AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	5 maart 2024	**Behandelend ambtenaar**	R. Wierstra
Datum agendering	28 maart 2024	**E-mailadres**	r.wierstra@waadhoeke.nl
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Nij Altoenae - Het Putstik	**Telefoonnummer**	
Portefeuillehouder	K. Arendz		

Samenvatting

Het bestemmingsplan Nij Altoenae – Het Putstik voorziet in de ontwikkeling van in totaal 7 woningen, inclusief dorpstuin en bijbehorende voorzieningen. Tegelijkertijd met het bestemmingsplan is ook een beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling gemaakt. Met het beeldkwaliteitsplan wordt in het plangebied een specifiekere beeldkwaliteit beoogd dan de huidige welstandsnota nu ter plaatse mogelijk maakt. Het ontwerpbestemmingsplan inclusief beeldkwaliteitsplan heeft voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan, inclusief het beeldkwaliteitsplan, ongewijzigd vast te stellen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nij Altoenae – het Putstik met IMRO-codering NL.IMRO.1949.BPNijltPutstik-VAS1, inclusief het beeldkwaliteitsplan, ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding
Aan Het Putstik, in het noorden van het dorp Nij Altoenae, ligt een braakliggend stuk grond. Het terrein is, in afwachting van een mogelijke woningbouwontwikkeling ingericht als grasveld. Hier mogen nu planologisch op basis van het geldende bestemmingsplan met een uitwerkingsbevoegdheid 4 woonhuizen worden gerealiseerd. Vanuit de inwoners van Nij Altoenae is echter behoefte aan meer woningen, die passen bij de wensen van de inwoners. Dorpsbelang heeft hiertoe een lokale bouwer in de arm genomen, die samen met een ontwikkelaar, het voorliggende woningbouwplan heeft ontwikkeld. Het voornemen om hier zeven woningen te realiseren, inclusief een dorpstuin, is besproken tijdens een inloopmiddag/-avond op 7 juli 2022 met de inwoners van Nij Altoenae. Tijdens deze inloopmiddag/-avond bleek dat het voorliggende woningbouwplan voorziet in de vraagbehoefte van de inwoners.
De drie noordelijke woningen betreffen vrijstaande woningen, bestaande uit één bouwlaag met een kap. Deze woningen worden allen met een eigen oprit ontsloten aan Het Putstik.
Ten zuiden hiervan wordt een woongebouw gerealiseerd, met daarin vier woningen. Deze woningen worden voorzien van een gemeenschappelijk parkeerterrein.
De woningen zijn rug-aan-rug aan elkaar verbonden en hebben daarom geen achtertuinen. De woningen krijgen een berging aan de voorzijde en hier ook buitenruimte.
Tot slot wordt ten zuiden van het woongebouw op verzoek van de inwoners door de ontwikkelaar een kleinschalige dorpstuin met kas ingericht.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de geldende planologische regeling uit het bestemmingsplan Nij Altoenae - Uitbreiding fase 2 en 3.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hier in.

Tevens is er een beeldkwalteitsplan voor het plangebied opgesteld. Dit is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Beoogd (meetbaar) effect
De invulling van deze inbreidingslocatie leidt voor de inwoners van Nij Altoenae tot de gewenste toevoeging van woningen, die voldoen aan de lokale behoefte.
Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de inrichting van het plangebied goed op de omgeving te laten aansluiten en om het bijzondere woonconcept recht te doen.

Motivering
Argumenten
1.1 Tijdens de ontwerpfase zijn geen zienswijzen op het plan gegeven.
Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben van 19 december 2023 tot en met 29 januari 2024 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Van Brandweer Fryslân is bericht ontvangen dat zij afzien van het indienen van een zienswijze. Het Wetterskip Fryslân heeft te kennen gegeven dat zij geen op- en/of aanmerkingen op het plan hebben en instemmen met het onderdeel Water. Ook Provinsje Fryslân heeft aangegeven geen zienswijze te geven op het plan. Wel worden er opmerkingen gemaakt over de AERIUS-berekening en de watercompensatie.

