

Bestemmingsplan Wytgaard – Nij Wingerd

Gemeente Leeuwarden

Vastgesteld



Bestemmingsplan Wytgaard – Nij Wingerd

Gemeente Leeuwarden
Vastgesteld

Rapportnummer:	P04418
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0080.09002BP00-VG01
Datum:	25 mei 2022
Opdrachtgever:	Gemeente Leeuwarden
Projectteam BRO:	TSc, TvE, TAu
Concept:	1 juni 2021
Voorontwerp:	22 juni 2021
Ontwerp:	29 oktober 2021, 03 november 2021
Vaststelling:	25 mei 2022
Kaft:	BRO, 14

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Beoogde situatie	8
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân – De romte diele	13
3.2.2 Verordening Romte Fryslân 2014 (geconsolideerd 2018)	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Afwegingskader woningbouw Gemeente Leeuwarden	15
3.3.2 Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad	15
4. OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1 Verkeer en parkeren	18
4.2 Wegverkeerslawaaï	19
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Bedrijven en Milieuzonering	21
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Ecologie	22
4.7 Bodem	23
4.8 Archeologie	25
4.9 Water	26
4.10 Besluit m.e.r.	27
5. JURIDISCHE PLANOPZET	28
5.1 Toelichting op juridisch systeem	28

5.2 Regels	28
5.3 Toelichting op de bestemmingen	29
6. UITVOERBAARHEID	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2.1 Voorontwerp bestemmingsplan	32
6.2.2 Vaststellingsprocedure	32
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan	
Bijlage 2: Geluidsberekening	
Bijlage 3: Stikstofonderzoek	
Bijlage 4: Bodemonderzoek	
Bijlage 5: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 6: Onderbouwing water	
Bijlage 7: Digitale watertoets	
Bijlage 8: Vooroverlegreacties	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Leeuwarden groeit de komende jaren en er is vraag naar meer woningen. De woonwijk Nij Wingerd is een kleinschalige uitbreidingswijk aan de noordzijde van Wytgaard. Vanaf 2010 is er in Nij Wingerd gefaseerd gebouwd. Dit betroffen voornamelijk vrijstaande woningen. In de loop van de jaren hebben er een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden. Inmiddels is het oorspronkelijke woningbouwplan voor een gedeelte achterhaald. De wens is om ten opzichte van het vorige bestemmingsplan het aantal woningen en ook de typologieën te wijzigen.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Wytgaard", zoals onherroepelijk is vastgesteld op 25 november 2009. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan al voor het overgrote deel de bestemming 'Wonen'. In het noorden ligt de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze maatschappelijke kavel krijgt een woonfunctie. Door de wijzigingen in het plan, neemt het totaal aantal woningen in totaal met slechts vijf woningen toe ten opzichte van het huidige plan. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om de gewenste woningen te realiseren en geeft de nieuwe kaders voor het bouwen in en gebruik van het plangebied aan. Daarnaast worden enkele omissies uit het oorspronkelijke plan gecorrigeerd.

1.2 Plangebied

De wijk Nij Wingerd is onderdeel van de kern 'Wytgaard' ten zuiden van Leeuwarden. De ontwikkeling vindt plaats aan de noordzijde van het dorp. Wytgaard, ligt aan en op de oude Middelzeedijk. Het is van oorsprong een terpenederzetting en heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld tot een nederzetting met het karakter van een weg- of streekdorp.

De ligging en globale begrenzing van het plan is weergegeven in figuur 1.1.

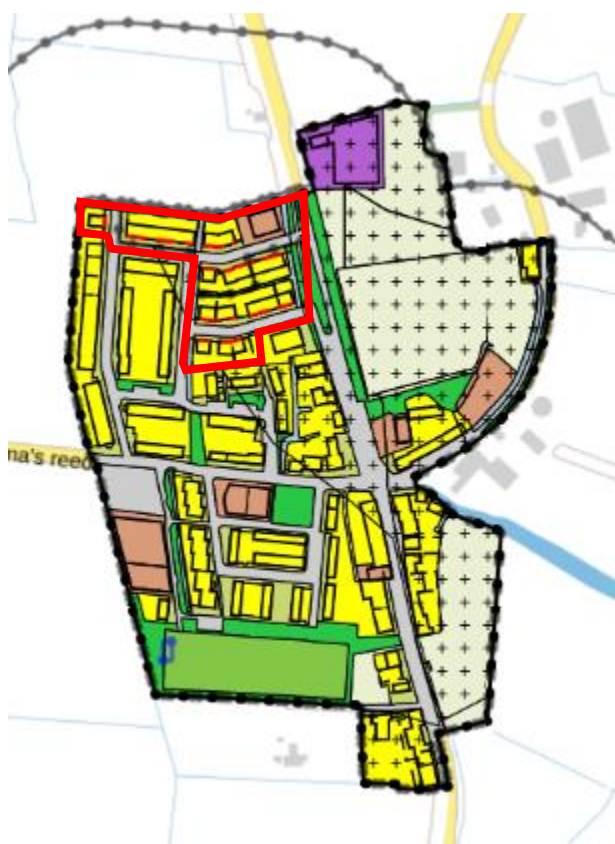


Figuur 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Leeuwarden- Wytgaard' (vastgesteld op 25 maart 2009). Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied, is weergegeven in figuur 1.2. Naast dat bestemmingsplan zijn ook de onderstaande bestemmingsplannen geldend voor deze locatie:

- Leeuwarden – Kamerverhuur;
- Bestemmingsplan Leeuwarden – Partiële herziening Parkeren;
- Bestemmingsplan Leeuwarden – Partiële herziening Plan voor de zon;
- Partiële herziening Archeologie;
- Voorbereidingsbesluit Leeuwarden – Woningplitsing en woonzorgfuncties.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding 'Leeuwarden- Wytgaard' (d.d. 25 november 2009)

Het nieuwe woningbouwprogramma voor deze wijk, wijkt stedenbouwkundig op enkele plekken af van wat op dit moment conform het geldende bestemmingsplan is toegestaan. De maatschappelijke functie die was voorzien op een maatschappelijke kavel aan de noordoostzijde van de wijk is daarnaast op een andere locatie gerealiseerd. De voorgenoemde ontwikkelingen hebben geresulteerd in een wijziging van de inrichting van het nog te ontwikkelen deel van de woonwijk. Het totaal aantal woningen neemt met vijf toe ten opzichte van het huidige plan.

