AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	3 september 2024	**Behandelend ambtenaar**	D. van der Heide
Datum agendering	26 september 2024	**E-mailadres**	dj.vanderheide@waadhoeke.nl
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Franeker-Tuinen en Vliet	**Telefoonnummer**	0517 380 380
Portefeuillehouder	K. Arendz		

Samenvatting

Het gaat hier om de (gewijzigde) vaststelling van een bestemmingsplan voor het mogelijk maken van woningbouwontwikkeling aan de Tuinen/het Vliet in Franeker.

Voorstel

1. In te stemmen met de *'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Franeker- Tuinen en Vliet''*;
2. In te stemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan, zoals die zijn opgenomen in bijlage 2 (wijzigingen regels) en bijlage 3 (wijzigingen verbeelding);
3. Het bestemmingsplan 'Franeker- Tuinen en Vliet', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1949.BPFraTuinenVliet-VAS1 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
4. Het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting, ongewijzigd vast te stellen;
5. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding
In het verleden is op een terrein aan de zuidzijde van Vliet en Tuinen in Franeker een scheepswerf in bedrijf geweest. De scheepswerf is inmiddels al geruime tijd niet meer op deze locatie als zodanig in gebruik. Het terrein is verkocht aan een ontwikkelaar. Dit terrein is aangekocht met de intentie hier woningbouwontwikkeling te realiseren. Het gaat om de bouw van in totaal 46 woningen. Woningbouw is op grond van de huidige bestemming niet toegestaan, terwijl dit wel als gewenste ontwikkeling wordt gezien. Hierbij verwijzend naar de vastgestelde Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 'Samen Sterk', waarin deze locatie expliciet staat benoemd als transformatielocatie naar wonen.

Om de woningbouwontwikkeling op deze locatie juridisch- planologisch mogelijk te maken is in een eerder stadium een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerpbeeldkwaliteitsplan opgesteld. U bent van de start van de ruimtelijke procedure voor deze ontwikkeling eerder bij memo d.d. 5 december 2023 op de hoogte gesteld. De documenten zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd om een ieder de gelegenheid te geven een zienswijze in te dienen. Er zijn meerdere zienswijzen ingediend ten aanzien van de voorgenomen plannen. De zienswijzen zijn beoordeeld en van een inhoudelijke reactie voorzien in de (in bijlage 1 opgenomen) '*Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Franeker- Tuinen en Vliet'*.

De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Dit is een raadsbevoegdheid. Zowel naar aanleiding van zienswijzen als ambtshalve worden wijzigingen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan voorgesteld. Dit leidt dan ook tot het voorstel om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan blijft ongewijzigd.

Beoogd (meetbaar) effect
Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de beoogde woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Motivering
<u>Argumenten</u>
1.1 Er zijn (meerdere) zienswijzen ingediend ten tijde van de ontwerpfase.
Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben gezamenlijk gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen de voorgenomen plannen zijn (tijdig) meerdere zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven, inhoudelijk beoordeeld en van een passende gemeentelijke reactie voorzien in de *Reactienota zienswijzen Franeker- Tuinen en Vliet*. Deze vindt u in bijlage 1. De ingediende zienswijzen geven op één onderdeel inhoudelijk aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot wijzigingen.
Er zijn meerdere zienswijzen ingediend. Inhoudelijke beoordeling ervan heeft geleid tot het voorstel om in de planregels de regeling aangaande de parkeergelegenheid aan te vullen met de volgende zinsnede: *"Op het plangebied zijn de normen van het gebied 'Binnenstad Franeker' van toepassing."*
Ook is in de redactie van dit artikellid een omissie hersteld; per abuis was een gedeelte van de zin verdwenen in het ontwerp. Die is nu weer toegevoegd.

Voor het plangebied van deze woningbouwontwikkeling worden de parkeernormen van de Binnenstad Franeker (uit de Nota parkeernormen) toegepast. Ons gemeentelijk beleid is erop gericht om het

bedrijventerrein aan de Tuinen te transformeren naar woongebied. Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt een eerste transformatie van bedrijventerrein naar een woongebied daadwerkelijk mogelijk gemaakt. Het plangebied bevindt zich ten zuiden van het stadscentrum van Franeker op een eiland, dat alleen voor autoverkeer vanaf de Zuiderkade via de Brouwersbrug te bereiken is. Het noordelijke deel van de Tuinen en het Vliet maken evenals het stadscentrum van Franeker deel uit van het beschermd stadsgezicht van Franeker. Aan het begin van het Vliet is een fiets- en voetgangersbrug, die van en naar de Harlingerweg leidt. Het eiland kan in dat opzicht dan ook worden beschouwd als een overloopgebied vanuit het centrum. Het transformatiegebied met de woonbebouwing sluit dan ook aan bij het centrum van Franeker. Vooruitlopend op de transformatie van het gehele gebied wordt om genoemde redenen dan ook, voor de te hanteren parkeernormen, voor deze woningontwikkeling aangesloten bij de normen die gelden voor de binnenstad van Franeker.

