Signed By: Bruinsma, W. <w.bruinsma@waadhoeke.nl>
27/12/2021 11:28:54 CET
ID: 903936b8-c0af-4a4c-bc2b-e8c01dd54cdd
Auth: Scribble

Signed By: Waanders, M.C.M. <m.waanders@waadhoeke.nl>
27/12/2021 13:19:45 CET
ID: 903936b8-c0af-4a4c-bc2b-e8c01dd54cdd
Auth: Scribble

GEMEENTE waadhoeke

AAN DE RAAD

Datum opgesteld	30 november 2021	**Behandelend ambtenaar**	R Snuif
Datum agendering	23 december 2021	**E-mailadres**	r.snuif@waadhoeke.nl
Onderwerp	Kleiner Wonen Berltsum; In Proef-tún aan de Kwekerijleane te Berltsum	**Telefoonnummer**	
Portefeuillehouder	wethouder N. Haarsma		

Samenvatting

Op 17 mei heeft uw raad een initiatiefvoorstel ingediend over Kleiner Wonen Berltsum, die tijdens de behandeling in de gemeenteraad op 11 juli 2019 (agendapunt 11) unaniem is aangenomen. Met het initiatiefvoorstel draagt uw gemeenteraad het college onder andere op om medewerking te verlenen om het bestemmingsplan dusdanig aan te passen om uitvoering van het uitgewerkte plan Kleiner Wonen Berltsum mogelijk te maken. Per direct te starten met overleg en uitvoering van het plan werkgroep Kleiner Wonen Berltsum, periodiek de ontwikkeling terug te koppelen aan uw raad en het definitieve plan van de werkgroep met financiële aspecten voor te leggen aan uw raad.

Na uitvoerig overleg en intensieve samenwerking met de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum ligt nu een definitieve invulling van de voormalige schoollocatie aan de Kwekerijleane te Berltsum aan uw raad voor.

Voorstel

1. In te stemmen met het plan van de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum.
2. Hiervoor het bijbehorende krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 515.000.
3. Dit voor € 285.000 te dekken uit grondopbrengsten en voor € 230.000 ten laste van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D) te brengen.

Inleiding
Op 17 mei 2019 heeft uw raad een initiatiefvoorstel ingediend over Kleiner Wonen Berltsum, die tijdens de behandeling in de gemeenteraad op 11 juli 2019 (agendapunt 11) unaniem is aangenomen. Met het initiatiefvoorstel draagt uw gemeenteraad het college onder andere op om medewerking te verlenen om het bestemmingsplan dusdanig aan te passen om uitvoering van het uitgewerkte plan Kleiner Wonen Berltsum mogelijk te maken. Per direct te starten met overleg en uitvoering van het plan werkgroep Kleiner Wonen Berltsum, periodiek de ontwikkeling terug te koppelen aan uw raad en het definitieve plan van de werkgroep met financiële aspecten voor te leggen aan uw raad (zie bijlage 1).

Na uitvoerig overleg en intensieve samenwerking met de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum ligt nu een definitieve invulling van de voormalige schoollocatie aan de Kwekerijleane te Berltsum aan u voor. Het definitieve plan voorziet in de realisatie van een tiental vrijstaande uitbreidbare seniorenwoningen in het groen. Hiervoor heeft de werkgroep zelf al een ontwikkelaar in de arm genomen, die deze woningen zal gaan realiseren. Hierbij wordt ook een groene binnenruimte gerealiseerd onder leiding van de werkgroep zelf in samenwerking met de Stichting Hemmemapark. De binnentuin is openbaar toegankelijk en wordt voorzien van hoog en laag plantwerk, met hier en daar de mogelijkheid om samen te zitten op bankjes om ontmoetingen te bevorderen. Er komen bomen voor beschutting en waterberging voor hemelwater opslag en aanvulling op het groen.

Daarnaast voorziet het plan ook nog in verbetering van de bestaande openbare ruimte. Zo wordt de K.J. van den Akkerstrjitte iets gedraaid, zodat deze parallel loopt met de Kwekerijleane. Hierdoor wordt ruimte gemaakt voor parkeren aan de noordzijde van de straat voor de huidige bewoners. In overleg met de tennisvereniging heeft de werkgroep ook kunnen bewerkstelligen, dat het huidige voetpad aan de zuidzijde van de Kwekerijleane kan worden doorgetrokken, zodat met name de schoolkinderen niet hoeven over te steken op weg naar en van school. Tevens wordt hiermee een looprondje gecreëerd door het dorp. Dit alles is te lezen in het door de werkgroep zelf opgestelde Beeldkwaliteitsplan Proeftún Berltsum (zie bijlage 2).

