

Nummer 14 7739
CT

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 april 2014
(kenmerk 392850 dp);

BESLUIT:

1. De "Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerp - bestemmingsplan Goutum - Sud (voormalig kassencomplex)" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Goutum - Sud (voormalig kassencomplex)', met nummer NL.IMRO.0080.06017BP00-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering Van 26 mei 2014

voorzitter,

griffier.



Vaststelling bestemmingsplan 'Goutum - Sud (voormalig kassencomplex)'

Kenmerk 392850 dp

Aan de gemeenteraad.

1. Inleiding

Aan de zuidwestzijde van Goutum wordt de uitbreidingswijk 'Jabikswoude' als onderdeel van het nieuwe stadsdeel 'De Zuidlanden' ontwikkeld. Het noordelijk deel (het gebied tussen de Lykwei en de Techumerdyk) wordt Goutum-Súd genoemd. Het betreft een woonwijk met woningen uit verschillende segmenten. De noordelijke rand van de wijk, aangrenzend aan het woonlint aan de Nije Oanliz, wordt gevormd door drie hofjes met in beginsel vrijstaande woningen op ruime kavels. Voor het meest westelijk gelegen hofje bestaan reeds planologische mogelijkheden. De oostelijk gelegen hofjes worden ontwikkeld op de locatie van een voormalig kassencomplex, dat onlangs is gesaneerd. Hier worden in totaal zeven nieuwe woningen voorgesteld. De woningbouw op de locatie is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Ook is een bestaande, onlangs gerenoveerde woning aan de Lykwei 12, meegenomen in dit plan.

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen het ontwikkelen van de twee oostelijke gelegen hofjes mogelijk worden gemaakt en de bestaande woning als zodanig wordt bestemd. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan vervallen de mogelijkheden voor de bouw van kassen.

2. Overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is op 5 september 2013 voor overleg toegestuurd naar de gebruikelijke overleginstanties. Ook is het plan toegestuurd aan dorpsbelang Goutum. Van drie overlegpartners en van dorpsbelang Goutum is een reactie ontvangen. Hieronder wordt een beknopte samenvatting met daarop de gemeentelijke reactie weergegeven.:

- Provincie: de provincie is van mening dat het hier gaat om een uitbreidingslocatie, die niet valt onder bestaand stedelijk gebied. Er zijn echter afspraken gemaakt met de provincie over de woningbouw-programmering in De Zuidlanden. Het provinciaal beleid verzet zich dan ook niet tegen de woningbouwplannen;
- N.V. Nederlandse Gasunie: De Gasunie ziet geen aanleiding om een reactie te plaatsen;
- Vitens: Er liggen geen leidingen van Vitens in het gebied;
- Dorpsbelang Goutum: De belangrijkste inhoudelijke opmerkingen betreffen:
 - o Er is een bebouwingsvrije zone van 50 meter tot Goutum. Het is gewenst dat slechts incidentele bebouwing plaatsvindt binnen de 50 meter zone. De gemeente is van mening dat de bebouwing voortborduurde op de bebouwing direct ten westen van het kassencomplex. Binnen de hele zone kan hierbij nog steeds gesproken worden over incidentele bebouwing.
 - o De wijk krijgt een aansluiting op de Wergeasterdyk. Aangenomen wordt dat dit de ontsluiting van de Sudertrimdielsdyk op de Wergeasterdyk zal zijn. Dorpsbelang wijst ons er terecht op dat

hier geen sprake is van een rechtstreekse aansluiting, maar dat het betreffend plangebied eerst aansluit op Goutum-Súd, vervolgens op de Sudertrimdielsdyk en vandaar op de Overijsselselaan.

