

## Toelichting



## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING</b>	
1.1	Algemeen	5
1.2	Begrenzing van het plangebied	6
1.3	Leeswijzer	6
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	
2.1	Algemeen	7
2.2	Rijksbeleid	7
2.3	Provinciaal beleid	7
2.4	Gemeentelijk beleid	8
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN</b>	
3.1	Algemeen	10
3.2	Geluidhinder	10
3.3	Luchtkwaliteit	10
3.4	Bodem	11
3.5	Externe veiligheid	11
3.6	Waterparagraaf	11
3.7	Ecologie	12
3.8	Archeologie	12
3.9	MER (Milieu effect rapportage) verantwoording	13
3.10	Cultuurhistorie	14
3.11	Kabels en leidingen	14
3.12	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE</b>	
4.1	Algemeen	16
4.2	Geschiedenis	16
4.3	Ruimtelijke structuur	16
4.4	Functies in het plangebied	16
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>TOELICHTING OP DE PLANREGELS</b>	
5.1	Toelichting op het juridische systeem	17
5.2	Regels	17
5.3	Nadere toelichting op de regels	18
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	
6.1	Algemeen	21
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.3	Grondexploitatie	21
6.4	Economische uitvoerbaarheid	21
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>RESULTATEN VAN OVERLEG</b>	22
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>RAADSVASTSTELLING</b>	23
<b>BIJLAGEN</b>		
1.	Overzicht belangrijkste wijzigingen	
2.	Watertoets	

3. Overlegreacties
4. Zienswijzen
5. Raadsbrief en -besluit met bijlage Reactie- en antwoordnota zienswijzen en ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Algemeen

#### *De Dorpstuin*

De Dorpstuin in Snakkerburen is een gemeenschappelijke tuin waar groenten, bloemen en (klein)fruit wordt gekweekt. Er zijn thematuinen waaronder een smultuin, een rozen-, vlinder-, kruiden-, bloementuin, een boomgaard, een moeras en circa 50 akkers waar aardappelen en groente worden verbouwd. Op de tuin werken vrijwilligers maar ook mensen die re-integreren in het arbeidsproces. Er worden alleen organische meststoffen en eigen gemaakte compost gebruikt. De tuin is het gehele jaar open evenals de winkel waarin producten van de tuin worden verkocht aan donateurs. Van het geld wordt zaai- en pootgoed gekocht, wordt de tuin onderhouden en worden noodzakelijke investeringen gedaan.

De Dorpstuin deelt haar kennis met andere stadstuinen en er worden geregeld rondleidingen gegeven. Daarnaast zijn er activiteiten voor kinderen en/of volwassenen, zoals het oogstfeest, concerten, iepenloftspul en educatieve projecten. De Wassenberghskoalle uit Lekkum heeft een stuk tuin in beheer waar kinderen leren hoe groentes te verbouwen.

De locatie is in eigendom van de gemeente Leeuwarden en de Dorpstuin pacht deze grond. Op een naastgelegen terrein (maakt onderdeel uit van hetzelfde perceel) is een moestuin gevestigd. Deze gronden worden aan een derde verpacht.

De Dorpstuin investeert alleen bij voldoende financiële middelen en ontvangt bijna geen financiële steun van buitenaf. Dit maakt hen onafhankelijk, iets wat ze als heel prettig ervaren. De vrijland-achtige sfeer is ontstaan door deze manier van werken maar hierdoor is ook een situatie ontstaan die niet aan de regels (Wro en Wabo) voldoet.

#### *Aanleiding*

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is het verzoek van het bestuur van de Dorpstuin om een paviljoen van circa 80 m<sup>2</sup> te realiseren. Na de bestemmingsplantoets en inventarisatie ter plaatse blijkt dat er op het terrein ruim 900 m<sup>2</sup> aan omgevingsvergunningplichtige bouwwerken staan. Er kan geen vergunning worden verleend voor het paviljoen omdat er niet wordt voldaan aan het planologisch kader. Er staat meer bebouwing dan dat planologisch is toegestaan. Oftewel de Dorpstuin zit op slot.

