

REACTIENOTA INSPRAAK EN OVERLEG BESTEMMINGSPLAN LEEUWARDEN - MIDDELSEE FASE 1

Reactie- en antwoordnota inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Middelsee – fase 1

Het voorontwerpbestemmingsplan *Leeuwarden – Middelsee, fase 1* heeft in de periode vanaf 12 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee overlegreacties en zes inspraakreacties ontvangen.

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

Overlegreactie 1 provincie

1. Bedrijven

In de Middelsee wordt ingezet op een menging van functies, waaronder kleinschalige bedrijvigheid die binnen een woonwijk kan plaatsvinden. Hierbij wordt ingezet op (lichte) bedrijvigheid in de 'havenstad' en in het zuidoostelijke deel van 'waterstad'. Binnen de bestemmingen Gemengd- 1 en Woongebied met de nadere aanduiding 'gemengd' worden, naast aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten o.a. bedrijven categorie 1 en 2 mogelijk gemaakt.

De provincie Fryslân begrijpt de wens om planologisch flexibel te kunnen inspelen op de ontwikkelingen, aanvullend op het wonen. De provincie wil echter een nadere afbakening van de vestigingsmogelijkheden naar aard en omvang. Zonder nadere begrenzing is het theoretisch mogelijk dat er een nieuw bedrijventerrein ontstaat. Dit dient juridisch te worden uitgesloten. Het onbegrensd en onbeperkt opnemen van bedrijfsmogelijkheden is in strijd zijn met artikel 4.1.1 van de Verordening Romte Fryslân. De provincie adviseert om de 'beperkte' ruimte nader af te bakenen. In de toelichting staat dat het met name gaat om haven- en watergebonden bedrijvigheid. De provincie adviseert om die nader te duiden en qua omvang te begrenzen.

Reactie gemeente

In Havenstad wordt ingezet op een sterke menging van functies, zoals wonen, detailhandel, werken, horeca, cultuur en leisure. Hiervoor worden in het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen.

In Waterstad wordt gestreefd naar een intensief maar aangename leefomgeving, waarbij sprake kan zijn van verschillende functies die passend zijn in een dichtbebouwde woonomgeving zoals (kleinschalige) detailhandel, werken en horeca.

Het gaat hier uitdrukkelijk om een menging van functies ten behoeve van de leefbaarheid, Wij kunnen ons dan ook vinden in de reactie van de provincie op dit punt. De bedrijvigheid wordt gemaximaliseerd en bij recht alleen toegestaan in het Havenstad gebied. Daarbij mag een afzonderlijk bedrijf niet groter zijn dan 250 m2 bvo. De beperking in totale omvang wordt in samenhang gezien met de overige commerciële functies in het gebied. De bijbehorende regeling is opgenomen in onze reactie onder 3.

2. Kantoren

Binnen de bestemming 'Gemengd – 1' en 'Wonen' met de nadere aanduiding 'gemengd' zijn naast woningen ook dienstverlenende bedrijven toegestaan. De provincie constateert dat onder dienstverlenende bedrijven ook zelfstandige kantoren zijn toegestaan. Daarnaast is de ontwikkeling niet begrensd qua omvang. Theoretisch maakt de regeling daarmee een substantiële kantoortwikkeling mogelijk. Dat lijkt niet de intentie.

In de afspraken die gemeente en provincie hebben gemaakt over de kantorenontwikkeling in Leeuwarden is deze locatie niet opgenomen. Het plan is hiermee niet in overeenstemming met artikel 4.1.2 van de Verordening Romte Fryslân 2014. De provincie gaat ervan uit dat de gemeente mikt op kleine dienstverlenende bedrijven die ten dienste staan van de functies in het betreffende deelgebied.

De provincie adviseert dan ook om in de begripsbepaling van dienstverlenende bedrijven op te nemen 'niet zijnde zelfstandige kantoren met een administratieve functie' en ook de omvang van de ruimte voor dienstverlenende bedrijven nader te beperken.

Reactie gemeente

Binnen de beroep en bedrijfsregeling aan huis zijn mogelijkheden opgenomen voor kleinschalige kantoortoerfuncties bij de woning. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden voor zelfstandige dienstverlenende bedrijven. Wij hebben niet de intentie om van het gebied een zelfstandige kantoortoerlocatie te maken of zelfstandige kantoren toe te staan. Wij kunnen ons dan ook vinden in het advies van de provincie om dienstverlenende bedrijven te beperken. De begripsbepaling voor 'dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling' wordt aangepast in:

- een onderneming waarbij het accent ligt op het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, niet zijnde zelfstandige kantoren'

De omvang van de dienstverlenende bedrijven en instellingen wordt in samenhang gezien met de overige commerciële functies in het gebied. De bijbehorende regeling is opgenomen in onze reactie onder 3.

