AAN DE RAAD

Agenda: 1-7-2021
Franeker, 15-6-2021

Onderwerp
Aanpassing Welstandsnota Waadhoeke

Portefeuillehouder
Wethouder J. Dijkstra

Auteur
J. Mulder, 0517 – 380 380, j.mulder@waadhoeke.nl

Samenvatting
Op 12 december 2019 heeft uw gemeenteraad de Welstandsnota Waadhoeke vastgesteld. In 2019 lag de aandacht vooral bij de samenvoeging van de verschillende welstandsnota's van de fusiegemeenten. Inmiddels hebben zich ontwikkelingen voorgedaan die vragen om een herziening of aanpassing van een aantal onderdelen van de welstandsnota. In dit geval zijn dat een beeldkwaliteitsplan en een gebied waarvoor nieuwe welstandscriteria moeten gaan gelden. Daarnaast wordt dit momentum gebruikt om een aantal technische reparaties aan te brengen die zijn opgevallen sinds de welstandsnota eind 2019 is vastgesteld.

Voorstel

De Welstandsnota Waadhoeke uit 2019 aan te passen door:
1. Het Beeldkwaliteitsplan Groot Lankum te Franeker vast te stellen;
2. Nieuwe welstandscriteria voor het gebied Zevenhuizen - Van Harinxmaweg te Franeker vast te stellen;
3. Een aantal technische reparaties aan de Welstandsnota aan te brengen.

Inleiding

Op 12 december 2019 heeft uw gemeenteraad de Welstandsnota Waadhoeke vastgesteld. In 2019 lag de aandacht vooral bij de samenvoeging van de verschillende welstandsnota's van de fusiegemeenten. Inmiddels hebben zich ontwikkelingen voorgedaan die vragen om een herziening of aanpassing van een aantal onderdelen van de welstandsnota. In dit geval zijn dat een beeldkwaliteitsplan en een gebied waarvoor nieuwe welstandscriteria moeten gaan gelden. Daarnaast wordt dit momentum gebruikt om een aantal technische reparaties aan te brengen die zijn opgevallen sinds de welstandsnota eind 2019 is vastgesteld.

Beoogd (meetbaar) effect

Voor de meest recente ruimtelijke ontwikkelingen ligt er een passend welstandskader.

Motivering

Argumenten

1.1 Op basis van dit beeldkwaliteitsplan is een gewenste invulling van het terrein van de GGZ in Franeker mogelijk

Het beeldkwaliteitsplan is een gezamenlijk product van de GGZ Franeker en de gemeente Waadhoeke. We zijn ingenomen met het feit dat de GGZ locatie in Franeker één van de locaties is waarin de GGZ fors investeert en daarbij streeft naar stedenbouwkundige samenhang tussen bestaande en nieuwe op te richten bebouwing.