De huidige juridische regeling is neergelegd in het bestemmingsplan Snakkerburen, vastgesteld 17 maart 2008 en goedgekeurd 27 juni 2008. De Dorpstuin heeft de bestemming "dorpstuin" en het bestemmingsplan staat 1 gebouw van 150 m<sup>2</sup> toe met de mogelijkheid om binnenplans het aantal gebouwen toe te laten nemen tot 2 gebouwen met een maximale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>.

Om de Dorpstuin een legale situatie te bezorgen en toekomstbestendig te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast. In beginsel bij de actualisatie van het bestemmingsplan Snakkerburen. Dit bestemmingsplan stamt uit 2008 en staat voor 2017 in de planning om geactualiseerd te worden. Zowel de Dorpstuin als de gemeente kunnen hier niet op wachten. Voorliggend bestemmingsplan legt de bestaande feitelijke situatie vast en biedt daarnaast ruimte voor een nog op te richten gebouw educatiepaviljoen.

De belangrijkste wijzigingen, ten opzichte van het voorgaande geldende bestemmingsplan, treft u aan in bijlage 1 “Overzicht belangrijkste wijzigingen” van de toelichting van het bestemmingsplan.

## **1.2 Begrenzing van het plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van het dorp Snakkerburen welke ten noorden ligt van de stad Leeuwarden. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door woningbouw aan de Oan e Dyk te Snakkerburen. Aan de overige zijden grenst het plangebied aan agrarisch gebied.

## **1.3 Leeswijzer**

Overeenkomstig het Bro vormt de toelichting een onderbouwing voor het feitelijke bestemmingsplan, bestaande uit een verbeelding (plankaart) en regels. De opbouw van deze toelichting is als volgt:

- Na deze inleiding behandelt hoofdstuk 2 het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau;
- De rapportage van omgevingsaspecten uit oogpunt van milieu en planologie is in hoofdstuk 3 opgenomen. Omdat het hier gaat om een in hoofdzaak conserverend bestemmingsplan, is de onderzoeksverplichting beperkt. Wel is in de omgeving sprake van milieufactoren zoals vlieglawaaï en externe veiligheid. Vanzelfsprekend is hier aandacht aan besteed, alsook aan de meer algemene thema’s zoals ecologie, archeologie, cultuurhistorie en water;
- In hoofdstuk 4 is de beschrijving van het juridische systeem, de verschillende bestemmingen en de procedure van het bestemmingsplan opgenomen;
- De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is tot slot in hoofdstuk 5 aangetoond.

## HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

### 2.1 Algemeen

Het beleid van het rijk, de provincie én de gemeente geeft uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven.

### 2.2 Rijksbeleid

#### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)***

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's.

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn. Voornoemd plan heeft geen betrekking op een van de 13 nationale belangen.

### 2.3 Provinciaal beleid

#### ***Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit fan de romte" (13 december 2006)***

In het Streekplan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Het streekplan is de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete gemeentelijke beleid. Het bovenlokaal belang wordt benadrukt bij het in stand houden en verder ontwikkelen van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte. Stad en platteland hebben elkaar nodig en ondersteunen elkaar. Het doel is een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Friesland. 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. Het streekplan spreekt zich niet specifiek uit over het plangebied en staat de actualisatie dan ook niet in de weg.

#### ***Verordening Romte Fryslân***

De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid.

Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het gaat met name om beleid in het Streekplan Fryslân 2007, het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan 2010-2015 en het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is. Wat elders al goed geregeld is (in de AMvB Ruimte of in andere wet- en regelgeving) hoeft niet over te worden gedaan. Verder is rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk.

In de verordening Romte staat in paragraaf 5.4 eerste lid dat in een ruimtelijk plan een uitbreiding van een bestaande dagrecreatieve inrichting kan worden toegestaan, tot en maximaal aantal van 150.000 bezoekers per jaar. Bij de Dorpstuin gaat het om een planologische uitbreiding van de inrichting. De feitelijke uitbreiding is nihil. Het aantal bezoekers van de Dorpstuin blijft onder de 150.000 en het initiatief is daarmee in overeenstemming met de verordening.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

Het beleid ten aanzien van de ruimtelijke inrichting voor de gemeente Leeuwarden is vastgelegd in verschillende beleidskaders. Hieronder is een overzicht geplaatst met de verschillende op het plan van toepassing zijnde beleidskaders.

