

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Begrenzing van het plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
1.4 Algemeen	5
HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Rijksbeleid	6
2.3 Provinciaal beleid	7
2.4 Gemeentelijk beleid	7
HOOFDSTUK 3 OMGEVINGSASPECTEN	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Geluidhinder	10
3.3 Luchtkwaliteit	10
3.4 Bodem	10
3.5 Externe veiligheid	11
3.6 Waterparagraaf	11
3.7 Ecologie	12
3.8 Archeologie	12
3.9 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording	13
3.10 Cultuurhistorie	13
3.11 Kabels en leidingen	13
HOOFDSTUK 4 HUIDIGE SITUATIE	14
4.1 Algemeen	14
4.2 Ruimtelijke structuur	14
4.3 Functies in het plangebied	14
HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS	15
5.1 Toelichting op het juridische systeem	15
5.2 Regels	15
5.3 Nadere toelichting op de regels	16
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	18
6.1 Algemeen	18
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6.3 Grondexploitatie	18
HOOFDSTUK 7 RESULTATEN VAN OVERLEG EN INSpraak	19
7.1 Overleg	19
7.2 Inspraak	19
HOOFDSTUK 8 RAADSVASTSTELLING	20

BIJLAGEN

1. Ecologische beoordeling, d.d. 2 maart 2017;
2. Wateradvies Wetterskip Fryslân, d.d. 27 maart 2017;
3. Overleg- en inspraakreacties;
4. Raadsbesluit;
5. Publicatietekst.

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Woonwensen veranderen continu en telkens worden er nieuwe woonconcepten ontwikkeld. Sociale trends spelen hierin een belangrijke rol. Tegenwoordig blijven ouderen steeds langer zelfstandig wonen en jongeren settelen zich steeds later. Er is een flinke toename aan eenpersoonshuishoudens, een grotere behoefte aan flexibel wonen en werken en de deeleconomie verandert hoe er naar bezit gekeken wordt. Een steeds grotere doelgroep heeft behoefte aan betaalbare, kwalitatief hoogwaardige woningen waar men zelf over kan beschikken en die men zelf kan beheren. Dit vertaalt zich onder andere in de vraag naar Tiny Houses. De Gemeente Leeuwarden biedt ruimte om dit soort nieuwe woonconcepten te realiseren.

Door ruimte te bieden voor tien Tiny Houses wordt beoogd om de groeiende doelgroep voor deze woonvorm te faciliteren. Tevens wordt hiermee een invulling gegeven aan het open gebied tussen de buurtschappen Techum en De Klamp. In het gebied tussen de buurtschappen is in de structuurvisie De Zuidlanden de mogelijkheid opgenomen voor bijzondere woonvormen in een lage bebouwingsdichtheid. Met de invulling van 10 Tiny Houses wordt hier uitvoering aan gegeven.

1.2 Begrenzing van het plangebied

De Tiny Houses worden gerealiseerd in De Zuidlanden, een ontwikkellocatie aan de zuidzijde van de stad Leeuwarden. Het plangebied is gelegen tussen het buurtschap Techum en het nog te ontwikkelen buurtschap De Klamp. De 10 Tiny Houses worden gerealiseerd in of direct aansluitend aan het bosplantsoen tussen de beide buurtschappen.



Figuur 1: De ligging van het plangebied.

1.3 Leeswijzer

De toelichting vormt de onderbouwing voor het feitelijke bestemmingsplan, bestaande uit een verbeelding (plankaart) en regels. De opbouw van deze toelichting is als volgt:

- Hoofdstuk 2 behandelt het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- De rapportage van omgevingsaspecten is in hoofdstuk 3 opgenomen. Er is aandacht besteed aan milieufactoren zoals geluid en externe veiligheid alsook aan de meer algemene thema's zoals ecologie, archeologie, cultuurhistorie en water;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de ruimtelijke structuur en verschillende functies in het plangebied;
- Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het juridische systeem;
- De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 aangetoond;
- In hoofdstuk 7 zijn de resultaten van inspraak en overleg opgenomen;
- Hoofdstuk 8 omvat een samenvatting van de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan.

1.4 Algemeen

Dit bestemmingsplan biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor 10 Tiny Houses in De Zuidlanden tussen het bestaande buurtschap Techum en het in ontwikkeling zijnde buurtschap De Klamp. De huidige juridische regeling van het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan:

- Leeuwarden - De Zuidlanden, restgebied en omgeving, vastgesteld 30-09-2013.

In dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor de invulling van het groene tussengebied tussen Techum en De Klamp. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. De voorwaarden waaronder het bestemmingsplan mag worden gewijzigd zijn:

- het totaal aantal te realiseren woningen mag niet meer bedragen dan 20;
- het aantal aaneen te bouwen woningen mag niet meer dan 2 bedragen;
- de minimale oppervlakte van een bij een woning behorend erf bedraagt ten minste 750 m²;
- de oppervlakte van een woning mag ten hoogste 150 m² bedragen;
- de hoogte van een woning ten hoogste 11 m mag bedragen;
- bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, waarvan de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 150 m² mag bedragen;
- de hoogte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- de geluidsbelasting op de gevels van de woning mag niet meer bedragen dan krachtens de Wet geluidhinder is toegestaan ;
- een zelfstandig woongebied (of bouwperceel) dient te worden omrand door een erfsingel met een breedte van minimaal 6 meter;
- de bebouwingsvrije afstand ten opzichte van de erfsingel zal ten minste 4 meter bedragen;
- een zelfstandig woongebiedje (of bouwperceel) mag voor ten hoogste 50% worden bebouwd;
- de uitgangspunten zoals deze zijn opgenomen in de "Visie Duurzaamheid in de Zuidlanden" ,vastgesteld d.d. 2012, worden hierbij in acht genomen.

De 10 Tiny Houses voldoen op een paar punten niet aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor wordt voor deze ontwikkeling geen wijzigingsplan opgesteld maar wordt een bestemmingsplan procedure doorlopen.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

2.1 Algemeen

Het beleid van het rijk, de provincie én de gemeente geeft uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's.

Vanwege de vliegbasis is nationaal belang 12 "Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten" relevant. De locaties voor militaire activiteiten vormen een nationale verantwoordelijkheid en hebben daarbij soms beperkende gevolgen voor andere ruimtelijke functies.



Kaartfragment Nationaal belang 12: "Ruimte voor militaire activiteiten" (bron: SVIR, 2012)

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Provincies en gemeenten zijn beter op de hoogte van de actuele situatie in de regio, de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en kunnen daardoor beter afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Het besluit bevat regels over nationale belangen die juridische borging vragen in gemeentelijke beleid. Defensie, genoemd in artikel 2.6, betreft één van die nationale belangen die relevant is voor dit bestemmingsplan.

De bouw van 10 Tiny Houses geeft geen beperkingen ten aanzien van de nationale belangen. Het project is dan ook niet in strijd met het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 van de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming middels een onderbouwing aan de hand van de zogeheten “Ladder voor duurzame verstedelijking”. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoor- en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. Toetsing aan de ladder werkt volgens de volgende stappen/treden:

- Stap 1:** Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.
- Stap 2:** Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

In eerste instantie moet de vraag beantwoord worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Immers, als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan moet de ladder van duurzame verstedelijking worden doorlopen. Om te bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is vervolgens van belang of de 10 Tiny Houses wordt aangemerkt als woningbouwlocatie. Jurisprudentie wijst erop dat sprake is van een woningbouwlocatie vanaf 11 woningen (ECLI:NL:RVS:2015:2921). De oprichting van 10 Tiny Houses is hierdoor niet aan te merken als een woningbouwlocatie in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder hoeft hierdoor niet te worden doorlopen.

2.3 Provinciaal beleid

Wonen

De provincie zet in op concentratie van de woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra, waaronder Leeuwarden. Hiermee beoogt de provincie onder meer een gevarieerde bevolkings- en huishoudenssamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad worden gebonden.

Verordening Romte Fryslân

De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid.

Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het gaat met name om beleid in het Streekplan Fryslân 2007, het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan 2010-2015 en het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is. Wat elders al goed geregeld is hoeft niet te worden over gedaan. Verder is rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk.

De realisatie van 10 Tini Houses is niet in strijd met het provinciaal beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

Het beleid ten aanzien van de ruimtelijke inrichting voor de gemeente Leeuwarden is vastgelegd in verschillende beleidskaders. Hierna volgt een overzicht met de verschillende op het plan van toepassing zijnde beleidskaders.

Woonbeleid

De grote lijnen van het Woonbeleid van de gemeente Leeuwarden staan in het Woonplan 2008 'Eltsenien syn hûs'. In aanvulling op het Woonplan heeft de gemeenteraad in 2012 de nota wonen 2012 vastgesteld. Hierin wordt een nadere focus en prioritering van het Woonbeleid gegeven.

De Leeuwarder woningmarkt ontwikkelt zich positief. Het aanbod van woningen is omvangrijker en meer divers geworden. Het stedelijk profiel van de stad is structureel versterkt. De groei van de bevolking en de toename van het aantal midden- en hogere inkomens bewijzen het succes van het ingezette woonbeleid. Maar Leeuwarden is er nog niet. Het woningaanbod moet verder groeien, ook in diversiteit en kwaliteit. In de bestaande stad ligt een grote opgave. Elke wijk heeft potentie, maar die wordt niet altijd benut. Delen van de woningvoorraad zijn kwetsbaar.

