

BESTEMMINGSPLAN WYTGAARD

Bestemmingsplan Wytgaard

Code 03-37-09 / 15-03-11

**GEMEENTE LEEUWARDEN 03-37-09 / 15-03-11
BESTEMMINGSPLAN WYTGAARD**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Inleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Vigerende plannen	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Algemeen	3
2. 2. Rijksbeleid	3
2. 3. Provinciaal beleid	3
2. 4. Gemeentelijk beleid	5
3. OMGEVINGSASPECTEN	14
3. 1. Algemeen	14
3. 2. Water	14
3. 3. Archeologie	15
3. 4. Ecologie	19
3. 5. Externe veiligheid	22
3. 6. Bodem	22
3. 7. Geluid	24
3. 8. Luchtkwaliteit	25
4. HUIDIGE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN	27
4. 1. Inleiding	27
4. 2. Ruimtelijke structuur	27
4. 3. Wonen	29
4. 4. Voorzieningen	33
4. 5. Bedrijven en detailhandel	33
4. 6. Verkeer en parkeren	34
4. 7. Groen	34
5. PLANBESCHRIJVING	35
5. 1. Toelichting op het juridische systeem	35
5. 2. Regels	35
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	36
6. UITVOERBAARHEID	41
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6. 2. Grondexploitatie	42
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	42
7. RAADSVASTSTELLING	44

BIJLAGEN

Bijlage 1	Archeologische onderzoeken
Bijlage 2	Ecologische voortoets
Bijlage 3	Ecologische beoordeling woningbouwontwikkeling ten westen van de Bredyk
Bijlage 4	Informatie bodemverontreiniging
Bijlage 5	Verkennend bodemonderzoek percelen aan de Bredyk te Wytgaard
Bijlage 6	Berekeningen geluid
Bijlage 7	Berekeningen luchtkwaliteit
Bijlage 8	Exploitatie-opzet
Bijlage 9	Resultaten van Overleg
Bijlage 10	Raadsbesluit
Bijlage 11	Publicatietekst

1. INLEIDING

1. 1. Inleiding

In het onderhavige bestemmingsplan wordt een actuele juridisch-planologische regeling voor het gehele dorp Wytgaard geboden. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan hangt samen met het beleid van de gemeente Leeuwarden om een aantal verouderde bestemmingsplannen zo spoedig mogelijk te herzien. De vigerende plannen voor Wytgaard zijn voor een deel verouderd. Het is van belang dat de bestemmingsplannen in de gemeente Leeuwarden worden geactualiseerd om een eenduidig juridisch-planologisch toetsingskader binnen de gemeente te creëren, met actuele gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Hierdoor kunnen ontwikkelingen beter worden gestuurd.

Het op te stellen bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Dit betekent dat het plan primair gericht is op het regelen van de bestaande functies en de bestaande bebouwing in het plangebied. In Wytgaard is een aantal relatief kleine en perceelsgebonden ontwikkelingen mogelijk, maar in principe heeft het plan een beheersmatige opzet. Uitzondering hierop is de nieuwe woningbouwontwikkeling ten westen van de Bredyk direct aansluitend op de bestaande dorpsbebouwing. Voor de snelle realisering hiervan is er voor gekozen om voor het bouwrijp maken van de 1^e fase (zie figuur 7 in paragraaf 4.3) en de realisatie van de noordelijke ontsluitingsweg naar de Bredyk die aansluit op De Finne, een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan te verlenen overeenkomstig de verkavelingsschets die opgenomen is in paragraaf 4.3.

Het bestemmingsplan is conform de regels van de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) opgezet volgens de wettelijk verplichte Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). De benaming van de bestemmingen, de kleuren en de tekens op de digitale verbeelding, hierna plankaart genoemd, zijn volgens de verplichte standaard opgezet. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van digitale uitwisselbaarheid.

1. 2. Plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan omvat een actuele juridisch-planologische regeling voor het hele dorp Wytgaard in de gemeente Leeuwarden (zie figuur 1). Voor wat betreft de begrenzing van het plan is aangesloten bij de begrenzing van het bestemmingsplan.

1. 3. Vigerende plannen

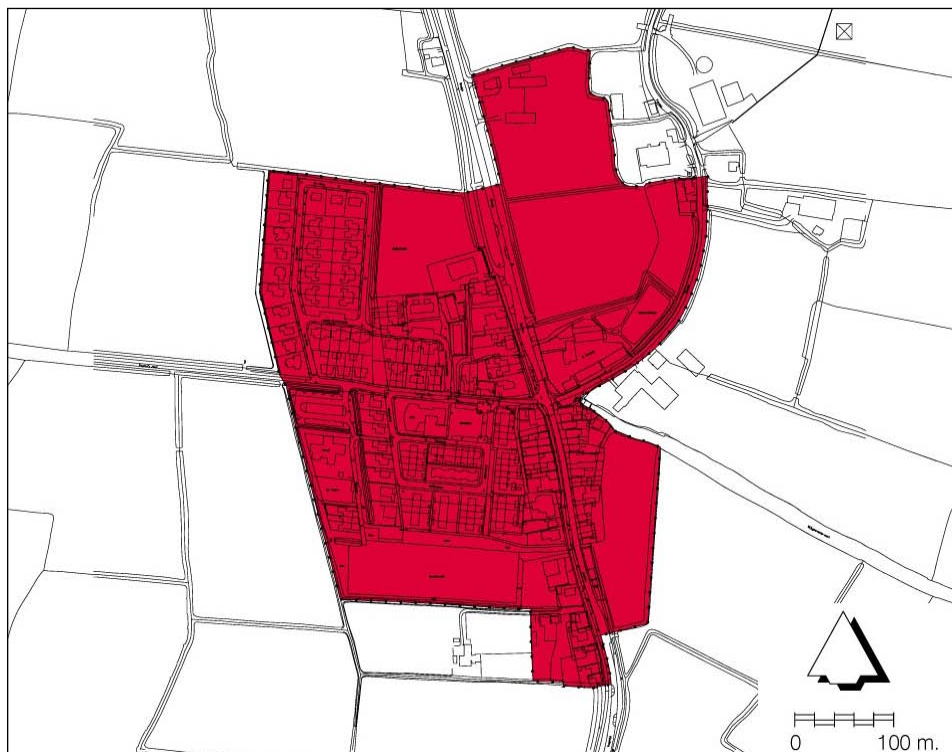
Op dit moment is een tweetal bestemmingsplannen van kracht voor het dorp Wytgaard.

Dit zijn het 'bestemmingsplan Wytgaard' (vastgesteld bij besluit van de Raad van 16 mei 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Friesland bij besluit van 10 juli 1984, nr. 15.811¹⁾) en het 'bestemmingsplan Wytgaard-Noord' (vastgesteld bij besluit van de Raad van 9 december 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Friesland bij besluit van 6 mei 1992, nr. RO-92-1771). Het voorliggende plan vervangt deze twee plannen.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgezet:

- hoofdstuk 2 geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het provinciaal en het gemeentelijk beleid;
- hoofdstuk 3 gaat in op de verschillende van toepassing zijnde omgevingsaspecten, zoals water, ecologie, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en archeologie;
- hoofdstuk 4 beschrijft de kenmerken van het plangebied en omgeving en de uitgangspunten;
- hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het juridische systeem;
- hoofdstuk 6 geeft inzicht in de uitvoerbaarheid zowel maatschappelijk als economisch.



Figuur 1. Het plangebied

¹⁾ Behoudens het in rood aangehaalde deel van de plankaart, zijnde het gebied 'diensten-centrum it Kleaster'.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Algemeen

Het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente geeft uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven. Uitgangspunten ten aanzien van ecologie, water en milieu komen in hoofdstuk 3 aan bod.

2. 2. Rijksbeleid

Wat betreft het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening gaat het om het algemene kader ten aanzien van de inrichting van de ruimte voor wonen, werken, verkeer, recreatie, natuur en water. Dit ruimtelijke beleid van het rijk is vastgelegd in de Nota Ruimte (2006). De Nota Ruimte geeft geen directe uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

2. 3. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven.

De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

In het streekplan heeft de provincie de planfiguur van stedelijk bundelingsgebied geïntroduceerd. De stad Leeuwarden is het centrum van het bundelingsgebied Leeuwarden. Het gebied omvat daarnaast de dorpen van de gemeente Leeuwarden ook een aantal kernen daarbuiten (o.a. Stiens). De provincie heeft daarbij bepaald dat zij mogelijkheden ziet *“om binnen de bundelingsgebieden op een beperkte schaal en aanvullend op het woningaanbod van de stedelijke centra om de vraag naar dorps en landelijk wonen in de bundelingsgebieden rond de stedelijke centra op te vangen”*. Ten aanzien van het tegemoet komen aan de plaatselijke woningbehoefte geeft de provincie in het streekplan het volgende weer *“Voor de kleine kernen staan wij een terughoudend woningbouwbeleid voor. Woningbouw op het platteland is primair gericht op de plaatselijke woningbehoefte, dat wil zeggen op de reële woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. De verdeling van de beschikbare woningbouwruimte op het platteland is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid.”*

Wytgaard kan worden aangemerkt als een kleine kern waarop dit beleid van toepassing is.

Het accent wordt gelegd op locaties die goed met het openbaar vervoer ontsloten zijn. Als woningbouwstromen goed worden afgestemd op de plaatselijke behoefte, kan de woningbouw samengaan met de schaal en ruimtelijke karakteristiek van bestaande dorpen. Nieuwe solitaire nederzettingen zijn niet nodig. Ruimte voor ontwikkeling voor lokale bedrijven in kleine kernen draagt bij aan de levendigheid en de economische vitaliteit op het lokale schaalniveau. Deze ruimte wordt hiervoor geboden, primair binnen bestaand gebouwd gebied en vervolgens voor nieuwe locaties aan de rand van de kern. Hierbij wordt gestreefd naar verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en de beleving daarvan, waarbij maatwerk als begrip centraal staat.

Wytgaard behoorde ten aanzien van het aspect 'werken' tot de *overige kernen*. Ten aanzien van werken vermeldt het streekplan het volgende: Ruimte voor lokale bedrijven in de overige kernen draagt bij aan de levendigheid en de economische vitaliteit op het lokale schaalniveau. Primair wordt binnen het bestaande bebouwde gebied naar ruimte gezocht door functieveranderingen, het intensiveren en combineren van functies, of het benutten van open ruimten. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe bedrijvigheid aan de rand van de kern onder de volgende voorwaarden:

- het totale ruimtebeslag van het bedrijf blijft, ook op langere termijn, beperkt en staat in een redelijke verhouding tot de schaal van de kern;
- een verantwoorde milieuhygiënische inpassing is gewaarborgd;
- rekening wordt gehouden met landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Dit stelt eisen aan de beeldkwaliteit en de wijze van landschappelijke inpassing;
- met de aanwezige infrastructuur zijn de bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid in voldoende mate te waarborgen.

In de overige kernen is geen voorraadvorming van bedrijventerrein mogelijk. Type en de schaal van bedrijven passen bij deze kernen, zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch. Ter indicatie gaat het om relatief kleinschalige bedrijfstypen in de milieucategorieën 1 en 2 (en in een enkel geval categorie 3). De provincie verzoekt gemeenten om selectief met de geboden mogelijkheden om te gaan. Wanneer niet aan de bovengenoemde voorwaarden kan worden voldaan, werkt de provincie actief mee aan vestiging in een bedrijfsconcentratiekern, een regionaal of stedelijk centrum.

***Wenjen 2000+:* "Fan mear nei better"**

Het provinciaal woonbeleid voor de periode 2002-2010 is verwoord in de notitie "*Wenjen 2000+:* *Fan Mear nei better*". Dit woonbeleid is een uitwerking van het Streekplan 1994. De doorwerking van het Streekplan 2007 in het woonbeleid moet nog verder vorm krijgen.

Het kwaliteitsbeleid uit de voorloper van de notitie (*Wenjen yn Fryslân*) wordt hierin versterkt voortgezet. Aandacht en maatregelen voor kwaliteit van de bestaande voorraad blijven voorop staan. Ook de afstemming tussen herstructurering en nieuwbouw blijft een belangrijk uitgangspunt.

Er wordt sterker dan voorheen ingezet op punten als particulier opdrachtgeverschap, de verhouding tussen huur- en koopwoningen en de huisvesting van de doelgroepen starters, ouderen, zorgbehoevenden en asielzoekers en/of statushouders.

Aan alle Friese gemeenten zijn voor de jaren 1996 tot 2010 en later opnieuw voor de periode van 1998 tot 2010 richtgetallen toegekend.

