

Ons nummer: R24.000012



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	Bestemmingsplan Bolsward-Oost
Raadsvergadering van	14 maart 2024
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	27 februari 2024
Portefeuillehouder	Bauke Dam
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Adviseur	Bert de Jong

Voorstel:

1. de reactienota zienswijze(n) ontwerpbestemmingsplan Bolsward-Oost vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Bolsward-Oost gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen in detail:
 - het opnemen van het geactualiseerd stikstofonderzoek in de bijlage van het vast te stellen bestemmingsplan;
3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2023oostBPboloost-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Bolsward-Oost vast te stellen.
6. Het beeldregieplan Bolsward-Oost vast te stellen als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân'.

Samenvatting:

In oktober 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met het aankopen van 14,5 hectare grond aan de oostkant van Bolsward, waarna de gemeenteraad in april 2021 heeft ingestemd met het ontwikkelen van het woongebied Bolsward Oost waarin maximaal 200 woningen in de oksel van de Snekerweg en de Ugolaan ontwikkeld kunnen worden.

In eerste instantie zou het totale plan bestaan uit 100 woningen met een optie op termijn van nog eens 100 woningen. Naar aanleiding van de gemaakte woningbouwafspraken met de provincie in 2021, is de ruimte ontstaan om het totale plan, bestaande uit 200 woonheden, in het bestemmingsplan op te nemen.

Met Bolsward Oost krijgt Bolsward na lange tijd weer een eigen uitbreidingswijk. De gemeente heeft hoge ambities om van Bolsward Oost een wijk te maken voor verschillende doelgroepen, waar duurzaamheid, een fijn leefklimaat en goed wonen voorop staan. De gemeente is daarbij verantwoordelijk voor de planologische procedures, de aanleg van de openbare ruimte en de verkoop van bouwpercelen aan particulieren en ontwikkelaars.

Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij worden de gronden gewijzigd van een agrarische functie naar een woonfunctie. Onder het kopje 'argumenten' zullen de plannen nader worden toegelicht.



Plangebied Bolsward-Oost

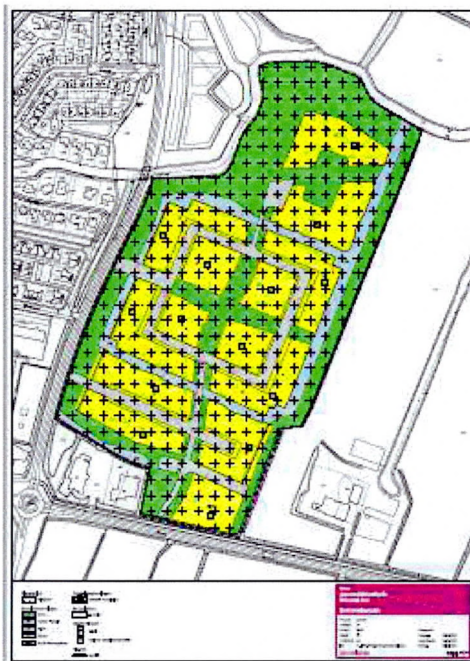
Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldregieplan hebben met ingang van 27 oktober 2023 t/m 7 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

1. De provincie Fryslân vraagt aandacht voor het onderdeel stikstof. Daarbij dient de Aerius-berekening te worden geactualiseerd. Dit is gedaan en heeft geen negatieve gevolgen voor het plan.
2. Een bewoner heeft zijn zorgen uitgesproken over de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers bij de oversteek Ugolaan.

Voor een nadere uiteenzetting wordt verwezen naar de Reactienota zienswijzen met bijlage.

