

AAN DE RAAD

Datum opgesteld	23 november 2021	Beh. ambtenaar	J. Mulder
Datum agendering	9 december 2021	E-mailadres	j.mulder@waadhoeke.nl
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Sexbierum - Aeolusterrein'	Telefoonnummer	0517 – 380 380
Portefeuillehouder	N. Haarsma		

Samenvatting

De woningbouwontwikkeling op het voormalige Aeolusterrein in Sexbierum speelt al een aantal jaren. Het gaat om een nieuwe invulling van het voormalige Aeolusterrein met maximaal 24 woningen, die gefaseerd worden ontwikkeld. Deze ontwikkeling is onder meer tot stand gekomen vanuit de vraag van dorpsbelang Sexbierum-Pietersbierum naar woningbouw in Sexbierum. Vervolgens heeft een architect een stedenbouwkundige invulling gemaakt, die in overleg met de gemeente heeft geleid tot een ontwikkelschets. Met een inloopmiddag en avond op woensdag 12 december 2018 in het Aeolusgebouw zelf zijn de direct omwonenden en overige inwoners uitvoerig geïnformeerd over het beoogde plan door de betrokken architect, planbegeleider, ontwikkelaar en eigenaar. Uw raad heeft vervolgens op 13 juni 2019 besloten om medewerking te willen verlenen aan de benodigde planologische procedure voor dit plan.

Afgelopen zomer heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze gegeven. Zowel de zienswijze als een aantal ambtshalve aanpassingen zorgen voor het voorstel om dit bestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Sexbierum - Aeolusterrein', en daarmee tegemoet te komen aan de ingekomen zienswijze en in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve aanpassingen;
2. Het bestemmingsplan 'Sexbierum – Aeolusterrein' met IMRO codering NL.IMRO.1949.BPSbrHearewei24a-VAS1 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De woningbouwontwikkeling op het voormalige Aeolusterrein in Sexbierum speelt al een aantal jaren. Het gaat om een nieuwe invulling van het voormalige Aeolusterrein met maximaal 24 woningen, die gefaseerd worden ontwikkeld. Deze ontwikkeling is onder meer tot stand gekomen vanuit de vraag van dorpsbelang Sexbierum-Pietersbierum naar woningbouw in Sexbierum. Vervolgens heeft een architect een stedenbouwkundige invulling gemaakt, die in overleg met de gemeente heeft geleid tot een ontwikkelschets. Met een inloopmiddag en avond op woensdag 12 december 2018 in het Aeolusgebouw zelf zijn de direct omwonenden en overige inwoners uitvoerig geïnformeerd over het beoogde plan door de betrokken architect, planbegeleider, ontwikkelaar en eigenaar. Uw raad heeft vervolgens op 13 juni 2019 besloten om medewerking te willen verlenen aan de benodigde planologische procedure voor dit plan.

Afgelopen zomer heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze gegeven. Zowel de zienswijze als een aantal ambtshalve aanpassingen zorgen voor het voorstel om dit bestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Beoogd (meetbaar) effect

Met deze woningbouwontwikkeling kan Sexbierum-Pietersbierum weer jaren vooruit qua woningbehoefte en krijgt een inmiddels verpauperd terrein een ruimtelijk kwalitatieve impuls.

Motivering

Argumenten

1.1. en 2.1. De ontwikkelaar en indieners van de zienswijze zijn gezamenlijk tot een oplossing gekomen die leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

Tijdens de termijn van inzage van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze gegeven door de eigenaars van een nabijgelegen woning. Zij geven aan dat er zicht gaat ontstaan op de dichtst bij de Hearewei te bouwen woonkavel, helemaal aan de noordkant van het plangebied, en vrezen voor zicht- en privacyhinder en vermindering van het woongenot. Verzocht is om het plan aan te passen en het bestaande groen tegenover de woning van de indieners van de zienswijze nagenoeg hetzelfde te houden. Dit aanwezige groen bevindt zich in en aan de rand van het plangebied.