3. Detailhandel

De detailhandel in de Middelsee is vooral gericht op dagelijks gebruik voor de wijk. Het gaat om kleinschalige detailhandel die niet concurrerend is met het kernwinkelgebied. Detailhandelfuncties zijn binnen de bestemmingen 'Gemengd-1' en 'Wonen' met de nadere aanduiding 'gemengd' mogelijk. De oppervlakte per winkel is beperkt tot 250 m² Wvo.

Voor detailhandel is geen nadere begrenzing opgenomen van de totaal aanvaardbare omvang. Ook de beperking tot (vooral) dagelijkse goederen is niet opgenomen in de regels en in de begripsbepaling. Hierdoor zou ook een (substantiële) ontwikkeling van detailhandel mogelijk worden gemaakt in de zogenaamde 'recreatieve' branches (zoals kleding en mode, warenhuizen, schoenen en lederwaren, juwelier en optiek). Die ontwikkeling kan negatieve invloed hebben op functionele en ruimtelijke kwaliteit van het centrum (kernwinkelgebied) van Leeuwarden.

Het niet begrenzen van de detailhandel is in strijd met artikel 4.4.1 en 4.4.2 van de Verordening Romte Fryslân. Detailhandel is wel mogelijk als onderdeel van een buurtwinkelcentrum en als solitaire vestiging in een woonbuurt of gemengde buurt. Daarvan kan een enkele winkel in niet dagelijkse goederen deel uitmaken.

De provincie adviseert dan ook om de planregels daarop af te stemmen door een maximum vloeroppervlakte en aantal vestigingspunten op te nemen voor detailhandel, met een nadere begrenzing van de branche 'niet dagelijks'.

Reactie gemeente

Het is niet de intentie van de gemeente een buurtwinkelcentrum te realiseren in deze fase van de ontwikkeling van de Middelsee. De intentie voor deze fase is om een beperkt aantal kleinschalige detailhandelsvestigingen mogelijk te maken in de water- en havenstad, waarbij onderscheid wordt gemaakt in dagelijkse en niet dagelijkse detailhandel. Detailhandel wordt wel beperkt in de regels in omvang en aantal.

Om de verschillende functies in omvang te beperken is een regeling opgenomen afgestemd op het gebied. Er is voor gekozen om een maximale oppervlakte aan commerciële functies toe te staan binnen de Havenstad. Daarbij zijn kleinschalige bedrijven en dienstverlening bij recht mogelijk in het hele gebied Havenstad en detailhandel en horeca alleen na wijziging in de plint rond de haven. Voor alle functies geldt dat de oppervlakte per vestiging maximaal 250 m² bvo bedraagt, waardoor de kleinschaligheid wordt gewaarborgd. Om de ondergeschiktheid te waarborgen bedraagt de maximale oppervlakte voor bedrijven en dienstverlening in Havenstad 2500 m². Het vestigen van detailhandel en horeca is niet bij recht mogelijk. Dit kan alleen na een wijziging waarbij de voorwaarde geldt dat de behoefte wordt aangetoond op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking. De aantallen voor de verschillende functies worden gemaximaliseerd en het gebied (rondom de haven) gespecificeerd.

Voor de Waterstad worden alleen mogelijkheden opgenomen voor dagelijkse detailhandel en daghoreca. Dit is alleen mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid. Het aantal wordt gemaximaliseerd op 5 en het oppervlakte per vestiging op maximaal 150 m² bvo. Zo wordt de ondergeschiktheid en kleinschaligheid gewaarborgd, maar blijven er mogelijkheden tot menging van functies.

Havenstad

Functie	Maximale oppervlakte (bvo)	Omvang	locatie
Bedrijven (categorie 1&2)	Maximaal 2.500 m ²	Max 250 m2 bvo per vestiging	Heel Havenstad
dienstverlening		Max 250 m ² bvo per vestiging	Heel Havenstad
Dagelijkse -en niet dagelijkse detailhandel		Max 250 m ² bvo per vestiging, maximaal 7 vestigingen waarvan maximaal 3 vestigingen voor niet dagelijkse detailhandel (na wijziging)	Gespecificeerd gebied rond de haven
Horeca (categorie 1, 2 en 3)		Max 250 m2 bvo per vestiging, maximaal 5 vestigingen (na wijziging)	Gespecificeerd gebied rond de haven

Waterstad

Functie	Omvang
Dagelijkse Detailhandel en daghoreca (categorie 1)	Max 150 m ² per vestiging, maximaal 5 vestigingen (na wijziging)

4. Wonen

Voor wat betreft het woonprogramma wordt verwezen naar het Afwegingskader woningbouw 2016. In de reactie van Gedeputeerde Staten daarop, van 25 oktober 2016, kenmerk 1341909, is aangegeven dat het Afwegingskader de basis moet zijn voor een afspraak met Gedeputeerde Staten over uw woningbouwprogramma 2016-2026. Deze afspraak is nodig om bij nieuwe bestemmingsplannen voor woningbouw te kunnen voldoen aan artikel 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014. De provincie gaat er van uit dat het aantal van

750 woningen voor Middelsee fase 1 opgenomen wordt in het ter instemming aan Gedeputeerde Staten voor te leggen woningbouwprogramma 2016-2026, binnen het uitgangspunt van netto toevoeging van 3.500 woningen in die periode. Over die afspraken is enkele keren ambtelijk overleg gevoerd, maar dat heeft nog niet geleid tot de definitieve bestuurlijke afspraak waarmee invulling wordt gegeven aan artikel 3.1.1 van de verordening. Om het bestemmingsplan verder, in ontwerp, in procedure te kunnen brengen, is het noodzakelijk dat die bestuurlijke afspraak is gemaakt.

