
Warten - Oer de Barten

Bestemmingsplan

9 juli 2025



Warten - Oer de Barten

Bestemmingsplan

COLOFON

Opdrachtgever : Zwanenburg Projecten

Auteur : E. Venema

Rapportnummer : 23-801-1

Versie : Vastgesteld

Datum : 9 juli 2025

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Nieuwe situatie	6
2.3	Ruimtelijke inpassing	8
2.4	Duurzame verstedelijking	10
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	20
4	Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1	Mer-beoordeling	23
4.2	Bedrijven en milieuzonering	23
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	24
4.4	Externe veiligheid	25
4.5	Verkeer en parkeren	27
4.6	Ecologie	29
4.7	Bodemkwaliteit	32
4.8	Watertoets	32
4.9	Archeologie	34
4.10	Cultuurhistorie	35
4.11	Luchtkwaliteit	37
4.12	Planologische zones	37
5	Juridische regeling	38
5.1	Algemeen	38
5.2	Toelichting op de regels	38
6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Algemeen	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.3	Economische uitvoerbaarheid	42

Bijlagen

- Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 2 Mer beoordeling
- Bijlage 3 Ecologisch onderzoek
- Bijlage 4 Stikstofonderzoek
- Bijlage 5 Bodemonderzoek
- Bijlage 6 Watertoets
- Bijlage 7 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 8 Reactienota inspraak en overleg
- Bijlage 9 Reactie- en antwoordnota zienswijzen
- Bijlage 10 Onderzoeken woonbehoefte

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

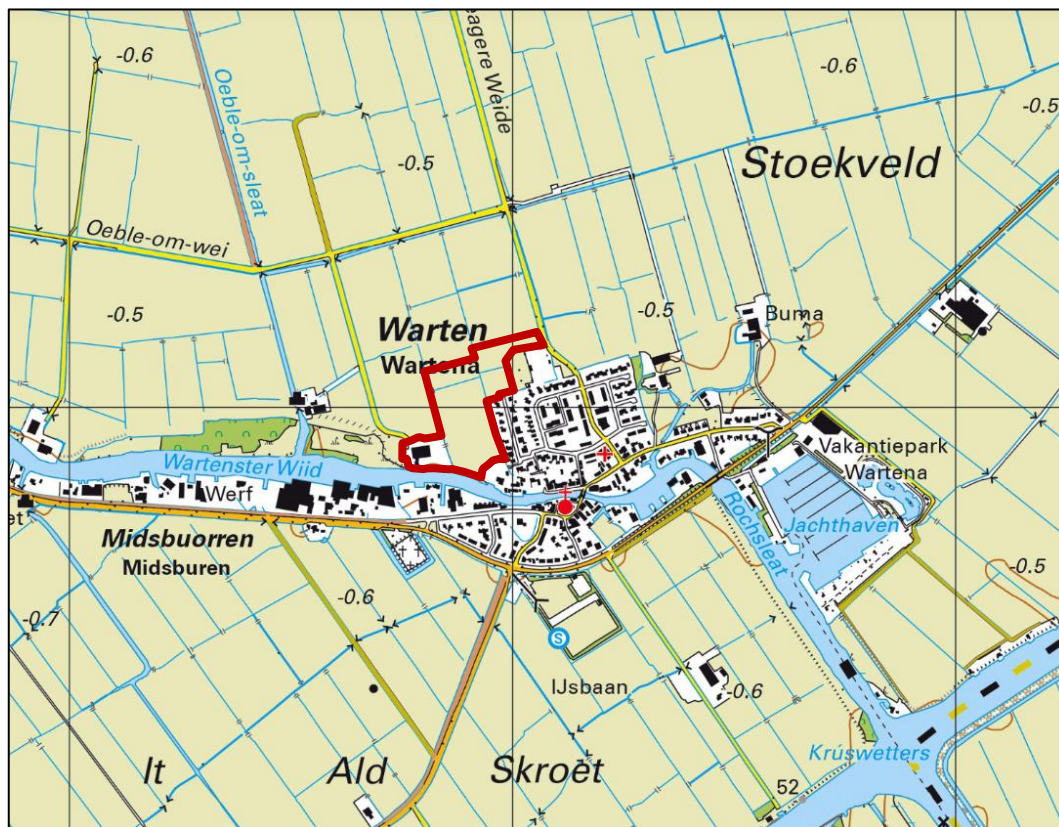
Al geruime tijd zijn er plannen om ten noordwesten van Warten een dorpsuitbreiding te ontwikkelen. De laatste planmatige woningbouwontwikkeling van enige omvang dateert uit de jaren '90. Het gaat om het lint aan de doodlopende weg Oer de Barten. Er is een aanhoudende woningbouwbehoefte. Om hierin te voorzien wil de gemeente Leeuwarden, samen met projectontwikkelaar Zwanenburg Projecten, nu doorzetten met de dorpsuitbreiding en op de locatie aansluitend aan het bebouwingslint aan Oer de Barten in totaal 32 woningen ontwikkelen.

Aansluitend aan het plangebied ligt het voormalig opfokbedrijf aan de Oeble-om-wei 11. Dit bedrijfsperceel wordt niet meer als agrarisch bedrijf, maar hoofdzakelijk als opslagbedrijf, gebruikt en wordt daarom meegenomen in de bestemmingswijziging. Hiermee worden eventuele knelpunten door geurcontouren rond veehouderijbedrijven voorkomen en krijgt het bedrijfsperceel een meer toekomstbestendige bestemming.

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling van het nieuwe woongebied, de daarmee samenhangende gebiedsontwikkeling en de herbestemming van het voormalig agrarisch bedrijf wordt geregeld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt om het noordwesten van het woongebied van Warten. Het omvat een agrarisch gebied, dat is gelegen tussen Warten en de voormalig opfokbedrijf aan de Oeble Om Wei. Dit opfokbedrijf maakt ook deel uit van het plangebied. Het wordt aan de zuidzijde begrenst door het Wartenster Wiid. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen en het stedenbouwkundig plan dat voor de locatie is opgesteld. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

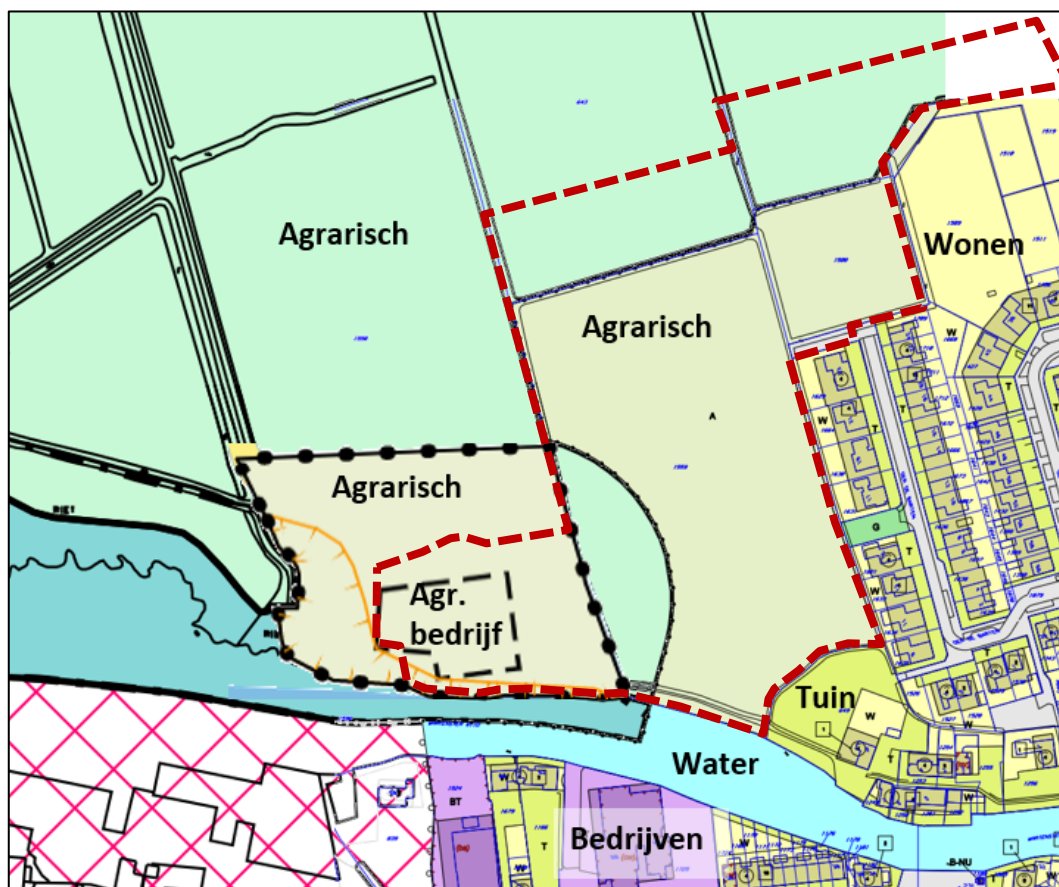


Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in een aantal bestemmingsplan. Primair geldt grotendeels het bestemmingsplan *Lytse Doarpen* (2012) en voor een klein deel het bestemmingsplan *Buitengebied* 2008 (2010) en enkele partiële herzieningen op deze plannen, zoals vastgesteld door de voormalige gemeente Boarnsterhim. Een fragmenten van de geldende bestemmingsplannen zijn samengevoegd in figuur 1.2. Het plangebied valt geheel onder een agrarische bestemming. Het ontwikkelen van een woongebied is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' zijn de gebouwen ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf mogelijk. Dit bedrijf is in dit bestemmingsplan opgenomen om hier niet-agrarische bedrijvigheid toe te staan. De mogelijkheid van het houden van vee vervalt daarmee.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

Daarnaast heeft de gemeente Leeuwarden een aantal overkoepelende bestemmingsplannen vastgesteld. Het gaat om:

Partiële herziening Archeologie

De gemeente heeft op 29 maart 2022 het bestemmingsplan 'Partiële herziening Archeologie' vastgesteld. Gronden waar geen onderzoek noodzakelijk is, of gronden die na onderzoek zijn vrijgegeven, zijn niet opgenomen in die partiële herziening. Het plangebied van dit bestemmingsplan is wel opgenomen, onder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en voor een klein deel onder de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' en maakt derhalve deel uit van de *partiële herziening Archeologie*. In paragraaf 4.9 wordt beschreven hoe met deze waardering wordt omgegaan.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Parkeren

Tot juli 2018 was het op grond van de gemeentelijke bouwverordening mogelijk om regels te stellen ten aanzien van parkeernormen. Vanaf die datum zijn alle stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening vervallen en is het bestemmingsplan het enige instrument waarmee parkeernormen kunnen worden afgedwongen. Derhalve heeft de gemeente een partiële herziening vastgesteld.