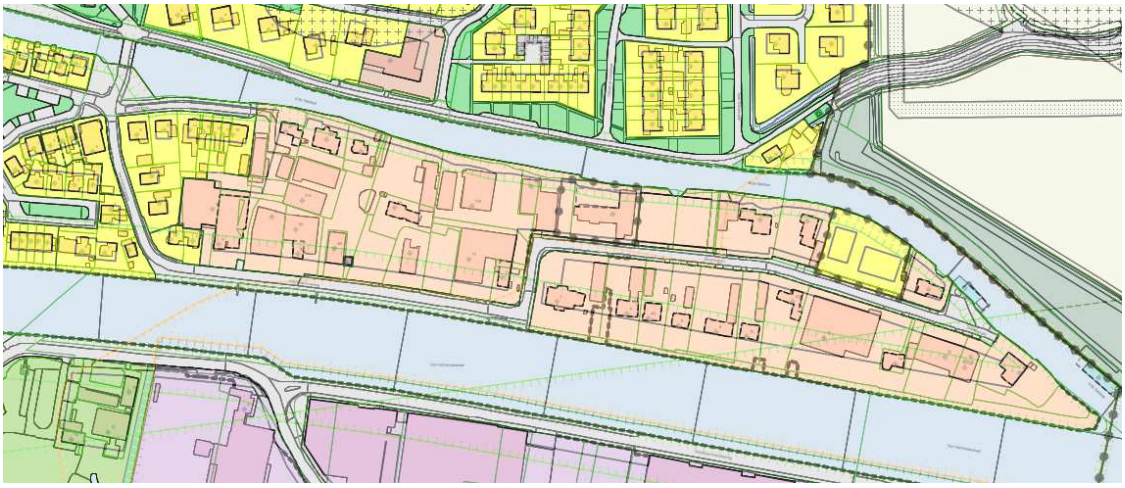
De plannen voor een doorontwikkeling passen binnen het bestemmingsplan maar buiten de reikwijdte van de huidige welstandsnota. De huidige criteria in de nota zijn traditioneel van aard. De architectuur en beeldkwaliteit die GGZ en gemeente hier wensen zijn hoogwaardiger en moderner van aard. Vandaar dat de partijen gezamenlijk het beeldkwaliteitsplan met welstandscriteria hebben opgesteld. Dit met als doelstelling om te kunnen komen tot een passende ruimtelijke invulling van de GGZ locatie te Franeker.

Het beeldkwaliteitsplan geeft randvoorwaarden voor de invulling van het terrein van de GGZ te Franeker. Het beeldkwaliteitsplan bevat tevens de toetsingscriteria voor de welstandscommissie voor dit deel van de stad Franeker. Daarmee vervangt dit beeldkwaliteitsplan de op dit moment ter plaatse geldende welstandscriteria. In bijlage 1 is het beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft reeds eerder voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Dit betekent dat uw raad nu over de vaststelling kan besluiten.

2.1 Met nieuwe welstandscriteria is een gewenste invulling van het gebied Zevenhuizen – Van Harinxmaweg in Franeker mogelijk
Het gebied Zevenhuizen - Van Harinxmaweg werd jarenlang gedomineerd door bedrijven en woon-werk locaties. We zien de afgelopen tijd een transformatie van dit gebied naar wonen ontstaan. In de Structuurvisie Stad Franeker 2015-2025 is deze transformatie benoemd als een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling. Dit is ook de reden dat het bestemmingsplan voor dit gebied reeds met deze transformatie rekening houdt (via een wijzigingsbevoegdheid kan het college meewerken aan de omvorming van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming). Echter, de huidige welstandscriteria zijn nog niet aangepast aan deze mogelijke verandering.

De nieuwe welstandscriteria zullen van toepassing zijn op de gehele landtong tussen Alde Trekfeart en het Van Harinxmakanaal, beginnend bij de percelen Van Harinxmaweg 3 en 4 en dan verder oostwaarts. Dit is het aanééngesloten zalmroze deel op deze kaart, inclusief het gele vlak dat aan de oostkant van de landtong is ingetekend:



De nieuwe welstandscriteria zijn opgenomen in bijlage 2 en worden in de welstandsnota gekoppeld aan het betreffende gebied op de kaart.

Zoals hiervoor is aangegeven, vinden de welstandscriteria hun grondslag in de Structuurvisie voor de stad Franeker. Deze is in 2019 ambtelijk vertaald in een streefbeeld waarin de ambitie uit de Structuurvisie voor de locatie Zevenhuizen nader is uitgewerkt (zie bijlage 3). Dit document dient als praktische handreiking om met partijen over in gesprek te gaan. Naast verzoeken op perceelsniveau zijn we als gemeente ook in gesprek met een groep ondernemers die omvorming van het middengedeelte van het gebied wil realiseren.

De ontwerp welstandscriteria hebben reeds eerder voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Dit betekent dat uw raad nu over de vaststelling kan besluiten.