- Het afvalwater wordt afgevoerd op de nieuwe rioleringsvoorzieningen in Goutum-Súd. Dit rioleringsstelsel is niet berekend op de bestaande bebouwing. Nog meer woningen op deze voorziening lijken niet gewenst.
Goutum-Súd zit momenteel nog niet op het hoofdrioolstelsel. Hiervoor dienen nog voorzieningen getroffen te worden. Deze voorziening wordt op korte termijn aangelegd. De rioolcapaciteit is voldoende om alle woningen van Goutum-Súd aan te sluiten.
- Dorpsbelang vraagt zich af of het maximaal te bouwen huizen in het bestemmingsplan Jabikswoude wordt overschreden. Hierop kan geantwoord worden dat de 7 woningen bovenop de woningen uit het bestemmingsplan Jabikswoude komen, maar in overeenstemming is met de aantallen uit de structuurvisie De Zuidlanden.
- Dorpsbelang vraagt om geen vergunningsvrije gebouwen toe te staan in de bufferzone. De gemeente heeft geen mogelijkheden dit in te perken.
- De grens van de bufferzone dient berekend te worden op de uitgebouwde woningen. De gemeente is bij de bepaling van de bufferzone uitgegaan van de oorspronkelijke achtergevel en niet van een incidenteel uitgebouwde achtergevel.
- De infrastructuur dient niet globaal vastgelegd te worden in het plan. Wij zijn van mening dat bij het ontwerp van de woningen en de ligging van de infrastructuur gewenst is de nodige flexibiliteit te behouden om de inrichting zo optimaal mogelijk vorm te geven.

Een uitgebreide reactie op de ingediende overlegreacties is opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan.

3. Inspraak

In het kader van de uitvoeringsmaatregelen Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de gemeenteraad op 23 maart 2009, voor het onderdeel inspraak, het volgende besloten: Alleen wanneer de omvang van het plangebied of het maatschappelijk belang van de inhoud daar aanleiding toe geeft, wordt er gelegenheid geboden tot inspraak op een voorontwerpbestemmingsplan.

Het betreft in onderhavig geval een uitbreiding van 7 woning en die zijn onderdeel van de structuurvisie De Zuidlanden, waardoor inspraak niet noodzakelijk wordt geacht. Wel is voor dorpsbelang Goutum de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan.

4. Zienswijzen

Het ontwerp - bestemmingsplan heeft met ingang van 19 december 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. In bijlage 1 'Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerp - bestemmingsplan Goutum - Sud (voormalig kassencomplex)' zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Vaststelling

Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

6. Exploitatieplan

In het kader van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In dit bestemmingsplan wordt een dergelijk bouwplan mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In dit geval is het kostenverhaal verzekerd door middel van een exploitatieovereenkomst, die tussen gemeente en ontwikkelaar is gesloten.

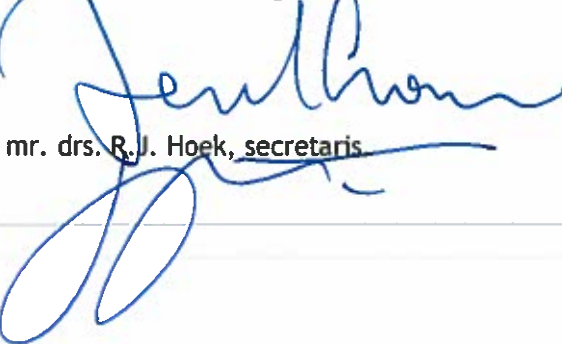
7. Conclusie

Gelet op hetgeen hiervoor is gemeld, stellen wij u voor om het bestemmingsplan 'Goutum Sud (voormalig kassencomplex)' ongewijzigd vast te stellen en af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Leeuwarden, 15-4-2014

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

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



mr. drs. R.J. Hoek, secretaris



Bijlage 1:

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerp – bestemmingsplan Goutum – Sud (voormalig kassencomplex)

I. Inleiding

Het ontwerp - bestemmingsplan “Goutum – Sud (voormalig kassencomplex) “ heeft met ingang van 19 december 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. F. Boonstra, Wergeasterdijk 38 Goutum, ontvangen d.d. 28 januari 2013;
2. J.M. Siderius, De Nije Oanliz 29 Goutum, ontvangen d.d. 29 januari 2013;

