

**Bijlage 8:
Vaststellingsbesluit**

vaststellen bestemmingsplan 'Leeuwarden - De Zuidlanden restgebied en omgeving'

Kenmerk 385713dp

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Een groot deel van het plangebied de Zuidlanden is inmiddels belegd met recente bestemmingsplannen. Zoals daar zijn: Techum, Jabikswoude, Overijsselselaan e.o., Plandeel Oost, Wiarda, en het bestemmingsplan voor het stationsgebied Werpsterhoek. Enkele deelgebieden zijn nog niet in ontwikkeling genomen. Het gaat om het gebied tussen Techum en de Wergeasterdyk, en het gebied ten westen van de Overijsselselaan tot aan de spoorlijn richting Heerenveen. Daar is nu nog het bestemmingsplan "Buitengebied 1970" van kracht. Om ongewenste ontwikkelingen te keren is daarbij een voorbereidingsbesluit van kracht.

In het kader van de noodzakelijke actualisering van de gemeentelijke bestemmingsplan is nu ook voor deze restgebieden een bestemmingsplan opgesteld. Deze vervangt het voorbereidingsbesluit.

Planinhoud

Het bestemmingsplan 'Leeuwarden - De Zuidlanden, restgebied en omgeving' is overwegend conserverend van aard. Het agrarisch gebruik wordt voortgezet. Dat geldt met name voor het gebied ten westen van de Overijsselselaan. Vanwege de traag verlopende ontwikkeling is de verwachting dat er in dit gebied de komende 10 jaar geen ontwikkelingen zullen plaatsvinden.

In het open landschap tussen Techum en de Wergeasterdyk zal de komende jaren worden geanticipeerd op de nieuw te ontwikkelen buurtschappen. Dit gebied heeft op de plankaart de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' gekregen. In de structuurvisie De Zuidlanden uit 2011 worden in dit gebied nog twee buurtschappen voorzien. In de open ruimte tussen de buurtschappen, de 'groene aders', zal in de komende jaren de landschappelijke aankleding vorm krijgen. Ook worden daar mogelijkheden geboden voor kleinschalige bouwinitiatieven ten behoeve van 'niches' in de woningmarkt. Het gaat daarbij om bebouwing in zeer lage dichtheid, ca. 4 woningen per hectare.

Het bestemmingsplan biedt in dit gebied de mogelijkheid tot het realiseren van enige nieuwe 'boerenerven' en een locatie voor zes woonarken. In totaal kunnen maximaal 20 woningen worden toegestaan. Bij recht kunnen vier woningen worden gebouwd op de kavel van de voormalige boerderij Wergeasterdyk 58. Daarnaast kunnen via een opgenomen wijzigingsbevoegdheid maximaal vier nieuwe boerenerven van ca 3500 m2 met elk vier woningen worden bebouwd. Daarbij is het de bedoeling dat ze zich zowel in doelgroep, programma, als in vormgeving onderscheiden van de bebouwing in de buurtschappen.

Het karakter van agrarische bouwpercelen in het buitengebied, een verzameling van eenvoudige hoofdvormen op relatief grote kavels met een singelbeplanting, vormt de referentie voor de gewenste beeldkwaliteit.

Daarnaast is er een gebied aangegeven waarbinnen de plaatsing van maximaal 6 woonschepen of 6 watergebonden woningen mogelijk is. De betreffende kavels worden inclusief de drijvende onderbouw van de ark 'de bak' verkocht. De situering en maatvoering zijn strak gereguleerd. Aan de zuidgerichte gevels zijn terrassen toegestaan. De vormgeving van de opbouw heeft de kwalificatie 'strak en ingetogen'. De na te streven beeldkwaliteit en welstandsrichtlijnen worden in de verkoopvoorwaarden opgenomen.

Het plan bevat daarnaast een aantal wijzigingsbevoegdheden die het mogelijk maken om het gebruik van de bestaande bestemmingen te wijzigen.

Juridische aspecten

In het kader van een bestemmingsplanherziening dienen de omgevingsaspecten beoordeeld te worden. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. In het vastgestelde bestemmingsplan is de tekst van de omgevingsaspecten verder aangescherpt. De Verbeelding is eveneens daarop aangescherpt.

In bijlage 2 zijn de ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen opgenomen.

Communicatie

Gezien het overwegend conserverend karakter van het bestemmingsplan is geen formele inspraakprocedure gevoerd. Het voorontwerpbestemmingsplan is voor overleg gestuurd naar de gebruikelijke (overheids-)instanties. Dit heeft geleid tot een reactie van onder andere de brandweer. De overlegreacties zijn verwerkt en als bijlage bij de Toelichting gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 mei gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen, van erven Binnema, heeft geleid tot aanpassingen in het plan. Voor de zienswijzen en de beantwoording ervan verwijzen wij u naar de betreffende aangehechte bijlage 1.

