

B i j l a g e 3 :
I n s p r a a k r e a c t i e s

- 1. 7. 11. 212

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
provincie@fryslan.nl
www.twitter.com/provfryslan

Bijl.

Gemeente Leeuwarden

Uitg. J/N: *137 gd*

Termijnkalender: Bijl.

27 AUG 2015

Dienst	Afdeling	Par.	Datum	Kopie
<i>in R</i>				

MS

Leeuwarden, 25 augustus 2015
Verzonden, **26 AUG. 2015**

Ons kenmerk : 01237596
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : G. van der Wielen-Berg / (058) 292 57 78 of g.vanderwielen@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : voorontwerp bestemmingsplan Wergea - Grut Palma

Geacht college,

Op 16 juli 2015 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Woningbouwprogramma (categorie 1: strijd met verordening)
Het vigerende bestemmingsplan Grut Palma bestond uit de toevoeging van 140 woningen. Hiervan zijn 54 woningen gerealiseerd. In het nu voorliggende bestemmingsplan Grut Palma (herijking) is een aantal van 104 woningen opgevoerd, maar is tevens een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om het aantal te verhogen tot maximaal 140 woningen.

Het voorgaande houdt in dat het aantal kan worden opgehoogd met maximaal 54 woningen ten opzichte van het oorspronkelijke programma. Wij constateren echter dat er voor uw gemeente geen actueel woonprogramma ligt waarover met ons afspraken zijn gemaakt. De ophoging spoort ook niet met oude afspraken. Wij kunnen dan ook niet instemmen met de opgenomen afwijkingsmogelijkheid.

Gezien de huidige markt zien wij eerder de noodzaak om het woningbouwprogramma naar beneden bij te stellen dan het programma op te hogen. Wij verzoeken u dan ook om de mogelijkheid tot ophoging tot 140 woningen te schrappen. Een ophoging van het aantal woningen zal deels ook inhouden dat in het goedkopere segment zal worden gebouwd. Wij willen u er op wijzen dat een dergelijke omslag in het kwalitatieve programma concurrerend zal kunnen werken met het aanbod in de Zuidlanden. Verder sluit een wijziging in het type woning en de omvang daarvan ook niet aan bij de recente uitkomsten van een quickscan van de Friese woningmarkt.

Gezien het voorgaande achten wij een ambtelijk overleg over het woningbouwprogramma voor uw gemeente op zijn plaats. De dienst zal hiertoe het initiatief nemen.

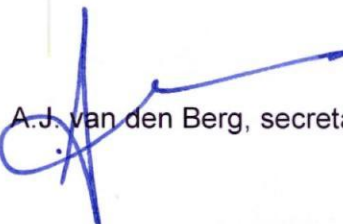
Voor de betekenis van de categoriëaanduiding verwijzen wij naar onze brief van 25 november 2014, inzake "Geactualiseerde afspraken en werkwijze Wro per 25 november 2014", nummer 1175956.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,



J.A. Jorritsma, voorzitter



A.J. van den Berg, secretaris

brg JV MS

Gemeente Leeuwarden
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Gemeente Leeuwarden				
Obev. J/N	13750			
Termijnkalender:	Eijl.			
25 AUG 2015				
Dienst	Afdeling	Par.	Datum	Kopie
	MIR			

Datum: 25 augustus 2015

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Grut Palma te Wergea

Geacht college van B&W,

Mede naar aanleiding van ons gesprek met de heren H. Hulsebos en C. Tasma inzake bovengenoemd onderwerp en ook mede op hun verzoek is dit onze schriftelijke "zienswijze".

Het betreft vooral het voormalige deelgebied 3. Hierin staat een visie, welke afwijkt van de door u nu gepresenteerde visie.

Wij vinden, dat uw visie van het oorspronkelijke ambitieniveau weinig overlaat.

Hiermee verwijzen wij naar:

- a. het beeldkwaliteitplan van de voormalige gemeente Boarnsterhim met betrekking tot Grut Palma.
- b. Op é Hichte van 21 november 2006, zie bijlage.
- c. de reactienota van de Gemeente Boarnsterhim op het ontwerp bestemmingsplan van 25 oktober 2005.

