

Vaststellen van het bestemmingsplan "Wytgaard"

Kenmerk 344749 dp

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Voor u ligt het bestemmingsplan "Wytgaard" van de gemeente Leeuwarden. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gehele dorp Wytgaard inclusief de aan het noorden grenzende strook grond, waar ruimte wordt geboden voor dorpsuitbreiding. Voor de bestaande bebouwing is het bestemmingsplan conserverend van aard. Met de vaststelling van dit nieuwe voorliggende bestemmingsplan worden de nog geldende bestemmingsplannen, te weten: "bestemmingsplan Wytgaard" (vastgesteld bij raadbesluit op 16 mei 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Fryslân bij besluit van 10 juli 1984) én "het bestemmingsplan Wytgaard-Noord" (vastgesteld bij besluit van de Raad op 9 december 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Fryslân bij besluit van 6 mei 1992), herzien.

Planuitgangspunten

Aanleiding voor het maken van dit bestemmingsplan is het streven naar actualisering van oude(re) bestemmingsplannen. Daarbij schrijft de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar op straffe van het verlies van de bevoegdheid tot kostenverhaal bij te verlenen afwijkingen van het bestemmingsplan. Tevens is in de Wro bepaald dat medio 2013 alle bestemmingsplannen elektronisch beschikbaar moeten zijn. Dit vergt van gemeenten en ook van de gemeente Leeuwarden een forse inspanning. Op grond van het opgestelde programma om de bestemmingsplannen tijdig elektronisch beschikbaar te hebben is Wytgaard 'aan de beurt'.

Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard: er is geen aanleiding om de regeling aan te passen, want ruimtelijke ontwikkelingen doen zich in het dorp niet voor. Voor een klein deel biedt het bestemmingsplan wél ruimte voor ontwikkelingen door de beoogde dorpsuitbreiding mogelijk te maken. De locatie voor deze dorpsuitbreiding is al aangegeven in de "Dorpennota Leeuwarden, Actualisatie Uitvoeringsprogramma 2007 - 2010" (2007). Daarna is stedenbouwkundig onderzocht welk woningbouwprogramma hier gerealiseerd kan worden en aan welke eisen die nieuwbouw zal moeten voldoen. Dit onderzoek betreft het "Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan Nij

Wingerd Wytgaard". U hebt dit plan in uw vergadering van december 2009 vastgesteld. Nu in het bestemmingsplan dit stedenbouwkundig plan is verwerkt, volgt dat bestemmingsplan dan ook het vastgestelde beleid. Inhoudelijk omvat de dorpsuitbreiding 24 woningen, die gefaseerd over de bestemmingsplanperiode van 10 jaar zullen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen ter voorkoming dat het gehele bouwprogramma gelijktijdig op de markt komt en uitgevoerd zal worden. Deze nieuwbouw is voorzien op de strook grond, die aan de noordzijde bij het dorp aansluit. Ook wordt het perceel weiland dat tussen De Finne en de Brédyk ligt voor nieuwbouw bestemd.

In het kader van deze paragraaf, de beschrijving van planuitgangspunten, is het goed, ook vanwege de ingekomen zienswijzen, de geschiedenis van de dorpsuitbreiding nog even te duiden.

De Dorpennota van 2002 noemde de locatie tussen de Pundyk en de Buorren/Brédyk, beter bekend als 't Leechje, als plek voor de toekomstige dorpsuitbreiding bij Wytgaard. 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 hebben wij ons 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 de voors en tegens bij deze locaties is voor de laatste gekozen. In de bij de raadsbrief behorende Zienswijzennota wordt de locatiekeuze uitvoerig behandeld. Deze locatie is opgenomen in de "Dorpennota, actualisatie uitvoeringsprogramma 2007 - 2010".

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

Inspraak en overleg

Zoals in de vorige paragraaf is beschreven, betreft het bestemmingsplan Wytgaard een grotendeels conserverende regeling. De bestaande bebouwingscontouren en functies zijn vastgelegd. In dat opzicht brengt het bestemmingsplan - ook

voor de inwoners van Wytgaard - geen nieuws. De ontwikkeling van de dorpsuitbreiding is wel nieuw, en die wordt in dit bestemmingsplan planologisch juridisch mogelijk gemaakt.

