

B&W Waadhoeke

Dossiernummer	2943
Extern Zaak ID	2023-169535
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	24 juni 2024
Agendapunt	7
Titel	Vaststelling Uitwerkingsplan Franeker - Rietbuurt fase 2 (eiland 2 en 3)
Eigenaar	Wierstra, Riemkje
Portefeuillehouder	Kees Arendz

Bijlagen
CA Adviesnota BW vaststelling Uitwerkingsplan Rietbuurt - fase 2 (eiland 2 en 3) (1)
Bijlage 1: Uitwerkingsplan Franeker - Rietbuurt fase 2 (Eiland 2 en 3)

Geagendeerd	Vergaderdatum
B&W Waadhoeke	24 juni 2024

Parafering			
Deutekom van,	Akkoord		19-06-2024
Mark van			16:43

Toelichting

In het zuiden van Franeker wordt de nieuwe woonwijk Alvestêdewyk gefaseerd gerealiseerd. Deze wijk bestaat uit de Rietbuurt aan de westzijde en Lanenbuurt aan de oostzijde. In 2007 is hiervoor een bestemmingsplan vastgesteld, waarin voor de tweede fase van de Rietbuurt een uit te werken woonbestemming is opgenomen. De afgelopen jaren zijn de Lanenbuurt en de eerste fase van de Rietbuurt gerealiseerd en is een start gemaakt met de invulling van eiland 1 en 4 van de tweede fase van de Rietbuurt. Daarom wordt nu de volgende stap genomen om de tweede fase van de Rietbuurt (eiland 2 en 3) planologisch af te ronden. De tweede fase van de Rietbuurt bestaat uit vier schiereilanden aan het open water. Voor het zuidelijke en noordelijke Eiland is een uitwerkingsplan vastgesteld voor in totaal 51 woningen. Voor de tussenliggende Eilanden 2 en 3 is een inrichtingsplan opgesteld. Om de woningbouw op Eiland 2 en Eiland 3 juridisch planologisch mogelijk te maken is een uitwerkingsplan opgesteld. Eilandnummers Rietbuurt Fase II Fasering Franeker Zuid Op Eiland 2 zijn 23 woningen geprojecteerd, op Eiland 3 zijn dit 13 woningen. Het betreft allemaal vrijstaande of halfvrijstaande woningen waarbij er een mogelijkheid bestaat om de woningen levensloopbestendig te bouwen. Met dit aantal woningen wordt dezelfde dichtheid gecreëerd als op Eiland 1 het geval is. Op basis van de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan zijn er echter op de Eilanden 2 en 3 bij recht respectievelijk 20 en 12 woningen mogelijk. De resterende woningen kunnen op basis van een binnenplanse afwijkmogelijkheid onder voorwaarden worden gerealiseerd die de uitwerkingsregels en dit uitwerkingsplan biedt. Het ontwerpuitwerkingsplan Franeker - Rietbuurt fase 2 (eiland 2 en 3) met bijbehorend ontwerpbeeldkwaliteitsplan als wijziging van en aanvulling op de Welstandsnota Waadhoeke, heeft vanaf 20 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijze ontvangen. Het vaststellen van het uitwerkingsplan is een bevoegdheid van het college. Een wijziging van de welstandsnota is een bevoegdheid van de raad. Nu

de raad het Beeldkwaliteitsplan op 6 juni 2024 gewijzigd heeft vastgesteld kan het uitwerkingsplan worden vastgesteld. Voorgesteld wordt om een geactualiseerde AERIUS-berekening en het gewijzigd vastgestelde beeldkwaliteitsplan in het vast te stellen uitwerkingsplan op te nemen. Genoemde wijzigingen leiden (in juridische zin) niet tot een gewijzigde vaststelling van het uitwerkingsplan.

Voorgesteld besluit

Het uitwerkingsplan Franeker – Rietbuurt fase 2 (eiland 2 en 3) met planidentificatienummer NL.IMRO.1949.UPFRARIETBFASE2B-VAS1, vast te stellen.

