

Bijlage 1

Overzicht belangrijkste wijzigingen



Overzicht belangrijkste wijzigingen

In dit overzicht zijn de belangrijkste wijzigingen met betrekking tot het nu nog geldende bestemmingsplan en het voorliggende nieuwe bestemmingsplan Leeuwarden – De Zuidlanden, Plandeel Oost en Techum opgesomd:

- **Bebouwingsvrije zone ten zuiden van Goutum:**

Ten zuiden van het dorp Goutum is een gebiedsaanduiding opgenomen waarbinnen geen gebouwen mogen worden opgericht. Dit ter bescherming van het woongenot van het dorp Goutum.

- **Gelijktrekken regeling maatvoering woonbebouwing:**

In het voorgaande bestemmingsplan werd nog de systematiek van de bestemming Woondoeleinden 1, 2, etc. toegepast. In de regels werd dan aangegeven hoe bijvoorbeeld de afdekking moest zijn (plat, dan wel kap), wat de maximale hoogte van een hoofdgebouw, de goothoogte en de minimale en maximale dakhelling mocht zijn.

De systematiek die de laatste jaren al in de diverse bestemmingsplannen wordt toegepast, en derhalve ook in dit bestemmingsplan, is als volgt: de feitelijk aanwezige hoofdgebouwen zijn voorzien van een bouwvlak. De goot- en bouwhoogtes van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding (plankaart) aangegeven conform de werkelijke situatie.

Vooruitlopend op de toekomstige Omgevingswet worden bestemmingsplan qua regelgeving zoveel mogelijk eenduidig gemaakt. Bij conserverende plannen wordt uitgegaan van de feitelijke hoogte. Voor kleine verbouwingen biedt de Wabo daarnaast voldoende mogelijkheden om al dan niet met een lichte procedure van het bestemmingsplan af te wijken.

- **Aanvulling regels i.v.m. cultuurhistorie:**

Cultuurhistorisch waardevolle wegen, vaarten, opvaarten en molenplaatsen hebben een dubbelbestemming gekregen om de cultuurhistorische waarde te beschermen.

- **Toevoeging regeling kamerverhuur:**

In verband met het vervallen van de Huisvestingsverordening en ter vertaling van het in 2015 door de raad genomen voorbereidingsbesluit, is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen waarmee het verboden is geworden reguliere woningen om te zetten naar kamerverhuurpand of kamerverkooppand. De panden waarvoor reeds een omzettingsvergunning op grond van de Huisvestingsverordening was verleend, zijn voorzien van de aanduiding "kamerverhuur" (binnen verschillende bestemmingen). Voor nieuwe omzettingen naar kamerverhuur en/of –verkoop is een afwijkingsmogelijkheid onder voorwaarden opgenomen.

- **Regeling Plan voor de Zon**

Inmiddels is het bestemmingsplan Plan voor de Zon onherroepelijk. De regeling die op dit gebied van toepassing is, zal van toepassing worden verklaard in het ontwerp bestemmingsplan Leeuwarden – Nijlân.

- **Verwerking verleende vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen:**

Alle in de looptijd van het voorgaande bestemmingsplan verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen etc. zijn verwerkt en worden hier niet nogmaals afzonderlijk

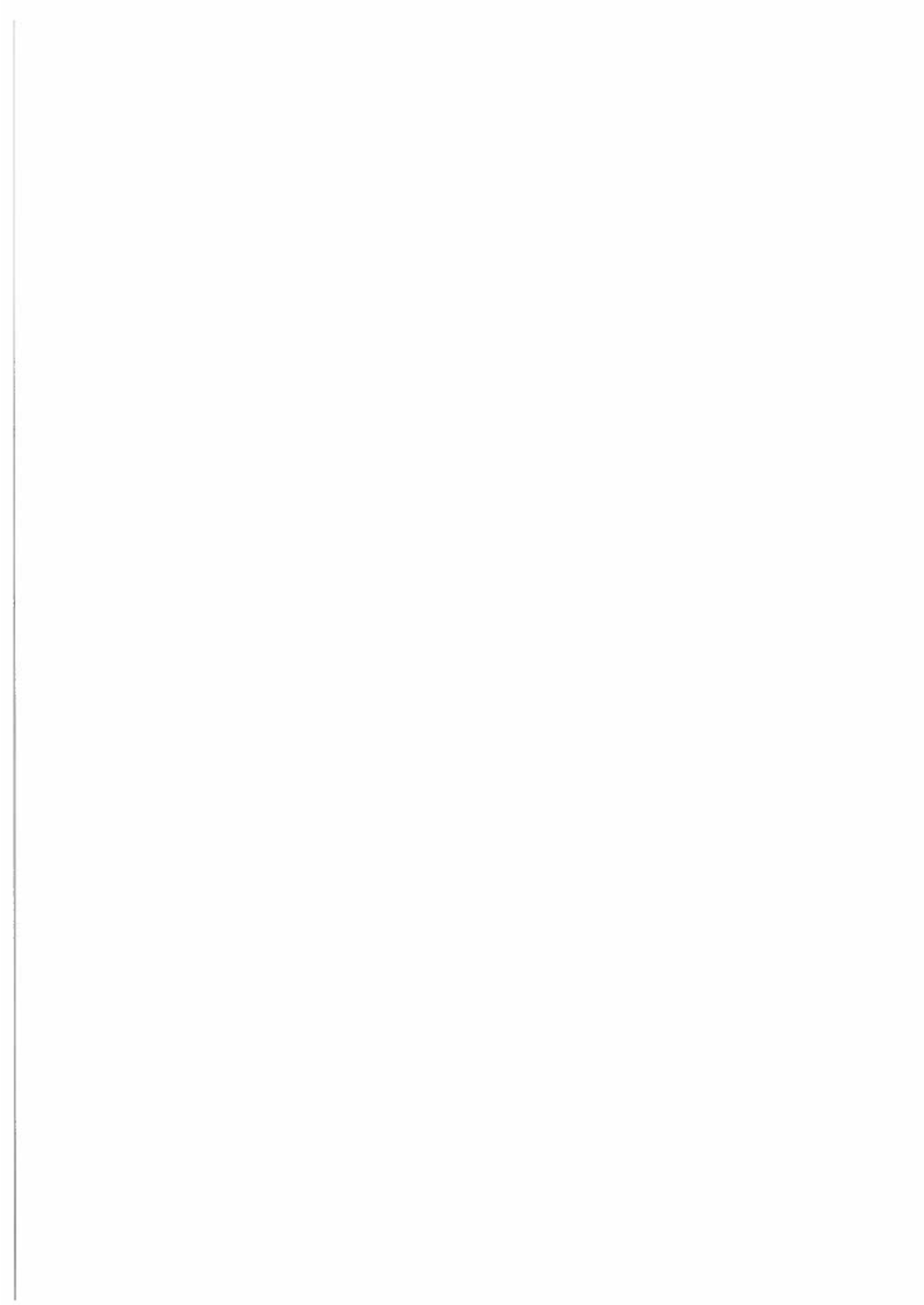
benoemd.

*Zoals de titel al aangeeft betreft het hier een overzicht van de belangrijkste wijzigingen. De gemeente kan dan ook niet aansprakelijk worden gesteld als een bepaalde wijziging niet opgesomd is.

Bijlage 2

Advies Brandweer Fryslân





BRANDWEER

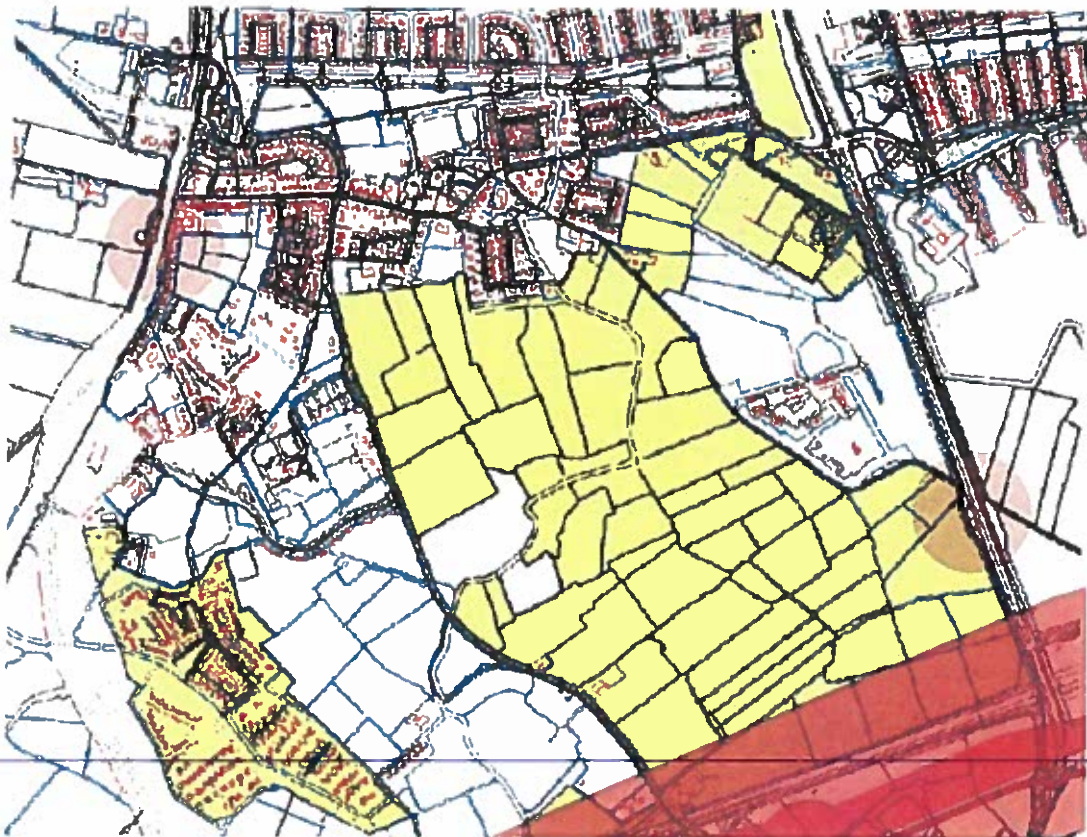
Fryslân



Voorlopig advies

Op het moment van schrijven beschikt de brandweer niet over een volledig bestemmingsplan, er is slechts een plancontour beschikbaar. Daarom is op dit moment alleen een voorlopig advies te geven.

