

Ons nummer: O23.001979



## Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Bolsward-Oost
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Collegebesluit d.d.	26 september 2023
Portefeuillehouder	Bauke Dam
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Adviseur	Bert De Jong

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

### Collegebesluit

- dat het opstellen van een m.e.r. of m.e.r.beoordeling van het bestemmingsplan Bolsward-Oost niet nodig is;
- in te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de ingediende reacties op vooroverleg;
- het ontwerpbestemmingsplan Bolsward-Oost met identificatienummer NL.IMRO.1900.2023boloost-ontw voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
- het ontwerpbeeldregieplan Bolsward-Oost voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
- de raad te informeren over de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldregieplan door meegestuurd formulier ‘informatie bestemmingsplannen’;
- de beantwoording van de ingediende overlegreacties en de bekendmaking van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te sturen aan de indieners van de inspraakreacties.

### Toelichting/achtergrond

#### 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.

#### Coalitieakkoord:

Het coalitieakkoord zet in op woningbouw voor alle doelgroepen. Daar voldoet het plan aan.

#### 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.

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 wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

**Bijlage(n)**

1. Ontwerpbestemmingsplan Bolsward-Oost met daarin opgenomen het ontwerpbeeldregieplan.