### ***Eetbaar Leeuwarden***

Weten wat je eet, is voor steeds meer mensen een belangrijk argument om andere keuzes te maken als het om voeding gaat. Daarnaast speelt duurzaamheid van voedingsproducten een grote rol bij onze voedselkeuze. Onderzoek geeft aan dat een gemiddelde maaltijd in de westerse landen duizenden kilometers aflegt van boerderij naar bord. Transition Towns stichtten al vanaf 2009 lokale groentetuinen door het hele land, onder de noemer 'Eetbare Stad'. Vaak zijn dit buurtmoestuinen, gesteund door buurtwerk en gemeente. Stadslandbouw komt echter in vele vormen voor: van balkon- of daktuin in de binnenstad, via volkstuinten tot professionele stedelijke voedselproductie en -verwerking aan de rand van de stad. Transition Towns worden niet bevolkt door professionals, maar door inwoners die dit naast hun baan of werkzaamheden erbij doen.

In de Leeuwarder gemeenteraad zijn al verschillende 'groene' moties aangenomen. Het college heeft daarom een 'groene' staalkaart voor biodiversiteit ontwikkeld onder het motto "Groen, gezond voor mens en dier". Hiermee zetten we in op een diverse kwaliteit van het ecosysteem én geven we een extra uitvoeringsimpuls aan de duurzame ontwikkeling van stad en regio. Gezien de diverse initiatieven ziet de gemeente Leeuwarden in samenwerking met de Friese Milieufederatie, het Nordwin College en verschillende particuliere organisaties, instellingen en inwoners volop kansen om het concept 'Eetbare of smakelijke stad' vorm en inhoud te geven: Leeuwarden is immers de hoofdstad van de economische topsector agri-food.

Stadslandbouw is het produceren van voedsel in, om en voor de stad, gericht op het bedienen van een markt en gebruik makend van min of meer intensieve productiemethoden. Zo verbindt stadslandbouw agrarische voedselproductie aan de stedelijke behoefte aan zorg, werkgelegenheid, onderwijs, recreatie, afvalverwerking en groenbeheer. In een eetbare stad wordt de (openbare) ruimte efficiënter gebruikt, fungeert voedsel als bindmiddel in de stad en krijgen inwoners meer groen, rust en ruimte. De openbare ruimte wordt in de toekomst meer ingezet als een productiemiddel dan als een jaarlijkse kostenpost en krijgt zo ook economische waarde.

In 2020 zal Leeuwarden 20% van de benodigde groente, fruit, noten, vlees en vis op lokaal niveau op een duurzame manier produceren én is het concept van de eetbare stad regionaal uitgerold. Ook zullen er in 2020 tussen de 350-500 mensen hun werk vinden in Eetbaar Leeuwarden. Hiervoor is de ontwikkeling van een lokale markt voor lokale voedselproductie nodig. Stadsboerderijen, buurt- en



volkstuinten en omgebouwde leegstaande kantorenpanden zijn de grote dragers van Eetbaar Leeuwarden.

De Dorpstuin in Snakkerburen en de verdere ontwikkeling daarvan past goed binnen dit beleidskader. Op 23 november 2013 is de Dorpstuin onderscheiden met de Groen Dichterbij Icoonproject 2014 van Friesland.

### **Verkeer**

Ten aanzien van de verkeersstructuur is een Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) 2011-2025 vastgesteld. Door het plangebied loopt, van noord naar zuid, een weg (Oan 'e Dyk) die het plangebied verbindt met zowel de stad Leeuwarden als het ten noorden gelegen dorp Lekkum. De weg vervult echter geen rol als doorgaande verkeersweg tussen Leeuwarden en Lekkum. De Oan 'e Dyk is in het GVVP als erftoegangsweg aangewezen.

### **Welstandsnota Leeuwarden (2013)**

Een welstandsnota wordt gebruikt voor het toetsen van nieuwe (ver)bouwplannen aan redelijke eisen van welstand. De welstandstoets draagt bij aan het in stand houden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de stad. De Dorpstuin is in de welstandsnota gelegen in het gebied 'Buitengebied'.

## HOOFDSTUK 3 OMGEVINGSASPECTEN

### 3.1 Algemeen

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven die betrekking hebben op onderhavig plangebied.

### 3.2 Geluidhinder

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 'geluidbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. Het bestemmingsplan laat geen geluidsgevoelige objecten toe. De Wet geluidhinder heeft daarom geen invloed op dit bestemmingsplan.

