

AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	24 september 2024	Behandelend ambtenaar	R. Wierstra
Datum agendering	17 oktober 2024	E-mailadres	r.wierstra@waadhoeke.nl
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en ongewijzigde vaststelling beeldkwaliteitsplan Franeker - Nij Fristho	Telefoonnummer	
Portefeuillehouder	K. Arendz		

Samenvatting Het terrein van een voormalig schoonmaakbedrijf aan de Harlingerweg te Franeker heeft een aantal jaar geleden de bedrijfsfunctie verloren, de bebouwing is verouderd en zal grotendeels worden gesloopt. De initiatiefnemer heeft het voornemen om hier grondgebonden woningen en woongebouwen te realiseren met bijbehorend openbaar gebied. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Op de plannen zijn zienswijzen ontvangen. Deze zijn behandeld en geven aanleiding tot het voorstel het bestemmingsplan gewijzigd en het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voorstel

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen Franeker – Nij Fristho;
2. Het bestemmingsplan Franeker – Nij Fristho met planidentificatienummer NL.IMRO.1949.BPFravmNijFristho-VAS1 overeenkomstig de in de Reactienota zienswijzen opgenomen wijzigingen, gewijzigd vast te stellen;
3. Het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan Nij Fristho Franeker, als wijziging van en aanvulling op de gemeentelijke Welstandsnota ongewijzigd vast te stellen;
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Het terrein van een voormalig schoonmaakbedrijf aan de Harlingerweg te Franeker heeft een aantal jaar geleden de bedrijfsfunctie verloren, de bebouwing is verouderd en zal grotendeels worden gesloopt. De initiatiefnemer heeft het voornemen om hier grondgebonden woningen en woongebouwen te realiseren met bijbehorend openbaar gebied.

Het project bestaat uit:

- de realisatie van 20 grondgebonden woningen in één bouwlaag of twee bouwlagen met een kap aan de oost- en de zuidzijde. Hiervan worden 12 als twee-onder-één-kap woningen uitgevoerd in de oostzijde van het plangebied en 8 als rijenwoning (2 rijen van vier sociale huurwoningen) voor de woningbouwcorporatie aan de zuidzijde van het plangebied;
- de realisatie van 3 woongebouwen met in totaal 52 woningen. Hiervan wordt het meest noordelijke gebouw naar de Harlingerweg gericht en uitgevoerd in vijf bouwlagen met een flauwe kap (maximaal 18,5 meter hoog) en de andere twee worden naar de Burgemeester J. Dijkstraweg gericht en uitgevoerd in vier bouwlagen met een flauwe kap (maximaal 15,5 meter hoog).

Het centrale deel van het plangebied wordt ingevuld met parkeerplaatsen in een groene setting. Deze parkeerplaatsen en de woningen in het plangebied kunnen worden bereikt via de bestaande aansluiting aan de noordzijde van het perceel. De woongebouwen worden langs de Burgemeester J. Dijkstraweg gerealiseerd in een groenstrook die in het verlengde ligt van de groenstroken meer naar het noorden en zuiden van deze weg. De bestaande waterpartijen aan de zuid- en westzijde blijven behouden en kunnen zo nodig uitgebreid worden. De aanwezige schoorsteenpijp in het plangebied blijft in de plannen behouden. Hiervoor is een beschermende regeling in het bestemmingsplan opgenomen.



Voorgenomen indeling van de ontwikkeling

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de geldende planologische regeling uit het bestemmingsplan Franeker Zuid. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hier in.

Om in het plangebied een specifiekere beeldkwaliteit, afgestemd op een woonfunctie, te kunnen creëren, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is als bijlage 1 van de Toelichting in het bestemmingsplan opgenomen.

Als laatste is een besluit hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder nodig voor de realisatie van de voorgenomen plannen. Dit betreft een bevoegdheid van het college. Op 24 september 2024 heeft het college deze hogere waarde vastgesteld.

