

AAN DE RAAD

Datum behandeld in college 27 februari 2024

Datum agendering 28 maart 2024

Onderwerp vaststelling
bestemmingsplan Sexbierum
- Kade en Fliet

Portefeuillehouder 5.1.2e

Behandelend ambtenaar

E-mailadres

Telefoonnummer

5.1.2e

5.1.2e@waadhoeke.nl

0517 380380

Samenvatting

Op de hoek van Nije Buorren en Fliet te Sexbierum is autobedrijf De Boer aanwezig. Een initiatiefnemer wil de bebouwing van dit autobedrijf met tankstation slopen en in plaats hiervan 32 woningen terugbouwen. Daarvoor is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Voorstel

1. het bestemmingsplan Sexbierum - Kade en Fliet, met IMRO codering NL.IMRO.1949.BPSbrKadeFliet-VAS1, vast te stellen;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen

Aanleiding

Op de hoek van Nije Buorren en Fliet te Sexbierum is autobedrijf De Boer aanwezig. De initiatiefnemer wil de bebouwing van dit autobedrijf met tankstation slopen en in plaats hiervan vier twee-onder-één-kapwoningen, vier rug-aan-rug woningen, éénentwintig etagewoningen en drie maisonnette-woningen realiseren, in totaal 32 woningen. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan *Sexbierum/Pietersbierum*. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Beoogd (meetbaar) effect

Het bestemmingsplan is het juridisch planologisch kader dat deze ontwikkeling van 32 woningen mogelijk maakt.

Motivering

Argumenten

1.1 Ruimtelijk is het voornemen aanvaardbaar.

De beoogde ontwikkeling maakt de plek en omgeving ruimtelijk beter. Ten opzichte van de huidige situatie bestaande uit een braakliggend terrein en een garagebedrijf met tankstation, vormt de inrichting van het plangebied als woongebied een ruimtelijke en functionele verbetering voor de woonomgeving.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingaande 18 december 2023 tot en met 28 januari 2024 (6 weken) ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3 Het plan sluit aan op de Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 'Samen Sterk'

In 2020 heeft de gemeente Waadhoeke haar eerste Woonvisie vastgesteld. De woonvisie vormt een beginpunt in het behalen van de gemeentelijke doelen op het gebied van wonen. De hoofdlijn van de visie is dat er op korte termijn vraag is naar zowel levensloopbestendige woningen als gezinswoningen. In de woonvisie zijn bandbreedtes per kern opgenomen: een verdeling van de totale behoefte aan woningen. Voor Sexbierum geldt een bandbreedte van 0 tot 5 woningen tot 2024. De bandbreedtes zijn een netto woonvraag. Ook in een kern met een beperkt groeiperspectief, of zelfs een verwachting van huishoudenskrimp, is nieuwbouw mogelijk en vaak ook wenselijk.

De bandbreedtes worden als leidraad voor toekomstige ontwikkelingen gebruikt: ze gaan over het totaal aantal woningen dat er ten opzichte van 2020 nodig is als resultaat van nieuwbouw en sloop. Dat kan ook zijn nu toevoegen, later iets anders slopen. De laatste jaren zien we dat de prognoses voor woningbouw een stuk positiever zijn dan ten tijde van vaststelling van de Woonvisie. Tevens is het op basis van de woningbouwafspraken met de provincie mogelijk om plafondloos te bouwen binnen de bebouwde kommen. Daarbij blijft maatwerk en oog voor kwaliteit de basis.

De gemeente biedt ruimte voor nieuwbouw en hanteert hiervoor een aantal criteria om te beoordelen wanneer een plan meerwaarde heeft. De gemeente werkt eerder mee aan initiatieven wanneer aan een aantal uitgangspunten wordt voldaan, zoals onder meer: het initiatief of plan is vraagvolgend en de initiatiefnemer kan dit aantonen. Daarbij moet er oog zijn voor eventuele

concurrentie met andere plannen; er is draagvlak in het dorp; het initiatief of plan maakt de plek en omgeving ruimtelijk beter.

Het initiatief is getoetst aan deze in de Woonvisie genoemde criteria en kan daaraan voldoen. Het initiatief bedient een andere doelgroep dan het nieuwbouwproject van het voormalige Aeolus-terrein aan de Hearewei in Sexbierum. Dat blijkt uit het gevarieerd programma aan woningtypen, waaronder een aantal woningen die door woningstichting Wonen Noordwest Friesland worden afgenomen.

1.4 De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om het bestemmingsplan vast te stellen.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad het bevoegde orgaan is om bestemmingsplannen vast te stellen. Het college treft de voorbereidingen daartoe. De raad is over de voorbereiding geïnformeerd met een raadsmemo.

2.1 Voor dit bestemmingsplan is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

De gemeenteraad kan op grond van de Wet ruimtelijke ordening (6.12) besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. In dit geval kan dat omdat het een particuliere grondexploitatie betreft waarvoor met de ontwikkelaar vooraf een overeenkomst is gesloten in verband met onder meer het treffen van openbare voorzieningen. Daarmee is het verplichte kostenverhaal voldoende verzekerd. Dat vormt de grondslag om van een exploitatieplan af te mogen zien. Daarnaast is er een overeenkomst gesloten voor het verhalen van eventuele planschade.

