

Ons nummer: R23.000085



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	vaststellen bestemmingsplan Makkum - Locatie Tichelaar
Raadsvergadering van	20 juli 2023
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	4 juli 2023
Portefeuillehouder	Bauke Dam
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Adviseur	Lucia Van der Bijl

Voorstel:

- het bestemmingsplan 'Makkum - Locatie Tichelaar' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
- te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2022westBPTichel-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
- te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie;
- geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Makkum - Locatie Tichelaar' vast te stellen;
- het beeldkwaliteitsplan 'Herontwikkeling Tichelaarlocatie Makkum' vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân.

Samenvatting:

Koninklijke Tichelaar Makkum (KTM) was tot 2013 gevestigd aan de Turfmarkt in Makkum. De bedrijfspanden aan de Turfmarkt zijn vervolgens verkocht en worden momenteel verhuurd voor tijdelijke bewoning (anti kraak).

In 2021 is een initiatief ingediend voor de herontwikkeling van deze locatie. Het initiatief bestaat uit een woonzorgzone met wonen en zorg, wonen voor ouderen en/of jongeren én een aantal collectieve voorzieningen. Het woongedeelte bestaat uit:

- 32 zorgwoningen (intramuraal)
- 4 grondgebonden woningen geschikt voor senioren (koop)
- 4 grondgebonden woningen voor starters/doorstromers (koop)
- 7 appartementen (koop)

Hieronder het te ontwikkelen terrein.



Om het initiatief mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld.

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft in de periode van 22 juni tot en met 4 augustus 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 8 reacties ontvangen op het plan. In de reactienota overleg en inspraak (bijlage 11 van de toelichting van het bestemmingsplan) staat beschreven wat de reacties inhouden en of/hoe deze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 maart tot en met 27 april ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ten behoeve van de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw en de inrichting van het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het ontwerp van dit beeldkwaliteitsplan heeft tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan liggen nu ter vaststelling aan u voor.

Argumenten:

a. woonlocatie

Door herontwikkeling van het terrein wordt leegstand en verpaupering van het gebied tegengegaan. Er wordt door de plannen voorzien in een kwalitatief goed aanbod voor mensen met een woon-/zorgvraag in Makkum. Het plan komt tegemoet aan de door de gemeente gestelde eisen met betrekking tot de volkshuisvestelijke meerwaarde.

b. beeldkwaliteitsplan

De gemeentelijke welstandsnota is voor het plangebied niet toereikend en daarmee ontbreekt een passend beoordelingskader voor de nieuwbouw. Daarom zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan, als aanvulling op de welstandsnota.

Kort samengevat behouden de historische panden aan de Turfmarkt hun uiterlijke verschijningsvorm. In de periode dat de panden werden gebruikt door KTM heeft er intern al een verbouwing plaatsgevonden. Hierdoor heeft het binnengedeelte weinig historische waarde. De showroom aan de Turfmarkt, oostelijk van de monumenten, wordt gesloopt. Op deze locatie heeft vroeger een boerderij gestaan. Daarom wordt als moderne vertaling van het voormalige volume, als knipoog naar het verleden, een woongebouw gerealiseerd. Door de verwijzing naar de voormalige historische bebouwing wordt aansluiting gezocht met de historische bebouwing en wordt de nieuwbouw ruimtelijk goed aan de Turfmarkt ingepast.

De bestaande bebouwing op het achterterrein wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Qua ontwerp wordt daarbij verwezen naar de bebouwing in de dorpskern. Bij de invulling van het perceel is gekozen voor een ruime, groene invulling.

c. geen belemmeringen beleid en milieu-/omgevingsaspecten

De plannen passen in de lijn van het vastgestelde beleid van Rijk, provincie en gemeente. De onderzoeken die in het kader van de milieu- en omgevingsaspecten zijn gedaan vormen geen belemmeringen voor de realisatie van de plannen.

d. geen zienswijzen en inspraakreacties

Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens die periode was het voor een ieder mogelijk om een zienswijze (bestemmingsplan) respectievelijk inspraakreactie (beeldkwaliteitsplan) in te dienen tegen één of beide ontwerpdocumenten. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Risico's:

Wanneer de raad het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan niet vaststelt kan de betreffende locatie niet worden herontwikkeld. Dit leidt onder andere tot verpaupering van het gebied en belemmert de ontwikkeling van een kwalitatief goed aanbod van (zorg)woningen in de kern van Makkum.

Financiën:

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij een bestemmingsplan ook een exploitatieplan worden opgesteld. Belangrijkste doel van een exploitatieplan is het verhalen van kosten. Wij stellen

uw raad voor geen exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is in dit geval niet nodig omdat het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd.
Met de initiatiefnemer is namelijk een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder andere geregeld dat de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

Andere opties:

Niet van toepassing.

Wettelijke basis:

Wet ruimtelijke ordening (bestemmingsplan) en Woningwet (beeldkwaliteitsplan).

Global Goals:

3.) Goede Gezondheid en Welzijn: toevoeging van nieuwe woningen, gebouwd volgens Bouwbesluit, leveren een gezonde leefomgeving op. Het programma gaat uit van woningen voor verschillende doelgroepen. Dit komt ten goede aan de leefbaarheid van het dorp.

11.) Duurzame steden en Gemeenschappen: de woningen moeten voldoen aan de laatste normen (o.a. gasloos).

Wie zijn betrokken:

Paayon Vastgoed B.V., zorgorganisatie Patyna, stichting Elkien en de inwoners van Makkum.

Wijze van participatie:

Tijdens het voortraject en de bestemmingsplanprocedure zijn voor de inwoners van Makkum meerdere openbare bijeenkomsten georganiseerd. Daarnaast is er twee maal de mogelijkheid geweest om schriftelijk te reageren op de plannen. Eenmaal in het kader van de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan en eenmaal in het kader van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Digitale links naar informatiebronnen:

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl

In welke fase:

Op ruimtelijkeplannen.nl zijn beide documenten nog in ontwerp raadpleegbaar. Wanneer de raad beide documenten vaststelt worden de ontwerpbesluiten vervangen door de vastgestelde versies. Dit gebeurt nadat het raadsbesluit op de voor de gemeente gebruikelijke wijze is bekendgemaakt.

Planning vervolg in de raad/LTA:

Wanneer uw raad het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan heeft vastgesteld is de betrokkenheid van de raad beëindigd. Het bestemmingsplan kan van de LTA lijst worden verwijderd.

In het geval er beroep wordt ingesteld tegen de vaststelling van één of beide documenten zal de raad worden geïnformeerd via actieve info van het college.

Bijlage(n):

1. bestemmingsplan 'Makkum - Locatie Tichelaar
2. beeldkwaliteitsplan 'herontwikkeling Tichelaarlocatie Makkum'

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

mr. drs. J.A. de Vries , burgemeester.

drs. E.K. Strijker

, gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan Makkum - Locatie Tichelaar

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 juni 2023;

b e s l u i t :

- a. het bestemmingsplan 'Makkum - Locatie Tichelaar' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
- b. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2022westBPTichel-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
- c. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie;
- d. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Makkum - Locatie Tichelaar' vast te stellen;
- e. het beeldkwaliteitsplan 'Herontwikkeling Tichelaarlocatie Makkum' vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering
van 20 juli 2023



mr. drs. J.A. de Vries

, voorzitter.



G.W. Stegenga

, griffier.