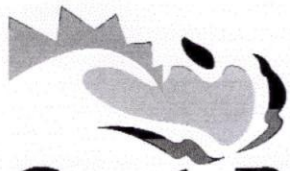
In het algemeen blijkt uit bovengenoemde stukken, dat de toenmalige aanpak het beste paste bij de bestaande bouw.

Wij hebben de situatie besproken met meerdere bewoners van het aanliggende gebied, n.l. de Terp te Wergea.

Met vriendelijke groet,

J. Kooistra
De Terp 24
9005 NP Wergea

N. Boringa
DeTerp 38
9005 NP Wergea



Grut Palma

woningbouwproject wergea

Woningbouwplan Grut Palma

De gemeente Boarnsterhim is druk bezig met de voorbereidingen voor de bouw van 140 nieuwe huizen in Wergea.

Aan de zuidwestkant van het dorp komt een nieuwe woonwijk: Grut Palma. Wij zijn verheugd dat Grut Palma sinds jaren weer een woningbouwplan is dat onder de regie van de gemeente Boarnsterhim wordt ontwikkeld. In deze Op 'e Hichte special informeren wij u over de stand van zaken en de manier waarop de bouwkavels verkocht zullen worden.

De wijk laat het beschermd dorpsgezicht in zijn waarde en zal daar waar mogelijk qua architectuur iets toe gaan voegen aan het dorp. De inrichting van Grut Palma is in samenspraak met Plaatselijk Belang tot stand gekomen.

De inbreng van Plaatselijk Belang heeft geresulteerd in aanpassingen van de verkeersstructuur en de totale opzet. De gemeente heeft al vele enthousiaste reacties mogen ontvangen over de kwaliteit van deze wijk, van particulieren, bewoners en projectontwikkelaars.



Algemeen

Wergea is één van de achttien dorpen in de gemeente Boarnsterhim. Het dorp ligt in het noordelijk deel van de gemeente, ongeveer 8 kilometer ten zuidoosten van Leeuwarden. Aansluiting op wegen en spoor in Leeuwarden en Grou maken dat Wergea vanuit het hele land goed bereikbaar is. Momenteel wonen er zo'n 1800 mensen in Wergea.

Het dorp kent een rijke historie, het centrum is beschermd dorpsgezicht. Wergea heeft zijn ontwikkeling voornamelijk te danken aan de gunstige ligging voor het (water)verkeer. Eeuwenlang vormde de Wergeasterfeart de kortste vaarverbinding tussen noord en zuid Fryslân.

Nóg steeds stroomt het water van de Wergeasterfeart als een belangrijke ader door Wergea. Hij vormt een goede verbinding met het omliggend gebied, nu met name voor de pleziervaart. Zowel het vaargebied in het noorden van de provincie als in het friese merengebied in het zuiden, zijn goed bereikbaar.

Het realiseren van de Staandemast Route, waarmee de ontwikkeling van Grut Palma nauw is verbonden, geeft een belangrijke impuls aan de waterrecreatie.

Duurzame uitbreiding

De nieuwe woonwijk Grut Palma wordt gebouwd aan de zuidwestzijde van Wergea. Een deel van de bouwkavels ligt aan open vaarwater, dankzij een gegraven aftakking van de Wergeasterfeart. Bewoners van de kavels aan deze aftakking, die een onderdeel vormt van de Staandemast Route, kunnen rechtstreeks de friese wateren bevaren. Bij het ontwerp van de wijk is rekening gehouden met de uitgangspunten van veilig wonen. Deze uitgangspunten zijn ontleend aan het "Politiekeurmerk Veilig Wonen". Preventie heeft hierbij hoge prioriteit. Naast individuele maatregelen wordt een verlichtingsplan in combinatie met een beplantingsplan opgesteld. Er is ook aandacht voor onderhoud en beheer. De gehele wijk is 30 kilometer zone, zo kan auto- en fietsverkeer op één rijbaan gecombineerd worden. De route loopt voor het grootste deel langs de voorkant van de woningen en zal overal goed verlicht zijn.