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

II. Algemene reactie

Het bestemmingsplan “Goutum – Sud (voormalig kassencomplex)” maakt het juridisch mogelijk om 7 woningen te realiseren ter hoogte van het voormalige kassencomplex. Daarnaast wordt met het bestemmingsplan ook een voormalige dienstwoning omgezet in een ‘normale’ woning. In de zienswijzen wordt meermalen gesproken over 12 woningen. Het verhogen van het aantal woningen van 7 naar 12 is slechts mogelijk na wijziging van het bestemmingsplan. Hiervoor is het doorlopen van een wijzigingsprocedure noodzakelijk, waarbij afgewogen wordt of 12 woning aanvaardbaar zijn en de mogelijkheid bestaat voor het kenbaar maken van zienswijzen. Dit is dus geen recht. In onze reactie gaan wij dan ook uit van 7 woningen en het omzetten van een dienstwoning in een ‘normale’ woning.

Het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft is in gebruik geweest voor kassenbouw. Dit is ook planologisch vastgelegd. De kassen zijn inmiddels gesloopt, en het gebied is momenteel onbebouwd. Wel bestaat nog de mogelijkheid om de locatie weer in te vullen met kassenbouw. In planologisch opzicht zullen wij daarom nog steeds de vergelijking maken tussen kassenbouw enerzijds en woningbouw anderzijds, ondanks dat de feitelijke situatie momenteel anders is. Ook voor de vergelijking van de hinder op het omliggend gebied zullen wij uitgaan van kassenbouw.

III. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijke reactie

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

Ad 1 F. Boonstra

De zienswijze van de heer of mevrouw Boonstra heeft betrekking op:

- a. Alleen bij uitzondering past een gemeente een bestemmingsplan aan. Reclamant is verbaasd dat dit binnen 3 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan Jabikswoude gebeurt;
- b. Het betreffende gebied past in zijn huidige toestand goed bij de overgang van de bestaande bebouwing naar de nieuwe bebouwing. Er geldt een bufferzone van 50 meter waar gebouwen zijn uitgesloten en vervolgens een 50 meter zone waar incidentele bebouwing is toegestaan. Dit is ook toegepast bij een verzoek ten oosten van dit gebied. Dit verzoek is vanwege het aantal woningen afgewezen;

- c. Gelet op de nog voorhanden zijnde woonkavels in Goutum Sud, Techum en Wiarda, lijkt aanpassing van het bestemmingsplan niet gewenst;
- d. Het provinciaal beleid geeft aan dat de aantallen en kwaliteit in overeenstemming moeten zijn met het Woonplan. GS heeft hier nog niet mee ingestemd;
- e. De 12 aangevraagde woningen gaan boven het totale maximale woningen dat in Jabikswoude gebouwd mag worden;
- f. Het huidige rioolstelsel functioneert niet. Kunnen de 12 extra woningen hierop aangesloten worden?
- g. Kunnen de 12 aangevraagde woningen op het warmtenet van de Zuidlanden en is er rekening gehouden met de bestaande capaciteit?
- h. Zijn er voldoende waterdoorgangen meegenomen? Rond 2005 was er sprake dat er een waterberging van 30 meter breed achter de woningen in het kassengebied zou komen. Is hiervoor een andere oplossing bedacht?
- i. Voldoet het gebied aan de visie duurzaamheid De Zuidlanden?
- j. Hoe verhoudt het visiedocument Groenkaart zich t.o.v. het kassengebied? Het streven is om het groen beter te benutten, het beter bereikbaar maken en het uitbreiden van het areaal groen.
- k. Het plangebied valt volledig binnen de 80 km zone van de Wergeasterdyk. Er is een verbod in de spits en een verbod op doorgaand verkeer. Ook zijn er veel verkeersbewegingen van en naar het crematorium. Al sinds 2001 wordt er gesproken om de weg als 60 km/u zone in te richten en de bebouwde kom te verplaatsen. Gezien de verkeerssituatie is akoestisch onderzoek gewenst;
- l. Door de wijzigingsbevoegdheid kunnen altijd meer woningen worden gebouwd. Voor wie moet deze flexibiliteit dienen?
- m. Het bevreemdt reclamant dat dat voor de bestaande woning een woonbestemming is opgenomen. Daarnaast wordt een bijgebouw gebouwd dat groter en hoger is dan het bestaande houten hokje.

