

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

Leeuwarden, 23 juli 2018
Verzonden, **24 JULI 2018**

Ons kenmerk : 01549593
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : E.G. Buurstra / (058) 292 56 53 of e.g.buurstra@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Voorontwerp bestemmingsplan Middelsee fase 1 Leeuwarden

Geacht college,

Op 12 juli 2018 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen. Op zichzelf kan met de ontwikkeling van de woonwijk Middelsee, fase 1, worden ingestemd. U beoogt een gemengde woonwijk, met een andere stedenbouwkundige en programmatische opzet dan de andere woonbuurten in Leeuwarden, met relatief veel appartementen. Interessant is of deze opzet goed gaat aansluiten op de marktvraag.

De provinciale belangen in het plan geven mij wel aanleiding tot opmerkingen, met name over het functionele programma, die zouden moeten leiden tot aanscherping van het plan op onderdelen.

Bedrijven (cat. 1)

In de toelichting bij het plan geeft u aan dat in Middelsee wordt ingezet op een menging van functies, waaronder kleinschalige bedrijvigheid die binnen een woonwijk kan plaatsvinden. Hierbij zal worden ingezet op (lichte) bedrijvigheid in het deel 'havenstad' (bestemming Gemengd-1) 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.

Hierover merk ik het volgende op. Ik begrijp de wens om planologisch flexibel te kunnen inspelen op de ontwikkelingen, aanvullend op het wonen, die vorm moeten geven aan het door u beoogde gemengde woonmilieu. Dat vergt echter een nadere afbakening van de vestigingsmogelijkheden naar aard en omvang. Zonder nadere begrenzing is het theoretisch mogelijk dat er een nieuw bedrijventerrein ontstaat. Dat is niet uw intentie, maar dient ook juridisch te worden uitgesloten. Het onbegrensd en onbeperkt opnemen van bedrijfsmogelijkheden zou ook in strijd zijn met artikel 4.1.1 van de Verordening Romte Fryslân. Ik advi-

seer om nader af te bakenen welke, beperkte, ruimte u wilt geven. Uit de toelichting leidt ik af dat het primair gaat om haven- en watergebonden bedrijvigheid. Ik adviseer dat nader te duiden en qua omvang te begrenzen.

Kantoren (cat. 1)

Vanuit de doelstelling van gemengd woonmilieu zijn binnen 'havenstad' en 'waterstad' in de bestemmingen Gemengd -1 en Woongebied (nadere aanduiding 'gemengd') ook dienstverlenende bedrijven toegestaan. Ik constateer dat de begripsbepaling voor dienstverlenende bedrijven (artikel 1.31) ook zelfstandige kantoren mogelijk maakt. Bovendien is de ontwikkeling niet begrensd qua omvang. Theoretisch maakt de regeling daarmee een substantiële kantoorontwikkeling mogelijk. Dat lijkt, ook gelet op de plantoelichting, niet uw intentie. In de afspraken die gemeente en provincie hebben gemaakt over de kantorenontwikkeling in Leeuwarden is deze locatie niet opgenomen. De huidige regeling is dan ook niet in overeenstemming met artikel 4.1.2 van de Verordening Romte Fryslân 2014. Ik ga er op grond van de toelichting vanuit dat u mikt op kleine dienstverlenende bedrijven die ten dienste staan van de functies in het betreffende deelgebied. Ik adviseer 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.

Detailhandel (cat. 1, strijd met verordening)

Derde element van het gemengde woonmilieu is detailhandel. In de toelichting geeft u aan dat de detailhandel in Middelsee vooral gericht is op dagelijks gebruik voor de wijk. Het zal gaan om kleinschalige detailhandel die niet concurrerend moet zijn met het kernwinkelgebied. Detailhandelsfuncties zijn binnen de bestemmingen Gemengd-1 en Woongebied (nadere aanduiding 'gemengd') mogelijk gemaakt. De oppervlakte per winkel is beperkt tot 250m² Wvo. Ik constateer echter dat ook voor detailhandel geen nadere begrenzing is 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 zou dan ook in strijd zijn 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. Ik adviseer 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'.

