

## Vaststelling bestemmingsplan en welstandsrichtlijnen Leeuwarden - De Zuidlanden, Buurtschap De Klamp

-----

**Kenmerk 411176**

Aan de gemeenteraad.

### Inleiding

Op 7 november 2016 heeft de gemeenteraad van Leeuwarden het stedenbouwkundig plan “De Klamp” vastgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is de basis geweest voor het opstellen van het bestemmingsplan voor het nieuwe buurtschap in de wijk De Zuidlanden. Het bestemmingsplan “Leeuwarden - De Zuidlanden, Buurtschap De Klamp” biedt een juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van dit nieuwe buurtschap. Het planvoornemen betreft het mogelijk maken van woningbouw (maximaal 380 woningen) met enkele voorzieningen zoals een integraal kindcentrum (basisschool met opvang) en een buurthuis annex paviljoen in het plangebied.

Het plangebied van het nieuwe buurtschap ligt ten noorden, op enige afstand, van de provinciale weg (N31) de Wâldwei. De westkant van het plangebied wordt op enige afstand omsloten door het buurtschap Techum en het ten noordoosten daarvan gelegen buurtschap Goutum-Súd (Jabikswoude), beide aan de oostzijde van de Overijsselselaan. De oostkant van het plangebied is open en betreft een agrarisch gebied (met vooral weidegrond). Door het plangebied loopt de Wergeasterdyk met min of meer haaks daarop de kronkelende loop van de Wurdumerfeart.

### Karakter van het plan

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op verschillende historische elementen die ter plaatse te vinden zijn zoals o.a. een oud deel van de loop van de Wergeasterdyk en een cultuurhistorische waterloop. Voor het vogeleiland geldt dat in samenspraak met de vogelwacht en dorpsbelang een alternatieve (compensatie)locatie wordt ingericht. Qua opzet is daarnaast onder andere gebruik gemaakt van kwalitatief hoogwaardige elementen uit de opzet van dorpen als Arum en Kimswerd, waarin sprake is van een vergelijkbaar kruispunt van water en wegen.

De Klamp weerspiegelt de historische karakteristieke elementen van een typisch Fries dorp. Deze elementen zijn zo toegepast in het stedenbouwkundig plan dat ze naadloos aansluiten bij de huidige wensen en behoeftes. Eén van die behoeftes is bijvoorbeeld het parkeren van meerdere auto's per huishouden. Om het woongenot te vergroten is het aantal auto's dat in het zicht komt zo minimaal mogelijk gehouden. Het parkeerconcept voorziet in parkeren van één auto op eigen erf of in de directe nabijheid van de woning en een tweede auto en bezoekersparkeren op maximaal 150 meter van de woning.

Met bovenstaand principe voldoet het plan, deels op afstand van de woning, aan een gemiddelde parkeernorm van 1,8. Het parkeermodel komt ten goede aan een groenere leefomgeving. Evenwel is er sprake van een reservering van deze ‘vergroende’ ruimte voor parkeren mocht in de toekomst sprake zijn van een terugvalscenario op een meer traditioneel model, waarbij de gehele

parkeernorm nabij de woning is ingevuld. In dat geval wordt groene ruimte ingeruild voor parkeren.

Wonen aan het water blijft een kwaliteit waar veel bewoners belang aan hechten. Veel bewoners kunnen via de Wurdumerfeart dan ook aanmeren bij hun woning of uitstappen in het hart van De Klamp. Wanneer men niet van varen houdt en liever uitkijkt op het groen of liever woont in een levendig traditioneel straatje of pleintje, dan biedt De Klamp voor deze bewoners ook voldoende mogelijkheden.

In het hart van het buurschap, aan de Wurdumerfeart en de Wergeasterdyk en nabij het vogeleiland, is een bijzondere functie gedacht die ten dienste kan staan aan de hele wijk, of misschien bovenwijks. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een horeca voorziening, een verhuurpunt voor (fluister)bootjes, of een andere (boven)wijk(se)voorziening.

