

Bestemmingsplan Snakkerburen

Bestemmingsplan Snakkerburen

Code 04-37-06 / 01-04-08

GEMEENTE LEEUWARDEN 04-37-06 / 01-04-08
BESTEMMINGSPLAN SNAKKERBUREN

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>Blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Het plangebied	1
1. 2. Vigerende bestemmingsplannen	1
1. 3. Hoorzitting	1
2. BELEIDSKADER	4
2. 1. Inleiding	4
2. 2. Archeologie	4
2. 3. Ecologie	5
2. 4. Provinciaal beleid	7
2. 5. Gemeentelijk beleid	8
2. 6. Beleidskader water	12
3. HUIDIGE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN	14
3. 1. Inleiding	14
3. 2. De ruimtelijke structuur	14
3. 3. Het wonen	16
3. 4. Voorzieningen	17
3. 5. Bedrijvigheid	17
3. 6. Milieuaspecten	18
3. 7. Waterparagraaf	20
4. PLANBESCHRIJVING	22
4. 1. Algemeen	22
4. 2. Toelichting op de bestemmingen	24
5. UITVOERBAARHEID	31
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	31
6. OVERLEG EN INSPRAAK	32
6. 1. Overleg	32
6. 2. Inspraak	37
6. 3. Conclusie	47
7. RAADSVASTSTELLING	48

BIJLAGEN

Bijlage 1	Verslag hoorzitting
Bijlage 2	Visie Op 'e Tùn
Bijlage 3	Stedenbouwkundige visie Leechpaed
Bijlage 4	Verslag overleg Wetterskip Fryslân
Bijlage 5	Overlegreacties
Bijlage 6	Inspraak
Bijlage 7	Raadsvoorstel en raadsbesluit

1. INLEIDING

In het onderhavige bestemmingsplan wordt een actuele juridisch-planologische regeling voor het dorp Snakkerburen nabij Leeuwarden geboden. Het opstellen van dit bestemmingsplan maakt deel uit van de actualiseringslag die de gemeente Leeuwarden op dit moment uitvoert, en waarbij voor verschillende wijken en/of gebieden in Leeuwarden één actueel bestemmingsplan wordt opgesteld. Voor wat betreft de systematiek en de opzet van het plan is aangesloten bij het *Handboek bestemmingsplannen* van de gemeente Leeuwarden.

1. 1. Het plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gehele dorp. De begrenzing van het plan is zo logisch mogelijk gekozen. Dit wil zeggen dat het plan aan de westzijde wordt begrensd door de Dokkumer Ee en aan de noordzijde door het Pollepaed. Aan de oostzijde wordt de grens voornamelijk gevormd door de langs het dorp lopende weg Oan 'e Dyk en verder naar het zuiden toe, wordt ook het bosgebied ten oosten van het dorp meegenomen in het voorliggende plan. De zuidgrens tenslotte wordt gevormd door de Bonkevaart.

De hoofdfunctie van het plangebied wordt gevormd door het wonen. Daarnaast zijn nog enkele andere functies aanwezig. Op het kaartje in figuur 1 op de volgende pagina is de ligging van het plangebied weergegeven.