Besluit

Het uitwerkingsplan Franeker – Rietbuurt fase 2 (eiland 2 en 3) met planidentificatienummer NL.IMRO.1949.UPFRARIETBFASE2B-VAS1, vast te stellen.

Besluit B&W 24-06-2024 / Conform advies.

Collegeadvies Vaststelling Uitwerkingsplan Franeker - Rietbuurt fase 2 (eiland 2 en 3)

Datum 24 juni 2024

collegevergadering

Afdeling Omgeving

Portefeuillehouder K. Arendz

Behandelend
ambtenaar R. Wierstra

Manager M. van Deutekom

Advies/Ontwerpbesluit:

1. Het uitwerkingsplan Franeker – Rietbuurt fase 2 (eiland 2 en 3) met planidentificatienummer NL.IMRO.1949.UPFRARIETBFASE2B-VAS1, vast te stellen.

Aanleiding

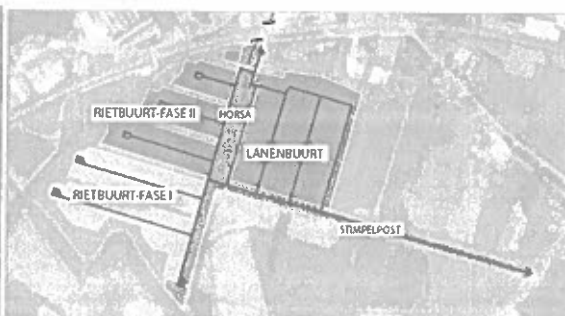
In het zuiden van Franeker wordt de nieuwe woonwijk Alvestêdewyk gefaseerd gerealiseerd. Deze wijk bestaat uit de Rietbuurt aan de westzijde en Lanenbuurt aan de oostzijde. In 2007 is hiervoor een bestemmingsplan vastgesteld, waarin voor de tweede fase van de Rietbuurt een uit te werken woonbestemming is opgenomen.

De afgelopen jaren zijn de Lanenbuurt en de eerste fase van de Rietbuurt gerealiseerd en is een start gemaakt met de invulling van eiland 1 en 4 van de tweede fase van de Rietbuurt. Daarom wordt nu de volgende stap genomen om de tweede fase van de Rietbuurt (eiland 2 en 3) planologisch af te ronden.

De tweede fase van de Rietbuurt bestaat uit vier schiereilanden aan het open water. Voor het zuidelijke en noordelijke Eiland is een uitwerkingsplan vastgesteld voor in totaal 51 woningen. Voor de tussenliggende Eilanden 2 en 3 is een inrichtingsplan opgesteld. Om de woningbouw op Eiland 2 en Eiland 3 juridisch planologisch mogelijk te maken is een uitwerkingsplan opgesteld.



Eilandnummers Rietbuurt Fase II



Fasering Franeker Zuid

Op Eiland 2 zijn 23 woningen geprojecteerd, op Eiland 3 zijn dit 13 woningen. Het betreft allemaal vrijstaande of halfvrijstaande woningen waarbij er een mogelijkheid bestaat om de woningen levensloopbestendig te bouwen. Met dit aantal woningen wordt dezelfde dichtheid gecreëerd als op Eiland 1 het geval is. Op basis van de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan zijn er echter op de Eilanden 2 en 3 bij recht respectievelijk 20 en 12 woningen mogelijk. De resterende woningen kunnen op basis van een binnenplanse afwijkmogelijkheid onder voorwaarden worden gerealiseerd die de uitwerkingsregels en dit uitwerkingsplan biedt.

Het ontwerpuitwerkingsplan *Franeker - Rietbuurt fase 2 (eiland 2 en 3)* met bijbehorend ontwerpbeeldkwaliteitsplan als wijziging van en aanvulling op de Welstandsnota Waadhoeke, heeft vanaf 20 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijze ontvangen.

Het vaststellen van het uitwerkingsplan is een bevoegdheid van het college. Een wijziging van de welstandsnota is een bevoegdheid van de raad.