De doelstelling van het beleid is: het behouden en versterken van een evenwichtige, concurrerende woningmarkt met een duurzaam en gedifferentieerd aanbod van woningen en woon milieus. Voldoende nieuwbouw en zorg voor de bestaande woningvoorraad zijn hierbij de belangrijke pijlers.

Met de invulling van 10 Tiny Houses wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten in het woonbeleid van de gemeente Leeuwarden. Er wordt met dit project ingezet op een gedifferentieerd aanbod.

Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten, onder andere op: energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water. Op 29 november 2010 is hiervoor de visie "Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad", voor de periode 2011 tot en met 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Aan dit programma is een uitvoeringsprogramma "Groen werkt" (2015 – 2017) gekoppeld.

Energiebesparing (bij (nieuw-)bouw)

Het doel van deze visie is dat de gemeente voor 2020 in haar energieverbruik kan voorzien zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. Dit betekent dat in de bestaande woningbouw en bedrijfsgebouwen fors energie bespaart moet worden of dat er duurzaam opgewekte energie gebruikt wordt. Voor nieuwbouw betekent het dat de gemeente verdergaande doelen dan de eisen van het Bouwbesluit nastreeft en dat de gemeente de lijst Duurzaam Bouwen hanteert. Het

uitgangspunt is een scherpere energienorm dan de nationale uitgangspunten. Hierover zijn met de Leeuwarder woningbouwcorporaties afspraken gemaakt.

Inrichting Openbare Ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte is het “Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte” van de gemeente Leeuwarden leidend.

Ecologie en water

Daar waar in het plangebied geen grootschalige functiewijzigingen zijn, is behoud en het versterken van bestaande ecologische waarden voornamelijk aan de orde. Hierop wordt in de paragraaf "ecologie" en in de "Waterparagraaf" verder ingegaan. Daar waar wel functiewijzigingen of grootschalige ingrepen plaatsvinden, wordt gestreefd naar het verbeteren van waterfuncties en het schoner maken van oppervlaktewater.

Ook de (bestaande) bebouwing zou aan het versterken van de ecologische waarde een bijdrage kunnen leveren. Voor de bebouwing is het aan te bevelen om groene (platte-)daken aan te leggen. Groene daken dragen, zo is aangegeven in het gemeentelijke Rioleringsbeleid, bij aan het vasthouden van water, om bij piekbelasting het riool te ontzien. Daarnaast zijn er positieve effecten zoals het verbeteren van het microklimaat rondom de gebouwen en geeft het een positief visueel effect. Ook wordt oververhitting van onderliggende ruimtes door groene daken voorkomen.

Verkeer

Het plangebied van de Tiny Houses is gelegen aan het wandelpad en de fietsverbinding die de buurtschappen Techum en De Klamp verbindt. De auto ontsluiting vindt rechtstreeks plaats vanaf de Buorkerij. Er wordt een overkapping geplaatst die ruimte biedt voor circa 10 parkeerplaatsen. Naast de ontsluitingsweg van het plangebied worden graskeien gelegd, waardoor bij volledige bezetting van de parkeerplaatsen onder de overkapping ook daar geparkeerd kan worden. Hier is ruimte voor ongeveer 6 auto's. De parkeernorm bedraagt 1,0 waardoor het aantal parkeerplaatsen hiermee ruim voldoet aan de parkeernorm.

Het is niet toegestaan te parkeren naast de Tiny Houses. Er dient geparkeerd te worden op de reguliere parkeerplaatsen, waarna de Tiny Houses via een voet-fietspad bereikbaar zijn.

Nota beroeps- en bedrijfsuitoefening in woningen tegen het licht

De gemeente Leeuwarden ontvangt verzoeken om een deel van de woning voor een andere functie dan wonen te mogen gebruiken. Ten behoeve hiervan is de nota “De beroeps- en bedrijfsuitoefening in woningen tegen het licht” opgesteld. Ten aanzien van dergelijke verzoeken waren al diverse criteria opgesteld. Na evaluatie van dit beleid zijn de criteria iets aangepast. De aangepaste criteria, zoals in de nota verwoord, zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

Bêd en Brochje in Leeuwarden

Het college heeft beleidsregels vastgesteld voor Bêd & Brochje in woningen in de gemeente Leeuwarden. Aangezien het hier gaat om zeer kleine woningen is er voor gekozen geen Bêd & Brochje regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

Welstandsnota Leeuwarden

Een Welstandsnota wordt gebruikt voor het toetsen van nieuwe (ver)bouwplannen aan redelijke eisen van welstand. De welstandstoets draagt bij aan het in stand houden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan worden gelijktijdig ook welstandseisen voor het project vastgesteld.