Ten opzichte van 1996 zijn de richtgetallen, afgezien van bestuurlijke correcties, nauwelijks veranderd. Wenjen 2000+ geeft aan dat de gemeente Leeuwarden op basis van het richtgetal in de periode van 2001 tot 2010 6018 woningen mag bouwen.

In het kader van het 'sturen op het woningaanbod in de kleine kernen' bepleit de provincie een aanpak waarvan fasering een belangrijk onderdeel is, om aan de lokale vraag naar woningen, gespreid in de tijd zo veel mogelijk tegemoet te kunnen komen.

Voor Wytgaard gelden dezelfde uitgangspunten als voor andere Friese dorpen. Er is gefaseerd ruimte voor 26 woningen. De nieuwe woningbouwontwikkeling ten westen van de Bredyk past binnen de kaders van het provinciaal beleid. Met de provincie is afgesproken dat de ontwikkeling in een periode van 7 à 8 jaar wordt gerealiseerd (zie ook paragraaf 4.3.).

Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan

Onder het motto Fryslân Feilich Foarút geeft de provincie Fryslân in het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2006 vorm aan de bereikbaarheid, mobiliteit en verkeersveiligheid van Fryslân. De provincie doet dat met een ambitieus en realistisch investeringsprogramma voor wegen en vaarwegen, met een solide toekomstvisie voor het openbaar vervoer en een krachtig maatregelenpakket voor het fietsverkeer. Het PVVP 2006 sluit aan op de (Rijks)Nota Mobiliteit en vormt tevens het kader voor het Uitvoeringsprogramma Verkeer en Vervoer. Het PVVP 2006 is door Provinciale Staten vastgesteld op 15 maart 2006.

2. 4. Gemeentelijk beleid

Algemeen

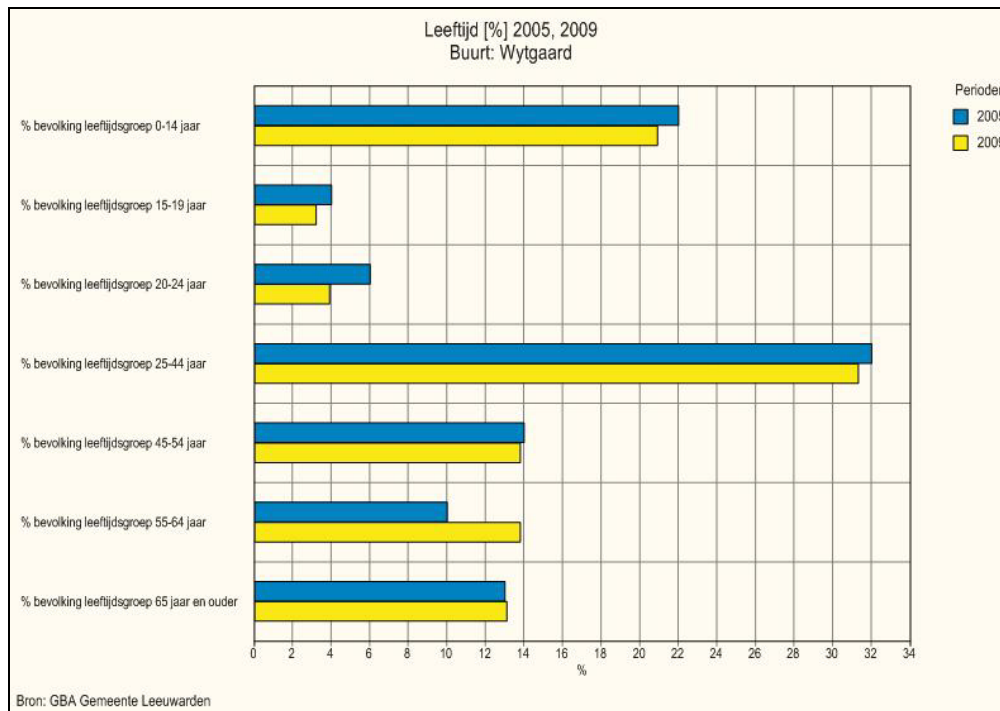
Het algemene beleid ten aanzien van de ruimtelijke inrichting voor de gemeente Leeuwarden, is in de stadsvisie '*Leeuwarden fier verder! Op weg naar een duurzame stad*' (2008) verwoord. Deze visie richt zich echter met name op de stad Leeuwarden, waardoor het voor het beleid ten aanzien van de dorpen minder bruikbaar is. Voor de dorpen is de Dorpennota van belang. Ten aanzien van de woningvoorraad van de Leeuwarder dorpen is het Woonplan Leeuwarden (2001) van belang. Ten aanzien van de woningbouwcontingenten voor de dorpen rond Leeuwarden is het beleid uit het Woonplan 2001 en de Dorpennota op elkaar afgestemd, in dit kader dus ook voor het dorp Wytgaard. Er is ondertussen een nieuw woonplan '*Eltsenien syn hûs*' voor de periode 2008-2013. Dit woonplan is echter gericht op de stad.

De afgelopen jaren zijn er in Wytgaard geen woningen meer gebouwd. De laatste planmatige bouw dateert van omstreeks 2000. Sinds 2005 is sprake van een scherpe inwonersdaling van Wytgaard. Dit verliep van 480 inwoners in 2005 naar 435 inwoners in 2009. Procentueel is sprake van een daling van 10%.

Uit tabel 1 blijkt duidelijk dat in Wytgaard sprake is van een stevige veroudering van de bevolking. Alle leeftijdsgroepen onder de 44 jaar zijn in meer of mindere mate gaan dalen; vooral in de categorie 20 tot 24 jaar.

De leeftijdscategorie tot 14 jaar is omvangrijk. Zonder extra bouwvolume worden de zelfstandige huishoudens in deze leeftijdscategorie er in meerderheid gedwongen om het dorp te verlaten.

In Wytgaard is sprake van een natuurlijke aanwas. Deze natuurlijke groei wordt echter volledig weggenomen door het negatieve migratiesaldo. Zowel de binnengemeentelijke verhuizingen als ook de verhuizingen naar andere gemeenten is negatief. Hierdoor verliest Wytgaard in snel tempo inwoners.



Tabel 1: Ontwikkeling leeftijdscategorieën Wytgaard 2005 en 2009
(bron: Gemeente Leeuwarden)

De daling van het inwoneraantal is in belangrijke mate terug te leiden tot de bouwstop in het afgelopen decennium. De doorstroming in het dorp liep door deze kunstmatige bouwstop terug, terwijl voor starters op de woningmarkt de mogelijkheden eveneens beperkt waren. Dit heeft geleid tot de huidige onevenwichtige opbouw in de bevolking. Zonder uitbreiding in de woningvoorraad neemt de onevenwichtigheid verder toe. Dit is onnodig en gelet op de behoefte uit het dorp zelf en de positie van het dorp in het bundelingsgebied Leeuwarden, ook ongewenst.

Gelet op hiervoor genoemd beleid en ontwikkelingen komt Leeuwarden tot de volgende uitgangspunten voor het woonprogramma van Wytgaard.

Voor wat betreft het stedelijk bundelingsgebied moet Wytgaard een passende woonbijdrage leveren. Dit komt neer op kleinschalige uitbreiding, in een kleindorpse opstelling. De uitbreiding moet daarbij primair gericht zijn op het voorzien in de natuurlijke groei. Deze uitgangspunten sluiten daarbij aan op zowel het stadsregionale woonbeleid als dat van de gemeente Leeuwarden. Gekozen wordt voor een programma dat de doorstroming in het dorp op gang brengt. De woningvoorraad in het dorp kent een oververteenwoordiging in de lagere economische prijsklassen. Dit zijn de prijsklassen die voor starters op de woningmarkt goed bereikbaar zijn. Het nieuwbouwprogramma voorziet in het toevoegen in het middeldure en duurdere segment, en dat daarmee starters op de woningmarkt de ruimte krijgen om in de bestaande voorraad een woning te krijgen.

Gezien de bevolkingsopbouw en de ontwikkelingen in de afgelopen vijf jaren, is duidelijk dat in Wytgaard sprake is van een versnelde bevolkingsdaling. Dat is voor het dorp een ongewenste ontwikkeling. Duidelijk is dat het dorp een meer evenwichtige bevolkingsopbouw moet krijgen. Voor de planperiode tot 2020 wordt voorzien in de vraag door 24 woningen toe te voegen. Hiermee kan worden voorzien in de komende natuurlijke behoefte. Tegelijkertijd biedt dit programma de ruimte om de grote onevenwichtigheid in de bevolkingsopbouw sneller te compenseren. Vandaar dat gekozen wordt voor het realiseren 10 woningen in fase 1 (oorspronkelijk per 2009), daarna in 3 fasen van elk 4 woningen (2012, 2014 en 2016) en tenslotte nog eenmaal twee woningen, zodat in totaal 24 woningen worden gerealiseerd.

Dorpennota Leeuwarden

De gemeente Leeuwarden heeft in 2001 de 'Dorpennota Leeuwarden' vastgesteld. De dorpennota heeft een integrale insteek. Het hoofduitgangspunt hierin is dat er voor dorpen binnen de gemeente Leeuwarden in hoofdzaak sprake is van een tweetal ontwikkelingslijnen.

De ene lijn kan gekarakteriseerd worden als de ontwikkelingslijn van "zelfstandige" dorpen in het landelijk gebied en de andere als de ontwikkelingslijn van de symbiose van een van oorsprong zelfstandig dorp en een (nieuwe) stedelijke uitbreiding. Het dorp Wytgaard heeft in deze context een zelfstandig karakter. De dorpennota geeft een maatschappelijke en ruimtelijke visie voor de komende tien jaar voor de Leeuwarder dorpen en zo ook voor het dorp Wytgaard.

Door de sterke uitbreiding van Leeuwarden, is er behoefte gekomen aan een toetsingskader dat inzicht moet geven aan de voorgestane en gewenste ontwikkeling van de dorpen in de gemeente Leeuwarden. De Dorpennota geeft een maatschappelijke en ruimtelijke visie voor de dorpen in de gemeente Leeuwarden. De nota is opgesteld om te kunnen vaststellen wat er (niet) moet gebeuren om de zelfstandige dorpsgemeenschappen als zodanig te laten blijven functioneren. Een tweede doel van de nota is om een zo goed en leefbaar mogelijke symbiose tussen dorp en stadsuitbreiding tot stand te brengen, dan wel in stand te houden.

Het beleid is er op gericht de (historische) structuur van de dorpen in de gemeente Leeuwarden te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit kan betekenen dat de openbare ruimte wordt opgewaardeerd of opnieuw wordt ingericht. Nieuwe ontwikkelingen in of bij de dorpen moeten aansluiten bij de (historische) structuren. Ook dienen de ontwikkelingen rond de dorpen landschappelijk te worden ingepast.

Dorpen krijgen steeds meer uitsluitend een woonfunctie, waar vroeger de sociaal-economische functie belangrijker was. De (aan het dorp) gebonden bedrijvigheid en het voorzieningenaanbod, zijn met name in de dorpen die het dichtst bij Leeuwarden liggen, geleidelijk afgenomen. De afname van het voorzieningenaanbod heeft met name betrekking op commerciële voorzieningen. De maatschappelijke voorzieningen daarentegen zijn nog altijd goed vertegenwoordigd in dorpen.

Ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling en het wonen is het volgende beleidsstreven als uitgangspunt genomen. Het beleid is er op gericht de woonfunctie in kwalitatief en kwantitatief opzicht op een zodanig niveau te handhaven en te ontwikkelen dat elk dorp een voldoende en gedifferentieerd woningaanbod kent. Dit opdat alle inkomens- en/of doelgroepen passend gehuisvest kunnen worden en het inwonersaantal in de dorpen op peil blijft. Een belangrijke maatschappelijke opgave voor de toekomst is het zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen van ouderen. Gelet op de toekomstige gedifferentieerde vraag naar woningen, ook van ouderen, betekent dit dat woningbouw flexibel en duurzaam moet zijn.

Wytgaard heeft een zelfstandig karakter en beschikt over een groot aantal voorzieningen, met name op sociaal-cultureel gebied (kerk, school, dorps-huis, sportvoorzieningen, etc.).