Beeldkwaliteit

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan zijn het beeldkwaliteitsplan en de welstandsrichtlijnen voor woningen en woonarken tussen Techum en de Wergeasterdyk ter inzage gelegd. Hier zijn geen zienswijzen tegen ingediend. Het beeldkwaliteitsplan en welstandsrichtlijnen zullen tegelijk met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Financiën/Exploitatieplan

Overeenkomstig artikel 6.12 Wro is het niet nodig een exploitatieplan op te stellen, aangezien er geen sprake is van te verhalen kosten.

Uitvoering/planning

In het najaar zal de nieuwe vaarverbinding tussen het Ald Djip en de Wurdumerfeart worden gegraven. Aansluitend worden de ligplaatsen voor de woonarken gerealiseerd. Naar verwachting zullen in 2014 de eerste woonarken worden opgeleverd.

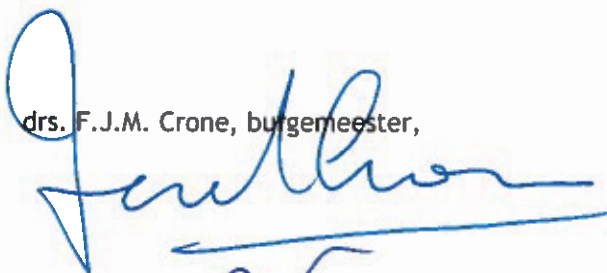
Verder zal de woonlocatie aan de Wergeasterdyk 58 spoedig worden uitgevoerd. Het betreft hier een particulier initiatief op het erf van een voormalige boerderij.

Afgezien van deze voorbeelden zijn in de komende tijd weinig ontwikkelingen in dit bestemmingsplangebied te verwachten.

Leeuwarden, 27-08-2013

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

drs. F.J.M. Crone, burgemeester,



mr. drs. R.J. Hoek, secretaris.



Nummer 14170
jdb

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

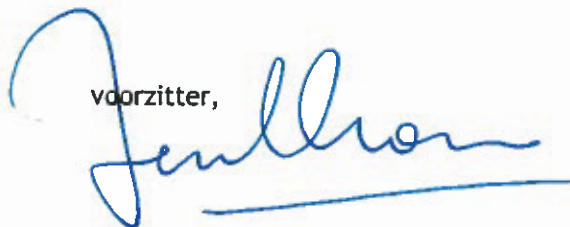
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27-08-13 (kenmerk 385713dp);

BESLUIT:


- a. De in bijlage 1 opgenomen reactie- en antwoordnota zienswijzen vast te stellen en de daarin voorgestelde wijzigingen over te nemen;
- b. De in bijlage 2 opgenomen ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen vast te stellen;
- c. Het bestemmingsplan 'Leeuwarden - De Zuidlanden, restgebied en omgeving' gewijzigd vast te stellen;
- d. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 september 2013.

voorzitter,



griffier,



Aan de leden van de gemeenteraad

Onderwerp **Wijziging bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, restgebied e.o.**
Uw kenmerk
Ons kenmerk
Dienst **Stadsontwikkeling en -beheer**
Sector **Ruimtelijke Ontwikkeling en Inrichting**
Contact **14 058, C. Tasma**
Bijlagen -
Datum **12 september 2013, verzonden:**

Geachte leden van de gemeenteraad,

De vaststelling van de bestemmingsplannen 'Leeuwarden - industrieterrein Leeuwarden Oost en de Hemrik' en 'Leeuwarden - De Zuidlanden, restgebied en omgeving' is maandag 9 september 2013 behandeld in de raadscommissie Stadsontwikkeling. Wethouder Deinum heeft bij de behandeling van deze plannen aangegeven op enkele zaken terug te komen.

Leeuwarden - industrieterrein Leeuwarden Oost en de Hemrik

In het bestemmingsplan is een gebied aangewezen waar, na ontheffing, maximaal 5 windmolens gebouwd mogen worden. Dit conform de voorwaarden zoals genoemd in het raadsbesluit van d.d. 18 december 2006. Eén van de voorwaarden betreft de afstand van de molens tot de woonbebouwing buiten het bedrijventerrein. Deze dient minimaal 300 meter te bedragen.