Zoals op onderstaande afbeelding is te zien vallen een aantal risicocontouren (LPG tankstation en N31 resp.) over delen van het plangebied. Op dit moment is het Brandweer Fryslân onbekend welke ontwikkelingen reeds zijn ingepland binnen de gele contour van het plangebied. De vigerende plannen leiden niet tot aandachtspunten of knelpunten in het kader van externe veiligheid. Brandweer Fryslân wordt graag betrokken bij de verdere ontwikkeling van dit plan.



Advies

In overeenstemming met bovengenoemde opmerkingen adviseert Brandweer Fryslân om:

- Na te gaan of er in het verleden reeds een verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden heeft.
- Brandweer Fryslân te betrekken in de (voor)ontwerpfase voor een definitief advies aangaande externe veiligheid en basis brandweezorg.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met R. de Groot, specialist risicobeheersing van Brandweer Fryslân, te bereiken via 088 – 229 8914.





Gemeente Leeuwarden
Ruimtelijke Ordening
Mevrouw drs. T.C. Buma
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweefryslan.nl
E info@brandweefryslan.nl

Datum	23 augustus 2017	Behandeld door	R.J.J. de Groot
Onze referentie	UIT/17009497/BRW/BR/RB	Doorkiesnummer	088 22 98 914
Uw referentie		E-mail	r.degroot@brandweefryslan.nl
Uw brief van	19 juli 2017	Bijlagen	0

Onderwerp Advies bestemmingsplan De Zuidlanden - plandeel Oost en Techum

Geachte college,

Op 19 juli 2017 heeft u aan ons ter advisering het De Zuidlanden – Plandeel Oost en Techum toegezonden, met de vraag eventuele opmerkingen aan u te richten.

Omschrijving plan

Het betreft een conserverend plan voor de gronden van de Zuidlanden ten zuiden van Leeuwarden.

In deze brief worden onze bevindingen en ons advies weergegeven. In ons advies richten wij ons op het optimaliseren van de veiligheidssituatie; wij gaan niet in op de vraag of het groepsrisico aanvaardbaar is.

Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied zijn meerder risicobronnen aanwezig in de vorm van vervoer van gevaarlijke stoffen, een LPG tankstation en een aantal hogedruk aardgasleidingen.

De brandweer heeft in haar advies gekeken naar een aantal aspecten voor deze risicobron:

- plaatsgebonden risico
- groepsrisico
- nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen
- bestrijdbaarheid
- zelfredzaamheid

Onderstaand zijn de conclusies opgenomen.



BRANDWEER

Fryslân



Graag willen wij van u vernemen hoe ons advies binnen uw organisatie wordt verwerkt. Deze informatie willen wij gebruiken bij de verdere ontwikkeling van onze adviestaak.

Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoggachtend,
Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,
voor deze

ing. S. Veerbeek
clusterhoofd risicobeheersing afdeling Noordwest

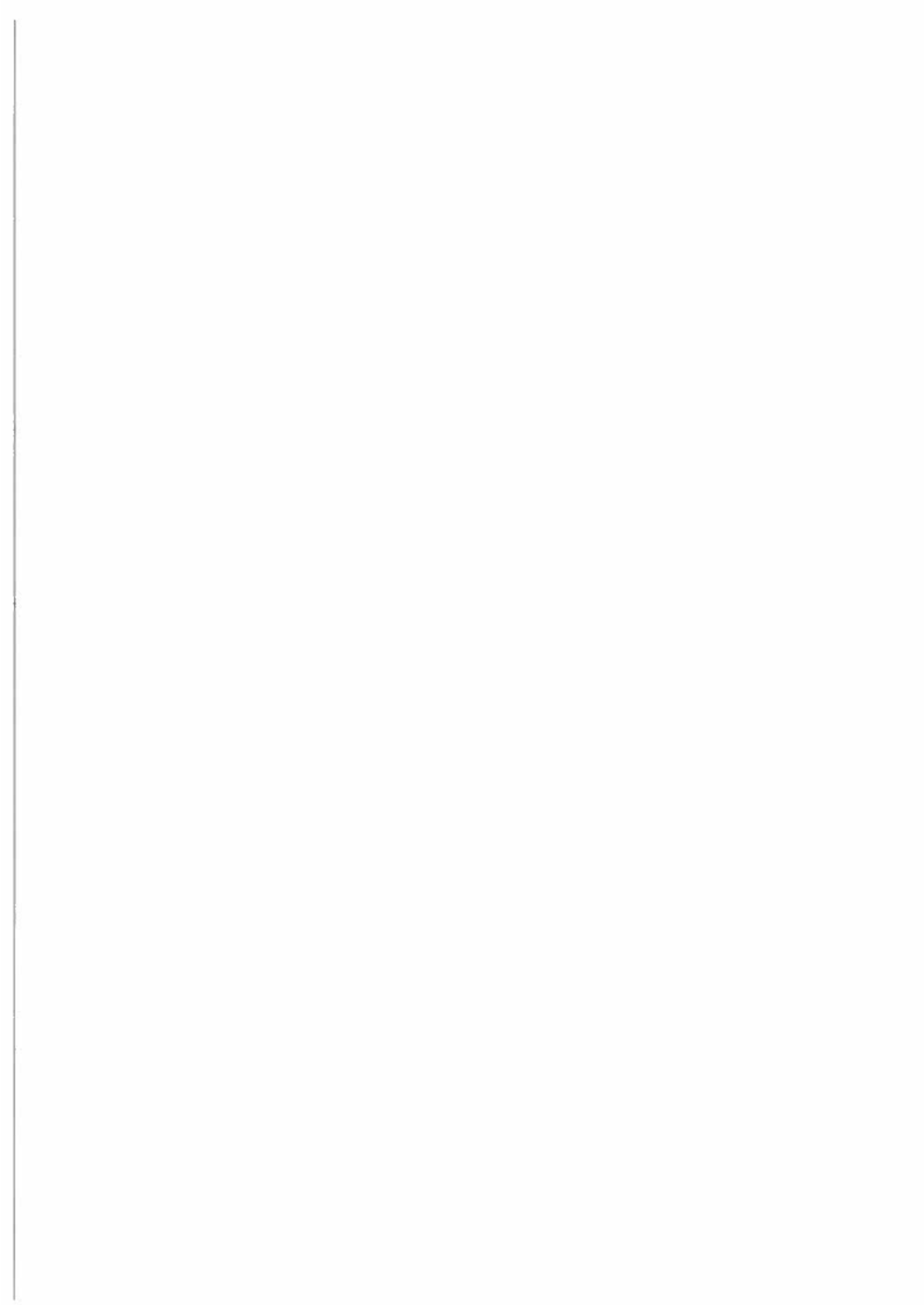


Meiïnoar foarút

Bijlage 3

Wateradvies Wetterskip Fryslân





Herder den, Anne

Van: Reijer Tamminga <rtamminga@weterskipfryslan.nl>
Verzonden: maandag 6 november 2017 8:44
Aan: Herder den, Anne
CC: Gemeente Leeuwarden
Onderwerp: reactie actualisatie van het bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel oost en Techum

Geachte heer den Herder,

Op 10 oktober 2017 ontvingen wij van u het verzoek om relevante informatie/toetsing aan te leveren voor de actualisatie van het bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel oost en Techum. Deze e-mail vormt de reactie van Weterskip Fryslân en daarmee het wateradvies voor het hierboven genoemde plan.