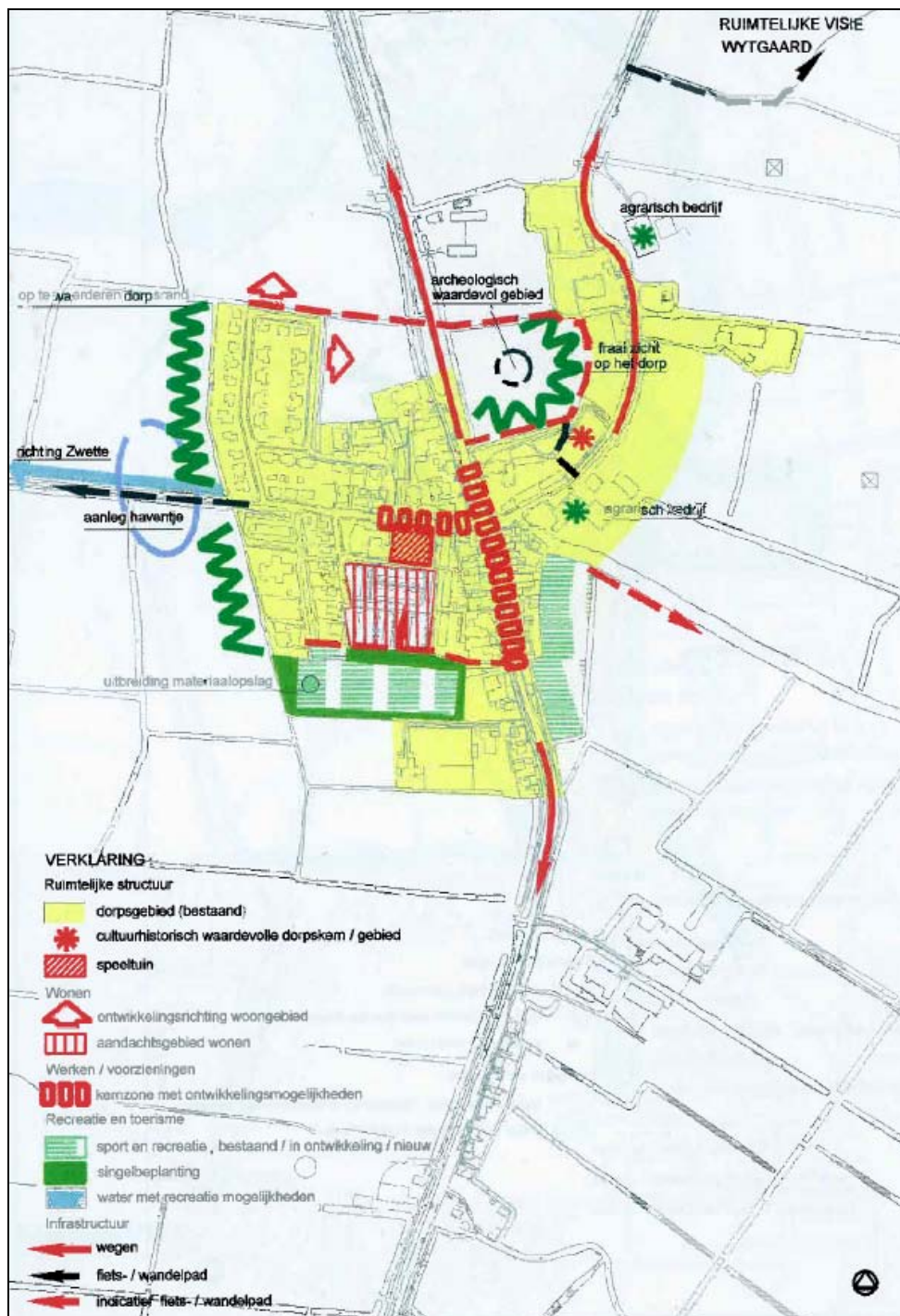
In de Dorpennota is ten aanzien van de ruimtelijke structuur beschreven dat Wytgaard zich in sterke mate richting het zuidwesten, en later in het noordwesten heeft ontwikkeld, waardoor het oorspronkelijke centrumgebied niet meer in het midden ligt. Voor een evenwichtiger ruimtelijke structuur van Wytgaard zou dan ook een verdere ontwikkeling in (zuid)oostelijke richting kunnen worden nagestreefd. Bij de verdere uitbreiding van Wytgaard dient de ruimtelijke structuur van het dorp te worden versterkt.

In de Dorpennota is een ontwikkelingsrichting voor een woongebied ten oosten van de Buorren en ten noorden en westen van de Pundyk aangegeven (zie figuur 2). Er is voor gekozen om hiervoor uiteindelijk niet te kiezen onder meer naar aanleiding van de hoge ontwikkelingskosten door de aanwezigheid van archeologische waarden (zie paragraaf 3.3). Er is nu gekozen voor een nieuwe woningbouwontwikkeling ten westen van de Bredyk (zie paragraaf 4.3), in aansluiting op de dorpsuitbreiding, zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Wytgaard-Noord. In de Dorpennota Leeuwarden, Actualisatie Uitvoeringsprogramma 2007 – 2010 is daarom een aangepaste ruimtelijke visie opgenomen (zie figuur 3).

Het voorzieningenniveau van Wytgaard maakt het dorp geschikt voor ouderen. Voor deze doelgroep dient dan ook voldoende aandacht te zijn bij de ontwikkelingen die zich in Wytgaard kunnen voordoen.



Figuur 2. Ruimtelijke visie uit Dorpennota Leeuwarden (2001)



Figuur 3. Ruimtelijke visie uit Dorpennota Leeuwarden, Actualisatie Uitvoeringsprogramma 2007 - 2010

Dorpenprogramma 2009

De Leeuwarder dorpsbelangen en de gemeente Leeuwarden hebben gezamenlijk het Dorpenprogramma 2009 opgesteld. Hierin is de inzet van gemeente en Dorpsbelang voor een bepaald (dorps)gebied en voor een bepaalde periode op hoofdlijnen vastgelegd.

Het doel van het dorpenprogramma is:

- inzicht bieden (wat gaat er gebeuren);
- mogelijkheden tot beïnvloeding en afstemming bieden;
- planmatig werken;
- het leveren van maatwerk per dorp;
- integraal werken.

Dit dorpsprogramma is geactualiseerd in het Dorpenprogramma 2009 van de gemeente Leeuwarden. Daarin staan naast de kerngegevens onder andere de activiteiten voor Wytgaard in 2009.

Een activiteit die hierin is genoemd en relevant voor dit bestemmingsplan is, is het uitbreidingsplan. De uitwerking staat gepland voor 2009. Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie paragraaf 4.3). Deze dient als basis voor het bestemmingsplan.

Groen

In februari 2009 is de "*Groenkaart Leeuwarden, over de groene openbare ruimte van de stad*" vastgesteld. De Groenkaart is een visiedocument dat op hoofdlijnen inzicht geeft in de situatie van de groene openbare ruimte. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met het bestaande groen. Maar het gaat niet alleen om behoud.

Het streven is het beter benutten van het bestaande areaal, het beter bereikbaar maken van het groen en het uitbreiden van het areaal groen waar dit wenselijk en mogelijk is.

Voor Wytgaard zijn de volgende elementen van belang:

- de terp;
- de oude weg (Bredyk).

Verkeer

Ten aanzien van de verkeersstructuur is het *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan* (GVVP) vastgesteld (10 februari 2003). De wegen in Wytgaard hebben een maximale snelheid van 30 km/uur.

Ook voert de gemeente een Duurzaam Veilig Verkeersbeleid om het verkeer in en om de stad structureel veiliger te maken. Het beleid is erop gericht in de dorpen een "duurzaam veilige" verkeersstructuur te handhaven en, waar nodig, te creëren. Het dorp dient optimaal bereikbaar te zijn. Hierbij is bijzondere aandacht nodig voor vervoersafhankelijke groepen zoals ouderen en scholieren.

Voor zowel het langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) als het autoverkeer is het "duurzaam veiligheidsbeleid" van belang. Dit beleid is door de gemeente uitgewerkt in de volgende nota's:

- Nota Duurzaam veilig (vastgesteld in mei 2000);
- Ontwerp-Fietsnota Leeuwarden (februari 2001).

In het eerstgenoemde beleidsdocument zijn de ontbrekende schakels in de verkeersstructuur aangegeven om zodoende de samenhang van het wegen- en padenstelsel te verbeteren. Ook zijn hierin maatregelen aangegeven ten aanzien van het aantrekkelijk en comfortabel maken van de routes.

Voor de dorpen gelden ten aanzien van het streven naar een voor alle verkeersdeelnemers zo veilig en compleet mogelijke situatie, de volgende uitgangspunten:

- het ontmoedigen van sluipverkeer door de dorpen;
- “duurzaam-veilige” maatregelen voor dorpen die aan een doorgaande weg liggen of worden doorsneden door een relatief drukke straat;
- de aansluiting van Wirdum en Wytgaard op de N32 intact laten;
- het handhaven van een goede verbinding voor de voetgangers en fietsers tussen de dorpen Wytgaard en Wirdum;
- een zo goed mogelijke aansluiting op het openbaar vervoersnetwerk;
- aandacht voor het inrichten van woonwijken/dorpen als 30-km/ur-gebied.

Duurzaamheid

Het ‘*Duurzaamheidsplan, een sprong verder*’ beschrijft de speerpunten van de gemeente voor de jaren 2006-2009.

Het duurzaamheidsbeleid in Leeuwarden rust op drie pijlers:

- de sociale pijler: duurzaam handelen;
- de fysieke pijler: duurzaam inrichten;
- de economische pijler: duurzaam ondernemen.

Duurzaam handelen (sociale pijler)

Leeuwarden richt zich niet alleen op versterking van de economische infrastructuur, maar ook op een verbetering van de sociale infrastructuur. Strategische doelen binnen dit domein hebben betrekking op basisvoorzieningen, sociale integratie en achterstandsbestrijding. Daarnaast staan de leefbaarheid en veiligheid in de wijken en dorpen centraal. Communicatie richting en participatie van de burger is hierbij belangrijk.

Duurzaam inrichten (fysieke pijler)

Leeuwarden wil het ruimtelijk ordeningskader vernieuwen en daarmee voorwaarden scheppen voor de ontwikkeling van een evenwichtige woon-, werk- en leefstad met een sterke positie in Fryslân en het Noorden.

Het mobiliteitsbeleid moet niet alleen worden bepaald door bereikbaarheidsproblemen, maar moet bijdragen aan een duurzame stedelijke ontwikkeling.

De komende jaren staat Leeuwarden voor een forse bouwopgave. De inzet blijft het realiseren van de verplichtingen op het gebied van duurzaam bouwen volgens het convenant Duurzaam Bouwen.

Duurzaam ondernemen (economische pijler)

Leeuwarden streeft naar een versterking van de economische positie en naar een toename van de werkgelegenheid. Hiervoor is nodig een concurrerend vestigingsklimaat, goede scholingsmogelijkheden en een adequate kennisinfrastructuur.

3. OMGEVINGSASPECTEN

3. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven waar en hoe er afstemming plaatsvindt tussen het ruimtelijk beleid en de omgevingsaspecten. Ingegaan wordt op de omgevingsaspecten water, archeologie, ecologie, externe veiligheid, bodem, geluid en luchtkwaliteit.

3. 2. Water

Algemeen

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. Om het proces van de watertoets te bevorderen is door de provincie en het waterschap een handreiking watertoets opgesteld, beschikbaar via de website van provincie en waterschap.

Beleid

In het provinciale waterhuishoudingsplan (WHP3) en het waterbeheerplan (WBP3) van Wetterskip Fryslân is het regionale waterbeleid voor de provincie Fryslân opgenomen ²⁾. 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.

Het thema waterveiligheid heeft betrekking op de primaire waterkeringen en de boezemkaden. Het ruimtelijk relevante beleid betreft de ligging van de zee- en IJsselmeerdijken met reserveringszones, de ligging van de boezemkaden en het bouwen ten opzichte van het maatgevende boezempeil.

In het thema schoon water gaat het over de waterkwaliteit. Onder dit thema valt het beleid voor de afvalwaterketen (de inzameling, het transport en de zuivering van afvalwater) en de ecologische inrichting van watersystemen. Ten aanzien van dit laatste onderwerp zijn de afspraken die in Fryslân over de Kader Richtlijn Water zijn gemaakt, opgenomen. Bijzondere aandacht gaat uit naar de Natura 2000-gebieden, die een belangrijke Europese status hebben ten aanzien van de natuurwaarden.

²⁾ Voor de ruimtelijke aspecten is het WHP3 een structuurvisie, zoals bedoeld in artikel 4.4, eerste lid van de Waterwet en artikel 2.2, tweede lid van de Wet op de ruimtelijke ordening. Onderdelen van het WHP3 zijn aan te merken als een aanvulling op het Streekplan. In hoofdstuk 6 van het WHP3 wordt ingegaan op de betekenis van het plan voor de watertoets.