Reactie gemeente

Inmiddels heeft afstemming plaatsgevonden over het woningbouwprogramma voor de periode 2016 t/m 2025 in de gemeente Leeuwarden. Er is ambtelijke overeenstemming over de planologisch beweegruimte van 4500 woningen, dit is 130% van de maximaal te realiseren 3500 woningen binnen de gemeente Leeuwarden. Van de woningvraag realiseren we maximaal 2750 op uitleglocaties en binnenstedelijk blijft plafondloos bouwen gehandhaafd, met sturing tot een maximum van 3.500 woningen netto totaal. Het aantal van 750 woningen voor Middelsee fase 1 is opgenomen in het woningbouwprogramma. In november 2018 is het woningbouwprogramma aangeboden aan Gedeputeerde Staten (GS). GS heeft bij brief van 18 december 2018 ingestemd met het programma, waarmee wordt voldaan aan artikel 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014.

5. Ecologisch onderzoek

De provincie adviseert om voor het plan een AERIUS berekening in het kader van de stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden uit te laten voeren.

Reactie gemeente

Ten behoeve van de ontwikkeling van De Zuidlanden is een AERIUS berekening uitgevoerd. De ontwikkeling van de Middelsee is meegenomen in deze berekening. De totale ontwikkeling van De Zuidlanden is vastgesteld als prioritair project in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). De berekening zal worden toegevoegd aan de vormvrije MER beoordeling, welke is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

6. Appartementen/invulling plinten

Onderdeel van het stedenbouwkundig programma is de bouw van appartementen, met in de plint commerciële functies. Het blijkt landelijk, ook buiten de provincie Friesland, en zelfs binnenstedelijk, steeds lastiger te zijn om in een dergelijke stedenbouwkundige opzet voldoende invulling te kunnen geven aan 'plinten'. De provincie adviseert, gelet op de beperkte ruimte voor dit soort functies en gelet op de buitenstedelijke ligging van Middelsee, om nader te bezien in welke mate een dergelijke invulling markttechnisch mogelijk is.

Reactie gemeente

Wij realiseren ons dat het invulling van de plinten op landelijk- en provinciaal niveau moeizaam verloopt. Wij zien binnen Leeuwarden wel mogelijkheden deze invulling te bewerkstelligen, maar enkel binnen het havengebied. Waarbij we onderscheid maken tussen de commerciële activiteiten. In de reactie onder 3. gaan wij hier dieper op in. Door het opnemen van een wijzigingszone rondom de haven wordt bewerkstelligd dat de detailhandel en horeca alleen mogelijk is, als, door middel van de ladder van duurzame verstedelijking, is aangetoond dat een dergelijke invulling markttechnisch verantwoord is.

7. Archeologie

De bestemming 'Waarde archeologie 2' komt niet voor in het plangebied. Deze is wel opgenomen in de regels en beschreven in paragraaf 4.8 en 5.3.14 van de toelichting.

Reactie gemeente

De bestemming 'Waarde archeologie 2' wordt, conform de opmerking van de provincie, verwijderd uit de regels en de toelichting.

Overlegreactie 2 LTO Noord afdeling Ljouwert

1. Omrijden en Veiligheid

Het plan lijkt uit te gaan van een opheffing van de verkeersfunctie van de Hendrik Algraweg. Deze weg wordt nu nog veelvuldig gebruikt door landbouwverkeer tussen industrieterrein de Zwette (c.q. Nij Bosma Zathe) en Goutum en is hiermee van groot belang voor de boeren in het gebied. Weilandten, en daarmee het werkgebied van de boeren, worden letterlijk met elkaar verbonden door middel van deze weg. Het afsluiten van deze verbindingsweg zal grote gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van deze percelen. De onttrekking van de verkeersfunctie heeft tot gevolg dat landbouwverkeer wordt geconfronteerd met een hogere omrijdfactor en hiermee een sterk kostenverhogend effect hebben voor de boeren in het gebied. Minstens zo belangrijk is er de kans dat er grote machines op on(-der)geschikte wegen komen waar wellicht ook forensen en schooljeugd langsfietsen.