Gemeentelijke reactie

Hieronder zal worden ingegaan op de aangedragen zienswijzen :

- a. Reclamant is verbaasd dat zo spoedig mogelijk na het vaststellen van het bestemmingsplan Jabikswoude onderhavig herziening er nu ligt. Het betreffende bestemmingsplan is in mei 2008 vastgesteld, ruim 5,5 jaar geleden, op een moment dat er nog geen enkel zicht was op een nieuwe bestemming voor het kassencomplex. De locatie van het kassencomplex is onderdeel van de uitbreidingslocatie Jabikswoude. Dit is ook vastgelegd in de structuurvisie De Zuidlanden. Vanwege grondeigendommen is deze locatie destijds niet meegenomen in het bestemmingsplan Jabikswoude. Er is nu overeenstemming bereikt met de grondeigenaar, waardoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om de uitgangspunten uit de structuurvisie voor Jabikswoude af te ronden.
- b. Reclamant geeft aan dat er een bufferzone geldt van 50 meter waar gebouwen zijn uitgesloten en vervolgens een 50 meter zone waar incidentele bebouwing is toegestaan. Deze systematiek is ook toegepast bij een verzoek ten oosten van onderhavig gebied. De gronden waarop reclamant doelt maken deel uit van het gebied dat ligt tussen de Wergeasterdyk en de Lykwei. Komend vanuit het dorp Goutum vormt dit driehoekige, door bomen omzoomde, perceel een stedenbouwkundig waardevolle entree van de nieuwbouw in De Zuidlanden. De onlangs gebouwde woonboerderij van reclamant voegt zich in deze, overigens open, ruimte. Wij zijn van mening dat de hier aanwezige bebouwingskarakteristiek bestaande uit enige solitair gelegen woningen aan de oostzijde van de Lykwei, gehandhaafd dient te worden. Het voorgaande geldt eveneens ten aanzien van bebouwing aan de Wergeasterdyk. Deze weg wordt in de

Structuurvisie De Zuidlanden aangeduid als structuurlijn, waarlangs de open ruimten (groene aders) zijn gelegen.

Wij zijn van mening dat het bebouwingsritme langs beide hiervoor genoemde wegen behouden dient te blijven. De bouw van meerdere woningen zoals reclamant dit eerder heeft aangegeven doet hier afbreuk aan. Het verzoek voor deze woningen is dan ook afgewezen. De Raad van State heeft op 21 juli 2010 (zaak nr. 200900840/1/R3) het hiertoe ingediende beroep van reclamant ongegrond verklaard.

Anders dan reclamant zijn wij van mening dat de situatie waarop hij ter vergelijking doelt volstrekt niet gelijksoortig is aan de situatie op het perceel waartegen zijn beroep is gericht. Het bestemmingsplan Goutum-Sud (voormalig kassencomplex) heeft betrekking op een uitbreiding van Jabikswoude ten westen van de Lykwei. Het gaat in onderhavige situatie in het omzetten van een kassencomplex in woningbouw. De bebouwde oppervlakte neemt af in vergelijking met de huidige bebouwde oppervlakte. De nieuwe invulling sluit hierbij goed aan op de aanwezige bebouwing van Jabikswoude.

Wij zijn dan ook van mening dat de situatie waarop hij ter vergelijking doelt volstrekt niet gelijksoortig is aan de situatie op het perceel waartegen zijn beroep was gericht.

Verder verwijst reclamant naar een 50 meter zone waar gebouwen zijn uitgesloten en vervolgens een 50 meter zone waar incidentele bebouwing is toegestaan. Er is geen wettelijke grondslag waarop deze afstanden zijn gebaseerd. Dit is ook erkend door de Raad van State in zijn uitspraak van 21 juli 2010 (zaak nr. 200900840/1/R3). Wij streven er echter wel naar om een bebouwingsvrije afstand van 50 meter te creëren tussen het bestaande dorp Goutum en de nieuwbouw in De Zuidlanden. In de opgestelde bestemmingsplannen in De Zuidlanden is getracht deze bebouwingsvrije zone zoveel als mogelijk op te nemen. Dit geldt ook voor voorliggend bestemmingsplan. Er is een bebouwingsvrije zone van 50 meter opgenomen tot het dorp Goutum.