Over de locatie van de nieuwbouw is meerdere malen overleg geweest met Dorpsbelang Wygaard. Vooraf aan de vaststelling van het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan "NIJ Wingerd Wytgaard" is dat plan in het dorp toegelicht en is gelegenheid geboden om erop in te spreken. Vervolgens heeft dat plan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen en konden tijdens die termijn zienswijzen bij ons college worden ingediend. Op grond van het huishoudelijk reglement hebben degenen, die een zienswijze tegen dit Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan hebben ingediend, de gelegenheid gekregen om hun zienswijzen tijdens de behandeling van dit plan in de Commissie voor Stadsontwikkeling nader toe te lichten.

U hebt tenslotte dat plan vastgesteld. Wij hebben ons op het standpunt gesteld dat over de beoogde dorpsuitbreiding voldoende inspraakmogelijkheden zijn geboden. Nu het vastgestelde stedenbouwkundig plan in het bestemmingsplan is opgenomen hebben wij ons op het standpunt gesteld dat er geen reden is om opnieuw, in het kader van het bestemmingsplan, over hetzelfde onderwerp ruimte voor inspraak te geven.

Het voorontwerpbestemmingsplan is wél onderwerp van overleg geweest zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening 2008. Reacties zijn ontvangen van Gedeputeerde Staten van Fryslân, Gasunie, Nuon en Brandweer Fryslân. Met het Wetterskip Fryslân is meerdere malen mondeling overleg gevoerd in het kader van de Watertoets. In de achter de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen "Resultaten van Overleg" is vermeld welke inhoudelijke reacties zijn gegeven en of die reacties hebben geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Wij volstaan hier met het noemen van de aanpassingen ingevolge de overlegreacties. Die aanpassingen betreffen: het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid naar bedrijven, het aanpassen van de toelichting over de woningbouw, het schrappen van het aan de noordzijde van de dorpsuitbreiding voorziene "ommetje", de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 1" wordt alsnog toegekend aan gronden ten oosten van Brédyk/Buorren en daarmee in overeenstemming gebracht met de uitkomsten van het door RAAP uitgebrachte rapport. Ook is de toelichting nog aangevuld met de verantwoording van de dorpsuitbreiding ingevolge het provinciale weidevogelbeleid. Over het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid (van agrarisch) naar bedrijfsdoeleinden delen wij u mee, dat daar in het hoofdstuk Resultaten van Overleg de nodige aandacht is besteed. De eigenaren/gebruikers van het perceel zijn bij de terinzagelegging van het

ontwerpbestemmingsplan op deze wijziging geattendeerd. Zij hebben geen zienswijze tegen het bestemmingsplan ingebracht.

Ontwerpbestemmingsplan

Na aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan aan de resultaten van het overleg is het plan de volgende fase van het proces ingegaan om tot een rechtsgeldig bestemmingsplan te komen. Het bestemmingsplan is als 'ontwerpbestemmingsplan' formeel ter inzage gelegd.

Tervisielegging

Zoals hiervoor al is opgemerkt, is het aangepaste bestemmingsplan conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegd. Hiervan is bekendmaking gedaan op 14 juli 2010 in Huis aan Huis en in de Staatscourant. Ook is de bekendmaking geplaatst op de gemeentelijke website en is het plan op die website geplaatst.

Het ontwerpbestemmingsplan lag met ingang van 15 juli 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Gedurende die termijn kon een ieder zijn zienswijze bij de gemeenteraad indienen.

Zienswijzen

Binnen de hiervoor bedoelde termijn van terinzageligging zijn 4 zienswijzen ingekomen. In de zienswijzennota, die als bijlage bij deze raadsbrief hoort, wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen.