Daarnaast worden ook ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het doorlopen van deze woningbouwontwikkeling onder de nieuwe planologische regelgeving van de Omgevingswet werd onwenselijk geacht vanwege de grote wens voor een vlotte (procedurele) doorgang. De planprocedure onder de Wet ruimtelijke ordening zou slechts dán kunnen worden voortgezet, indien een ontwerpbestemmingsplan voor 31 december 2023 ter inzage lag. Met bovengenoemde redenen is ervoor gekozen om het ontwerpbestemmingsplan al in december 2023 ter inzage te leggen. Dat betekent evenwel, dat de afgelopen periode, naast het beoordelen van de ingebrachte zienswijzen, ook is gebruikt om met alle zorgvuldigheid onvolkomenheden in het ontwerpbestemmingsplan te repareren. De documenten en bijbehorende stukken zijn aangevuld, verbeterd en gecorrigeerd. Dat heeft geleid tot de voorgestelde wijzigingen, welke u terugvindt in bijlage 2 en 3.

De grootste, in het oog springende, wijzigingen zijn de volgende:

- *Uitbreiding plangebied*

Ten opzichte van de verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan is het plangebied uitgebreid met de locatie van de historische smidse (Vliet 145). De historische smidse maakt zelf géén deel uit van de woningbouwontwikkeling, maar voor deze locatie worden de planologische mogelijkheden voor een scheepswerf ontnomen zodat de geplande woningbouwontwikkeling mogelijk wordt.
De voormalige scheepswerf is een geluidzoneringsplichtige inrichting. Rondom de inrichting is daarom nu nog een geluidzone actief. Voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling is het nodig, dat ook de planologische mogelijkheden van deze geluidzone worden geschrapt. Met de voorgestelde wijzigingen wordt dit op de juiste wijze geregeld.

- *Aanpassing locatie archeologische bestemming*

Ten tijde van de ontwerpfase is de archeologische rapportage met informatie aangevuld en aangepast. Naar aanleiding daarvan is de conclusie dat het plangebied waarop het archeologisch onderzoek van toepassing is, vrijgegeven kan worden. M.a.w. voor de woningbouwlocatie in het plangebied zijn er ten aanzien van archeologie geen belemmeringen en hoeft geen archeologisch onderzoek meer plaats te vinden. De archeologische dubbelbestemming is hier dan ook geschrapt. Dat geldt niet voor het perceel met de historische smidse, omdat deze locatie geen deel heeft uitgemaakt van het archeologisch onderzoek. Dus op die locatie is de archeologische dubbelbestemming wel opgenomen, zodat eventuele archeologische waarden aldaar geborgd zijn.

- *Nieuwe Aerius berekening*

Voor de woningbouwontwikkeling is opnieuw een Aerius- berekening uitgevoerd door het ontbreken van de sloopfase in de eerdere berekening. De Aerius- berekening is opgenomen in bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de berekeningen blijkt, dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. De resultaten van de beide berekeningen zijn dus gelijk en vormen geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

De voorgestelde wijzigingen van de verbeelding en de planregels hebben ook in de toelichting tekstueel op de juiste wijze hun beslag gekregen.

3.1 De raad is bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan.
Het vaststellen van een bestemmingsplan onder het planologisch regime van de Wet ruimtelijke ordening is een bevoegdheid van de raad. Zoals aangegeven onder argument 2.1 en in bijlage 2 en 3 zijn er gegronde redenen om een gewijzigd bestemmingsplan vast te stellen. Het gewijzigde bestemmingsplan is als bijlage 4 opgenomen.

4.1 De raad is bevoegd om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.
Het plangebied valt in het welstandsgebied voor bedrijventerreinen. De welstandsregels zijn afgestemd op de aanwezigheid van bedrijfsbebouwingen en derhalve niet toereikend voor de gewenste woningbouwontwikkeling. Daarom is een stedenbouwkundig plan met een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. De criteria uit dit beeldkwaliteitsplan vormen een wijziging van en aanvulling op de welstandsnota. Op die manier vormt dit in gezamenlijkheid het toetsingskader voor de welstandscommissie. Het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan is een raadsbevoegdheid. Er worden geen inhoudelijke wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

5.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.
Voor dit plan is een anterieure overeenkomst afgesloten met de projectontwikkelaar. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, bijbehorende onderzoeken en eventuele planschade komen voor rekening van de ontwikkelaar. Hiermee is het kostenverhaal voldoende vastgelegd en is een exploitatieplan niet nodig.

