AAN DE RAAD

Datum opgesteld	8 juni 2022	**Behandelend ambtenaar**	J. Hogendorp
Datum agendering	7 juli 2022	**E-mailadres**	j.hogendorp@waadhoeke.nl
Onderwerp	Vaststelling Beelkwaliteitsplan Franeker - Rietbuurt fase 2	**Telefoonnummer**	
Portefeuillehouder	K. Arendz		

Voorstel

1. Het beeldkwaliteitsplan Franeker – Rietbuurt fase 2 vast te stellen als gebiedsgericht wijziging van de welstandsnota.

Inleiding
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.

Inmiddels zijn de Lanenbuurt en de eerste fase van de Rietbuurt grotendeels afgerond. Daarom wordt nu de stap genomen om de tweede fase van de Rietbuurt uit te werken In nauw overleg tussen gemeente Waadhoeke en ontwikkelaar BPD is een stedenbouwkundige invulling voor zuidelijk eiland in Rietbuurt fase 2 tot stand gekomen. De basis hiervoor is gelegd in sessies waarbij ook makelaars en de brede wijkvertegenwoordiging zijn betrokken. De combinatie Kuin en Wolff en Partners hebben het plan verder uitgewerkt.

Op eiland 1 wordt een gedifferentieerd programma van 33 woningen voorgesteld. Tevens worden mogelijkheden gezien voor de invulling van eiland 4 met een appartementengebouw met maximaal 18 appartementen. Het voorliggend Beelkwaliteitsplan voorziet in een juridisch passend stedenbouwkundig kader wat de basis vormt voor de welstandbeoordeling van ingediende bouwplannen. Dit is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

Beoogd (meetbaar) effect
De eilanden 1 en 4 van Rietbuurt fase 2 van een juridisch passend stedenbouwkundig kader voorzien waarmee de gewenste ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

Motivering

Argumenten
1.1 Met het vastgestelde uitwerkingsplan en een beeldkwaliteitsplan wordt de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt
Er is in deze tijd veel vraag naar woningen. Inmiddels zijn de Lanenbuurt en de eerste fase van de Rietbuurt grotendeels afgerond. Daarom is de stap genomen om de tweede fase van de Rietbuurt uit te werken. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen is het opstellen van een nieuw uitwerkingsplan noodzakelijk, waarin de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening staat. Op eiland 1 wordt een gedifferentieerd programma van 33 woningen voorgesteld. Tevens wordt voor de invulling van eiland 4 een appartementengebouw met maximaal 18 appartementen mogelijk gemaakt. Dit past binnen de uitwerkingsregels van het uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan is een collegebevoegdheid en is inmiddels vastgesteld. Om ook de stedenbouwkundige uitgangspunten mogelijk te maken is tevens een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Vaststelling hiervan is een bevoegdheid van de raad (gebiedsgericht aanpassing welstandsnota)

1.2. Voor de beoogde ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan gemaakt
Als basis voor het uitwerkingsplan is ook een beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de woningbouwlocatie gemaakt. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de bijlage 1.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om het reeds ontwikkelde goed aan te laten sluiten op de toekomstig te realiseren afronding van de wijk, zodat een kwaliteitswinst voor zowel het bestaande als het nieuwe wordt bewerkstelligd en een goede uitstraling van de wijk naar de omgeving toe wordt gegarandeerd. Door de langere ontwikkeltijd zijn de wensen van kopers veranderd. Hierdoor is in Fase II een andere aanpak nodig dan oorspronkelijk was gepland. Er is aanleiding voor meer kleinschaligheid en intimiteit in het beeld van Rietbuurt-Fase II. Het oorspronkelijke beeld voor kleur en architectuur wordt deels losgelaten.

Dit BKP is opgesteld in overleg met de Brede Wijkvertegenwoordiging (BWV), makelaars, Bouwfonds gebiedsontwikkeling, Rho adviseurs, Roenom, hûs en hiem en de gemeente.

1.3 Het is noodzakelijk om de gewenste beeldkwaliteit in de welstandsnota te verankeren.
De criteria in de welstandsnota voldoen niet langer voor dit plandeel. Het hier gepresenteerde beeldkader vervangt daarom voor Rietbuurt-Fase II het hoofdstuk over de Alvestêdewyk in de welstandsnota. De criteria uit de welstandsnota zijn als basis gebruikt voor het welstandskader achterin dit beeldkwaliteitsplan, waardoor het huidige en het nieuwe welstandskader sterk verwant blijven aan elkaar. Het vaststellen of wijzigen van de welstandsnota is in tegenstelling tot het vaststellen van het uitwerkingsplan een bevoegdheid van uw raad.