Zowel het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben vanaf 20 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende bovenstaande termijn zijn zes zienswijzen ontvangen. De brandweer heeft ook een reactie op het plan gegeven maar dit is geen zienswijze. De ontvangen zienswijzen en de reactie van de brandweer zijn behandeld in de 'Reactienota zienswijzen Franeker - Nij Fritho'. Deze nota is als bijlage 1 bij dit advies gevoegd.

Beoogd (meetbaar) effect

Door vaststelling van het bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan kan verdere uitvoering worden gegeven aan de gewenste woningbouwontwikkeling op het terrein van een voormalig schoonmaakbedrijf aan de Harlingerweg te Franeker.

Motivering

1.1 Door (gewijzigde) vaststelling wordt de gewenste woningbouwontwikkeling ruimtelijk mogelijk gemaakt.

In de Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 is het gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen en woningbouw geformuleerd.

De woonvisie is gebaseerd op een regionaal woningmarktonderzoek. Tot 2025 is er nog groei van het aantal huishoudens te verwachten van enkele tientallen woningen. Per kern is in de woonvisie de woningbehoefte bekeken. In Franeker is volgens het marktonderzoek ruimte voor een extra toevoeging van 55 tot 75 woningen tot 2030. Er is ruimte voor meer binnenstedelijke plannen, gemengd grondgebonden en gestapeld, huur en koop, herinvulling van panden, plekken of vervanging van woningen.

Alhoewel het project in het plangebied niet concreet is genoemd in de Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 Samen Sterk, voldoet het project in kwalitatieve zin aan het beleid van de woonvisie. Daarnaast is de voorliggende locatie ook opgenomen in de op 20 april 2023 ondertekende regionale woondeal met Rijk, provincie Fryslân en gemeente Waadhoeke, waarmee uitvoering wordt gegeven aan de wens van zowel Rijk als provincie om bij te dragen aan de vergroting van de huidige woningvoorraad in Nederland in het algemeen en de provincie Fryslân in het bijzonder.

1.2 Tijdens de ontwerpfase is er een zestal zienswijzen ontvangen die zorgen voor een aanpassing van het bestemmingsplan

Tijdens de termijn van inzage van het ontwerpbestemmingsplan, -beeldkwaliteitsplan en -besluit hogere waarde Wet geluidhinder zijn zes zienswijzen en een reactie van de brandweer ontvangen. Deze zienswijzen en reactie van de brandweer zijn beoordeeld en geven aanleiding tot een voorstel voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. In de in bijlage 1 opgenomen 'Reactienota zienswijzen Franeker – Nij Fritho' (verder te noemen Reactienota) is het resultaat hiervan opgenomen. Een toelichting is ook te vinden bij argument 2.1.

2.1. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd ten opzichte van de ontwerpfase

Zoals uit de Reactienota blijkt geven de ontvangen zienswijzen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Ook is er aanleiding tot het doen van een ambtshalve wijziging. De wijzigingen hebben betrekking op zowel de toelichting als op de regels.

Toelichting van het bestemmingsplan

De tekst van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast aan de in de Reactienota voorgestelde wijzigingen, correcties en aanvullingen. Tenslotte wordt de tekst van de toelichting geactualiseerd, waarbij onder ander wordt ingegaan op de inwerkintreding van de Omgevingswet en de ontwerp- en vaststellingsfase van het bestemmingsplan. Deze wijzigingen in de toelichting leiden in juridische zin niet tot een gewijzigde vaststelling.

Regels:

Voor de regels worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- Het begrip 'peil' in artikel 1.46 wordt aangepast van:

a. indien op het land wordt gebouwd:

- 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;*
- 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;*

b. indien op of in het water wordt gebouwd: het Fries Zomerpeil;

c. in het geval de hoogte van het terrein op een perceel grote verschillen vertoont: de door Burgemeester en Wethouders bepaalde hoogte;

Naar:

a. indien op land wordt gebouwd:

- 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de door of namens het bevoegd gezag vastgestelde hoogte;*
- 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;*

b. indien op of over het water wordt gebouwd: het door of namens het bevoegd gezag vastgestelde peil;