Inspreker, de heer Volkers, gaf aan dat deze afstand gemeten dient te worden vanaf de schuur en niet, zoals de gemeente heeft gedaan, vanaf de woning. Dit is onjuist. Bij de toetsing van de afstandseis wordt uitgegaan van een afstand tot een gevoelig object. Een woning is een gevoelig object, een schuur niet. De zone zoals opgenomen in het bestemmingsplan is hierdoor juist.

Leeuwarden - De Zuidlanden, restgebied en omgeving

Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan heeft de eigenaar van het tankstation aan de Overijsselselaan, de erven Binnema (hierna: Binnema), ingesproken. De wens van Binnema is om de wijzigingsbevoegdheid genoemd in artikel 6.4 uit het bestemmingsplan te verwijderen omdat deze naar zijn oordeel niet voldoende onderbouwd is. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de aanduiding LPG van het tankstation te halen.

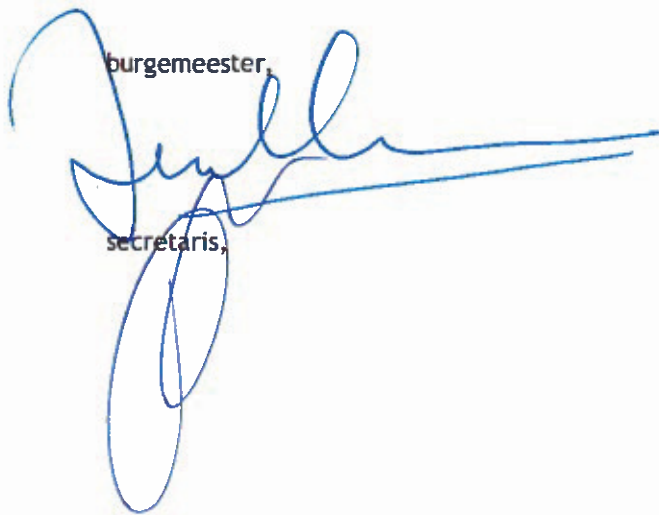
De betreffende wijzigingsbevoegdheid is opgenomen omdat de verkoop van LPG de geplande woningbouwontwikkeling in de directe omgeving van het tankstation kan hinderen. Het is echter onzeker of deze woningbouwontwikkeling zich ook binnen de looptijd van dit bestemmingsplan (10 jaar) voordoet. Mocht dit gebeuren dan is er voor die woningbouw een

bestemmingsplan-herziening nodig waarbij gelijktijdig een passende regeling voor het tankstation kan worden opgenomen.

Gezien de onzekerheid dat de directe omgeving binnen 10 jaar wordt ontwikkeld stellen wij voor om alsnog de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan te halen (artikel 6.4).

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris,

Bijlage 1:

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerp – bestemmingsplan Leeuwarden – De Zuidlanden, restgebied en omgeving

I. Inleiding

Het ontwerp - bestemmingsplan “Leeuwarden – De Zuidlanden, restgebied en omgeving” heeft met ingang van 30 mei 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze omtrent het plan naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

1. De erven G. Binnema, Moundyk 12 Stiens, ontvangen d.d. 10 juli 2013;
2. R. Wierstra, Golle 3 Leeuwarden, ontvangen d.d. 11 juli 2013;
3. W.C.A.M. van Veenendaal, Breedijk 22 Wirdum, ontvangen d.d. 10 juli 2013.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk zijn.

II. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijke reactie

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Ad 1 De erven G. Binnema

In het ontwerp bestemmingsplan is de verkoop van lpg, bij het motorbrandstofverkooppunt aan de Overijsselseweg in Leeuwarden, uitgesloten. De doorzet van lpg is voor dit verkooppunt echter sinds lange tijd een bestaand recht. Om de volgende redenen wordt dan ook verzocht om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen:

- Met betrekking tot het aspect externe veiligheid voldoet het brandstofverkooppunt aan de vereiste afstandscriteria. Daarnaast is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N31 van ongeschikte betekenis;
- In de omgeving van het brandstofverkooppunt zijn geen wijzigingen opgenomen die de uitsluiting van lpg kunnen rechtvaardigen;
- De uitsluiting van lpg is in strijd met de eerder vergunde rechten;
- Uit een eerder verleende omgevingsvergunning voor enkele woningen aan de Mr. P.J. Troelstraweg leidt reclamant af dat de gemeente Leeuwarden zich niet richt op het saneren van de doorzet van lpg.

Reclamant is van mening dat indien de verkoop van lpg door het bestemmingsplan wordt uitgesloten, de economische uitvoerbaarheid van het plan niet is gewaarborgd en hierdoor ook niet uitvoerbaar.