### 3.3 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer en is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft het tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer 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 milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een van onderstaande situaties van toepassing is:

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

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 200.000 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwrichtingen.

Er wordt in Leeuwarden sinds jaren voldaan aan de normen van de "Wet Luchtkwaliteit". De toevoeging van circa 80 m<sup>2</sup> aan bebouwing kan als NIBM worden beschouwd. Aanvullende berekeningen zijn dan ook niet noodzakelijk.

### 3.4 Bodem

Voorliggend bestemmingsplan betreft een grotendeels consoliderend plan, het is in beginsel gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied met een toevoeging van 70 m<sup>2</sup> voor het realiseren van een paviljoen. Op de locatie is voor zover bekend nooit bebouwing aanwezig geweest en is ter plaatse geen sprake geweest van potentieel bodembedreigende activiteiten. Voor zover bekend bij de gemeente Leeuwarden is op de locatie nooit milieukundig bodemonderzoek verricht. De locatie is gelegen in een gebied met een bodemkwaliteit die gemiddeld voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'landbouw/natuur' (op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart).

Gezien de beschikbare informatie kan er van uit worden gegaan dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de geplande realisatie van een paviljoen (en dit geldt ook voor de eerder gerealiseerde gebouwen). Nu sprake is van uitbreidingsmogelijkheden binnen aangegeven bebouwingsvlakken zal bodemonderzoek in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen aan de orde komen. Er hoeft dan ook geen onderzoek verricht te worden naar de mogelijke bodem- of grondwaterverontreiniging in het kader van dit bestemmingsplan en het aspect bodem staat dan ook niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 3.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen waarvan de risicocontouren en/of invloedsgebieden zijn gelegen binnen of nabij het plangebied. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 3.6 Waterparagraaf

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, schoon water en voldoende water.

### ***Uitkomst watertoets***

Het bestemmingsplan heeft een zodanige invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies. In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Het is een standaard advies waardoor het kan voorkomen dat niet alle punten van toepassing zijn voor dit bestemmingsplan. Het wateradvies van Wetterskip Fryslân is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

## **3.7 Ecologie**

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Het voorliggend bestemmingsplan legt de bestaande feitelijke situatie vast waarbij het huidige gebruik gehandhaafd wordt. Daarnaast wordt op reeds intensief gebruikte gronden een educatiepaviljoen opgericht. Hierdoor is een ecologisch onderzoek niet nodig.

## **3.8 Archeologie**

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 februari 2010 hebben Provinciale Staten de Nota Erfgoed 2010-2013 vastgesteld. In deze nota is het provinciale archeologiebeleid vastgelegd. De FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) is hierin opgenomen als belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat archeologie een volwaardige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd - vroege Bronstijd, en één voor de periode midden Bronstijd - Middeleeuwen.

De gemeente heeft met de Nota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2014 de archeologische koers voor de komende jaren uitgezet. Met een eigen archeologisch beleidsplan maakt de gemeente de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder en 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 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 het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst op archeologische waarde.

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op de gemeentelijke Archeologische Waardekaart en de FAMKE, 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 plangebied Dorpstún Snakkerburen aanwezig zijn.



Uitsnede van de archeologische waardekaart gemeente Leeuwarden met in de rode ovaal het plangebied.

Het plangebied ligt landschappelijk gezien op de kwelderwal ten oosten van de voormalige Middellzee. Het grootste deel heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Hier is nog niet eerder archeologisch onderzoek gedaan en er kunnen in potentie archeologische resten in de bodem zitten. De uiterste oostrand van het plangebied snijdt nog net de westrand van een locatie met een hoge archeologische verwachtingswaarde aan. Dit betreft een terp met de toponiem 'Blitsaerd West', daterend uit de vroege tot late Middeleeuwen.

In gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht voor ingrepen dieper dan 50 cm en groter dan 500 m<sup>2</sup>. In gebieden met een hoge verwachtingswaarde is dit 100 m<sup>2</sup>. Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in deze gebieden, is in dit bestemmingsplan voor beide een dubbelbestemming opgenomen.