In de nota wordt aangegeven dat de Toelichting aangevuld wordt met informatie over de keuze voor de in het bestemmingsplan genoemde uitbreidingslocatie en de overweging dat het te realiseren woningbouwprogramma aansluit bij de lokale behoefte. Overigens geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen c.q. te wijzigen. De voorgestelde aanpassing van de toelichting komt niet in het raadsbesluit tot uitdrukking, omdat die juridisch niet relevant is (dat geldt namelijk alleen bij wijziging van planregels of planverbeelding (kaart)).

Ambtshalve wijzigingen

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.

Planning woningbouw

In de toelichting is in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat de bouw van de eerste fase van de dorpsuitbreiding per 2010 mogelijk zal zijn. Nu het bestemmingsplan eerst in 2011 wordt vastgesteld zal de planning van de woningbouw dan ook met een jaar opschuiven. Daarmee schuiven alle fasen een jaar op in de tijd. Wij stellen derhalve voor het betreffende planvoorschrift c.q. de planregel in verband hiermee gewijzigd vast te stellen.

Bedrijvenlijst

Aan het bestemmingsplan is een lijst van bedrijven naar milieucategorie opgenomen. Deze indeling, die is overgenomen uit de VNG-bochure "Bedrijven en Milieuzonering" is gedateerd. De VNG heeft in 2009 een nieuwe indelingslijst opgesteld. Wij stellen voor de lijst, die aan het bestemmingsplan is gevoegd te vervangen door deze recente lijst.

Wabo

Verder is het nodig het bestemmingsplan aan te passen aan de per 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Zo spreekt de Wabo niet meer van ontheffingen maar van afwijkingen. Ook worden bouwvergunningen en aanlegvergunningen, termen die een bestemmingsplan nog wel eens worden genoemd, nu omgevingsvergunning genoemd.

Exploitatieplan

In de op 1 juli 2008 in werking getreden Wro is bepaald, dat de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan wordt gerealiseerd welke in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangewezen, naast een bestemmingsplan eveneens een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Dit is echter niet nodig indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdsvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen

van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 Wro niet noodzakelijk is.

Er is bij de in het bestemmingsplan Wytgaard ten aanzien van de uitbreidingslocatie sprake van kosten die de gemeente moet maken voor de realisatie ervan, bijvoorbeeld voor bouwrijp maken en het opstellen van dit bestemmingsplan. De gemeente heeft alle gronden in eigendom. De gemeente zal deze kosten verhalen door middel van gronduitgifte (kavelverkoop). Het kostenverhaal is hiermee verzekerd. Een exploitatieplan is dan ook niet nodig om de kosten te verhalen.

Vaststelling

Gelet op hetgeen in de zienswijzennota is vermeld geven wij u in overweging de ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren en het plan overeenkomstig de onder ambtshalve aanpassingen aangegeven aan te brengen wijzigingen vast te stellen.

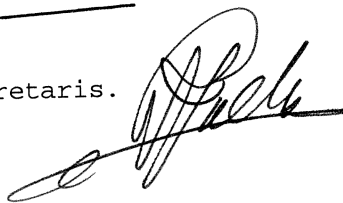
Leeuwarden, 14 december 2010

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

Drs. Ferd. J.M. Crone, burgemeester,

drs. C.H.J. Brugman, secretaris.

loco



Nummer 1591
RPB

DE RAAD DER GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 december 2010 (kenmerk 344749 dp);

BESLUIT:

- I. Het ontwerp-bestemmingsplan "Wytgaard van de gemeente Leeuwarden" gewijzigd vast te stellen, door:
 - a. Artikel 13.2.1. fasering wordt gewijzigd door de aanvang van de te onderscheiden fases van woningbouw (dorpsuitbreiding) één jaar op te schuiven (2010 wordt 2011; 2011 wordt 2012; 2013 wordt 2014; 2015 wordt 2016 en 2016 wordt 2017);
 - b. de planregels aan te passen aan de terminologie van de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
 - c. de plankaart aan te passen overeenkomstig de met rood omrande bestemmingen;
 - d. de aan het plan toegevoegde bedrijvenlijst wordt vervangen door een nieuwe bedrijvenlijst, die is gebaseerd op categorale bedrijfsindeling anno 2009.
- II. Niet over te gaan tot de vaststelling van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 januari 2010.

voorzitter,

griffier.