3.1 Deze gelegenheid wordt gebruikt om eveneens een aantal kleine aanpassingen en aanvullingen aan de welstandsnota aan te brengen
Sinds de Welstandsnota Waadhoeke eind 2019 is vastgesteld, zijn we een aantal zaken tegengekomen waarvoor het wenselijk is dat ze aangepast of aangevuld worden:

- Op de kaart zit een verschrijvings- en verwijzingsfout in de welstandsgebieden voor sportterreinen (gebied 10C). Dit wordt op de kaart hersteld.
- In Achlum is een perceel abusievelijk binnen beschermd dorpsgezicht (gebied 1A) opgenomen, terwijl het erbuiten valt. Eveneens is een aantal percelen net buiten het beschermd dorpsgezicht ingetekend, terwijl deze juist erbinnen vallen. Dit wordt op de kaart hersteld. Gelet hierop zijn op de kaart alle begrenzingen van de beschermde stads- en dorpsgezichten nog een keer nagelopen. Dit heeft tot enkele kleine correcties geleid.
- In Marsum staat per ongeluk in een woonwijk een verkeerd getal op de kaart. Dit wordt op de kaart aangepast naar gebied 8 (naoorlogse uitbreidingen).
- Op dit moment is er een welstandsgebied 8 en 8B (naoorlogse uitbreidingen). Dit is zo ontstaan door de beleidsharmonisatie van de voormalige welstandsnota's. Omdat er geen welstandsgebied 8A is wordt gebied 8B hernoemd tot gebied 8A en keert er dus geen welstandsgebied 8B meer terug. Dit komt de duidelijkheid ten goede.
- Uw raad heeft onlangs besloten tot vaststelling van de criteria voor zonnepanelen binnen beschermd stads- en dorpsgezicht. In het verlengde daarvan zitten in de welstandsnota ook reguliere criteria voor zonnepanelen buiten beschermde stads- en dorpsgezichten (kleine bouwplannen, criteria 10 (KB10)). Let wel, omdat in veel gevallen sprake is van vergunningsvrije plaatsing, betreft dit louter criteria die informatief zijn bedoeld en ter stimulering voor een goede plaatsing. In deze criteria staat nu dat de zonnecollectoren en/of zonnepanelen op minimaal 1 meter afstand van de nok, dakrand, goot, dakramen en/of dakkapellen aangebracht zouden kunnen worden. Nu onlangs is besloten dat binnen beschermde stads- en dorpsgezichten zonnecollectoren en/of zonnepanelen op minimaal 0,5 meter afstand van de nok, dakrand, goot, dakramen en/of dakkapellen aangebracht moeten worden, is het logisch om deze afstand als standaard aan te gaan houden, ook buiten de beschermde stads- en dorpsgezichten. Daarom wordt deze afstand in de welstandsnota (kleine bouwplannen, criteria 10 (KB10)) op 0,5 meter gezet.
- Tenslotte het dorp Alde Leie dat in de gemeente Leeuwarden ligt. Een groot deel van de achtertuintjes van de woningen in het lint van Alde Leie liggen niet in de gemeente Leeuwarden maar vallen binnen Waadhoeke en de begrenzing van het buitengebied in de Welstandsnota (gebied 15). Het is logischer en ook prettiger in de uitvoering om deze achtertuintjes aan te wijzen als gebied 8 (na oorlogse uitbreidingen). Dit wordt op de kaart aangepast.

1.2, 2.2 en 3.2 Voor een goede doorwerking is een solide verankering in de gemeentelijke

welstandsnota nodig
Ter plaatse van het GGZ terrein en het gebied Vijfhuizen – Van Harinxmaweg in Franeker komen de bestaande welstandscriteria te vervallen en komen de nieuwe ervoor in de plaats. Samen met de voorgestelde technische aanpassingen betreft dit een wijziging van de welstandsnota, waarvoor uw gemeenteraad het bevoegd gezag is. Indien uw raad overeenkomstig dit voorstel besluit, dan ontstaat er een nieuwe geconsolideerde versie van de gemeentelijke welstandsnota, die in zijn geheel de huidige versie vervangt. Deze beoogde geconsolideerde versie is opgenomen in bijlagen 4 (tekst), 5 (kaart), 6 en 7 (de twee separate bijlagen). Tezamen vormen zij de Welstandsnota Waadhoeke.

