

AAN DE RAAD

Datum behandeld 16 april 2024

in college

Datum agendering 6 juni 2024

Onderwerp Gewijzigde vaststelling
beeldkwaliteitsplan
Rietbuurt - Fase II
Alvestêdewyk Franeker

Portefeuillehouder K. Arendz

**Behandelend
ambtenaar**

R Wierstra

E-mailadres

r.wierstra@waadhoeke.nl

Telefoonnummer

Samenvatting

Voor de ontwikkeling van 36 woningen op de Eilanden 2 en 3 van de 2e fase van de Rietbuurt in Franeker is een uitwerkingsplan opgesteld. Het voorliggend Beelkwaliteitsplan voorziet in een juridisch passend stedenbouwkundig en welstandskader wat de basis vormt voor de welstandbeoordeling van ingediende bouwplannen.

Voorstel

Het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan *Rietbuurt - Fase II Alvestêdewyk Franeker*, overeenkomstig bijgevoegd beeldkwaliteitsplan, gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

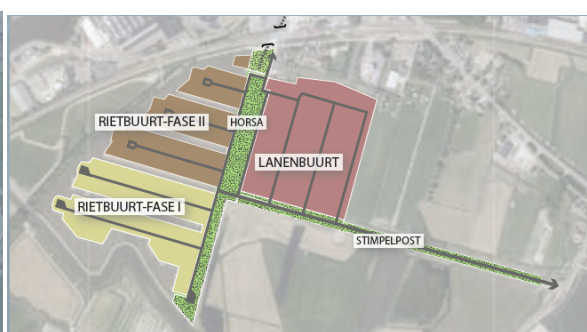
In het zuiden van Franeker wordt de nieuwe woonwijk Alvestêdewyk gefaseerd gerealiseerd. Deze wijk bestaat uit de Rietbuurt aan de westzijde en Lanenbuurt aan de oostzijde. In 2007 is hiervoor een bestemmingsplan vastgesteld, waarin voor de tweede fase van de Rietbuurt een uit te werken woonbestemming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

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 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijze ontvangen.

Achteraf is gebleken dat een onjuiste versie van het beeldkwaliteitsplan ter inzage heeft gelegen. Het gepubliceerde beeldkwaliteitsplan is inhoudelijk akkoord echter hierin ontbreekt de relatie met de Eilanden 2 en 3. Dit leidt tot een voorstel om het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen.

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

Met een vastgesteld beeldkwaliteitsplan kan er een passende welstandsbeoordeling plaatsvinden.

Motivering

1.1 Welstandstoezicht is gebaseerd op door de gemeenteraad vastgesteld beleid.

Inmiddels zijn de Lanenbuurt en de eerste fase van de Rietbuurt grotendeels afgerond en is een start gemaakt met de invulling van eiland 1 en 4 van de tweede fase van de Rietbuurt. Daarom is de stap genomen om de tweede fase van de Rietbuurt af te ronden. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen is het opstellen van een uitwerkingsplan voor de Eilanden 2 en 3 noodzakelijk. Op de Eilanden 2 en 3 worden respectievelijk 23 en 13 woningen geprojecteerd. Om ook de welstandsbeoordeling mogelijk te maken is tevens een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Het vaststellen van een uitwerkingsplan is een bevoegdheid van het college. Een wijziging van de welstandsnota en daarmee ook de vaststelling van voorliggend beeldkwaliteitsplan, is een bevoegdheid van de raad.

1.2 Voor de beoogde ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Separaat van het uitwerkingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor alle eilanden, dat tevens een uitgebreide omschrijving van de achtergrond, de huidige situatie, gewenste invulling en beoogde ruimtelijke kwaliteit geeft. Dit beeldkwaliteitsplan is voor de Eilanden 2 en 3 geactualiseerd. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de bijlage 1 bij de toelichting van het uitwerkingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan is in eerste instantie opgesteld in samenhang met een uitwerkingsplan voor het noordelijk en het meest zuidelijke Eiland (Eilanden 1 en 4 van Rietbuurt fase II). Dit beeldkwaliteitsplan is in juli 2022 vastgesteld. Nu komt hier het uitwerkingsplan voor de twee andere Eilanden bij (Eiland 2 en 3 van Rietbuurt fase II). Daarmee is voor het gehele gebied sprake van een actueel kader.