Historisch gezien stond er aan de rand van een dorp een markant gebouw, vaak de boerderij. De Klamp heeft ook zo'n markant gebouw aan de rand van het buurtschap gepland, namelijk het integraal kind centrum, welke bestaat uit een katholieke basisschool en een kinderopvang. Met de centrale ligging, de korte/snelle aansluiting op de hoofd ontsluitingsstructuur en de goede fietsverbinding kunnen kinderen niet alleen uit De Klamp maar ook vanuit andere buurtschappen hier naar school en de kinderopvang gaan. De school wordt de permanente locatie voor de tijdelijke school in Techum.

#### Welstandscriteria

Voor het plangebied van De Klamp zijn welstandscriteria opgesteld. Binnen het buurtschap is ruimte voor ontwerp vrijheid en variatie in architectuurstijl. De welstandsrichtlijnen beogen variatie en een verzorgde uitstraling van de individuele woning, hiertoe wordt door middel van een viertal architectuurthema's verrijking in de architectuur gevraagd. De vier architectuurthema's zijn: kappen, entrees en verbijzondering in metselwerk en kleuraccenten. De nieuwbouw zal moeten voldoen aan deze richtlijnen.

#### Overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is van 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 onderwerp geweest van overleg. Het plan is hierbij gestuurd naar de gebruikelijke overleginstanties. Van 2 overlegpartners (provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân) is een reactie ontvangen. Deze reacties zijn opgenomen in bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Een samenvatting van de reacties en de reactie van ons college hierop treft u eveneens aan in deze bijlage.

De toelichting van het bestemmingsplan is op onderdelen aangescherpt naar aanleiding van de ingediende overlegreacties.

#### Inspraak

Het college heeft besloten de mogelijkheid tot inspraak te bieden op het voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 december 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tevens zijn de bezwaarmakers op vorige bestemmingsplannen van De Zuidlanden specifiek benaderd. Naar aanleiding van de geboden inspraak is 1 inspraakreactie ontvangen waarin opmerkingen over het

voorontwerpbestemmingsplan zijn gemaakt. Deze inspraakreactie en de reactie van ons college hierop treft u eveneens aan in bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

#### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 februari 2017 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 is 1 zienswijze ontvangen. Voor de reactie van ons college verwijzen wij u naar bijlage 1 "Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, Buurtschap De Klamp". De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan hebben de welstandsrichtlijnen voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

#### Exploitatieplan

Door middel van de grondexploitatieregeling 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.

De invulling met woningbouw vindt door particuliere/private partijen plaats. Tussen die partijen en de gemeente zullen daaromtrent grondexploitatie-overeenkomsten worden gesloten, waarbij de exploitatie geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partijen zal komen te liggen. De kosten van het openbaar gebied worden meegenomen in de af te sluiten exploitatieovereenkomsten. Gelet hierop is er geen aanleiding voor een kostenverhaal anderszins en hoeft er daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld.

#### Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet beoogt een versnelling in de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten te bewerkstelligen, teneinde bij te dragen aan de bestrijding van de economische crisis. Hiervoor zijn wijzigingen in de ruimtelijke procedures (bijvoorbeeld het bestemmingsplan) van toepassing verklaard op verschillende soorten projecten. Zo zijn bijvoorbeeld de behandelingstermijnen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verkort en is het belanghebbende begrip aangepast. De projecten waarvoor dit geldt zijn opgenomen in bijlage I en II van de Crisis- en herstelwet.

In bijlage I van de Crisis- en herstelwet is als categorie van gevallen onder andere genoemd de 'ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied'. Voorliggend

bestemmingsplan past binnen deze categorie. Hierdoor is de Crisis- en herstelwet automatisch van toepassing voor dit bestemmingsplan.

Vaststelling

Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld, stellen wij u voor de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan en de welstandsrichtlijnen voor het nieuwe buurtschap De Klamp vast te stellen en te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Leeuwarden, 23 mei 2017

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.