Reactie gemeente

Op 15 oktober 2018 en 20 december 2018 is er met het bestuur van LTO Noord afdeling Ljouwert gesproken over de ingediende inspraakreactie. In deze gesprekken is door de gemeente toegelicht hoe de routing van het landbouwverkeer er in de toekomst uit ziet. Conclusie is dat de functionele verbinding voor het landbouwverkeer zoals die er nu is blijft bestaan. Als bijlage is een kaart bijgevoegd met daarop de toekomstige landbouwroutes. Daarnaast is er op verzoek van LTO Noord afdeling Ljouwert een nadere toelichting gegeven op de toekomstige fietsstructuur en de menging van fiets en landbouwverkeer. Het bestuur heeft aangegeven te kunnen instemmen met de toelichting en is voldoende geïnformeerd.

2. Hoogte

In regels bij het bestemmingsplan is een minimale doorvaarhoogte voor bruggen opgenomen. Naar aanleiding hiervan verzoekt LTO Noord om ook een minimale doorrijhoogte in het bestemmingsplan op te nemen of in ieder geval in ogenschouw te nemen bij de aanleg van bruggen en andere kunstwerken. Zo blijft het gebied ook voor grotere landbouwvoertuigen (tot 4.2 m hoog maar dit kan in de toekomst nog toenemen) toegankelijk.

Reactie gemeente

In de functionele verbinding voor landbouwverkeer worden geen extra bruggen of tunnels opgenomen die gevolgen hebben voor het landbouwverkeer.

Inspraakreactie 1

1. Historisch waardevolle Boksumerdyk

Reclamanten zijn content met het behoud van de cultureel historisch waardevolle Boksumerdyk.

Reactie gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Bebouwing westelijk van de percelen 4b en 4c

De ontwikkeling van het gebied westelijk van de percelen 4b en 4c wordt als bezwaarlijk gezien. In het voorontwerp is voor het betreffende perceel een agrarische bestemming gegeven met een wijzigingsbevoegdheid naar 'wonen'. Geopteerd wordt voor een invulling van het gebied met water, conform het Masterplan en Stedenbouwkundig plan, fase 1. De bewoners hebben tevens belang bij de verwerving van een deel van deze gronden.

Reactie gemeente

Het gebied ten noorden en ten westen van de percelen 4b en 4c heeft een agrarische bestemming, met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Naar aanleiding van enkele gesprekken die hebben plaatsgevonden tussen de gemeente en de betreffende bewoners is besloten het bestemmingsplan rondom dit gebied aan te passen. Voor het gebied direct gelegen achter de betreffende woningen wordt de bestaande agrarische bestemming behouden, met een wijzigingsbevoegdheid naar water, met de aanduiding 'haven'. Er vinden nog gesprekken plaats over de eventuele verkoop van de percelen aan de bewoners.

Het gebied ten westen van de betreffende percelen krijgt de bestemming 'woongebied'. Hiermee is het mogelijk dit deel van het perceel te bebouwen.

3. Fietsroute Boksumerdyk

De Boksumerdyk wordt aangeduid als secundaire fietsroute. Reclamanten zijn van mening dat nagenoeg al het fiets- en wandelverkeer hier gebruik van maakt. Dit is een aantasting van het woongenot en de privacy. Geopteerd wordt voor een alternatieve fietsroute parallel aan de Hendrik Algraweg. Tevens is van belang dat er geen doorgaand autoverkeer mogelijk is vanaf de Boksumerdyk na perceel 4C.

Reactie gemeente

Een alternatieve fietsroute parallel aan de Hendrik Algraweg is vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk. Het ruimtebeslag ter plaatse van de overkluizing van de Bredyk is beperkt. Realisatie van het fietspad aldaar kan niet zonder ingrijpende wijziging cq. vervanging van de bestaande tunnel. Naar aanleiding van de zienswijze is in de uitwerking van het plan een aanvullend fiets-/voetpad voorzien in de te realiseren parkachtige zone tussen Hendrik Algraweg en Boksumerdyk. Er wordt een paaltje geplaatst om doorgaand autoverkeer te voorkomen.

4. Parkeerterrein

Het noordoostelijk gesitueerde parkeerterrein wordt als bezwaarlijk aangemerkt, waarbij tevens het nut wordt betwijfeld.

Reactie gemeente

In het voorontwerp bestemmingsplan is een fors deel van het terrein aangeduid als parkeerterrein. In overleg met de bewoners is er voor gekozen het gebied te verkleinen tot

een strook. Het parkeerterrein is bedoeld als parkeerterrein voor de naastgelegen woningen en voorzieningen.

5. Sport

De invulling van het sportgebied is bij reclamanten onduidelijk. Het betreft voornamelijk het gebied ten noorden van de Hendrik Algraweg.

Reactie gemeente

Het gebied ten noorden van de Hendrik Algraweg heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'groen'. Hier is vooralsnog geen sprake van een sportfunctie. Deze zal worden gerealiseerd ten zuiden van de Hendrik Algraweg.