### 3.9 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording

In april 2011 is de m.e.r.-regelgeving gewijzigd. Dit om de m.e.r.-regelgeving beter aan te laten sluiten op de Europese regelgeving en daarnaast in een poging een en ander te vereenvoudigen. De wijziging heeft twee belangrijke consequenties:

- een aantal activiteiten is van de zogenaamde C- naar de D-lijst verhuisd of zelfs uit het besluit m.e.r. geschrapt. Dit gaat leiden tot minder m.e.r.-procedures;
- de drempelwaarde op de D lijst is indicatief geworden. Dit leidt er toe dat voor alle activiteiten die in het besluit m.e.r. worden genoemd moet worden nagegaan of er verplichtingen ten

aanzien van m.e.r. gelden, ook als de activiteit kleiner is dan de drempelwaarde aangegeven in de D-lijst.

Voor activiteiten op de D-lijst onder de drempelwaarde geldt dat een zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling" moet worden doorlopen. Op grond van artikel 5 van het Besluit Milieueffectrapportage moet worden onderzocht of de activiteit (naar verwachting) leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten, die tot het doorlopen van een (formele) m.e.r.-beoordeling dan wel m.e.r.-procedure noodzakelijk zijn. De "vormvrije m.e.r.-beoordeling" is procedureel vormvrij. Inhoudelijk moet worden getoetst aan de zogenaamde bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling.

De activiteiten komen niet voor op de C- en D-lijst waardoor één en ander dan ook niet leidt tot een m.e.r. op grond van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

### **3.10 Cultuurhistorie**

#### ***Wet- en regelgeving***

De Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid. Sindsdien moet ieder bestemmingsplan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient hiertoe een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de eventueel in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het bestemmingsplan.

Bovendien staat in de Verordening Romte van de Provinsje Fryslân dat gemeenten in een ruimtelijk plan moeten aangeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren (zoals aangegeven op de van die verordening deel uitmakende cultuurhistorische kaarten).

#### ***Inventarisatie***

Om in het bestemmingsplan rekening te kunnen houden met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen heeft de gemeente onder meer op basis van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân een cultuurhistorische en landschappelijke inventarisatie uitgevoerd. Op basis van de beschikbare gegevens zijn er in de CHK2 twee kassen aangeduid als karakteristieke bouwwerken (niet-woningen). Deze kassen hebben op de plankaart een aanduiding gekregen.

### **3.11 Kabels en leidingen**

Door of nabij het plangebied lopen geen kabels en leidingen waar rekening mee gehouden moet worden.

### **3.12 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de "ladder voor

duurzame verstedelijking” (SER-ladder). De “stappen van de ladder” worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. Kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (met andere woorden zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

In eerste instantie moet de vraag beantwoord worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is in onderhavig geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Dit bestemmingsplan voorziet in het actualiseren van de huidige dorpstuin op de huidige locatie. Er worden geen nieuwe planologische functies toegevoegd. Nu er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling komen we niet toe aan de 'stappen van de ladder'.

## HOOFDSTUK 4 HUIDIGE SITUATIE

### 4.1 Algemeen

De Dorpstuin is een tuin met een sterk sociaal-cultureel karakter. Naast moes- en pluktuinen is er ook een openluchtpodium en staan er gebouwen ten behoeve van educatie en re-integratie. Er wordt biologisch getuind en de opbrengst van de tuin wordt lokaal verkocht. Het is daarmee een voorbeeld van de Eetbare stad.

### 4.2 Geschiedenis

Vanaf 1850 tot 1870 was de tuin eigendom van Jonkheer Meester Vegelin van Claerbergen. Op de tuin stond het buitenverblijf van deze familie. In 1870 heeft de Jonkheer de tuin geschonken aan de stichting "Fribourg", gevestigd in Huizum. Dit dorp was in die tijd nog zelfstandig gelegen aan de zuidkant van Leeuwarden. De Stichting verhuurde de tuin aan kwekers voor 50 gulden per jaar. Het terrein (een perceel tuingrond met fruitbomen, een huis en een vijver) is in de tussentijd een aantal keer van huurder veranderd. De laatste bekende huurder was Ruurd Meijer, hij is een hele tijd huurder geweest. Snakkerbuursters noemen de tuin nu nog steeds "Meijers tún". Inmiddels is de tuin in gemeentelijk eigendom en verpacht de gemeente de grond aan onder andere de Dorpstuin.