Naar aanleiding van deze zienswijze is de ontwikkelaar in gesprek gegaan met de indieners. Dit is het afgelopen najaar gebeurd. De ontwikkelaar en de indieners hebben samen afgesproken dat een deel van het huidige groen, parallel aan de sloot langs de Hearewei, behouden blijft. Dit gaat om een deel van de grond waar de meest noordelijk gelegen woonkavel is beoogd. Via de notaris worden de gemaakte afspraken tussen de ontwikkelaar en indieners geborgd, ook voor toekomstige eigenaren van de betreffende kavel. Aanvullend daarop wordt voorgesteld om in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan een strook grond, parallel aan de sloot langs de Hearewei, de bestemming 'Groen' te geven in plaats van de bestemming 'Wonen'. De voorgestelde bestemming 'Groen' moet worden gezien als de planologische weergave van het te behouden groen. Nu kan een deel van het te

behouden groen wellicht ook wat binnen de naastgelegen bestemmingen 'Wonen' en 'Water' komen te vallen. Groen is nu eenmaal lastig om precies te begrenzen. Dit is echter geen probleem, want ook binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Water' zijn groenvoorzieningen toegestaan. De onderling gemaakte en notarieel vast te leggen afspraken vormen uiteindelijk de privaatrechtelijke borging. Overigens is het groen sinds het vertrek van het speelparadijs eind 2017 nogal wild gegroeid en overwoekerd, en zal dan ook worden onderhouden door de ontwikkelaar.

Voor het behoud van groen aan de noordkant van het plangebied is dus ruimte beschikbaar, maar het zorgt er eveneens voor dat de positionering van de aldaar aanwezige bestemming 'Wonen', het bijbehorende bouwvlak en de direct ten zuidoosten van dit bouwvlak aanwezige bestemming 'Groen' wat verandert qua positionering. Ook wordt de plangrens ietwat aangepast, zodat de bestaande sloot langs de Hearewei niet meer deel uitmaakt van dit bestemmingsplan, maar onderdeel blijft van het bestemmingsplan 'Sexbierum – Pietersbierum', waar het een bestemming 'Water' heeft.

Het hiervoor genoemde komt uitgebreid aan bod met tekst en weergave in bijlage 1 van dit voorstel: de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Sexbierum – Aeolusterrein'. Deze bijlage maakt overigens ook deel uit van het bijgevoegde gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan. Het voorgestelde gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan is opgenomen als bijlage 2 (daarin is de reactienota opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting).

1.2. en 2.2. Door vier ambtshalve aanpassingen is het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van de ontwerpfasen

Naast de voorgestelde wijziging als genoemd in argument 1.1 en 2.1 is er ten opzichte van de ontwerpfasen ook sprake van vier voorgestelde ambtshalve aanpassingen aan de verbeelding en de planregels. De voorgestelde ambtshalve aanpassingen aan de verbeelding en planregels staan eveneens in bijlage 1 van dit voorstel; de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Sexbierum – Aeolusterrein' en in het in bijlage 2 opgenomen gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan.

3.1. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk

De kosten voor de realisatie van deze ontwikkeling komen krachtens de met de ontwikkelaar afgesloten ontwikkelovereenkomst volledig voor rekening van de ontwikkelaar. Dit geldt ook voor de kosten voor het bestemmingsplan, de daarbij behorende onderzoeken en eventuele planschade. Uw raad hoeft dan ook geen exploitatieplan vast te stellen.

