

AAN DE RAAD

Agenda: 24-09-2020
Franeker, 08-09-2020

Onderwerp

Bestemmingsplan Franeker - Linthorst Homanstraat 50

Portefeuillehouder

Wethouder N. Haarsma

Auteur

H. Mulder

Samenvatting

Dit voorstel strekt tot vaststelling van een bestemmingsplan. Dat plan vormt de grondslag voor de bouw van een appartementencomplex op de plek van een voormalig garagebedrijf aan de Linthorst Homanstraat 50 in Franeker. De openbare voorbereidingsprocedure is hiervoor gevolgd. Er zijn vier zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Voorstel

1. de zienswijzen genoemd in de "Reactienota bestemmingsplan Franeker - Linthorst Homanstraat 50" achtereenvolgens gegrond (indiener 1 en 4, de provincie) dan wel ongegrond (indiener 2 en 3) te verklaren
2. het bestemmingsplan "Franeker - Linthorst Homanstraat 50" ambtshalve gewijzigd vast te stellen als volgt:
 - a. in de bestemmingsregels de gekoppelde regeling van de functieaanduiding 'garagebox' te schrappen uit de bestemmingsomschrijving 'Verkeer';
 - b. de gekoppelde regeling van de functieaanduiding 'garagebox' in de regels toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen-2'
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen



Inleiding

Aan de Linthorst Homanstraat 50 in Franeker was een autobedrijf gevestigd. Het garagebedrijf is sinds oktober 2018 niet meer in gebruik. Van Marrum Projectontwikkeling BV uit Franeker heeft het voornemen om de bebouwing te slopen en de locatie te herontwikkelen tot woonlocatie. Het plan omvat de bouw van een appartementencomplex bestaand uit vier lagen met kap. In totaal kent het appartementencomplex twaalf koopappartementen. Hiervoor is het nodig dat de raad het bestemmingsplan wijzigt. Aan dit initiatief is een uitgebreid voortraject vooraf gegaan wat betreft de ruimtelijke en de volkshuisvestelijke kant. De kosten van het verleggen van de openbare voorzieningen worden door de gemeente betaald. Op 16 april 2020 heeft de raad besloten daar een krediet van € 220.000,-- voor beschikbaar te stellen.

Beoogd (meetbaar) effect

Het bestemmingsplan legt het planologisch kader vast waarbinnen de gewenste ontwikkeling plaats kan vinden en vormt de grondslag het bouwproject uit te voeren.

Motivering

1.1 Eén van de zienswijzen geeft aanleiding tot een (kleine) aanpassing van de toelichting in het plan, ook ambtshalve wordt aanleiding gezien tot aanpassing van het plan.

Eén indiener constateerde de vermelding in de toelichting van het ontwerpplan van 'een hoogte van ruim 14 meter'. Bedoeld is evenwel 'ruim 13 meter'. In de planregels staat het correct dus enkel de toelichting is inmiddels door ons aangepast.

De twee andere indieners van een zienswijze vinden de ontwikkeling om meerdere redenen niet wenselijk. Deze zienswijzen treft u aan als bijlagen bij dit rapport. Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de bijlage bij dit voorstel 'Reactienota zienswijzen'. Daaruit mag blijken dat een ontwikkeling als deze in ruimtelijk opzicht mogelijk is. Bij een eventuele toetsing in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of de gemeente zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

GS hebben een zienswijze ingediend omdat de resultaten van de onderzoeken ter zake archeologie en ecologie nog niet in het ontwerp waren verwerkt. Wij hebben aangegeven dat de uitkomsten van de onderzoeken aan het plan worden toegevoegd.

2.1 Het doorlopen proces geeft voldoende aanleiding om het plan vast te stellen.

Het college is wettelijk belast met de voorbereiding. De raad is bevoegd orgaan tot vaststelling van bestemmingsplannen en besluit over eventueel ingediende zienswijzen. Zie ook onder 2.1 wat betreft de Reactienota.

2.2 Ambtelijk is geconstateerd dat het nodig is het plan als gevolg van een verschrijving gewijzigd vast te stellen.

Ambtshalve is geconstateerd dat het op één onderdeel nodig is om het plan gewijzigd vast

te laten stellen. Het gaat om een abusievelijke vermelding van de functieaanduiding 'garagebox' die niet bij de planregels voor 'Verkeer' maar bij het planvoorschrift 'Wonen-2' horen. Het is enkel een verschrijving en het betreft geen inhoudelijke wijziging.

3.1 de economische uitvoerbaarheid van het plan is geborgd

De gemeenteraad kan in dit geval bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Er is sprake van zowel een overeenkomst vooraf met initiatiefnemer en de raad heeft 16 april 2020 een krediet van € 220.000 beschikbaar gesteld voor het verleggen van de openbare voorzieningen voor de ontwikkeling van deze locatie. Daarmee zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd en op grond hiervan is de economische uitvoerbaarheid geborgd. Dit is ook terug te vinden in de paragraaf 6.2 Economische uitvoerbaarheid in het bestemmingsplan.

Kanttekening

Uit een quick scan Wet natuurbescherming (Wnb) blijkt dat de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en huismussen in het gebouw van de garage/autodealer op voorhand niet kan worden uitgesloten. Dit raakt het aspect 'uitvoerbaarheid' van het bestemmingsplan en daarom is er in de toelichting op het bestemmingsplan als volgt op geanticipeerd.

In de periode 15 mei tot 1 oktober 2020 wordt nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van deze diersoorten. Dat vindt plaats aan de hand van vier veldbezoeken, verdeeld over die periode.