<u>Kanttekeningen/risico's</u>
3.1 Zonder bestemmingsplan kan de woningbouwontwikkeling niet worden gerealiseerd.
Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, kan het planvoornemen niet op de beoogde wijze worden gerealiseerd. Dat is onwenselijk, gezien de vastgestelde Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 'Samen Sterk', waarin deze locatie expliciet staat benoemd als transformatielocatie naar wonen. Daarnaast is de 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.

Alternatieven
Een alternatief is hier niet voorstelbaar, omdat deze locatie expliciet is benoemd in de vastgestelde Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 Samen Sterk. Het voorliggende initiatief past hier binnen.

Vervolg
Het raadsbesluit tot vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan wordt na enkele weken gepubliceerd in het Gemeenteblad, samen met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan. De reden hiervoor is de volgende.
Na het raadsbesluit en voorafgaand aan het publiceren van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan krijgen Gedeputeerde Staten van Fryslân en het Ministerie van I&W eerst de gelegenheid om een zogenoemde reactieve aanwijzing te geven. Dit is wettelijk verplicht op het moment dat een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van de ontwerpfase. Deze 'hogere overheden' hebben vervolgens de mogelijkheid om de onderdelen van het bestemmingsplan waar de wijzigingen betrekking op hebben niet in werking te doen laten treden. Gelet op de aard van de aanpassingen ligt het niet in de lijn der verwachting om ervan uit te gaan dat er reactieve aanwijzingen zullen volgen.

Na de hiervoor genoemde fase zal de publicatie volgen. Een eventuele reactieve aanwijzing over de gewijzigde vaststelling moet in de publicatie worden opgenomen. Vervolgens zal wederom sprake zijn van een inzagetermijn van 6 weken. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen deze termijn beroep wordt ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een vastgesteld beeldkwaliteitsplan is een wijziging van en aanvulling op de welstandsnota. Daartegen staat geen beroep open.

Op deze woningbouwontwikkeling is de Crisis- en herstelwet (Afdeling 2 van hoofdstuk 1 in combinatie met categorie 3.1 uit bijlage I van deze wet) van toepassing. Het doel van de Crisis- en herstelwet is versnelling en vereenvoudiging van ruimtelijke procedures, zodat woningbouw sneller en gemakkelijker kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat voor een eventueel in te stellen beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de vaststelling van het bestemmingsplan een aantal bijzondere procedurele bepalingen gelden.
Zo moet bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld dat alle beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en dat de beroepsgronden na de beroepstermijn niet kunnen worden aangevuld. Een pro forma beroepschrift 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.

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.

Participatie
In het voortraject van deze ontwikkeling is door initiatiefnemer een participatietraject uitgevoerd. Alle belanghebbenden en omwonenden zijn in kennis gesteld van de voorgenomen plannen. Op 21 december 2022 is hiertoe een inloopbijeenkomst georganiseerd. Het plan is tijdens deze inloopbijeenkomst in overwegende mate goed ontvangen. Naar aanleiding van de inloopbijeenkomst zijn met drie direct aanwonenden nog aparte overleggen gevoerd om tot maatwerkoplossingen te komen. Dit laatste is gelukt en de maatwerkoplossingen zijn gerealiseerd in de nadere uitwerking van het plan.

Ook zijn er, tijdens ontwerpfase, meerdere overleggen gevoerd en participatiemomenten geweest met bewoners van de Tuinen en het Vliet naar aanleiding van ingediende zienswijzen. Op 10 juli jl. is door initiatiefnemer tenslotte wederom een inloopbijeenkomst georganiseerd.

Financiën
Voor de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan is dit niet van toepassing.

Bijlagen
Bijlage 1: Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Franeker- Tuinen en Vliet;
Bijlage 2: Wijzigingen regels;
Bijlage 3: Wijzigingen verbeelding;
Bijlage 4: Bestemmingsplan Franeker- Tuinen en Vliet.

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2024-156849

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 3 september 2024;

B E S L U I T

1. In te stemmen met de *'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Franeker- Tuinen en Vliet''*;
2. In te stemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan, zoals die zijn opgenomen in bijlage 2 (wijzigingen regels) en bijlage 3 (wijzigingen verbeelding);
3. Het bestemmingsplan 'Franeker- Tuinen en Vliet', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1949.BPFraTuinenVliet-VAS1 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
4. Het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting, ongewijzigd vast te stellen;
5. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare

raadsvergadering van 26 september 2024,

ner2 , voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.