Kantttekeningen

2.1. Toevoeging van 24 koopwoningen lijkt veel

De herstructurering van het Aeolusterrein leidt tot een toevoeging van in totaal 24 woningen. Dit lijkt voor de aard en schaal van het dorp Sexbierum veel. Zowel de ontwikkelaar als dorpsbelang Sexbierum-Pietersbierum voorzien een goede afzetmarkt voor deze koopwoningen. Ook het feit dat deze woningen de mogelijkheid hebben om zorgbestendig te worden ingedeeld/gerealiseerd en gasloos worden gebouwd, maakt de nieuwbouw toekomst gericht. Om er zorg voor te dragen dat het dorp Sexbierum niet overvoerd wordt met nieuwbouw woningen, waardoor bouwen voor leegstand dreigt,

is een gefaseerde realisatie geborgd in de ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelaar. Hiermee kan na elke fase door de gemeente in overleg met de ontwikkelaar worden bepaald of de volgende fase kan worden ingezet. Mocht dit niet het geval zijn dan kan het terrein stedenbouwkundig goed worden afgehecht in afwachting van een aantrekkende marktvraag.

Analyse

In de woonvisie zijn bandbreedtes per kern opgenomen: een verdeling van de totale behoefte aan woningen tot 2024. 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 huishoudensrimp, 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 nu nodig zijn als resultaat van nieuwbouw en sloop. Dat kan ook zijn *nu* toevoegen, *later* iets anders slopen. De gemeente streeft voornamelijk naar een voorraad die bestaat uit (levensloopgeschikte) eengezinswoningen. Voor het Aeolusterrein geldt dat de planruimte groter is dan waar behoefte aan is.

Toch kiest Waadhoeke er heel bewust voor om de vraag naar toevoeging en nieuwbouw van vandaag niet direct te verbinden aan vermoedelijke overschotten van straks. Het nieuwbouwplan op het Aeolusterrein overschrijdt qua programma de woningbehoefte van de periode 2020-2024. Deze behoefte is echter wel gebaseerd op provinciale prognoses. Gelet op de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt is de verwachting dat recentere prognoses een positiever beeld laten zien.

Gelet op het hiervoor genoemde wordt het plan gefaseerd ontwikkeld waardoor de bouw vraag gestuurd wordt uitgevoerd (zie ook kanttekening 2.1). Het overschot zal in de toekomst worden opgelost wanneer verouderde woningen worden gesloopt. Op die manier heeft Sexbierum door realisering van dit plan toch een kwaliteitsverbetering in de woningvoorraad. Daarnaast wordt binnen het plangebied zoveel mogelijk groen behouden, met name in de openbare ruimte. Daarmee sluit het plan aan op de woonvisie.

Alternatieven

Alternatieven zijn reeds in een eerdere fase verkend. Mede daarom is de beoogde ontwikkeling in uw gemeenteraad aan de orde geweest. In de raadsvergadering van 13 juni 2019 is de ruimte geboden voor het uiten van wensen en bedenkingen. Deze waren niet aan de orde. Vanaf dat moment is ingezet om de ontwikkeling voor elkaar te krijgen die momenteel met dit bestemmingsplan voorligt.

Vervolg

Indien uw raad besluit om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, dan zal dit na een termijn van 6 a 7 weken worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad van Waadhoeke, samen met de vaststelling van het besluit hogere waarden.

Na het raadsbesluit en voorafgaand aan het publiceren van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan krijgen Gedeputeerde Staten van Fryslân en het Ministerie van I&W eerst de gelegenheid om een zogenoemde reactieve aanwijzing te geven. Dit is wettelijk verplicht op het moment dat een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van de ontwerpfase. Deze 'hogere overheden' hebben vervolgens de mogelijkheid om de onderdelen van het bestemmingsplan

waar de wijzigingen betrekking op hebben niet in werking te doen laten treden. Gelet op de aard van de aanpassingen en het feit dat zowel de provincie als het Ministerie geen zienswijzen hebben gegeven in de ontwerpfase, ligt het niet in de lijn der verwachting om ervan uit te gaan dat er reactieve aanwijzingen zullen volgen.

Na de hiervoor genoemde fase zal de publicatie volgen. Een eventuele reactieve aanwijzing over de gewijzigde vaststelling moet in de publicatie worden opgenomen. Na het publiceren volgt een beroepstermijn van 6 weken voor het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Indien er geen beroep bij de Raad van State wordt ingesteld, dan treedt het besluit de dag na afloop van de beroepstermijn in werking en is dan meteen ook onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld tegen het besluit, dan volgt pas onherroepelijkheid nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan.