Ruimtelijke relevant is het beleid voor de extra uitbreiding van waterberging in de deelsystemen door middel van natuurvriendelijker oevers en de ruimtelijke bescherming van grondwaterwinningsgebieden voor drinkwater.

Het thema voldoende water heeft vooral betrekking op het peilbeheer. Voldoende water betekent niet te veel water maar ook niet te weinig water en zorgen voor een goede verdeling van het beschikbare water over de verschillende functies. Het ruimtelijke relevante beleid betreft onder andere de ruimte die voor boezemuitbreiding en waterbergingsgebieden wordt gevraagd. In dit thema is ook het beleid voor de winning van grondwater (met name drinkwater) beschreven.

In alle drie de thema's is het voldoen aan de (inter)nationale waterwetgeving en landelijke afspraken tussen overheden een belangrijk uitgangspunt. De klimaatontwikkeling, zeespiegelrijzing en bodemdaling zijn tevens een terugkerend onderwerp in de thema's. Naast de thematische hoofdstukken kennen de beide plannen ook een hoofdstuk waarin wordt ingegaan op de samenwerking met andere overheden.

Watertoets

Voor dit bestemmingsplan is ten aanzien van het aspect water met name de nieuwe woningbouwontwikkeling ten westen van de Bredyk (zie paragraaf 4.3) direct aansluitend op de dorpsbebouwing, van belang. Het stedenbouwkundig plan is voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Het waterschap had geen opmerkingen. Hiermee voldoet het plan aan de eisen vanuit het aspect water.

3. 3. Archeologie

Algemeen

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een vergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.

Beleid

De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2008-2013 de archeologische koers voor de komende jaren uitgezet. Met een eigen archeologisch beleidsplan kiest de gemeente ervoor de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder te maken. Ze brengt duidelijk naar voren hoe en waarom de stad zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft.

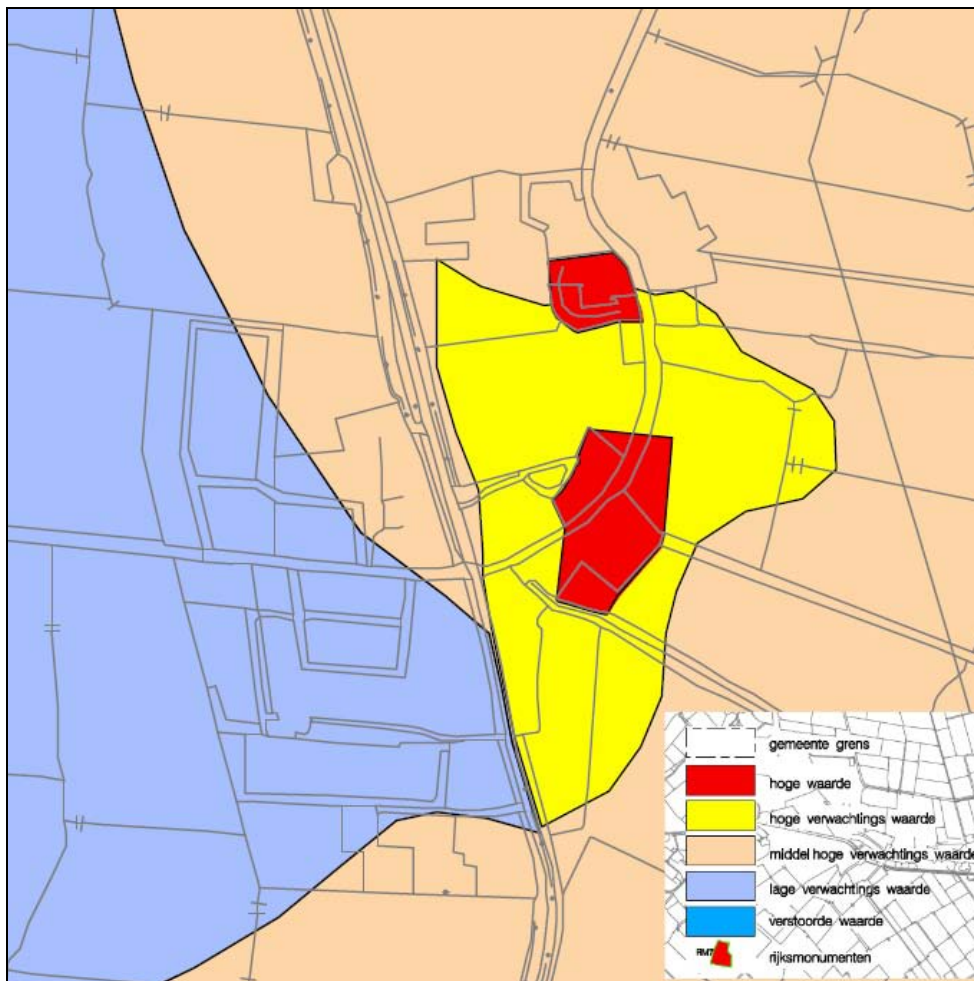
Dit beleid is afgestemd met de provincie, maar geeft wel een eigen invulling aan de manier waarop Leeuwarden omgaat met archeologie.

In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

- archeologie wordt meegenomen in nieuwe bestemmingsplannen;
- ten behoeve van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten, het slopen van bouwwerken en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden wordt getoetst op archeologische waarde.

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op een archeologische waardenkaart, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. In onderstaand figuur is een uitsnede van de kaart weergegeven waarop aangegeven is welke waarden in het plangebied aanwezig zijn. Op de kaart is te zien dat de volgende gebieden of terrein in het plangebied voorkomen:

- gebied met een lage verwachtingswaarde: voor gebieden met een lage verwachting is over het algemeen geen archeologisch vooronderzoek nodig. Uitzondering hierop wordt gevormd voor mer-plichtige projecten. Dit is hier niet aan de orde;
- gebied met een middelhoge verwachtingswaarde: voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt een lichte bescherming. Graafwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500m² en een diepte van 50 cm onder het maaiveld mogen daar slechts plaatsvinden na archeologisch bureauonderzoek. De resultaten van dit onderzoek kunnen aanleiding vormen een inventariserend veldonderzoek te verlangen en/of de locatie aan te merken als een locatie met een hoge verwachting of een hoogwaardige locatie. De bescherming van deze gebieden is geregeld doordat deze gebieden op de plankaart de bestemming Waarde - Archeologie 3 hebben;
- gebied met een hoge archeologische verwachting: in de gebieden waar (zeer) sterke aanwijzingen voor archeologische waarden zijn (respectievelijk locaties met een hoge verwachting), mogen diepere graafwerkzaamheden pas worden uitgevoerd als hiervoor een "omgevingsvergunning" is verleend. Vanwege de vermoedelijk hoge informatiewaarde van deze gebieden gaat het hierbij om bodemingrepen met een oppervlakte van minimaal 100 m² en een diepte van minimaal 50 centimeter onder het maaiveld. De bescherming van deze gebieden is geregeld doordat deze gebieden op de plankaart de bestemming Waarde - Archeologie 2 hebben;
- gebied of terrein van hoge archeologische waarde: in de gebieden met archeologische monumenten en waar archeologische waarden zijn aangetoond, mogen diepere graafwerkzaamheden pas worden uitgevoerd als hiervoor een "omgevingsvergunning" is verleend. Vanwege de hoge informatiewaarde van deze gebieden gaat het hierbij om bodemingrepen met een oppervlakte van minimaal 50 m² en een diepte van minimaal 50 centimeter onder het maaiveld. De bescherming van deze gebieden is geregeld doordat deze gebieden op de plankaart de bestemming Waarde - Archeologie 1 hebben.



Figuur 4. Uitsnede van de archeologische waardenkaart

Archeologisch onderzoek

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan is een aantal archeologische onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken worden hieronder kort weergegeven. De onderzoeken zijn als *bijlage 1* opgenomen.

1. Locatie ten oosten van de Buorren en ten noorden en westen van Pundyk

In november 2005 is archeologisch vooronderzoek uitgevoerd naar meerdere locaties binnen de gemeente Leeuwarden, waaronder in Wytgaard het gebied ten oosten van de Buorren en ten noorden en westen van Pundyk ³⁾.

³⁾ Plangebieden Wijjaarderburen-Schilkampen, Wirdum en Wytgaard, Gemeente Leeuwarden, Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek. November 2005, RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.

Op basis van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek in dit plangebied is vastgesteld dat de vindplaatsen archeologisch waardevol zijn en dat behoud dient te worden nagestreefd. Aanbevolen wordt de vindplaatsen te beschermen en deze op te nemen in het bestemmingsplan en op de plankaart de vermelden als archeologisch waardevol gebied. Verder dient de bestemming in overeenstemming te worden gebracht met de behoudsdoeleinden.

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven is ondertussen gemeentelijk archeologisch beleid vastgesteld. De bescherming is in overeenstemming met dit beleid. De aanbevolen bescherming van de vindplaatsen is hiermee tevens geregeld.

2. *Locatie ten westen van de Bredyk*

In november 2006 is archeologisch onderzoek uitgevoerd op een terrein aan de Bredyk te Wytgaard ⁴⁾. Het betrof een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Aanleiding voor dit onderzoek was overweging om op deze locatie in de toekomst woningen te gaan bouwen. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in principe geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied, maar de mogelijkheid is er wel dat de oeverwal langs de Middelsee zich naar het westen toe in het plangebied uitstrekt. Het gebied is dan ook op de gemeentelijke archeologische waardekaart opgenomen als gebied van middelhoge archeologische verwachting. In overeenstemming met het gemeentelijk beleid dient behoud te worden nagestreefd.

3. *Locaties ten zuiden en oosten van Wytgaard*

In maart 2007 is een archeologisch onderzoek uitgevoerd aan de zuiden oostkant van Wytgaard ⁵⁾. Het betrof een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische resten in de locatie aan de zuidkant van Wytgaard ten westen van de Buorren en ten zuiden van de Meekeshof (sportveld). Hierdoor is archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk, behalve op twee terreindelen ten westen van de Buorren. Deze liggen in een zone met middelhoge archeologische verwachting op basis van de aanwezigheid van de oeverwal van de voormalige Middelsee in de ondergrond.

Ten oosten van de Buorren heeft het onderzochte terrein op de gemeentelijke waardekaart een hoge archeologische verwachting. In overeenstemming met het gemeentelijk beleid dient daarom op de genoemde terreinen behoud nagestreefd te worden.

⁴⁾ Archeologisch rapport 2006/94 Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek op de locatie Bredyk te Wytgaard, november 2006. Het betreft het gebied ten noorden van de bebouwde kom van Wytgaard ter hoogte van de Bredyk 50 en de Bredyk 44, met een gezamenlijke oppervlakte van 4,8 ha langs de westkant van de Bredyk.

⁵⁾ Plangebieden ten zuiden en oosten van Wytgaard, Gemeente Leeuwarden; Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (karterend en waarderend). Maart 2007, RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.

3. 4. Ecologie

Algemeen

Het ecologisch beleidskader in ons land wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Respectievelijk hebben de wetten betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden en van waardevolle soorten.

Gebiedsbescherming

Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- Beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Wytgaard maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied en ligt ook niet in de nabijheid van een dergelijk gebied. Het meeste dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'De Alde Feanen' op ongeveer 6 kilometer ten oosten van het dorp. Hetzelfde geldt voor de Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde kerngebied van de EHS is de Hempensermeerpolder, dat op ongeveer 4 kilometer ten noordoosten van het dorp ligt. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde in het onderhavige plangebied.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode Lijstsoorten zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng.

De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook - in het kader van de Flora- en faunawet - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld.

Indien op dat moment blijkt dat sprake is van (een) beschermd soort(en) en de activiteit strijd oplevert met de bepalingen uit de Flora- en faunawet, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van een ontheffing.

Ecologische voortoets

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan is door de gemeente een ecologische voortoets uitgevoerd. Deze voortoets is als *bijlage 2* opgenomen. De conclusies uit deze voortoets zijn:

- ontwikkelingen binnen het dorpsgebied van Wytgaard hebben geen significante negatieve gevolgen in de zin van de Vogelrichtlijn;
- ontwikkelingen binnen het dorpsgebied van Wytgaard hebben geen significant negatieve gevolgen in de zin van de Habitatrichtlijn, mits er rekening wordt gehouden met de verlichting langs en op het water in relatie tot de functie als mogelijke vliegroute voor Meervleermuizen. De gunstige staat van instandhouding van Bijlage IV-soorten komt door de plannen niet in gevaar;
- in verband met de Flora- en faunawet moeten verstorende werkzaamheden in elk geval buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd. Dit betekent dat het rooien van bomen en struweel niet mag plaatsvinden in de periode 15 maart - 15 juli, en dat af te breken gebouwen gecontroleerd moeten worden op de aanwezigheid van vleermuizen in de nest- en overwinteringsperiode van deze dieren.