Deze partiële herziening stelt normen voor het aantal parkeerplaatsen dat beschikbaar moet zijn bij verschillende functies. De regeling geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Leeuwarden. Dit bestemmingsplan is primair gericht op het borgen van de bestaande parkeernormen zoals ze zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leeuwarden 2014. De regeling hiervoor is in het bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Parkeren verwerkt. De regels worden ook in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Kamerverhuur

Daarnaast is het bestemmingsplan *Leeuwarden - Kamerverhuur* van toepassing. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om de verhuur en verkoop van kamers in de gemeente Leeuwarden te reguleren. De regels van dit bestemmingsplan zijn in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Plan voor de zon

Ook is het bestemmingsplan *Leeuwarden – Partiële herziening Plan voor de zon* van toepassing. Dit bestemmingsplan is van toepassing verklaard in de regels van dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties

Tot slot is bestemmingsplan *Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties* van toepassing. Hierin worden regels gesteld aan woningsplitsing en woningomzetting naar zorg. De uitsluiting hiervan is opgenomen in de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een uitbreidingslocatie bij Warten, die wordt ontwikkeld op enkele kavels agrarisch grasland. Deze locatie sluit aan op een woonlint uit de jaren '90 van de vorige eeuw. Hier ligt een lint van vrijstaande woningen en tweekappers. De locatie sluit aan de zuidzijde aan op de vaarwatergang Wartenster Wiid. Aan de overzijde van deze watergang ligt gemengd gebied met bedrijvigheid en enkele woningen. Ten westen ligt een agrarisch bouwperceel, waar in het verleden een kleinschalig opfokbedrijf voor jongvee aanwezig was. Het plan sluit verder aan op het grootschalige open agrarische gebied en de Meagere Weide die een belangrijke ontsluiting voor dit deel van het buitengebied vormt. Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

2.2 Nieuwe situatie

Het plan omvat de realisatie van een nieuw, waterrijk woongebied. Het programma omvat 10 vrijstaande woningen en 10 tweekappers die worden ontwikkeld door Zwanenburg Projecten en 4 tweekappers en 8 betaalbare koopwoningen die door de gemeente aan het programma zijn toegevoegd. Dit laatste ligt in het verlengde van de weg Oer de Barten. De beoogde inrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Het stedenbouwkundig plan

Het totale plan wordt voor auto's ontsloten via een nieuwe weg langs de noordzijde van het dorp, op de Meagere Weide. Tussen Oer de Barten en de ontwikkellocatie komen twee doorgangen voor fietsers en voetgangers.

Water is een onderdeel dat goed past bij het profiel van Warten. Vanuit het dorp is er grote behoefte aan watergebonden woningen. Bij de ontwikkeling van het woonlint Oer de Barten al rekening gehouden met uitbreiding binnen het plangebied. In de huidige situering is ruimte gecreëerd voor infrastructuur naar deze ontwikkellocatie. In de verkoopaktes van de percelen aan de westzijde van Oer de Barten zijn regels opgenomen over walbeschoeiing in verband met de toekomstige ligging aan open vaarwater. Dat betekent dat ook de omwonenden van het plangebied bekend zijn met de geplande woningbouw in dit gebied. In dat kader zijn toezeggingen gedaan om een aantal woningen aan de Oer de Barten aan te sluiten op het water in geval van dorpsuitbreiding. Hiervoor wordt een schiereiland gecreëerd dat tussen twee brede watergangen ligt. Deze watergangen worden met een forse waterpartij aan de zuidzijde aangesloten op het Wartenster Wiid. Dit vraagt een aanpassing van de peilgebieden en daarmee samenhangend de regionale waterkering. Deze zal rondom het plan worden aangelegd.

Om een dorpse oplossing en een dorpse sfeer te bereiken is afwisseling in de bebouwing gewenst. Het bouwen in kleine aantallen door verschillende aannemers past bij de ontwikkelingsgeschiedenis in Fryslân. Hierdoor ontstaat een afwisselend en dorps beeld. Bij de uitwerking van de plannen wordt met dit uitgangspunt rekening gehouden. Het is ook daarbij ook van belang dat de nieuwe buurt onderdeel wordt van het dorp. Daarom is het gewenst om via een brug en het verlengen van de straat Oer de Barten de nieuwe bebouwing toegankelijk te laten zijn voor iedereen uit het dorp om bijvoorbeeld een ommetje te maken. In het openbare gebied wordt voorzien in een plek om te kunnen vissen en het water toegankelijk te maken om te kunnen zwemmen, suppen of schaatsen. Het openbare gebied wordt ingericht met bomen, en attributen waarop gespeeld kan worden. Het is belangrijk om een gezonde leefomgeving in te richten met veel groen en ruimte om te bewegen en te ontmoeten.

De noordelijke rand wordt ingepast met bescheiden groenvoorzieningen die de verkeersruimte begeleiden en markeren.

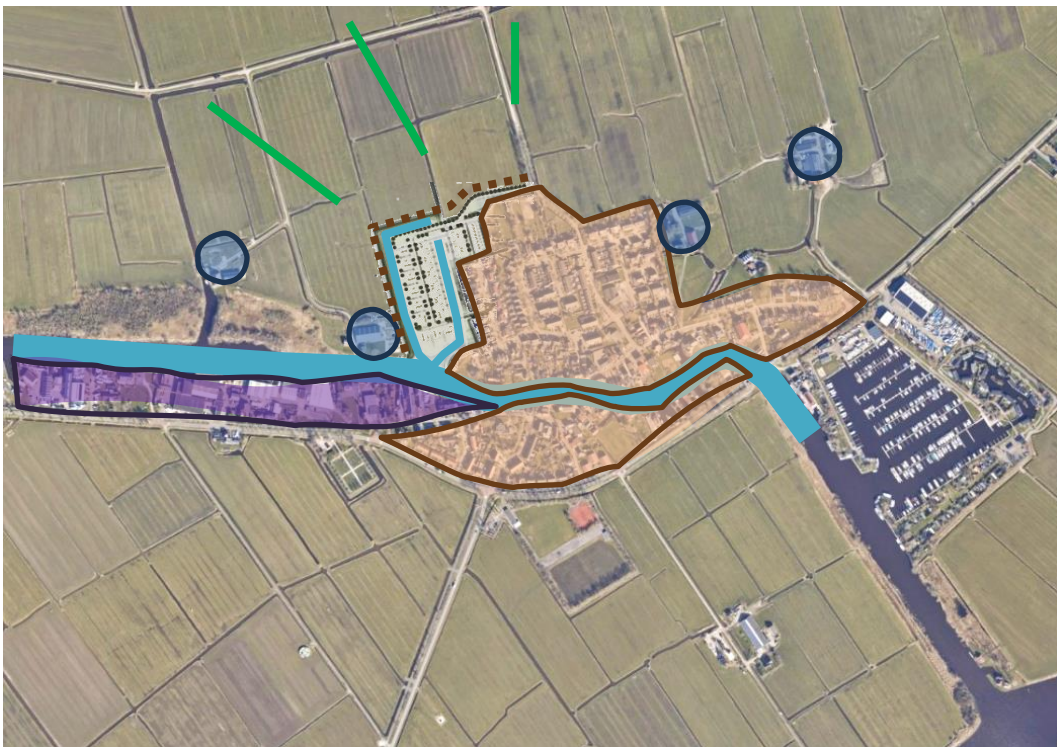
Herbestemming Oele-om-wei 11

Het perceel Oebele-om-wei 11 is nog bestemd als agrarisch bedrijf, maar wordt feitelijk niet meer als zodanig gebruikt. Om milieuknelpunten voor de woningbouwontwikkeling te voorkomen en het bedrijfsperceel een toekomstbestendige bestemming te geven is in overleg met de eigenaar gekozen om dit perceel een bedrijfsbestemming te geven, waarbinnen bedrijven uit categorie 1 en 2 mogelijk zijn, in combinatie met een bedrijfswoning.

2.3 Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundig toelichting

Voor het stedenbouwkundig plan zijn de zichtbare kernkwaliteiten een belangrijk uitgangspunt geweest. De bestaande dorpsstructuur van Warten strekt zich uit in westelijke richting. Daarmee wordt de binding met het water maximaal benut. De dorpskom concentreert zich in het oosten, aan weerszijde van de vaart. De latere dorpsuitbreiding hebben vooral in noordelijke richting plaatsgevonden en zijn gericht op een verdere uitbreiding van het woongebied. Het toevoegen van het plan aan de westzijde van dit noordelijke woongebied zorgt voor een logische aansluiting van de dorpsstructuur en minimaliseert de impact van de ontwikkeling op het landschap. De binding met het water wordt bovendien optimaal benut op deze manier. De inpassing is gevisualiseerd in figuur 2.3.



Figuur 2.3 Inpassing plangebied in dorpsstructuur Warten

Naar het landschap toe biedt het plan kansen om voor een zachte overgang, die aansluit bij het bestaande dorpsprofiel. Door de woningen zoveel mogelijk op het water te oriënteren worden bewoners uitgenodigd om de tuin ook hierop te oriënteren en niet dicht te bouwen met schuttingen. Het voorstel is om langs de noordzijde van het plan ruimte voor een bescheiden groenvoorziening die de verkeersruimten begeleiden en markeren. Daarbij wordt ingezet op het voortzetten van de bestaande laanbeplanting van essen, conform het profiel langs de Meagere Weide, wat als passend bij het landschap wordt ervaren.

Vanuit de gemeente en de gemeenschap is verder de nadrukkelijk wens uitgesproken om te zorgen dat het nieuwe woongebied een onderdeel wordt van het dorp en niet een losliggende, geïsoleerde straat. Aan deze opgave wordt invulling gegeven door het plan zowel in het verlengde van Oer de Barten, als meer aan het begin, voor voetgangers en fietsers een verbinding te geven met het dorp. Daarmee wordt een rondwandeling geïntroduceerd, die extra aantrekkelijk worden gemaakt doordat er openbare plekken aan het water komen.

Een andere manier waarop het nieuwe woongebied een aansluiting vindt bij het dorpse gevoel van Warten is het afwisselende bebouwingsbeeld, dat tot uiting komt in de architectuur, variatie in goot- en bouwhoogten en nokrichtingen. Voor dit plan wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld en gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld, waarmee deze dorpse uitstraling van de wijk wordt gewaarborgd. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1.

Landschappelijke inpassing

Voor plannen in het landelijk gebied waar extra bouw mogelijkheden worden geboden voor stedelijke functies, zoals wonen, moet op basis van het provinciaal beleid aangegeven worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van de nieuwe functies en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

In de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' heeft de provincie Fryslân het belang, dat zij hecht aan goede verankeringen van ontwikkelingen in het landschap, aangegeven. Op basis van de uitgangspunten uit deze structuurvisie is de voorgenoemde ontwikkeling getoetst. Het is van belang dat de ontwikkeling op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap. Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt Warten in de noordelijke uitloper van het laagveengebied. Kernkwaliteiten zijn hier de opstreckende verkavelingspatronen en de grootschalige openheid, maar ook de verborgen waarden van het klei-op-veengebied, die basis zijn geweest voor de daarop volgende ontginningen. Ook de relatie van de dorpen met het vaarten en oevers is een kwaliteit voor dit gebied.

Dit plan is vanuit de kernkwaliteiten van het landschap ontworpen. Zoals hiervoor beschreven voegt het nieuwe plan zich in het de bestaande dorpsstructuur en wordt het vanuit het landschap bekeken onderdeel van het bestaande dorps silhouet, waarbij met name is ingezet op het voortzetten van de relatie van het dorp met het water. De openheid van het landschap wordt op deze manier ook op geen enkele wijze aangetast. Deze kernkwaliteit vraagt wel om enerzijds spaarzaam om te gaan met opgaande beplanting en anderzijds ook om het beeld te verzachten. Door in het openbare profiel aan de noordzijde een ruim opgezette laanbeplanting toe te voegen, wordt een passende afronding van het dorp bereikt. Deze bestaat uit gebiedseigen beplanting, waarbij wordt aangesloten bij de laan langs de Maegere Weide, uit essen die ongeveer zes meter uit elkaar staan. Op deze manier wordt de plaatselijk kenmerkende halfopen beplantingstructuur voortgezet en het beeld op de wijk verzacht. Tegelijk gaan de binding met het open landschap en de daarbij horende vergezichten niet verloren.