Het bestemmingsplan krijgt een conserverend karakter

De gemeente Leeuwarden gaat het bestemmingsplan De Zuidlanden plandeel Oost herzien. Daarbij wordt Plandeel Techum ook meegenomen. Aan de noordkant wordt een stukje van Zuiderburen toegevoegd, het deel ten westen van de Drachtsterweg. In een overzicht is de exacte begrenzing van het plangebied aangeleverd. Het bestemmingsplan krijgt een conserverend karakter, er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Toekomstige ontwikkelingen

Om bij toekomstige ontwikkelingen toch te kunnen adviseren over de wateraspecten verzoeken wij u om in de Regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Deze voorwaardelijke verplichting moet erin voorzien dat bij ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 200 m² in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² in landelijk gebied, de initiatiefnemer contact opneemt met Weterskip Fryslân. Dit om afspraken te maken over de waterhuishouding, bijvoorbeeld over compensatie van verhard oppervlak, maar ook over objecten van Weterskip Fryslân zoals hoofdwatertangen die in of langs het plangebied liggen.

Verder willen wij u verzoeken om in de waterparagraaf een passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Op basis van de Keur van Weterskip Fryslân is het onder meer verboden zonder watervergunning van het bestuur, neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² in landelijk gebied onverharde grond bebouwd of verhard wordt.

Meerlaagse veiligheid

Het klimaat verandert en wordt steeds grilliger. Langere perioden van droogte, afgewisseld met korte periodes met intensieve buien, zeespiegelstijging en zwaardere stormen. De dynamiek van het natuurlijke systeem neemt toe en hierdoor volstaan alleen verdedigingswerken niet meer om de veiligheid te garanderen. Naast de verdedigingswerken moet worden ingezet op aanpassingen in de ruimtelijke ordening en calamiteitenbeheersing. Er is in dit verband sprake van meerlaagse veiligheid. Meerlaagse veiligheid staat voor *Veiligheid in drie lagen*:

- De eerste laag is het voorkómen van overstromingen met sterke dijken, duinen en stormvloedkeringen (meer robuust en toekomstgericht). Preventie blijft de primaire pijler van het beleid;
- De tweede laag is het realiseren van duurzame ruimtelijke planning. Een zorgvuldige ruimtelijke planning (locatiekeuze en inrichtingsvraagstukken) kan slachtoffers en schade bij eventuele overstromingen beperken. Overstromingsrisico's gaan daarom een sterkere rol spelen bij afwegingen die in de ruimtelijke planning gemaakt worden;
- De derde laag is rampbeheersing bij overstromingen. Een goede voorbereiding is essentieel om effectief te kunnen handelen bij een eventuele overstromingsramp. Zo kunnen slachtoffers en schade worden beperkt.

Het veiligheidsbeleid van het waterschap en de ruimtelijke ordening ontmoeten elkaar op verschillende momenten. Als in bestemmingsplannen nieuwbouw plaatsvindt op locaties boven 'maatgevend boezempeil', wordt een toename van de gevolgschade bij een overstroming vanuit de Friese boezem voorkomen. Dit geldt voor ontwikkelingen in gebieden die niet door een regionale waterkering worden beschermd, maar ook in gebieden die

wel door een regionale waterkering worden beschermd (polders). Ook is meer aandacht voor waterveilig bouwen nodig om toename van de gevolgschade vanuit de waterkeringen (laag 2 van de meerlaagse veiligheid) te voorkomen. Voor realisatie van plannen kunnen wij per locatie informatie geven over de maatgevende waterstanden.

Klimaatadaptie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming.

De Klimateffectatlas (<http://www.ruimtelijkeadaptatie.nl/nl/klimateffectatlas>) kunt u raadplegen om (toekomstige) dreigingen van overstromingen, wateroverlast, droogte en hittestress ter plaatse van uw plangebied te bekijken. Bij de inrichting van het plangebied kunt u hier op anticiperen door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen.

Objecten en belangen van Wetterskip Fryslân

In het plangebied liggen diverse objecten en spelen diverse belangen van Wetterskip Fryslân. Dit gaat onder andere om waterkeringen en hoofdwatgangen. De objecten en belangen hoeven niet terug te komen op de Verbeelding en in de Regels. Maar de bestemmingen die de gronden krijgen waar deze objecten en belangen in liggen mogen de functie van de objecten en belangen niet uitsluiten. Zo moet bijvoorbeeld de bestemming van de gronden waar een hoofdwatgang ligt de functie Water mogelijk maken. Waar de regionale waterkering, hoofdwatgangen en schouwwatergangen liggen is terug te vinden op de internetpagina van Wetterskip Fryslân: www.wetterskipfryslan.nl/leggerkaart.

Hieronder een korte opsomming van de objecten in het plangebied.

- Vrij voor de boezem
 - o *Enkele locaties binnen het plangebied liggen vrij voor de boezem. Dit houdt in dat deze locaties niet binnen een regionale waterkering liggen en niet worden beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Wij adviseren u om rekening te houden met het maatgevende boezempeil zoals vermeld in het thema meerlaagse veiligheid.*
- Regionale waterkering
- Hoofdwatgangen, schouwwatergangen en overig oppervlaktewater
- KRW waterlichaam, Wurdumer Feart
 - o *Voor de Wurdumer Feart geldt vanuit het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water en de Waterwet een stand still principe (principe van geen achteruitgang van de ecologische kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen)*

Leidraad Watertoets

In de Leidraad Watertoets staan de uitgangspunten waarmee rekening moet worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen vanuit het aspect water. Ook staat hier de informatie beschreven over de objecten die van toepassing zijn voor het plangebied. De Leidraad Watertoets is te raadplegen op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/watertoets.

Vervolg

Procesafspraken

Mocht u vragen hebben over het wateradvies of wilt u verder overleggen over het plan, dan kunt u contact opnemen met de heer R. Tamminga van Wetterskip Fryslân, telefonisch bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Wetterskip Fryslân: 058-292 22 22.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,

drs. R. Smit,
Manager Cluster Plannen.

Wetterskip Fryslân T 058 – 292 2222 2 | Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden | www.wetterskipfryslan.nl

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.

Dit bericht is alleen bestemd voor de geadresseerden. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.





Bijlage 4

Resultaten van overleg en inspraak

Resultaten van overleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in de periode vanaf 19 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 23 april 2018 heeft een inloopavond plaatsgevonden.

De volgende overlegpartijen zijn per mail in kennis gesteld van het ter visie gaan van het voorontwerp bestemmingsplan: Provincie Fryslân, Rijkswaterstaat, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Wetterskip Fryslân, Gasunie, Vermillion Gas & Oil, Brandweer Fryslân, Brandweer Leeuwarden, Liander, Tennet, LTO Noord, Vitens, Wijkpanel De Zuidlanden, Wijkpanel Zuiderburen. Er is hen verzocht om een overlegreactie.

Gedurende deze periode zijn twee overlegreacties ontvangen, te weten van Provincie Fryslân en van Tennet. Daarnaast zijn vier inspraakreacties ontvangen.

Hieronder wordt de inhoud van de overleg- en inspraakreacties samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

Overleg

Overlegreactie Provincie Fryslân

1. Provincie Fryslân geeft aan dat de provinciale belangen in het plan geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen.
2. Daarnaast maakt de Provincie een opmerking over een formulering in de overname van de regeling van het Plan voor de Zon. De formulering ‘met uitzondering van het in dit plan bepaalde’ zou onbedoeld een zonnepark juist uitsluiten.

Reactie:

1. Het eerste punt wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. De formulering zal worden aangepast in de regels onder artikel 28.2.

Overlegreactie Tennet

Tennet geeft aan dat de regels goed zijn verwoord. Tennet heeft dan ook geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie:

De reactie van Tennet wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie overleg:

De formulering van de regels onder artikel 28.2 zal worden aangepast.

Inspraak

Inspraakreactie 1

Indiener 1

1. De woningen (twee-onder-een-kap) aan de straat Kerbiel op nummer 10/12, 7/9, 11/13 te Techum zijn identieke woningen. Het bouwvlak van de woningen op nummer 11/13 is echter groter dan het bouwvlak van de woningen op nummers 10/12 en 7/9. Hoe kan dit?
2. Er is onderscheid gemaakt in de bestemming Wonen en Tuin. Omdat de weg scheef loopt is een deel van het achtererfgebied behorende bij de woning van de indiener gelegen in de bestemming Tuin. Waarom wordt de bestemming Tuin op 1 meter achter de voorgevel gelegd? Omdat de weg scheef loopt, ligt de bestemming Tuin aan de zijkant van de woning zelfs op meer dan 1 meter achter de voorgevel. Indiener kan zich niet vinden in het feit dat de lijn tussen Wonen en Tuin scheef met de weg meeloopt en niet in een rechte lijn met de voorgevel op 1 meter achter de voorgevel.

Reactie:

1. Het tekenen van de bouwvlakken op de verbeelding gebeurt aan de hand van luchtfoto's en geo-informatie. Op basis daarvan zijn de bouwvlakken van bovengenoemde woningen ingetekend. Nadere bestudering leert echter dat het om hetzelfde type woningen gaat met verschillende aan- en uitbouwen. Het bouwvlak van de woningen op nummer 11/13 zal worden aangepast, zodat het bouwvlak van de woningen op nummer 10/12, 7/9, 11/13 qua afmeting gelijk is.
2. De bestemming Tuin wordt gelegd op 1 meter achter de voorgevel van de woning en volgt de systematiek van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met betrekking tot het achtererfgebied.