Inspraakreactie 2

Korte samenvatting zienswijze

De Hendrik Algraweg wordt door reclamanten gezien als de belangrijkste toegangsweg tot het Bedrijfspannd aan de Morseweg 5. Aangegeven wordt dat reclamanten sterk gebaat zijn bij het behouden van een doorgaande weg vanaf de Newtonlaan richting de Overijsselseelaan (het huidige tracé van de Hendrik Algraweg). Die weg zou dan door of langs het plangebied kunnen lopen. Het voorontwerp voorziet hier echter niet in. Verzocht wordt alsnog een doorgaande weg in het bestemmingsplan op te nemen die de Newtonlaan met de Overijsselseelaan verbindt.

Op 15 maart 2019 heeft de gemachtigde van indieners de inspraakreactie ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Leeuwarden – Middelsee Fase 1 ingetrokken.

Inspraakreactie 3

Reclamant is eigenaar van het brandstofverkooppunt gelegen aan de Rijksweg 31 ter hoogte van het adres de Overijsselseweg 20, 9084 AB te Goutum. Reclamant wijst de gemeente erop dat het bestemmingsplan moet worden opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Dit heeft de gemeente ook onderkend in de toelichting van het bestemmingsplan.

Reclamant merkt op dat hij voorafgaand aan de ter inzagelegging is geïnformeerd over de ontwikkelingen in het gebied. Hierbij heeft de gemeente aangegeven dat in het plangebied een verkooppunt van brandstoffen niet zou worden toegestaan. Reclamant geeft aan dat de gemeente in het verleden bij de interpretatie van bestemmingsplannen een geheel andere maatstaf hanteerde. Daarom wenst reclamant te vernemen dat de verkoop van motorbrandstoffen expliciet wordt uitgesloten.

Reclamant acht de wijze waarop de planregels zijn vormgegeven, en meer bijzonder ten aanzien van de als 'Gemengd – 1' bestemde gronden, in strijd met de wettelijke systematiek. De gronden met de bestemming 'Gemengd – 1' zijn geschikt voor onder meer "detailhandel" en "bedrijven". Onder de bestemming 'Gemengd – 1' zijn meerdere hoofdgroepen opgenomen, wat volgens de systematiek van het SVBP 2012 is toegestaan. Voor de hoofdgroepen "detailhandel" en "bedrijven" geldt, dat onder meer een "tankstation", expliciet is uitgesloten op voor "detailhandel" bestemde gronden. Reclamant merkt op dat de term "tankstation", binnen het SVBP 2012, een niet gebruikte term is. In de bijlage bij het SVBP

wordt immers gesproken over "verkooppunt voor motorbrandstoffen" al dan niet met of zonder Lpg.

Alhoewel reclamant er geen problemen mee heeft dat het college bepaalde functies expliciet uitsluit, acht reclamant het uitsluiten van een "tankstation" en daarmee een "verkooppunt voor motorbrandstoffen" onder de in onder meer artikel 5.1 onder f en art. 5.4 van de planregels genoemde hoofdgroep "detailhandel" overbodig. Immers als een specifieke bestemmingsbenaming wordt gekozen waarbij de specificatie op de functielijst voorkomt dan moet de in de functielijst gegeven hoofdgroep worden gebruikt, aldus de SVBP. Nu de functie "verkooppunt voor motorbrandstoffen" volgens de systematiek van de SVBP exclusief dient te worden ondergebracht onder de hoofdgroep "bedrijf", acht reclamant deze daarmee reeds uitgesloten onder de hoofdgroep "detailhandel". Reclamant is van mening dat het uitsluiten van deze functie onder de hoofdgroep "detailhandel" feitelijk een dode letter is, aangezien deze functie op grond van de SVBP enkel kan worden toegestaan onder de hoofdgroep "bedrijf".

Voor de bestemming hoofdgroep "bedrijven", merkt reclamant het volgende op. Volgens de planregels zijn toegestaan: "gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2". Een benzineservicestation zonder Lpg valt onder categorie 2. Hiermee maakt het bestemmingsplan, bij gebreke van het uitdrukkelijk uitsluiten van deze functie, de verkooppunt voor motorbrandstoffen op de voor "gemengd-1" bestemde gronden mogelijk. Dit is voor reclamant ongewenst. Reclamant wil dat de gemeente een algemene regel in het bestemmingsplan opneemt, inhoudende dat het gebruik van de gronden ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen nimmer is toegestaan.

Mocht de gemeente wel een verkooppunt voor motorbrandstoffen toestaan binnen het bestemmingsplan dan kan reclamant zich daarmee niet verenigen. Reclamant vreest ernstige schade te lijden. De behoefte aan een niet tankstation is niet aangetoond.

Door de komst van de Haak om Leeuwarden zijn de verkeersintensiteiten en daarmee de vraag naar fossiele brandstoffen in het verzorgingsgebied van reclamant afgenomen. Reclamant vreest dat het toestaan van het gebruik ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen, zal kunnen leiden tot volledige, dan wel gedeeltelijke, beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en daardoor mogelijk tot leegstand van het verkooppunt van Reclamant. Andersoortig gebruik is gezien het specifieke karakter van de locatie niet mogelijk. Het mogelijk maken van een verkooppunt van motorbrandstoffen voldoet vanwege meerdere punten niet aan een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Reclamant wenst een volledige uitsluiting van de verkoop van motorbrandstoffen binnen het bestemmingsplan. Hierop kunnen wij melden dat wij de verkoop van motorbrandstoffen expliciet willen uitsluiten binnen het bestemmingsplan. De wijze waarop deze uitsluiting in het voorontwerp bestemmingsplan is vormgegeven acht reclamant niet de juiste.