<u>Kanttekeningen</u>
Er zijn geen kanttekeningen.

Analyse
Niet van toepassing.

Alternatieven
In alle redelijkheid zijn er geen alternatieven, gelet op het feit dat het hier gaat om logische en wenselijke toevoegingen van de welstandsnota.

Vervolg
Indien uw raad besluit om de welstandsnota aan te passen conform dit voorstel, dat zal dit kort daarna bekend worden gemaakt op de wettelijk daarvoor voorgeschreven wijze. Hiertegen staat geen bezwaarmogelijkheid open.

Daarnaast is het belangrijk om te vermelden dat al langere tijd de wens leeft om de welstandsnota digitaal (niet in pdf maar via een weblink) te ontsluiten. Indien uw raad overeenkomstig dit voorstel besluit, ligt er een geconsolideerde nieuwe versie van onze welstandsnota, en wordt dit zo snel mogelijk geregeld. Op onze gemeentelijke website komt dan een link te staan naar de website waar de welstandsnota online is te vinden. Dit is een weblocatie die wordt gehost door de maker van onze welstandsnota (BügelHajema).

Inwonersparticipatie
Zowel het beeldkwaliteitsplan voor de GGZ locatie als de nieuwe welstandscriteria voor Zevenhuizen – Van Harinxmaweg hebben als ontwerp ter inzage gelegen voor de duur van zes weken. Binnen deze termijn zijn geen reacties ontvangen. De aanvullende aanpassingen aan de welstandsnota die worden voorgesteld zijn louter technisch van aard en lenen zich niet voor participatie of inspraak.

Communicatie
Zie punt “Vervolg”.

Financiën
De kosten die BügelHajema maakt voor de benodigde toevoeging/aanpassing van de welstandsnota worden gedekt uit het budget ruimtelijke plannen.

Juridisch kader

De Woningwet (artikel 12a).

Bijlagen

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan Groot Lankum Franeker (Corsanummer: 20.129277);
- Bijlage 2: Welstandscriteria Zevenhuizen – Van Harinxmaweg (Corsanummer: 21.119309);
- Bijlage 3: Ambtelijke Visie Franeker Zevenhuizen (Corsanummer: 21.120385);
- Bijlage 4: Vast te stellen aangepaste Welstandsnota Waadhoeke (tekst) (Corsanummer: 21.120470);
- Bijlage 5: Kaart behorende bij de vast te stellen aangepaste Welstandsnota Waadhoeke (Corsanummer: 21.120492);
- Bijlage 6: Separate bijlage 1. Specifieke criteria voor deelgebieden (Corsanummer: 21.120471);
- Bijlage 7: Separate bijlage 2. Zonnepanelen in beschermde stads- en dorpsgezichten (Corsanummer: 21.201939).

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 21.202527

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 15-6-2021;

B E S L U I T

De Welstandsnota Waadhoeke uit 2019 aan te passen door:

1. Het Beeldkwaliteitsplan Groot Lankum te Franeker vast te stellen;
2. Nieuwe welstandscriteria voor het gebied Zevenhuizen - Van Harinxmaweg te Franeker vast te stellen;
3. Een aantal technische reparaties aan de Welstandsnota aan te brengen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 1-7-2021,

Signed By: Waanders, M.C.M. <m.waanders@waadhoeke.nl>
13/07/2021 18:43:46 CEST
ID: 8d13a739-11b6-47b2-b132-3bf1a85b3bff
Auth: Scribble

, voorzitter

Signed By: Lyklema, Tinco <t.lyklema@waadhoeke.nl>
12/07/2021 14:32:53 CEST
ID: 8d13a739-11b6-47b2-b132-3bf1a85b3bff
Auth: Scribble

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.