Nummer 875  
CT

DE RAAD DER GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2017  
(kenmerk 411176);

BESLUIT:

1. de "Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Leeuwarden - De Zuidlanden, Buurtschap De Klamp" vast te stellen;
2. bestemmingsplan "Leeuwarden - De Zuidlanden, Buurtschap De Klamp" vast te stellen onder toekenning van het nummer NL.IMRO.0080.06019BP00-VG01;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de welstandsrichtlijnen "De Klamp" vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Leeuwarden;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 juli 2017.

voorzitter,



griffier.



## Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, Buurtschap De Klamp

Het ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, Buurtschap De Klamp heeft in de periode vanaf 23 februari 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen.

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

### Zienswijze F. Boonstra, Wergeasterdyk 38 Goutum

- A. *De heer Boonstra wil dat het cultuurhistorische en landschappelijke gebied van De Klamp vooralsnog wordt gespaard door eerst het gebied De Plantage in ontwikkeling te brengen. De verkeerssituatie rondom De Plantage is gereed, dus niks staat in de weg om dit gebied tot ontwikkeling te brengen. In dit gebied is voldoende ruimte aanwezig om in de komende jaren in de woningbehoefte te voorzien. Hierdoor zou het gebied De Klamp voorlopig nog zijn uitstraling, het vogeleiland en de rust voor de vogels behouden. Alle drie de buurtschappen zijn nog in aanbouw en nog niet afgewerkt. De gemeente heeft altijd aangegeven eerst een deelgebied geheel af te werken voordat wordt aangevangen met een nieuw gebied.*

#### Reactie:

Buurtschap De Klamp volgt op de al in ontwikkeling zijnde buurtschappen Techum, Goutum - Súd, en Wiarda. De kavels in de buurtschappen Techum, Goutum - Súd en Wiarda fase 1 en een deel van fase 2 zijn nagenoeg verkocht. Met de verkoop van het overige deel van fase 2 en fase 3 Wiarda wordt nog gewacht in verband met de raadsdiscussie over eventuele uitbreiding van het sportcomplex Wiarda. Het aantal verkoopbare kavels in De Zuidlanden is op dit moment zeer beperkt en gezien het aantrekken van de woningverkopen is er alle aanleiding om het vierde buurtschap, genaamd De Klamp, tot ontwikkeling te brengen.

Ook aan de ander kant van de Overijsselselaan wordt een start gemaakt met de woningbouwontwikkeling. Deze loopt in de tijd achter de ontwikkeling van De Klamp aan. In dit gebied, genaamd Middelsee, wordt een ander woonsegment aangeboden en is hierdoor niet concurrerend met de ontwikkeling van De Klamp. Conform de structuurvisie kan vanwege een specifiek marktsegment en vanwege heersende marktomstandigheden met de volgorde van ontwikkelen, planning en stedenbouwkundige opzet ingespeeld worden op wijzigende omstandigheden. Er is hierdoor voldoende aanleiding om buurtschap De Klamp tot ontwikkeling te brengen.

Waar mogelijk is in het plan rekening gehouden met de aanwezige gebiedskenmerken. Verder worden de cultuurhistorisch waardevolle elementen behouden en soms zelfs versterkt. In het bestemmingsplan worden deze cultuurhistorisch waardevolle elementen beschermd middels een aanduiding 'waarde - cultuurhistorie'. Voor het vogeleiland is in samenspraak met de vogelwacht en dorpsbelang Goutum een alternatieve locatie binnen De Zuidlanden gevonden.

- B. *De heer Boonstra vraagt zich af of het wenselijk is dat het crematorium wordt ingesloten door woonwijken. Het zicht vanuit het crematorium wordt straks bepaald door een schoolgebouw. De jeugd zal verder geconfronteerd worden met het uitzicht op het crematorium.*

#### Reactie:

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een integraal kindcentrum gerealiseerd, met onder andere een basisschool. De afstand van de school tot het crematorium bedraagt meer dan 230 meter. De gebouwen van het crematorium worden voldoende afgeschermd. De locatiekeuze is gemaakt door het schoolbestuur in nauw overleg met de gemeente, onderwijs en projectbureau De Zuidlanden.

