen.

Fijn Wonen! is één van de vijf onderwerpen die aan de basis staan van het coalitieakkoord. Daarin is bij het thema Wonen onder andere aangegeven, dat in sommige projecten daar waar nodig een bijdrage uit het Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds kan worden gedaan om te investeren in de openbare ruimte bij herstructurerings- en nieuwbouwprojecten.

Woningbouw is een investering voor de lange termijn. Dat betekent ook dat de gemeente bij een herstructurering streeft naar een optimale situatie passend bij het dorp en de directe omgeving. In dit geval brengt dit met zich mee dat de bestaande structuur wordt gewijzigd waardoor aanpassingen in de infrastructuur noodzakelijk zijn. Om de betaalbaarheid te garanderen heeft uw raad op 26 januari 2023 besloten een krediet ter grootte van € 700.000 voor de herinrichting van het openbaar gebied in Bitgum beschikbaar te stellen. Dit krediet is reeds ten laste van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D) gebracht.

Bijlagen

- Bijlage 1: Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bitgum – Hillige Kamp en Hemmemastrjitte
- Bijlage 2: Gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan Bitgum – Hillige Kamp en Hemmemastrjitte bestaande uit:
 - Bijlage 2a. bestemmingsplan Bitgum – Hillige Kamp en Hemmemastrjitte - Toelichting,
 - Bijlage 2b. bestemmingsplan Bitgum – Hillige Kamp en Hemmemastrjitte - Bijlagen bij de toelichting,
 - Bijlage 2c. bestemmingsplan Bitgum – Hillige Kamp en Hemmemastrjitte - Regels,
 - Bijlage 2d. bestemmingsplan Bitgum – Hillige Kamp en Hemmemastrjitte - Bijlagen bij de Regels en
 - Bijlage 2e. bestemmingsplan Bitgum – Hillige Kamp en Hemmemastrjitte - Verbeelding

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2023-117064

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 21 november 2023;

BESLUIT

1. In te stemmen met de *Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bitgum – Hillige Kamp en Hemmemastrjitte*
2. Het bestemmingsplan Bitgum – Hillige Kamp en Hemmemastrjitte met IMRO-codering NL.IMRO.1949.BPBitHkampHstrj-VAS1 met in achtneming van de in de *Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bitgum – Hillige Kamp en Hemmemastrjitte* gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 21 december 2023,

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.