Langs de westzijde sluit het plan grotendeels aan bij bestaande bebouwde percelen. Hier komen aan de rand enkele vrijstaande woningen aan het water. Het is van belang om de binding met het water hier juist uit te nutten. Om het beeld hier te verachten wordt ingezet op de aanplant van twee wilgen aan de waterkant. Langs de waterlijn wordt een kade gemaakt met een T-steiger, die ruimte laat voor het opkomen van enige rietbeplanting. Het behoud van deze verzachtende elementen worden middels een kettingbeding in de koopovereenkomst opgenomen. Tot slot wordt in deze strook uitgegaan van een lagere goot- en bouwhoogte voor de woningen.

Op de hiervoor beschreven wijze wordt het plan zorgvuldig ingepast in het bestaande dorpsilhouet en worden de landschappelijke kwaliteiten gerespecteerd.

Zuinig en meervoudig ruimtegebruik

Het principe zuinig- en meervoudig ruimtegebruik is één van de inhoudelijke principes. Grote ruimteclaims afgezet tegen de beperkt beschikbare ruimte, maken het noodzakelijk om de Friese ruimte doelmatig en slim te benutten en verspilling tegen te gaan. De provincie stelt op dit vlak voorwaarden in de Verordening Romte, namelijk de mogelijkheden om de ruimte meervoudig (bijvoorbeeld recreatieve ontwikkelingen bij bestaande functies in het landelijk gebied, waterberging in combinatie met natuur, natuurbeheer in combinatie met agrarisch gebruik) te gebruiken, af te wegen en zoveel als mogelijk, ook daadwerkelijk te benutten.

In dit plan wordt waar mogelijk kansen voor meervoudig ruimtegebruik benut. Daarbij wordt in eerste plaats gedacht het aantrekkelijk maken van de openbare verkeersruimten voor spelen en bewegen. Ook de forse waterpartijen bieden kansen voor natuurinclusiviteit in de oevers en een combinatie van ruimtelijke kwaliteit, waterberging en recreëren. De ruimte in het plan als geheel zal ook meervoudig worden gebruikt, enerzijds om te wonen, maar door de opzet van de kavels is er ook ruimte om te werken aan huis. Daarnaast komt er in het plan aan de zuidwestzijde, bij de steiger, ruimte voor groen en een ontmoetingsplek voor algemeen gebruik, met een zitje om over het Wartensterwiid uit te kijken. Aan de noordzijde is er ruimte voor een zitje om over de weilanden uit te kijken.

In overleg met de betrokken en lokaal gebonden ecooloog wordt de mogelijkheden voor een natuurinclusief plan verder uitgewerkt. Dit wordt in elk geval bereikt door bomen aan te brengen en het openbaar groen aantrekkelijk in te richten, maar het vraagt ook een bijzondere aanpak in het toekomstig beheer van dit groen. Uitgangspunt is verder dat per woning een nestgelegenheid of invliegopening voor vogels of vleermuizen wordt gerealiseerd.

2.4 Duurzame verstedelijking

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. De regeling houdt in dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ontwikkeling van 32 woningen wordt aangemerkt als nieuwe verstedelijking. Dit bestemmingsplan stelt bovendien een uitbreiding van het stedelijk gebied voor, waarbij de nieuwe stedelijke ontwikkeling dus buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Het is daarom van belang een gedegen afweging te maken van de behoefte aan de nieuwe verstedelijking en over de mogelijkheden om de ontwikkeling binnen stedelijk gebied te realiseren.

Behoefte

Er zijn al lange tijd plannen voor het ontwikkelen van het gebied ten westen van Oer de Barten. Dit bestemmingsplan is het eerste uitbreidingsplan voor Warten sinds ongeveer 20 jaar geleden. Er is dringend behoefte aan mogelijkheden om een volgende stap in de wooncarrière te maken. Daar biedt dit plan kansen voor. Vanuit het dorp zelf komt ook de wens om uitbreiding naar voren. Er staat al jarenlang bijna geen woning te koop en de jeugd trekt weg uit het dorp. Daarnaast neemt de vraagdruk in de sociale huursector toe. De woningcorporaties hebben aangegeven de komende jaren geen sociale huurwoningen te kunnen bouwen op deze locatie. Daarom wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk percentage betaalbare koop. De eerder geplande sociale huurwoningen in het plan zijn daarom vervangen door betaalbare koopwoningen.

Kwantitatieve behoefte

Door het achterblijven van nieuwbouw in Warten, waar ondertussen ook nog woningen door de woningbouwcorporatie zijn gesloopt, is ontwrichting van de woningmarkt ontstaan. Per saldo is een inhaalslag nodig, dat de inwoners van het dorp Warten de mogelijkheid biedt in het dorp te blijven wonen of weer terug te komen wonen in het dorp. Het aantal inwoners is de afgelopen 10 jaar ongeveer gelijk gebleven in Warten, maar het aantal inwoners per woning is wel afgenomen. Dit is weergegeven in onderstaande tabel.

Personen per adres - Warten	2015	2018	2021
1 persoon	108	104	112
2 inwoners	124	137	144
3 inwoners	41	42	46
4 inwoners	56	53	50
5 of meer inwoners	22	16	14
Aantal adressen volgens GBA	351	352	366

Het voorgaande is ook een beeld dat op regionaal niveau wordt herkend. Uit de provinciale prognoses volgt de verwachting is dat de bevolking zal blijven toenemen, hoewel de groei langzamerhand afneemt. Op termijn wordt regionaal zelfs een afname van het aantal inwoners verwacht, maar nog wel een groei van het aantal huishoudens. Als het aantal huishoudens groeit, zal ook de woningvoorraad verder moeten groeien om ieder huishouden te kunnen huisvesten. Overigens is Leeuwarden volgens de Factsheet Friese bevolkingsprognose 2020, de enige gemeente in de provincie waar het aantal inwoners nog groeit en sprake is van een grote woningbehoefte. Volgens de prognose zijn er tot 2035 nog circa 4.675 woningen nodig. De vervangingsvraag (sloop-nieuwbouw) is hierin niet meegenomen, maar betreft in feite vervanging van harde plancapaciteit en zal naar verwachting niet leiden tot extra ruimtevraag door verdunning. In verschillende documenten staan

verschillende woningbouwambities. De woningbehoefteprognose van de provincie en de woningbouwafspraken met de provincie Fryslân tot 2030 (mei 2022) zijn het vertrekpunt.

Ook het beleidskader 'Wonen in de dorpen' geeft richting aan het groeipotentieel van onder andere Warten. De gemeente wil hier 5 tot 10% groeiruimte bieden, om daarmee meer dynamiek op de woningmarkt in de dorpen te creëren. Op dit moment heeft het dorp Warten 399 woningen (Bron: Leeuwarden in Cijfers), de toevoeging van 32 woningen past daarmee binnen de kaders van het woonbeleid in de dorpen. Uit dezelfde informatie blijkt echter ook de groei van het aantal huishoudens, maar daarentegen kleine afname van het aantal woningen. Een gezonde woningmarkt heeft 2% frictieleegstand, waardoor verhuiskbewegingen op de woningmarkt mogelijk zijn. Deze ruimte is er niet in Warten.

Projectontwikkelaar Zwanenburg heeft het plan om 10 vrijstaande en 14 tweekappers en 8 rijwoningen te realiseren, waarmee een goed gemengd woningbouwprogramma ontstaat. Deze 32 woningen in dit plan zijn niet specifiek opgenomen in de planlijst als zijnde onderdeel van de woningbouw prestatieafspraken die door de provincie en gemeente gezamenlijk zijn opgesteld. De aantallen komen uit de post 'divers' voor de uitleglocaties van de dorpen. Dit zijn in totaal 150 woningen tot 2030.

Een eerder voornemen van de gemeente om 8 sociale huurwoningen in het plan op te nemen, is gewijzigd omdat de woningcorporaties hebben aangegeven dit voorlopig niet uit te kunnen voeren. Daarom is gekozen om op dit gemeentelijk perceel betaalbare koopwoningen te realiseren. Hiermee ontstaan er voor de inwoners in Warten meer mogelijkheden op de woningmarkt. Gelet op de woningmarktontwikkeling in Warten en de kans om een gemengd woonprogramma te realiseren, ziet de gemeente ruimte om meer woningen toe te voegen in het uitbreidingsplan dan in de woningbouwafspraken is vastgesteld. De provincie verwerkt dit aantal bij de herijking van de regionale woondeal gemeente Leeuwarden.

Kwalitatieve behoefte

Naast het aantal woningen is het van belang dat vraag en aanbod kwalitatief op elkaar aansluit. Het gemeentelijk beleid richt zich op meer variatie in het type woningen, waarbij aandacht is voor jongvolwassenen/starters en ouderen. Door een divers aanbod krijgen meer inwoners uit het dorp de mogelijkheid om hun woonwens te realiseren.

Om een inzicht te geven in de vraag is een aantal onderzoeken uitgevoerd: (1) het woningbehoefte onderzoek van de gemeente, (2) de vraagscan vanuit Makelaardij Hoekstra en (3) het overzicht van de vraag naar woningen uit de door de ontwikkelaar eerder verkochte woningen in vergelijkbare plaatsen in de regio, waar de behoefte wordt aangetoond. Deze onderzoeken zijn gebundeld opgenomen in bijlage 10. Op basis van deze drie onderzoeken blijkt met name de vraag naar halfvrijstaande en vrijstaande woningen verreweg het grootst. De vraag naar (sociale) huurwoningen en rijwoningen blijkt substantieel kleiner te zijn. Door de toevoeging van halfvrijstaande en vrijstaande woningen en deze eerst aan te bieden aan de bewoners van het dorp, ontstaat wel de kans op doorstroming binnen Warten. Deze mensen laten dan mogelijk rijwoningen of andere woningen in een lager segment achter, waarmee ook die vraag kan worden bediend.

Uit de vraagscan voor koopwoningen blijkt dat er 86 zoekers actief zijn. Er staat op dit moment één woning te koop en er zijn in de afgelopen 4 maanden geen woningen verkocht. Ruim 55% zoekt een woonhuis in een prijsklasse tot € 375.000,-. De meeste voorkeuren gaan dan uit naar (half)vrijstaande woningen met 4 of 5 kamers met een oppervlakte van 100 m² tot 150 m² (76%). De uitgangspunten van het plan sluiten ook goed aan bij de overige NVM cijfers uit het systeem. Deze laten een marktpotentie zien voor (half)vrijstaande woningen met een oppervlakte van 127 m² (75%) en rijwoningen van 103 m² (25%). Uit bovenstaande mag worden geconcludeerd dat er een gezonde vraag is naar (half)vrijstaande woningen en dat momenteel niet in deze vraag voorzien wordt. De kopers uit Warten zullen zorgen voor doorstroom waardoor de rijwoningen vrijkomen en ook in die behoefte kan worden voorzien.