- C. *Tijdens een informatieavond in het jaar 2000 is aangegeven dat de ontsluiting van het crematorium niet via Goutum zal lopen, maar via de zuidkant van het crematorium. De heer Boonstra gaat er vanuit dat hier op korte termijn in wordt voorzien en dat dit meegenomen wordt in het bestemmingsplan De Klamp.*

Reactie:

Het bestemmingsplan voor het nieuw op te richten buurtschap De Klamp voorziet niet in de ontsluiting van het crematorium. Deze ontsluiting loopt via de Wergeasterdyk en de Yndyk en heeft voor de verkeersontsluiting ook geen raakvlakken met het nieuwe buurtschap.

Volledigheidshalve kunnen wij wel melden dat wij niet voornemens zijn de huidige ontsluitingsstructuur van het crematorium te wijzigen. Gezien de routing op het terrein van het crematorium ligt een nieuwe ontsluiting via de zuidzijde niet voor de hand. Daarnaast heeft Dorpsbelang Goutum 'destijds' de wens geuit en bestuurlijk commitment verkregen een 'knip' aan te brengen in de Wergeasterdyk, ter hoogte van de aansluiting met de Sudertrimdielsdyk. Deze is recent gerealiseerd. Hierdoor is het niet meer mogelijk verkeer richting het crematorium via de Sudertrimdielsdyk te leiden.

- D. *Ten westen van de Overijsselselaan vindt een concentratie plaats van sportvoorzieningen. Logisch is dat men hier een school gaat bouwen en niet in het deelgebied De Klamp. Daar zijn namelijk geen voorzieningen gepland waar ook scholieren gebruik van kunnen maken. Nabij de Overijsselselaan ligt al een ijsbaan, zorgcentrum, scholen, snackbar, een supermarkt en een tankstation.*

Reactie:

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een integraal kindcentrum gerealiseerd, met onder andere een basisschool. Deze school is voornamelijk bedoeld voor kinderen uit de directe nabijheid van de school. Gezien de ligging ten opzichte van de verschillende buurtschappen wordt deze locatie zowel door ons als door het schoolbestuur als geschikt geacht.

- E. *Bij elke crematie komt kwik vrij in de atmosfeer. Gemeenten moeten afwijking van de normering duidelijk motiveren.*

Reactie:

De afstand van het crematorium tot de school bedraagt ongeveer 230 meter en de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen in buurtschap De Klamp ongeveer 280 meter. De richtlijnafstand, zoals opgenomen in de VNG notitie bedrijven- en milieuzonering, tussen een crematorium en gevoelige bestemmingen, waaronder woningen en scholen bedraagt 100 meter. Daar wordt ruimschoots aan voldaan. Gezien deze relatief grote afstand zijn geen gezondheidsproblemen te verwachten.

- F. *Het crematorium is niet aangesloten op het riool en lost elke dag zijn vuil water op het wateroppervlak. Deze situatie levert ernstige verontreiniging op in het omringende slootwater.*

Reactie:

Eind 2014 is in Goutum Súd een verzamelrioolgemaal voor een deel van plangebied De Zuidlanden in gebruik genomen. Het toekomstig rioolgemaal van De Klamp wordt aangesloten op dit verzamelgemaal. Dit gemaal zal het afvalwater van De Klamp afvoeren naar de hoofdpersleiding. Een aantal woningen aan de Wergeasterdyk en het crematorium is niet aangesloten op het riool, maar lost via een beerput op de omliggende watergangen. De huidige situatie van voornoemde woningen staat echter los van de werkzaamheden in De Klamp. De Klamp wordt aangelegd conform de huidige wet- en regelgeving.

