

## AAN DE RAAD

Agenda: 25-4-2019

Franeker, 9-4-2019

### Onderwerp

Bestemmingsplan "Franeker Noord en Oost"

### Portefeuillehouder

Wethouder J. Dijkstra

### Auteur

H. Mulder 0517 380380

### Samenvatting

Een aantal bestemmingsplannen aan de noordzijde en de oostzijde van de stad Franeker is toe aan actualisatie. Bestuurlijk is destijds bepaald het aantal bestemmingsplannen voor de stad Franeker terug te brengen door bundeling van plannen. Uiteindelijk doel is voor Franeker te beschikken over vier actuele bestemmingsplannen. Eén voor de Binnenstad (vastgesteld 2015), één voor de zuidkant, één voor de westkant en één voor het voorliggende gebied Franeker Noord en Oost. De tienjaarlijkse actualiseringsplicht van bestemmingsplannen is inmiddels vervallen. Ten tijde van de afschaffing was de actualisatie van dit plan onder handen. Lopende zaken worden afgerond, dat is uitlegbaar. Daarom is een nieuw bestemmingsplan voorbereid, waarbij negen plannen worden samen gevoegd tot één plan voor Franeker Noord en Oost. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn zienswijzen ontvangen. Samenvattingen van deze zienswijzen en de antwoorden daarop zijn opgenomen in de zogenoemde 'Reactienota zienswijzen'. Deze zienswijzen kunnen deels gegrond en deels ongegrond worden verklaard. De raad is bevoegd om een



bestemmingsplan vast te stellen. Daarvoor is dit raadsvoorstel opgesteld.

## Voorstel

1. akkoord te gaan met de "reactienota zienswijzen bestemmingsplan Franeker - Noord en Oost" waarbij is ingegaan op de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen,
2. het bestemmingsplan "Franeker Noord en Oost" met planidentificatienummer NLIMRO.1949.BPFranNoordenOost-VAS1 gewijzigd vast te stellen als volgt:
  - a. naar aanleiding van een zienswijze:
    - van it Wetterskip wordt in de artikelen 3 t/m 33 van de regels in het bestemmingsplan in de bestemmingsomschrijving 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' doorgevoerd.
    - van indiener 2 wordt in de inleidende tekst van de regels bij artikel 42 lid c de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' geschrapt;
  - b. naar aanleiding van ambtshalve geconstateerde aanpassingen:
    - wordt het bouwvlak van het perceel aan de Leeuwarderweg 8a te Franeker in overeenstemming gebracht met de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.
    - wordt in verband met de verkoop van een stuk groen ten noorden van de Yme Schuitmakerstrjitte 15 te Franeker de bestemming "Groen" hier gewijzigd naar de bestemming "Wonen - 2" , zonder bouwvlak;
    - wordt het perceel Zevenhuizen 49, in het ontwerp plan per abuis opgenomen als bedrijfswoning, weer aangeduid als woonhuis.
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

## Inleiding

Een aantal bestemmingsplannen aan de noordzijde en oostzijde van de stad Franeker is toe aan actualisatie. Eerder is het bestemmingsplan voor de Binnenstad (2015) al vastgesteld. Bestuurlijk is destijds al bepaald het aantal bestemmingsplannen terug te brengen door bundeling van plannen. Uiteindelijk doel is voor de stad Franeker te beschikken over vier actuele bestemmingsplannen. Eén voor de Binnenstad (vastgesteld 2015), één voor de zuidkant, één voor de westkant en één voor het gebied Franeker Noord & Oost. De tienjaarlijkse actualiseringsplicht van bestemmingsplannen is inmiddels vervallen. Ten tijde van de afschaffing waren er nog een tweetal actualisaties onder handen, waaronder dit plan. Lopende zaken worden afgerond, dat is uitlegbaar. Daarom is een nieuw bestemmingsplan voorbereid, waarbij negen plannen worden samen gevoegd tot één plan voor Franeker Noord en Oost.