Kanttekeningen/risico's

1.1 Het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder het overgangsrecht

Het ontwerpbestemmingsplan is ter visie gelegd vóór 1 januari 2024 en valt daarmee onder het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet en wordt op grond daarvan nog afgedaan onder de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening.

1.2 De schrijffout in de IMRO codering wordt hersteld

Per abuis is tijdens de tervisielegging in het IMRO bestand "Fliet" verkeerd (Vliet) geschreven; dat heeft overigens geen gevolgen en dat wordt in de vastgestelde versie gecorrigeerd.

Alternatieven

n.v.t.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld, zal dit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dat wordt elektronisch bekend gemaakt. Binnen deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wordt er geen beroep ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan daags na de afloop van de beroepstermijn in werking. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend, zal naar verwachting ook geen beroep worden ingesteld.

Participatie

Het plan tot functiewijziging is tot stand gekomen op initiatief van aanvrager. Aanvrager heeft zijn plannen vooraf toegelicht. Ambtelijk is er ook voldoende overleg geweest over de aanvraag. Ook is er

voldoende samenspraak met de buurt geweest over uitgangspunten en enkele details over de uitvoering van het plan.

Financiën

Voor de gemeente vloeien uit de vaststelling van het bestemmingsplan geen kosten voort. De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan worden betaald door de initiatiefnemer. Daarnaast is er In verband met het wettelijk verplicht kostenverhaal vooraf een ontwikkelovereenkomst gesloten. Kosten voor het treffen van openbare voorzieningen en de vergoeding van kosten voor ambtelijke uren worden kunnen daarmee worden verhaald. Een planschadeverhaalsovereenkomst maakt daar ook onderdeel van uit. De gemeente ontvangt daarnaast leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag tot vaststelling van het bestemmingsplan.

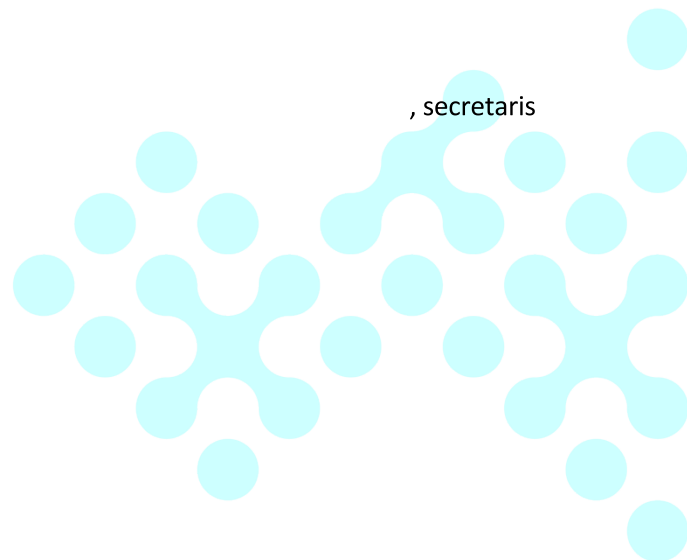
Bijlagen

Bijlage 1: het bestemmingsplan Sexbierum - Kade en Fliet

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: 2022-224669

De raad van de gemeente Waadhoeke

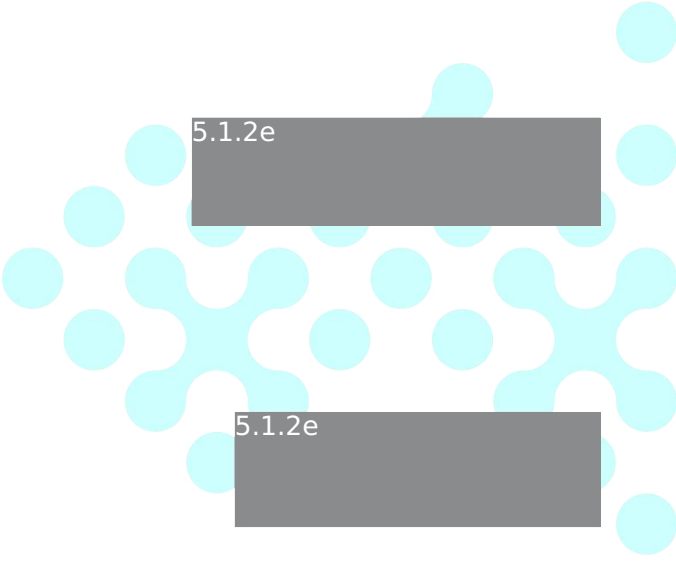
Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 27 februari 2024 ;

B E S L U I T

1. het bestemmingsplan Sexbierum – Kade en Fliet, met IMRO codering NL.IMRO.1949.BPSbrKadeFliet-VAS1 vast te stellen;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 28 maart 2024 ,

5.1.2e



5.1.2e

Dit document is digitaal ondertekend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 5