Wonen (cat. 2, interpretatie verordening / motivering)

U verwijst voor wat betreft het woonprogramma naar uw 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. Ik ga er dan ook vanuit dat u het aantal van 750 woningen voor Middelsee fase 1 zult opnemen 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.

Ecologisch onderzoek (cat. 3, overige provinciale belangen)

Gelet op de omvang van het plan adviseer ik u een AERIUS berekening in het kader van de stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden uit te laten voeren. In de toelichting geeft u aan dat u nog een vorm vrije MER beoordeling zult uitvoeren. De AERIUS berekening kunt u hierin meenemen.

Ik merk verder nog het volgende op.

Appartementen / invulling 'plinten' (cat. 4, goede ruimtelijke ordening)

Onderdeel van het stedenbouwkundig programma is de bouw van appartementen, met in de plint commerciële functies. In aanvulling op de opmerkingen hierboven over de programma-tische ruimte voor enkele van die commerciële functies, merk ik het volgende op. Het blijkt landelijk, ook buiten onze provincie, en zelfs binnenstedelijk, steeds lastiger te zijn om in een dergelijke stedenbouwkundige opzet voldoende invulling te kunnen geven aan 'plinten'. Ik adviseer, gelet op 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.

Archeologie (cat. 6, technisch/juridisch)

Het lijkt erop dat de bestemming 'Waarde archeologie 2' niet voorkomt in het plangebied. Deze is wel opgenomen in de regels en beschreven in paragraaf 4.8 en 5.3.14 van de toelichting

Ik doe, gelet op de aard van de opmerkingen, de aanbeveling om nader ambtelijk overleg te voeren over de aanpassing van dit plan.

Voor de betekenis van de categorie aanduiding verwijzen wij naar onze brief van 25 november 2014, inzake "Geactualiseerde afspraken en werkwijze Wro per 25 november 2014", nummer 1175956.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



Dhr. A.G. Rosier
Manager Omgevingszaken

From: "Feike Wouda" <fwouda@ltonoord.nl>
Date: 22 Aug 2018 11:55:56 +0200
To: "Gemeente Leeuwarden" <gemeente@leeuwarden.nl>
Subject: Reactie van LTO Noord Afdeling Ljouwert op het bestemmingsplan Middelsee
Attachments: Reactie LTO Noord op bestemmingsplan Leeuwarden - Middelsee fase 1.pdf

Goedendag,

Bijgaand ontvangt u de reactie van LTO Noord Afdeling Ljouwert op het bestemmingsplan Middelsee.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Feike Wouda

Beleidsadviseur Regio Noord | Ruimtelijke Ordening

Tel. 088 888 66 66 | Mob. 06-50848686 | fwouda@ltonoord.nl



ONDERNEMEN DOEN WE SAMEN

www.ltonoord.nl





Afdeling Ljouwert

Gemeente Leeuwarden
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Doorkiesnummer: 088 - 88 86 666 Datum: 20 augustus 2018 Referentie: 02118-frl/fw
Faxnummer: 088 - 88 86 660

Betreft: **Inspraak bestemmingsplan Leeuwarden - Middelsee fase 1**

Geachte heer, mevrouw

Op dit moment ligt het bestemmingsplan Middelsee fase 1 ter inzage. Langs deze weg wil LTO Noord, met het oog op de belangen van de leden in het onderhavige gebied, een reactie indienen op dit bestemmingsplan

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 omrijfactor 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.

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.

Overleg

Naar aanleiding van bovenstaande, verzoeken we u bij de plannen voor Middelsee, rekening te houden met het landbouwverkeer en het gebied voor landbouwvoertuigen toegankelijk te houden. Graag gaat het afdelingsbestuur van LTO Noord met u in overleg om e.e.a. nader toe te lichten.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
p.o.

G.J. Hemeltjen, voorzitter afd. Ljouwert van LTO Noord

Secretariaat: mw. P. Hoekstra, Pundyk 2, 9089 BA WYTGAARD, E pytsje.hoekstra@hotmail.nl, T 058-2551375