De voorgenoemde wijzigingen passen niet binnen de geldende regels van het bestemmingsplan waardoor een herziening noodzakelijk is. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om de gewenste woningen te realiseren en geeft de nieuwe kaders aan het plangebied.

Omissies

Daarnaast worden met dit plan enkele omissies uit het huidige bestemmingsplan gecorrigeerd. Het gaat daarbij om het volgende:

- In het noorden van het plangebied wordt de bestaande waterbestemming en de bestaande woonbestemmingen naar het noorden verschoven met enkele meters. Hiermee wordt de bestemming gelijkgetrokken met de kadastrale grenzen van de woningen aan deze zijde van het plangebied. De waterbestemming komt daarmee te liggen op de reeds aangelegde sloot.
- Aan de zuidzijde van het plangebied ligt op dit moment ook een waterbestemming. Deze sloot is niet gerealiseerd. De waterbestemming wordt hier verwijderd en de woonbestemming wordt ook hier verschoven/vergroot. Aan het oosten van het plangebied wordt een nieuwe waterbestemming toegevoegd.
- In het noordoosten is een gedeelte van de openbare weg (Bredyk) niet opgenomen in zowel het bestemmingsplan voor de kern Wytgaard als het bestemmingsplan voor het buitengebied. Deze strook wordt daarom meegenomen in deze herziening. De huidige feitelijke situatie wordt hier vastgelegd middels een verkeersbestemming en groenbestemming.
- Als laatste wordt een correctie gedaan ter plaatse van de Jaring Waltastrjitte en De Finne. Hier is een gedeelte van de openbare weg als bestemming 'Tuin' opgenomen. Deze strook wordt bij de bestemming 'Verkeer – Verblijf' getrokken.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

In de Dorpennota van 2001 werd de locatie tussen de Pundyk en de Buorren/Brédyk, als plek voor de toekomstige dorpsuitbreiding bij Wytgaard genoemd. Tevens werd het weiland tussen De Finne en de Brédyk aangewezen als nieuwbouwlocatie. Er was sprake van ca. 40 - 50 te realiseren woningen. Deze eerste locatie 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 kwam de volgende plek: Een strook grond noordelijk, direct grenzend aan het dorp ten westen van de Brédyk. Deze locatie omvat tevens het perceel weiland tussen De Finne en de Brédyk.

Deze locatie is opgenomen in de "Dorpennota Leeuwarden, Actualisatie Uitvoeringsprogramma 2007 – 2010". Met het vaststellen van het op deze dorpennota geënte Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan "Nij Wingerd Wytgaard" diende dit plan dan ook als uitgangspunt voor het huidige bestemmingsplan. Om de uitbreiding van "Nij Wingerd Wytgaard" geleidelijk in het dorp op te nemen, heeft de provincie, bij het opstellen van het huidige bestemmingsplan geëist dat de dorpsuitbreiding gefaseerd werd uitgevoerd.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten voor de uitbreidingslocatie waren als volgt. In het plan was ruimte voorzien voor vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen. Op één plek was ruimte gereserveerd voor een gezondheidscentrum. De dorpsuitbreiding Nij Wingerd uit 2010 volgt in aard, schaal en structuur de eerdere noordwestelijke dorpsuitbreiding aan de Finne. Een orthogonale verkavelingsstructuur in Polder het Wijtgaardster Nieuwland. De Finne is met de Jaring Waltastrjitte doorgetrokken naar de Bredyk.

In navolgend figuur is de oorspronkelijke inrichtingsschets weergegeven.

Stand van zaken anno 2021

Tijdens de bouwcrisis is de eerste fase van Nij Wingerd mondjesmaat verkocht en gebouwd en bleef het weiland achter de boerderij onbebouwd. Nu de woningvraag is toegenomen kan ook de laatste fase van de dorpsuitbreiding worden benut. Het is programmatisch wenselijk om de woningsegmenten te herzien en programma te realiseren wat aansluit bij behoefte uit het dorp Wytgaard.

Daarnaast is de maatschappelijke functie, die was gepland op de maatschappelijke kavel, op een andere locatie gerealiseerd. Voor deze kavel is om die reden onderzocht welke vorm en functie passend is op de beeldbepalende plek aan de entree van het dorp.



Figuur 2.1: Voormalige verkaveling

2.2 Beoogde situatie

De gemeente Leeuwarden wil graag een doorstroming in het dorp teweeg brengen. Om voor meerdere doelgroepen de kans te bieden naar een andere, passende woning te verhuizen in het dorp. Er zijn ca. 30 woningen in en rond het dorp, waarvan de eigenaar 70 jaar of ouder is. Door het realiseren van levensloopgeschikte woningen, ontstaat de mogelijkheid dat deze bewoners kunnen verhuizen en zodoende langer zelfstandig in het dorp kunnen blijven wonen. De woningen die daarmee vrij komen, zorgt dat er woningen voor gezinnen of jongvolwassen in de verkoopmarkt komen. De kopers kunnen zowel uit het dorp zelf als daarbuiten komen.