Reclamant is verder van mening dat de algemene afwijkingsregels te beperkt zijn. Hiervoor dienen dan ook ruimere afwijkingsmogelijkheden voor opgenomen te worden.

Gemeentelijke reactie

Voor het motorbrandstofverkooppunt aan de Overijsselseweg in Leeuwarden is binnen de verkeersbestemming de aanduiding ‘verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg’ opgenomen. Binnen deze bestemming is de verkoop van lpg niet toegestaan. Reclamant verkoop naast reguliere brandstoffen echter ook lpg. Hiervoor is ook vergunning verleend. Het berust dan ook op een misverstand dat er geen regeling voor lpg is opgenomen voor dit verkooppunt. Voorgesteld wordt alsnog een regeling voor de verkoop van lpg op te nemen.

De veiligheidszone rondom de lpg installatie kan mogelijke toekomstige woningbouwuitbreidingen beperken. Hierdoor kan het wenselijk zijn dat de verkoop van lpg in de toekomst wordt uitgesloten. De gemeente zal hiervoor eerst overeenstemming moeten bereiken met de eigenaar/gebruiker van het tankstation. Ingeval er overeenstemming wordt bereikt wordt er alvast een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen om de verkoop van LPG eraf te halen. Als voorwaarde om gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid te maken is dat de verkoop van lpg ter plaatse moet zijn beëindigd.

Reclamant is verder van mening dat er ruimere afwijkingmogelijkheden opgenomen moeten worden. Een afwijkingmogelijkheid in een bestemmingsplan biedt enige flexibiliteit aan het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een lijst met afwijkingmogelijkheden opgenomen zoals wij deze in alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Leeuwarden opnemen. Wij zien niet in waarom wij voor dit bestemmingsplan ruimere afwijkingmogelijkheden moeten opnemen.

Conclusie

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door binnen de verkeersbestemming de volgende aanduiding voor het verkooppunt op te nemen: 'verkooppunt motorbrandstoffen inclusief lpg'. Daarnaast wordt een veiligheidszone lpg rond het vulpunt en de tank opgenomen. Bijgevoegd treft u de gewijzigde verbeelding en regels aan.

Ad 2 R. Wierstra

Reclamant richt zijn zienswijze tegen de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw aan de oost- en zuid-oostkant van Techum:

1. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat er in de planperiode behoefte is aan de woningbouwmogelijkheden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid;
2. Het gebied aan de zuid-oostkant van Techum, ten zuidoosten van de Golle is binnen het wijzigingsgebied opgenomen. Op de visiekaart van de structuurvisie De Zuidlanden is een nieuw buurtschap meer in oostelijke richting opgenomen. Nu blijkt dat de wijzigingsbevoegdheid geheel achter de Golle is gelegen. Verzocht wordt de grens van de wijzigingsbevoegdheid te wijzigen en in het verlengde van de Buorkerij rechtdoor te trekken.
3. In de criteria voor de wijzigingsbevoegdheid is wel een hoogte voor woningen en bijgebouwen opgenomen, maar geen goothoogte of dakhelling opgenomen. Daardoor zijn te massieve bouwwerken toegestaan.

Verder geeft reclamant aan dat het bestemmingsplan op moment van schrijven niet te raadplegen was via de gemeentelijke website.

Gemeentelijke reactie

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid heeft niet betrekking op een nieuw buurtschap. Het gaat hier specifiek om het gebied tussen de buurtschappen in. In de structuurvisie De Zuidlanden is opgenomen dat de gebieden tussen de buurtschappen een heel lage bebouwingsdichtheid krijgen (4 woningen per ha.), om voldoende onderscheidend te zijn van de buurtschappen. Met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt hier invulling aan gegeven.

Om een lage bebouwingsdichtheid te garanderen in als voorwaarde onder de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat het aantal aaneen te bouwen woningen maximaal 2 mag bedragen en dat de minimale oppervlakte van een bij een woning behorend erf tenminste 750 m² bedraagt. Verder zijn enkele aanvullende voorwaarden opgenomen over de inrichting van het bouwperceel. Het

wijzigingsgebied strekt zich uit over een vrij fors gebied, waarbinnen maximaal 20 woningen zijn toegestaan.

Voor de woningen is alleen een nokhoogte opgenomen en geen goothoogte of dakhelling. Reclamant geeft aan dat er hierdoor massieve bouwwerken kunnen ontstaan. Dit wordt ondervangen door het beeldkwaliteitsplan dat gelijktijdig met dit bestemmingsplan wordt vastgesteld. Een gebouw dient te voldoen aan de beeldkwaliteitseisen genoemd in dit plan. In het plan wordt gestreefd naar een boerderijbeeld met een nok en een goot.