HOOFDSTUK 3 OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Algemeen

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

3.2 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van verkeerslawaaï van belang.

De locatie ligt aan de zuidzijde van Techum. De verkeersintensiteit is hier gering. De woningen voldoen aan de voorkeurswaarde vanwege wegverkeersgeluid. Geluid is hierdoor geen beperkende factor voor deze ontwikkeling.

3.3 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer (Wm) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wm geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als een van onderstaande situaties van toepassing is:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging.

Het betreft hier de bouw van 10 Tiny Houses, waardoor deze ontwikkeling niet ‘in betekende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

3.4 Bodem

Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Een groot gedeelte van de percelen is in 2000 (noordelijk deel) en in 2002 (zuidelijk deel) onderzocht. Tijdens deze onderzoeken zijn maximaal lichte verhogingen aangetoond in de bovengrond en het grondwater. Binnen het plangebied is een drietal dammen aanwezig. Vaak zijn dammen verhard met puinachtig materiaal waarbij mogelijk asbest aanwezig is. Uit bestudering van historische kaarten en luchtfoto's blijkt dat een klein deel van een sloot, naast de dam centraal in het plangebied, is gedempt. De kwaliteit van het dempingsmateriaal is niet bekend.

De locatie ligt in een gebied met een bodemkwaliteit die gemiddeld voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'. Dit is gebaseerd op de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart.

De bodemkwaliteit ter plaatse wordt geschikt geacht voor de realisering van de Tiny Houses. Er wordt namelijk niet verwacht dat de bodemkwaliteit tot risico's leidt. Voorafgaand aan de realisering moet de bodemkwaliteit worden vastgesteld van drie dammen en een kleine demping.

3.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig, waardoor het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor dit project.

3.6 Waterparagraaf

Een belangrijke verplichting voor alle ruimtelijke plannen en projecten is de watertoets. Het doel hiervan is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De "winst", die wordt behaald bij de watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder en de informatievoorziening.

In het provinciale waterhuishoudingsplan (WHP3) en het waterbeheerplan (WBP3) van het waterschap is het regionale waterbeleid voor de provincie Fryslân opgenomen. De hoofddoelstelling van beide waterplannen is 'het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Het beleid wordt in beide plannen verder uitgewerkt in de thema's waterveiligheid, schoon water en voldoende water.

Watertoets

Op 27 maart 2017 heeft Wetterskip Fryslân een positief wateradvies uitgebracht. Het volledige wateradvies is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Voor het plangebied van de Tiny Houses zijn de volgende wateraspecten van belang:

- in het plangebied ligt een schouwwatergang. Deze watergang moet ook in de nieuwe situatie bereikbaar zijn voor het uitvoeren van onderhoud;
- op basis van het nieuwe peilbesluit ligt het plangebied vrij voor de boezem met een streefpeil van -0,52 m NAP. Het werkelijke peil is als gevolg van opstuwing en weersomstandigheden niet altijd gelijk aan het streefpeil;
- de geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de -0,00 NAP en +0,60 m NAP;
- het plangebied ligt vrij voor de boezem. Het maatgevend boezempeil is -0,04 m NAP;
- geadviseerd wordt om bij het bepalen van de aanleghoogte naast de drooglegging ook rekening te houden met voldoende ontwateringsdiepte;
- bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met compensatie verhard oppervlak. De totale toename aan verhard oppervlak bedraagt 2.140 m². Hiervan dient 10% gecompenseerd te worden in oppervlakte water. Samen met 50 m² compensatie ten behoeve

- van dempingen is de totale compensatie 264 m². Ten behoeve van deze compensatie wordt een watergang gegraven van 450 m². Hiermee voldoet het plan aan de compensatienorm;
- om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig om te voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig te bouwen met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.
 - om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In onderhavig geval kan het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder voorwaarden worden geloosd op het oppervlaktewater;
 - mogelijk is een uitbreiding van het rioolstelsel onderdeel van het plan. Wijzigingen aan het rioolstelsel van het betreffende rioleringsgebied dient doorgegeven te worden aan het Wetterskip Fryslân.

Reactie gemeente op wateradvies

Wij zullen er zorg voor dragen dat de schouwwatergang bereikbaar blijft voor het uitvoeren van onderhoud. Ten behoeve van de watercompensatie zullen wij een watergang graven van 450 m². Verder zal rekening worden gehouden met de uitgangspunten uit het wateradvies van het Wetterskip.

3.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort. Naar aanleiding van de ecologische beoordeling (bijlage 1) kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Gebiedsbescherming

Het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflict ten aanzien van gebiedsbescherming (Natura 2000, Ecologische Hoofdstructuur/ Natuurnetwerk Nederland en overige gebiedsbescherming).