Binnen de bestemming 'Gemengd – 1' is een tankstation expliciet uitgesloten. Wij zijn van mening dat een tankstation beschouwd kan worden als een vorm van detailhandel. Om deze reden is ervoor gekozen een tankstation expliciet in de regels uit te sluiten. Met deze uitsluiting wordt het beoogde doel van reclamant behaald. Reclamant wijst de gemeente er verder op dat het bestemmingsplan uitgaat van een 'tankstation', terwijl in de bestemmingsplansystematiek vaak wordt gesproken over een 'verkooppunt van motorbrandstoffen'. Wij kunnen ons vinden in deze reactie. De term 'verkooppunt voor motorbrandstof-

fen' dekt de lading beter. Het bestemmingsplan zal overeenkomstig deze opmerking worden aangepast.

In het bestemmingsplan worden ook bedrijven in de categorieën 1 en 2 mogelijk gemaakt. Een verkooppunt voor motorbrandstoffen is hierbij aangewezen als een categorie 2 bedrijf. Zoals hierboven reeds aangegeven willen wij geen verkooppunt van motorbrandstoffen toestaan. Een benzineservicestation wordt hierdoor uit de bedrijvenlijst gehaald.

Met bovenstaande aanpassingen wordt op een volledige en juiste wijze de verkoop van motorbrandstoffen binnen het plangebied uitgesloten.

Inspraakreactie 4

Reclamant pleit in een uitgebreide gemotiveerde reactie om de bestemming van de grond van de voormalige Middelsee als natuurinclusieve landbouwgrond te bestemmen in plaats van stadswoningbouwgrond.

Reclamant is van mening dat nog niet goed genoeg onderzocht en gezien is wat er beter met die grond gedaan kan worden. Met meerdere betrokkenen kan dieper nagedacht worden over de mogelijkheden die er in het huidige reeds bebouwde gebied van Leeuwarden zijn om meer mensen van geschikte woonruimte te voorzien en kunnen de dorpen beter voor bewoning door (jonge) gezinnen geschikt gemaakt worden, met faciliteiten en mogelijkheden voor zelfvoorzienend levendig gemeenschapsleven voor jong en oud.

Reclamant stelt voor om van de gronden het Nieuwe Zaailand van Leeuwarden/Fryslân te maken: natuurinclusief, educatief, recreatief en productief met werkgelegenheid voor CBA-boeren, cursusleiders, seizoensarbeiders, bouwmeesters van duurzame woningen en andere functionele en in het Nieuwe Zaailand passende gebouwen, ambachtsslieden, die natuurproducten verwerken tot praktische en kunstzinnige gebruiksvoorwerpen, kleding, meubilair, e.d., en met stageplaatsen voor leerlingen en studenten van de landbouwscholen om natuurinclusieve landbouw verder de provincie en het land en de wereld in te brengen, als 'exportproduct' voor zelfvoorziening in elke natuurlijke omgeving op aarde: een alternatief en nog veel duurzamer en groter Masterplan.

Reactie gemeente:

In 2011 heeft de gemeenteraad van Leeuwarden de Structuurvisie De Zuidlanden vastgesteld. Deze structuurvisie vormt de basis voor de woningbouwontwikkeling aan de zuidzijde van de stad. De structuurvisie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- 6.500 woningen (bandbreedte 5600-6500);
- 100.000 – 150.000 m² kantoren en bedrijven, inclusief transitiezone;
- 55.000 m² commerciële voorzieningen;
- 73.000 m² onderwijs-, zorg-, en buurtvoorzieningen;
- Sportzone: 90.000 m².

De ontwikkeling van De Zuidlanden heeft de afgelopen jaren plaatsgevonden aan de oostzijde van de Overijsselselaan. Hier zijn de buurtschappen Techum en Goutum-Súd tot ontwikkeling gebracht. Er wordt momenteel volop gebouwd aan het buurtschap Wiarda en het buurtschap De Klamp is in ontwikkeling. De buurtschappen Unia en de Hem volgen nog. Met dit Masterplan Middelsee wordt de stap gezet naar de ontwikkeling aan de westzijde van de Overijsselselaan. In tegenstelling tot de ontwikkeling in buurtschappen biedt de structuurvisie De Zuidlanden aan de westzijde van de Overijsselselaan mogelijkheden voor een meer stedelijke woningbouwontwikkeling.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de planologische uitwerking/vertaling van de structuurvisie zodat uiteindelijk met alle plannen in de Zuidlanden tesamen voldaan wordt aan de door de gemeenteraad van Leeuwarden vastgestelde uitgangspunten in de structuurvisie.

