

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, bouw woning ten zuiden van Wergeasterdyk 38

Het ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, bouw woning ten zuiden van Wergeasterdyk 38 heeft in de periode vanaf 17 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen.

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

Zienswijze 1

A. Indiener geeft aan dat de raad het woon- en leefklimaat van indiener en andere omwonenden niet heeft betrokken in de afweging. Het woon- en leefklimaat wordt aangetast. Deze aantasting bestaat uit vermindering van zicht en uitzicht, uit schaduwwerking op de zonnepanelen die op de schuur van de indiener liggen en uit de aantasting en het verlies van de groene / landelijke omgeving.

- Onder het huidige planologische regime is geen bebouwing toegestaan. Daardoor verandert het zicht en uitzicht vanaf het perceel van indiener.*
- Het hoofdgebouw kan op grond van het ontwerpbestemmingsplan op 24,5 meter tot de schuur van indiener worden gebouwd met een bouwhoogte van 12,5 meter. Hierdoor is schaduwwerking te verwachten op de zonnepanelen op de schuur van indiener. Het rendement zal dalen, evenals de waarde van het perceel.*
- In het ontwerpbestemmingsplan is niet geborgd dat de omgeving / setting van de woning groen en/of landelijk blijft. Er wordt in de toelichting de indruk gewekt dat een groene setting belangrijk is, zonder dat dit in de regels wordt geborgd.*

Reactie:

Het woon- en leefklimaat is in die zin betrokken bij de afweging dat er geen onevenredige verslechtering optreedt van de milieusituatie, de geluidssituatie, de luchtkwaliteit, de externe veiligheid en andere aspecten zoals overwogen in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Vermindering van zicht en uitzicht treedt in zeer beperkte mate op door de bestaande boomsingel en de bestaande schuur van indiener tussen het perceel van indiener en het te ontwikkelen perceel. Door de afstand tussen de woonboerderij van indiener en het bouwvlak van de te ontwikkelen woning van ruim 40 meter, kan gesteld worden dat er voldoende zichtlijnen overblijven.

De afstand tussen de schuur van indiener, waarop zonnepanelen liggen, en het bouwvlak bedraagt circa 24 meter. De toegestane bouwhoogte van de te ontwikkelen woning bedraagt 12,5 meter. De schaduw van het hoofdgebouw zal op deze afstand geen invloed hebben op de zonnepanelen op het dak van de schuur.

Indien indiener vreest voor daling van het rendement van de zonnepanelen en voor daling van de waarde van zijn perceel, bestaat de mogelijkheid een planschadeverzoek in te dienen. Dat staat los van de planologische procedure van dit bestemmingsplan.

Met betrekking tot het verlies van de groene / landelijke omgeving kan gesteld worden dat het bouwvlak slechts een relatief klein percentage van het perceel bedraagt, namelijk 14%. Buiten het bouwvlak kunnen ondergeschikte, bijbehorende bouwwerken worden opgericht tot ten hoogste 60 m². Met deze regeling is geborgd dat slechts een ondergeschikt deel van het perceel bebouwd kan worden, waardoor de woning normaliter in een (bestaande) groene setting zal staan.

B. Om de redenen genoemd onder A zou de raad handelen in strijd met de goede ruimtelijke ordening, het zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel.

Reactie:

De redenen zoals genoemd onder A zijn van een reactie voorzien onder A. Daarnaast is de toelichting van het bestemmingsplan zorgvuldig opgesteld, waarbij met name in hoofdstuk 4 is

onderbouwd waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Indiener geeft niet aan waarom er strijd zou zijn met het zorgvuldigheid- en evenredigheidsbeginsel.

C. Het perceel Lykwei 3 moet worden gesplitst om de bouw van de woning mogelijk te maken. Indiener geeft aan dat de raad niet heeft overwogen of dit voornemen uitvoerbaar is, of de daarvoor vereiste vergunningen kunnen en zullen worden verleend.

Reactie:

Het splitsen van één kadastraal perceel in twee kadastrale percelen staat los van de planologische procedure. De gemeente heeft hier ook geen bemoeienis mee. De huidige eigenaar kan dit regelen met het Kadaster zonder vergunningen van de gemeente.