Bijlage II Bor artikel 1 geeft een begripsomschrijving van het begrip "achtererfgebied": "erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;"

De lijn loopt (denkbeeldig) door het hoofdgebouw, op 1 m achter de voorkant. Daar, op 1 m achter het snijpunt van de voorgevel met de zijgevel, komt de lijn uit de zijgevel van het hoofdgebouw. In standaardsituaties loopt de lijn vervolgens buiten het hoofdgebouw recht verder, evenwijdig aan het openbaar toegankelijk gebied. Bij hoofdgebouwen die langs schuine wegen staan of in een bocht in de weg, zal ook de lijn evenwijdig met die schuine weg of de bocht in de weg «meelopen». Dit verklaart dat in de situatie aan de Kerbiel 10 in Techum de bestemming Tuin schuin wegloopt evenwijdig met de weg, en dat er daardoor aan de zijkant van de woning de bestemming Tuin op een zeker punt op meer dan 1 meter achter de voorgevel ligt.

De ligging van de bestemming Tuin is conform de systematiek van het Bor ingetekend en zal dan ook niet worden aangepast.



Inspraakreactie 2

Indiener 2

1. De polder aan de Hounsdyk zou een bestemming moeten krijgen die de waarden ervan beschermt, zoals een natuur- en cultuurdoelstelling met educatieve en agrarische nevenfunctie. In ieder geval passend bij het inrichtings- en beheerplan van de polder.
2. De gronden rondom de zuidelijk gelegen Amerikaanse windmotor zouden beschermd moeten worden. Het doel hiervan zou zijn het slotenpatroon, het microreliëf, de flora te beschermen. Daarnaast is deze windmotor op de verbeelding ingetekend op de locatie van de ruïne van de oude windmotor. Feitelijk staat de windmotor een paar meter verderop.
3. Het vogelbosje van De Klamp kan pas een andere bestemming krijgen als er een ander bosje van dezelfde oppervlakte en de bomen en struiken al aantrekkelijk zijn voor de vogels. Het vervangende bosje zou in het voorliggende bestemmingsplan vallen, maar dat moet dan wel als dusdanig bestemd worden.
4. In het bestemmingsplan is niet de 1,8 hectare natuurcompensatie opgenomen, die dient ter compensatie voor het baggeren en gereed maken voor sloepen van de Wirdumer Feart. Kortom, in dit plan moet de 1,8 hectare ingevuld worden en bestemd worden als Natuur.

Reactie:

1. De gronden hebben een agrarische bestemming en houden deze agrarische bestemming. Over het beheer van deze gronden zijn afspraken vastgelegd. De gronden blijven agrarisch in gebruik, maar het beheer wordt op een manier uitgevoerd waarbij de natuurwaarden ontwikkeld en in stand gehouden worden. Hiervoor is het niet noodzakelijk dat de bestemming gewijzigd wordt. Wel zullen de gronden worden voorzien van een dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 1". Voor een toelichting hierop, zie onder punt 2.
2. De gemeente erkent dat het gebied rond de zuidelijk gelegen Amerikaanse windmotor een bijzonder gebied is. In de nieuwe gebieden van gemeente Leeuwarden (voormalig Littenseradiel en Leeuwarderadeel) gelden al bepaalde regelingen die microreliëf of vergelijkbare landschapselementen beschermen. Gemeente Leeuwarden is voornemens bij het opstellen van bestemmingsplannen, zoals onderhavig plan, de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gebieden beter te laten aansluiten op het beschermingsniveau van de nieuwe gebieden.
In dit geval betekent het dat het gebied rond de zuidelijk gelegen Amerikaanse windmotor én het gebied zoals benoemd onder punt 1 (Polder aan de Hounsdyk) op de verbeelding zal worden voorzien van de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 1". Deze regeling beoogt de landschapselementen zoals microreliëf te beschermen. Aan de regels van deze dubbelbestemming zal onder 20.4.1.b. worden toegevoegd "het herprofilen van de gronden;" waarna de bestaande punten b, c en d worden hernoemd naar c, d en e.

Het is bekend dat de huidige Amerikaanse windmotor op een andere plaats staat dan de oorspronkelijke. De ligging van de molenbiotoop lag in het voorontwerp nog wel rondom de ruïne, dit zal worden aangepast.

Conform bovenstaande worden de verbeelding, de tekst in de toelichting en de regels aangepast.

Op de kaartjes hieronder is aangegeven waar de dubbelbestemming wordt toegevoegd:



Polder aan de Hounsdyk met de contour van de dubbelbestemming “Waarde - Cultuurhistorie 1”



De gronden rondom de zuidelijk gelegen Amerikaanse windmotor met de contour van de dubbelbestemming “Waarde - Cultuurhistorie 1”

3. Het vogelbosje van De Klamp valt niet in dit bestemmingsplan, de bestemming ervan wijzigt door vaststelling van dit bestemmingsplan niet. Het vogelbosje is niet verwijderd en blijft bij nader inzien gehandhaafd, zowel in omvang als qua begroeiing. In het inrichtingsplan van De Klamp is een aanpassing gedaan waarbij dat bosje nu als een natuurlijke en cultuurhistorische waarde onderdeel van het plan is gemaakt. Desondanks blijft de compensatielocatie 'gereserveerd' voor bos. Deze locatie is afgestemd en overeengekomen met dorpsbelang Goutum en de vogelwacht. De compensatielocatie ligt iets zuidelijk van de gerestaureerde Amerikaanse windmolen richting de Wâldwei, midden tussen Wergeasterdyk en Drachtsterweg. Deze plek grenst direct aan de noordrand van het tijdelijke zonnepark dat daar is vergund. In het bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden Plandeel Oost en Techum zal de locatie de bestemming Bos krijgen.
4. Compensatie voor de benoemde werkzaamheden hoeft niet in het plangebied van dit bestemmingsplan plaats te vinden. De gemeente heeft in overleg met Wetterskip Fryslân een locatie op het oog. Deze is nog onvoldoende concreet om hier te benoemen. Compensatie kan plaatsvinden door een plas-dras gebied aan te leggen. Dit kan binnen de bestemmingen Groen of Water. De compensatielocatie hoeft dus niet apart bestemd te worden.

Inspraakreactie 3 **Indiener 3**

1. Dit bestemmingsplan introduceert een "bebouwingsvrije zone" aan de zuidrand om Goutum. Deze gebiedsaanduiding loopt door het perceel van indiener. Indiener verzoekt de zone om zijn perceel heen te leggen. Daarnaast wijst indiener op het Wijbengaterrein waar nu een woning wordt gebouwd, waar de zone wel omheen wordt gelegd.
2. In het bestemmingsplan wordt nu een 'bouwvlak' geïntroduceerd. Indiener geeft aan dat daar nimmer sprake van was en dat er hierdoor beperkingen worden opgelegd. Indiener geeft aan dat de enige gewenste uitbreidingsrichting van de woning, gezien de komst van het buurtschap Wiarda, richting zuiden is.
3. Indiener geeft aan dat het begrip 'erf' geïntroduceerd wordt. Dit heeft samenhang met het begrip 'bouwvlak'. Indiener geeft aan dat hier dezelfde bezwaren en argumenten voor gelden.
4. Er wordt de bestemming "Tuin" geïntroduceerd. Dit heeft samenhang met het begrip 'bouwvlak'. Indiener geeft aan dat hier dezelfde bezwaren en argumenten voor gelden. Indiener vreest door de bestemming 'Tuin' beperkt te worden in de bouw mogelijkheden op zijn perceel. Indiener geeft aan dat de enige gewenste uitbreidingsrichting van de woning, gezien de komst van het buurtschap Wiarda, richting zuiden is. Aan die zijde is juist de bestemming 'Tuin' gelegd. Indiener geeft aan dat nut en noodzaak van de nieuwe regeling ontbreekt.
5. Indiener geeft aan dat er een 'heersende erfdienstbaarheid van vrije opvaart' naar de Wurdumer Feart notarieel is vastgelegd. Hierdoor zou de gemeente als eigenaar van het

perceel grenzend aan de Wurdumer Feart toe moeten staan dat er langs de Houndsyk een aanlegplaats en steiger aanwezig is. In het geldige bestemmingsplan gelden geen regels voor de realisatie van een steiger. In het voorontwerp bestemmingsplan staat dat voor de realisatie van de steiger een omgevingsvergunning nodig is. Indiener geeft aan dat er met betrekking tot de steiger een zeer lang bestaand recht is, dat onder het overgangsrecht valt en dat gerespecteerd moet worden. Indiener geeft aan dat deze situatie valt onder de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 1.