Bij de totstandkoming van het masterplan en stedenbouwkundigplan fase 1 is met make-lars en marktpartijen onderzocht aan wat voor programma behoefte is. In paragraaf 3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is onder het kopje 'regionale behoefte' uitgebreid gemotiveerd dat er behoefte is aan het flexibele en brede programma aan suburbaan wonen zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Inspraakreactie 5

Reclamant is eigenaar van een perceel noordoostelijk van het plangebied. Dit perceel heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch' gekregen/behouden. Omdat het bestemmingsplan het voor de andere percelen mogelijk maakt om een woonwijk bestaande uit woningen en bedrijven te realiseren in combinatie met een sportcomplex wordt de agrarische bestemming die aan het perceel wordt toegedicht in strijd met een goede ruimtelijke ordening geacht. Het perceel komt geïsoleerd te liggen in een woonwijk op ruime afstand van agrarische bedrijven. Hiermee komt de mogelijkheid om het perceel te verpachten in het geding. Een woonbestemming is dan ook geschikter. Het is daarnaast ook voor de gemeente niet gewenst om voor één perceel cultuurgrond de woonwijk geschikt te maken voor groot landbouwverkeer (manoeuvreren, veiligheid, etc.). Inspreker verzoekt om in het bestemmingsplan een bestemming 'gemengd' of 'woongebied' aan de gronden te geven.

Reactie gemeente:

Vanuit ruimtelijk oogpunt is enige helderheid tussen bestaande en nieuwe bebouwingsstructuren gewenst. Tussen plan Middelsee en de bestaande lintbebouwing aan de Boksumerdyk is gekozen voor een scherpe overgang naar nieuw stedelijk gebied ter plaatse van de komgrens Goutum. Het perceel zoals genoemd in de zienswijze is onderdeel van de bestaande structuur, op deze gronden is vanuit het plan geen ontwikkeling voorzien. Voor eventuele ontwikkelingsmogelijkheden op deze gronden is een nadere verkenning noodzakelijk, de ruimtelijke typologie van de lintstructuur is hierbij uitgangspunt. Mogelijkheden voor een andere bestemming dan de bestaande agrarische bestemming zijn door de inspreker nog niet verkend en/of onderzocht. Om deze reden is een andere invulling niet opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan. Een eventuele ontwikkeling van dit perceel zal in een apart ontwikkelingstraject met bijbehorende procedure moeten worden afgewogen. De bestemming wordt om deze reden niet in dit ontwerpbestemming aangepast.

Inspraakreactie 6

1. Hendrik Algraweg

Het voorontwerp is gebaseerd op het feit dat de H. Algraweg vervalt er niet wordt voorzien in een alternatieve route binnen het plangebied. Besluitvorming daarover moet nog plaatsvinden omdat er meerdere juridische procedures lopen tegen het niet aanbieden van een verkeersroute tussen de Newtonlaan en het kruispunt Overijsselse laan / Wergeasterdyk. Vaststelling van het bestemmingsplan dient naar de mening van de klankbordgroep

dan ook pas plaats te vinden nadat duidelijkheid is verkregen over de juridische procedures rond het afsluiten van de H. Algraweg.

Reactie gemeente

Er is gewacht met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan tot er meer duidelijkheid is over de procedures (gedeeltelijke onttrekking van de openbaarheid en geslotenverklaring) over de afsluiting van de Hendrik Algraweg. Deze duidelijkheid is er nu het college van b&w op 7 mei 2019 heeft besloten de besluiten te effectueren door op vrijdag 12 juli 2019 om 20:00 uur de Hendrik Algraweg af te sluiten voor verkeer.

2. Ontsluiting

In het voorontwerp wordt alleen ingegaan op de wijkgebonden verkeersstromen. Door het plangebied loopt echter ook een bovenlokale recreatieve fietsroute (1) (die ook veel utilitair wordt gebruikt) en een doorgaande landbouwverkeersroute (2). In de buurt ontbreken alternatieven voor deze routes vanwege de beperkte mogelijkheden voor langzaam verkeer om het Van Harinxmakanaal en De Swette te kruisen. Fietsverkeer en landbouwverkeer op het kwaliteitsnetwerk moeten worden gescheiden (3.) Het voorontwerp voorziet daar niet in op het gedeelte tussen de 50km/u-OV structuur en het viaduct onder de spoorlijn naar Zwolle. De klankbordgroep stelt voor om de verkeersstructuur in fase 1 (en in de toekomst in fase 2) daar op aan te passen door het profiel van de 50km/u-OV structuur door te trekken tot aan het spoorviaduct.