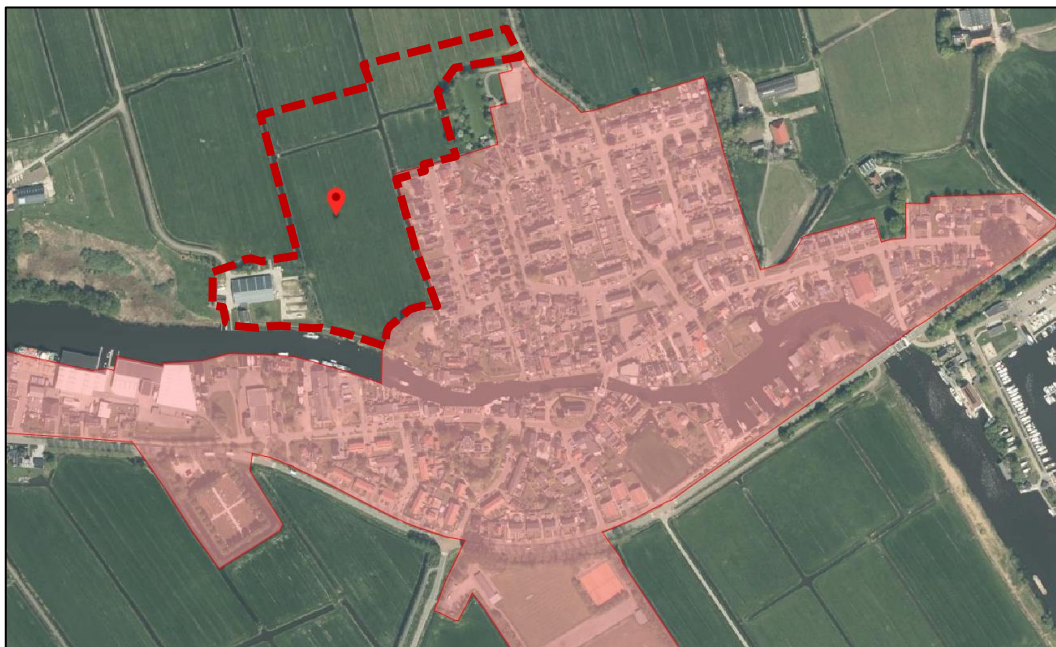
Verder sluit het woningbouwplan zoveel mogelijk aan bij de afspraken zoals die worden vastgelegd in de regionale woondeal gemeente Leeuwarden 2022 – 2030 (geplande ondertekening 20 april).

Tot slot is er in Fryslân een opgave voor nultreden woningen en geclusterde woningen. Het onderhavige plan is niet de aangewezen locatie voor geclusterde woningbouw. Wel is het mogelijk om de tweekappers levensloopgeschikt te maken, de mogelijkheden voor een slaapkamer en natte ruimte in de garageruimte open te houden. Binnen het plan worden mogelijkheden onderzocht voor optionele levensloopgeschikte woningen. Voor een deel van de betaalbare koopwoningen in het plan wordt gestreefd naar een levensloopgeschikt aanbod

De stedenbouwkundige opbouw en inrichting van de openbare ruimte van zowel het gebied zal zodanig worden dat er eenheid en samenhang ontstaat. Hiermee wordt het gevoel van in een hof wonen gecreëerd. Er is veel aandacht voor ontmoeting en een prettige verblijfsruimte, daarom is er verkeerskundig richting het dorp alleen een langzaam verkeer verbinding, hierdoor ontstaat meer een woonerf, passend bij de kwaliteiten van het wonen in een dorp.

Ontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied

Het voorgaand heeft aangetoond dat er behoefte is aan een gemengd programma van ruim 30 woningen in Warten. Het is op voorhand duidelijk dat er binnen het bestaand stedelijk gebied, dat globaal is begrenst zoals weergegeven in figuur 2.3, geen ruimte is voor een dergelijk programma. Het verspreid invullen van iedere open plek biedt ook onvoldoende ruimte en doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. Toevoegingen binnen bestaand bebouwd gebied kunnen mogelijk via herontwikkeling gerealiseerd kunnen worden, maar daarmee kan niet de actuele en urgente behoefte aan koopwoningen ingevuld.



Figuur 2.3 Begrenzing bestaand stedelijk gebied

Conclusie

Het plan voorziet in de aantoonbare behoefte om een aanvulling te doen op het woningaanbod van Warten. Om een goed gemengd woningbouwplan in Warten te ontwikkelen is het gewenst om het woningbouwprogramma uit te breiden van 19 naar 32 woningen. Gezien de historie van de woningbouw in het dorp de afgelopen 20 jaar en de druk op de woningmarkt, is dit aantal passend bij de omvang van het dorp. Met dit woningbouwprogramma wordt een gewenste bijdrage geleverd aan de leefbaarheid in het dorp, inwoners uit Warten krijgen hiermee de kans om zelfstandig te gaan wonen of om een volgende stap in hun wooncarrière te zetten, dat wat al jarenlang problematisch is.

De ontwikkeling voorziet in een gedifferentieerd aanbod van rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen, grotendeels gelegen aan het water. Daarmee past het aanbod ook naadloos bij de profiel van Warten als watersportdorp. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, voldoet aan het uitgangspunt van duurzame verstedelijking. De vraag naar woningen in Warten overstijgt het aanbod, hetgeen heeft geresulteerd in het opnemen van het plan in het woningbouwprogramma.

Gelet op het gemengde karakter van het aanbod, is er ruimte om hier woningen aan toe te voegen. Kwalitatief is het programma afgestemd op de demografische ontwikkeling van de gemeente Leeuwarden en wordt een onderscheidende invulling gegeven aan het plan. Binnen het bestaand stedelijk gebied is geen ruimte om te voorzien in dit programma.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

In paragraaf 2.4 is uitgebreid ingegaan op het aspect duurzame verstedelijking. Omdat de aange- toonde behoefte aan woningbouw in Warten niet kan worden opgevangen in het bestaand stede-

lijke gebied, is het volgens de treden van de ladder aanvaardbaar om een uitbreidingslocatie mogelijk te maken. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van een plek die ruimtelijk logisch aansluit op het bestaande woongebied. Op basis van hiervan wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, voldoet aan het uitgangspunt van duurzame verstedelijking. Er is een grote behoefte aan woningen in Warten en deze behoefte kan niet (geheel) worden opgevangen in het bestaande stedelijk gebied. Daarbij doet het plan recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuinrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. Wel is de checklist bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.8 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

Bundeling

In de verordening is geregeld dat in het landelijk gebied in principe geen bouw mogelijkheden voor stedelijke functies, zoals woningbouw, geboden mogen worden (artikel 1.1.1). Wel kan in een

ruimtelijk plan een uitbreidingslocatie aansluitend op bestaand stedelijk gebied worden toegestaan. Het plangebied ligt volgens de kaarten bij de verordening buiten, maar wel aansluitend op, het bestaand stedelijk gebied.

Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing

Voor de functiewijziging van de voormalige boerderij wordt aangesloten bij de regeling voor vrijkomende (niet-)agrarische gebouwen. Nieuwe stedelijk functies, waarbij wonen en bedrijven tot categorie 2 concreet wordt genoemd, kunnen mogelijk worden gemaakt als sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen. Daarmee voldoet deze functie aan de regels voor hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij een ruimtelijk project in het landelijk gebied wordt een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf geschreven waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingspatronen en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, die zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte. Paragraaf 2.3 vormt deze ruimtelijke kwaliteitsparagraaf.

Wonen

Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening 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 schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

De gemeente Leeuwarden heeft met de provincie Fryslân afstemming gehad over het woningbouwprogramma (woonplan) voor een periode tot en met 2029 met een doorkijk tot en met 2039. Dit heeft geleid tot overeenstemming over de woningbouwafspraken 2020-2030 en het bijbehorende 'Planaanbod gemeente Leeuwarden 2020-2029, peildatum 16 februari 2022'. Op 5 juli 2022 zijn deze afspraken schriftelijk namens Gedeputeerde Staten schriftelijk bevestigd.

In het 'Planaanbod gemeente Leeuwarden 2020-2029, peildatum 16 februari 2022' is tot en met 2029 voor de uitleglocaties van de dorpen onder de kop 'divers' rekening gehouden met jaarlijkse toename van 15/20 woningen. Dit betekent dat er, tot en met het jaar 2029, 150 woningen mogen worden toegevoegd voor de uitleglocaties in de dorpen. Deze capaciteit is nog niet benut. Dit bestemmingsplan voorziet totaal in 32 woningen, dit is in overeenstemming met het woonplan. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 3.1.1 lid 1 van de verordening.

Weidevogelkansgebieden

Grote delen van Fryslân zijn op de kaarten bij de verordening aangewezen als Weidevogelkansgebieden. Het gaat om gebieden die bestaan uit ruime en open gebieden (met zichtafstand groter dan 400 meter) met voldoende rust en waarin gevarieerde graslanden liggen. De provincie heeft

het gebied ruim begrensd en stelt in de Verordening een aantal storingsbronnen die voor een nadere inkadering zorgen. Het plangebied ligt binnen het weidevogelkansgebied, maar wel binnen de verstoringafstanden van de bestaande stedelijke gebieden en functies, waardoor het op zichzelf niet meer wordt geclassificeerd als weidevogelkansgebied.

In de Verordening zijn verstoringafstanden opgenomen, waarmee rekening gehouden moet worden. Voor bebouwing binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 300 meter. Voor solitaire bebouwing buiten de bebouwde kom is dit 200 meter. Voor gemeentelijke wegen is deze afstand 50 meter.

De ontwikkeling heeft een potentieel verstorend effect op het gebied van openheid en rust in het weidevogelkansgebied. Het deel waar het om gaat is weergegeven in figuur 3.1. Hierin is de nieuwe verstoring als gevolg van de uitbreiding van het woongebied van Warten aangegeven. Het nieuwe verstoringgebied is ongeveer 1,5 hectare groot. Door dit gebied ligt een inrit naar een bedrijfsperceel.



Figuur 3.1 Begrenzing weidevogelkansgebied

Op grond van artikel 7.2.4 van de verordening kan voor een noodzakelijke ruimtelijke ingreep van openbaar belang worden afgeweken van de bescherming van de weidevogelkansgebied, zoals opgenomen in artikel 7.2.2. Dit vraagt een afweging van de natuurwaarden ten opzichte van de ruimtelijke ingreep en het zoveel mogelijk beperken van de schade.

In de toelichting op deze artikelen staat beschreven dat het criterium 'openbaar belang' ruimer is dan het criterium 'groot openbaar belang' dat op ingrepen in de EHS van toepassing is. Onder 'openbaar belang' kunnen ook ontwikkelingen vallen op het gebied van bedrijvigheid. De behoefte hiervoor is in dit bestemmingsplan reeds aannemelijk gemaakt zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven.

Een ingreep kan als ‘noodzakelijk’ worden aangemerkt, indien buiten het natuurgebied of het weidevogelgebied redelijkerwijs geen geschikte alternatieve locatie gevonden kan worden. Dat is bijvoorbeeld het geval indien sprake is van een locatiegebonden ontwikkeling. Daarvan is in dit geval sprake, aangezien er invulling wordt gegeven aan de lokale woningbehoefte. Een belangrijk deel van het gebied rondom Warten is aangewezen als weidevogelkansgebied. Door aan te sluiten op bestaande voorzieningen is de nieuwe verstoring zo beperkt mogelijk, waardoor de voorgestelde locatie meest geschikt is vanuit het oogpunt van weidevogelbescherming. Het stedenbouwkundig plan is een voortzetting en afronding van het woongebied aan deze zijde van Warten, richting het omliggende landschap. Binnen het bestaand stedelijk gebied van Warten zijn er geen reële opties om het beoogde programma een plek te geven. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan is een ecologische beoordeling verricht (zie hiervoor paragraaf 4.6 en bijlage 3). Hierin is het nieuw te verstoren weidevogelgebied onderzocht, waarbij ook contact is geweest met de lokale vogelwachten. Hieruit blijkt dat het gebruik en het belang van het plangebied voor broedvogels relatief laag is en dat de waardevolle locaties zich buiten de verstoringafstanden van het plangebied bevinden. Ook geldt dat het grasland waarop het plangebied betrekking heeft geruime tijd wordt gebruikt voor grasproductie en wordt bemaaid. Hieruit kan worden opgemaakt dat het grasland in enige intensieve mate is/wordt gebruikt. Verder is geen sprake van ter plaatse geldende beheerpakketten ten behoeve van het agrarisch cultuurlandschap.