- In de bestemming 'Wonen – Woongebouw' in artikel 7.4 een nieuw sub lid 1 opgenomen:

7.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het in gebruik nemen van woningen in de beide woongebouwen aan de Burgemeester J. Dijkstraweg voor de woningen die aan de wegzijde zijn gesitueerd is pas toegestaan als uit geluidmetingen aan het gasontvangstation aan de Burg. J. Dijkstraweg 10a blijkt dat dat aan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) ingevolge de Wet geluidhinder wordt voldaan dan wel met geluidsreducerende maatregelen aan het gasontvangstation aan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) kan worden voldaan.

Als gevolg van het toevoegen van de voorwaardelijke verplichting aan artikel 7.4 wordt de rest van het artikel vernummerd.

- In de bestemmingsomschrijving van artikel 7.1 wordt na lid c. het volgende als ambtshalve wijziging opgenomen:

met daaraan ondergeschikt:

d. wegen, woonstraten en paden;

e. parkeervoorzieningen;

f. groenvoorzieningen;

g. speelvoorzieningen;

h. water.

Alle in de Reactienota beschreven wijzigingen zijn verwerkt in het voorliggend bestemmingsplan dat is opgenomen als bijlage 2 bij dit advies.

3.1 Wijzigingen aan het beeldkwaliteitsplan zijn niet nodig

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. 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 als eerste bijlage die hoort bij de toelichting van het bestemmingsplan (vanaf blz. 45).

4.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Voor dit plan is een anterieure overeenkomst opgesteld. Daarmee is zowel de beoogde woningbouwontwikkeling als het kostenverhaal geborgd. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het verhalen van planschade.

Kanttekeningen/risico's

1.1 Het gaat om een aanzienlijke toevoeging aan de woningvoorraad

Het gaat om een vrij grote woningbouwontwikkeling. Naast deze locatie zijn er in Franeker meerdere ontwikkellocaties die ook voorzien in de benodigde woningbouwbehoefte. Deze ontwikkellocatie verschilt echter van de andere ontwikkellocaties. Gezien de ligging en het programma zullen de te realiseren woningen andere doelgroepen gaan aanspreken dan bijvoorbeeld in de Alvestêdewyk of de locatie Scheepswerf Draaisma. Deze locatie is niet aan het water gelegen, maar heeft wel een snelle verbinding met de rondweg van Franeker en de binnenstad. Hierdoor is deze locatie aantrekkelijk voor ouderen die behoefte hebben aan uitzicht op en reuring van de rondweg én gezinnen die wel nabij het centrum willen wonen, echter elders werken.

Daarnaast leidt een invulling van deze ontwikkellocatie met woningbouw tot een betere overgang van de functies wonen en werken en zorgt de ontwikkeling voor een kwaliteitsimpuls op een zichtlocatie.

Alternatieven

Een alternatief is om de huidige bestemming aan te houden en de bedrijfslocatie opnieuw, binnen de kaders van het geldend bestemmingsplan in te vullen. Echter, in de huidige situatie is dit niet het gewenste scenario. Nieuwe bedrijvigheid in samenspraak brengen met de huidig bestaande woningen grenzend aan deze ontwikkellocatie kan leiden tot wrijving tussen deze functies. Daarbij komt dat de huidige eigenaar van deze ontwikkellocatie heeft aangegeven deze locatie te willen invullen met woningbouw. Hetgeen passend wordt geacht, gezien de vastgestelde regionale woondeal en Woonvisie Waadhoeke 2020-2030.

Vervolg

Het vastgestelde bestemmingsplan, inclusief beeldkwaliteitsplan, en het vastgestelde besluit hogere waarde Wet geluidhinder worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad van Waadhoeke en worden zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan beroep tegen het vaststellingsbesluit en het besluit hogere waarde Wet geluidhinder worden ingesteld bij de Raad van State. Indien er geen beroep bij de Raad van State wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking en is dan meteen ook onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan, dan volgt pas onherroepelijkheid nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan.

