AAN DE RAAD

Agenda: 20-05-21
Franeker

Onderwerp
Bestemmingsplan Berltsum - MFC

Portefeuillehouder
N. Haarsma

Auteur
J. Hogendorp

Samenvatting
Het dorp Berltsum heeft een gedegen voorzieningenniveau. Het uitgangspunt is om dit ook in de toekomst op peil te houden. Veel voorzieningen zijn echter gevestigd in verouderde panden, die veelal aan onderhoud toe zijn. Het voornemen is daarom om een nieuw multifunctioneel centrum te realiseren, waarin verschillende functies gehuisvest kunnen worden.Het hoofdgebouw wordt verbouwd tot MFC met ruimtes voor functies zoals een cultureel centrum, dienstverlening en zorg. Het bijgebouw aan de oostzijde wordt gesloopt. De bestaande dienstwoning zal vervolgens als reguliere woning in gebruik worden genomen.

Om deze ontwikkeling een passende juridisch-planologische regeling te bieden, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende plan voorziet hierin en heeft de procedure doorlopen, Het plan is nu rijp voor vaststelling door de raad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Berltsum - MFC" met identificatienummer NL.IMRO.1949. PBerHofsleane23-VAS1 vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het dorp Berltsum heeft een gedegen voorzieningenniveau. Het uitgangspunt is om dit ook in de toekomst op peil te houden. Veel voorzieningen zijn echter gevestigd in verouderde panden, die veelal aan onderhoud toe zijn. Het voornemen is daarom om een nieuw multifunctioneel centrum te realiseren, waarin verschillende functies gehuisvest kunnen worden. Uit een locatie onderzoek, waarin meerdere locaties in Berltsum in ogenschouw zijn genomen, is naar voren gekomen dat de zogenaamde Kruiskerk hiervoor de beste locatie is.

Het voornemen is daarom om aan de Hôfsleane 21-25 te Berltsum een Multifunctioneel Centrum (MFC) te realiseren. In de huidige situatie zijn hier gebouwen ten behoeve van een kerk met een dienstwoning aanwezig. Het hoofdgebouw wordt verbouwd tot MFC met ruimtes voor functies zoals een cultureel centrum, dienstverlening en zorg. Het bijgebouw aan de oostzijde wordt gesloopt. De bestaande dienstwoning zal vervolgens als reguliere woning in gebruik worden genomen.

De voorgenomen functies en de voorgenomen verbouw van het MFC passen niet binnen de geldende bestemming van het pand.
Om deze ontwikkeling een passende juridisch-planologische regeling te bieden, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende plan voorziet hierin, heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld door uw raad.

Beoogd (meetbaar) effect

Vaststelling bestemmingsplan om de realisatie van het MFC mogelijk te maken.

Motivering

Argumenten

1.1 Uw raad heeft recent geld beschikbaar gesteld voor dit project

Op donderdag 8 oktober 2020 is uw raad unaniem akkoord gegaan met het beschikbaar stellen van de extra financiering die nodig is om het MFC te kunnen realiseren (bijlage 2). Het vaststellen van de bestemmingsplanprocedure past in de lijn van dit besluit.

1.2 Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt

In het geldende bestemmingsplan Berltsum is het plangebied bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden' Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor gebouwen ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen voor zover het voorzieningen betreft die behoren tot de categorieën 1 en 2 met bijbehorende bedrijfswoningen en daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen erven, terreinen en waterlopen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.
Gebouwen mogen uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding is een ruim bouwvlak opgenomen, die over de gehele breedte van het perceel ligt. Daardoor is het in de huidige situatie mogelijk om direct grenzend aan de naastgelegen percelen gebouwen op te richten. Het bouwvlak is ruimer dan de oppervlakte van de aanwezige gebouwen. In het bouwvlak is één dienstwoning toegestaan. De maximale

goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 10 en 15 meter. Het voorgenomen gebouw past aan de voor- en achterzijde niet binnen het bouwvlak. Ook past de wijziging van een dienstwoning naar een reguliere woning niet binnen het geldende plan. Daarnaast zijn buurt- en clubhuizen binnen de geldende bestemming niet toegestaan. Deze functies vallen niet binnen categorieën 1 en 2 van maatschappelijke voorzieningen. Om deze reden is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

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 geheel op eigen terrein en er geen openbare voorzieningen nodig zijn voor de realisatie.