Gelet op de hiervoor genoemde analyse kan worden geconcludeerd dat hier aan de rand van Warten geen sprake is van een bovenmatig waardevol weidevogelkansgebied. Daar komt bij dat in dit geval een grote behoefte is aan nieuwe woningen. Zoals eerder in deze paragraaf reeds is aangegeven, zijn er verder in redelijkheid geen geschikte locaties aanwezig, terwijl de vraag juist groot is. Voorts geldt dat dit gebied zich goed leent voor de gewenste uitbreiding, gezien de aansluiting op de kom en de ligging tussen bestaande verstorende functies. Daarnaast geldt dat het plan naar verwachting weinig tot geen verstoring op zal treden van natuurwaarden vlak buiten het plangebied in het daar gelegen open grasland. Het plangebied zal worden begrensd door water- en groenpartijen met een duidelijke overgang van dorp naar land. Dit betekent ook dat vanuit het plangebied niet zomaar fysiek het open grasland is te betreden/te verstoren, waar mogelijk weidevogels aanwezig kunnen zijn. Dit betekent dat met de invulling van dit plan in zekere mate rekening wordt gehouden met aanwezige natuurwaarden in het open grasland, direct grenzend aan het plangebied.

De gemeente hecht veel waarde aan de ruimtelijke ingreep, afgewogen tegen de natuurwaarden. De hiervoor opgenomen analyse, in combinatie met de lage importantie van het plangebied voor weidevogels en ook de ruimtelijke opzet van dit plan, zorgt ervoor dat sprake is van goede afweging tussen natuurwaarden enerzijds en deze wenselijke ruimtelijke ontwikkeling anderzijds. Daarom kan in dit geval worden gekozen voor de uitbreiding van het woongebied op de beoogde locatie boven weidevogelkansgebied. Omdat dit bestemmingsplan een verstoring van meer dan 0,5 hectare weidevogelkansgebied tot gevolg heeft, dragen de gemeente en de ontwikkelaar een financiële compensatie bij aan het weidevogelcompensatiefonds. Daarmee voldoet de gemeente aan haar verplichting op grond van artikel 7.2.4 van de provinciale verordening Romte.

Ontgrondingenverordening Friesland

Op grond van de Ontgrondingenwet is een ontgrondingsvergunning nodig voor afgravingen. De provincie is bevoegd gezag voor dergelijke ontgrondingen. De Ontgrondingenverordening zijn vrijstellingen opgenomen. Onder andere is bepaald dat geen vergunning nodig is voor ontgrondingen die noodzakelijk zijn voor de verwerking van een in een bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming, mits in de bij het bestemmingsplan behorende regels is aangegeven dat de verwerking van het plan een ontgroning inhoudt of insluit, de diepte van de ontgroning niet meer bedraagt dan 2,00 m beneden het maaiveld en bij de ontgroning niet meer dan 10.000 m³ bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet.

Voor het plan wordt een forse hoeveelheid water gegraven. Het gaat om een ontgroning waarvoor een ontgrondingsvergunning nodig is. Dit aspect wordt bij de verdere uitwerking van de plannen onderzocht en afgestemd met het bevoegd gezag.

Vaarwegenverordening Fryslân

Het Wartenster Wiid is opgenomen in de Vaarwegenverordening van de provincie. Er geldt een beheerzone van 10 meter en een bebouwingsvrije zone van 10 meter. Voor nieuwe gebouwen of andere obstakels in deze zone moet een ontheffing worden verleend. De nieuwe bebouwing komt op minimaal 10 meter vanaf de oever, waarmee wordt voldaan aan de eisen uit de Vaarwegenverordening.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Leeuwarden

De leefomgeving gaat de komende jaren veranderen. Grote maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en woningbouw vragen om antwoorden én om ruimte. Om hier sturing aan te geven heeft de gemeenteraad op 22 december 2021 de integrale Omgevingsvisie Leeuwarden vastgesteld.

De gemeente zet drie ontwikkelprincipes in om de om de stap te maken van opgaven naar uitwerking en gebiedsgerichte ontwikkeling. Deze ontwikkelprincipes zijn vergroenen, verbinden en verwaarden, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de stad, de dorpen en het buitengebied.

Rode draad binnen de volkshuisvestingsopgave is de 'ongedeelde stad'. Wij vinden het belangrijk dat Leeuwarden een samenleving is waarin iedereen erbij hoort en iedereen er daadwerkelijk deel van kan uitmaken.

Beleidskader wonen in de dorpen

In oktober 2022 heeft de gemeenteraad van gemeente Leeuwarden het beleidskader Wonen in de dorpen vastgesteld. Middels een amendement is 5 – 10% groeiruinste opgenomen. Het aantal dat in het gezamenlijke uitbreidingsplan is opgenomen past binnen deze groeiruinste. Verder is opgenomen dat wanneer sprake is van een uitbreidingsplan met vier woningen of meer buiten (maar

aansluitend aan) bestaand bebouwd gebied, we dan streven naar een plan met uitzonderlijke waarde. Deze uitzonderlijke waarde kan worden bereikt door:

- een nieuwe woonvorm die nog niet in het dorp aanwezig is;
- een goede landschappelijke inpassing;
- bijzondere architectonische kwaliteit;

Daarnaast is het vereist dat het plan bijdraagt aan de leefbaarheid in het dorp (ontmoeting, beleving, gezondheid, etc). Afhankelijk van de woningbouwontwikkelingen in de afgelopen circa 10 jaar, kan het gewenst zijn om in een aantal dorpen uitbreiding toe te staan. Als er per saldo in de afgelopen tien jaar geen woningen zijn toegevoegd, is het vanwege de veranderde woonvraag en de huidige druk op de woningmarkt, gewenst om nieuwe woningen toe te voegen en hiermee doorstroming tot stand te brengen. De gemeente ziet in een aantal dorpen dat de woningmarkt volledig op slot zit, waardoor ook geen (of te weinig) uitstroom uit de huurwoningen plaatsvindt. Dit is een ongewenste situatie, hierdoor kunnen jongvolwassenen die in het dorp willen blijven wonen niet zelfstandig gaan wonen. Daarom wil de gemeente meer ruimte voor maatwerk bieden in deze kernen. Per kern gaan we initiatieven beoordelen op welke wijze het plan passend is bij de schaal en aard van het dorp. Mede wordt gekeken naar de bestaande woningvoorraad en de behoefte die er is in het dorp.

In deze dorpen vindt de gemeente het verder van belang dat de woningbouw bijdraagt aan de vitaliteit van het dorp. Er is aandacht voor de doelgroep ouderen die in deze dorpen wonen. Waar mogelijk dragen de plannen bij aan de sociale cohesie en leefbaarheid in het dorp.

Het plan zet in op de ambities die de gemeente beschrijft voor de dorpen. Onder andere de toegankelijkheid van het nieuwbouwplan vanuit de bestaande bebouwing is belangrijk voor de leefbaarheid. Daarmee wordt ervoor gezorgd dat het plan onderdeel wordt van een ommetje rond het dorp. Ook de openbare plekken aan het water nodigen bewoners van het dorp uit het in het nieuwe plan.

Door het plan van Zwanenburg aan te vullen met het woningbouwplan op het gemeentelijke perceel in de vorm van betaalbare koopwoningen ontstaat in totaliteit een plan die goed aansluit bij de behoefte in het dorp. Samengevat acht de gemeente het haalbaar dat er een woningbouwplan wordt gerealiseerd dat past binnen het woonbeleid voor de dorpen.

Volkshuisvestingsvisie 2021

In de onlangs vastgestelde volkshuisvestingsvisie wordt sterk ingezet op de ongedeelde stad. Een ongedeelde stad betekent dat buurten een gemengde opbouw van de bevolking kennen. Waar het prettig wonen is voor verschillende typen huishoudens. Dat is alleen mogelijk indien er in alle buurten voor alle inkomensgroepen een passend aanbod beschikbaar is. Dit betekent ook dat er in wijken waar minder dan 30% sociale huur aanwezig is, en dat is hier het geval, bij grotere nieuwbouwontwikkelingen 20% sociale woningbouw moet worden meegenomen. Dit zal echter verder uitwerkt worden uitgewerkt in een nieuw afwegingskader woningbouw. Aangezien we hier te maken hebben met planontwikkeling voor de huidige Volkshuisvestingsvisie en het nieuwe afwegingskader in 2023 te verwachten is, is dit niet meegenomen bij dit initiatief. Wel sluit het al aan bij de

uitgangspunten van de Volkshuisvestingsvisie en is het segment een goede aanvulling op de bestaande woningvoorraad in dit deel van de wijk. Het kan zorgen voor een goed doorstroming binnen de wijk en kansen voor jongeren om in te stromen.

Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten, waaronder energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water. Om dit beleid te verwezenlijken, heeft de gemeenteraad op 29 november 2010 de visie Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad vastgesteld. Deze visie gold voor de periode van 2011 tot en met 2020. Bij het werken aan een duurzaam Leeuwarden staan twee ambities centraal: een klimaatbestendige stad en een klimaatneutrale energie- en warmtevoorziening.

De gemeente focust op het faciliteren en aanjagen van sleutelprojecten die bijdragen aan een aardgasloze toekomst en een klimaatadaptieve gemeente in 2035. Dit betekent dat in de bestaande woningbouw en bedrijfsgebouwen fors energie bespaard moet worden of dat er duurzaam opgewekte energie gebruikt wordt. Voor nieuwbouw betekent het dat de gemeente verdergaande doelen dan de eisen van het Bouwbesluit nastreeft en dat de gemeente de lijst Duurzaam Bouwen hanteert.

Bij de uitwerking van het bouwplan dient rekening gehouden te worden met de door de gemeente gehanteerde energienorm. Zoals verplicht, worden de woningen in ieder geval gasloos gebouwd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-mer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Vormvrije mer-beoordeling

De activiteit die dit bestemmingsplan mogelijk maakt wordt gezien als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. In dit kader is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, die is opgenomen in bijlage 2. Hieruit blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Beoordeling woongebied

De VNG-brochure hanteert twee soorten omgevingstypen. Een rustige woonwijk en een gemengd gebied, voor beide omgevingstypen gelden andere richtafstanden en/of normen. Voor het bepalen van het gebiedstype is niet de bestemming van het te beoordelen gebied van belang, maar of er sprake is van naast elkaar voorkomende functies (definities VNG-brochure). Het plangebied wordt beschouwd als een rustig woongebied.

Toetsing

Het plan sluit aan bij een rustige woonomgeving. Ten zuiden, aan de overzijde van het Wartenster Wiid, zijn wel enkele bedrijven aanwezig. Deze liggen in een gemengd gebied, waar ook woningen voorkomen. De bedrijfsvoering zal daarop afgestemd zijn. Het meest relevant is de botenstalling, die een richtafstand van 50 meter heeft. Aan deze afstand wordt voldaan.