Ten eerste wordt opgemerkt dat de AERIUS berekening van oktober 2023 is. Vanaf 6 november 2023 is er een nieuwe AERIUS Calculator beschikbaar gekomen. Geadviseerd wordt bij de vaststelling een AERIUS berekening met deze calculator toe te voegen.

Op 5 oktober 2023 is de AERIUS Calculator geactualiseerd. Op basis van deze geactualiseerde Calculator is een berekening uitgevoerd en in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. In deze actualisatie van de AERIUS Calculator bleken onjuiste bronkenmerken voor mobiele werktuigen en railverkeer te zijn toegepast. Dit is op 6 november 2023 in de AERIUS Calculator gecorrigeerd.

In het bijgevoegde vast te stellen bestemmingsplan is de AERIUS berekening in bijlage 2 bij de Toelichting vervangen door een geactualiseerde AERIUS berekening. Het vervangen van de AERIUS berekening leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ten tweede wordt geconstateerd dat er alsnog watercompensatie moet plaatsvinden. Dit zal buiten het plangebied gebeuren. Als duidelijk is waar de compensatie gaat plaatsvinden is het advies om hierover af te stemmen met de Fumo. Er kan dan bekeken worden of sprake is van een vergunning- of meldplicht op grond van de Ontgrondingenverordening.

In overleg met het Wetterskip zal bekeken worden waar en op welke wijze de watercompensatie zal plaatsvinden. Daarna zal in overleg met de FUMO beoordeeld worden of hiervoor een vergunningaanvraag of melding nodig is op grond van de Ontgrondingenverordening.

1.2 Het huidige bestemmingsplan maakt de ontwikkeling niet mogelijk.
In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen- uit te werken', 'Groen' en 'Agrarisch-Cultuurgrond'. De te realiseren woningen zijn hierbinnen niet bij recht toegestaan en bovendien voldoet de ontwikkeling niet aan de uitwerkingsregels. Daarnaast is de voorgenomen dorpstuin met bijbehorende kas niet toegestaan binnen de regels van de geldende groenbestemming. Om de ontwikkeling te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.3 Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld
Tegelijkertijd met het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling gemaakt. Met het beeldkwaliteitsplan wordt in het plangebied een specifiekere beeldkwaliteit beoogd dan de huidige welstandsnota nu ter plaatse mogelijk maakt. Indien de 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.

2.1 Een exploitatieplan is niet nodig
Voor dit plan is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Daarmee is het kostenverhaal voldoende vastgelegd. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het verhalen van planschade.

Kanttekeningen/risico's

2.1 Zonder bestemmingsplan kunnen de woningbouwopgave en dorpstuin niet worden gerealiseerd
Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld kunnen de door de inwoners van Nij Altoenae gewenste woningen en dorpstuin niet op de beoogde wijze worden gerealiseerd.

Alternatieven
Het alternatief is om het bestemmingsplan niet vast te stellen en geen medewerking aan het voornemen te verlenen. Het gaat hier echter om een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan grotendeels de bestemming *Wonen-Uit te werken* ligt. Hiermee is al aangegeven dat het gebied zich leent voor woningbouw. Het initiatief voldoet niet op alle punten aan de voorwaarden van de uitwerkingsbevoegdheid. Om die reden is er een bestemmingsplan opgesteld. Medewerking verlenen aan het initiatief om woningbouw met een dorpstuin mogelijk te maken door het opstellen van een bestemmingsplan is vanuit ruimtelijk oogpunt en vanuit het oogpunt van de inwoners van Nij Altoenae dan ook wenselijk.

Vervolg
Als de raad besluit om het bestemmingsplan vast te stellen, dan zal dit besluit in het digitale gemeenteblad gepubliceerd worden. Het besluit wordt zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan beroep tegen het vaststellingsbesluit worden ingesteld en/of een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Raad van State.

Indien er geen beroep bij de Raad van State wordt ingesteld of een voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking en is dan meteen ook onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld of een voorlopige voorziening aangevraagd, dan schort de in werking treding van het bestemmingsplan op en volgt onherroepelijkheid nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan.

Een vastgesteld beeldkwaliteitsplan is een wijziging van en aanvulling op de welstandsnota. Daartegen staat geen beroep open.