Argumenten:

Zoals genoemd, bestaat het totale programma van Bolsward-Oost uit de realisatie van 200 woningen. Het merendeel daarvan bestaat uit grondgebonden woningen, alleen langs de Snekerweg aan de zuidzijde van het plangebied zijn woongebouwen beoogd. Het stedenbouwkundig plan vertaalt zich in het bestemmingsplan in een toekomstig bestendige, flexibele regeling, die geen onderscheid maakt in (half)vrijstaande woningen en/of rijenwoningen. In het plangebied wordt alleen het totaal aantal woningen geregeld, de verschillende woonvlekken en een fasering krijgen geen nadere specificering. De deelgebieden bestaan uit meerdere kleine deelbuurten van ca. 20 - 30 woningen die particulier of via een project worden ontwikkeld. Daarbij is veel programmatische ontwikkelvrijheid ingebouwd zodat optimaal kan worden ingespeeld op ontwikkelingen uit de markt. Hieronder de doelgroepen die in het Woonprogramma worden nagestreefd. Op basis van het gemeentelijk coalitieakkoord, de gemaakte afspraken met het Rijk en de provincie Fryslân welke zijn vastgelegd in de woondeal en de randvoorwaarden betrekking hebbende op de toegekende rijksbijdrage in het kader van de woningbouwimpuls, zijn de volgende doelgroepen in het bouwplan opgenomen: -sociale huur-/koopwoningen: 52% -betaalbare woningen tot € 355.000,- v.o.n.: 27% -doelgroep vrije sector dure woningen: 21% De doelgroepen wijken af van de oorspronkelijke uitgangspunten welke zijn beschreven in het programma van eisen Bolsward Oost van 9 maart 2021. De verdere uitwerking van het project bepaalt aan de hand van deze stedenbouwkundige principes de concrete invulling. Hieronder is de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Deze verbeelding geeft een indruk van de daar aanwezige bestemmingen/functies. Geel is woongebied, grijs is verkeer en verblijf, blauw is water en groen is grasvelden en opgaand groen.



Verbeelding bestemmingsplan

In het plangebied zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

De Akkers

Het zuidelijk deelgebied wordt gevormd door de Akkers. De centrale ontsluitingsweg in het plangebied mondt hier ook uit op de Snekerweg. Aan de voet van het plangebied zijn twee woon(appartementen)gebouwen beoogd. De overige kavels worden ingevuld met grondgebonden woningen. In totaal staan er voor dit deelgebied ca. 60 woningen ingepland.

De Hofjes

Het centrale en grootste deelgebied wordt gevormd door De Hofjes. De kenmerkende groen- en waterstructuur komt hier goed tot zijn recht. In dit deelgebied zijn ook de meeste woningen beoogd. De ca. 110 woningen betreffen allen grondgebonden woningen. Centraal aan de westzijde van dit deelgebied is een tweede (calamiteiten)ontsluitingsroute gesitueerd.

De Erven

Het noordelijk deelgebied De Erven vormt de overgang tussen het woongebied en het landelijk gebied. De ca. 30 geplande (grondgebonden) woningen worden in een groene setting van het plangebied gerealiseerd, waarbij ook ruimte is voor alternatieve woonconcepten zoals tiny houses.

Beeldregieplan

In de gemeentelijke welstandsnota is het plangebied nog gekwalificeerd als agrarisch gebied. Dus ook de welstandsnota zal moeten worden gewijzigd. Om deze reden is een specifiek beeldregieplan opgesteld voor de ontwikkeling van Bolsward-Oost. Hierin wordt aangegeven aan welke uitgangspunten moet worden voldaan met betrekking tot de vormgeving, materialisering en uitwerking voor de bebouwing en de openbare ruimte. Het beeldregieplan is een aanvulling op het bestemmingsplan waarin bouwvlakken, bouwhoogte en functiegebieden zijn vastgelegd. Samen met het stedenbouwkundig plan geeft zij heldere handvatten voor verdere realisatie.

Het beeldregieplan is een integraal kader voor het meedenken over en het beoordelen van de plannen voor de gebouwde en onbebouwde ruimte. Hierbij zijn de gebouwen en onbebouwde ruimte op eigen terrein, en de openbare ruimte onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zij zullen als samenhangend ontwerp bekeken en beoordeeld worden.