Er zijn nog geen concrete bouwplannen voor de genoemde woningen. Dit is ook de reden dat de woningen niet bij recht zijn inbestemd, maar dat hiervoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Als de bouwplannen concreet worden, dan zal hiervoor nog een wijzigingsplan opgesteld dienen te worden. Tegen dit wijzigingsplan is het mogelijk om zienswijzen en beroep in te dienen. De verwachting is dat er binnen de planperiode behoefte ontstaat voor deze woningen.

Verder geeft reclamant aan dat het bestemmingsplan ten tijde van het schrijven van de zienswijze niet te raadplegen was via de gemeentelijke website. De bestemmingsplanviewer was inderdaad even buiten gebruik. In de melding is aangegeven dat het plan wel raadpleegbaar was via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Ad 3 W.C.A.M. van Veenendaal

Familie van Veenendaal wil graag extra bouwmogelijkheden op hun perceel aan de Brédyk 22. De omgeving Barrahûs is dun bebouwd en de burens wonen ver weg. Eén of meer woning(en) op eigen erf erbij zou heel geschikt zijn voor toekomstige hulpverleners aan de huidige bewoners.

Gemeentelijke reactie

Reclamant wil de mogelijkheid voor een extra woning op zijn perceel Brédyk 22. Het betreffende perceel ligt momenteel in het buitengebied. Het toevoegen van extra woningen in het buitengebied wordt niet wenselijk geacht.

In de toekomst wordt het gebied rondom het perceel van reclamant, conform de structuurvisie, ontwikkeld. Als dit gebied wordt ontwikkeld, dan zijn wij bereid nogmaals naar het verzoek van reclamant te kijken. In dit geval zal ook goed gekeken moeten worden naar de invloed van geluid van de spoorlijn richting Heerenveen.

III. Conclusie

Samengevat zien wij in de ingediende zienswijze aanleiding om de volgende wijzigingen/toevoegingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingplan "Leeuwarden – De Zuidlanden, restgebied en omgeving":

Regels

Artikel 3.1	en mede bestemd voor: het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege een lpg-installatie, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg'
Artikel 3.7.1 sub d	Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'veiligheidszone lpg' wordt verwijderd, mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd;
Artikel 6.1 sub e	gebouwen ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen, inclusief lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';

- Artikel 6.1 en mede bestemd voor: het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege een lpg-installatie, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg'.
- Artikel 6.3 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
- a. Het gebruik van de gronden als opslagpunt voor lpg, indien de gronden ter plaatse niet zijn voorzien van de aanduiding 'opslag';
 - b. Het gebruik van de gronden als vulpunt voor lpg, indien de gronden ter plaatse niet zijn voorzien van de aanduiding 'vulpunt lpg';
 - c. Het gebruik van de gronden als afleverzuil voor lpg, indien de gronden ter plaatse niet zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – afleverzuil'
- Artikel 6.4 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:
- a. de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' wordt gewijzigd in de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
 - b. de aanduidingen 'veiligheidszone lpg', 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', 'opslag', 'vulpunt lpg', en 'specifieke vorm van bedrijf – afleverzuil' wordt verwijderd mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

Verbeelding

De volgende aanduidingen worden toegevoegd aan de verbeelding:

- verkooppunt motorbrandstoffen met lpg;
- veiligheidszone lpg;
- afleverzuil;
- vulpunt;
- opslag.

Een en ander conform bijgevoegde gewijzigde verbeelding.

Bijlage 2:

Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen bestemmingsplan Leeuwarden – De Zuidlanden, restgebied en omgeving

I. Inleiding

Aan de gemeenteraad worden de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreffen wijzigingen van de verbeelding en de toelichting.

II. Ambtshalve wijzigingen van de toelichting

In het kader van een bestemmingsplanherziening dienen de omgevingsaspecten beoordeeld te worden. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. In het vastgestelde bestemmingsplan is de tekst van de omgevingsaspecten verder aangescherpt. Dit verandert niks aan de conclusie dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

III. Ambtshalve wijzigingen van de verbeelding

Onderdeel van het plangebied vormt de terp van Techum. De terp is een archeologisch waardevol gebied. Per abuis is in het ontwerp bestemmingsplan geen regeling op de verbeelding opgenomen ter bescherming van deze archeologische waarden. Voorgesteld wordt om voor dit gebied alsnog de aanduiding 'waarde – Archeologie 1' op te nemen.

De cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Bij een nadere controle blijkt dat er enkele marginale aanpassingen moeten komen aan de opgenomen waarden.

De aanpassingen zijn weergegeven op de gewijzigde verbeelding.