Met dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingsplannen vervangen:

Bestemmingsplan Franeker - Noord, vastgesteld op 5 november 2009;

Bestemmingsplan Franeker - Oost en Schalsumerplan, vastgesteld op 4 december 2008;

Bestemmingsplan Franeker - Bloemketerp, vastgesteld op 8 september 2009;

Bestemmingsplan Franeker - Bloemketerp (14 recreatiewoningen), vastgesteld op 10 mei 2012;

Bestemmingsplan Franeker - A. van Voorthuijsenweg 34-36, vastgesteld op 26 januari 2017;

Bestemmingsplan Franeker - Oostelijke Industrieweg 54, vastgesteld op 2 september 2010;

Bestemmingsplan Franeker - Oostelijke Industrieweg 6, vastgesteld op 4 februari 2010;

Bestemmingsplan Franeker - Stationsbrug, vastgesteld op 3 oktober 2013;

Bestemmingsplan Franeker - Binnenstad 2016 (alleen voor de percelen ten oosten van de Stadsgracht), vastgesteld op 27 oktober 2016.

Recent heeft het ontwerpbestemmingsplan "Franeker - Noord en Oost" voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen.

Samenvattingen van deze zienswijzen en de antwoorden daarop zijn opgenomen in de 'Reactienota zienswijzen'. Uw raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Dit voorstel strekt daartoe.

### **Beoogd (meetbaar) effect**

Met de actualisatie van deze bestemmingsplannen in één bestemmingsplan wordt een actueel juridisch-planologisch kader geboden voor de noordzijde en de oostzijde van Franeker.

### **Motivering**

#### *1. Het betreft de afronding van lopende werkzaamheden*

Ten tijde van de opdracht was wettelijk voorgeschreven dat gemeentebesturen de plicht hebben bestemmingsplannen eens per 10 jaar te herzien. (Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening). Hoewel deze verplichting, onder voorwaarden, inmiddels is vervallen hechten wij aan het beginsel van afronding van lopende zaken.

#### *2. De zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen*

Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Aan de zienswijze van it Wetterskip kan eenvoudig tegemoet worden gekomen door verbetering van de bestemmingsomschrijving. Aan de zienswijze om de hoogte van het voormalig autobedrijf aan de Linthorst Homanstraat 50 terug te brengen van 6 meter naar 4 meter hoeft niet te worden tegemoet gekomen. Het betreft hier immers een actualisatie, waarbij bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden blijven gehandhaafd. Aan de zienswijze aangaande

de herontwikkeling van de watertoren kan worden tegemoet gekomen door de wijzigingsbevoegdheid te schrappen. Deze bevoegdheid was in het oude plan niet opgenomen. Het plan tot herontwikkeling bevindt zich in de verkenningsfase. Zodra het plan verder is uitgewerkt wordt bezien welke procedure hiervoor het meest geëigend is.

Korthedshalve wordt u verwezen naar de bijlage "Reactienota zienswijzen" bij dit voorstel. Met de indieners is gecommuniceerd over hun zienswijze en is de zaak uitgelegd.

### *3. Gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp is nodig.*

Het is nodig gebleken enkele wijzigingen aan te brengen in de planregels ten opzichte van het ontwerp dat ter visie heeft gelegen; daarmee is er sprake van een gewijzigde vaststelling. Het betreft wijzigingen op grond van twee van de drie de ingediende zienswijzen en enkele ambtshalve geconstateerde wijzigingen.

### *4. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk*

Het betreft hier een gemeentelijk actualisatieplan. Het plan bevat geen ontwikkelingen, werken en werkzaamheden die leiden tot kostenverhaal voor het inrichten van de openbare ruimte in het gebied. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

### Kanttekeningen

n.v.t.

## **Analyse**

n.v.t.

## **Alternatieven**

Een alternatief zou zijn geweest een zogenaamde Beheersverordening. In het voortraject van deze opdracht is evenwel gekozen voor een bestemmingsplan.

## **Vervolg**

Indien uw raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan vindt daarna binnen zes weken elektronische publicatie plaats, vanwege de gewijzigde vaststelling. Het plan wordt daags na gewijzigde vaststelling ter reactie voorgelegd aan de wettelijk adviespartners. Na publicatie volgt een beroepstermijn van 6 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. Wordt er wel beroep ingesteld, dan is het bestemmingsplan pas onherroepelijk nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan.

