

**Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen
bij de vaststelling van het
ontwerpbestemmingsplan
Leeuwarden – Middelsee fase 1**

Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen

Aan de gemeenteraad worden de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassingen in de regels betreffen met name het verwijderen van dubbelingen of het toevoegen van per abuis vergeten termen/regels en aanpassingen in verband met een uniforme formulering. De wijzigingen van de verbeelding betreffen met name correcties van aanduidingen en grenscorrecties.

Ambtshalve wijzigingen van de regels

- 3.4.2 toevoegen sub h “de woonsituatie”
- 5.5 sub b vervalt, sub c wordt vernummerd naar sub b
- 6.4 sub a vervalt, sub b wordt vernummerd naar sub a/bullet
- 7.1 sub i “wegen, straten” verwijderen, “paden” blijft staan
- 7.1 sub l vervalt
- 7.2.1 sub f 20 m² wijzigen in 25 m²
- Na 7.2 nieuwe leden 7.3 “specifieke gebruiksregels” en 7.4 “afwijken van de gebruiksregels” invoegen:

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval wordt begrepen:

- a. *het gebruik van gronden en bouwwerken als waterwoning, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - waterwoning’;*
- b. *het gebruik van waterwoningen voor meer dan 1 woning;*
- c. *het gebruik van waterwoningen voor kamergewijs bewonen;*
- d. *het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;*
- e. *het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie en horeca, met inbegrip van bed and breakfast;*
- f. *het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;*
- g. *het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, voor zo ver de activiteiten uitsluitend worden uitgeoefend binnen de waterwoning, zodanig dat:*
 1. *de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel niet meer dan 50 m² mag bedragen;*
 2. *de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;*
 3. *het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;*
 4. *de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolg de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
 5. *er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;*
 6. *de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;*
 7. *de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;*
 8. *het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast, waarbij uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;*
 9. *de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.*

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van:

- *het bepaalde in lid 7.3 sub e in die zin dat waterwoningen worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits de activiteit uitsluitend wordt uitgeoefend binnen de waterwoning, mits:*
 1. *de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte van de waterwoning, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m² mag bedragen;*
 2. *er ten hoogste vier slaappleatsen in ten hoogste twee van elkaar gescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;*
 3. *de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;*
 4. *het uiterlijk aanzien van de waterwoning niet wordt aangetast;*
 5. *uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclame-uitingen is toegestaan;*
 6. *de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;*
 7. *de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert; waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de omgeving betrokken dient te worden;*
 8. *het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning.*

- 10.1 f toevoegen “water”
- 11.4 na sub a een nieuw lid b tussenvoegen “het gebruik van gronden en bouwwerken als waterwoning, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - waterwoning’; de bestaande sub b tot en met sub g vernummeren naar sub c tot en met sub h
- 11.4 sub b na woonarken invoegen “en/of waterwoningen”
- 11.4 sub c “als kamerverhuurpand of kamerverkoop pand” wijzigen in “voor kamergewijs bewonen”
- 11.4 sub g vóór “zodanig dat” invoegen: “mits de activiteit uitsluitend wordt uitgeoefend binnen de woonark of waterwoning, “
- 11.4 sub g onder 1 na woonark invoegen “en/of waterwoning”
- 11.4 sub g onder 5 na woonark invoegen “en/of waterwoning”
- 11.4 sub g onder 8 na woonark invoegen “en/of waterwoning”
- 11.5.1 sub a vervalt, sub b wordt vernummerd naar sub a / bullet
- 11.5.1. onder b na “bed and breakfast” tussenvoegen: “mits de activiteit uitsluitend wordt uitgeoefend binnen woonark of binnen de waterwoning, “
- 11.5.1 sub b onder 7 na de puntkomma een nieuwe regel beginnen (“het ruimtebeslag...”), deze nieuwe regel wordt genummerd met een 8
- 13.4 sub a “als kamerverhuurpand of kamerverkoop pand” vervangen door “voor meer dan één woning”
- 13.4 sub g is niet juist. Juiste regeling voor bedrijf aan huis invoegen. (zie hierboven 7.3)
- 13.5.1 sub b vervalt, sub c wordt vernummerd naar sub b
- 14.1 f toevoegen “water”
- 14.4 sub a “als kamerverhuurpand of kamerverkoop pand” vervangen door “voor meer dan één woning”
- 14.4 sub g Juiste regeling voor bedrijf aan huis invoegen. (zie hierboven 7.3)
- 14.5.1 sub a vervalt, sub b en c worden vernummerd naar sub a en b
- 14.5.2. invoegen, gelijk aan 13.5.2.
- 25.2 sub b vervalt
- 25.2 sub c vervalt

Ambtshalve wijzigingen van de verbeelding

De aanpassingen worden hierna opgesomd. Bij dit document is een verbeelding gevoegd waarop in rood de wijzigingen zijn aangegeven.