6. Indiener geeft aan dat zijn rechten onder het huidige bestemmingsplan inclusief overgangsrecht dienen te worden gerespecteerd. Daarnaast zijn er tekstuele verschillen tussen het opgenomen overgangsrecht in het geldende plan en in het voorontwerp bestemmingsplan.
7. Indiener geeft aan dat de grote, oude bomen langs de Houndyk dermate beeldbepalend in het landschap zijn, dat deze bomen als waardevol moeten worden geclassificeerd.
8. Indiener geeft aan dat ondanks dat het voorontwerp bestemmingsplan beschreven wordt als 'conserverend', er voor zijn perceel nieuwe regels gaan gelden. Het invoeren van nieuwe bestemmingen zou niet conserverend zijn. Indiener geeft aan dat de opgenomen wijzigingen niet worden gerechtvaardigd met de opmerking dat voor kleine verbouwingen de Wabo voldoende mogelijkheden biedt om al dan niet met een lichte procedure van het bestemmingsplan af te wijken.
9. Tot slot geeft indiener aan dat veel van de nieuwe bestemmingen en nieuwe regels niet van toepassing mogen worden op zijn bestaande woning.

Reactie:

1. De bebouwingsvrije zone heeft tot doel dat er geen nieuwe vergunningplichtige gebouwen in de zone worden opgericht. Hieraan ligt onder andere de motie van PAL Groen Links ten grondslag. In onderstaande figuur is de ligging van de zone weergegeven zoals die wordt gehanteerd binnen gemeente Leeuwarden. Conform deze kaart is de zone overgenomen in het bestemmingsplan. Aangezien deze zone vastligt, wordt deze niet voor onderhavig bestemmingsplan aangepast.
In de betreffende regeling in artikel 25.1.2. staat in het voorontwerp dat er geen bouwwerken mogen worden opgericht. De term 'bouwwerken' zal worden vervangen door de term 'gebouwen', zoals ook in de legenda van de kaart van de 50-meter zone staat.

vóór de naar de weg gekeerde gevel. In de oude systematiek was in de regels opgenomen dat vóór de naar de weg gekeerde gevel geen bebouwing opgericht mocht worden. Uitzondering hierop is een bepaalde breedte van de voorgevel ten behoeve van de realisatie van een aanbouw in de vorm van een erker. Deze regeling is nu in de bestemming 'Tuin' opgenomen.

Nut en noodzaak van deze regeling is het uniformeren van alle bestemmingsplannen binnen het grondgebied van gemeente Leeuwarden.

De conclusie is dat de regeling gelijkblijft maar de manier van opstellen van de regeling anders is.

Bovendien biedt het bouwvlak nog ruimte, waardoor de woning nog uitgebreid kan worden in zuidelijke richting.

5. De gemeente is bekend met de notariële akte en de daarin opgenomen erfdienstbaarheid: *“het verkochte is bevoorrecht met vrije vaart door de opvaart, aanwezig nevens den Oudlandsdijk en uitkomende in de Wirdumeropvaart”*. Een dergelijke erfdienstbaarheid zoals opgenomen in een notariële akte, wordt niet geregeld of overgenomen in het bestemmingsplan. De akte spreekt ook niet over een steiger, of over de plicht van de gemeente om deze toe te staan. Indien een steiger aanwezig is, hoeft hier niet alsnog een omgevingsvergunning voor aangevraagd te worden. De bestaande steiger staat er dan onder het overgangsrecht. Bij het vernieuwen of vervangen van de bestaande steiger, dient wel een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Deze zal worden getoetst aan de regels van het op dat moment geldende bestemmingsplan.
De genoemde bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' betreft een dubbelbestemming die bepaalde waarden moet beschermen. Deze dubbelbestemming ziet niet op het gebruik van de gronden als bijvoorbeeld aanlegplaats.
6. Alle legale bouwwerken en gebruik van het perceel van de indiener vallen onder het overgangsrecht, voor zover hier in het voorontwerp bestemmingsplan geen regeling voor is opgenomen. Hiermee zijn de bestaande bouwwerken en het bestaande gebruik geborgd. Paragraaf 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft de tekst aan van het overgangsrecht zoals opgenomen dient te worden in de bestemmingsplannen. Dit is niet vormvrij, maar landelijk geregeld. Gemeente Leeuwarden kan hier dus niet van afwijken.
7. Binnen de gemeente Leeuwarden heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de bomen die door hun waarde beschermd zouden moeten worden. Bij de inventarisatie is geoordeeld dat deze bomen hier niet voor in aanmerking komen. De bomen zijn inderdaad groot en oud, en zijn kenmerkend voor het landschap. Ze hebben echter geen monumentale waarde. De bomen mogen ook niet zonder meer gekapt worden. Mochten er voornemens zijn om de bomen te kappen, dan zal hier een kapvergunning voor aangevraagd moeten worden.
8. Zoals hiervoor onder 4 al aangegeven, klopt het dat er andere, nieuwe bestemmingen worden gelegd. Echter, dit leidt niet tot andere regelgeving. Het is een andere manier van regelen. Uitzonderingen daar gelaten blijven bestaande functies en bouwmogelijkheden bestaan, hierdoor kan het bestemmingsplan wel als conserverend worden bestempeld. De opmerking over de Wabo is gemaakt om aan te geven dat de wetgever in de loop van de tijd steeds meer mogelijkheden is gaan bieden om vergunningsvrij of met een lichte procedure aanvragen te vergunnen. Voor geringe afwijkingen van het bestemmingsplan gelden over het algemeen eenvoudiger en kortere procedures, hetgeen door burgers over het algemeen als een verbetering wordt beschouwd.

9. De nieuwe bestemmingen en regels zullen na vaststelling van het bestemmingsplan ook gaan gelden voor het perceel van indiener. Zoals hierboven beschreven is de systematiek van het plan anders, maar zijn de mogelijkheden op enkele details na, gelijk. Indiener wordt niet beperkt zijn rechten.

Inspraakreactie 4

Indiener 4: DAS Rechtsbijstand

DAS rechtsbijstand geeft aan een bezwaarschrift te hebben ingediend tegen de vergunning voor het realiseren van extra parkeergelegenheid, inclusief bouwwerken, ten behoeve van het sportcomplex Wiarda. Dit bezwaarschrift wordt door DAS rechtsbijstand nu ingebracht als inspraakreactie, omdat de vergunning is overgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

1. Een wettelijke grondslag voor gebruik als parkeerplaats ontbreekt omdat in het nu geldende bestemmingsplan de bestemming Groenvoorziening niet voorziet in het gebruik van de gronden als parkeerplaats. Een fietsbox als gebouw is ook niet toegestaan. Het college verleent de vergunning op basis van artikel 4 Bijlage II Bor, hetgeen volgens indiener niet mogelijk is. Daarnaast is er sprake van archeologische waarden, zodat voor de realisatie van een parkeerterrein een aanlegvergunning nodig zou zijn.
2. Indien afgeweken wordt van het bestemmingsplan, kan dat alleen als dit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.
3. In geval van een afwijking van het geldende bestemmingsplan, dient er een belangenafweging plaats te vinden. In het kader van de vergunningverlening is er geen belangenafweging gemaakt.

Reactie:

1. Bij de toets van het plan voor aanleg van parkeerplaatsen is vastgesteld dat het parkeren en het plaatsen van de fietsboxen niet ten dienste staat van de groenbestemming die op de gronden rust in het geldende bestemmingsplan. Beoordeeld is vervolgens of er sprake kan zijn van een afwijking van het bestemmingsplan. Dit punt ziet op de vergunningverlening en niet op het voorontwerp bestemmingsplan. In het kader van de bezwaarschriftenprocedure is hier op ingegaan. Ook op de vragen met betrekking tot de aanlegvergunning is ingegaan in de procedure rondom de vergunning.
In het nu voorliggende voorontwerp bestemmingsplan heeft een deel van de betreffende gronden een bestemming 'Sport' gekregen, met de aanduiding 'parkeerterrein'. Hier is de functie parkeren toegestaan en mogen fietsboxen worden gebouwd. Overige bouwwerken, zoals bijvoorbeeld ballenvangers, mogen hier niet worden gebouwd.
Een ander deel van de gronden houdt de bestemming 'Groen', waar een aanduiding is opgenomen voor een tijdelijk parkeerterrein. Dit deel van het parkeerterrein verdwijnt zodra hier geen meer behoefte aan is.
2. Dit punt ziet op de vergunningverlening en niet op het voorontwerp bestemmingsplan. In het kader van de bezwaarschriftenprocedure is hier op ingegaan.
3. Dit punt ziet op de vergunningverlening en niet op het voorontwerp bestemmingsplan. In het kader van de bezwaarschriftenprocedure is hier op ingegaan.

Conclusie inspraak:

Hieronder wordt per indiener aangegeven of er al dan niet tegemoet gekomen wordt aan punten uit de ingediende inspraakreacties. Hieruit volgt of het bestemmingsplan aangepast wordt of niet. De motivering hiervan staat op de voorgaande pagina's beschreven.

Indiener 1

punt 1: bouwvlak wordt aangepast.

punt 2: hier wordt niet aan tegemoet gekomen.