Soortbescherming

Het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflict met de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten, mits wordt voorkomen dat broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten worden verstoord.

3.8 Archeologie

Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het nieuwe archeologische bestel, is het rijksbeleid erop gericht om het archeologisch erfgoed te behouden in de bodem. In de bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen moet een archeologie paragraaf worden opgenomen. De archeologische verwachtingswaarde en vindplaatsen moeten in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden 2014 haar archeologische koers vastgesteld en uitgezet. In de bijbehorende Archeologische Waardekaart Leeuwarden heeft het plangebied een lage verwachtingswaarde. Vervolgonderzoek is hierdoor niet nodig.

3.9 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording

Voor activiteiten op de D-lijst onder de drempelwaarde geldt dat een zogenaamde “vormvrije m.e.r.-beoordeling” moet worden doorlopen. Op grond van art. 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet worden onderzocht of de activiteit (naar verwachting) leidt tot belangrijke negatieve milieu effecten, die tot het doorlopen van een (formele) m.e. r.-beoordeling dan wel m.e. r.-procedure noodzaken.

De bouw van 10 woningen leidt niet tot een m.e.r. op grond van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt voldoende aangetoond dat op een goede wijze invulling wordt gegeven aan de verschillende milieu aspecten.

3.10 Cultuurhistorie

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

3.11 Kabels en leidingen

Er zijn geen relevante kabels en leidingen in het gebied aanwezig.

HOOFDSTUK 4 HUIDIGE SITUATIE

4.1 Algemeen

Doelstelling van dit bestemmingsplan is een planologisch-juridische regeling te formuleren voor de realisatie van 10 Tiny Houses en een gemeenschappelijk bouwwerk bedoeld voor opslag en parkeergelegenheid.

4.2 Ruimtelijke structuur

Het bestemmingsplan gaat uit van tien Tiny Houses die ieder op een ondergrond van 40 m² op ruime afstand van elkaar zijn gesitueerd. De ruimte tussen de woningen is openbaar gebied. Het gebied is bereikbaar via een wandelpad en een fietsverbinding die de buurtschappen Techum en De Klamp verbinden. Nabij de entree van het gebied is er ruimte voor een buurtschuur met bergruimte voor bewoners en parkeergelegenheid.

Een Tiny House is een duurzaam gebouwde kleine woning met een woonoppervlak van minder dan 50 vierkante meter. De Tiny Houses worden vervaardigd van voornamelijk hout of glas. De vloeroppervlakte van een Tiny House is gering, daardoor moet er goed over de beschikbare vierkante meters worden nagedacht. Om potentiële Tiny House bewoners voldoende ontwerpvrijheid te bieden is ervoor gekozen om de inhoud van de woning als uitgangspunt te nemen voor het ontwerp. Het is toegestaan om een extra verdieping te bouwen, mits de inhoud van de woning niet groter is dan 150 m³ en de hoogte niet meer dan 6 meter bedraagt. De woning (en eventuele buitenruimte) dienen gerealiseerd te worden op een ondergrond van 40 m². Hieromheen wordt een onderhoudsstrook van 1 meter aangehouden als afscheiding tussen de woning en het openbaar gebied.

Het voorliggend bestemmingsplan betreft het planvoornemen tot het mogelijk maken van de bouw van Tiny Houses (maximaal tien woningen) en een voorziening in de vorm van een schuur in het open gebied tussen de buurtschappen Techum en De Klamp in de wijk De Zuidlanden. Het gebied tussen de buurtschappen Techum en De Klamp wordt voornamelijk als open ruimte ervaren. Tegelijkertijd is er enige ruimte voor 'niches' in de woningmarkt, zoals Tiny Houses. In het gebied wordt in een heel lage bebouwingsdichtheid gebouwd, om voldoende onderscheidend te zijn van de buurtschappen. Nadrukkelijk wordt ingezet op landschapsherstel en behoud van de oude kwelderwal.

4.3 Functies in het plangebied

In het plan wordt ingezet op de functie wonen. De woningen worden geplaatst in het openbaar gebied. Ten behoeve van opslag en parkeren wordt een aparte schuur gebouwd. Hiermee wordt voorkomen dat verrommeling rondom de Tiny Houses en in het openbaar gebied plaatsvindt.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 Toelichting op het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Regels

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In dit hoofdstuk zijn in de inleidende regels algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bestemmingsregels. Het bestemmingsplan gaat uit van 2 bestemmingen. Deze bestemmingen bestaan uit:

- a. een bestemmingsomschrijving;
- b. bouwregels;
- c. een afwijkingsmogelijkheid en/of;
- d. gebruiksregels.