Verder ligt op ongeveer 50 meter ten westen van het plan een voormalig agrarisch bedrijf. Hier vinden hier geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. Wel geldt dat hier een dierenverblijf, zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij mogelijk is. Vanuit deze wet geldt een vaste afstand van 100 meter tot woningen in een bebouwde kom. De woningen in het plangebied komen op ongeveer 50 meter vanaf de voormalige boerderij, waarmee niet wordt voldaan aan de voorschreven afstand. Daarom is met de eigenaar besproken om de boerderij te herbestemmen ten behoeve van bedrijvigheid uit milieucategorie 1 en 2, met bedrijfswoning. Hierbij hoort een richtafstand ten hoogste 30 meter. De afstand tussen de bouwvlakken de nieuwe bedrijfsbestemming is minimaal 34 meter, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een verantwoorde afstemming tussen bedrijven en woningen, waarmee een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Hierbij geldt voor wegen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale hogere waarde van 63 dB. Railverkeerslawaaï is voor dit plan niet aan de orde. Het bedrijfsperceel Oeble-om-wei 11 ligt wel voor een klein deel binnen de geluidzone van het geluidgezoneerde industrieterrein in Warten.

Toetsing

Voor dit plan is alleen de route Midsbuorren/Rounwei van belang. De woningen komen op ongeveer 200 meter afstand vanaf deze route. Daarmee ligt het plan binnen de wettelijk geluidzone (250 meter) van buitenstedelijke wegen. In beginsel is dan onderzoek naar wegverkeerlawaaï nodig om aan te tonen dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Met bij de gemeente bekende verkeersgegevens is een indicatieve berekening uitgevoerd naar geluidbelasting op een afstand van 180 meter. Hierbij wordt gerekend zonder afscherming van tussen liggende gebouwen. De berekende geluidbelasting voldoet, zelfs zonder de aftrek conform artikel 110g, aan de voorkeursgrenswaarde. Er zijn daarom geen belemmeringen in het kader van de Wet geluidhinder.

Alle andere wegen vallen in een 30 km/uur zone en hebben geen doorgaande verkeersfunctie. Deze wegen liggen bovendien op enige afstand, achter bestaande woningen. Daarmee kan op voorhand worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied in relatie tot wegverkeerslawaaï. Vanuit wegverkeerslawaaï bestaan geen belemmeringen voor het plan.

De geluidszone rond het industrieterrein van Warten is op de verbeelding aangeduid. Deze is afgestemd op de bedrijfswoning van het te herbestemming bedrijfsp perceel binnen het plangebied. Deze geluidssituatie wijzigt hier niet.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

Toetsing

Op ongeveer 370 meter ten noorden van het nieuwe woongebied, langs de Oeble-Om-Wei, ligt een hogedruk aardgastransportleiding. De grote gasleiding heeft een invloedgebied (1% letaal) van 450 meter, en een 100% letaliteitsgebied van 170 meter. Het plangebied ligt dus gedeeltelijk binnen het 1% letaliteitsgebied. Het plangebied ligt niet in de plaatsgebonden risicocontour. Daarom zijn er geen wettelijke belemmeringen zijn voor het bouwen van woningen binnen het plangebied. Omdat het plangebied wel in het invloedgebied ligt, is een verantwoording van het groepsrisico aan de orde.

Verantwoording

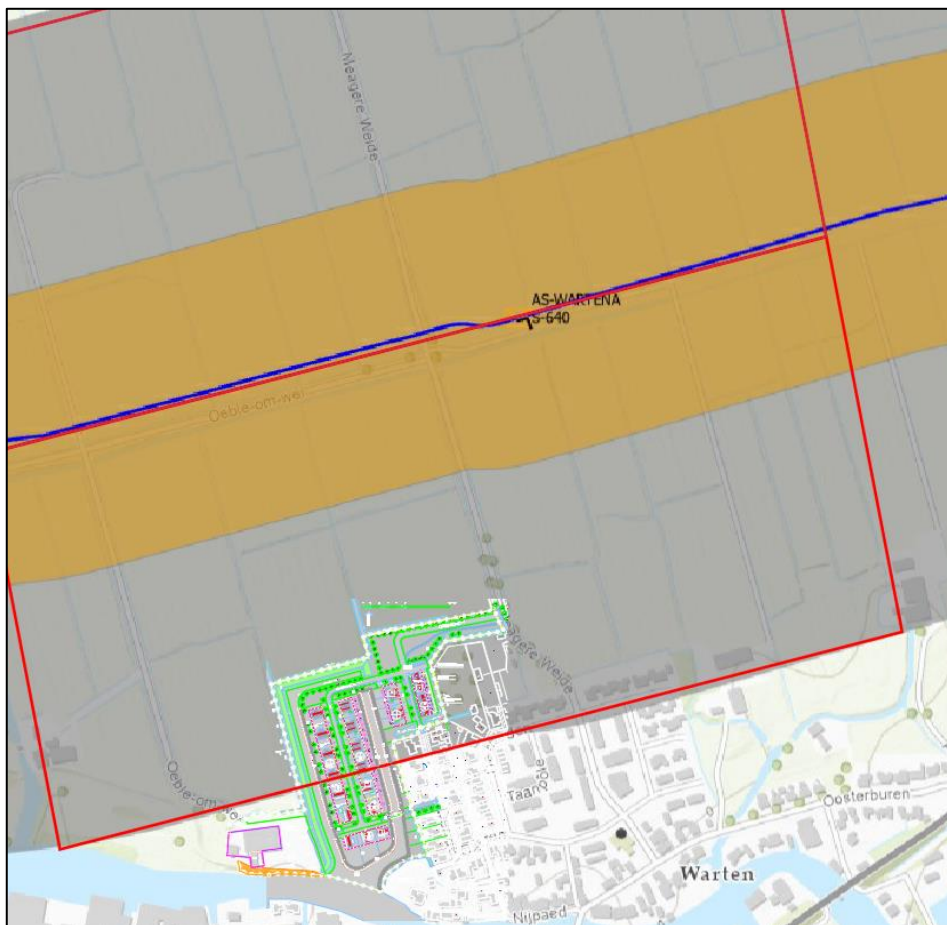
Voor dit plan is sprake van een beperkte verantwoording omdat de ontwikkeling plaatsvindt buiten de 100% letaliteitszone. De wettelijk verplichte onderdelen hierbij zijn:

- a. de aanwezige dichtheid van personen in het invloedgebied van de buisleiding(en) op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld;
- b. het GR per km buisleidingen en de bijdrage ten gevolge van de vaststelling van het plan;
- c. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval in de inrichting waarop het besluit betrekking heeft en

- d. de mogelijkheden van personen die zich in het invloedgebied van de buisleiding(en) bevinden om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Ad. a. Personendichtheid

Het groepsrisico wordt bepaald in het kilometervak waarin het plangebied ligt en binnen 450 meter aan weerszijden van de leiding. Dit kilometervak is weergegeven in figuur 4.1. In de huidige situatie ligt in dit gebied vooral agrarisch grond. Langs de zuidelijke rand staan ongeveer 27 woningen in Warten. Gemiddeld wordt uitgegaan van 2,4 personen per woning, dus 65 personen in het invloedgebied van de leiding. Daar komen $(24 * 2,4 =)$ 58 personen bij.



Figuur 4.1 Beoordeeld kilometervak buisleiding (oranje is 100% letaal, grijs 1% letaal)

Ad. b. Hoogte groepsrisico

Gelet op berekeningen bij vergelijkbare situaties kan op voorhand geconcludeerd worden dat er sprake is van een laag groepsrisico (ruim beneden 0,1 van de oriëntatiewaarde). Dit blijkt ook uit het advies van FUMO dat in het kader van het bestemmingsplan Wergea is opgesteld. Dezelfde buisleiding ligt hier op vergelijkbare afstand van het dorp. Het GR is daar nauwelijks zichtbaar op de zogenaamde FN-curve. Met een verdubbeling van het aantal personen blijft het GR ruim onder de oriëntatiewaarde.

Ad. c. mogelijkheid bestrijden en beperken omvang calamiteit

Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid

Het plangebied is bereikbaar via de noordzijde. Dit is vanuit externe veiligheidsoverwegingen geen optimale situatie. Overigens ligt het plangebied in de buitenkant van het invloedgebied, waar de effecten relatief beperkt zijn. Over het algemeen zijn personen binnen gebouwen hier goed beschermd en leiden calamiteiten niet tot schade aan de infrastructuur. Binnen het plan wordt voorzien in opstelplaatsen voor de brandweer en er is voldoende water binnen het plan.

Ad. d. Mogelijkheden personen om in veiligheid te komen

zelfredzaamheid

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in verminderd zelfredzame personen. De brandweer adviseert in algemene zin om vluchtroutes van de bron af te hebben. Voor voetgangers is deze er in de vorm van een bruggetje buiten het invloedgebied.

Informeren

De brandweer en FUMO adviseert om over het fakkelbrandscenario en het bijbehorende handelingsperspectief met de bewoners en initiatiefnemer te communiceren.

Conclusies

Er zijn geen wettelijke beperkingen voor de woningbouw in het invloedgebied van de leiding. De hiervoor beschreven risico's en maatregelen ter beperking hiervan worden op bestuurlijk niveau besproken en afgewogen. Centraal in de overwegingen staat de verantwoording van het groepsrisico. Dit betekent het erkennen van de risico's, het beperken van de risico's, het optimaliseren van de bestrijdbaarheid van de risico's en het aanvaarden van de risico's. Het plan voldoet hieraan.

Het groepsrisico is feitelijk zeer laag, ten eerste door de lage kans op een calamiteit, door de beperkte personendichtheid in het invloedgebied en doordat de woningen allemaal in de buitenste rand van het invloedgebied liggen. De gemeente kan op basis van het voorgaande het groepsrisico verantwoorden.

4.5 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat in het plan wordt beoordeeld dat de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben om het verkeer van en naar het plangebied af te wikkelen. Daarnaast moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, om overlast van geparkeerde auto's te voorkomen. Hierbij wordt uitgegaan van de nota Parkeernormen 2014.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de kentallen uit de CROW-publicatie 381. Op basis van de omgevingsadressendichtheid wordt de gemeente Leeuwarden als 'sterk stedelijk' gecategoriseerd. Voor Warten wordt veiligheidshalve uitgegaan van matig stedelijk, aangezien de verstedelijkingsgraad hier beduidend lager ligt dan in de stad Leeuwarden. Er wordt uitgegaan van de gemiddelde kentallen. Deze komen overeen met de parkeernormen die de gemeente Leeuwarden hanteert in de nota Parkeernormen 2014.