1. Het bestemmingsvlak Maatschappelijk wordt aan de westzijde 30 meter smaller gemaakt. Deze 30 meter krijgt de bestemming Groen met de aanduiding parkeerterrein.
2. De maatvoeringsaanduiding in de bestemming Agrarisch - Cultuurgrond aan de Boksumerdyk verwijderen.
3. In de noordelijke rand wordt de grens tussen de bestemming Gemengd en de bestemming Wonen naar de oostzijde verschoven. Het bestemmingsvlak Gemengd wordt daardoor breder en het bestemmingsvlak Wonen wordt smaller.
4. In de noordwesthoek van het plangebied wordt de breedte van de kade aangepast, waardoor de bestemming Gemengd breder wordt.
5. In de noordwesthoek van het plangebied wordt de bestemming Gemengd verbreed zodat deze over de Boksumerdyk heen valt. Hiermee wordt tevens de plangrens aangepast.
6. De dubbelbestemming Leiding - Riool wordt verwijderd van de huidige ligging en verschoven naar de toekomstige ligging.
7. Aan de westzijde van het plangebied liggen twee zogenaamde "parkeerkoffers". De noordelijke parkeerkoffer wordt aangepast in die zin dat de bestemming Water wordt verruimd waarmee tevens de plangrens wordt aangepast, de bouwhoogteaanduiding wordt verwijderd en een puntje Woongebied en Water wordt toegevoegd ten plaatse van de ontsluiting van de parkeerkoffer. De zuidelijke parkeerkoffer wordt naar het noorden toe vergoot waarmee tevens de plangrens wordt aangepast en de bouwhoogteaanduiding wordt verwijderd.
8. De Redbadwei verloopt van breed naar smal op de ontwerp-verbeelding. De breedte van de weg wordt aangepast (verbreed) naar één eenduidige breedte.
9. Ten oosten en westen van het water, dat midden in het plangebied van noord naar zuid loopt, wordt een strook woonbestemming toegevoegd om in de realisatiefase van fase 1 een weg aan te kunnen leggen (bouwweg). Deze weg blijft liggen en vormt later een weg ten dienste van de woningen in de wijk. De bestemming Water van het hiervoor bedoelde water wordt verbreed, tot de breedte die daadwerkelijk aangelegd wordt.
10. Van de parkeerkoffer aan de oostzijde wordt de bouwhoogteaanduiding verwijderd.
11. Aan de oostzijde van het plangebied wordt de grens van de bestemming Gemengd en Water gecorrigeerd. Hierbij wordt de bestemming Water vergroot en de bestemming Gemengd verkleind. Daarnaast wordt hier een strook met de bestemming Woongebied toegevoegd ter plaatse van de ontsluiting van de parkeerkoffer waarmee tevens de plangrens wordt aangepast.
12. In het noorden van het plangebied ligt binnen de bestemming Gemengd een bouwhoogteaanduiding ten behoeve van een hoogteaccent. Het vlak van deze bouwhoogteaanduiding wordt enkele meters naar het oosten en zuiden verschoven. De omvang van het vlak met de bouwhoogteaanduiding verandert niet.