Nu de raad het Beeldkwaliteitsplan op 6 juni 2024 gewijzigd heeft vastgesteld kan het uitwerkingsplan worden vastgesteld. Voorgesteld wordt om een geactualiseerde AERIUS-berekening en het gewijzigd vastgestelde beeldkwaliteitsplan in het vast te stellen uitwerkingsplan op te nemen. Genoemde wijzigingen leiden (in juridische zin) niet tot een gewijzigde vaststelling van het uitwerkingsplan.

Beoogd (meetbaar) effect

De gewenste woningbouw mogelijk maken door een passend juridisch planologisch kader vast te stellen.

Motivering

Argumenten

1.1 Tijdens de ontwerpfasen zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpuitwerkingsplan, inclusief het beeldkwaliteitsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Provincie Fryslân heeft aangegeven geen zienswijze te geven op het plan. Wel wordt erop geattendeerd dat er nog geen stikstofberekening met de Calculator van november 2023 is toegevoegd.

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

In het bijgevoegde vast te stellen uitwerkingsplan is de AERIUS berekening in bijlage 4 bij de Toelichting vervangen door een geactualiseerde AERIUS berekening. Het vervangen van de AERIUS berekening leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Van de Brandweer is ook bericht ontvangen dat zij geen zienswijze indienen maar wel graag bij de uitwerking van hun adviespunten betrokken worden.

1.2 De Crisis- en herstelwet is van toepassing

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 uitwerkingsplan 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.

1.3 Er worden twee ambtshalve wijzigingen voorgesteld

Een geactualiseerde Aerijs-berekening en het door de gemeenteraad op 6 juni gewijzigd vastgestelde Beeldkwaliteitsplan zijn in het vast te stellen uitwerkingsplan opgenomen. Deze gewijzigde stukken vervangen de berekening en het beeldkwaliteitsplan uit het ontwerpuitwerkingsplan.

Genoemde aanpassingen van de Aerijs-berekening en het Beeldkwaliteitsplan als bijlagen van de toelichting leiden niet tot een gewijzigde vaststelling.

1.4 Vastgesteld beeldkwaliteitsplan

Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan is een bevoegdheid van de raad. De raad heeft het beeldkwaliteitsplan op 6 juni 2024 gewijzigd vastgesteld. Reden van de gewijzigde vaststelling is dat achteraf gebleken is dat er een verkeerde versie van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage heeft gelegen. In het plan dat ter inzage heeft gelegen ontbrak de relatie met de eilanden 2 en 3 van fase 2 van de Rietbuurt. Dit is bij de vaststelling hersteld. Om de juiste versie van het beeldkwaliteitsplan op te nemen in het uitwerkingsplan is het beeldkwaliteitsplan in Bijlage 1 van de toelichting vervangen door het op 6 juni 2024 door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

Kantttekeningen/risico's

Er zijn geen kantttekeningen of risico's.

Alternatieven

Het gaat hier om een langlopend project waarbij de woningbouw al middels een uitwerkingsbevoegdheid was voorzien. Ook is de locatie grotendeels al ingericht voor deze invulling en is er sprake van een overeenkomst met de ontwikkelende partij. Gelet hierop zijn er geen alternatieven.

Vervolg

Het vastgestelde uitwerkingsplan, inclusief beeldkwaliteitsplan, gepubliceerd in het digitale gemeentebblad van Waadhoeke en 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, 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.

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

Participatie

In het voortraject van Eiland 1 en 4 is het beeldkwaliteitsplan afgestemd met de Brede Wijkvertegenwoordiging (BWV), van de Alvestêdewyk. In dit beeldkwaliteitsplan was ook rekening gehouden met de invulling van Eiland 2 en 3. Het uitwerkingsplan vormt een juridisch-planologisch kader dat de ontwikkeling zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan vastlegt.

Hiermee is het plan zorgvuldig voorbereid.

Financiën

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin is onder andere het verhaal van eventuele planschade geregeld.

Bijlagen

Bijlage 1: Uitwerkingsplan Franeker – Rietbuurt fase 2 (eiland 2 en 3) met planidentificatienummer NL.IMRO.1949.UPFRARIETBFASE2B-VAS1