NR.: 19.201485

## De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 2-4-2019,

### B E S L U I T

1. akkoord te gaan met de "reactienota zienswijzen bestemmingsplan Franeker - Noord en Oost" waarbij is ingegaan op de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen;
2. het bestemmingsplan "Franeker Noord en Oost" met planidentificatienummer NL.IMRO.1949.BPFranNoordenOost-VAS1 gewijzigd vast te stellen als volgt:
  - a. naar aanleiding van een zienswijze:
    - van it Wetterskip wordt in de artikelen 3 t/m 33 van de regels in het bestemmingsplan in de bestemmingsomschrijving 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' doorgevoerd.
    - van indiener 2 wordt in de inleidende tekst van de regels bij artikel 42 lid c de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' geschrapt;

## **Inwonersparticipatie**

Hieraan is uitvoering gegeven met de wettelijke procedure die de Algemene wet bestuursrecht voorschrijft (afdeling 3:4 Awb). Belanghebbenden kunnen dit volgen via Overheid.nl, onder 'berichten over uw buurt'.

## **Communicatie**

Officiële publicaties worden volgens de bestaande gedragslijn alleen geplaatst in de Staatscourant en digitaal in het elektronisch gemeenteblad. Er is met de indieners van een zienswijze gecommuniceerd.

## **Financiën**

De actualisatie van het bestemmingsplan wordt bekostigd uit de beschikbare post 'Ruimtelijke plannen'.

## **Juridisch kader**

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

## **Bijlagen**

1. bestemmingsplan "Franeker Noord en Oost" (Corsanummer: 19.108930 )
2. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Franeker Noord en Oost (Corsa nr. 19.108391 )
3. zienswijze indiener 1 (Corsa nummer 19.102090 )
4. zienswijze indiener 2 (Corsa nummer 19.101817)
5. zienswijze indiener 3 (Corsa nummer 19.101747 )

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke



, burgemeester




, secretaris

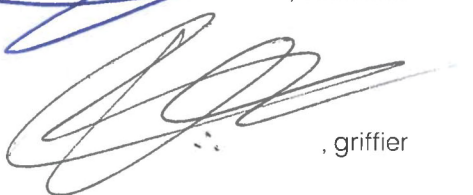
b. naar aanleiding van ambtshalve geconstateerde aanpassingen:

- wordt het bouwvlak van het perceel aan de Leeuwarderweg 8a te Franeker in overeenstemming gebracht met de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.
  - wordt in verband met de verkoop van een stuk groen ten noorden van de Yme Schuitmakerstrjitte 15 te Franeker de bestemming "Groen" hier gewijzigd naar de bestemming "Wonen - 2", zonder bouwvlak;
  - wordt het perceel Zevenhuizen 49, in het ontwerp plan per abuis opgenomen als bedrijfswoning, weer aangeduid als woonhuis.
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare  
raadsvergadering van 25-4-2019,



, voorzitter



, griffier

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN  
BESTEMMINGSPLAN  
FRANEKER NOORD EN OOST**



<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	2
3. CONCLUSIE	5

## 1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan *Franeker Noord en Oost* heeft met ingang van 13 december 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn 3 zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

De zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe het plan bijgesteld moet worden. Deze reactienota is daarvan het eindresultaat. In het volgende hoofdstuk is per zienswijze eerst een samenvatting gegeven, gevolgd door de gemeentelijke reactie daarop waarin ook is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het laatste hoofdstuk geeft hiervan een conclusie waarin ook enkele ambtshalve aanpassingen in zijn aangegeven.

Bij de gemeente zijn de volledige zienswijzen (brieven) in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de zienswijzen kan worden teruggevallen.