Wijzigingen van de toelichting

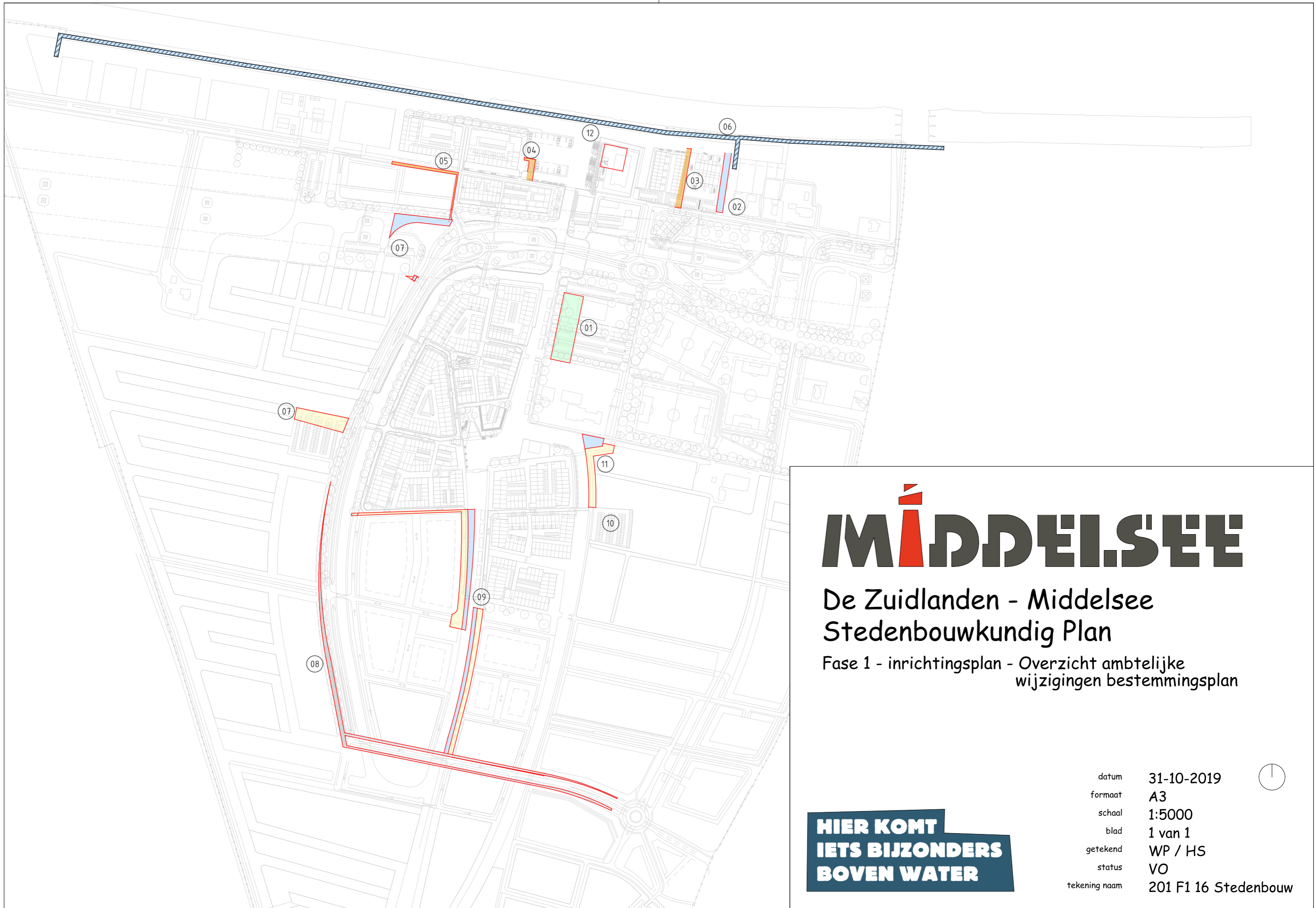
De wijzigingen in de toelichting worden hier ter informatie benoemd. Formeel leiden uitsluitend wijzigingen in de regels en verbeelding tot een gewijzigde vaststelling.

- Figuur 1.3 is niet het vigerende plan. Figuur wordt aangepast
- Figuur 2.3 meest recente versie wordt ingevoegd
- 2.3.5. "aansluitend op de groenstructuur van de hoogspanning..." vreemde formulering. Aanpassen. Bijvoorbeeld: "aansluitend op de groenstructuur die onder de hoogspanningsleidingen loopt..."
- In hoofdstuk 2.3 wordt nader ingegaan op de groenstructuur en de maatschappelijke functie (beoogde locatie basisschool).
- 4.2 toevoegen kopje 'spoorweglawaaï' met de volgende tekst: De geluidgevoelige bestemmingen liggen buiten het invloedsgebied van de spoorlijk Leeuwarden-Zwolle.
- 4.9 onder het kopje "Historisch wegenpatroon van de Nieuwlanden": na "oost-west verbinding" invoegen: "(de huidige Boksumerdyk)"
- 5.3.6. hier staat dat het sportpark een maatschappelijk bestemming heeft. Dit wordt gecorrigeerd, het sportpark is bestemd als Sport. De bedoeling van de maatschappelijke bestemming (één vlak in het plangebied) is de mogelijkheid voor een basisschool.

- 5.3.9. Na de laatste zin invoegen: Voor de bepaling van de bouwhoogte van woonarken wordt uitgegaan van de waterlijn.
- 5.3.11 in deze paragraaf wordt gesproken over Bêd en Brochje. De term die in de regels gebruikt wordt is bed and breakfast, de term in de toelichting wordt hierop aangepast. Tekst 5.3.11 aanpassen zodat deze mbt B&B en aan huis verbonden beroep overeenkomt met de tekst in 5.3.12
- 7.3 in de één na laatste regel staat nog een gele arcering, deze wordt verwijderd.
- Hoofdstuk 8 raadsvaststelling invoegen:

Hoofdstuk 8 Raadsvaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 3 juni 2019 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de hiervoor bedoelde termijn zijn 8 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn van een reactie voorzien in de Reactie- en antwoordnota zienswijzen (bijlage). De zienswijzen leiden wel tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in bijlage Het bestemmingsplan is dan ook op gewijzigd vastgesteld. De raadsbrief en het raadsbesluit zijn opgenomen in bijlage bij deze toelichting.



MIDDELSEE

De Zuidlanden - Middelsee Stedenbouwkundig Plan

Fase 1 - inrichtingsplan - Overzicht ambtelijke
wijzigingen bestemmingsplan

**HIER KOMT
IETS BIJZONDERS
BOVEN WATER**

datum	31-10-2019	🕒
formaat	A3	
schaal	1:5000	
blad	1 van 1	
getekend	WP / HS	
status	VO	
tekening naam	201 F1 16 Stedenbouw	