(1) Notitie fietsnetwerk gemeente Leeuwarden juni 2013

(2) Kwaliteitsnetwerk landbouwverkeer provincie Fryslan januari 2013

(3) Provinciaal Verkeers- en vervoersplan 2011 pag 61

Reactie gemeente:

Het is niet ongebruikelijk dat fietsers en landbouwverkeer deels gemengd worden afgewikkeld. Daar waar redelijkerwijs mogelijk worden deze routes van elkaar gescheiden, maar gezien de functie van de Boksumerdyk als erftoegangsweg deels binnen de bebouwde kom en de lengte van de route (ca. 450 meter) is het hier niet onoverkomelijk dat op deze locatie deze functies deels gecombineerd worden.

3. Beperken lichthinder

Het uitleggebied Middelsee grenst aan de deelgebieden 3 en 6 uit de overkoepelende structuurvisie voor het gebied. Voor die gebieden is behoud van de het open en landelijk karakter van het landschap van belang. Daar hoort ook bij het beperken van lichthinder uit het bebouwd gebied. De klankbordgroep stelt voor om in het bestemmingsplan voorschriften op te nemen om lichthinder te beperken en bij de vormgeving van de openbare voorzieningen armaturen te gebruiken, die lichtuitstraling naar het buitengebied maximaal voorkomen. Hierbij speciaal aandacht besteden aan de verlichting van de geplande sportvelden vanwege de beperkte armatuurhoogte nabij de hoogspanningsmasten.

Reactie gemeente:

De verlichting in openbare ruimte wordt geplaatst conform het vastgesteld gemeentelijk lichtbeleidsplan 'Het donker belicht' en moet te allen tijde voldoen aan landelijke normen ter voorkoming van lichthinder.

Conclusie

Naar aanleiding van de overleg- en inspraakreacties is het ontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast:

- De begripsbepaling voor ‘dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling’ wordt als volgt aangepast:
 - een onderneming waarbij het accent ligt op het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, niet zijnde zelfstandige kantoren’
- Om de verschillende functies in omvang te beperken is een regeling opgenomen afgestemd op het gebied. Er is voor gekozen om een maximale oppervlakte aan commerciële functies toe te staan binnen de Havenstad. Daarbij zijn kleinschalige bedrijven en dienstverlening bij recht mogelijk in het hele gebied Havenstad en detailhandel en horeca alleen na wijziging in de plint rond de haven. Voor alle functies geldt dat de oppervlakte per vestiging maximaal 250 m² bvo bedraagt, waardoor de kleinschaligheid wordt gewaarborgd. Om de ondergeschiktheid te waarborgen bedraagt de maximale oppervlakte voor bedrijven en dienstverlening in Havenstad 2500 m². Het vestigen van detailhandel en horeca is niet bij recht mogelijk. Dit kan alleen na een wijziging waarbij de voorwaarde geldt dat de behoefte wordt aangetoond op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking. De aantallen voor de verschillende functies worden gemaximaliseerd en het gebied (rondom de haven) gespecificeerd. Voor de Waterstad worden alleen mogelijkheden opgenomen voor dagelijkse detailhandel en daghoreca. Dit is alleen mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid. Het aantal wordt gemaximaliseerd op 5 en het oppervlakte per vestiging op maximaal 150 m² bvo. Zo wordt de ondergeschiktheid en kleinschaligheid gewaarborgd, maar blijven er mogelijkheden tot menging van functies.

Havenstad

Functie	Maximale oppervlakte (bvo)	Omvang	locatie
Bedrijven (categorie 1&2)	Maximaal 2.500 m ²	Max 250 m ² bvo per vestiging	Heel Havenstad
dienstverlening		Max 250 m ² bvo per vestiging	Heel Havenstad
Dagelijkse -en niet dagelijkse detailhandel		Max 250 m ² bvo per vestiging, maximaal 7 vestigingen waarvan maximaal 3 vestigingen voor niet dagelijkse detailhandel (na wijziging)	Gespecificeerd gebied rond de haven
Horeca (categorie 1, 2 en 3)		Max 250 m ² bvo per vestiging, maximaal 5 vestigingen (na wijziging)	Gespecificeerd gebied rond de haven

Waterstad

Functie	Omvang
Dagelijkse Detailhandel en daghoreca (categorie 1)	Max 150 m ² per vestiging, maximaal 5 vestigingen (na wijziging)

- De bestemming 'Waarde archeologie 2' wordt verwijderd uit de regels en de toelichting.
- Het parkeerterrein in de parkachtige zone tussen Hendrik Algraweg en Boksumerdyk wordt verkleind. Het bedoelde parkeerterrein is bedoeld als parkeerterrein voor de naastgelegen woningen en voorzieningen.
- Voor het gebied direct gelegen achter de woningen aan de Boksumerdijk 2, 4, 4b en 4c wordt de bestaande agrarische bestemming behouden, met een wijzigingsbevoegdheid naar water, met de aanduiding 'haven'.
- Het gebied ten westen van de het perceel Boksumerdijk 4c krijgt de bestemming 'woongebied'.
- De term 'tankstation' in de regels wordt vervangen door de term 'verkooppunt van motorbrandstoffen'.
- Een benzineservicestation wordt uit de bedrijvenlijst gehaald.