Door de overspannen woningmarkt, is er op dit moment, vrijwel geen woning te koop in de dorpen rondom Leeuwarden. Door het creëren van een goede doorstroming, ontstaat er beweging in de woningmarkt. Waardoor er naar verwachting ook woningen in goedkopere prijsklassen beschikbaar komen. Daarnaast wil de gemeente, bewoners van sociale huurwoningen de kans geven om een betaalbare starterswoning te kopen. Bijkomend voordeel is dat deze nieuw en energiezuinig zijn.

Woningen

Aan de Pier Thomasstrjitte is het segment aangepast ten opzichte van het oorspronkelijke woningbouwplan. Daar worden zes kleine, flexibele, levensloopgeschikte grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Geschikt voor zowel starters als ouderen. Door het realiseren van deze zes woningen wordt er een nieuw segment aangeboden in Wytgaard. Een segment dat beter past bij de bevolkingssamenstelling en de te verwachten demografische ontwikkeling. Hierdoor ontstaat in 'Nij Wingerd 2' een goede menging van koopwoningen. Om tot een goede afronding van het plan te komen zijn aan de kop van de Pier Thomasstrjitte langs de Brédyk nog twee vrijstaande woningen gesitueerd. Hiermee ontstaat een goede aansluiting op de reeds bestaande bebouwing aan de Brédyk.

Het voornemen is om het kavel waar de maatschappelijke bestemming op ligt ook te ontwikkelen naar woningen. Deze locatie is de entree van het dorp en vraagt om uitstraling die bij het dorp past. Het voornemen is dan ook om het totale perceel van de maatschappelijke bestemming in tweeën te splitsen. Het westelijke deel zal aansluiten bij de rij vrijstaande woningen aan de Jaring Waltastrjitte, hiervoor wordt de bestemming omgezet naar wonen ten behoeve van een vrijstaande woning. Het oostelijke deel van de kavel gelegen aan de Brédyk krijgt een woonbestemming met ruimere bouwmogelijkheid, om meer ruimte voor beroep aan huis te creëren.

In totaal zorgt de wijziging in de plannen er voor dat maximaal 5 extra woningen gerealiseerd kunnen worden ten opzichte van wat het huidige bestemmingsplan al toe laat.

Stedenbouwkundige inrichtingsschets

Het gewijzigde woonprogramma voorziet naast vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen ook in rijwoningen. Een andere schaal dan voorzien in het oorspronkelijke plan. Om deze programmawijziging aan te laten sluiten op de dorpsstructuur is het stedenbouwkundige plan gewijzigd. De 2-onder1 kapwoningen staan aan de te realiseren Pier Thomasstrjitte en volgen het verkavelingsprincipe van het eerdere plan. Om het plan een gezicht te geven aan de Bredyk is ervoor gekozen om 2 vrijstaande woningen met de voorgevel naar de Bredyk te plaatsen. De Pier Thomassrjitte krijgt een aansluiting voor fiets- en voetgangers naar het fietspad langs de Bredyk. Aan de zuidkant van het plan ontstaat een hofje met woningen van 1 laag met een kap. Qua materiaal en positie krijgt dit ensemble een relatie met de boerderij en de woningen aan de Arnold Cathstrjitte. Hiermee wordt het plan Nij Wingerd verankerd in het bestaande dorpsweefsel.

Voor het gewijzigde inrichtingsplan is tevens een apart Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de bijlage van de toelichting. Deze wordt te zijner tijd separaat vastgesteld.



Figuur 2.2: Beoogde situatie

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling treft geen nationaal belang. Geconcludeerd kan worden dat de NOVI geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Visies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de NOVI die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

Zoals reeds in paragraaf 3.1.1 is geconcludeerd treft onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt*

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling van 5 woningen in Wytgaard betreft een geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 5 woningen, kan het initiatief niet gekwalificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân – De romte diele

De Omgevingsvisie geeft de komende jaren richting aan de activiteiten van de provincie. Hierin staat beschreven waar naar toe wordt gewerkt en hoe de toekomst er uit ziet. De provincie wil met de samenleving goede ideeën en mooie plannen voor Fryslân realiseren. Bij de ruimtelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan door efficiënt ruimtegebruik, bijvoorbeeld door de mogelijkheden van herstructurering te onderzoeken. Ook zijn een goede beeldkwaliteit en een zorgvuldige landschappelijke inpassing van groot belang. De provincie kiest voor een concentratie van wonen, werken en voorzieningen in stedelijke gebieden.

Doorwerking plangebied

Wat betreft de woningbouw zet de provincie in op concentratie in de stedelijke gebieden, waar Leeuwarden er één van is. Over Leeuwarden wordt het volgende gezegd:

Leeuwarden is het centrum van diverse voorzieningen, bedrijvigheid, onderwijs- en kennisinstellingen. Het is ook onze provinciehoofdstad waar Friese historie en cultuur samenkomen. Intensivering van de samenwerking tussen de Watercampus, University Campus Fryslân, Dairy Campus, de Fryske Akademy en Energiecampus, kan kennis en onderwijs doen excelleren. Verdere ontwikkeling van het speerpunt watertechnologie is van groot belang. De Spoorzone, tussen Werpsterhoeke en de oostelijke ringweg, is een grote ontwikkellocatie voor wonen, hoogwaardige stedelijke en regionale functies en bereikbaarheid over weg, water en met OV, in combinatie met versterking van ruimtelijke kwaliteit.