Indiener 2

punt 1:

- de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 1" wordt op de polder aan de Hounsdyk gelegd;
- de regels worden aangepast (onder 20.4.1.b. wordt toegevoegd "het herprofilen van de gronden;" waarna de bestaande punten b, c en d worden hernoemd naar c, d en e);
- de tekst in de toelichting wordt geactualiseerd

punt 2:

- de ligging van de molenbiotoop zal worden aangepast;
- de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 1" wordt op het gebied rond de zuidelijk gelegen Amerikaanse windmotor gelegd;
- de regels worden aangepast (onder 20.4.1.b. wordt toegevoegd "het herprofilen van de gronden;" waarna de bestaande punten b, c en d worden hernoemd naar c, d en e);
- de tekst in de toelichting wordt geactualiseerd

punt 3: De compensatielocatie van het vogelbosje De Klamp zal worden voorzien van de bestemming Bos.

punt 4: hier wordt niet aan tegemoet gekomen.

Indiener 3

punt 1: de ligging van de zone wordt niet aangepast, in de bijbehorende regeling onder artikel 25.1.2. zal de term "bouwwerken" worden vervangen door de term "gebouwen".

punt 2: het bouwvlak wordt aangepast

punt 3 tot 9: hier wordt niet aan tegemoet gekomen

Indiener 4

Er wordt niet tegemoet gekomen aan de ingebrachte inspraakreactie.

Bijlage 5

**Reactie- en antwoordnota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - De
Zuidlanden Plandeel Oost en Techum**

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden Plandeel Oost en Techum

Het ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden Plandeel Oost en Techum heeft in de periode vanaf 20 september 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ontvangen.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

Zienswijze 1: BinLaw

Indiener BinLaw geeft aan de eigenaar van het verkooppunt motorbrandstoffen aan de Overijsselseweg 20 te Leeuwarden te vertegenwoordigen. Indiener geeft aan dat binnen de bestemming "Agrarisch" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen is. De bestemming "Agrarisch" kan worden gewijzigd in de bestemming "Bedrijf". Volgens de systematiek van de SVBP (Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen) valt de functie "verkooppunt motorbrandstoffen met of zonder LPG" onder de hoofdgeroep "Bedrijf".

Indiener kan zich niet verenigen met de planregel waarbij na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid een verkooppunt motorbrandstoffen toegestaan zou zijn. Indiener verzoekt een planregel op te nemen dat het gebruik van de gronden ten behoeve van een verkooppunt motorbrandstoffen nimmer is toegestaan.

Indiener geeft aan zich niet te kunnen verenigen met het toestaan van een verkooppunt van motorbrandstoffen binnen het plangebied, nu dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Indiener vreest ernstige schade te zullen lijden indien een verkooppunt van motorbrandstoffen binnen het plangebied wordt gerealiseerd. Binnen het betreffende verzorgingsgebied zijn reeds vele brandstofverkooppunten, terwijl de verkeersintensiteit afneemt. Er is geen sprake van een goed woon-, werk- en ondernemersklimaat waardoor er strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Indiener vreest dat het toestaan van het gebruik ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen zal kunnen leiden tot volledige dan wel gedeeltelijke beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en daardoor mogelijk kan leiden tot leegstand van zijn verkooppunt. Andersoortig gebruik van de locatie behoort niet tot de mogelijkheden.

Iedere onderbouwing vanuit het oog van externe veiligheid en milieugevolgen voor de functies toegestaan na wijziging, waaronder een verkooppunt van motorbrandstoffen, ontbreekt. Daarmee is er strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie:

De bedoelde wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 3.7.1 onder f en luidt:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

.....

f. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', al dan niet in combinatie met de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf', mits:

1. de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd;
2. de gronden zijn gelegen binnen een bouwvlak;

3. er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf.

De wijzigingsbevoegdheid kan toegepast worden op agrarische gronden gelegen binnen een bouwvlak (voorwaarde nummer 2 in wijzigingsbevoegdheid). Het plangebied kent in het ontwerp bestemmingsplan slechts één agrarisch bedrijf met een bouwvlak, namelijk aan de Wergeasterdyk 45 te Leeuwarden. Voor het overige ligt de agrarische bestemming op onbebouwde agrarisch gronden zonder bouwvlak.

Voor het perceel Wergeasterdyk 45 Leeuwarden is een afwijkingsprocedure doorlopen om in afwijking van de agrarische functie het wonen toe te staan. De verleende vergunning heeft tot en met 6 december 2018 ter visie gelegen. Als gevolg hiervan zal aan de gemeenteraad worden voorgesteld het onderhavige bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en het perceel Wergeasterdyk 45 te Leeuwarden van een woonbestemming te voorzien. Dit is een logisch voortvloeisel uit de reeds verleende vergunning.

Uit bovenstaande volgt dat er in het plangebied na gewijzigde vaststelling geen agrarisch bouwvlak meer aanwezig is waardoor deze wijzigingsbevoegdheid niet meer toegepast kan worden. De regels van de bestemming “Agrarisch” zullen hier op worden aangepast.

Er wordt dan ook niet meer ingegaan op de in de zienswijze aangegeven punten als strijd met goede ruimtelijke ordening, vrees voor vestiging van meer verkooppunten van motorbrandstoffen in het plangebied, mogelijke leegstand van het verkooppunt en onderbouwing van toegestane functies na wijziging.

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2: indiener 2

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft er op 14 november 2018 een overleg plaatsgevonden tussen indiener en gemeente. Tijdens dit overleg heeft indiener zijn zienswijze kunnen toelichten en heeft de gemeente de bestemmingsplanregeling kunnen uitleggen.

- A. Indiener kan zich niet vinden in de regeling van de bebouwingsvrije zone aan de zuidzijde van Goutum. De zone doorsnijdt het perceel van de indiener waardoor er bouwmogelijkheden verdwijnen. De garage van indiener staat voor een groot deel binnen de bebouwingsvrijzone waardoor indiener vreest dat hij de garage niet mag veranderen, vernieuwen, vergroten of mag herbouwen na een calamiteit. Indiener verzoekt het bijgebouw positief in te bestemmen.*



Figuur 1: Ligging bebouwingsvrije zone (noordzijde van de onderbroken lijn) over deel van de garage van de indiener

Reactie:

De regels met betrekking tot de bebouwingsvrije zone staan in de Algemene bouwregels artikel 23 lid 1:

“In afwijking van het bepaalde in de bestemmingen 'Agrarisch', 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en 'Wonen' mogen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten" geen gebouwen worden gebouwd.”

In deze regel is niet geborgd hoe omgegaan moet worden met de bestaande bebouwing. Er wordt een aanvullende regel opgenomen: “Bestaande bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten" mogen worden vernieuwd of veranderd. Bestaande bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten" mogen met ten hoogste 10% worden vergroot”.

- B. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak qua situering en omvang overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Indiener wijst er op dat in het geldende plan een uitbreiding tot maximaal 15% van het bouwvlak mag plaatsvinden. De plaats van die uitbreiding is niet vastgelegd. Indiener geeft aan dat de bestaande rechten niet mogen worden beperkt.*

Reactie:

Het bouwvlak is conform het geldende bestemmingsplan op de verbeelding aangegeven. Hierbij is geen sprake van het beperken van rechten.

In het geldende bestemmingsplan is geen regeling voor uitbreiding van het bouwvlak met 15% opgenomen.

In het bestemmingsplan "Leeuwarden-Zuid, fase A" is in artikel 3, lid B, onder 1 de bedoelde 15% genoemd. Het bestemmingsplan betrof een plan met uit te werken bestemmingen. Deze uit te werken bestemmingen zouden in later op te stellen bestemmingsplannen "uitgewerkt" kortom concreet ingevuld moeten worden. In deze nog op te stellen uitwerkingsplannen zou onder andere deze 15% moeten worden geconcretiseerd.

Echter, het gehele bestemmingsplan "Leeuwarden-Zuid, fase A" is vernietigd door de Raad van State. Het bestemmingsplan heeft nooit rechtskracht gekregen en daarom is er geen sprake van een verplichting bestemmingen uit te werken en deze 15% terug te laten komen.

Nadat het bestemmingsplan "Leeuwarden-Zuid, fase A" is vernietigd is opnieuw begonnen met het opstellen van bestemmingsplannen voor dit gebied, maar dan op een (gedeeltelijk) andere manier. Het staat de gemeenteraad vrij om in het geval van een nieuw bestemmingsplan, nieuwe uitgangspunten te kiezen. Op die manier is de mogelijkheid om het bouwvlak met 15% te verruimen niet in het nu geldende bestemmingsplan opgenomen en zal dit ook niet in het nu vast te stellen bestemmingsplan opgenomen worden. Er is dan ook geen sprake van het beperken van rechten.