Indien er een verblijfplaats van de diersoorten wordt vastgesteld, wordt er voor de desbetreffende soort(en) een ontheffing Wnb aangevraagd bij de provincie, welke in de regel wordt afgegeven onder de voorwaarde dat er mitigerende- en compenserende maatregelen worden uitgevoerd. Die maatregelen richten zich op welke manier voorafgaand aan en tijdens de werkzaamheden er in de nieuwe situatie rekening wordt gehouden met deze beschermde soorten. Te denken valt aan vleermuiskasten tijdens de werkzaamheden en door aan te geven dat het nieuwe gebouw geschikt is voor nestplaatsen. Deze informatie is vooraf ook gedeeld met initiatiefnemer.

Analyse

Ontwikkelingen en trends.

Er is woningmarktonderzoek verricht. Dat wijst uit dat 3% van de huidige woningvoorraad in de stad Franeker uit koopappartementen bestaat. Volgens dat onderzoek is de marktwens naar koopappartementen 15%. De realisatie van dit appartementencomplex voorziet daarmee in de huidige marktwens. Het woningmarktonderzoek tekent hierbij aan, dat met name ouderen kiezen voor dit segment. Een doelgroep waarvoor in de concept Woonvisie Waadhoeke 2020 - 2030 Samen Sterk extra aandacht voor is gevraagd.

Alternatieven

Niet van toepassing

Vervolg

Indien uw raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan vindt daarna elektronische publicatie plaats. De IMRO codering wordt daarna gewijzigd van 'ontwerp' naar

‘vastgesteld’ met de IMRO-aanduiding: ‘-VAS1’. In dit geval is de termijn tussen vaststelling en publicatie uiterlijk zes weken door de gewijzigde vaststelling. Na publicatie volgt een beroepstermijn van zes weken. Indien er geen beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking en is dan meteen ook onherroepelijk.

Inwonersparticipatie

De initiatiefnemer, Van Marrum Projectontwikkeling BV, heeft zijn conceptplan voor de herstructureringslocatie Linthorst Homanstraat 50 te Franeker eerst besproken met de gemeente en de buurtvereniging Arkens. Initiatiefnemer heeft op 6 maart 2019 een inloopmiddag/-avond georganiseerd voor zowel bewoners van het Schalsumerplan als raadsleden. Die middag/-avond heeft initiatiefnemer zijn concept herstructureringsplan gepresenteerd. Naar aanleiding van een verzoek van een aantal omwonenden over de gepresenteerde concept-invulling heeft 18 april 2019 een vervolgoverleg plaatsgevonden. Daarbij waren aanwezig de betrokkenen, vertegenwoordigers van het gemeentebestuur van Waadhoeke, de architect en de initiatiefnemer om inzicht te krijgen in de invloed van de voorgestelde bebouwing op de bezonning van de bestaande bebouwing middels een presentatie van de bezonningssituatie door de architect. Op woensdag 12 juni 2019 is met dezelfde groep wederom overleg gevoerd. Naar aanleiding van het overleg van 18 april 2019 is een aangepaste situatie gepresenteerd. Op woensdag 2 oktober 2019 is voor de groep nog een animatiefilm van de nieuwe situatie vertoond, die de belevingshoogte vanuit alle posities rondom het appartementencomplex laat zien. De aanwezigen concludeerden zich te kunnen vinden in het aangepaste plan. Met de indieners van een zienswijze is ambtelijk persoonlijk contact gelegd en zij zijn voorgelicht over hun inspreekmogelijkheden en het verdere verloop van het proces.

Communicatie

Zie onder het kopje ‘inwonersparticipatie’.

Financiën

Het bestemmingsplan is in opdracht van de initiatiefnemer van het project door een adviesbureau opgesteld. De kosten van het verleggen van de openbare voorzieningen worden door de gemeente betaald. Op 16 april 2020 heeft de raad besloten hiervoor een krediet van € 220.000,-- beschikbaar te stellen. Er worden rechten in rekening gebracht voor de aanvraag tot het in behandeling nemen van de aanvraag tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Juridisch kader

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Bijlagen

- Bijlage 1: Reactienota zienswijzen (Corsanummer: 20.203544)
- Bijlage 2: Indiener zienswijzen reclamant 1 (Corsanummer: 20.116139);
- Bijlage 3: Indiener zienswijzen reclamant 2 (Corsanummer 20.115957).
- Bijlage 4: indiener zienswijze reclamant 3 (Corsanummer 20.116034)
- Bijlage 5: indiener zienswijze 4, de provincie (Corsanummer 20.119463)

Bijlage 6: (ontwerp)bestemmingsplan “Franeker – Linthorst Homanstraat 50”
(Corsanummer 20.124385)

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 20.203565

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 08-09-2020;

B E S L U I T

1. de zienswijzen genoemd in de "Reactienota bestemmingsplan Franeker - Linthorst Homanstraat 50" achtereenvolgens gegrond (indiener 1 en 4, de provincie) dan wel ongegrond (indieners 2 en 3) te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Franeker - Linthorst Homanstraat 50" ambtshalve gewijzigd vast te stellen als volgt:
 - a. in de bestemmingsregels de gekoppelde regeling van de functieaanduiding 'garagebox' te schrappen uit de bestemmingsomschrijving 'Verkeer';
 - b. de gekoppelde regeling van de functieaanduiding 'garagebox' in de regels toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen-2';
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 24-09-2020,

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.