Bouw- en inrichtingsplannen zullen in samenspraak met een Q-team worden uitgewerkt. Het Q-team bestaat uit deskundige leden op gebieden zoals architectuur, stedenbouw, landschap, water, ecologie, energie en vastgoedontwikkeling, die efficiënt en onafhankelijk kunnen adviseren.

Zo wordt veel vrijheid geboden om deelgebieden programmatisch nader uit te werken, maar scheppen we tevens een helder beleidskader voor ruimtelijke samenhang en ruimtelijke kwaliteit.

Het ontwerpbeeldregieplan is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Risico's:

Wij leven in een onzekere tijd. De marktomstandigheden kunnen wijzigen in die zin dat de kaveluitgifte moeilijk(er) van de grond komt.

Financiën:

Daarvoor kan worden verwezen naar een separaat collegeadvies en het raadsvoorstel-en besluit welke in dezelfde vergaderingen als de vaststelling van het bestemmingsplan worden behandeld.

Andere opties:

Het ontwerpbestemmingsplan al dan niet gewijzigd vaststellen.

Wettelijke basis:

In artikel 3.8 Wro wordt de bestemmingsplanprocedure beschreven. De eerste stap in deze procedure is de verplichting tot het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken. Deze stap is inmiddels genomen.

In artikel 12a van de Woningwet wordt bepaald dat ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden bij de besluitvorming moeten worden betrokken. Hierbij is de gemeentelijke inspraakverordening van toepassing. Dit betekent concreet dat het ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Dat is inmiddels gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebeurd.

Global Goals:

Duurzame steden en dorpen (11).

Wie zijn betrokken:

Overlegpartners en ander belanghebbenden in en rondom Bolsward

Wijze van participatie:

In de vooroverlegfase heeft de gemeente op 13 oktober 2022 een inloophmiddag georganiseerd in "De Tijd" te Bolsward. Maar liefst 150 personen hebben deze middag een bezoek gebracht aan de planpresentatie. De meeste aanwezigen hebben belangstelling voor een kavel. Er kwamen dan ook weinig inhoudelijke kritische geluiden over het bestemmingsplan zelf. Er is dan ook geen enkele inspraakreacties ingediend gedurende de voorontwerpfase. De belangstellenden zijn daarna op de hoogte gehouden nu de plannen meer definitief zijn geworden. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 15 november 2023 opnieuw een inloophmiddag georganiseerd. Naar schatting waren rond de 200 personen aanwezig om kennis te nemen van de plannen.

Digitale links naar informatiebronnen:

www.ruimtelijkeplannen.nl

In welke fase:

Vaststellingsfase

Planning vervolg in de raad/LTA:

Na vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldregieplan, worden de indieners van de ingediende zienswijzen geïnformeerd. De plannen liggen vervolgens gedurende een periode van zes weken ter inzage. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State

Bijlage(n):

1. [Het ontwerpbestemmingsplan](#)
2. Reactienota zienswijzen
3. Het geactualiseerde stikstofonderzoek

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

mr. drs. J.A. de Vries , burgemeester.

drs. E.K. Strijker , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp

Bestemmingsplan Bolsward-Oost

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 februari 2024;

b e s l u i t :

1. de reactienota zienswijze(n) ontwerpbestemmingsplan Bolsward-Oost vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Bolsward-Oost gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De wijziging betreft in detail:
-het opnemen van het geactualiseerd stikstofonderzoek in de bijlage van het vastgestelde bestemmingsplan;
3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2023oostBPboloost-vasten tevens in die vorm is vastgesteld;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Bolsward-Oost vast te stellen.
6. Het beeldregieplan Bolsward-Oost vast te stellen als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering
van 14 maart 2024


mr. drs. J.A. de Vries , voorzitter.


G.W. Stegenga , griffier.