Inwonersparticipatie

Deze ontwikkeling is onder meer tot stand gekomen vanuit de vraag van dorpsbelang Sexbierum-Pietersbierum naar woningbouw in Sexbierum. Vervolgens heeft een architect een stedenbouwkundige invulling gemaakt, die in overleg met de gemeente heeft geleid tot een ontwikkelschets. Een lokale ontwikkelaar heeft vervolgens contact opgenomen met de eigenaar van het Aeolusterrein, vanuit de bereidheid om het voorliggende plan te realiseren. Met een inloopmiddag en avond op woensdag 12 december 2018 in het Aeolusgebouw zelf zijn de direct omwonenden en overige inwoners van het dorp uitvoerig geïnformeerd over het voorliggende plan door de betrokken architect, planbegeleider, ontwikkelaar en eigenaar. Veel aanwezigen waren enthousiast over de stedenbouwkundige invulling. Uw gemeenteraad heeft dan ook op 13 juni 2019 besloten om medewerking te verlenen aan de benodigde planologische procedure voor dit plan.

Net als bij de ontwerpfase is gedaan, zal dorpsbelang Sexbierum-Pietersbierum op de hoogte worden gebracht over de stand van zaken.

Communicatie

De termijn van inzage van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad. Daarnaast wordt dorpsbelang Sexbierum – Pietersbierum op de hoogte gebracht.

Financiën

De kosten voor de realisatie van deze ontwikkeling komen krachtens de met de ontwikkelaar afgesloten ontwikkelovereenkomst volledig voor rekening van de ontwikkelaar. Dit geldt ook voor de kosten voor het bestemmingsplan, de daarbij behorende onderzoeken en eventuele planschade.

Juridisch kader

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

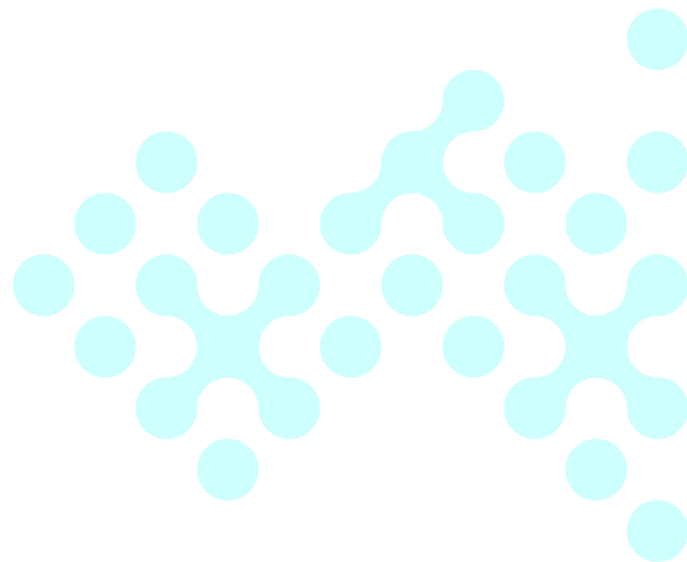
Bijlagen

- Bijlage 1: Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Sexbierum – Aeolusterrein;
- Bijlage 2: Het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan ‘Sexbierum – Aeolusterrein’ (met in bijlage 9 van de toelichting de ‘Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Sexbierum – Aeolusterrein’).

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: D2021-11-028516

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 23 november 2021;

BESLUIT

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Sexbierum - Aeolusterrein', en daarmee tegemoet te komen aan de ingekomen zienswijze en in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve aanpassingen;
2. Het bestemmingsplan 'Sexbierum – Aeolusterrein' met IMRO codering NL.IMRO.1949.BPSbrHearewei24a-VAS1 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 9 december 2021,

_____, griffier

_____, voorzitter

_____, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.