Kanttekeningen
N.v.t.

Analyse

Relevante cijfers
N.v.t.

Samenleving
Het dorp Berltsum heeft een gedegen voorzieningenniveau. Het uitgangspunt is om dit ook in de toekomst op peil te houden. Veel voorzieningen zijn echter gevestigd in verouderde panden, die veelal aan onderhoud toe zijn. Met dit nieuwe multifunctioneel centrumkunnen verschillende functies gehuisvest worden. Uit een locatie onderzoek, waarin meerdere locaties in Berltsum in ogenschouw zijn genomen, is naar voren gekomen dat de Kruiskerk hiervoor de beste locatie is.

Daarnaast is het dorp hier nauw bij betrokken geweest. Er is een actieve commissie bezig met de voorbereiding van de realisatie van het nieuwe MFC. Ook is er veel aandacht geweest voor het gesprek met de omwonenden. Dat heeft er toe geleid dat er bij de tervisielegging geen zienswijzen zijn ingediend.

Ontwikkelingen en trends
N.v.t.

Alternatieven

In bijlage 1 van het bestemmingplan vind u een haalbaarheidsonderzoek naar verschillende locatie, de huidige locatie is daaruit naar voren gekomen als meest geschikte locatie. Mocht realisatie op deze locatie - om wat voor reden dan ook - niet haalbaar zijn dan zouden alternatieve locaties in beeld komen.

Vervolg

Het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan zal 6 weken ter inzage worden gelegd. Tegen de vaststelling kan binnen een termijn van 6 weken beroep worden ingesteld bij

de Raad van State. Voorwaarde hiervoor is dat in de termijn waarbinnen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt een zienswijze is ingediend. Aangezien er in de ontwerpfase geen zienswijzen zijn ingediend is de verwachting dat er geen beroep zal worden ingesteld.

Inwonersparticipatie

Allereerst is het plan vanuit het dorp zelf geïnitieerd. Om het dorp goed mee te nemen in de plannen is voorafgaand aan de planologische procedure een groot aantal keren contact gezocht met de omgeving om hen te informeren over de planvorming.
In november 2012 kwam voor het eerst een aantal partijen samen in 't Heechhout. Onder leiding van de Stichting Berlikumer Belang en op verzoek van de Kerkenraad van de PKN is een werkgroep opgericht om onderzoek te doen naar de haalbaarheid van een MFC door samenvoeging van huisvesting.

Op 4 juli 2013 presenteerde de werkgroep haar plannen aan het dorp. De reacties uit het dorp waren en zijn grotendeels positief. Sindsdien zijn met er grote regelmaat publicaties in de deur aan deur krant 't Roaster geplaatst. Daarnaast zijn ook regelmatig gesprekken gevoerd met omwonenden om hen op de hoogfte te houden en te betrekken bij de planvorming. Bovendien zijn in 2017 en 2018 vergaderingen gehouden met de gehele buurt en de toekomstige huurders van het pand. Op deze wijze zijn de belanghebbenden met grote regelmaat op de hoogte gehouden van de voorgenomen plannen.
Afgelopen jaar zijn meerdere gesprekken gevoerd met kritische omwonenden om het plan door te nemen. 15 februari 2021 zijn de laatste gesprekken gevoerd waarin de verschillende zorgen over het plan zijn besproken en zijn de laatste aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt. Het resultaat van deze gesprekken is dat het bestemmingsplan in de huidige vorm kan worden vastgesteld.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad.

Financiën

Over de gemeentelijke bijdrage heeft al eerder besluitvorming plaatsgevonden De stuurgroep MFC Berltsum neemt verder de kosten (ook planologisch) voor zijn rekening, evenals mogelijke planschade. Voor de gemeente vloeien dan ook geen extra kosten voort uit het plan.

Juridisch kader

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

Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplan Berltsum MFC (Corsanummer: 21.102722)
Bijlage 2: Raadsvoorstel extra krediet MFC Berltsum (20.203884)

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 21.201779

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 28-04-21;

B E S L U I T

1. Het bestemmingsplan "Berltsum - MFC" met identificatienummer NL.IMRO.1949.PBerHofsleane23-VAS1 vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20-05-21,

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.