Woningbouwontwikkeling ten westen van de Bredyk

Voor de woningbouwontwikkeling ten westen van de Bredyk is een ecologische beoordeling uitgevoerd. Deze beoordeling is in bijlage 3 opgenomen.

Gezien de relatief grote afstand en de kenmerken van het tussenliggende gebied is het onwaarschijnlijk dat de beoogde plannen significante negatieve effecten heeft op het Natura 2000-gebied en de EHS die in de alinea 'Algemeen' zijn aangegeven.

In het gebied komen algemene en lichte dier- en plantensoorten voor die niet beschermd worden of behoren tot de eerste beschermingscategorie, waarvoor bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Uitzondering hierop zijn de vleermuizen die in het gebied voorkomen.

De conclusie van het onderzoek is dat de plannen niet op bezwaren stuiten in het kader van de ecologische wet- en regelgeving, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- broedseizoen: de Vogelrichtlijn vereist dat kritieke bouwwerkzaamheden, zoals het weghalen van bomen en struiken, het afgraven van grond en het bouwrijp maken van een plangebied, buiten het broedseizoen, dus niet tussen 15 maart en 15 juli, worden uitgevoerd. Zo wordt geen schade aan broedende vogels en hun nesten toegebracht en is de kans klein dat daar broedvogels gaan nestelen. Daarbij is het van belang om de werkzaamheden zo uit te voeren dat geen nieuwe broedgelegenheid wordt gecreëerd.

Dat kan bijvoorbeeld door zandwallen af te dekken, zodat Oeverzwaluwen er niet in kunnen nestelen. Wanneer vogels tijdens de werkzaamheden alsnog in het plangebied gaan broeden, dienen de werkzaamheden te worden stilgelegd;

- zorgplicht: vanuit de zorgplicht dienen sloten amfibievriendelijk en visvriendelijk te worden gedempt. Het dempen dient daarom bij voorkeur plaats te vinden in september en oktober. Vanaf één uiteinde van de sloot wordt naar het andere uiteinde toegewerkt, om amfibieën en vissen de kans te geven de sloot te verlaten. Bij een afgesloten water kunnen vissen het beste worden weggevist en in een ander water worden uitgezet. Voor amfibieën geldt in een dergelijk geval dat men de sloot het beste kan droogpompen en twee of drie dagen met rust laat. De aanwezige amfibieën zoeken dan een ander onderkomen, waarna de werkzaamheden zonder problemen kunnen worden uitgevoerd.

Weidevogelbeleid

In het provinciale streekplan is beleid opgenomen met betrekking tot weidevogels. Uitgangspunt van dit beleid is dat door middel van handhaving van voldoende openheid en rust het belang van de weidevogels het beste kan worden gediend. Deze vogels gedijen het best in zo'n omgeving. Indien de open en rustige gebieden verloren gaan dan ontstaat een compensatieplicht vanaf het verlies van een perceel van tenminste 0,5 hectare. Bebouwing, wegen en opgaande begroeiing zijn elementen die een verstoring veroorzaken op openheid en rust.

Inmiddels is hierover overleg geweest met de functionele afdeling van de provincie die dit beoordeelt.

In overleg met de provincie is voor de situatie van Wytgaard nagegaan in hoeverre de dorpsuitbreiding van invloed is op dit weidevogelgebied. Geconcludeerd is dat verstoringsgebied kleiner is dan 0,5 hectare, waardoor er geen compensatiemaatregelen ingevolge de nieuwe uitbreiding noodzakelijk zijn.

Conclusie

In dit in hoofdzaak conserverende bestemmingsplan hoeft met het oog op het voorgaande ten aanzien van het onderdeel 'ecologie' geen aanvullende regeling te worden opgenomen. De beperkte ontwikkelingsmogelijkheden die in het plan worden geboden zijn in beginsel in zijn algemeenheid uitvoerbaar, al kan te zijner tijd blijken dat in concrete gevallen een ontheffing niet of slechts onder voorwaarden verleend kan worden. Dit doet echter aan de algemene uitvoerbaarheid niet af.

De woningbouwontwikkeling ten westen van de Bredyk stuit niet op bezwaren van de ecologische wet- en regelgeving mits wordt voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot het broedseizoen en de zorgplicht.

3. 5. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, lpg en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient er rekening mee te worden gehouden dat er geen kwetsbare objecten binnen een risico-contour van een gevaarzettende activiteit worden gepland. Bovendien moet gekeken worden naar de beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour.

Het plaatsgebonden risico (PR) presenteert de overlijdenskans van een persoon in de vorm van contouren op een plattegrond rondom de beschouwde activiteit. Het risico wordt berekend door te stellen, dat een persoon zich permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De grenswaarde voor het PR is 10^{-6} per jaar. De grootte van het plaatsgebonden risico is onafhankelijk van de feitelijke omgeving en zegt niets over het aantal personen dat bij een ongeval getroffen kan worden.

Naast de risico-contour die is gebaseerd op het plaatsgebonden risico, moet worden ingegaan op het groepsrisico van een gevaarzettende activiteit. Het groepsrisico is in feite een vertaling van het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico houdt rekening met de daadwerkelijke aanwezigheid van personen en geeft de kans dat een bepaalde groep personen tegelijkertijd het slachtoffer zou kunnen worden. De acceptatiegrens voor het groepsrisico wordt aangeduid als een oriënterende waarde, weergegeven in een grafiek waarin op de horizontale as het berekende aantal slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve frequentie daarvan is weergegeven. Gestreefd wordt in 2010 ook in bestaande situaties zoveel mogelijk te voldoen aan de PR-norm van 10^{-6} .

Plangebied

Op de risicokaart Fryslân is te zien dat er in of nabij het plangebied geen bedrijven aanwezig zijn die in het kader van externe veiligheid een risico kunnen vormen.

Ten aanzien van de veiligheidszones langs transportroutes, zoals langs spoor-, weg- en waterwegen, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van risicocontouren die over het plangebied heen liggen.

Er lopen geen hogedruk aardgastransportleidingen in het plangebied.

3. 6. Bodem

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Wytgaard is geïnventariseerd op welke locaties er (mogelijk) sprake is van bodemverontreiniging. In het plangebied zijn in de loop der jaren diverse bodemonderzoeken uitgevoerd.

In het plangebied zijn enkele locaties bekend waar sprake is van bodemverontreiniging. Dit betreft de locaties Buorren, 28, 31 en 64. In de grond en/of in het grondwater zijn hier op enig moment sterke verontreinigingen zijn aangetroffen. In *bijlage 4* wordt de verontreinigingssituatie per locatie globaal weergegeven.

Verder zijn er binnen het plangebied verschillende locaties aanwezig waarvan bekend is dat er potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Dit betreft bijvoorbeeld locaties waarvoor in het verleden een Hinderwet- of Wet Milieubeheervergunning is aangevraagd voor het uitoefenen van bepaalde bedrijfsactiviteiten. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied mogelijk ondergrondse brandstoftanks. Dergelijke activiteiten kunnen tot bodemverontreiniging hebben geleid. Niet al deze adressen zijn onderzocht.

Tenslotte is het plangebied grotendeels gelegen in deelgebied 1 van de bodemkwaliteitskaart die door de gemeente Leeuwarden is vastgesteld. Dit houdt in dat als gevolg van het eeuwenlange gebruik in de grond matig tot sterk verhoogde gehalten aan lood, koper en zink zijn te verwachten.

Woningbouwontwikkeling ten westen van de Bredyk

Voor de woningbouwlocatie ten westen van de Bredyk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ⁶⁾. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 5. De conclusies van het onderzoek zijn als volgt. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat de locatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen (uitgaande van een van nature voorkomend verhoogde achtergrondconcentratie aan arseen). De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. Op basis van de resultaten worden geen risico's verwacht voor mens en milieu. De resultaten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor de voorgenomen herinrichting (woningbouw) van het plangebied.

Op basis van een indicatie toetsing van de analyseresultaten aan het Bouwstoffenbesluit betreft de grond indicatief schone grond. Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek mogelijk niet. Een en ander is afhankelijk van eisen van de acceptant of het bevoegd gezag.

Om te bepalen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, kan om een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit worden verzocht.

De conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en de analyseresultaten van het onderzoek. Het onderzoek schets een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij het uitvoeren van eventueel grondverzet dient men dan ook alert te zijn op mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijk waarneembare) afwijkingen.

⁶⁾ Verkennend bodemonderzoek percelen aan de Bredyk te Wytgaard, Oranjewoud B.V., 27 november 2006.

Uitgangspunten

De bodemkwaliteit dient zodanig goed te zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor het wonen of een andere functie. Wanneer dit noodzakelijk blijkt te zijn, zal onderzoek worden uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Daarna wordt getoetst of de actuele bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de voorgenomen functie. Indien de bodemkwaliteit niet voldoet, dient een saneringsplan te worden opgesteld. Na goedkeuring van het saneringsplan door het bevoegd gezag, zal een bodemsanering worden uitgevoerd om de bodemkwaliteit alsnog geschikt te maken voor het voorgenomen gebruik.

3. 7. Geluid

Algemeen

De *Wet geluidhinder* 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 wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï van belang.

Wegverkeerslawaaï

Op basis van de *Wet geluidhinder* hebben alle wegen in principe een geluidzone. De breedte daarvan is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en het aantal rijstroken. Voor de wegen (woonstraten) binnen het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen vallen niet onder de *Wet geluidhinder*.

Om een zorgvuldige ruimtelijke afweging te kunnen maken, wordt in Leeuwarden voor 30 km-wegen met een asfalt-wegdek met een verkeersintensiteit van meer dan 2450 motorvoertuigen per etmaal, en voor 30 km-wegen met een klinker-wegdek en een intensiteit groter dan 1150 motorvoertuigen per etmaal, wel naar de geluidsbelasting ten opzichte van geluidgevoelige gebouwen gekeken. Bij lagere verkeersintensiteiten op 30 km wegen wordt en alle tijd, met een grote mate van waarschijnlijkheid, voldaan aan de voorkeurswaarde waardoor aanvullend akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Dit bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. In het verkeersmodel is aangegeven dat er in 2020 3920 motorvoertuigen per etmaal zullen rijden op de Bredyk / Buorren. Daarom is voor deze weg wel gekeken naar de geluidbelasting.

Op het wegvak Bredyk (Fopma's reed - Weidumerdyk) wordt de voorkeursgrenswaarde op de gevel van de woningen van 48 dB, met 2 dB overschreden. Het geluid in de woningen vanwege wegverkeerslawaaï blijft ruim onder de saneringswaarde. Geluidgevoelige functies mogen niet zonder meer een uitbreiding realiseren op plaatsen waar een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel kan ontstaan.

Als het bestemmingsplan de bestaande geluidgevoelige functies aan de kant van deze wegen geen uitbreiding biedt, is daarmee de bestaande situatie vastgelegd. Dit is in dit bestemmingsplan gerealiseerd door de woningen langs deze wegen op de naar de weg gekeerde gevels vast te leggen. De berekening is in bijlage 6 opgenomen.

Aan de noord/westzijde van het dorp wordt een kleine uitbreiding toegestaan. Dit bouwplan ligt op 30 meter van de toegangsweg Bredyk/De Buoren. De bebouwde komgrens wordt verplaatst naar de "nieuwe rand" van het dorp. De maximale aan te houden snelheid is hier dan 30 km/uur. Voor de nieuwbouw betekent dit dat er aan de voorkeurswaarde, zoals gesteld in de Wet geluidhinder wordt voldaan. In de bijlagen is de berekening opgenomen.

Spoorweglawaai

Er dient tevens gekeken te worden naar het spoorweglawaai ten gevolge van de spoorlijn Leeuwarden - Heerenveen (traject 45), welke vlak langs Wytgaard loopt.

In het Besluit geluidhinder spoorwegen (1 september 2003) heeft dit traject bij Wytgaard een zonebreedte van 300 meter (gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf). Het plangebied van het bestemmingsplan Wytgaard bevindt zich buiten de zone van 300 m langs de spoorlijn Leeuwarden - Heerenveen. Spoorweglawaai is dan ook niet van toepassing.

3. 8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de *Wet milieubeheer* en vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken dan wel te voorkomen, als gevolg van blootstelling aan te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging⁷⁾.