Om de leefbaarheid en de vitaliteit van heel Fryslân te bevorderen, binnen het uitgangspunt van concentratie van woningbouw in de stedelijke gebieden, wordt uitgegaan van een evenwichtige verdeling van woningen en van woningbouw over de regio's van Fryslân. Aandachtspunten zijn het benutten van kansen voor gevarieerde woonmilieus en voortdurend de benodigde ruimte voor wonen en werken in een goede verhouding ten opzichte van elkaar afwegen. De Omgevingsvisie spreekt zich

verder niet specifiek uit over het plangebied van dit bestemmingsplan en staat het plan dan ook niet in de weg. Ambities ter hoogte van het plangebied zijn opgenomen in lokale beleidsdocumenten.

3.2.2 Verordening Romte Fryslân 2014 (geconsolideerd 2018)

Op 25-06-2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. De verordening wordt regelmatig gewijzigd, zoals in 2018 en de wijzigingen in 2020 ten aanzien van 'zon' en 'wind'. De verordening stelt concrete regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen (uit het streekplan, maar ook daarna opgestelde structuurvisies) doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is. Wat elders al goed geregeld is (in de Barro of in andere wet- en regelgeving) hoeft niet te worden over gedaan. Verder is rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 1)

In de verordening is onderscheid gemaakt tussen bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied. Voor bestaand stedelijk gebied geldt een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening dan in het landelijk gebied.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: *“het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van de verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied”*. De definitie van landelijk gebied sluit daar op aan: *“het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied”*.

Wonen (artikel 3)

Artikel 3.1.1. van de verordening stelt dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten (GS) heeft. Op grond hiervan kan het planvoornemen worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is op het provinciaal kaartmateriaal aangegeven als bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen van dit bestemmingsplan betreft dan ook geen nieuwe verstedelijking van het landelijk gebied. Woningbouw is passend binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast worden er met dit plan slechts 5 woningen toegevoegd ten opzichte van wat volgens het geldend bestemmingsplan gerealiseerd kon worden. Met de provincie is afgestemd dat deze woningen mogelijk zijn op grond van de woningbouwafspraken met het label 'Uitleglocaties 36 dorpen divers'. Daarnaast maakt het plan ontgrondingen mogelijk in de vorm van sloten (cat. 3, overige provinciale belangen). Deze kleine ontgrondingen kunnen vergunningsvrij gerealiseerd worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Afwegingskader woningbouw Gemeente Leeuwarden

Leeuwarden staat voor een grote bouwopgave. In 2015 heeft de gemeenteraad van Leeuwarden er voor een actualisatie van het woningbouwbeleid gekozen. In het afwegingskader woningbouw, zijn kader opgesteld voor nieuwe ontwikkelingen. De basis van het woonbeleid is de vraag naar woonruimte. De gemeente voorziet voor de komende decennia nog bevolkingsgroei. Deze groei is niet gelijk verdeeld over de hele gemeente en geldt niet voor alle type woningen. De groei is voornamelijk te verwachten in het stedelijke gebied en de uitleglocaties bij Leeuwarden. Voor de meeste dorpen is de verwachting van een afnemende of stabilisatie van de vraag. De groei geldt vrijwel alleen voor eenpersoonshuishoudens. De gemeente verwacht geen grote veranderingen (zowel in groei of krimp) van andere huishoudenstypen.

Dorps wonen

De huidige dorpen maken nu in Leeuwarden 15% van de bevolking en 14% van de woningvoorraad uit. De groei van de bevolking en woningvoorraad heeft zich de afgelopen jaren vooral in de stad Leeuwarden geconcentreerd. De gemeente heeft geen aanwijzingen dat dit in de komende jaren wezenlijk gaat veranderen. Desalniettemin wil de gemeente, wel de ruimte bieden, om een bij de schaal en aard passende uitbreiding van de woningvoorraad van de dorpen te bieden.

De wens is om in de dorpen vooral te consolideren en de kwaliteit behouden. Er wordt niet getornd aan de bestaande uitbreidingslocaties in de dorpen. Wanneer zich kansen in de dorpen voordoen, wil de gemeente deze benutten. Voor kleinere kernen van de gemeente zien we alleen ruimte voor (zeer) beperkte woningbouw.

Met dit plan wordt aangesloten op de huidige behoefte. Het programma uit het oorspronkelijke plan is achterhaald. Er is nu meer ruimte voor (goedkopere) tweekappers en rijwoningen. Er worden slechts 5 extra woningen toegestaan. Dit bestemmingsplan past binnen de gestelde kaders voor woningbouw van de gemeente Leeuwarden.

3.3.2 Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad

Op 18 januari 2010 is het visiedocument 'Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad' vastgesteld door de gemeenteraad. Waarin de visie en ambitie wordt beschreven over een duurzame en sterke stad. De ambitie en visie van de gemeente Leeuwarden over een duurzame en sterke stad is dat de samenleving zich op een volhoudbare manier ontwikkelt. De gemeente heeft als uitgangspunt, dat hiervoor keuzes gemaakt moeten worden, op basis van een gecombineerde en gebalanceerde ontwikkeling van de economie, natuur & milieu en sociale & culturele aspecten.

De gemeente wil dit uitgangspunt verankeren in de alles wat leeft en beweegt in de gemeente Leeuwarden. De gemeente ziet duurzaamheid als een andere benadering van processen en van keuzes maken. Daarvoor moet duurzame ontwikkeling voor alle partijen een startpunt zijn.

Leeuwarden ziet duurzaamheid niet als probleem, maar als de basis voor nieuwe ontwikkelingen in de samenleving, voor innovatie en niet in de laatste plaats voor toekomstbestendig ondernemen.