D. Indiener geeft aan dat de raad op basis van onvolledige informatie en afwegingen geoordeeld dat het voornemen niet in strijd is met artikel 3.1.1. van de Verordening Romte Fryslân. De raad heeft niet gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

Reactie:

Artikel 3.1.1. van de Verordening Romte Fryslân luidt als volgt:

1. Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien:
 - a. het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat, en
 - b. in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

Indiener gaat er van uit dat er sprake is van overschrijding van het woningbouwprogramma. Dat is echter niet het geval. Er wordt voldaan aan het eerste lid van artikel 3.1.1. Er wordt voldaan aan de woningbouwafspraken die per brief van 18 december 2018 door de provincie zijn bekrachtigd. In deze afspraken staat een post 'Dorpen Inbreidingslocaties', waar voor zowel 2022 als voor 2023 20 woningen staan opgenomen. Die post betreft losse woningen, zoals deze woning, die geen onderdeel uitmaken van een groter in ontwikkeling zijnd plan of wijk. In de toelichting van het bestemmingsplan zal de betreffende paragraaf hierover verduidelijkt worden.

E. Indiener geeft aan dat het belang van de aanvrager om nog een woning te realiseren niet blijkt uit de stukken, waardoor het belang van indiener automatisch zwaarder zou wegen.

Reactie:

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met alle af te wegen belangen. Er worden daarbij geen belangen van de ene partij gesteld boven belangen van een andere partij. In de onderhavige situatie gaat het om een doelmatig gebruik van een voormalig agrarisch perceel dat inmiddels grotendeels in een woonomgeving is gelegen. Gebruik van dit perceel voor het realiseren van een woning leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat op de woning van de burens. Een aanvrager hoeft niet toe te lichten wat zijn belang is bij het indienen van een verzoek tot vaststelling van een bestemmingsplan. Om die reden kan het niet zo zijn dat het belang van indiener zwaarder weegt. In de planologische procedure worden alle belangen gewogen en meegenomen in de besluitvorming.

Zienswijze 2

A. Indiener kan zich niet vinden in de redenering dat het perceel/groene gebied niet toekomstbestendig zou zijn omdat het agrarisch buitengebied ter plaatse inmiddels getransformeerd is tot woongebied. Indiener geeft aan dat met deze redenering ieder

overgebleven stukje groen bebouwd zou kunnen worden. Er is al veel groen/agrarisch gebied verdwenen, er zou des te meer aandacht moeten zijn voor het groen dat nog over is.

Reactie:

Het karakter van het gebied is veranderd. Ruim 10 jaar geleden was nog sprake van een agrarisch buitengebied. Om die reden zou er 10 jaar geleden geen sprake hebben kunnen zijn van het toevoegen van een woning op dit perceel. Momenteel is het perceel omsloten door woningbouw en ligt het in het stedelijk weefsel van de uitleglocaties van Leeuwarden. Om die reden is de afweging voor het toevoegen van een woning nu anders dan 10 jaar geleden. Dat wil niet zeggen dat op iedere (nu nog groene) locatie woningen kunnen worden toegevoegd. Bij de afweging wordt gekeken naar hoeveel woningen worden toegevoegd, op welke locatie, de omvang van de woning in verhouding tot de omvang van de kavel, etc. In dit geval wordt door de toevoeging van de woning het karakter van de lintbebouwing aan de Wergeasterdyk versterkt. Aan de Wergeasterdyk staan (over het algemeen) vrijstaande woningen op ruime kavels. De toe te voegen woning zal van datzelfde karakter zijn. Uit de hiervoor genoemde afweging blijkt dat voor het toevoegen van een woning een zorgvuldige afweging wordt gemaakt. En dat daardoor dus niet ieder willekeurig overgebleven stukje groen bebouwd zal kunnen worden.

B. Indiener geeft aan dat ook het argument dat aan de oostzijde van de Wergeasterdyk de wijk De Hem komt, niet deugt. Het is immers niet zeker dat deze wijk er komt.

Reactie:

Het klopt dat er nog geen planologisch regime geldt op basis waarvan het buurtschap De Hem gebouwd kan gaan worden. Wel heeft de gemeenteraad meerdere documenten vastgesteld waaruit het voornemen voor de bouw van buurtschap De Hem blijkt. Zo heeft de gemeenteraad op 28 maart 2011 de structuurvisie de Zuidlanden vastgesteld en op 7 juli 2021 het stedenbouwkundig plan voor buurtschap De Hem.

C. Indiener geeft aan dat het plan ook in strijd zou zijn met het uitgangspunt van de gemeente dat er eerst binnenstedelijk gebouwd zou moeten worden, dan voor starters en dan sociale woningbouw. Grote vrijstaande woningen, waarbij karakteristiek groen aangetast wordt, zouden in strijd zijn met het gemeentelijk uitgangspunt.