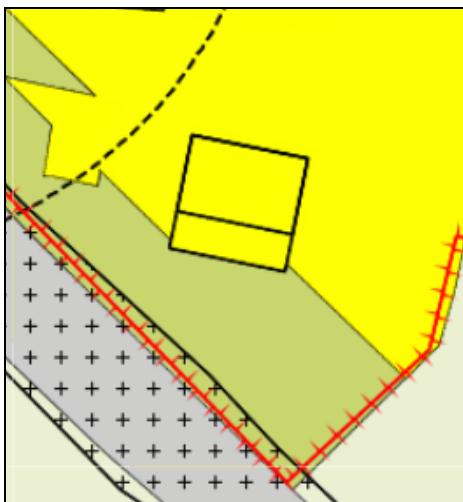
- C. *In het ontwerpbestemmingsplan is een bestemming "Tuin" opgenomen. Dit betreft een wijziging in de systematiek van bestemmen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Indiener geeft aan dat voor jarenlang bestaande situaties niet zomaar een nieuwe systematiek toegepast mag worden omdat dit ongewenst uitpakt voor indiener. Binnen de bestemming "Tuin" is geen bebouwing meer mogelijk. Indiener geeft aan dat de gewenste oplossing ligt in het niet toepassen van de nieuwe systematiek op zijn perceel. Indiener heeft mondeling toegelicht dat zijn voorkeur in de westelijk georiënteerde gevel zit en dat dit door hem beschouwd wordt als voorgevel. Indiener geeft aan dat het wellicht een optie zou zijn de bestemming "Tuin" voor deze gevel te leggen.*

Reactie:

In de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan heeft het gehele perceel de bestemming Woondoeleinden. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd moet worden. Buiten het bouwvlak is het mogelijk aan- en uitbouwen en bijgebouwen te bouwen. Aan de situering hiervan zijn voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de bouwregels. In tekst wordt omschreven dat de aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de naar de weg gekeerde gevel gesitueerd moeten zijn. De regeling voor bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van erf- en terreinafscheidingen is gelijk gebleven, namelijk dat hiervoor de bouwhoogte vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 meter mag bedragen en daarachter 2 meter. In de nieuwe systematiek

gelden globaal dezelfde regels, alleen is het op de verbeelding inzichtelijker gemaakt door het leggen van de bestemming "Tuin".

De woning van indiener staat schuin ten opzichte van de weg waardoor er sprake kan zijn van twee naar de weg gekeerde gevels. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is er voor gekozen de bestemming "Tuin" aan de zuidelijk gerichte gevel van de woning te leggen, zie het fragment van de verbeelding hierna. De zuidelijke gevel is hiermee de naar de weg gekeerde gevel. Indiener geeft aan dat zijn voordeur in de westelijk georiënteerde gevel zit en dat dit door hem beschouwd wordt als voorgevel. Om aan de wensen van indiener tegemoet te komen zal de bestemming "Tuin" aan de westzijde van de woning worden gelegd in plaats van aan de zuidzijde. De bestaande bebouwing die dan in de bestemming "Tuin" valt, houdt de woonbestemming. Hierdoor zal indiener niet in zijn rechten worden beperkt.



Figuur 2: Situering bestemming "Tuin" (groene vlak) aan de zuidzijde van de woning in ontwerpbestemmingsplan.

D. Indiener geeft aan dat de bestaande steiger positief inbestemd dient te worden. Tijdens het gesprek heeft indiener toegelicht dat er in de sloot langs de weg een soort "opstap" ligt, een plank die steunt op balkjes.

Reactie:

De sloot ligt deels in de bestemming "Verkeer" en deels binnen de bestemming "Agrarisch". De bedoelde plank die dient als opstap is dermate klein en ongeschikt dat dit niet een aparte bestemming rechtvaardigt. Binnen de geldende bestemmingen zijn bouwwerken mogelijk. Het bestaande / vergunde bouwwerk past binnen de bouwregels voor bouwwerken.

E. Indiener verzoekt de bouwwerken positief in te bestemmen en deze bouwwerken niet onder het overgangsrecht te laten vallen.

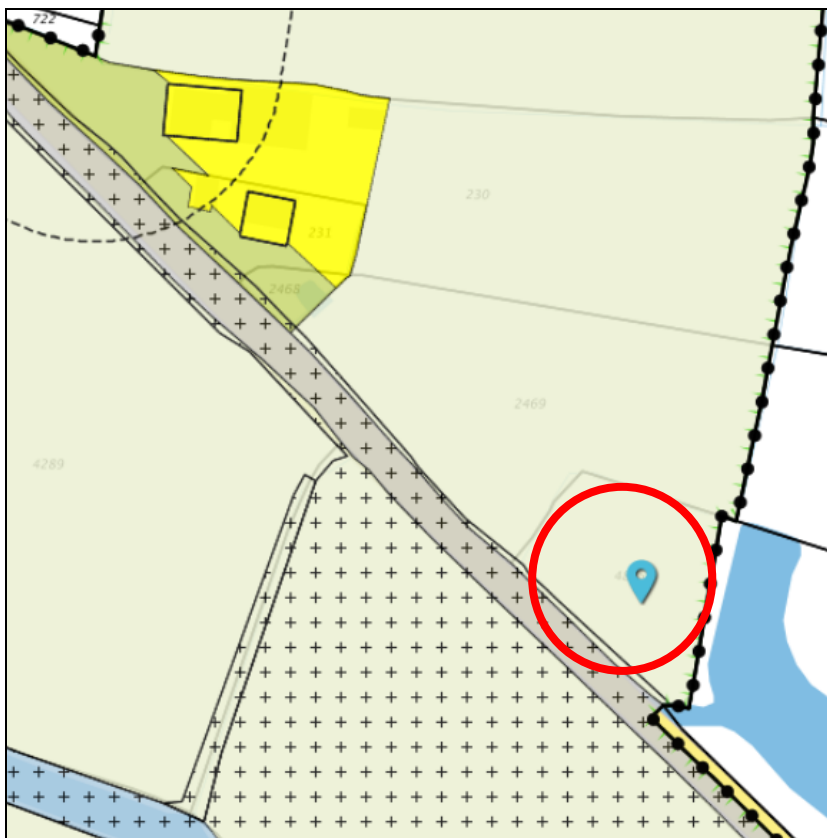
Reactie:

Zoals met indiener besproken vallen de gebouwen en bouwwerken op zijn perceel niet onder het overgangsrecht.

F. Indiener geeft aan dat de begrenzing van het plangebied op de plankaart niet overeenkomt met figuur 1 uit de toelichting “ligging plangebied”. Een deel van Wiarda zou in figuur 1 niet zijn opgenomen en wel op de plankaart staan. Deze correctie zou via een aanpassing van het plandeel Wiarda moeten geschieden en niet via dit bestemmingsplan.

Reactie:

Indiener bedoelt het perceel zoals op het hierna ingevoegde kaartfragment is omcirkeld. Dit perceel is in een later stadium aan het plangebied van onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.



Figuur 3: Ligging bedoelde perceel

Dit perceel heeft in het bestemmingsplan “De Zuidlanden, plandeel Wiarda” (2010) de bestemming “Woongebied”. Het is echter nooit de bedoeling geweest op dit perceel woningen te bouwen, of dit perceel deel uit te laten maken van het gebied “Wiarda”. De gronden zijn niet (meer) in het bezit van gemeente Leeuwarden. Bij verkoop van de grond is in de akte opgenomen dat het agrarische grond zonder bouwtitel betreft. Om die reden wordt de bestemming nu “hersteld” naar de afgesproken en wenselijke situatie, namelijk een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Bestemmingsplantechnisch maakt het niet uit in welk bestemmingsplan de correctie wordt opgenomen. Onderhavig bestemmingsplan grenst aan Wiarda, de omliggende percelen hebben ook een agrarische bestemming, waardoor het logisch is dit perceel in onderhavig bestemmingsplan op te nemen.

Figuur 1 in de toelichting zal worden gecorrigeerd door dit perceel ook op te nemen.

G. Indiener geeft aan dat het begrip ‘agrarisch’ de term ‘houtteelt’ bevat. Op grond van jurisprudentie zou houtteelt geen agrarische functie meer zijn.

In de uitspraak waar indiener op doelt wordt aangegeven dat regels en verbeelding juridisch bindend zijn en de toelichting niet.

Na bestudering van het Groenbeleidsplan en de bijbehorende kaart, kan gesteld worden dat omvangrijke houtopstanden niet passen binnen de landschapstypen die binnen de gemeente Leeuwarden voorkomen. Om die reden zal het begrip “agrarisch” worden aangepast, in die zin dat “houtteelt” uit het begrip verwijderd wordt. Daarnaast zal houtteelt binnen de bestemming “Agrarisch” als strijdig gebruik worden aangemerkt.

Conclusie zienswijzen

Zienswijze 1 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 leidt tot onderstaande aanpassingen:

Verbeelding:

1. De bestemming “Tuin” zal worden gelegd aan de westzijde van de woning in plaats van aan de zuidzijde van de woning, waarbij het bestaande bijgebouw de woonbestemming houdt.

Regels:

1. Artikel 23.1 aan te vullen met:
Bestaande bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten" mogen worden vernieuwd of veranderd. Bestaande bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten" mogen met ten hoogste 10% worden vergroot”.
2. Artikel 1.7 “agrarisch bedrijf” aanpassen in die zin dat de zinsnede “houtteelt daaronder begrepen” wordt verwijderd.
3. Artikel 3.4 Specifieke gebruiksregels aanvullen met het gebruik van de gronden ten behoeve van houtteelt, als zijnde strijdig gebruik.
4. Artikel 1.48 “houtteelt” aanpassen in die zin dat de genoemde artikelen van de Boswet worden vervangen door artikel 4.2 en 4.3 lid 1 en 2 van de Wet natuurbescherming.