- G. *De Klamp gaat uit van 380 woningen, terwijl de structuurvisie uitgaat van 250-350 woningen per deelplan.*

### Reactie:

In de structuurvisie De Zuidlanden wordt gesproken over circa 250 tot 350 woningen. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om 340 woningen ‘bij recht’ te realiseren. Eventueel na wijziging van het bestemmingsplan kunnen er maximaal 380 woningen worden gerealiseerd. Door het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid is in het bestemmingsplan enige ontwikkelruimte gecreëerd. Mocht het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk zijn deze extra woningen te realiseren dan bestaat de mogelijkheid gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid.

In de structuurvisie is een globale indicatie van de woningaantallen opgenomen. Wij zijn van mening dat een aantal van maximaal 380 woningen passend is binnen de globale indicatie van de woningaantallen in de structuurvisie De Zuidlanden. De woningaantallen van 250 tot 350 golden ook voor het buurtschap Techum. Ook in dit buurtschap zijn iets meer woningen dan 350 gebouwd.

*H. Gevraagd wordt waar de auto's moeten staan in deze landelijk gelegen omgeving.*

### Reactie:

Om het woongenot te vergroten is het aantal auto's dat in het zicht komt zo minimaal mogelijk gehouden. Het parkeerconcept in De Klamp voorziet in parkeren van één auto op eigen erf of in de directe nabijheid van de woning en een tweede auto en bezoekersparkeren op maximaal 150 meter van de woning.

Met bovenstaand principe voldoet het plan, deels op afstand van de woning, aan een gemiddelde parkeernorm van 1,8. Het parkeermodel komt ten goede aan een groenere leefomgeving. Evenwel is er sprake van een reservering van deze ‘vergroende’ ruimte voor parkeren mocht in de toekomst sprake zijn van een terugvalscenario op een meer traditioneel model, waarbij de gehele parkeernorm nabij de woning is ingevuld. In dat geval wordt groene ruimte ingeruild voor parkeren.

*I. De heer Boonstra vraagt of is nagedacht over de realisering van een parkeerterrein voor ouders uit Goutum. Deze zullen hun auto parkeren op de Wergeasterdyk voor de ‘knip’.*

### Reactie:

Dorpsbelang Goutum heeft destijds de wens geuit en bestuurlijk commitment verkregen een ‘knip’ aan te brengen in de Wergeasterdyk, ter hoogte van de aansluiting met de Sudertrimdielsdyk. Deze is recent gerealiseerd. De afstand tussen de knip en de school bedraagt ongeveer 180 meter. Er is dan ook geen aanleiding om te verwachten dat daar geparkeerd wordt. Er wordt dan ook bij de knip niet voorzien in een parkeergelegenheid.

*J. In het Masterplan De Zuidlanden is nooit sprake geweest van buurtschap De Klamp. In de Structuurvisie De Zuidlanden is De Klamp aangewezen als deelgebied ten westen van de Wergeasterdyk. In de fasering is opgenomen dat het gebied ten westen van de Wergeasterdyk mogelijk in de jaren 2015-2020 ontwikkeld wordt en het gebied ten oosten van de Wergeasterdyk mogelijk in 2020-2025.*

### Reactie:

In de Structuurvisie De Zuidlanden uit 2011 is een buurtschap voorzien nabij de kruising van de Wergeasterdyk met de Wurdumer Feart. In de structuurvisie is door middel van ronde vlekken de indicatieve ligging van de buurtschappen aangegeven. In de uitwerking is er voor gekozen het buurtschap aan beide zijden van de Wergeasterdyk te positioneren. Gezien de globale gebiedsaanduiding uit de structuurvisie is de ligging van het nieuwe buurtschap passend binnen de uitgangspunten en flexibiliteit van de Structuurvisie De Zuidlanden uit 2011.

### Conclusie

Samengevat zien wij in de ingediende zienswijze geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingplan “Leeuwarden - De Zuidlanden, Buurtschap De Klamp”.