Ook voor de tweede 50 meter zone ten behoeve van incidentele bebouwing geldt dat dit geen wettelijke grondslag heeft. Het beeld dat daarbij van meet af aan voor ogen heeft gestaan is opgenomen in het Masterplan van 2003. Het onderhavige plan voldoet hieraan.

- c. Reclamant geeft aan dat er nog voldoende woonkavels voorhanden zijn. In de Zuidlanden worden diverse woonbuurten ontwikkeld. Het doel van de structuurvisie De Zuidlanden is om een woonbuurt af te ronden en vervolgens te starten met de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt. Onderhavig bouwplan maakt onderdeel uit van de woonbuurt Jabikswoude. De ontwikkeling van deze woonbuurt is in een vergevorderd stadium, waardoor het wenselijk is om onderhavige ontwikkeling mee te nemen zodat er een afgeronde woonbuurt ontstaat.

Ondanks de teruggang in de woningverkoop worden er nog steeds structureel woningen in De Zuidlanden verkocht. De verwachting is dat dit gelijk blijft, en bij een verbetering op de woningmarkt, structureel verbetert. Ook gezien de huidige marktontwikkelingen is woningbouw ter hoogte van het voormalige kassencomplex gewenst.

Wij zijn dan ook van mening dat het voldoende is gerechtvaardigd om onderhavige bouwontwikkeling te faciliteren.

- d. Reclamant geeft aan dat de aantallen en de kwaliteit van de woningen in overeenstemming moeten zijn met het Woonplan. Met de provincie zijn diverse afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering van de Zuidlanden. Er worden in de Zuidlanden diverse woonbuurten gebouwd met tussen de 250 – 300 woningen per woonbuurt. Dit is ook opgenomen in de Structuurvisie De Zuidlanden, die is goedgekeurd door de provincie. Onderhavig bouwplan is onderdeel van zo'n woonbuurt. Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen onderhavig bestemmingsplan. De provincie heeft dan ook geen zienswijze ingediend tegen deze ontwikkeling.
- e. Reclamant vraagt of met de bouw van 12 extra woningen het maximaal aantal te bouwen woningen uit het bestemmingsplan Jabikswoude niet wordt overschreden. Het gaat in onderhavig bestemmingsplan niet om 12, maar om 7 nieuwe woningen en de omzetting van 1 dienstwoning in een woning. In het bestemmingsplan 'Jabikswoude' is aangegeven dat maximaal 290 woningen worden gebouwd binnen het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan worden 7 woningen en de omzetting van een dienstwoning naar een woning bij recht mogelijk gemaakt. Deze woningen komen bovenop de woningen uit het bestemmingsplan Jabikswoude. De aantallen zijn conform de aantallen genoemd in de structuurvisie De Zuidlanden.
- f. Aangegeven wordt dat het huidige rioolstelsel niet functioneert. Goutum-Súd zit momenteel nog niet op het hoofdrioolstelsel. Hiervoor dienen nog voorzieningen getroffen te worden. Deze voorziening worden in 2014 aangelegd. De rioolcapaciteit is voldoende om alle woningen van Goutum-Súd op aan te sluiten.
- g. Reclamant vraagt of de woningen aangesloten kunnen worden op het warmtenet. Deze mogelijkheid is aanwezig. Wij realiseren ons dat het warmtenet momenteel niet optimaal functioneert. Dit neemt echter niet weg dat de woningen aangesloten worden op deze voorziening en hier in de toekomst ook gebruik van kunnen maken.
- h. Reclamant verwijst naar een plan om een watergang van 30 meter achter de woningen aan de Nije Oanliz, in het kassengebied, te realiseren. Van de aanleg van deze watergang is geen sprake. Alleen de watergang ten zuiden van de woningen aan De Haven in Goutum is verbreed. Het bouwplan voldoet verder aan de wateraspecten. Dit is ook bevestigd door het Wetterskip bij brief van 26-11-07 en per mail van 17-02-2014.
- i. Reclamant vraagt of het bouwplan voldoet aan de visie duurzaamheid. Het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten genoemd in deze visie. In de uitvoering zal rekening worden gehouden met de uitgangspunten genoemd in deze visie.
- j. Reclamant vraagt hoe de ontwikkeling zich verhoudt met het visiedocument 'Groenkaart Leeuwarden'. Dit visiedocument gaat uit van groen in en om de stad en gaat niet specifiek in op locaties zoals het voormalige kassencomplex. Met onderhavige ontwikkeling zal de bebouwde oppervlakte van het plangebied structureel en fors dalen. In het huidige planologische regime is het mogelijk om kassen op te richten op vrijwel het gehele perceel. In onderhavig bestemmingsplan wordt dit vervangen door een groenstrook van 50 meter en de bouw van maximaal 7 extra woningen. Het groen in het gebied zal naar verwachting dan ook toenemen in vergelijking met de huidige situatie. Het bestemmingsplan is dan ook niet strijdig met de groenkaart Leeuwarden.