Staandemast Route

De ontwikkeling van Grut Palma is nauw verbonden met de ontwikkeling van de Staandemast Route. Dit is een doorgaande vaarroute van Akkrum naar Leeuwarden. De Staandemast Route is gericht op de recreatievaart, het alternatief voor het door de beroepsvaart druk bevaren Prinses Margrietkanaal. De realisatie van de route wordt uitgevoerd in samenwerking van de provincie Fryslân. De Staandemast Route passeert Wergea aan de westkant en heeft daardoor een gunstige invloed op de nieuwe woonwijk omdat een groot deel van de kavels in Grut Palma direct aan deze route komt te liggen.

Kwaliteit van de wijk

Het plan Grut Palma is ingedeeld in vijf deelgebieden. Ieder deelgebied heeft een eigen kwaliteitsniveau. Dit is ontstaan door aan de ene kant de relatie met het omliggende polderlandschap en aan de andere kant een sterke relatie naar het water toe en de overgang naar de bebouwing van het beschermd dorpsgezicht van Wergea.

Deelgebied 1 ligt aan de zuidelijke rand van Grut Palma, aan de Staande Mastroute. Dit gebied is bestemd voor wonen aan/in het water. De woningen in deelgebied 2 vormen achter de rietkraag het gezicht naar de Wergeasterfeart. Een eis voor het materiaalgebruik van deze woningen is dat de wanden opgebouwd zijn uit hout en dat er een rieten dak op de huizen komt. Deelgebied 3 ligt op de grens tussen de bestaande woonwijk en het nieuwbouwoortgebied. Het thema voor dit gebied, dat twee keer in het plan zit, is wonen op een boereerf of boerengaard wonen. Hier mag kleinschalig gebouwd worden om overeenstemming met het kleinschalige karakter van het gebied eromheen te bereiken. In de deelgebieden 4 heeft men meer vrijheid op het architectonisch vlak. Het gebied is bestemd voor dubbele woningen en geschakelde woningen. De deelgebieden aangeduid met 5 liggen soms aan het water, soms aan een poldersloot en soms in de groene omgeving. In gebied 5 mag vrijstaand worden gebouwd met een grote vrijheid voor individuele wensen van bouwers. De waterkant van de woningen aan het water moet vrij blijven van bebouwing, als contrast tegenover de bebouwing tot op de waterkant aan de overzijde.

Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen voor de kwaliteit van de bebouwing en hoe de openbare ruimte met wegen, paden en groen moet worden ingericht. De vorm en inrichting van de openbare ruimte, de groenvoorzieningen en het water is de verantwoordelijkheid van de gemeente Boarnsterhim. Het beeldkwaliteitplan is opgesteld om een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu te bereiken. Het is het toetsingskader van bouwplannen.

Voor het stimuleren en het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit is een kwaliteitsteam benoemd. Dit team bestaat uit een vertegenwoordiger van de welstandscommissie Hûs en





Uitgifte van bouw kavels

Zoals eerder genoemd zullen in Grut Palma totaal maximaal 140 woningen gebouwd worden. Dat zal niet in één keer gebeuren, maar gefaseerd over een periode van vijf jaar. Op deze manier willen we de ontwikkelingen van het dorp en de bouwstroom reguleren.

De gemeenteraad heeft een uitgiftebeleid voor bouw kavels vastgesteld. Hierin is vastgelegd op welke manier en aan wie bouw kavels worden uitgegeven. Er wordt uitgegaan van een mix tussen uitgifte van vrije kavels aan particulieren en projectmatige uitgifte. Er zijn 21 direct door de gemeente aan particulieren uit te geven vrije kavels beschikbaar, 40 kavels voor bijzondere bebouwing en 79 kavels voor projectmatige bouw. Bijzondere bebouwing is gepland in plangebied 3 en 4a. Er is ruimte voor sociale woningbouw en zorgwoningen. De projectmatige bouw is verdeeld in diverse clusters van tussen de 10 en 20 woningen. Hier worden vrijstaande -, dubbele - en geschakelde woningen gebouwd. Deze worden uitgegeven in een gecombineerde aanbesteding met prijsvraag.