Ad a. Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving is vooral van belang om vast te stellen waartoe de gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt. In het kader van de handhaving is de bestemmingsomschrijving dan ook van groot belang.

Ad b. Bouwregels

De bouwregels geven de bouwmogelijkheden aan. Omdat steeds is opgenomen dat alleen mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming zijn de bouwmogelijkheden niet los te zien van de bestemmingsomschrijving.

Ad c. Afwijkingsmogelijkheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde regels. In beginsel betreft het afwijkingen van geringe aard, waarbij de aan de grond toegekende bestemming niet mag worden gewijzigd.

Ad d. Gebruiksregel

In de bestemming 'wonen' wordt uitdrukkelijk aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die in hun algemeenheid voor het hele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen. Het betreffen onder andere de voor de bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels. De afwijkingsmogelijkheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zorgen voor enige flexibiliteit van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 geeft regels over hoe om te gaan met bouwwerken en het gebruik vallend onder het overgangsrecht en de benaming van het plan.

5.3 Nadere toelichting op de regels

In deze paragraaf worden de bestemmingen zoals deze in de regels zijn opgenomen en op de verbeelding zijn weergegeven, van een toelichting voorzien.

Groen

Het hele plangebied heeft de bestemming "groen" gekregen wat het openbare karakter van het gebied weergeeft. Via de aanduiding 'specifieke vorm van groen - Tiny Houses' is aangegeven waar de Tiny Houses gerealiseerd kunnen worden. Via de aanduiding 'bijgebouw' is aangegeven waar het mogelijk is een schuur te bouwen ten behoeve van opslag en parkeren.

De aanduidingen ten behoeve van de Tiny Houses kennen een grootte van 10 x 10 meter. Per aanduiding kan 1 Tiny House worden gerealiseerd van maximaal 40 m². Het is toegestaan om een extra verdieping te bouwen, mits de inhoud van de woning niet groter is dan 150 m³ en de hoogte niet meer dan 6 meter bedraagt. De woning (en eventuele buitenruimte) dienen gerealiseerd te worden op de ondergrond van 40 m².

Gezien de beperkte omvang van de Tiny Houses is het niet toegestaan aan-, uit-, en bijgebouwen te realiseren.

Andere functies in woningen

Bij het wonen is onder voorwaarden de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep en bedrijfsactiviteit mogelijk. Deze functie is alleen in combinatie met de woonfunctie toegestaan en niet zelfstandig.

Algemene aanduidingsregel

Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

In 2009 is de Partiële herziening Bestemmingsplannen (Paraplubestemmingsplan Ontheffingen / Wijzigingsbevoegdheden) vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een aantal algemene ontheffings-, nu afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden die in principe op alle geldende plannen in Leeuwarden van toepassing is. In het onderhavige plan zijn de bevoegdheden uit deze herziening overgenomen die planologisch gezien naar de aard van het plangebied realistisch zijn toe te passen. Alle wijzigingsbevoegdheden zijn dus niet integraal over genomen, maar er is, gelet op de aard van het plangebied, een keuze gemaakt welke afwijkingen c.q. wijzigingen planologisch aanvaardbaar zijn.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is mogelijkheid tot inspraak geboden op het voorontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerp heeft van 6 april 2017 tot en met 17 mei 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is gedurende deze periode een inloopavond georganiseerd.

Daarnaast is het plan in het kader van overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal (mogelijke) belanghebbende overheidsinstanties.

In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

6.3 Grondexploitatie

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 voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie van derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

De gronden worden in erfpacht uitgegeven. Hiermee worden de kosten van het project gedekt.

HOOFDSTUK 7 RESULTATEN VAN OVERLEG EN INSPRAAK

Het voorontwerp bestemmingsplan is van 6 april 2017 tot en met 17 mei 2017 onderwerp van overleg (artikel 3.1.1 Bro) en inspraak geweest. Het plan is voorgelegd aan de officiële overlegpartners zijnde de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. Daarnaast is het plan ook voorgelegd aan brandweer Fryslân, brandweer Leeuwarden, de betrokken rijksdiensten en andere belangenorganisaties waaronder de nutsbedrijven en de wijkpanels.

Gelijktijdig met het overleg heeft er ook inspraak plaatsgevonden. Als voorbereiding op de ontwikkeling van de Tiny Houses is op 6 februari 2017 een inloopavond gehouden. Hier konden de plannen worden ingezien en konden vragen worden gesteld. Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan is op 9 mei 2017 nogmaals een inloopavond gehouden.

Tijdens voornoemde periode is er 1 overlegreactie en 3 inspraakreactie ontvangen. Onderstaand zijn de reacties samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. De volledige reacties zijn opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

7.1 Overleg

Provincie Fryslân

De provincie Fryslân geeft aan dat de provinciale belangen op een juiste wijze zijn verwerkt.