⁷⁾ Een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1%-grens niet wordt overschreden. De 1%-grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Voor de luchtkwaliteit zijn berekeningen in de worst-case situatie uitgevoerd. Er is in zowel voor 2009 als 2010 (het jaar waarin alle normen uit de *Wet luchtkwaliteit* moet worden voldaan) en 2020 met geprognosticeerde verkeercijfers gerekend. Zowel voor NO₂ en fijnstof als voor de overige stoffen wordt er in alle situaties ruim aan de normen uit de *Wet luchtkwaliteit* voldaan. De berekeningen zijn in bijlage 7 opgenomen.

Er worden in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die “in betekende mate” zullen bijdragen aan de luchtverontreiniging. Er zullen geen grenswaarden overschreden worden. Het aspect luchtkwaliteit is hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4. HUIDIGE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN

4. 1. Inleiding

In de vorige hoofdstukken zijn het beleid en de omgevingsaspecten aan bod gekomen die mede bepalend zijn voor de uitgangspunten van dit plan. In dit hoofdstuk zijn de bestaande situatie en de uitgangspunten van het plan beschreven en daarmee de kaders voor dit bestemmingsplan.

Het hoofduitgangspunt van dit bestemmingsplan is het handhaven en versterken van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur door het treffen van een conserverende regeling voor het plangebied. Op deze wijze worden de kwaliteiten van het gebied voor de toekomst beschermd en ontwikkelingen die de hoofdstructuur van het plangebied wijzigen, beperkt of zelfs tegengegaan. Meer specifiek wordt er een onderscheid gemaakt naar de ruimtelijke structuur en de functionele structuur (wonen, voorzieningen en bedrijvigheid). Daarnaast biedt het plan ruimte voor dorpsuitbreiding ten westen van de Bredyk, aansluitend op de dorpsbebouwing.

4. 2. Ruimtelijke structuur

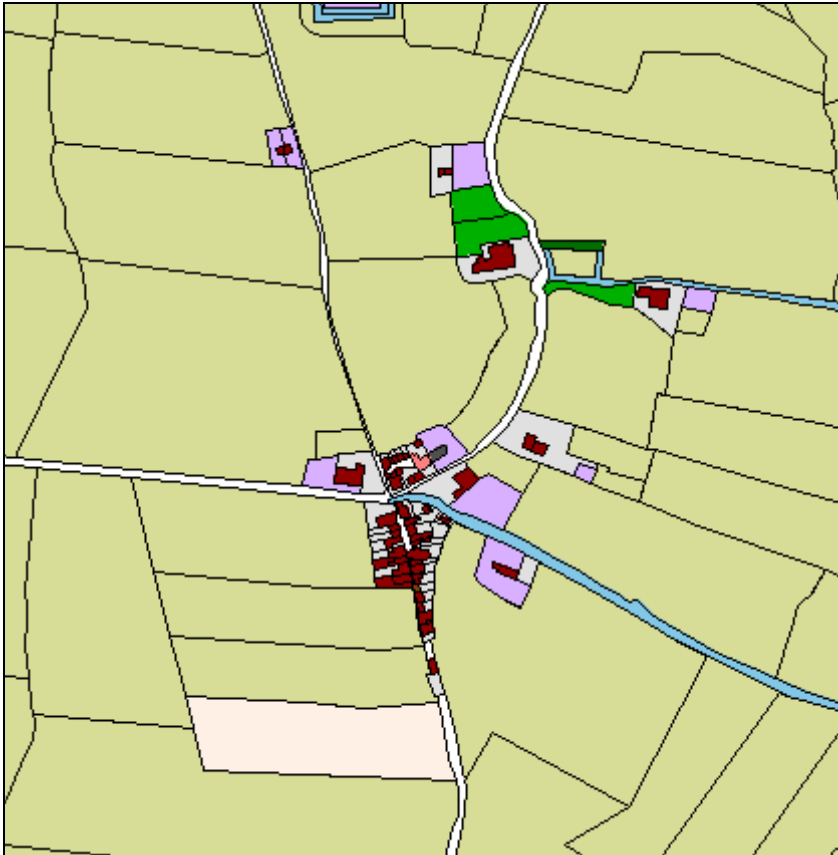
Wytgaard, liggend aan en op de oude Middelzeedijk, behoorde vanouds bij het dorp Wirdum. De geschiedenis van Wytgaard loopt vanwege deze verbintenis met Wirdum grotendeels parallel met die van het buurdorp. Wytgaard was oorspronkelijk een buurtschap van Wirdum, het belangrijkste dorp uit het zuidelijk gedeelte van de grietenij Leeuwarderadeel ⁸⁾.

Wytgaard is van oorsprong een *terpennederzetting* en heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld tot een nederzetting met het karakter van een *weg- of streekdorp* ter weerszijden van de oude Bredyk (Buorren). Het streekdorp Wytgaard is ontstaan langs de Hegedyk, de oude dijk van de Middelzee. Het is in de loop van de 17^{de} eeuw geleidelijk tot nederzetting gegroeid. Na de Tweede Wereldoorlog is Wytgaard fors in omvang gegroeid door woningbouw in het voormalige Middelzeegebied.

De 'dubbele buurt' aan de weg die in 1827 tot rijksstraatweg werd verbeterd, bestaat nog steeds als de kern van het dorp. Vanouds bevindt zich ook enige bebouwing aan de Pundyk, de oude weg richting Wirdum.

Even ten noorden van de kruising van de Buorren met de Pundyk stond een monumentale kerk. Deze is in 1967 gesloopt. Ten westen van de doorgaande weg werd een nieuwe, moderne kerk gebouwd. Rondom kerk en grasveld kwam woningbouw tot stand. Aan de westzijde van de Bredyk zijn in de afgelopen jaren nog enkele nieuwe straten met woonhuizen ontwikkeld.

⁸⁾ Een grietenij is een voorloper van de huidige gemeente, met name in de provincie Friesland.



Figuur 5. Fragment van de kadastrale kaart 1832 (Bron: HISGIS)

Langs de doorgaande weg is de afwisseling van kleinere en grotere woningen kenmerkend, evenals de afwisseling in aaneengesloten en 'losse' panden. Er is sprake van een grote mate in ruimtelijke variatie.

In de loop der tijd heeft Wytgaard zich in sterke mate richting het zuidwesten, en later in het noordwesten ontwikkeld, waardoor het oorspronkelijk centrumgebied niet meer in het midden ligt. Voor een evenwichtiger ruimtelijke structuur van Wytgaard zou dan ook een verdere ontwikkeling in (zuid)oostelijke richting kunnen worden nagestreefd. Bij de verdere uitbreiding van Wytgaard dient de ruimtelijke structuur van het dorp te worden versterkt.

Karakteristiek voor de bebouwing van Wytgaard is de bebouwing zoals die in de historische kern van het dorp aanwezig is. Aan met name de Buorren is een aantal karakteristieke panden aanwezig.

Deze panden zijn opgenomen in het MIP (Monumenten Inventarisatie Project ⁹⁾). Het betreft de Buorren 2, 4 en 6. Naast het hiervoor geschrevene over de cultuurhistorische waarde die aan de dorpskern moet worden toegekend, moet tevens worden gewezen op de verschillende uitbreidingen van het dorp. Iedere uitbreiding heeft haar eigen karakteristiek, herkenbaar voor de periode waarin die uitbreiding gestalte kreeg.

Uitgangspunt

Het historische karakter van Wytgaard is vooral gelegen in de betekenis van de Buorren en Bredyk als doorgaande weg, waarlangs het streekdorp zich heeft ontwikkeld. Kenmerkend is het voorkomen van zowel kleinere en grotere woningen, alsmede zowel 'losse' als aaneengesloten panden. De elementen die deze historische ruimtelijke structuur van het dorp bepalen dienen dan ook behouden te blijven.

Voor de hiervoor genoemde karakteristieke panden wordt in het bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen. De karakteristieke panden worden op de plankaart aangeduid, met daaraan gekoppeld een beschermende regeling in de regels.

4. 3. Wonen

In de 203 woningen in het plangebied woonden op 1 januari 2008 443 inwoners.

Wytgaard heeft een historische kern die kleinschalig van opzet is. De woningen zijn over het algemeen oud en relatief klein. Zowel losse als tegen elkaar aangebouwde woningen komen voor. De woningen bestaan over het algemeen uit één bouwlaag met kap. Ook komen nog enkele (voormalige) boerderijen in de dorpskern voor, voornamelijk langs de Buorren ten noorden van de kruising met de Pundyk. Langs de Pundyk bevindt zich, op de locatie van de vroegere kerk, een dienstencentrum met seniorenwoningen (it Kleaster). De woningen in de uitbreidingen van Wytgaard bestaan uit één of twee bouwlagen met kap. Zowel vrijstaande- als 2-onder-1-kap en rijtjeswoningen komen voor.

Uitgangspunten

De woonfunctie moet als belangrijkste functie in het plangebied gehandhaafd blijven. Dit houdt in dat de huidige woningvoorraad in stand zal worden gehouden.

⁹⁾ Het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) was een door het Rijk opgezet onderzoek naar de stedenbouw en bouwkunst uit de periode 1850-1940. Het onderzoek had een tweeledig doel: documentatie van het gebouwde erfgoed voor toekomstig onderzoek en een basis leggen voor aanvulling van de rijksmonumentenlijst. De veldinventarisatie in Leeuwarden is gebeurd in 1990-1991, de rapportage verscheen in 1993. Geïnterviewd zijn bijna 800 gebouwen en andere objecten, die zich onderscheiden van andere onroerende zaken uit dezelfde periode om de typerende bouwstijl, bijzondere detaillering of materiaalgebruik, mate van gaafheid, zeldzaamheid, bijzondere functie, vooraanstaande ontwerper, stedenbouwkundige situering of een andere cultuurhistorische waarde.

Vanwege het uitgangspunt van versterking van de woonfunctie, zullen functieveranderingen waardoor woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken, worden tegengegaan.

Andere functies in een woning zijn in beperkte mate toegestaan, mits deze andere functie wordt gecombineerd met het wonen, waarbij het wonen duidelijk de hoofdfunctie moet blijven. Voor het al dan niet toestaan van een andere functie bij een woning, zijn in het gemeentelijke beleid diverse criteria geformuleerd waaraan getoetst kan worden. Met het voorliggende plan worden de aan-huis-verbonden beroepen sowieso toegestaan en de kleinschalige bedrijven aan huis onder voorwaarden.

Woningbouwontwikkeling ten westen van de Bredyk

De woningbouwontwikkeling aan de westkant van de Bredyk is min of meer een afronding van de dorpscontour van Wytgaard.

Locatiekeuze

In de Dorpennota van 2001 werd de locatie tussen de Pundyk en de Buorren/Brédyk, beter bekend als 't Leechje, als plek voor de toekomstige dorpsuitbreiding bij Wytgaard genoemd (zie figuur 2). Tevens werd het weiland tussen De Finne en de Brédyk aangewezen als nieuwbouwlocatie. Er was sprake van ca. 40 - 50 te realiseren woningen. Deze locatie, 't Leechje, bleek bij nader onderzoek een zeer hoge archeologische waarde te bezitten en kon pas voor woningbouw beschikbaar komen, nadat een archeologische opgraving zou zijn uitgevoerd. De kosten van zo'n opgraving werden dusdanig hoog getaxeerd dat het woningbouwprogramma ter plaatse economisch als niet uitvoerbaar moest worden beschouwd. In overleg met het bestuur van Dorpsbelang Wytgaard heeft de gemeente zich beraden op een wél geschikte bouwlocatie. In aanmerking kwamen de volgende plekken: de ijsbaan, het sportveld en een strook grond noordelijk, direct grenzend aan het dorp ten westen van de Brédyk. Deze laatstbedoelde locatie omvat tevens het perceel weiland tussen De Finne en de Brédyk.

Na afweging van beide locaties is voor de laatste gekozen. Deze locatie is opgenomen in de "Dorpennota Leeuwarden, Actualisatie Uitvoeringsprogramma 2007 – 2010" (zie figuur 3).

Met het vaststellen van het op deze dorpennota geënte Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan "Nij Wingerd Wytgaard" dient dit plan dan ook als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan geworden.

Woningbehoefte

De gemeente Leeuwarden staat voor een forse bouwpoging, die deels is voorzien in de dorpen. Met de provincie en de omliggende gemeenten zijn woningbouwafspraken gemaakt waar en in welke omvang bepaalde soorten van woningen worden gebouwd. De gemeente Leeuwarden heeft nog steeds (verhoudingsgewijs) een tekort aan koopwoningen in de verschillende te onderscheiden segmenten van de woningmarkt.