1.3 Gedurende de termijn van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingekomen.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft inclusief het ontwerp beeldkwaliteitsplan ter visie gelegen. Er zijn tegen het ontwerp uitwerkingsplan geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de raad kan het uitwerkingsplan worden vastgesteld door het college.

1.4 Gewijzigde vaststelling

Bij het ontwerp uitwerkingsplan heeft het ontwerp beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen. Achteraf is gebleken dat een onjuiste versie van het beeldkwaliteitsplan ter inzage heeft gelegen. In het gepubliceerde beeldkwaliteitsplan is de relatie met de Eilanden 2 en 3 niet opgenomen. Deze relatie is met name verwerkt in de tekst en diverse afbeeldingen/figuren in het beeldkwaliteitsplan. Het welstandskader Rietbuurt – Fase II zoals in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen, is ongewijzigd. Gelet op vorenstaande wordt voorgesteld de raad voor te stellen het beeldkwaliteitsplan, overeenkomstig bijgevoegd beeldkwaliteitsplan, gewijzigd vast te stellen.

Kantttekeningen/risico's

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. Er zijn derhalve redelijkerwijs geen alternatieven.

Vervolg

Een vastgesteld beeldkwaliteitsplan is een wijziging van de welstandsnota. Dat betreft vaststelling van algemeen verbindende voorschriften en tegen de vaststelling daarvan staat op grond van de Algemene wet bestuursrecht geen beroep open.

Na de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de raad zal het uitwerkingsplan ter vaststelling aan het college worden aangeboden.

Participatie

In het voortraject van de Eilanden 1 en 4 is het beeldkwaliteitsplan afgestemd met de Brede Wijkvertegenwoordiging van de Alvestêdewyk. In dit beeldkwaliteitsplan was ook rekening gehouden met de invulling van de Eilanden 2 en 3. Het uitwerkingsplan vormt een juridisch-planologisch kader dat de ontwikkeling zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan vastlegt. Hiermee kan worden gesproken van een breed gedragen plan.

Financiën

Het vaststellen van het BKP heeft geen financiële consequenties.

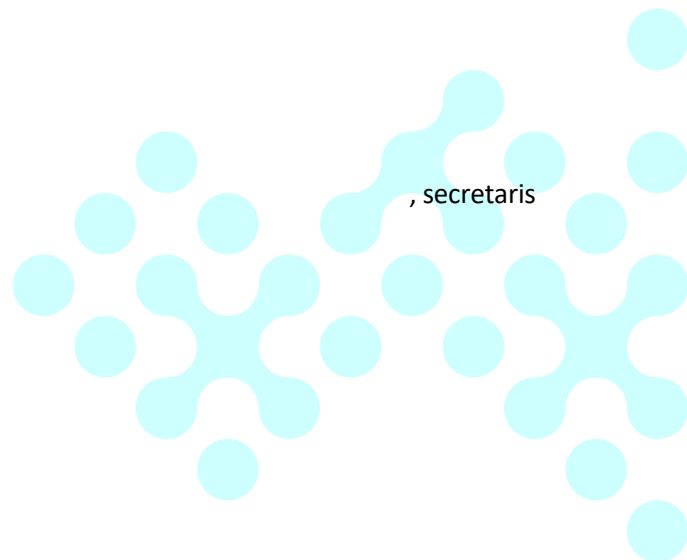
Bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan Rietbuurt – Fase II Alvestêdewyk Franeker

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: 2023-169535

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 16 april 2024;

B E S L U I T

Het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan *Rietbuurt - Fase II Alvestêdewyk Franeker*, overeenkomstig bijgevoegd beeldkwaliteitsplan, gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 6 juni 2024,

ner2.

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.