Vanuit een stevig maatschappelijk fundament richt Leeuwarden zich op de thema's waarin de gemeente Leeuwarden sterk is en waar het resultaat van de inspanning er daadwerkelijk toe doet:

- water
- energie

De gemeente zet er op in dat 90% van de nieuwbouwwoningen, gebouwd wordt volgens de Leeuwarder Dubolijst. Voor renovaties geldt een percentage van 80%. Zowel gevelverlichting als straatlantaarns in Leeuwarden worden op dit moment (zoveel mogelijk) vervangen door LED. Verder zet de gemeente Leeuwarden concreet in op:

- substantiële energiebesparing openbare ruimte en (openbare) monumenten,
- experimentele 'duurzaamheidsarchitectuur',
- onderzoek naar toepassing van geothermie in de gebouwde omgeving, mogelijk in combinatie met een warmtenet,
- het oprichten van een lokaal energiebedrijf met lokale aandeelhouders,

De dubolijst geeft maatregelen waarmee de kwaliteit van de woningen wordt verhoogd. Door toepassing van de dubolijst:

- Vermindert CO2
- Uitstoot en verlaagt de energierekening door energiebesparing
- Verhoogt het comfort en verbetert het binnenklimaat door goede ventilatie en voorkomen van oververhitting
- Door toepassing van Lage Temperatuur Verwarming wordt stofophoping en stof schroei bij radiatoren voorkomen en zijn de radiatoren in de woning weggewerkt
- Voorkomt gebruik van niet duurzame materialen zoals oncertificeerd tropisch hardhout
- Vergroot de toekomstwaarde van de gebouwen door verbeterd comfort en kwaliteit en geschiktheid voor verdere energiebesparing door mogelijke toepassing van zonne-energie.

Technische ontwikkelingen van energiebesparende maatregelen gaan snel, daarom wordt de dubolijst periodiek geactualiseerd. Tot slot een niet direct energie gebonden, maar wel duurzame ambitie ten aanzien van de gebouwde omgeving: eerst focussen op actieve inbreiding, voordat we kiezen voor uitbreidingslocaties.

Doorwerking plangebied

Het visiedocument biedt verder geen specifieke aandachtspunten voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Met dit plan wordt gezorgd voor voldoende waterberging. Daarnaast wordt een groenbestemming toegevoegd. Het extra verhard oppervlak wordt gecompenseerd. De woningen worden daarnaast allen gasloos opgeleverd.

3.3.3 Parkeerbeleidsplan 2015

De gemeenteraad heeft op 16 november 2015 het 'Parkeerbeleidsplan' vastgesteld. In het parkeerbeleidsplan wordt de komende jaren voor Leeuwarden ingezet op het voortzetten van het parkeerbeleid op basis van de eerder vastgelegde beleidsregels.

Voor de parkeernormen geldt dat wordt vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen bij de bouw of verbouw van gebouwen moeten worden gerealiseerd. Uitgangspunt bij de parkeernormering is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Wanneer dit ruimtelijk of financieel niet haalbaar is, kan rekening houdende met lokale omstandigheden en de omgeving maatwerk worden toegepast.

Doorwerking plangebied

In Nij Wingerd wordt voldaan aan de parkeernormen. Er zijn verschillende parkeeroplossingen in Nij Wingerd. Voor de te realiseren rijwoningen, worden er parkeerplekken in het openbare gebied gerealiseerd doormiddel van langs- en haaksparkeren. Bij de tweekappers en vrijstaande woningen kan op het eigen perceel worden geparkeerd. In paragraaf 4.1 is ingegaan op het parkeerbeleid. De juridische regeling van dit bestemmingsplan is hierop afgestemd.

3.3.4 Beleidsregel Bed en Brochje

In de Leeuwarder bestemmingsplannen werd tot mei 2010 onder de bestemming "Wonen" en andere bestemmingen op grond waarvan wonen is toegestaan, geen mogelijkheid voor béd en brochjes geboden. Om die reden is voorzien in een aantal beleidsregels ten aanzien van de ontwikkeling van deze activiteit, waarin benoemd wordt waaraan en onder welke voorwaarden béd en brochje kan worden toegestaan. De beleidsregel van 2016 wordt nu verruimd met mogelijkheden voor béd en brochje in vrijstaande bijgebouwen.

Doorwerking plangebied

De beleidsregel Bed en Brochje is verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan milieuaspecten als onder andere geluid, hinder van bedrijven, archeologie en externe veiligheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de verschillende omgevingsaspecten.

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het realiseren van woningen heeft gevolgen op de verkeersgeneratie ter plaatse. Een toename aan verkeersgeneratie kan gevolgen hebben op de verkeersdrukke en – veiligheid rondom het besluitgebied. Er dient gekeken te worden of hiervan sprake is. De berekening van de verkeersgeneratie is gebaseerd op CROW kengetallen.

Parkeren

Op basis van de parkeernormen, zoals vervat in de 'Nota parkeernormen gemeente Leeuwarden' (2014), moet het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied bepaald worden.

Doorwerking plangebied

In onderstaand overzicht is de parkeerbehoefte van het plan berekend en ook de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt.

Functie	Omschrijving	Parkeernorm	Aantal	Aanw. Perc.	Totaal parkeren	Verkeersgeneratie	Totaal verkeersgeneratie
Wooneenheid koop, vrijstaand	Woning (>120m ²)	2,0	4	90%	7,20	7,8 – 8,6 per woning	31,2 – 34,4
Wooneenheid koop, 2-1 kap	Woning (>120m ²)	2,0	8	90%	14,4	7,4 – 8,2 per woning	59,2 – 65,6
Wooneenheid koop, tussen/hoek	Woning (80-120m ²)	1,6	4	90%	5,76	7,0 – 7,8 per woning	28 – 31,2
Totaal					27,36		
Voor alle vrijstaande en 2-1 kap woningen geldt op eigen terrein parkeren van minimaal 2 plekken. Hierdoor vervalt de normering voor de 4 vrijstaande en 6 2-1 kap woningen.					18,0		
Totaal					9,36		118,4 – 131,2