Indien uw raad besluit om na de ontwerpfase het beeldkwaliteitsplan vast te stellen, dan zal het beeldkwaliteitsplan vervolgens het geldende welstandskader gaan worden voor deze ontwikkeling. Feitelijk is daarmee sprake van een gebiedsgerichte wijziging van de welstandsnota.

Kanttekeningen
N.v.t.

Analyse

Relevante cijfers
In 2020 heeft de gemeente Waadhoeke de Woonvisie vastgesteld. De woonvisie is gebaseerd op onder meer een woningmarktonderzoek, prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties, uitkomsten van een enquête onder bewoners en meerdere publieks- en kernsessie.

In de woonvisie zijn bandbreedtes per kern opgenomen: een verdeling van de totale behoefte aan woningen. Voor Franeker is een behoefte van 55-75 tot 2030 volgens het marktonderzoek. De recente ontwikkeling op de woningmarkt waren op dat moment niet voorzien maar onderstrepen het belang van het ontwikkelen van deze 51 woningen in de Alvestêdewyk.

In de Woonvisie is als speerpunt opgenomen om de Alvestêdewyk verder te ontwikkelen:

a. De Alvestêdewyk is dé nieuwbouwlocatie in Franeker en Waadhoeke. Gefaseerd geven we hier nader invulling aan.
b. We bieden in deze wijk plek aan woningen met ruimte in en om het huis. Dit zijn doorgaans twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.
c. Met de ontwikkelaar maken we afspraken over hoe we de wijk en de stad gaan promoten.

Met het voorliggende voorstel wordt aan deze ambities uit de Woonvisie invulling gegeven.

Samenleving
N.v.t.

Ontwikkelingen en trends
N.v.t.

Alternatieven
Dit is een langlopend project waarbij de ruimtelijke invulling al middels een uitwerkingsbevoegdheid was voorzien. Daarnaast is de locatie grotendeels al ingericht voor deze invulling en is er sprake van een overeenkomst met de ontwikkelende partij (Franker zuid CV / BPD). Er zijn derhalve redelijkerwijs geen alternatieven.

Vervolg
Het college van B&W heeft besloten het uitwerkingsplan vast te stellen, hierbij is sprake van een beroepstermijn van 6 weken.
Parrallel zal ook het beeldkwaliteitsplan ter inzage worden gelegd voor de duur van 6 weken.

Inwonersparticipatie
Samen met de Brede Wijk Vertegenwoordiging van de Alvestêdewyk en makelaars is de ontwikkeling en gewenste invulling van de Rietbuurt tot stand gekomen. Dit heeft geleid tot draagvlak voor een actualisering van de bebouwingsmogelijkheden in het uitwerkingsplan en beeldkwaliteitsplan. De wijk wordt hierover verder geïnformeerd door de nieuwsbrief ‘Stempelpost’.

Communicatie
De termijn van inzage van het uitwerkingsplan, het bijbehorende besluit hogere geluidswaarde en het beeldkwaliteitsplan zullen worden gepubliceerd in het Gemeenteblad, waarna iedereen binnen zes weken na de datum van inzagelegging in de gelegenheid wordt gesteld beroep in te dienen.

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 uitwerkingsplan, de daarbij behorende onderzoeken en eventuele planschade.

Juridisch kader
Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Wet geluidhinder, Algemene wet bestuursrecht.

Bijlagen
Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan Franeker – Rietbuurt fase 2 (Eiland 1 en 4)

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: D2022-06-012500

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 21-06-22;

B E S L U I T
Het beeldkwaliteitsplan Franeker – Rietbuurt fase 2 vast te stellen als gebiedsgericht wijziging van de welstandsnota.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 07 juli 2022,

Signed By: Waanders, M.C.M. <m.waanders@waadhoeke.nl>
15/07/2022 08:34:34 CEST , voorzitter
ID: 40937d2d-47cf-4156-84a3-41d003046ec0
Auth: Scribble

Signed By: Lyklema, Tinco <t.lyklema@waadhoeke.nl>
19/07/2022 11:16:27 CEST , griffier
ID: 40937d2d-47cf-4156-84a3-41d003046ec0
Auth: Scribble

Dit document is digitaal ondertekend.