Reactie gemeente

De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan.

7.2 Inspraak

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

Inspraakreactie 1

De heer E. de Jager, Opkeamer 1 Leeuwarden

- a. De vorm en omvang van de 10 Tiny Houses past niet binnen deze wijk en het bestemmingsplan wat destijds is geschetst door de gemeente. Alternatieven worden op geen enkele manier besproken. De vorm en plaats zijn al bepaald.

Reactie:

De oprichting van 10 Tiny Houses past niet binnen het bestemmingsplan, waardoor er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld voor deze ontwikkeling. Naar onze mening past de oprichting van deze woningen goed binnen het karakter van het ontwikkelingsgebied De Zuidlanden. In het gebied tussen de buurtschappen is in de structuurvisie De Zuidlanden de mogelijkheid opgenomen voor bijzondere woonvormen in een lage bebouwingsdichtheid. Met de invulling van 10 Tiny Houses wordt hier uitvoering aan gegeven.

- b. De verwarming van de woningen vindt plaats via houtkachels. Dit heeft een schadelijke uitstoot van fijnstof tot gevolg. Ook is er geen enkele verbintenis met duurzame bebouwing. De hele wijk Techum moest op een stadsverwarmingsunit worden aangesloten. Waarom mag deze groep bewoners een andere vorm van verwarming kiezen?

Reactie:

De Tiny Houses krijgen geen gasaansluiting en worden ook niet voorzien van stadsverwarming. Dit conform de recente buurtschappen Wiarda en de in ontwikkeling zijnde buurtschap De Klamp. Er zijn voldoende alternatieven voorhanden voor verwarming van de woning. De mogelijkheid is dat de woningen worden voorzien van houtkachels, maar dit kunnen ook andere vormen van verwarming zijn. Houtkachels sluiten wij nergens binnen de gemeente Leeuwarden uit.

- c. Naast de woningen wordt een overkapte open schuur gebouwd. Vanuit de woning van reclamant is vrij zicht op de troep die hier gestald wordt. Ook wordt de groenvoorziening deels gekapt ter realisatie van deze overkapping.

Reactie:

Er wordt een schuur gerealiseerd voor opslag en parkeren. Iedere woning krijgt een afgesloten schuur voor opslag en stalling van eventuele fietsen. Auto's dienen geparkeerd te worden onder de overkapping. Aangezien opslag plaatsvindt in een afgesloten schuur, is niet te verwachten dat er troep wordt gestald onder de overkapping.

Voor een goede inpassing van de schuur/overkapping wordt het bouwwerk in het groen geplaatst. Ten behoeve van deze inpassing dienen enkele bomen gekapt te worden.

- d. Reclamant verwacht dat rondom de woningen spullen komen te staan zoals fietsen en hokjes. De gemeente geeft aan dat hierop wordt gehandhaafd. Reclamant heeft geen hoge pet op van welke vorm van handhaving dan ook in de wijk.

Reactie:

De oppervlakte van de Tiny Houses is beperkt tot 40 m². Rondom de woningen zit nog een netheidsstrook van 1 meter. Buiten deze gronden hebben de bewoners geen eigendom. Het is dan ook niet toegestaan deze ruimte te gebruiken voor opslag of het plaatsen van bouwwerken. Hierop zullen wij toezien. Tevens zal er een schuur worden gerealiseerd voor opslag en parkeren (zie beantwoording onder C). Dit dient verrommeling tegen te gaan.

- e. Door de aanleg van het fietspad zal de verkeerschaos en onoverzichtelijkheid van het gebied toenemen met alle gevolgen van dien. Verkeersremmende maatregelen worden niet getroffen. Ook het toezicht van de politie gebeurt niet.

Reactie:

Vanwege de bouwactiviteiten in Techum is de Buorkerij nog niet geheel woonrijp gemaakt. Bij het woonrijp maken wordt de definitieve inrichting bepaald, inclusief eventuele snelheid beperkende maatregelen. Het gebied is/wordt ingericht als 30 km/uur gebied. Gezien de ligging van dit gebied is er geen doorgaand verkeer mogelijk, waardoor met de komst van 10 woningen de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt verslechterd.

De aanleg van het fietspad staat los van de ontwikkeling van de 10 Tiny Houses. Er is altijd voorzien in een fiets- voetpad tussen Techum en De Klamp. Bij de aanleg hiervan wordt rekening gehouden met de aansluiting op de Buorkerij.

Inspraakreactie 2

De heer R.H.A. Boor en mevrouw G. Cazemier

- a. Er is al een diversiteit aan woningen in Techum aanwezig. Reclamant begrijpt de grondslag van de Tiny Houses niet.