### 4.3 Ruimtelijke structuur

De Dorpstuin ligt ten oosten van het dorpslint (Oan'e dyk) van Snakkerburen. Het is ook ontsloten vanaf deze weg. Het is een duidelijk afgebakend gebied, door middel van sloten en windsingels, zo groot als een agrarische eenheid in de verkaveling. Aan de zuidkant van het perceel ligt nog een stuk bos, een overblijfsel van de oude kwekerij. De Dorpstuin is opgezet vanaf het lint en is langzaam oostwaarts ingevuld. De gebouwen staan voornamelijk aan de westkant van het perceel. Ruimtelijk gezien is dit ook gewenst omdat er zo een duidelijk verschil blijft tussen het redelijk dicht bebouwde lint en het landschap. In het bestemmingsplan is hier een regeling voor opgenomen.

### 4.4 Functies in het plangebied

#### *Voorzieningen*

De Dorpstuin is een van de twee dagrecreatieve voorzieningen die Snakkerburen rijk is. Dit is een gevolg van de nabije ligging van de stad Leeuwarden en de voorzieningen hier (winkelcentrum Bilgaard). Bewoners kunnen deze dorpstuin als een park gebruiken voor (dag)recreatie (onder meer het verbouwen van groenten en fruit). De dorpstuin is van grote waarde voor de bewoners. Daarom is deze dorpstuin specifiek geregeld in het voorliggende plan.

#### *Functies*

Het plangebied kent enkel de functie van dorpstuin met daarbij behorende voorzieningen in de vorm van kassen, educatiepaviljoen, winkel en kantine. Deze voorzieningen zijn in eerste instantie gericht op het gebruik van de dorpstuin als zodanig maar hebben daarnaast een educatieve functie voor onderwijsinstellingen.

#### *Detailhandel*

Op het terrein vindt detailhandel plaats in de vorm van verkoop van op de tuin gekweekte producten.



## HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

### 5.1 Toelichting op het juridische systeem

In de 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. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is opgezet volgens de verplichte systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). De gegeven bestemming is tot stand gekomen aan de hand van het voorgaande bestemmingsplan. Wel zijn de bestemmingen aangepast conform de SVBP (o.a. benamingen en kleurgebruik). De bebouwing en functies zijn vastgelegd door middel van bouwvlakken en/of aanduidingen.

### 5.2 Regels

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1	Inleidende regels;
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels;
Hoofdstuk 3	Algemene regels;
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.

#### ***Hoofdstuk 1 Inleidende regels***

In dit hoofdstuk zijn 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 bepaalde afmetingen dienen 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.

#### ***Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels***

Dit hoofdstuk bevat de bestemmingsregels. De meeste bestemmingen bestaan uit:

- a. een bestemmingsomschrijving en
  - b. bouwregels
- Daarnaast is bij verscheidene bestemmingen opgenomen:
- c. een afwijkingmogelijkheid en/of
  - d. gebruiksregels.

#### **Ad a. Bestemmingsomschrijving**

De bestemmingsomschrijving is van belang om vast te stellen waartoe de gronden mogen worden gebruikt. In het kader van de handhaving is de bestemmingsomschrijving dan ook van groot belang.

#### **Ad b. Bouwregels**

De bouwregels geven de bouw mogelijkheden aan. Omdat steeds is opgenomen dat alleen mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming zijn de bouw mogelijkheden niet los te zien van de bestemmingsomschrijving.

**Ad c. Afwijkingsmogelijkheid**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde regels. In beginsel betreft het afwijkingen van geringe aard, waarbij de aan de grond toegekende bestemming niet mag worden gewijzigd.

**Ad d. Gebruiksregel**

In sommige bestemmingen wordt uitdrukkelijk aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Desgewenst kunnen specifieke vormen van gebruik worden uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

**Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat regels die in hun algemeenheid voor het hele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels. De afwijkingsmogelijkheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zorgen voor enige flexibiliteit van het plan. De algemene afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen. Daarnaast kent het plan ook nog een aantal wijzigingsbevoegdheden.

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Hoofdstuk 4 geeft regels over hoe om te gaan met bouwwerken en het gebruik vallend onder het overgangsrecht en de benaming van het plan.