Om de uitvoering van het plan te borgen is een ontwikkelovereenkomst opgesteld met de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum en de door hen aangedragen ontwikkelaar. Om het plan van de werkgroep te kunnen realiseren wordt de gemeente gevraagd om het voormalige schoolterrein aan de Kwekerijleane bouw- en woonrijp te maken, de benodigde ruimtelijke procedure uit te voeren en een financiële bijdrage te verstrekken voor de inrichting van de Proeftún. De kosten hiervan worden geraamd op een bedrag van € 515.000.

De gemeente verkoopt de bouwgrond ten behoeve van deze ontwikkeling aan de door de werkgroep aangedragen ontwikkelaar voor het bedrag van € 235.000. De groene binnenruimte wordt verkocht aan de Stichting Berlikumer Belangen (SBB) voor het bedrag van € 50.000. Daarmee komen de realisatiekosten van het plan van de werkgroep Kleiner Berltsum op € 230.000.

Beoogd (meetbaar) effect
Met het plan van de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum wordt uitvoering gegeven aan het initiatiefvoorstel van uw gemeenteraad en de wens van de inwoners en andere betrokken partijen in Berltsum, waarmee de leefbaarheid wordt verhoogd.

Motivering
1.1 Instemming leidt tot de door uw raad gewenste realisatie.
Na instemming door uw raad met het plan Kleiner Wonen Berltsum zullen de ontwikkelaar en SBB zorgdragen voor de realisatie van de afgesproken woningbouwinvulling. Het plan leidt tot een toevoeging van in totaal tien vrijstaande uitbreidbare zorgbestendige seniorenwoningen, die gezamenlijk met de bijbehorende binnenruimte voorziet in een nieuwe woonvorm met een hofstructuur.

2.1 en 3.1 Voor de realisatie van het plan van de werkgroep is een krediet van € 515.000,-- nodig
Om de benodigde vervolgstappen te kunnen zetten, dient uw raad akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van de benodigde financiële middelen. Zonder deze bijdrage kan de gemeente Waadhoeke de van haar verwachte inspanningen met betrekking tot de realisatie van het plan van de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum niet nakomen.

Omdat sprake is van een aangenomen initiatiefvoorstel van uw raad is geen sprake van dekking die op voorhand belegd is in de gemeentelijke begroting. Dit was ook niet mogelijk gezien het initiatiefvoorstel van uw raad om het definitieve plan van de werkgroep met financiële aspecten eerst aan u voor te leggen, voordat overgegaan kan worden tot realisatie. Nu het plan definitief is wordt deze samen met het bijbehorende kredietvoorstel voorgelegd aan uw raad.

Kanttekeningen
1.1 De realisatiekosten van het plan van de werkgroep kunnen verlaagd worden
Het plan van de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum vervat alle wensen van de inwoners van Berltsum met betrekking tot de invulling van de voormalige schoollocatie aan de Kwekerijleane en de directe omgeving. Hiermee heeft de werkgroep een integraal plan voorgelegd. Overwogen kan worden om sommige onderdelen niet uit te voeren. Bijvoorbeeld het niet draaien van de K.J. van den Akkerstrjitte, waardoor de huidige bewoners aan de noordzijde geen parkeerplaatsen zullen krijgen. Ook het niet doortrekken van het huidige voetpad aan de zuidzijde van de Kwekerijleane achter de tennisbanen, waardoor met name de schoolgaande kinderen de weg moeten oversteken en er geen looprondje wordt gerealiseerd, behoort tot de mogelijkheden.

Gevolg is wel dat de integraliteit van het plan van de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum vervalt én de wensen van de inwoners van Berltsum niet volledig worden gehonoreerd. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan het door uw raad unaniem omarmde initiatiefvoorstel.

Analyse
De demografische ontwikkelingen laten zien, dat zowel het aantal personen als het aantal huishoudens in Noordwest Friesland dalende is. Derhalve zal bij ontwikkellocaties voor woningbouw goed nagedacht moeten worden over de gewenste stedenbouwkundige invulling alsmede over de hoeveelheid woningen die gebouwd worden. Bouwen voor leegstand 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 te Berltsum is in dit licht bezien. Het woningmarktonderzoek Noordwest Friesland 2019 laat zien, dat in Berltsum een beperkte behoefte aan specifieke zorgwoningen. *Woningmarktonderzoek: "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
De huidige situatie van de voormalige schoollocatie is een groen veld. Mogelijk hadden ontwikkelaars zich in de tijd gemeld bij gemeente om deze locatie te ontwikkelen. De werkgroep Kleiner Wonen Berltsum heeft nu dit initiatief ter hand genomen, hetgeen door uw gemeenteraad middels uw initiatiefvoorstel is omarmd.