Participatie
<u>Voorbereiding</u>
Op 20 april 2022 heeft een eerste overleg plaatsgevonden met plaatselijk belang, de gemeente en de ontwikkelaar. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat op 7 juli 2022 een inloopbijeenkomst voor de inwoners van het dorp kon plaatsvinden om de in dit advies beschreven invulling te presenteren. Alle aanwezigen waren voor realisatie van het voorliggende plan.

<u>Zienswijzen</u>
Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben van 19 december 2023 tot en met 29 januari 2024 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Financiën
De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken en beeldkwaliteitsplan worden door de initiatiefnemer gedragen. Voor dit plan is een anterieure overeenkomst opgesteld. Daarmee is het kostenverhaal voldoende vastgelegd. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het verhalen van planschade.

Middels de anterieure (ontwikkel)overeenkomst verkoopt de gemeente de bouwgrond ten behoeve van deze ontwikkeling aan de ontwikkelaar voor het totaalbedrag van € 184.416,00 exclusief BTW. Hiervoor draagt de ontwikkelaar zorg voor de realisatie van een drietal vrijstaande woningen én een woongebouw met een viertal wooneenheden, die een betaalbare v.o.n.-prijs tot € 250.000,00 nastreeft. Om dit te kunnen bewerkstelligen is ook een realistische grondprijs voor de locatie het Putstik afgesproken. Om speculatie door kopers tegen te gaan zal ook een anti speculatiebeding en zelfbewoningsplicht door de ontwikkelaar worden opgenomen in de koopovereenkomsten. Dit betekent dat de grondprijs voor de locatie het Putstik wordt verlaagd van € 125,--/m2 naar € 96,--/m2. Hiermee wordt financieel voldoende ruimte gevonden om te streven naar een koopprijs voor de vier wooneenheden aan het Putstik tot € 250.000,00 v.o.n. Tevens zullen de drie ruime vrijstaande woningen aansluitend op deze zelfde locatie aan het Putstik een koopprijs kennen van onder de € 400.000,00 v.o.n. Hiermee wordt zowel ingezet op doorstroming als op toetreders van de woningmarkt in Nij Altoenae. Voor het woongebouw geldt vanwege de v.o.n.-prijs tot € 250.000,00 per wooneenheid tevens dat de startersregeling van de gemeente Waadhoeke van kracht is. Dit kan een extra stimulans zijn voor de startende jeugd op de koopmarkt uit Nij Altoenae. Voor deze locatie geldt dat er geen boekwaarde meer zit op het perceel. Vanuit de wet- en regelgeving is deze ontwikkellocatie gepubliceerd met het voornemen tot verkoop aan de ontwikkelaar, zoals het Didam-arrest voorschrijft. Tijdens de procedure hebben zich geen andere kopers gemeld, waardoor de gemeente nu vrij is om tot verkoop van het perceel aan de ontwikkelaar over te gaan.

De opbrengst zal worden betrokken bij de gemeentelijk grondexploitatie die voor het naastgelegen gebied nog actief is. Daarmee kan deze ook spoedig worden afgerond waarna het resultaat vrij zal vallen.

Bijlagen
Bijlage 1: Vast te stellen bestemmingsplan Nij Altoenae – Het Putstik, inclusief beeldkwaliteitsplan.

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2023-169517

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 5 maart 2024;

B E S L U I T

1. Het bestemmingsplan Nij Altoenae – het Putstik met IMRO-codering NL.IMRO.1949.BPNijltPutstik-VAS1, inclusief het beeldkwaliteitsplan, ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare

raadsvergadering van 28 maart 2024,

Signed By: Waanders, Marga <m.waanders@waadhoeke.nl>
03/04/2024 12:43:24 CEST , voorzitter
ID: 68486ea4-cd02-42c6-a273-e4bb94ed5a10
Auth: Scribble

Signed By: Lyklema, Tinco <t.lyklema@waadhoeke.nl>
03/04/2024 11:40:05 CEST , griffier
ID: 68486ea4-cd02-42c6-a273-e4bb94ed5a10
Auth: Scribble

Dit document is digitaal ondertekend.