Parkeren

Het uitgangspunt voor parkeren is het voorkomen van een onevenredige parkeerdruk in de omgeving. De parkeerbehoefte is op basis van de normering als volgt bepaald:

Woningtype	Aantal	Norm	Parkeerbehoefte
Rijwoningen 80 – 120 m ² GO	8	1,6 pp/w	13 pp
Twee onder een kap >120 m ² GO	14	2 pp/w	28 pp
Vrijstaande woning >120 m ² GO	10	2 pp/w	20 pp
Totaal	32		61 pp

In het plan wordt ervanuit gegaan dat op iedere kavel voor vrijstaande woningen of tweekappers in elk geval twee auto's geparkeerd kunnen worden. Dit is voor de rijenwoningen niet mogelijk. Dat betekent dat er in de openbare ruimte in het noordwesten plek gevonden moet worden voor 14 auto's. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van 14 openbare parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Verkeersstructuur en Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling is voor dit plan gescheiden geregeld. Het plangebied krijgt een hoofdontsluiting op de Meagere Weide, via een nieuwe ontsluitingsweg langs de noordzijde van het dorp. De Meagere Weide is een belangrijke wijkontsluiting voor het noordelijk deel van Warten en kan het extra verkeer goed aan. Het verkeer wordt verder afgewikkeld via de Hoofdstraat/Oosterburen naar de Rounwei. Op basis van de kentallen uit CROW-publicatie 381 wordt van het volgende uitgegaan, met stedelijkheidsgraad "matig stedelijk":

Woningtype	Aantal	Gem. verkeergeneratie (mvt/woning)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Rijwoningen 80 – 120 m ² GO	8	7,1 pp/w	56,8
Twee onder een kap >120 m ² GO	14	7,8 pp/w	109,2
Vrijstaande woning >120 m ² GO	10	8,2 pp/w	82
Totaal	32		248

Op basis van het voorgaande is de verkeersgeneratie vanuit het woongebied daarmee theoretisch 248 mvt/etmaal. De bestaande wegen kunnen deze verkeersgeneratie goed afwikkelen.

De woonstraat Oer de Barten wordt op deze manier vrij gehouden van extra autoverkeer. Wel worden twee aansluitingen gemaakt voor langzaam verkeer. Hierdoor blijft de bereikbaarheid en maaswijdte voor langzaam verkeer gewaarborgd. Daarnaast zorgen deze aansluitingen voor de

mogelijkheid in gescheiden routes tussen langzaam- en gemotoriseerd verkeer. Dit komt de verkeersveiligheid op met name de Meagere Weide ten goede. De aansluiting op het verlengde van de Oer de Barten kan zodanig worden vormgegeven dat deze eventueel als calamiteitenroute kan worden gebruikt.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

In het kader van de ontwikkeling is een ecologische beoordeling uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 3. De resultaten en hoe hiermee wordt omgegaan is hierna beschreven.

Toetsing: gebiedsbescherming

Natura 2000- gebieden

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologisch Hoofdstructuur).

Het plangebied ligt in stedelijke omgeving en maakt geen deel uit van Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Alde Feanen. Dit gebied ligt op ongeveer 1,5 kilometer ten zuiden van het plangebied. Negatieve effecten door externe werking door trillingen, geluid en oppervlakte verlies zijn op voorhand uit te sluiten. Door uitvoering van de geplande werkzaamheden zullen de instandhoudingsdoelen van doelsoorten van de Alde Feanen die buiten de grenzen van dat gebied foerageren ook niet in gevaar komen.

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt ook voor het Natura 2000-gebieden De Alde Feanen. Dit gebied ligt op ongeveer 1,5 kilometer afstand vanaf het plangebied. Daarom is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 4. Hieruit blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot een **bijdrage** van stikstofdepositie. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat er geen negatief effecten is als gevolg van stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld en van toename van depositie van stikstof geen sprake is, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Weidevogelkansgebied

Het plangebied is onderdeel van Weidevogelkansgebied dat door de provincie Fryslân is aangewezen. Dit zijn zoekgebieden waarbinnen weidevogelkernegebieden geselecteerd. Weidevogelkansgebieden bieden voldoende rust en gevarieerde graslanden, waardoor er broedmogelijkheden voor weidevogels aanwezig zijn.

Het plangebied, inclusief verstoringszone van 300 meter ten noorden, westen en oosten, liggen binnen het Weidevogelkansgebied. Het plangebied incl. verstoringsafstand van 300 meter heeft een omvang van circa 22 hectare. Gezien de huidige verstoringsafstanden van bebouwing en provinciale wegen blijft er circa 1,55 ha over welke met het planvoornemen verloren gaat als weidevogelkansgebied. In de natuurtoets is ecologisch onderzoek uitgevoerd naar geschiktheid van dat gebied voor weidevogels. Dit bestaat uit een veldbezoek in het vogelbroedseizoen om een indruk te verschaffen van de plaatselijke geschiktheid van het weidevogelhabitat en aanwezige broedvogels. Daarnaast is er contact gelegd met de BFVW en Vogelwacht Idaarderadeel Noord betreffende broedvogelgegevens van het gebied. Hieruit is gebleken dat het extra te verstoren deel van het weidevogelkansgebied geen hoge waarde voor weidevogels heeft, waarmee er geen groot bezwaar is voor deze weidevogelbeheergebieden als de nieuwe bebouwing aan de noordwestkant van Warten beperkt blijft tot de aangegeven grenzen.

Toetsing: soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de nieuwe Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen niet negatief worden beïnvloed door bijvoorbeeld bouwactiviteiten.

Om uit te wijzen of sprake is van beschermde soorten waar bij de uitvoering van dit project rekening mee gehouden moet worden, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor dit onderzoek heeft een ecooloog een bezoek aan de locatie gebracht, om de ecologische potenties in beeld te brengen.

Op basis van de ter plaatse aanwezige omstandigheden en verspreidingsgegevens wordt niet verwacht dat het planvoornemen tot een overtreding van een verbodsbepaling zal leiden omtrent beschermde ongewervelden, vissen, amfibieën, reptielen en flora.

Het kanaal, de Wartenster Wiid, direct aan de zuidzijde van het plangebied, kan gebruikt worden door de watervleermuis en meervleermuis als essentiële vliegroute. De omliggende smallere watergangen kunnen als essentiële vliegroute gebruikt worden door de watervleermuis. Omliggende bebouwing, bomen en bosschage kunnen dienen als verblijfplaats of om te foerageren. Lichtverstrooiing naar de watergangen, bebouwing en bosschage kunnen effect hebben op de functie van de vliegroute, verblijfplaatsen en foerageergebied. Om deze reden dient lichtverstrooiing naar deze landschapselementen en bebouwing te worden voorkomen. Dit kan door verlichting naar beneden af te stellen en/of verlichting langs betreffende landschapselementen te voorzien van armaturen. Om verstoring van de mogelijke vliegroute Wartenster Wiid te voorkomen, wordt geadviseerd langs de oevers geen verlichting te plaatsen.

Tijdens het broedseizoen (grootweg 1 mrt. t/m aug.) kunnen broedvogels in het plangebied broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is o.a. de wilde eend, meerkoet en scholekster. Voor deze soorten dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Dit houdt in dat er geen wezenlijke verstoring mag plaatsvinden, waardoor de vogel het nest verlaat. Daarom wordt het aangeraden om buiten het vogelbroedseizoen te werken.

Verder dient men tijdens de uitvoer van de werkzaamheden rekening te houden met de Zorgplicht (Artikel 1.11 wnb). De Zorgplicht geldt voor elke soort/individu in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen (werken in één richting) en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop.

Het plan is op de hiervoor beschreven wijze uitvoerbaar binnen de kaders van de Wet natuurbescherming. Bij de uitvoering van de plannen wordt rekening gehouden met de aanbevelingen.

Voorkomen lichtuitstraling

Vleermuizen zijn gevoelig voor lichtverstoring, met name tijdens het gebruik van vaste vliegroutes (Kuijper et al. 2008). De voor vleermuizen hinderlijke verlichting betreft felle en directe verlichting, zoals bouwlampen tijdens de aanlegfase of straatlantaarns met veel lichtverstrooiing. Er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd die richting geven aan het voorkomen van lichthinder voor vleermuisroutes. Er zijn ook tal van vleermuisvriendelijke mogelijkheden, zoals groene bouwverlichting (of geen) en armaturen die niet naar de omgeving uitstralen en/of amberkleurige verlichting. Deze zaken zijn geborgd via de zorgplicht in de Wet natuurbescherming en behoeft geen locatiespecifiek onderzoek of waarborgende regeling.

Voor de specifieke plan wordt opgemerkt dat de inrichting zoals weergegeven in figuur 2.2 optimaal is voor het voorkomen van lichtuitstraling. De wegen liggen achter de woningen, waarmee uitstrooiing van straatverlichting tot op watergang is uitgesloten. Daarbij geldt dat de tuinverlichting van de drie woningen aan de zijde van het water niet zal leiden tot voor vleermuizen hinderlijke lichtverstrooiing. Vanuit woningen ontstaat namelijk over het algemeen geen grote mate van lichtuitstraling. Hiermee zijn negatieve effecten op vleermuisroutes uit te sluiten.

4.7 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing

In het kader van de ontwikkeling is een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 5. Uit het onderzoek zijn hoogstens lichte verontreinigingen aangetroffen die geen belemmeringen vormen voor het gebruik van de grond voor wonen. Uit de resultaten van het waterbodemonderzoek blijkt, dat vrijkomend slib voor verspreiding op aanliggende percelen in aanmerking komt. Het onderzoek geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Op basis van de resultaten van het verkennend (water)bodemonderzoek worden, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de beoogde planontwikkeling.

4.8 Watertoets

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de uitgebreide watertoetsprocedure doorlopen. De uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 6.

In het kader van de ontwikkeling is overleg gevoerd met Wetterskip Fryslân. Het voorstel is om het peilgebied aan te passen van een polderpeil (vast peil op -1,5 m NAP) naar een boezempeil (-0,52 m NAP). Hierover moeten een peilbesluit worden genomen. Dit proces loopt separaat het de bestemmingsplanprocedure. De uitgangspunten die het Wetterskip heeft meegegeven zijn meegenomen bij het opstellen van deze paragraaf. Het project is tevens aangemeld bij het Wetterskip via de digitale watertoets.

Met het Wetterskip zijn meerdere overleggen geweest over het mogelijke risico op kwel door het verleggen van de waterkering en het peilbesluit wat genomen zal moeten worden. Het waterschap heeft in die gesprekken uitgangspunten meegegeven, die zijn verwerkt in het in hoofdstuk 2 beschreven plan. Op basis van het plan zijn onderzoeken in het veld uitgezet en deze zullen bevestigen dat het plan goed is uitgewerkt of ze zullen leiden tot aanpassingen in de uitvoering. Daarom blijft het Wetterskip berokken bij de verdere uitwerking en uitvoering van de plannen, in elk geval tot de uitkomsten van alle onderzoeken bekend zijn en er consensus is over de daadwerkelijke inrichting van waterkering en poldersloten.

Veilig

Voor dit aspect is vooral het beschermen tegen overstromingsrisico's van belang. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende peilgebieden, waarbij vooral een verschil is in polderpeil en het gebied dat vrij voor het boezemwater ligt. Tussen deze peilgebieden zijn regionale keringen aanwezig. Het plangebied komt zoals benoemd op boezempeil te liggen. Met dit bestemmingsplan wordt de regionale kering aangepast. Deze kering komt langs de rand van het woongebied te liggen. Om te waarborgen dat de betreffende gronden niet worden opgenomen bij het erf van woningen en daarmee mogelijk bebouwd wordt, is deze geheel onder de groenbestemming gebracht en is tevens een aanduiding met een beschermde regeling opgenomen die beperkingen legt op grondbewerkingen en het plaatsen van erf- en terreinafscheidingen.

Voldoende

Klimaatadaptie

In het kader van klimaatadaptie adviseert het waterschap om bij de inrichting van het plangebied te anticiperen op hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en mogelijk overstroming door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te lichten. De transformatie van het terrein neemt een grote oppervlakte verharding weg uit een polderpeil. In de nieuwe situatie wordt het terrein groen en waterrijk uitgevoerd. Water afkomstig van de verhardingen kan afstromen op het boezemwater. Hierin wordt een grote oppervlakte extra waterberging gerealiseerd.