De ontwikkelaar/bouwer die dit zal gaan doen zal zelf de woningen via een eigen verkoopkanaal op de markt brengen. De verwachting is dat begin 2007 de eerste 12 vrije kavels worden verloot. De planning is er op gericht om in december door middel van een advertentie bekend te maken dat de verkoop van vrije kavels wordt gestart. Deze advertentie zal verschijnen in de lokale en regionale media.

Voor de projectmatige uitgifte zullen de procedures begin 2007 bekend worden gemaakt. Wij verwachten dat na de zomer de eerste bouwactiviteiten gaan plaatsvinden.

Hiem, een vertegenwoordiger van de gemeente en een stedenbouwkundige. Het doel hiervan is om iedere initiatiefnemer, architect of bouwer voorafgaand aan het ontwikkelen van een bouwplan zo goed mogelijk over het plan te informeren. Het team geeft voorlichting vooraf en begeleidt het tot stand komen van het bouwplan door tussentijds en op verzoek advies te geven. Op deze wijze wil de gemeente de kwaliteit van de wijk blijvend stimuleren. Tenslotte wordt het uiteindelijke bouwplan door het team beoordeeld.

Voorkeursregeling

De Raad van Gemeente Boarnsterhim heeft in 2005 besloten om de inwoners van Wergea een zekere "voorsprong" te gunnen bij de verwerving van een vrije kavel in het woningbouwplan Grut Palma. In april 2006 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan over de uitgifte van bouw kavels in relatie tot de huisvestingswet.

Het gevolg van deze uitspraak is, dat het eerder vastgestelde voorkeursbeleid voor de Wergeasters geen juridische grondslag meer heeft. De Huisvestingswet sluit overheidsbevoegdheid met de verdeling van woonruimte boven de in de wet genoemde prijsgrenzen uit. Door deze ontwikkelingen heeft de gemeenteraad zich onlangs genoodzaakt gezien de voorkeursregeling in te trekken.

Het gevolg hiervan is, dat iedere belangstellende kan inschrijven op de vrije bouw kavels, mits men daar daadwerkelijk gaat wonen. De verwachting is dat er voor de geïnteresseerde inwoners van Wergea voldoende aanbod in kavels en woningen zal zijn om een woonplek in Grut Palma te bemachtigen.



Bouwrijpmaken

Inmiddels is Grut Palma bijna bouwrijp. Dat wil zeggen dat riolering, kabels en leidingen zijn gelegd en dat de wegen bijna zijn aangelegd. De aannemer is nog bezig met het afwerken van het terrein, bovendien dient nog een gedeelte van de omleiding van de Staandemast Route gegraven te worden.

Naamgeving

De straatnamen voor Grut Palma zijn inmiddels ook bekend. Dat worden: Keardok, Palmastrjitte, Ringfeartstrjitte, Spûkefeartstrjitte, Floreenstien, Narderherne en Lyspôle. De namen van de wateren worden: Palma Opfeart, Roarda Opfeart, Alddijp en Nije Waring. De straat- en waterenamen, maar ook de naam Grut Palma, zijn gekozen na advies en overleg met de Geakunde Kommisje en Plaatselijk Belang Wergea.

Centrale havenfaciliteiten.

Direct gelegen aan de Staandemast Route is binnen Grut Palma een centraal gelegen haven met maximaal 28 ligplaatsen aangelegd. De ligplaatsen zijn evenredig toebedeeld aan de plangebieden die niet gelegen zijn aan open water met eigen ligplaats, en worden uitsluitend gecombineerd met een bouw kavel verkocht. De ligplaatsen hebben een boxafmeting van 4.00 x 10.00 m.

Kopers van een ligplaats moeten met de overige eigenaren het beheer en onderhoud voeren voor het eigen water, gezamenlijke water en de voorzieningen. Dit moet men onderling regelen in een door kopers op te richten vereniging van ligplaatseigenaren.

Senioren- en zorgwoningen

Op het wooneiland in Grut Palma komen 24 woningen, speciaal te bouwen voor senioren (55+). De woningen worden zo gebouwd, dat ze ook geschikt zijn als zorgwoning.