## 2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

### Zienswijze Wetterskip Fryslân

Wetterskip Fryslân geeft aan dat uit de waterparagraaf nu niet duidelijk is welke wateraspecten van toepassing zijn en hoe bij concrete toekomstige ontwikkelingen geborgd wordt dat er een wateradvies wordt aangevraagd bij Wetterskip Fryslân. Onder andere de compensatie bij toename van verharding bij een concrete toekomstige ontwikkeling komt niet naar voren in de waterparagraaf. Wetterskip Fryslân verzoekt dit op te nemen in de waterparagraaf. Dit geldt ook voor de onderdelen toename verharding en de objecten en belangen van Wetterskip Fryslân. De gehanteerde bestemmingen moeten water en waterhuishoudkundige voorzieningen niet uitsluiten.

*Reactie gemeente:*

*De gemeente past de waterparagraaf aan zodat de genoemde punten van Wetterskip Fryslân hierin aangegeven worden. Verder worden in de basisbestemmingen de functies water en waterhuishoudkundige voorzieningen consequent doorgevoerd.*

Conclusie

De zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling waarbij de mogelijkheid voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen in de bestemmingen worden doorgevoerd. Ook wordt paragraaf 4.6 van de toelichting aangepast.

### Zienswijze Indiener 1

De indiener geeft aan dat het voormalig autobedrijf aan de Linthorst Homanstraat 50 leeg staat en te koop is. In het ontwerpbestemmingsplan is hiervoor een maximale bouwhoogte van 6 meter opgenomen. De indiener wil graag dat in het nieuwe bestemmingsplan voor dit perceel een maximale bouwhoogte van 4 meter wordt gehanteerd in verband met zoninval, privacy en vrij uitzicht en eventuele waardevermindering op de omliggende woningen.

Daarnaast juicht de indiener een herbestemming van het perceel van harte toe.

*Reactie gemeente:*

*De bebouwingmogelijkheden op het perceel (waaronder de maximale bouwhoogte) zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan heeft tot doel om deze bestaande regeling te actualiseren waarbij de bestaande planologische mogelijkheden worden gerespecteerd. Om deze reden is ook weer een maximale bouwhoogte van 6 meter voor het perceel gehanteerd en past de gemeente dit niet aan naar 4 meter. Bij aspecten zoals zoninval, privacy en vrij uitzicht en eventuele waardevermindering op de omliggende woningen is het verschil tussen de vigerende en de nieuwe planologische mogelijkheden bepalend en die zijn er in dit geval niet.*

*De gemeente juicht ook een herbestemming van het perceel van harte toe. Er is inmiddels een initiatiefnemer die plannen voor een mogelijke herontwikke-*

*ling aan omwonenden heeft gepresenteerd. Mocht het gemeentebestuur hiermee instemmen, dan zal hiervoor een aparte juridisch-planologische procedure worden doorlopen. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid in artikel 42 van het bestemmingsplan opgenomen waarmee onder voorwaarden een woonfunctie op het perceel gerealiseerd kan worden. Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid is ook in het geldende bestemmingsplan opgenomen. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient onder andere aangetoond te worden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.*

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling.

#### **Zienswijze Indiener 2**

De indiener merkt op dat er in het ontwerpbestemmingsplan een aantal wijzigingen ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden zijn die een negatieve invloed kunnen hebben op zijn woonomgeving. In artikel 42 is namelijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' te wijzigen. Met deze bepaling schept de gemeente volgens de indiener de bevoegdheid om het terrein ter plaatse van en rondom de watertoren, met een oppervlakte van ongeveer 1 hectare, te bestemmen voor onder andere woningbouw of verkeersdoeleinden. Deze mogelijkheid zit niet in het geldende bestemmingsplan en hiermee kunnen tientallen woningen en/of een parkeerterrein mogelijk worden gemaakt. Hiervoor is volgens de indiener een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking nodig en deze ontbreekt, evenals een motivatie van de behoefte en aspecten vanuit een goede ruimtelijke ordening zoals milieuhygiëne, verkeer en parkeren.