**5.3 Nadere toelichting op de regels**

In deze paragraaf worden voor zover nodig de afzonderlijke bestemmingen zoals deze in de regels zijn opgenomen en op de verbeelding zijn weergegeven, van een toelichting voorzien. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de van toepassing zijnde maatvoeringen zijn op de verbeelding weergegeven.

**Recreatie - Dorpstuin**

In de bestemming wordt ten eerste ruimte geboden aan de tuinfuncties inclusief volkstuinten, cultuurgrond en gebouwen ten behoeve van sociaal-culturele voorzieningen met daaraan ondergeschikte horeca. Verder wordt ruimte geboden voor een (muziek)theater, paviljoen, kantine, winkel, kippenhok en diverse bij de functie behorende kassen waaronder een tunnelkas. Op de plankaart is per gebied aangegeven hoeveel m<sup>2</sup> bebouwing er in het betreffende gebied mag worden opgericht. Daarnaast is een gebied aangeduid voor een tunnelkas. Binnen dit gebied mag 1 relatief makkelijk te verplaatsen object in de vorm van een tunnelkas aanwezig zijn. Deze tunnelkas zal binnen dit gebied van plek verwisselen afhankelijk van de aanwezige gewassen. Aan de oostzijde van het plangebied is een locatie aangeduid waar het openluchttheater gerealiseerd en gebruikt mag worden.

**Verkeer - Parkeerterrein**

De grotere en openbare parkeerterreinen in het plangebied zijn specifiek bestemd. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Met deze bestemming wordt het behoud van deze parkeerplaatsen planologisch veilig gesteld.

**Dubbelbestemmingen:**

*Waarde - Cultuurhistorie*

*De cultuurhistorische waarden die in de gemeentelijke inventarisatie naar cultuurhistorie en landschap voor de provincie Fryslan zijn onderkend, zijn opgenomen op de verbeelding middels de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Hiermee is een beschermingsregeling voor deze elementen en structuren van kracht.*

#### *Waarde - Archeologie 2*

De gebieden met een hoge verwachtingswaarde zijn onder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' gebracht. Voor bouwwerken en werkzaamheden groter dan 100 m<sup>2</sup> dient vooraf een omgevingsvergunning te worden verkregen. Ter bescherming van de archeologische waarden is er verder een omgevingsvergunning opgenomen voor diverse werkzaamheden op en in de bodem.

#### *Waarde - Archeologie 3*

De gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde zijn onder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' gebracht. Voor bouwwerken en werkzaamheden groter dan 500 m<sup>2</sup> dient vooraf een omgevingsvergunning te worden verkregen. Ter bescherming van de archeologische waarden is er verder een omgevingsvergunning opgenomen voor diverse werkzaamheden op en in de bodem.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

#### *Anti-dubbelregel*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat al bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

#### *Algemene gebruiksregels*

Voor de redactie van dit artikel is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming bepalend. In verband met het schrappen van het bordeelverbod is expliciet opgenomen wat onder strijdig gebruik met het bestemmingsplan in ieder geval wordt verstaan het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Voor veel bestemmingen is dit evident, maar omdat dat in casu voor alle bestemmingen geldt is het om discussie te voorkomen expliciet opgenomen.

#### *Algemene aanduidingsregel*

##### Luchtvaartverkeerzone – ils verstoringsgebied

Wat betreft de gebiedsaanduiding "luchtvaartverkeerzone – ils verstoringsgebied" leiden de hiervoor geldende hoogtes tot een toetsing van bouwplannen aan eventuele verstoring van het radionavigatiesysteem van de vliegbasis. Op voorhand is daarbij geen sprake van een verbod om te bouwen.

#### *Algemene afwijkingsregels*

Aan burgemeester en wethouders wordt hier de bevoegdheid gegeven om af te wijken van het plan door het verlenen van een omgevingsvergunning. Evident is dat niet alle afwijkingsregels op alle bestemmingen van toepassing zijn. Voorts is van belang dat het bestaan van de bevoegdheid niet mag leiden tot een automatisme in het verlenen van een omgevingsvergunning: conform de Algemene wet bestuursrecht moeten burgemeester en wethouders de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen afwegen. Overigens is de bevoegdheid beperkt in die zin dat geen omgevingsvergunning mag worden verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal met name genoemde belangen.