Op basis van de verkeersgeneratiecijfers van het CROW zal de ontwikkeling Nij Wingerd per gemiddelde werkdag tussen de 119 en 132 autoritten genereren (60-66 heen en 60-66 terug). De maximale verkeersgeneratie is 132 motorvoertuigen (mvt) per etmaal. Aangezien dit plan echter zorgt voor een toename van slechts 5 woningen zal de toename aan verkeersintensiteiten niet 132

mvt/etmaal bedragen. Deze extra 5 woningen zullen geen negatief effect hebben op de verkeersdruk van de wijk en de omgeving. De tweekappers en vrijstaande woningen krijgen een inrit op eigen perceel waarbinnen 2 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Bij de rijwoningen kunnen de parkeerplaatsen niet op eigen perceel gerealiseerd worden. Hiervoor worden langspaarkeerplekken en haakspaarkeerplekken aangelegd aan de weg. De parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen wordt hierin ruimschoots opgevangen.

4.2 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) 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. De Wgh bepaalt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. In veel gevallen is deze norm 48 dB.

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

Doorwerking plangebied

Omdat onderhavig bestemmingsplan toeziet op de nieuwbouw van woningen, die als geluidsgevoelige objecten worden aangemerkt, is toetsing aan de Wgh nodig. De te realiseren woningen zijn gelegen binnen de zones, of het invloedsgebied in het geval van 30 km/uur wegen, van de straten De Finne, Jaring Walastrjitte. Voor de Bredyk geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Ter hoogte van de wijk Nij Wingerd, bij het bord van de bebouwde kom, begint het snelheidsregiem van 30 km/uur. Voor de doorgaande wegen binnen het plangebied van Nij Wingerd geldt eveneens een maximumsnelheid van 30 km/uur. Er zijn daarom geluidsberekeningen uitgevoerd die als bijlage bij deze

bestemmingsplantoelichting zijn opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de gevelbelasting maximaal 41 dB bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Er kan daarom gezegd worden dat in de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Doorwerking plangebied

Het voorgenomen plan voorziet in de ontwikkeling van 5 woningen in Leeuwarden. De omvang van dit plan past binnen een in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen aangegeven categorieën van gevallen die standaard niet in betekenende mate bijdraagt. Hierdoor kan een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege blijven en staat de luchtkwaliteit, op grond van artikel 5.16, lid 1, onder c, verdere besluitvorming niet in de weg. Daarnaast is gekeken naar de achtergrondwaarden ten aanzien van de luchtkwaliteit. De waarden bij de dichtstbijzijnde meetpunten zijn hieronder weergegeven (bron: NSL-monitoringstool).

Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
724584	12.3	14.5	6.0	7.8	2020
748016	11.9	14.5	6.0	7.8	2020
750122	12.4	14.5	6.0	7.8	2020
1059748	12.4	14.5	6.0	7.8	2020
Norm	40	40	35	25	

4.4 Bedrijven en Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

Omgevingstype

Het plangebied ligt in een omgeving waar voornamelijk woonbestemmingen gelegen zijn. Er is daarom sprake van het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

Invloed van het initiatief op de omgeving

Met dit initiatief worden in totaal maximaal 5 woningen mogelijk gemaakt. Woningen kunnen niet gezien worden als milieubelastende functies. Een woning kent dan ook geen milieucategorie of een aan te houden richtafstand. Er is geen sprake van negatieve invloed op de omgeving.

Invloed van de omgeving op het initiatief

Met het planvoornemen van dit bestemmingsplan worden woningen mogelijk gemaakt. Woningen worden aangemerkt als gevoelige functie. Om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen, is van belang dat er geen hinder ontstaat vanwege bijvoorbeeld geur of geluid door omliggende milieubelastende functies. In de omgeving komen vrijwel geen milieubelastende functies voor. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt aan de Brédyk 217. Het perceel Brédyk 217 heeft een bedrijfsbestemming. Op grond van het bestemmingsplan is hier maximaal een categorie 2 bedrijf toegestaan. De dichtstbijzijnde nieuwe woningen (noordoostelijk deel plangebied) liggen op meer dan 30 meter van dit bedrijf. Ook ligt het plan buiten andere richtafstanden van bedrijven in de verdere omgeving.

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Doorwerking plangebied

Uit een analyse van de risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen een risicocontour van inrichtingen, wegen en buisleidingen ligt. Het onderdeel 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.6 Ecologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Doorwerking plangebied

Soortenbescherming

In dit geval worden woningen gebouwd op braakliggende percelen. Hierbij is geen sprake van sloop of kap van bomen. Ter plaatse van de te bebouwen percelen bevinden zich geen ecologische waarden. Hiermee kan worden uitgesloten dat het plan negatieve impact heeft op nest- of verblijfsplaatsen van beschermde soorten. Er wordt bij de bouw en aanleg rekening gehouden met de algemene zorgplicht en het broedseizoen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Grote Wielen' en 'Alde Feanen' liggen respectievelijk op circa 9,7 en 6,8 kilometer van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van depositie van stikstof. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van woningen betreft, kan een toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Om deze reden is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlagen. Uit deze berekeningen blijkt dat bij de aanlegfase en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

4.7 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

Doorwerking plangebied

Er is door WSP Nederland BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies beschreven.

Voormalig (puin)toegangspad in noord-zuidelijke en westelijke richting boerderij Brédyk 50

- Tijdens het veldonderzoek zijn zintuiglijk plaatselijk in de bovengrond bijmengingen met baksteen waargenomen. Verder zijn er geen afwijkingen waargenomen die kunnen duiden op het voorkomen van een bodemverontreiniging. In de opgeboorde grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- In de bovengrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond.
- Uit de indicatieve toetsing aan de toetsingsregels van het Besluit bodemkwaliteit blijkt de grond beoordeeld als klasse Wonen en Altijd toepasbaar.
- In de grond is geen asbest aangetoond.
- De hypothese "verdacht" voor deze deellocatie dient formeel gesproken te worden aanvaard.