Reactie:

Voor een reactie op dit punt wordt verwezen naar onze reactie bij zienswijze 1, onder A.

- b. Elke woning in Techum dient, conform Techum, aangesloten te worden op de stadsverwarming. Zo ook de Tiny Houses. Verzocht wordt om dwingend op te nemen dat er geen houtkachels als warmtebron gebruikt mogen worden. Houtkachels zijn geen toevoeging aan de duurzame omgeving, maar leveren vervuilde lucht.

Reactie:

Voor een reactie op dit punt wordt verwezen naar onze reactie bij zienswijze 1, onder B.

- c. Reclamant verzoekt om de kapschuur en het fietspad langs de Tiny Houses te voorzien van duurzame groene led verlichting.

Reactie:

Dit punt nemen wij in overweging bij de verdere uitwerking van het plan.

- d. Ter hoogte van de Buorkerij / Opkeamer wordt te hard gereden, omdat er te weinig snelheid beperkende maatregelen getroffen zijn. Met de komst van de Tiny Houses is er een toename van autoverkeer. Verder wordt er een fietsbrug gerealiseerd tussen de Opkeamer en de Nije Daam. Er ontstaat hierdoor een gevaarlijk kruispunt aan de Opkeamer / Buorkerij. Verzocht wordt snelheid belemmerende maatregelen te treffen.

Reactie:

Voor een reactie op dit punt wordt verwezen naar onze reactie bij zienswijze 1, onder E.

Inspraakreactie 3**Mevrouw J. Hoekstra**

Reclamant is positief over de bouw van de 10 Tiny Houses. Er zijn wel enkele aandachtspunten.

- a. de huisjes zijn klein waardoor het voor bewoners fijn is om uitzicht te hebben. Voorgesteld wordt om minder bosschage te plaatsen of wat meer bestaande bosschage weg te halen.

Reactie:

De Tiny Houses zijn zo gepositioneerd dat iedere Tiny House zicht heeft op het open gebied. Er is bewust gekozen om de Tiny Houses in het bosplantsoen te positioneren zodat ze beschut zijn opgesteld.

- b. De huisjes nabij de boerderij staan erg dicht op het fiets/wandelpad. Voorgesteld wordt deze verder naar achteren te plaatsen.

Reactie:

De twee meest oostelijke woningen zijn gelegen aan een fiets- voetpad. Er is een bewuste keuze gemaakt om deze woningen dicht bij dit fiets- voetpad te realiseren om zodoende voldoende ruimte te creëren tussen de bestaande bewoners aan de Wergeasterdyk 60 in Leeuwarden en de Tiny Houses.

- c. Voorgesteld wordt de eisen aan de gevelkant vrij te laten of in overleg met individuele bewoners in te vullen.

Reactie:

In de welstandsrichtlijnen Tiny Houses zijn de eisen vastgelegd over het uiterlijk van de woningen. Wij hebben er voor gekozen scherpe eisen te stellen om de ruimtelijke kwaliteit van deze woningen en het gebied hoog te houden. Om deze kwaliteit te waarborgen willen wij vasthouden aan de gestelde eisen.

- d. Met de zon meedraaiende huisjes zijn toegestaan. Deze woningen staan niet voortdurend met de open kant naar het fiets- of wandelpad.

Reactie:

In de welstandsrichtlijnen is niet specifiek iets opgenomen over draaiende woningen. In de richtlijnen staat echter ook niet beschreven dat de woningen 'voortdurend' met openheid aan de aanzichtzijde moeten worden gepositioneerd.

- e. De vastgestelde oppervlakte van de Tiny Houses is 40 m². Gevraagd wordt welke afmetingen hierin mogelijk zijn. Voorgesteld wordt om alle afmetingen mogelijk te maken, mits passend binnen de 40 m².

Reactie:

In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de woningen maximaal 40 m² mogen bedragen. Op de verbeelding is een vlak van 10 x 10 meter vastgelegd waarbinnen de woningen gerealiseerd dienen te worden. Er worden geen aanvullende eisen gesteld aan de lengte en breedte van de woningen.

- f. Voorgesteld wordt om ergens centraal een wat open plek te realiseren waar de bewoners iets gezamenlijk kunnen ondernemen.

Reactie:

Dit punt nemen wij in overweging bij de verdere uitwerking van het plan.

Conclusie:

De inspraakreacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Enkele reacties zullen wij in overweging nemen bij de verdere uitwerking van het plan.

HOOFDSTUK 8 RAADSVASTSTELLING

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 13 juli 2017 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de hiervoor bedoelde termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het bestemmingsplan is op 13 november 2017 vastgesteld.

Voor de raadsstukken met betrekking tot de vaststelling wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