De provincie heeft bij dorpsuitbreidingen het beleid dat woningbouw in de dorpen afgestemd moet zijn op de lokale vraag vanuit die dorpen. Voor de omvang van de toe te laten woningbouw wordt daarom aansluiting gezocht bij de natuurlijke groei c.q. bevolkingsopbouw van zo'n dorp.

Dat de bevolking van Wytgaard al enige tijd dalende is, komt doordat er onvoldoende gebouwd wordt. Om de bouw van 24 woningen geleidelijk in het dorp op te nemen, heeft de provincie geëist dat de dorpsuitbreiding gefaseerd wordt uitgevoerd. De gewenste fasering is in dit bestemmingsplan geregeld.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten voor de uitbreidingslocatie zijn als volgt.

Er worden in het plan vrijstaande woningen en dubbele woningen gebouwd, op één plek is ruimte gereserveerd voor een gezondheidscentrum.

Het plan is traditioneel van opzet, passend binnen de kleurstelling van de typisch 'Friesche staalkaart' en zal zich goed moeten voegen binnen de dorpskarakteristiek van Wytgaard. Er zullen dan ook zowel kleinere en grotere woningen alsmede zowel 'losse' als aaneengesloten panden gerealiseerd worden. In onderstaand figuur is de verkaveling weergegeven. Om ervoor te zorgen dat de woningen in dezelfde rooilijnen worden gebouwd zoals weergegeven op de verkavelingsschets, zijn op de plankaart gevellijnen gelegd.



Figuur 6. Verkavelingsschets woningbouwuitbreiding ten westen van de Bredyk

Zoals gezegd in paragraaf 2.3. is met de provincie afgesproken dat de woningen in een periode van 7 à 8 jaar worden gebouwd.

Op basis hiervan is de volgende planning gemaakt:

Fase	1	2	3	4	5
Jaartal	2011	2012	2014	2016	2017
Aantal woningen	10	4	4	4	2

Er zijn 5 fasen onderscheiden. De fasering is op de plankaart aangeduid. In navolgend figuur is de fasering weergegeven.



Figuur 7. Fasering bouwrijp maken woningbouwuitbreiding ten westen van de Bredyk 2009 - 2016

Er wordt aansluiting gezocht bij de bestaande verkeersstructuur van Wytgaard. Aangesloten wordt op de Finne en de Bredyk. Vanuit de nieuwe uitbreiding wordt een aansluiting gemaakt met de Bredyk. Hiermee kunnen hinderlijke verkeersbewegingen door de kern van het dorp Wytgaard zoveel mogelijk worden vermeden. De ontsluitingen zijn bestemd als wegen.

Een belangrijk aspect in de landschappelijke inpassing, is de vormgeving van de buitenrand van de uitbreidingslocatie.

Daar waar aan de rand van het plan tuinen grenzen aan het open landschap, wordt een sloot gegraven. In de tuinen van de toekomstige kavels worden twee bomen aangeplant. Deze bomen zijn onderhoudsplichtig en gaan voor een belangrijk deel het ruimtelijke beeld van het dorp bepalen. Door de aanleg van de bomen in clusters ontstaat een zogenaamde 'rafelige' rand van het uitbreidingsplan dat grenst aan het open, Friese landschap. Deze 'rafeligheid' is kenmerkend voor het aanzicht van Friese platelanddorpen.

Bestaande bomen langs het fietspad en de Bredyk zullen zoveel mogelijk gehandhaafd worden en maken in belangrijke mate deel uit van het groene aanzien aan het dorpsaanzicht aan de noordzijde van Wytgaard.

De belangrijkste groenvoorziening in het plan is de groensingel aan de oostzijde van het plan, gelegen langs de hoofdontsluitingsweg Bredyk. Deze voorziening heeft daarom ook de bestemming "Groen".

4. 4. Voorzieningen

In Wytgaard zijn enkele voorzieningen aanwezig, voornamelijk op sociaal-maatschappelijk vlak (de basisschool Teake Jan Roorda en dorps huis de Twirre aan de Tjissema, de kerk en een speelgelegenheid aan de Fopma's reed en het dienstencentrum voor ouderen aan It Kleaster. Aan de Buorren 34 was voorheen een café gevestigd. Nu bevindt zich hier de 'rechtsom academie' (centrum voor leer- en ontwikkelingsprocessen). Aan sportvoorzieningen beschikt Wytgaard over een sportaccommodatie in combinatie met het dorps huis aan de Tjissema en sportvelden (inclusief ijsbaan) in het zuiden van het dorp.

Uitgangspunten

Het beleid is gericht op behoud en versterking van de sociale en maatschappelijke structuur. Dat wil zeggen dat zoveel mogelijk de bestaande voorzieningen behouden moeten blijven. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp. Hierbij geldt dat de omvang van het voorzieningenniveau afhankelijk is van het aanwezige draagvlak dat hiervoor in het dorp aanwezig is. De vestiging van de 'rechtsom academie' in het pand aan de Buorren 34 is in dit bestemmingsplan in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

4. 5. Bedrijven en detailhandel

In Wytgaard is slechts een enkel bedrijf aanwezig. Het betreft relatief kleine bedrijven, welke in principe geen overlast veroorzaken voor haar omgeving ('lichte bedrijven'). Het gaat om:

- een kleinschalig bouwbedrijf aan de Buorren 43;
- een rijwielreparatiebedrijf aan de Buorren 31.

Aan de Meeskeshof 1 bevindt zich een kleinschalige supermarkt. De winkel is gelokaliseerd in een hoekhuis.

Aan de noordzijde van het dorp op het perceel Bredyk 217 bevindt zich een (voormalig) agrarisch bedrijf met verschillende activiteiten (houden van schapen, opslag van caravans en auto's, loonbedrijf). Dit perceel heeft een bedrijfsbestemming gekregen die de bestaande functies in planologische zin mogelijk maakt.

Het gebied ten zuiden van het bedrijf op het perceel Bredyk 217 had in het bestemmingsplan Wytgaard-Noord de bestemming 'Bedrijventerrein'. In de afgelopen jaren is dit bedrijventerrein echter nooit van de grond gekomen. Daarom is er in dit plan voor gekozen het huidige gebruik (agrarische cultuurgrond) in te bestemmen.

Via een wijzigingsbevoegdheid wordt de invulling van het gebied voor bedrijventerrein in planologische zin mogelijk gemaakt.

Uitgangspunten

Het beleid is gericht op het in stand houden van de bestaande bedrijvigheid, voorzover passend in het dorp, en de werkgelegenheid, teneinde de sociale en economische structuur te behouden.

Aan individuele bedrijven kan een beperkte ruimte voor ontwikkeling worden geboden als de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie zich hiertoe leent. Het plangebied heeft voor het grootste deel het karakter van een rustig woongebied. Daarom is het uitgangspunt gekozen dat de bedrijvigheid in dit deel van het plangebied geen overlast naar de woonomgeving mag veroorzaken. Bedrijven die vallen binnen milieucategorie 1 van de VNG Basiszoneringslijst¹⁰⁾ en daarmee vergelijkbare bedrijven (zoals dienstverlenende bedrijven en/of instellingen) worden passend geacht tussen woonbebouwing. Deze bedrijven leveren over het algemeen geen hinder op voor de woonfunctie.

4. 6. Verkeer en parkeren

De Buorren en de Bredyk zijn de doorgaande wegen van het dorp. Tezamen met de oost-west georiënteerde Fopma's reed vormen zij de hoofdverbindingen van het dorp. De Fopma's reed vertakt zich verder in enkele woonstraten van het dorp. Voor alle wegen binnen het dorp Wytgaard, dus binnen de bebouwde kom, geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Uitgangspunten

Het is van belang dat de huidige wegenstructuur wordt gehandhaafd en de doorgaande wegen met een verkeersfunctie ook als zodanig worden bestemd. In de rest van het plangebied staat de verblijfsfunctie voorop. Dit onderscheid komt in het bestemmingsplan duidelijk tot uitdrukking. In het plangebied is verder aan de Tjissema een parkeerterreintje aanwezig voor bezoekers van het dorps huis, de school en/of de kerk. Dit parkeerterrein is als zodanig inbestemd. Verder is uitgangspunt dat zoveel mogelijk op eigen terrein wordt geparkeerd.

4. 7. Groen

Uitgangspunt is het behoud van het aanwezige groen in het dorp, voorzover dat zich in de openbare ruimte bevindt. Dit groen is in de meeste gevallen als zodanig bestemd. In principe worden de aanwezige bomen beschermd door de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Leeuwarden (Kapverordening). Binnen het plangebied bevinden zich geen monumentale bomen die een beschermde regeling in het onderhavige bestemmingsplan krijgen.

¹⁰⁾ Bedrijven en milieuzonering, VNG-uitgeverij, Den Haag, 2009.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridische systeem

In 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 bebouwingmogelijkheden) 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 (plankaart). 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) 2008. Deze standaard is per 1 januari 2010 verplicht volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale plannen is per 1 januari 2010 verplicht op grond van de Wro.

5. 2. Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in drie delen:

In de *Inleidende regels* zijn 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 dient 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.

In de *Bestemmingsregels* zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. In paragraaf 5.3 volgt een nadere toelichting op de bestemmingen.

In de *Algemene regels* staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemeen geldende afwijkingregels.

De algemene afwijkingsregels zorgen voor enige verruiming van de flexibiliteit van het plan.

Deze afwijkingsmogelijkheden zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

Het gaat hier om ondergeschikte gevallen als een afwijking van de parkeernorm en voor het overschrijden van bestemmings- c.q. bouwgrenzen, mocht een meetverschil daartoe aanleiding geven.

5. 3. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen zoals deze in de regels zijn opgenomen en op de plankaart zijn weergegeven, beschreven.

Agrarisch - Cultuurgrond

De bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond" ligt op verschillende agrarische gronden aan de rand van het dorp. Binnen de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' is verder een regeling opgenomen (aanduiding) waarmee de ijsbaan en de bijbehorende gebouwtjes aan de oostzijde van het dorp zijn toegestaan.

Bedrijf

De bestemming "Bedrijf" betreft het bedrijf gelegen aan de Bredyk 217, ten noorden van de kern. Uitgangspunt is dat bedrijvigheid in dit deel van het plangebied geen overlast naar de woonomgeving mag veroorzaken. Dit houdt in dat slechts bedrijven die vallen binnen de milieucategorieën 1 en 2 van de VNG Basiszoneringslijst (zie de bijlage bij de regels) en daarmee vergelijkbare bedrijven (zoals dienstverlenende bedrijven en/of instellingen) zijn toegestaan. Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfswoning is als zodanig op de plankaart aangeduid.

Groen

In het plangebied komt verspreid openbaar groen voor. Het uitgangspunt is om het aanwezige groen (zoveel mogelijk in de huidige vorm) te behouden, zodat het aanwezige groen is vastgelegd met de bestemming "Groen". Ontwikkelingen die het groen kunnen aantasten, zijn zoveel mogelijk beperkt. De bouw van gebouwen wordt daarom niet toegestaan. Speelvoorzieningen zijn wel toegestaan.

Maatschappelijk

Onder de bestemming "Maatschappelijk" vallen de volgende voorzieningen: onderwijsdoeleinden, sociaal-medische doeleinden, sociaal-culturele doeleinden en religieuze doeleinden. Er bestaat in principe een vrije uitwisselbaarheid tussen alle verschillende soorten maatschappelijke functies.

De kerk, de basisschool en het dorps huis in Wytgaard zijn onder de bestemming "Maatschappelijk" gebracht. De functie van buurthuis is als zodanig aangeduid vanwege de mogelijke impact die deze functie op de omgeving kan hebben. Daarmee is het dorps huis vastgelegd op de huidige locatie.

Ook het dienstencentrum 'It Kleaster' is onder de bestemming "Maatschappelijk" gebracht met de aanduiding detailhandel. Bij 'It Kleaster' is een dienstwoning toegestaan. Deze is op de plankaart aangeduid. De rechtsom academie is ook bestemd als "Maatschappelijk". Tenslotte is het nieuwe gezondheidscentrum ten westen van de Bredyk bestemd als "Maatschappelijk". Om ervoor te zorgen dat het gebouw de vorm krijgt van een Friese boerderij of grote boerenschuur is de goothoogte en de minimale en maximale bouwhoogte vastgelegd op de plankaart.

De goot- en bouwhoogte van de gebouwen is, conform de huidige situatie, vastgelegd in de bouwvlakken op de plankaart. De bij de kerk behorende toren is, vanwege de afwijkend hoogte, op de plankaart aangeduid. De oppervlakte van de gebouwen wordt door het bouwvlak zelf vastgelegd. Dit bouwvlak is afgestemd op de huidige situatie en biedt in de meeste gevallen nog enige ruimte tot uitbreiding.