### *Algemene wijzigingsregels*

Er zijn algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van het verwijderen of aangeven van nadere aanduidingen en grenzen van bestemmings- en bouwvlakken. En meer specifiek is ten aanzien van enige bestemmingen een wijziging naar andere bestemming(en) opgenomen.

### **Hoofdstuk IV Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsrecht*

Bij het overgangsrecht wordt onderscheid gemaakt naar bouwwerken en gebruik. Bij bouwwerken gaat het er om of ze op de peildatum in enigerlei opzicht afwijken van het plan. Doorgaans betreffen die afwijkingen de bouwregels. Ze mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd of na een calamiteit worden herbouwd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn. Van de mogelijkheid tot gedeeltelijke vernieuwing of verandering zijn uitgesloten de illegale bouwwerken. Daaronder worden verstaan de bouwwerken die zonder of in afwijking van een (omgevings-)vergunning - voor zover vereist - zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan.

Voor een vergroting van de oppervlakte met niet meer dan 10% kan een omgevingsvergunning worden verleend. Uiteraard kan van deze bevoegdheid slechts éénmaal gebruik worden gemaakt. Peildatum voor bouwwerken is, conform artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van het gebruik is bepaald dat bestaand, met het plan strijdig gebruik mag worden voortgezet. Een uitsluitingsclausule is opgenomen voor gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. Deze regel laat de wrakingsjurisprudentie onverlet.

## HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 26 januari 2015 heeft een informatieavond plaatsgevonden voor de bewoners van het dorp Snakkerburen en dorpsbelang. Tijdens deze avond zijn de bewoners geïnformeerd over de plannen van de Dorpstuin en de procedure die daar voor doorlopen dient te worden. Omdat de bewoners, die in grote getale aanwezig waren deze avond, reeds geïnformeerd zijn over de plannen en het bestemmingsplan niet meer omvat dan het planologisch regelen van de bestaande situatie met een kleine toevoeging is ervoor gekozen om het voorontwerp alleen af te stemmen met de verplichte wettelijk partners (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Het voorontwerp is van 12 februari 2015 tot en met 12 maart 2015 onderwerp van overleg geweest. Alle benaderde overleginstanties hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan (zie hoofdstuk 7). In bijlage 3 zijn de overlegreacties opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 26 maart 2015 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen en is tevens toegestuurd aan de betrokken instanties. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Gedurende deze periode zijn er drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 4. Het verslag van de resultaten hiervan treft u aan in de "Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden – De Dorpstuin", behorende bij de raadsbrief en -besluit (opgenomen in bijlage 5 van de toelichting).

### 6.3 Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie-regeling 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 van 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. Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van bouwplannen zoals opgenomen in het Bro. Daarom kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien. Hiervoor zal de gemeenteraad expliciet een keuze maken bij de vaststelling van het plan.

### 6.4 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande situatie en omvat dan ook een regeling die hoofdzakelijk conserverend van karakter is. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is daarom voor dit deelgebied niet relevant. Het onderhavige bestemmingsplan

is in feite een herziening en actualisering van bestaande regelgeving. De toegestane functies en de bouwregels zijn op zowel de vigerende regelingen als op de bestaande situatie afgestemd. De gemeente heeft anterieure overeenkomsten gesloten met initiatiefnemer inzake plankosten en planschade. Deze kosten zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer.

## HOOFDSTUK 7 RESULTATEN VAN OVERLEG

Het bestemmingsplan is van 12 februari 2015 tot en met 12 maart 2015 onderwerp van overleg (artikel 3.1.1 Bro) geweest. Het plan is voorgelegd aan de officiële overlegpartners zijnde de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. Daarnaast is het plan ook voorgelegd aan brandweer Fryslân, brandweer Leeuwarden en het Rijksvastgoedbedrijf, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (voorheen ministerie van Defensie).

Tijdens voornoemde periode hebben wij van alle partijen een overlegreactie ontvangen waarin zij allemaal aangeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan. In bijlage 3 zijn de overlegreacties opgenomen.

## HOOFDSTUK 8 RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van donderdag 26 maart 2015 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de hiervoor bedoelde termijn van tervisielegging zijn drie zienswijzen ontvangen. Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan op 2 november 2015 gewijzigd vastgesteld. Voor de raadsstukken met betrekking tot de vaststelling wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.