#### *Reactie gemeente:*

*Zoals ook in andere recente bestemmingsplannen het geval is, wil de gemeente graag voor niet-woonfuncties in de stad Franeker flexibiliteit bieden om de bestemming onder voorwaarden te wijzigen naar een woonbestemming. Voor het gebouw van de watertoren geldt dat deze voor de gemeente behoudenswaardig is en daarom voorzien is van een beschermende regeling door middel van een aanduiding "karakteristiek".*

*Er bestaan plannen om het gebouw van de watertoren te herontwikkelen. De indiener merkt terecht op dat de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' te kunnen wijzigen niet is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Mede ook omdat herinvulling van de watertoren wellicht niet past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, wordt de mogelijkheid om de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' te kunnen wijzigen uit artikel 42 lid c geschrapt.*

In het ontwerpbestemmingsplan wordt in de bestemming "Groen" aangegeven dat de bestemming ook ondergeschikt kan worden ingevuld met parkeervoorzieningen. In het geldende bestemmingsplan is dit niet het geval. Het toevoegen van

parkeervoorzieningen in het groen rondom de watertoren, de woning van de indiener en de molen nabij de Van Andel-Ripkestraat doet afbreuk aan het groene straatbeeld en is naar mening van de indiener een onwenselijke ontwikkeling.

*Reactie gemeente:*

*Met de actualisatie van de bestemmingsplannen in Franeker streeft de gemeente naar een uniforme regeling voor vergelijkbare functies in de stad. Om deze reden zijn ook de mogelijkheden in de groenbestemming afgestemd op de andere, recente bestemmingsplannen die in de gemeente onlangs zijn vastgesteld. Dit houdt voor de groenbestemming onder andere in dat er als ondergeschikte functie tevens parkeervoorzieningen mogelijk kunnen worden gemaakt. Door dit als ondergeschikt aan te merken voorkomt dat in de groenbestemming (grote) parkeerterreinen worden aangelegd en dat er afbreuk wordt gedaan aan de bestaande groenstructuren. Het is zeker niet de bedoeling van de gemeente om grootschalige parkeervoorzieningen te realiseren in de gebieden die de indiener aangeeft. De gemeente onderschrijft tevens dat deze waardevolle groenstructuren zijn die behoudenswaardig zijn. Om die reden hebben ze een ook groenbestemming gekregen. Ondanks dat er in deze gebieden geen parkeerproblemen bij de gemeente bekend zijn, kan het in een incidenteel geval nodig zijn om een parkeerplaats in het groen te realiseren. Om te voorkomen dat hiervoor onnodige procedures gevolgd moeten worden, is dit in de bestemming bij recht opgenomen. Dit is een keuze die de gemeente zelf kan maken aangezien de gemeente eigenaar is van de genoemde groenstroken.*

Conclusie

De zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling waarbij de mogelijkheid om de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' te kunnen wijzigen uit artikel 42 lid c geschrapt.

### 3. CONCLUSIE

De zienswijzen worden deels ongegrond verklaard en leiden tot de volgende wijzigingen in de juridische regeling van het bestemmingsplan:

- In de bestemmingsomschrijving van de basisbestemmingen worden water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegevoegd dan wel wordt het artikel waar nodig hiernaar aangepast.
- In de inleidende tekst bij artikel 42 lid c wordt de bestemming '*Bedrijf - Nutsvoorziening*' geschrapt;

Daarnaast wordt de waterparagraaf in de toelichting aangepast en worden de volgende ambtshalve wijzigingen in de juridische regeling van het bestemmingsplan opgenomen:

- Op verzoek van de Albert Heijn-supermarkt worden de bebouwingsmogelijkheden aan de Leeuwarderweg 8a te Franeker in overeenstemming gebracht met de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Concreet betekent dit dat het bouwvlak aan de zuidoostpunt van het perceel wordt teruggebracht conform de bestaande planologische mogelijkheden;
- In verband met de verkoop van een stuk groen ten noorden van de Yme Schuitmakerstrjitte 15 te Franeker wordt de bestemming "Groen" hier gewijzigd naar de bestemming "Wonen - 2" (zonder bouwvlak);

De toelichting van het bestemmingsplan wordt met deze wijzigingen in overeenstemming gebracht.