Bij een eventueel vertrek of beëindiging van een maatschappelijke functie, hebben Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid om de bestemming via een wijzigingsbevoegdheid te wijzigen naar dienstverlenende bedrijven en/of instellingen, mits de wijziging geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee brengt en geen onevenredige parkeerdruk oplevert. Op deze manier kan een leegkomend gebouw weer worden benut voor een functie die past binnen de woonomgeving. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de algemene wijzigingsregels waardoor het mogelijk is de bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Maatschappelijk - Begraafplaats

De begraafplaats aan de Pundyk is als zodanig inbestemd. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Sport

Het sportterrein aan de zuidzijde van de kern is onder de bestemming 'Sport' gebracht. Gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer, berging en stalling alsmede kleedruimtes, clubhuizen en kantine vallen ook onder deze bestemming.

Tuin

Door de aanwezigheid van gebouwen direct grenzend aan de openbare ruimte, ontstaat een rommelig en te volgebouwd straat- en bebouwingsbeeld. Dit is voornamelijk een gevolg van de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan de voor- of (met name in hoeksituaties) zijkant van een woning. Om dit te voorkomen is de bestemming "Tuin" opgenomen.

Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen (met uitzondering van erkers) niet toegestaan. Deze bestemming is gelegd op basis van de volgende uitgangspunten:

- op een voorerf van een woning mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen vóór de voorgevel of, aan weerszijden van de woning, in het gebied vóór de denkbeeldige lijn op 1,00 meter achter de voorgevel worden gebouwd;
- op zijerven die direct grenzen aan de openbare ruimte mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
- op achtererven van woningen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

Om toch nog enige flexibiliteit te bieden, kan met een afwijking met omgevingsvergunning, binnen de bestemming “Tuin”, een hoofdgebouw voorzien worden van een erker met een maximale diepte van 1,50 meter, waarbij overigens ook een relatie met de diepte van de tuin wordt gelegd. Tenslotte wordt hierbij ook een relatie met de breedte en hoogte van de gevel van de woning gelegd.

Verkeer - Parkeren

De bestemming “Verkeer - Parkeren” ligt op het parkeerterrein aan de Tjissema. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer - Verblijf

De wegen hebben de bestemming “Verkeer - Verblijf”. Behalve de woonstraten omvat deze bestemming ook pleinen, voet- en fietspaden, parkeer- en groenvoorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Water

De bestemming “Water” is opgenomen voor verschillende waterlopen en waterpartijen die verspreid in het plangebied voorkomen. Naast waterlopen en waterpartijen vallen ook oevers en bouwwerken zoals bruggen, dammen en duikers binnen de bestemming. De bouw van steigers en vergelijkbare bouwwerken in het water wordt niet toegestaan en voor de hoogte van oeverbeschouwingen is een regeling opgenomen. Voor de overige bouwwerken geldt een maximale hoogte van 2,00 m.

Het dempen of verleggen van waterlopen en het vergraven van oevers heeft een dermate grote invloed op de water- en groenstructuur dat ze niet zonder een omgevingsvergunning zijn toegestaan. Het is tenslotte ook niet toegestaan om het water als ligplaats voor woonschepen te gebruiken.

Wonen

De meest voorkomende bestemmingen in het plangebied zijn de woonbestemmingen. Het plangebied betreft immers hoofdzakelijk een woongebied. Op de plankaart is de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen weergegeven. Hiermee is het onderscheid in één bouwlaag met kap en twee bouwlagen met kap vastgelegd.

De bouwvlakken geven aan waar de woningen oftewel de hoofdgebouwen gesitueerd mogen worden.

Dit is grotendeels conform de huidige situatie gebeurd, met enige speelruimte. Bij de nieuwbouw ten westen van de Bredyk is een geveelijn gelegd zodat de rooilijnen waarin de woningen gebouwd moeten worden zoals aangegeven op de verkavelingschets, vastliggen. Daarnaast is de fasering aangeduid op de plankkaart.

Naast hoofdgebouwen, is ook de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. In verband met het voorkomen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld moet bij het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen een afstand ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw in acht worden genomen. Dit wordt bepaald door de ligging van de bestemming "Tuin". Deze bestemming bepaalt grofweg dat er geen bijgebouwen aan de voorzijde van woningen en in diverse gevallen (hoeksituaties) ook niet aan de zijkant van een woning mogen worden gebouwd.

Met de hiervoor beschreven regeling, blijft in feite het achtererf (en een deel van het zijerf) over voor de bouw van bijgebouwen en aan- en uitbouwen. In totaal mag er per hoofdgebouw een oppervlakte van 50 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden gebouwd, tot een maximum van 50% van het erf. Door middel van een afwijking met omgevingsvergunning mag deze oppervlakte worden vergroot tot 100 m² (weer onder de voorwaarde dat dit maximaal 50% van het erf is). Deze aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen. De bouwregels (goothoogte maximaal 3,00 m en dakhelling maximaal 60°) zijn hierop afgestemd.

Drie woningen aan de Buorren zijn aangeduid als "karakteristiek". Een pand kan alleen gesloopt worden als hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

Andere functies in woningen

Het gebruik van woningen voor andere doeleinden dan wonen, vergt aparte aandacht. De woonfunctie is de hoofdfunctie binnen de bestemming. Naast het wonen is bij recht een aan-huis-verbonden beroep toegestaan (zie artikel 1 van de regels: een dergelijk beroep is gericht op het verlenen van diensten). Er is een oppervlaktebeperking opgenomen (ten hoogste 30% van het oppervlak van de begane grond van de bebouwing, met een maximum van 50 m²), omdat deze functie alleen in combinatie met een woning is toegestaan en niet als zelfstandige functie.

Daarnaast wordt, om een bedrijfsfunctie in de woning te mogen uitoefenen, door middel van een afwijking met omgevingsvergunning ook ruimte geboden voor een bedrijf aan huis (bedrijven uit de categorie 1 van bijlage 1 bij de regels). Hiervoor geldt een oppervlaktebeperking en daarnaast nog een aantal, veelal kwalitatieve, criteria waaraan moet worden voldaan bij het gebruik van een deel van de woning voor een bedrijf aan huis.

Aan de doorgaande weg de Buorren is een aantal bedrijven aan huis bij recht toegestaan. Deze bedrijven zijn op de plankaart met een aanduiding weergegeven. Het gaat om:

- een kleinschalig bouwbedrijf aan de Buorren 43;
- een rijwielreparatiebedrijf aan de Buorren 31.

De supermarkt aan de Meekeshof heeft de aanduiding “detailhandel” gekregen. Daarmee is deze mogelijk gemaakt.

In de algemene gebruiksregels is de mogelijkheid opgenomen om met een afwijking met omgevingsvergunning onder voorwaarden bed and breakfast te realiseren.

Waarde - Archeologie 1, 2 en 3

De terreinen met een hoge archeologische waarde hebben de bestemming “Waarde - Archeologie 1” gekregen. In de bestemming is opgenomen dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten nodig is en voor graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 50 m² er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden nodig is. Om de vergunning(en) te kunnen verlenen is een archeologisch onderzoek nodig waaruit blijkt of de waarden voldoende zijn vastgesteld en hoe eventuele waarden worden bewaard of gedocumenteerd.

De terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben de bestemming “Waarde - Archeologie 2” gekregen. Hiervoor geldt een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 100 m². De terreinen met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde hebben de bestemming “Waarde - Archeologie 3”. Hiervoor geldt een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, werkzaamheden voor graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 500 m².

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft de gemeente Leeuwarden de bewoners van het dorp en maatschappelijke organisaties reeds bij aanvang van de opstelling van het bestemmingsplan (taakopdracht) bij de uitgangspunten voor het nieuwe plan betrokken. Daarnaast zijn belangstellenden via een inspraakavond over het stedenbouwkundig plan en bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan geïnformeerd over de dorpsuitbreiding. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan voor het overige deel van het dorp een conserverend karakter heeft, is besloten geen verdere inspraak meer te voeren.

Vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Wytgaard is vanaf 15 december 2009 tot eind januari 2010 onderwerp geweest van overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het plan is voorgelegd aan Diensten van het Rijk, de provincie (Gedeputeerde Staten) en een aantal nutsbedrijven (Gasunie, NUON en Vitens). Ook is de Brandweer Fryslân gevraagd een overlegreactie te geven. Van alle overlegpartners, behalve Nuon, is bericht ontvangen. De inhoud van de overlegreacties en het gemeentelijk standpunt daarop is in bijlage 9 opgenomen.

Het overleg heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan, waarvan de volgende inhoudelijk het belangrijkste zijn:

- het vervallen van de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Bedrijf';
- een uitgebreide verantwoording in de toelichting (paragraaf 2.4) van het woningbouwbeleid;
- het voorzien van de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' aan de gronden oostelijk van de Buorren c.q. Bredyk en ten noorden van de Puntdyk;
- het besteden van aandacht aan het provinciale weidevogelbeleid uit het streekplan (paragraaf 3.4).

Ontwerp

In het kader van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn de burgers uitgenodigd om hun visie in een zienswijze kenbaar te maken aan het gemeentebestuur van gemeente Leeuwarden.

De resultaten van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn in dit bestemmingsplan verwerkt waarna het ontwerp ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

6. 2. 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 door 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. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Bij de woningbouwontwikkeling in dit bestemmingsplan is sprake van een bouwplan zoals genoemd in het Bro ¹¹⁾, waarbij de gemeente kosten maakt. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. De kosten worden dan verhaald via de gronduitgifte. Hiermee is voor het plan het kostenverhaal verzekerd en daarmee wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. De gemeente zal hiertoe expliciet besluiten.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

In het onderhavige bestemmingsplan is de ontwikkeling van woningbouw voorzien. De betreffende gronden waarop deze ontwikkeling zal plaatsvinden zijn reeds gemeentelijk eigendom en de gemeente zal de grondwerken en het bouwrijp maken zelf ter hand nemen. Op basis van deze uitgangspunten is een exploitatie-opzet opgesteld. De exploitatie-opzet is opgenomen in de bijlagen.

De totale gemeentelijke investering in de planuitbreiding Wytgaard bedraagt op basis van deze exploitatieopzet circa. € 2,67 miljoen (excl. Btw). Deze investering bestaat uit de uitvoering van het plangebied inclusief de openbare ruimte, plankosten en een post onvoorzien van 10%. Er wordt rekening gehouden met een vertraagd uitgifte tempo (circa 8 jaar) wat aansluit bij de natuurlijk groei van het dorp.

¹¹⁾ Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

De dekking voor deze gemeentelijke investeringen komt uit voornamelijk uit de grondverkopen en voor een klein deel uit subsidies. De verwachting is dat, bij de uitvoering van het plan op de nu geplande wijze, een positief saldo van circa € 59.000 mogelijk is (eindwaarde per 31/12/2018). Dit is circa € 38.000 op contante waarde per 1/1/2009.

Op grond van deze exploitatie-opzet wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

7. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerp-bestemmingsplan "Wytgaard" heeft met ingang van 15 juli 2010 gedurende en periode van zes weken ter inzage gelegen. De publicatie hiervan is opgenomen in bijlage 11. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is viermaal gebruikgemaakt. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Door Burgemeester en Wethouders is een voorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan gedaan. Doordat er een aantal ambtshalve wijzigingen zijn voorgesteld, is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

De wijzigingen betreffen:

Water

In het bestemmingsplan zijn de waterlopen, die van belang zijn voor de waterhuishouding als "water" bestemd. Niet opgenomen is de te graven sloot in oost-west richting in het hart van de beoogde nieuwbouw op het huidig perceel weiland tussen De Finne en Brédyk/Buorren. Omdat deze sloot aansluit op andere waterlopen, die van belang zijn voor de waterhuishouding, wordt nu voorgesteld deze sloot alsnog op de plankaart als "water" op te nemen.

Voorts blijkt dat het erf bij de woningen aan de Arnold Cathstraat 18-24 en 32 zo laag ligt, dat indien de daar aangrenzende nieuwbouwperven worden opgehoogd (bouwrijp gemaakt), de erven bij de woningen aan de Arnold Cathstraat wateroverlast zullen ondervinden.

Om die overlast te voorkomen stellen wij voor op de grens met genoemde percelen aan de Arnold Cathstraat een sloot mogelijk te maken.

Wabo

Het bestemmingsplan is aangepast aan de per 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan is behandeld in de Commissie Stadsontwikkeling. Op 31 januari 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Wytgaard" vastgesteld conform het voorstel. In bijlage 10 van deze toelichting is het Raadsbesluit opgenomen.

===