Wateroverlast wordt in het nieuwe plan beperkt door de gronden op te hogen, zodat het totale plangebied op voldoende hoogte ligt om voldoende drooglegging te waarborgen.

Compensatie waterberging

Door een toename aan verharding kan hemelwater versneld afvoeren, waardoor de druk op de waterberging toeneemt. Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat een toename van verharding wordt gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging. Voor de boezem geldt een compensatienorm van 5%, voor het polderpeil is dit 10%. Te dempen watergangen moeten voor 100% worden gecompenseerd. Met de grote oppervlakte water die in het plan wordt gebracht wordt ruimschoots voldaan aan de compensatienorm.

Drooglegging

In relatie tot het waterpeil adviseert het Wetterskip om bij bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter aan te houden en bij bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 meter. Daarmee wordt het opdrijven van verharding voorkomen.

Voor de nieuwe woningen geldt dat rekening gehouden kan worden met voldoende drooglegging ten opzichte van het maatgevende peil van -0,52 m NAP. Het vastgestelde peil is een streefpeil. Het werkelijke peil is als gevolg van opstuwing en weersomstandigheden niet altijd gelijk aan het streefpeil. Omdat het gebied vrij voor de boezem ligt wordt het niet door een waterkering beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Daarom moet rekening worden gehouden met het maatgevende boezempeil. Dit peil, behorend bij een situatie met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar, mag tot 1 meter voor de gevel voorkomen. Bij de uitwerking van de plannen zal hier rekening mee worden gehouden. Het uitgangspunt is het aanleggen van de gebouwen op

0,4 tot 0,5 m NAP. In ieder geval wordt een aanleghoogte gehanteerd die hoger is dan +0,18 m NAP (streefpeil + 0,7 m drooglegging).

De bestaande woningen zijn aangelegd op ongeveer +0,40 m NAP. Daarmee is de drooglegging ongeveer 0,90 meter. Dit aspect wordt in overleg met Wetterskip Fryslân nader uitgewerkt.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem

Voor de afvoer van afvalwater en regenwater wordt het voorkeursbeleid van het Wetterskip gevolgd. Onder de wegen in het plangebied komt een vrijvervalrioel, waarmee het vuilwater van de woningen wordt afgevoerd. Het regenwater wordt via natuurlijke afloop naar open water in de boezem afgevoerd. Hiertoe komen langs de hoofdweg molgoten en straatkolken te liggen.

Waterkwaliteit

De aanlegwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. Er dient aangelegd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Conclusie

Op deze wijze is in het plan voldoende rekening gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Bij de verdere planvorming blijft het Wetterskip betrokken.

4.9 Archeologie

Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Partiële herziening Archeologie

De gemeente heeft op 29 maart 2022 het paraplubestemmingplan Partiële herziening Archeologie vastgesteld. Dit ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden in de gemeente. Dit parapluplan is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Leeuwarden, exclusief de gronden van de voormalige gemeenten Leeuwarderadeel en Littenseradiel, voor zover er sprake is van archeologische (verwachtings-)waarden. Gronden waar geen onderzoek noodzakelijk is, of gronden die na onderzoek zijn vrijgegeven, zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', waarbinnen bij ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter onder maaiveld een onderzoek uitgevoerd moet worden. Voor het zuidwestelijk deel (oude boerderijplaats, zie paragraaf 4.10) is de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen, waarbinnen bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld een onderzoek uitgevoerd moet worden.

Toetsing

In het kader van eerdere voorgenomen woningbouwplannen op de locatie is in 2011 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 7. Tijdens dit onderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis daarvan is geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren en om de locatie vrij te geven voor wat betreft archeologie. De gemeente Leeuwarden neemt deze conclusie over.

Het voormalig agrarisch bedrijf aan de Oeble-om-wei 11 is niet meegenomen in het onderzoek. Dit deel van het plangebied behoudt daarom de dubbelbestemmingen die op basis van de Partiële herziening Archeologie gelden. Grote bodemingrepen zijn hier niet aan de orde en als deze zich in de toekomst toch voordoen, dan wordt op grond van de dubbelbestemming een archeologisch onderzoek gevraagd.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding moet worden gedaan. Op deze manier is de archeologische waarde van het gebied voldoende beschermd.

4.10 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. De Verordening Romte Fryslân regelt de provinciale belangen die door moeten werken naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. De gemeente maakt hierbij een (aanvullende) inventarisatie van cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Volgens de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK) liggen er in en rondom het plangebied verschillende historische elementen en structuren. In het zuidwestelijk deel ligt een oude boerderijplaats en langs en door het plangebied liggen verschillende historische paden en routes. Een fragment van de CHK is weergegeven in figuur 4.2.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

Toetsing

In Fryslân zijn geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Groot-schalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Warten en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Met dit plan worden ongeveer 30 woningen gerealiseerd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.12 Planologische zones

Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In en direct rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan. Er zijn ook geen andere planologisch relevante zones aanwezig.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Toelichting op de regels

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en 'Wonen'. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke standaard. De ligging van de bestemmingen en de bouwvlakken is bepaald op het in hoofdstuk 2 beschreven stedenbouwkundig plan.

Bedrijf

Het voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Oeble-om-wei 11 valt in dit bestemmingsplan onder de bestemming 'Bedrijf', waarbinnen bedrijven uit categorieën 1 en 2 mogelijk worden gemaakt. De bestaande bedrijfswoning is aangeduid. Het bouwvlak van deze bestemming is afgestemd op het bestaande bouwvlak en de bestaande bebouwing, waarmee wordt gewaarborgd dat er geen extra gebouwen gebouwd kunnen worden.

Groen

De belangrijkste groenstructuren in het plangebied zijn onder de bestemming 'Groen' gebracht. De bestemming richt zich hoofdzakelijk op het behoud en mogelijk maken van de groenvoorziening. Hierbij kan sprake zijn van een combinatie met water(partijen), fiets- en wandelpaden, bijvoorbeeld in parken. Deze functies zijn dan ook bij recht mogelijk in deze bestemming. Ook het traject van de nieuwe waterkering valt in deze bestemming. Deze is aangeduid als 'waterkering',

waarbinnen beperkingen gelden voor groundbewerkingen en het plaatsen van erf- en terreinafscheidingen. Alleen tussen openbaar toegankelijk gebied en privé gebied zijn lage en te openen erfafscheidingen toegestaan.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is van toepassing op de voorerven bij woningen, waar bijgebouwen en hoge erfafscheidingen in principe ongewenst zijn. Binnen deze bestemming wordt daarom alleen voorzien in tuinen en toegangswegen naar erven.

Verkeer - Verblijfsgebied

De verkeersstructuur inclusief de (semi)openbare parkeerterreinen zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor straten, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Het verblijfsgebied duidt op gebieden die naast een verkeersfunctie ook een nadrukkelijke verblijfsfunctie hebben. Hieronder vallen onder meer voetgangersgebieden en pleinen. Ook reguliere woonstraten (erfontsluitingswegen) hebben deze bestemming. De wegen in deze bestemming hebben maximumsnelheid van 30 km/uur. Voor de verblijfsfunctie zijn ook speelvoorzieningen toegestaan binnen de bestemming.

Water

De watergangen in het plangebied zijn bestemd als 'Water'. Deze bestemming is bedoeld voor structuurbepalende waterpartijen, die tevens een belangrijke waterhuishoudkundige functie hebben. Voor bruggen en steigers is bepaald dat deze alleen ter plaatse van de aangeduide locaties gebouwd mogen worden. Voor steigers geldt bovendien dat er één steiger per aangrenzend woonperceel is toegestaan met een lengte en breedte van 3 en 1 meter.

Wonen

De woonpercelen worden bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming is afgestemd op grondgebonden woningen. Qua bouwregels is aangesloten op de geldende regeling, waarbij de hoofdgebouwen zijn vastgelegd in het bouwvlak en de maatvoering (goothoogte, bouwhoogte en dakhelling) zijn vastgelegd op de verbeelding respectievelijk in de regels. Er is hierbij onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Hoofdgebouwen (de woonhuizen) moeten in een bouwvlak worden gebouwd. Voor bijbehorende bouwwerken geldt de standaardregeling van de gemeente Leeuwarden.

Het maximum aantal woningen is per bouwvlak aangegeven, waarmee ook richting wordt gegeven aan de type woningen.

Binnen de woonbestemming zijn ook aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en logiesverstrekking in de vorm van bed and breakfast mogelijk.

Tot slot ligt een deel van de erven in de beschermingszone van de waterkering. Deze is aangeduid als 'waterkering', waarbinnen beperkingen gelden voor groundbewerkingen en het plaatsen van bouwwerken.

Waarde – Archeologie 3 en 5

Op grond van de 'Partiële herziening Archeologie' heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5'. Het grootste deel van het plangebied is onderzocht en op basis daarvan vrijgegeven voor archeologie. Voor het niet onderzochte deel, namelijk het voormalig agrarisch bedrijfsperceel, zijn de dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan overgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Bij de ontwikkeling van het plan is Dorpsbelangen Warten nauw betrokken geweest. Gezamenlijk hebben we het principeverzoek voor de ontwikkeling ondertekend. Daarnaast is er bij twee algemene ledenvergaderingen van Dorpsbelangen, waarbij de omwonenden ook (grotendeels) aanwezig waren, een presentatie over de plannen en voortgang gegeven. Daarnaast worden de direct omwonenden met nieuwsbrieven op de hoogte gehouden en zijn er, in het traject tot voorontwerp Bestemmingsplan, twee sessie geweest met de direct aanwonenden waarbij zij hun opmerkingen en wensen konden geven en op basis waarvan de inrichting van het plan nog enigszins gewijzigd is.

Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Warten – Oer de Barten' heeft in de periode vanaf 10 augustus gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor het vooroverleg. In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de volgende overlegpartners. Gedurende deze periode heeft het voorontwerp ook ter inzage gelegen voor inspraakreacties voor ingezetenen en belanghebbenden. Daarnaast is op 6 september een inloopbijeenkomst georganiseerd waarbij omwonenden/belanghebbenden via een formulier een inspraakreactie konden geven.

De ingekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in de reactienota vooroverleg, die samen met de inkomende overlegreacties is opgenomen in bijlage 8. Op basis van de ingekomen reacties is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024, gedurende 6 weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn 13 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn door de gemeente samengevat en voorzien van een antwoord in de reactie- en antwoordnota zienswijzen, die is opgenomen in bijlage 9. Deze worden meegewogen in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Indieners wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling

De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Ook zijn er vanuit voortschrijdend inzicht enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het gaat om:

- Toevoeging aanduiding 'waterkering' op de verbeelding, met daaraan regels gekoppeld ter bescherming van de functie van de regionale waterkering;
- Het schrappen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale huurwoningen' van de verbeelding en de daaraan gekoppelde regeling in de bestemming 'Wonen';
- Het opsplitsen van het bouwvlak met 8 woningen in het noordoosten van het plangebied, in twee bouwvlakken met elk 4 woningen;
- Het toevoegen van de aanduiding 'steiger' op de verbeelding, ter hoogte van de woningen ten zuidoosten van het plangebied;
- Het wijzigen van de strook ten noorden van de woning Oer de Barten 24, van de bestemming 'Groen' naar de bestemming 'Tuin'.

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 9 juli 2025, met inachtneming van de genoemde aanpassingen, gewijzigd vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de realisatie van een woongebied. De ontwikkelkosten worden gedragen door de exploitatie of verkoop van de woningen. De gemeente Leeuwarden heeft een financieel belang bij een deel van de woningbouwlocatie.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente en ontwikkelaar hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.