Voormalige hoogspanningsmast

- Tijdens het veldonderzoek zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen die kunnen duiden op het voorkomen van een bodemverontreiniging. In de opgeboorde grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- In de bovengrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond.
- Uit de indicatieve toetsing aan de toetsingsregels van het Besluit bodemkwaliteit blijkt de grond beoordeeld als klasse Industrie.
- In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties aan de onderzochte parameters gemeten.
- De hypothese "verdacht" voor deze deellocatie dient formeel gesproken te worden aanvaard.

Voormalige dam zuidwestelijke hoek

- Tijdens het veldonderzoek zijn zintuiglijk in de bovengrond bijmengingen met baksteen waargenomen. Verder zijn er geen afwijkingen waargenomen die kunnen duiden op het voorkomen van een bodemverontreiniging. In de opgeboorde grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond.
- Uit de indicatieve toetsing aan de toetsingsregels van het Besluit bodemkwaliteit blijkt de grond beoordeeld als Altijd toepasbaar.
- In de grond is geen asbest aangetoond.
- De hypothese "verdacht" voor deze deellocatie dient formeel gesproken te worden aanvaard.

Watergangen rondom te verkopen percelen

De sliblaag van de watergang rondom het zuidelijke gedeelte van de onderzoekslocatie voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'industrie'. De bepalende parameter is minerale olie. Voor toepassing in oppervlaktewater is het slib beoordeeld als klasse A (minerale olie). De sliblaag van de watergang aan de noordzijde van de onderzoekslocatie is toepasbaar op de landbodem en verspreidbaar op aangrenzend perceel. De eventueel vrijkomende baggerspecie is, voor beide watergangen, verspreidbaar op aangrenzend perceel. In de onderzochte waterbodem zijn geen verhoogde gehalten PFAS aangetoond.

De gemeten overschrijdingen van de achtergrond- en/of streefwaarden ter plaatse van de verschillende deellocaties zijn echter dermate gering, dat zij vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaar vormen. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Aanbeveling

Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een (water)bodemverontreiniging van betekenis. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek en/of sanerende maatregelen.

4.8 Archeologie

Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Doelstelling van het Verdrag van Valletta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

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 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 het stellen van specifieke voorwaarden middels een omgevingsvergunning voor aanleg- en bouwactiviteiten.

In de Nota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2018 is de archeologische koers voor de komende jaren uitgezet. Met een eigen archeologisch beleidsplan maakt de gemeente de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder. Het brengt duidelijk naar voren hoe en waarom de gemeente zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft. Dit beleid is afgestemd met dat van de provincie, maar geeft wel een eigen invulling aan de manier waarop Leeuwarden omgaat met archeologie.

De archeologische (verwachtings)waarden van zowel het oude als nieuwe grondgebied van de gemeente zijn herzien en aangepast op basis van onderzoek en voortschrijdend inzicht. Zo zijn er

terreinen afgewaardeerd of zelfs vrijgegeven, maar ook hebben er voor enkele locaties correcties naar een hogere bescherming plaatsgevonden. De vrijgestelde diepte voor bodemingrepen is gewijzigd en volledig toegespitst op het type archeologisch (verwachtings)gebied. De regels met betrekking tot het behoud van archeologische terreinen zijn aan de nieuwe situatie aangepast.

Op basis van deze gegevens is het grondgebied van gemeente Leeuwarden opgedeeld in een aantal categorieën:

- Terrein van zeer hoge archeologische waarde (rijks- of gemeentelijk monument/funerair);
- Gebied of terrein van hoge archeologische waarde;
- Gebied of terrein van archeologische waarde;
- Gebied met een hoge archeologische verwachting;
- Gebied met een middelhoge archeologische verwachting;
- Gebied met lage archeologische verwachting;
- Gebied zonder archeologische verwachting.

Doorwerking plangebied

In 2006 is een archeologisch onderzoek verricht op de locatie. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Geconcludeerd werd dat er op basis van het onderzoek geen aanwijzingen waren voor de aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied. Het uitvoeren van een archeologisch vervolgonderzoek werd niet noodzakelijk geacht. Er is partiële herziening geweest ten aanzien van archeologie in 2020. De dubbelbestemmingen uit die herziening zijn in dit geval niet opgenomen ter plaatse van het plangebied, aangezien uit archeologisch onderzoek bleek dat bij het plangebied geen archeologische waarden aanwezig zijn. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor dit plan.

4.9 Water

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.

In het provinciale waterhuishoudingsplan (WHP3) en het waterbeheerplan (WBP3) van het waterschap is het regionale waterbeleid voor de provincie Fryslân opgenomen. 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, voldoende water en schoon water.

Doorwerking plangebied

Het Wetterskip Fryslân heeft in het kader van het oorspronkelijke uitbreidingsplan al haar goedkeuring gegeven aan de eisen vanuit het aspect water. In het geldende bestemmingsplan is de wateropgave van deze wijk dan ook geregeld. In de bijlagen bij deze toelichting is een onderbouwing ten aanzien van water opgenomen.

De wijzigingen in de inrichting en verkaveling zorgen ervoor dat het verhard oppervlak in het plangebied met circa 649 m² toeneemt. Er is daarom watercompensatie nodig van 32,45 m². Om deze waterberging te realiseren wordt de sloot aan De Finne met circa 0,54 m verbreed. Een ontgrondingsvergunning is hier niet aan de orde, omdat de uitbreiding blijft binnen de vrijstelling (max 10.000 m³ en 2 meter diep).