- k. Reclamant is van mening dat een geluidsonderzoek is gewenst vanwege het gebruik en het snelheidsregime van de Wergeasterdyk. In de huidige situatie heeft deze weg een 80 km regime. Daarmee ligt het plangebied binnen de geluidszone van de Wergeasterdyk. Er spelen echter diverse ontwikkelingen in het gebied waardoor de weg wordt ingericht als 60 km/uur gebied en de grens van de bebouwde kom opschuift. Verder ligt onderhavige ontwikkeling op minimaal 120 meter vanaf de Wergeasterdyk, waardoor van akoestisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.
- l. Reclamant vraagt voor wie de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Deze bevoegdheid is opgenomen om in te spelen op marktontwikkelingen. Het bouwen van deze extra woningen is geen recht. Hiervoor moet een wijzigingsplan worden opgesteld waartegen afzonderlijk zienswijzen en beroep kan worden ingediend.
- m. Het bevreemdt reclamant dat voor de bestaande woning een woonbestemming is opgenomen en dat er een grotere schuur wordt gebouwd in vergelijking met de huidige situatie. De woning op het perceel Lykwei 12 is van oorsprong een dienstwoning en is in planologisch opzicht nooit ingetrokken geweest. De woning is al sinds lange tijd niet meer als zodanig in gebruik. Het bijbehorend bedrijf is inmiddels verkocht. Er zijn dan ook geen ruimtelijke belemmeringen om een woonbestemming toe te kennen aan het betreffende perceel. Het is verder, zoals gebruikelijk binnen de gemeente Leeuwarden, mogelijk gemaakt om bijgebouwen te plaatsen bij de woning. Het is gebruikelijk om bij woningen het plaatsen van een bijgebouw van de woning mogelijk te maken. Standaard geldt hiervoor een maximale oppervlakte van 50 m², met de mogelijkheid om af te wijken tot 100 m², mits het bebouwde oppervlak van het erf niet meer dan 50% is. Omdat de aanvrager op voorhand een schuur met een oppervlakte van 60 m² heeft aangevraagd en gelet op de omvang van het perceel ruimschoots wordt voldaan aan de 50%-bepaling, is gekozen bij recht de gewenste bouwruimte te bieden.