Vervolg
Na instemming door uw raad zal de benodigde planologische procedure worden ingezet. De werkgroep Kleiner Wonen Berltsum zal zich samen met de Stichting Hemmemapark bezig houden met de realisatie van de groene binnenruimte van de voormalige schoollocatie aan de Kwekerijleane te Berltsum.

Inwonersparticipatie
De werkgroep zou het ontwerp normaal gesproken presenteren aan de inwoners van Berltsum tijdens een inloopmiddag/-avond. Deze inloopmiddag/-avond was ook al gepland voor woensdag 18 maart 2020. Helaas heeft het uitbreken van corona ervoor gezorgd dat deze inloopmiddag/-avond geen doorgang kon vinden. In gezamenlijk overleg met de werkgroep is besloten om de inwoners digitaal te informeren over het ontwerp. Het ontwerp heeft van 27 mei 2020 tot en met 9 juni 2020 digitaal ter inzage gelegen en heeft 11 reacties opgeleverd. Deze reacties waren overwegend positief. De reacties zijn doorgelegd aan de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum, die deze zo goed mogelijk hebben verwerkt in het voorliggende plan.

Toch had de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum zelf de behoefte om alsnog een fysieke inloopmiddag/-avond te organiseren om het ontwerp aan de inwoners van Berltsum te presenteren. Deze inloop heeft corona proof plaatsgevonden op 21 juni 2020. Ook tijdens deze inloopmiddag/-avond waren de aanwezigen positief over het plan. Ook deze reacties zijn verwerkt in het voorliggende plan.

Relatie met het programma Dienstverlening
N.v.t.

Relatie met het programma Ontwikkelperspectief
De (her)ontwikkeling van deze voormalige schoollocatie sluit volledig aan bij de ontwikkellijn Fijn leven - vitale en veerkrachtige dorpen en wijken!

Communicatie
Na goedkeuring van uw raad zal de benodigde planologische procedure worden ingezet.

Financiën
De kosten zijn geraamd op € 515.000. Hiervoor wordt de planologische procedure gevoerd. Het terrein bouw- en woonrijp gemaakt. Wordt een bijdrage gegeven aan de Stichting Hemmemapark, die samen met de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum, de groene binnenruimte van de voormalige schoollocatie aan de Kwekerijleane te Berltsum gaat realiseren. Ook wordt van deze bijdrage de binnenruimte van de gemeente aangekocht. De raming is gemaakt met als uitgangspunt een schone werkomgeving op basis van de huidige kennis.

De ontwikkelaar koopt voor € 235.000 de bouwgrond van de gemeente om daarop de tien gewenste vrijstaande uitbreidbare seniorenwoningen te realiseren. De groene binnenruimte wordt verkocht aan de Stichting Berlikumer Belangen (SBB) voor het bedrag van € 50.000.

Hiermee komen de realisatiekosten van het plan van de werkgroep Kleiner Berltsum op € 230.000.

Met het vaststellen van de begroting op 11 november jl. door uw Raad, is de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D) toereikend om het bedrag ad € 230.000 te kunnen dekken. De huidige stand van de reserve S&D voor 2022 bedraagt € 298.500,-. Na akkoord door uw raad bedraagt de reserve S&D voor 2022 nog € 68.500,-.

De kosten zullen naar verwachting eind 2022/begin 2023 worden gemaakt. De inkomsten zullen door de gemeente worden ontvangen in 2023.

Juridisch kader
- Privaatrecht

Bijlagen
Bijlage 1: Initiatiefvoorstel van de gemeenteraad (Behandeld in de gemeenteraad op 11 juli 2019; agendapunt 11)
Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan Proeftún Berltsum

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: D2021-10-015115

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 7 december 2021;

B E S L U I T

1. In te stemmen met het definitieve plan van de werkgroep Kleiner Wonen Berltsum.

2. Hiervoor het bijbehorende krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 515.000.

3. Dit voor € 285.000 te dekken uit grondopbrengsten en voor € 230.000 ten laste van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D) te brengen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 december 2021,

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.