Een seniorenwoning wordt een zorgwoning, zodra de bewoner dermate intensief zorg nodig heeft, dat voorheen opname in een instelling (zorgcentrum of verpleeghuis) voor de hand lag. Bij de bouw van de woningen wordt er rekening mee gehouden dat alle mogelijke hulpmiddelen (bijvoorbeeld de rolstoel of een tillift) goed gebruikt kunnen worden en hulpverleners er goed hun werk kunnen doen. Vooral de afmeting van de verschillende ruimtes, de toegankelijkheid van de woning en veiligheidsaspecten in en rond de woning zijn daarbij belangrijk.

Door de bouw van de senioren- zorgwoningen, waar zo nodig 24 uur per dag zorg kan worden verleend garanderen we de bewoners dat zij langer in hun vertrouwde woonomgeving kunnen blijven wonen, dus ook wanneer het wat slechter met je gaat en intensieve zorg nodig is.

Op dit moment zijn wij met de ontwikkelaar van de zorgwoningen, de Friese Greiden Groep, in gesprek over de realisatie van de woningen. In de dorpskrant van Wergea, de Havensbank, leest u dat Plaatselijk Belang Wergea een onderzoek is gestart om de behoefte onder de inwoners van Wergea en Warten te peilen.



Meer informatie over Grut Palma leest u op www.grutpalma.nl

Vastgesteld bestemmingsplan Wergea - Grut Palma

Van 7 april 2016 tot en met 19 mei 2016 ligt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Wergea - Grut Palma met bijbehorende stukken ter inzage.

Plangebied

Het bestemmingsplan biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor het gebied Grut Palma te Wergea.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Wergeasterfeart (Staande Mastroute), ten westen door enkele agrarische percelen en ten noorden door het bestaande woongebied van Wergea. Aan de oostkant grenst het deels aan de oude loop van de Wergeasterfeart en aan de inmiddels gerealiseerde delen van het plan Grut Palma.

Ontwikkeling

De gemeente zet met dit plan in op een nieuwe impuls voor de ontwikkeling van Grut Palma. Daartoe is met zoveel mogelijk respect voor de oorspronkelijke uitgangspunten, een gedeeltelijke herijking van het eerdere plan uitgewerkt. Hiertoe is het stedenbouwkundig plan aangepast en heeft het bestemmingsplan als ook het hieraan gerelateerde beeldkwaliteitsdocument een iets flexibeler karakter gekregen.

De essentie van Grut Palma blijft echter gehandhaafd en dat betekent dat dorps wonen aan of nabij de Staande Mastroute het centrale thema blijft.

Gewijzigde vaststelling

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen betreffen:

- de oprichting van erf- en perceelafscheidings is beperkt tot de vergunningsvrije mogelijkheden;
- de bouwblokken aan de zuidoostzijde van het plangebied zijn verruimd en zo in overeenstemming gebracht met het beeldkwaliteitsplan;
- de bouwblokken aan de zuidzijde, centraal in het plangebied, zijn gedeeltelijk verschoven en zo in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie;
- er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de waterwoningen te wijzigen in woonschepen of twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen;
- de mogelijkheid voor het gebruik van de gronden als ligplaats is mogelijk gemaakt.

Inzage

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken kunt u inzien:

- in het Stadskantoor, Oldehoofsterkerkhof 2, Leeuwarden (op werkdagen van 8.30 tot 17.00 uur en op donderdag tot 19.30 uur). Hier kunt u ook vragen stellen over het plan en de procedure.
- via de websites:
 - www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0080.14002BP00-VG01
 - <https://www.leeuwarden.nl/nl/inzien-ruimtelijke-plannen-procedure>

Beroep

Bent u het niet eens met dit vastgestelde bestemmingsplan? Dan kunt u beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. U kunt alleen beroep instellen:

- van 8 april 2016 tot en met 19 mei 2016;
- als u belanghebbende bent en een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebt ingediend;
- als u belanghebbende bent en aantoont dat u redelijkerwijs niet in staat bent geweest tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen;
- als u belanghebbende bent en bezwaar heeft tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling heeft aangebracht.

Voorlopige voorziening

Hebt u beroep ingesteld, dan kunt u tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Dit kan alleen in spoedeisende zaken.

Het besluit tot vaststelling treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Als binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit tot vaststelling niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.