Reactie:

De gemeente Leeuwarden heeft een grote woningbouwopgave. Het is nodig om zowel binnenstedelijk als in de uitbreiding/uitleg alle zeilen bij te zetten. Binnenstedelijk wordt er verdicht en vindt er transformatie plaats, waarbij bijvoorbeeld kantoren of andere bedrijfsfunctie een woonbestemming krijgen. Tegelijkertijd wordt er gebouwd aan onder andere de uitleglocatie aan de zuidkant van de stad (buurtschappen en Middelsee). Bij de ontwikkeling van de buurtschappen en van de wijk Middelsee is sprake van een gevarieerd aanbod van woningen. Zo zullen er betaalbare woningen worden gebouwd voor starters, sociale huur- en koopwoningen. Daarnaast zullen er woningen in hogere prijsklassen worden gebouwd, zoals rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Ook hier is veel vraag naar en dit zorgt tevens voor een goed functionerende woningmarkt door o.a. te zorgen voor voldoende doorstroming en verhuisbewegingen. Het voornemen om op de locatie van dit bestemmingsplan een vrijstaande woning te bouwen is niet in strijd met de uitgangspunten van gemeente Leeuwarden.

Zienswijze 3 Milieudefensie

A. Milieudefensie kan zich niet vinden in de redenering dat het perceel/groene gebied niet toekomstbestendig zou zijn omdat het agrarisch buitengebied ter plaatse inmiddels getransformeerd is tot woongebied. Indiener geeft aan dat met deze redenering ieder overgebleven stukje groen bebouwd zou kunnen worden. Er is al veel groen/agrarisch gebied verdwenen, er zou des te meer aandacht moeten zijn voor het groen dat nog over is. Hierdoor is er ook niet veel groene ruimte meer tussen de buurtschappen, de bebouwing begint elkaar te raken als een uitgelegde stadswijk.

Reactie:

Voor het eerste deel van de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar de reactie onder zienswijze 2 onder a omdat de door Milieudefensie ingebrachte zienswijze gelijklopend is aan die zienswijze.

De balans tussen de buurtschappen en de groene zones is in hoofdlijnen vastgelegd in het Masterplan De Zuidlanden 2011. In de groene zones liggen ook bestaande groene structuren met bestaande bebouwing, zoals de Wergeasterdyk. In dit lint biedt de ruime kavel de mogelijkheid om één woning toe te voegen met voldoende behoud van het groene karakter van de Wergeasterdyk.

B. Milieudefensie geeft aan dat het plan ook in strijd zou zijn met het uitgangspunt van de gemeente dat er eerst binnenstedelijk gebouwd zou moeten worden, dan voor starters en dan sociale woningbouw. Grote vrijstaande woningen, waarbij karakteristiek groen aangetast wordt, zouden in strijd zijn met het gemeentelijk uitgangspunt.

Reactie:

Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar de reactie onder zienswijze 2 onder c omdat de door Milieudefensie ingebrachte zienswijze gelijklopend is aan die zienswijze.

C. Milieudefensie geeft aan dat ook het argument dat aan de oostzijde van de Wergeasterdyk de wijk De Hem komt, niet deugt. Het is immers niet zeker dat deze wijk er komt. Het wijzigen van de agrarische bestemming ten dienste van buurtschap De Hem roept grote weerstand op. Door nu te stellen dat de wijk er komt, zou getuigen van minachting voor de inbreng van bezorgde burgers en organisaties.

Reactie:

Voor de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar de reactie onder zienswijze 2 onder b omdat de door Milieudefensie ingebrachte zienswijze nagenoeg gelijklopend is aan die zienswijze. In aanvulling daarop kan gesteld worden dat er absoluut geen sprake is van minachting voor de inbreng van bezorgde burgers en organisaties, gezien de reeds door de gemeenteraad vastgestelde documenten.

D. Milieudefensie verwijst naar een recente publicatie over 15 jaar weidevogelcompensatie ten zuiden van Leeuwarden. De inzichten uit dat stuk zouden verwoord moeten worden in de bestemmingsplannen.

Reactie:

Ten behoeve van bestemmingsplannen worden ecologische quick-scans uitgevoerd. Indien nodig wordt er daarna vervolgonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken worden uitgevoerd door erkende ecologische onderzoeksbureaus. De gemeente vertrouwt erop dat deze bureaus de meest recente wet-, regelgeving en inzichten hierbij betrekken.

Conclusie

De ingebrachte zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van de regels en verbeelding (het juridisch bindende deel) van het bestemmingsplan.

In de toelichting zal de paragraaf over de woningbouwafspraken verduidelijkt worden. Aanpassingen in de toelichting leiden niet tot gewijzigde vaststelling.

= = =