Ad 2 J.M. Siderius

De zienswijze van de heer of mevrouw Siderius heeft betrekking op:

- a. Er zou een groene bufferzone worden aangelegd tussen het dorp en de nieuwbouw. Het blijkt dat niet aan deze afspraak wordt gehouden;
- b. Het huidige plangebied was net vastgesteld en nu weer gewijzigd. Dit komt over als een weinig consequente besluitvorming;
- c. Er wordt aan enkele woningen aan de Nije Oanliz grond verkocht en aan enkele niet. Op deze stukken grond mogen schuttingen en schuren worden gebouwd. Hiermee ontstaat verrommeling en een rafelrand. Aan de Lykwei was De Zuidlanden niet tevreden met deze aanblik. Dit zal ook kunnen gebeuren in onderhavig geval;
- d. Het is onduidelijk wie de sloot achter de woningen van de Nije Oanliz gaat onderhouden;
- e. Er is, vanuit de projectontwikkelaar, geen enkel centraal overleg geweest met de bewoners van de Nije Oanliz;
- f. Er is sprake van vervuilde grond;
- g. In het plan spreekt men over incidentele bebouwing. De bouw van 12 woningen op zo'n korte afstand van de bestaande en toekomstige bebouwing is niet incidenteel.
- h. De plannen zijn voor Reclamant een aantasting op het woongenot. Reclamant is zeer gesteld op de oorspronkelijke rust en ruimte. Een nieuw tuindersgebied is geen probleem.

Gemeentelijke reactie

- a. Reclamant stelt dat het de bedoeling is geweest een bufferzone te creëren tussen de bestaande bebouwing van Goutum en De Zuidlanden, welke gevrijwaard zal worden van iedere vorm van

bebouwing, dus ook van andere bouwwerken die geen gebouwen zijn. Er is geen wettelijke grondslag waarop deze afstanden zijn gebaseerd. Dit is ook erkend door de Raad van State in zijn uitspraak van 21 juli 2010 (zaak nr. 200900840/1/R3). Wij streven er echter wel naar om een bebouwingsvrije afstand van 50 meter te creëren tussen het bestaande dorp Goutum en de nieuwbouw in De Zuidlanden. In de opgestelde bestemmingsplannen in De Zuidlanden is getracht deze bebouwingsvrije zone zoveel als mogelijk op te nemen. Dit geldt ook voor voorliggend bestemmingsplan. Er is een bebouwingsvrije zone van 50 meter opgenomen tot het dorp Goutum.

- b. Reclamant is verbaasd dat zo spoedig mogelijk na het vaststellen van het bestemmingsplan Jabikswoude onderhavig herziening er nu ligt. Het betreffende bestemmingsplan is in mei 2008 vastgesteld, ruim 5,5 jaar geleden, op een moment dat er nog geen enkel zicht was op een nieuwe bestemming voor het kassencomplex. De locatie van het kassencomplex is onderdeel van de uitbreidingslocatie Jabikswoude. Dit is ook vastgelegd in de structuurvisie De Zuidlanden. Vanwege grondeigendommen is deze locatie destijds niet meegenomen in het bestemmingsplan Jabikswoude. Er is nu overeenstemming bereikt met de grondeigenaar, waardoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om de uitgangspunten uit de structuurvisie voor Jabikswoude af te ronden.
- c. Reclamant wijst ons er op dat een rommelig beeld in de groenzone kan ontstaan door de aanleg van schuttingen en schuurtjes. De betreffende zone heeft in het bestemmingsplan een groenbestemming gekregen. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk gemaakt gebouwen op te richten. Wel is het mogelijk erfscheidingen en vergunningsvrije bouwwerken op te richten. Naar onze mening zal het aanzicht van de groenstrook niet onevenredig worden verstoord en zal het woonklimaat/ - genot van de bewoners van de hieraan grenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.
- d. Reclamant vraagt wie de sloot achter de Nije Oanliz gaan onderhouden. Deze sloot dient te worden onderhouden door de eigenaar of door beide eigenaren voor hun deel als het om een gedeelde sloot gaat;
- e. Reclamant geeft aan dat de projectontwikkelaar geen centraal overleg heeft gevoerd over het bouwplan. Wij zijn niet volledig op de hoogte wat de projectontwikkelaar heeft gecommuniceerd over het bouwplan. Het is ook geen wettelijke plicht om als ontwikkelaar overleg te voeren met de omwonenden. Vanuit de gemeente is wel verscheidende keren overleg geweest met dorpsbelang Goutum. Daarnaast is er voor een ieder de mogelijkheid om zienswijzen tegen het bestemmingsplan in te dienen.
- f. Reclamant geeft aan dat er sprake is van vervuilde grond. In het kader van deze bestemmingsplanherziening is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat op de locatie sprake is van enkele licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen. Bij de gemeten gehalten zijn geen risico's voor milieu en volksgezondheid aanwezig en hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden.
- g. Reclamant geeft aan dat plan uitgaat van incidentele bebouwing en dat in het voorliggend bestemmingsplan niet kan worden gesproken over incidentele bebouwing. Zoals ook genoemd bij ad 1 onder b is er geen wettelijke basis voor incidentele bebouwing in de tweede 50 meter zone. Het beeld dat daarbij van meet af aan voor ogen heeft gestaan is opgenomen in het Masterplan van 2003. Het onderhavige plan voldoet hieraan.