In bijlage I van de Crisis- en herstelwet is als categorie van gevallen onder andere genoemd de 'ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 of afdeling 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden'. Voorliggend bestemmingsplan valt hiermee onder de Crisis- en herstelwet als gevolg waarvan procedurele vereenvoudigingen en versnellingen van toepassing zijn. Bij de bekendmaking van het besluit wordt vermeld dat beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en dat de beroepsgronden na de beroepstermijn niet kunnen worden aangevuld. Een pro forma beroepsschrift is dus niet toegestaan. Ook duurt de behandeling van een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een half jaar in plaats van de normale termijn van een jaar. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de praktijk leert dat deze termijnen niet gehaald worden.

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

Participatie

Voorbereiding

Voorafgaande aan de bestemmingsplanprocedure is op 20 januari 2023 een informatiebijeenkomst georganiseerd waarin de plannen aan geïnteresseerden zijn gepresenteerd. Daar waar de reacties aanleiding geven zijn het ontwerp en het bestemmingsplan aangepast. Zo is bijvoorbeeld parkeren deels verdiept, onder de woongebouwen gebracht om meer groen in het middenterrein te realiseren. Ook is het aantal huurwoningen verhoogd, ten koste van het aantal koopwoningen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit Hogere waarden wet geluidhinder hebben van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 voor zienswijzen ter inzage

gelegen. Gedurende deze termijn zijn zes zienswijzen ontvangen die in de bij dit advies opgenomen Reactienota worden behandeld.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de initiatiefnemer overleg gevoerd met indieners van de zienswijzen.

Financiën

Voor dit plan is een anterieure overeenkomst opgesteld. Daarmee is het kostenverhaal voldoende vastgelegd. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het verhalen van planschade, waarmee eventuele kosten bij de ontwikkelaar worden neergelegd.

Bijlagen

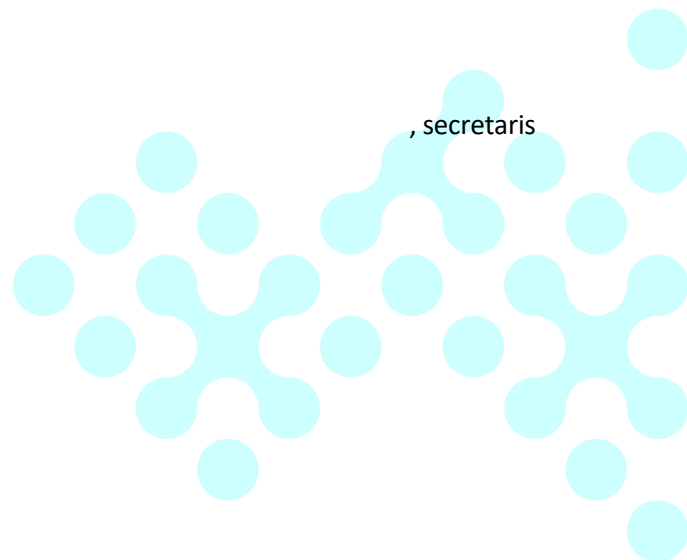
Bijlage 1: Reactienota zienswijzen Franeker-Nij Fris tho

Bijlage 2: Het gewijzigd vast te stellen Bestemmingsplan Franeker-Nij Fris tho, met het ongewijzigd vast te stellen beeldkwaliteitsplan (vanaf blz. 45)

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: 2023-171873

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 24 september 2024;

B E S L U I T

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen Franeker – Nij Fritho;
2. Het bestemmingsplan Franeker – Nij Fritho met planidentificatienummer NL.IMRO.1949.BPFravmNijFristho-VAS1 overeenkomstig de in de Reactienota zienswijzen opgenomen wijzigingen, gewijzigd vast te stellen;
3. Het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan Nij Fritho Franeker, als wijziging van en aanvulling op de gemeentelijke Welstandsnota ongewijzigd vast te stellen;
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17 oktober 2024,



ner2, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.