Toelichting:

1. Figuur 1 van de toelichting zal worden aangepast in die zin dat een ontbrekend perceel zal worden opgenomen, conform figuur 3 op pagina 6 van deze reactienota.

Bijlage 6

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden Plandeel Oost en Techum

Aan de gemeenteraad worden de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld in de regels en verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Wergeasterdyk 45 Leeuwarden

Wergeasterdyk 45 Leeuwarden heeft in het ontwerpbestemmingsplan een agrarische bestemming met een bouwvlak. Voor dit perceel is inmiddels een omgevingsvergunning verleend om af te wijken van de agrarische bestemming ten dienste van het wonen. De vergunning heeft tot en met 6 december 2018 ter visie gelegen en is inmiddels onherroepelijk.

Het perceel zal in het vast te stellen bestemmingsplan daarom een woonbestemming met bouwvlak krijgen.

Aangezien dit perceel het enige agrarische perceel met bouwvlak in het plangebied is, zullen de bouwregels voor agrarische bedrijven vervallen. Binnen het plangebied blijven uitsluitend onbebouwde agrarische gronden over.

Bijlage 7

Vaststellingsbesluit

Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden Plandeel Oost en Techum

Zaaknummer: Z50375

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Het bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden Plandeel Oost en Techum biedt een juridisch-planologische regeling voor de ten zuiden van de stad gelegen wijk Techum, het agrarische gebied tussen de Wâldwei, de Drachtsterweg en Goutum. Ook de kantoorlocatie aan de westzijde van de Drachtsterweg valt binnen het plangebied. De huidige juridische regeling is neergelegd in de bestemmingsplannen De Zuidlanden, Plandeel Oost, De Zuidlanden, plandeel Techum en Leeuwarden - Hempens Teerns - Zuiderburen - Froskepolle.

Karakter van het plan

Het plan vervangt een drietal verouderde plannen die nu nog in dit gebied van kracht zijn. Die plannen zijn verouderd omdat de wetgeving gewijzigd is en er inmiddels gebouwen zijn toegevoegd (wijk Techum). Voor het overige is het plan conserverend. Dit betekent dat de nu geldende regels zoveel mogelijk blijven gehandhaafd en de bestaande bebouwing is inbestemd.

Overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is van 19 april tot en met 30 mei 2018 onderwerp geweest van overleg. Het plan is hierbij gestuurd naar de gebruikelijke overleginstanties. Van twee overlegpartners is een reactie ontvangen. Een samenvatting van de reacties en de reactie van ons college hierop treft u aan in hoofdstuk 7 "Resultaten van overleg en inspraak" van het bestemmingsplan.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 april 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. In het kader van de inspraak is er op 23 april 2018 een inloopavond gehouden in het dorps huis Ien en Mien in Goutum. Hier kon het voorontwerpbestemmingsplan worden ingezien en konden vragen worden gesteld. Naar aanleiding van de geboden inspraak zijn vier inspraakreacties ontvangen waarin opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan zijn gemaakt. Deze inspraakreacties en de reactie van ons college hierop treft u eveneens aan in hoofdstuk 7 "Resultaten van overleg en inspraak" van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 september 2018 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Er zijn gedurende voornoemde periode 2 zienswijzen ontvangen. Voor de reactie van ons college verwijzen wij u naar de bijlage "Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - De



Zuidlanden Plandeel Oost en Techum". In deze bijlage wordt per zienswijze-
indien aangegeven of de zienswijzen gegrond dan wel ongegrond zijn
bevonden en daarmee of dit leidt tot aanpassingen van het
ontwerpbestemmingsplan.

Ambtelijke wijzigingen

In de bijlage "Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen bestemmingsplan
Leeuwarden - De Zuidlanden Plandeel Oost en Techum" is een wijziging
voorgesteld voortvloeiend uit een inmiddels verleende vergunning voor de
Wergeasterdyk 45 te Leeuwarden.

Exploitatieplan

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening
(Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over
mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten
voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het opstellen van het
bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat
in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld
kunnen worden. Omdat dit een conserverend bestemmingsplan is waarvan de
geplande bebouwingsmogelijkheden ook al in het voorliggende
bestemmingsplan waren voorzien, is het niet noodzakelijk om een
exploitatieplan op te stellen.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt uit de
reguliere middelen bestemmingsplannen.

Vervolgacties op hoofdlijnen

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan 6 weken ter visie gelegd voor
beroep. Het besluit tot vaststelling treedt de dag na afloop van de
beroepstermijn in werking. Als binnen de beroepstermijn een verzoek om
voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit tot vaststelling niet in
werking voordat op dat verzoek is beslist.

Leeuwarden, 5 februari 2019

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to the mayor or secretary, is written over the text. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

Vaststelling bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden Plandeel Oost en Techum
Zaaknummer: Z50375

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 februari 2019 (zaaknummer Z50375);

BESLUIT:

1. De in bijlage 1 opgenomen Reactie- en antwoordnota zienswijzen vast te stellen;
2. De in bijlage 2 opgenomen Ambtshalve ingebrachte wijzigingen vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Leeuwarden - De Zuidlanden Plandeel Oost en Techum" onder toekenning van het nummer NL.IMRO.0080.06015BP00-VG01 gewijzigd vast te stellen;
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 maart 2019,

voorzitter,

griffier



Vastgesteld bestemmingsplan Leeuwarden – De Zuidlanden Plandeel Oost en Techum

Van 28 maart 2019 tot en met 9 mei 2019 ligt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Leeuwarden – De Zuidlanden Plandeel Oost en Techum met bijbehorende stukken ter inzage.

Plangebied

Het bestemmingsplan biedt een actuele juridisch–planologische regeling voor de ten zuiden van de stad gelegen wijk Techum, het agrarische gebied tussen de Wâldwei, de Drachtsterweg en Goutum. Ook de kantoorlocatie aan de westzijde van de Drachtsterweg valt binnen het plangebied.

Actualisatie verouderde plannen

Het plan vervangt een drietal verouderde plannen die nu nog in dit gebied van kracht zijn. Die plannen zijn verouderd omdat de wetgeving gewijzigd is en er inmiddels gebouwen zijn toegevoegd (wijk Techum). Voor het overige is het plan conserverend. Dit betekent dat de nu geldende regels zoveel mogelijk blijven gehandhaafd en de bestaande bebouwing is inbestemd. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de voorgaande in dit plangebied geldende bestemmingsplannen, treft u aan in bijlage 1 “Overzicht belangrijkste wijzigingen” van de toelichting van het bestemmingsplan.

Gewijzigde vaststelling

De gewijzigde vaststelling betreft:

Verbeelding: Het veranderen van de ligging van de bestemming “Tuin” van de westzijde van de woning naar de oostzijde van de woning op het adres Hounsdyk 9 te Goutum;

Regels:

- Artikel 23.1 is aangevuld met: Bestaande bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten" mogen worden vernieuwd of veranderd. Bestaande bouwwerken ter plaatse van de aanduiding

"specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten" mogen met ten hoogste 10% worden vergroot”.

- Artikel 1.7 “agrarisch bedrijf” is aangepast in die zin dat de zinsnede “houtteelt daaronder begrepen” wordt verwijderd.
- Artikel 3.4 Specifieke gebruiksregels is aangevuld met het gebruik van de gronden ten behoeve van houtteelt, als zijnde strijdig gebruik.
- Artikel 1.48 “houtteelt” is aangepast die zin dat de genoemde artikelen van de Boswet zijn vervangen door artikel 4.2 en 4.3 lid 1 en 2 van de Wet natuurbescherming.
- Binnen de bestemming “Agrarisch” zijn de bouwregels voor agrarische bedrijven vervallen omdat er zich geen agrarisch bedrijf (bouwvlak) meer bevindt in het plangebied. Er blijven onbebouwde agrarische gronden over.
- Wergeasterdyk 45 Leeuwarden is voorzien van een woonbestemming conform de verleende vergunning.

Inzage

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken kunt u inzien:

- in het Gemeentehuis, Oldehoofsterkerkhof 2, Leeuwarden (op werkdagen van 8.30 tot 17.00 uur en op donderdag tot 19.30 uur). Hier kunt u ook vragen stellen over het plan en de procedure.
- via de website <https://www.leeuwarden.nl/nl/ruimtelijke-plannen>.

Beroep

Bent u het niet eens met dit vastgestelde bestemmingsplan? Dan kunt u beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. U kunt alleen beroep instellen:

- van 29 maart 2019 tot en met 9 mei 2019;
- als u belanghebbende bent en een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebt ingediend;

- als u belanghebbende bent en aantoont dat u redelijkerwijs niet in staat bent geweest tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen;
- als u belanghebbende bent en bezwaar heeft tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling heeft aangebracht.

Voorlopige voorziening

Hebt u beroep ingesteld, dan kunt u tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Dit kan alleen in spoedeisende zaken.

Het besluit tot vaststelling treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Als binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit tot vaststelling niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.