- h. Reclamant geeft aan dat het bouwplan een aantasting is van het woongenot. Wij realiseren ons dat de beoogde bebouwing van invloed is op de woningen aan onder andere de Nije Oanliz. Wij hebben getracht de hinder zo beperkt mogelijk te maken door het opnemen van een groenstrook tussen de bestaande woningen en de beoogde woning. De voormalige kassen stonden ongeveer 20 meter vanaf de gevel van de woning van reclamant, terwijl in de nieuwe situatie de groenstrook 50 meter bedraagt en hierdoor ook de bebouwing op minimaal 50 meter vanaf het perceel van reclamant.

IV. Conclusie

Samengevat zien wij in de ingediende zienswijzen geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingplan "Goutum – Sud (voormalig kassencomplex)"

Gemeente Leeuwarden
T.a.v. mevr. J. de Boer, Projectenbureau
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Leeuwarden, 26 november 2007 Ons kenmerk: WFN
Bijlage(n): - Tel: (058) 292 2801/K. Koops/g

Afdeling Beleid en Plannen
Uw kenmerk: -

Onderwerp:
Watertoets Jabikswoude

Geachte mevrouw de Boer,

Naar aanleiding van uw vraag om een reactie op het plan voor de inrichting van de te bebouwen woonkern Jabikswoude gelegen direct ten zuiden van Goutum in het uitbreidingsplan de Zuidlanden, delen wij u het volgende mee:

Voor het bestemmingsplan woon / werkgebied de Zuidlanden, dat globaal begrensd wordt door:

- aan de westkant de spoorlijn Leeuwarden – Zwolle;
- aan de zuidkant door de Waldwei;
- aan de noord kant door het van Harinxmakanaal / de zuidrand van het dorp Goutum;
- Aan de oostkant door de Drachtsterweg,

worden zoals afgesproken twee separate plannen voor de waterbeheersing opgesteld.

De bedoeling is dat de waterbeheerplannen de basis vormen voor de op te stellen peilbesluiten en de verdere vergunning verlening voor de waterhuishoudkundige inrichting van de betreffende gebieden.

Voor het westelijke gedeelte van het gebied de Zuidlanden is dit voor wat betreft het op te stellen waterbeheerplan zo goed als afgerond. De te bebouwen woonkern Jabikswoude is hierbinnen gesitueerd.

Het proces van de watertoets ligt verankerd in de ontstane overlegstructuur binnen het realisatietraject van het bestemmingsplan de Zuidlanden. Gewerkt wordt verder overeenkomstig het kwaliteitsplan van de gemeente Leeuwarden hetgeen is opgesteld in samenspraak met het Wetterskip en de verwoorde doelstellingen uit het waterplan voor de gemeente Leeuwarden.

Om procedureel de voortgang niet te belemmeren kunnen wij op basis van de gemaakte afspraken dan ook instemmen met het bestemmingsplan voor Jabikswoude en de daarin beschreven waterparagraaf.

Wij beschouwen hiermee de watertoets voor het bestemmingsplan Jabikswoude als te hebben afgehandeld.

Voor vragen over dit advies kunt u contact opnemen met de heer J. Koops tel. 058-2922801.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,
namens deze,

J. de Vos,
Waarnemend clusterhoofd Plannen.