De correcties die worden gedaan ten aanzien van de waterbestemming zorgen niet voor feitelijke wijzigingen in het oppervlaktewater. Er wordt met dit plan geen oppervlaktewater gedempt.

In het kader van dit bestemmingsplan is de digitale watertoets uitgevoerd. Ook heeft overleg plaatsgevonden met het Wetterskip Fryslân. Op basis van de bijgevoegde onderbouwing hebben zij akkoord gegeven op het plan. De watertoets is opgenomen in de bijlagen.

4.10 Besluit m.e.r.

Met dit bestemmingsplan worden woningen mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Een toename van 5 extra woningen wordt niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmee is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Toelichting op juridisch systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de toekomstige ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) beschreven 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. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast.

De plansystematiek sluit grotendeels aan op het vigerende bestemmingsplan 'Wytgaard'. Hiervoor is gekozen om een eenduidig systematiek te hanteren voor het gehele plangebied. Binnen het plangebied gelden nog enkele paraplubestemmingsplannen. Deze regelingen zijn tevens opgenomen in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

5.2 Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in vier hoofdstukken:

1. 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.
2. 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.
3. In de Algemene regels staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende algemene bouw- en gebruiksregels. Daarnaast is in de algemene aanduidingsregels een regeling opgenomen voor de realisatie van zonnevelden. De regels zijn bestemmingsoverschrijdend. De afwijkingmogelijkheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zorgen verder voor enige flexibiliteit in het plan. De algemene afwijkingen zijn niet specifiek op één

bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen. In de overige regels is tot slot een parkeerregeling opgenomen. Aan dit artikel zal bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden getoetst.

4. Ten slotte bevat het bestemmingsplan nog Overgangs- en slotregels. Dit betreft artikelen onder het overgangsrecht met betrekking tot bouwwerken en gebruik en de slotregel. Deze bepalingen zijn voor ieder ruimtelijk plan verplicht.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Groen

In het plangebied komt verspreid openbaar groen voor. Ook zijn in het nieuwe inrichtingsplan gebieden groen ingericht. Voor zowel het huidige als toekomstig groen is de specifieke bestemming 'Groen' opgenomen. Ontwikkelingen die het groen kunnen aantasten, zijn zoveel mogelijk beperkt. De bouw van gebouwen wordt daarom niet toegestaan. Speelvoorzieningen zijn wel toegestaan.

Tuin

Voor een rustig straatbeeld is gekozen om langs de randen percelen de bestemming 'Tuin' op te nemen. 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, binnen de bestemming "Tuin", een hoofdgebouw voorzien worden van een erker met een maximale diepte van 1,50 meter.

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 oeverbeschoeiingen is een regeling opgenomen. Voor de overige bouwwerken geldt een maximale hoogte van 2,00 m.

Wonen

De meest voorkomende bestemming in het plangebied is de woonbestemming. Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande en nog te realiseren woningen. De regels van deze bestemming zijn conform het voormalige bestemmingsplan.

In het voormalige bestemmingsplan is voor de woningen binnen het plangebied een bepaalde fasering opgenomen. Hierbij is geregeld hoeveel woningen per fase gerealiseerd mochten worden. Met onderhavig bestemmingsplan is de fasering van het plangebied verwijderd. Er wordt concreet geregeld hoeveel woningen er nog zijn toegestaan.

De goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen respectievelijk 7 en 10 meter. Bij de nieuwe vrijstaande woningen aan de Brédyk is sprake van een afwijkende hoogten, namelijk een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Dit is weergegeven op de verbeelding.

De bouwvlakken geven aan waar de woningen oftewel de hoofdgebouwen gesitueerd mogen worden. Voorts is de gevellijn aangeduid op de verbeelding waar een gevel of deel van een gevel van het hoofdgebouw dient te worden gesitueerd. Om het aantal woningen te reguleren is op de verbeelding per vlak het aantal woningen aangeduid.

Tevens wordt de bouw van 4 bergingen mogelijk gemaakt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bergingen'. Deze bergingen zijn ten behoeve van de 4 rijwoningen aan de zuidzijde van het plangebied. Omdat deze bergingen geen integraal onderdeel uitmaken van de percelen, zijn deze ook aangemerkt als hoofdgebouw. De bergingen zijn voorzien van een bouwvlak en hiervoor geldt dat de goothoogte maximaal 3,00 m mag bedragen en de dakhelling maximaal 60°.

Naast hoofdgebouwen, is ook de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Deze regeling sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan. 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). Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' geldt een afwijkende maatvoering ten aanzien van bijgebouwen en aan- en uitbouwen. Binnen deze aanduiding mag de maximale oppervlakte maximaal 100 m² bedragen (middels een afwijkingsbevoegdheid 150 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.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. De gemeente zal het gebied aanleggen en vervolgens de kavels verkopen aan particulieren. Hiervoor worden privaatrechtelijke overeenkomsten afgesloten. Een exploitatieplan is niet aan de orde.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Voorontwerp bestemmingsplan

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 1 juli 2021 t/m 11 augustus 2021 ter inzage gelegen. In deze periode is door de provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân een vooroverlegreactie ingediend. Deze reacties zijn opgenomen in de bijlage.

De vooroverlegreactie van de provincie heeft tot een wijziging in het plan geleid. In paragraaf 4.9 'Water' is informatie opgenomen over de Ontgrondingsvergunning. Uitgelegd is dat deze niet nodig is. Dit is ook aangevuld in de paragraaf ten aanzien van de provinciale Omgevingsverordening.

Er zijn geen overige inspraakreacties binnengekomen.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het ontwerp van het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