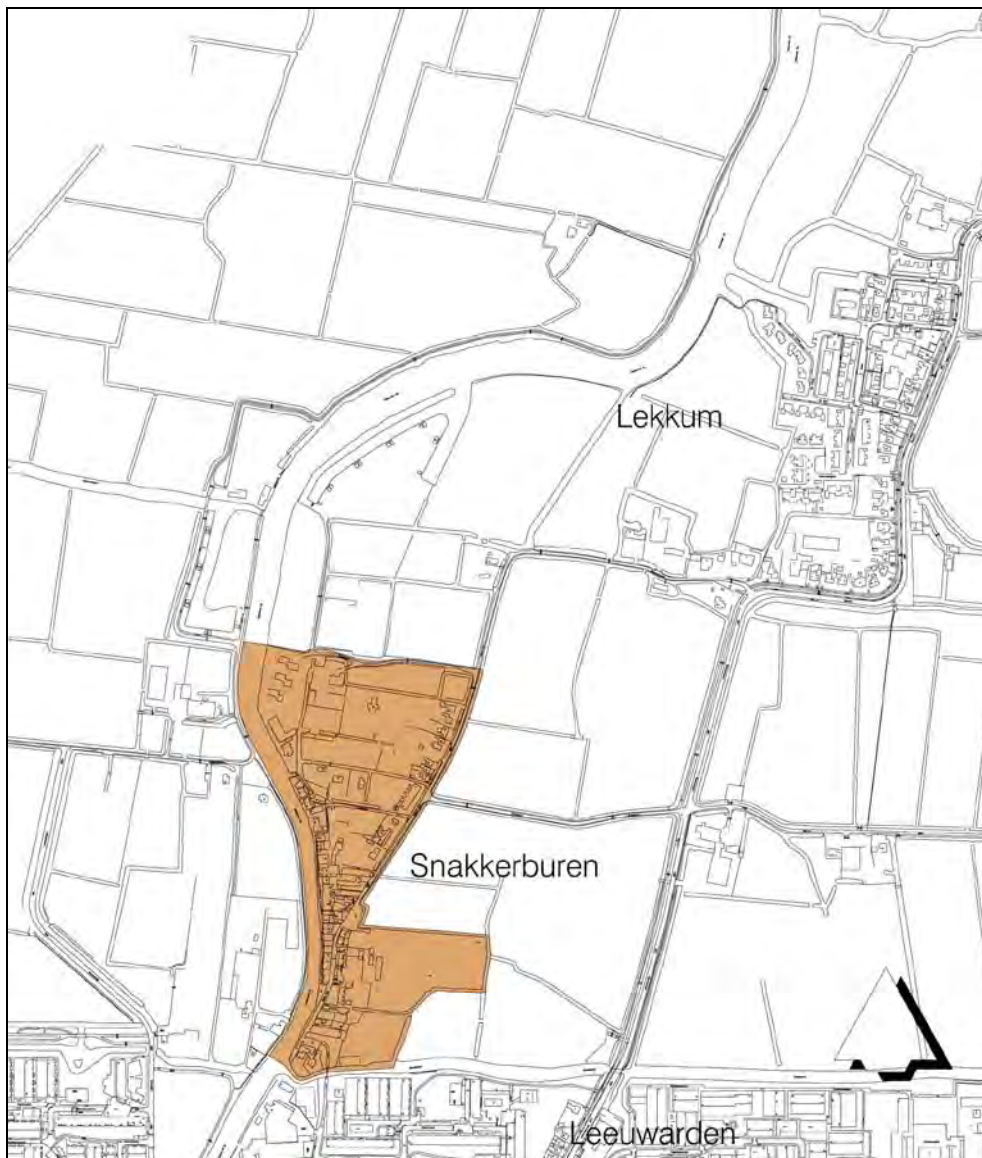
1. 2. Vigerende bestemmingsplannen

Op dit moment geldt voor het plangebied het "Bestemmingsplan Snakkerburen" (1991). Dit bestemmingsplan is inmiddels verouderd en bovendien deels niet goedgekeurd in 1993 en zal daarom met dit bestemmingsplan worden herzien.

1. 3. Hoorzitting

Op 26 oktober 2003 heeft een hoorzitting van de commissie Stadsontwikkeling plaatsgevonden. Doel van deze avond was om wensen en ideeën die inwoners en/of belanghebbenden uit het plangebied ten aanzien van het nieuwe bestemmingsplan hebben, te inventariseren. Hiermee kan zo mogelijk bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening worden gehouden. In bijlage 1 bij deze toelichting is het verslag van deze hoorzitting opgenomen.

In het voorliggende bestemmingsplan konden niet alle punten die tijdens deze avond naar voren kwamen worden meegenomen. Dit omdat bepaalde zaken betrekking hebben op punten die los staan van de inhoud van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld de procedure rondom het opstellen van de taakopdracht.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Ook kan, juridisch gezien, niet alles in een bestemmingsplan worden meegenomen. Zaken als verkeers- of parkeeroverlast worden bijvoorbeeld niet via het bestemmingsplan maar via de Wegenverkeerswet geregeld.

Tijdens de hoorzitting is ook een aantal punten aangedragen waar in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan wel een afweging heeft plaatsgevonden.

Het gaat om de volgende punten:

- De meeste inwoners wonen naar tevredenheid in Snakkerburen en vinden dat er niet veel veranderd moet worden: *in het voorliggende plan is een voornamelijk conserverende regeling opgenomen, wat wil zeggen dat grotendeels de bestaande situatie als uitgangspunt geldt voor de toekomst.*

- De bewoners zijn het er over eens dat de karakteristieke uitstraling en vorm van het dorp (wig-vorm) moet worden behouden. De ruimte in deze wig dient grotendeels open te blijven, met slechts beperkte bouw-mogelijkheden: *zoals hiervoor reeds vermeld, zal grotendeels de be-staande structuur worden behouden. De in het bestemmingsplan op-genomen bouwmogelijkheden respecteren de karakteristieke bebou-wingsstructuur van het dorp.*

2. BELEIDSKADER

2. 1. Inleiding

Het gemeentelijk beleid is het belangrijkste beleidskader voor het plangebied. In het kader van de archeologie en ecologie komt ook Europees respectievelijk rijksbeleid aan de orde. Het van belang zijnde provinciale beleid is vooral het beleid betreffende het wonen en water. In verband met de verplichte watertoets in bestemmingsplannen is ook het beleid van de Waterschappen opgenomen. Voor het overige is met name het gemeentelijke beleid richtinggevend en wordt ervan uitgegaan dat dit beleid past binnen de overige beleidskaders.

2. 2. Archeologie

In 1992 werd het Europese *Verdrag van Malta* ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel om het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving zal waarschijnlijk in 2006 de nieuwe Monumentenwet in werking treden. De kern van het inmiddels ingediende wetsvoorstel is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Het wetsvoorstel verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Voor het plangebied is daarom onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn. De provincie Fryslân heeft in dit kader de *FAMKE*, de *Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra* opgesteld. Op deze kaart zijn zowel de aanwezige archeologische monumenten aangegeven, als ook adviezen voor gebieden met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde.

Voor het voorliggende plangebied geeft de *FAMKE* voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen het advies "Karterend onderzoek 1". Voor de periode Steentijd - Bronstijd is geen onderzoek noodzakelijk. Het advies "Karterend onderzoek 1" houdt in dat bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor het grootste deel van het plangebied kan geconcludeerd worden dat een conserverende regeling wordt opgenomen, zodat een dergelijk onderzoek niet nodig is.

Anders is dit voor de woningbouwmogelijkheden die in het voorliggende plan zijn opgenomen. Er is sprake van twee ontwikkelingslocaties. De meest noordelijk geplande ontwikkeling wordt in de voorschriften mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid.

Mocht in de toekomst worden overgegaan tot de realisatie van de voorgenomen plannen dan zal in het kader van het op te stellen wijzigingsplan archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. De zuidelijker gelegen ontwikkelingslocatie beschikt in het vigerende plan reeds over een bestemming aan de hand waarvan reeds een woningbouwlocatie kan worden gerealiseerd. Aangezien deze gronden reeds beschikken over een directe bouwtitel hoeft voor desbetreffende gronden eveneens geen archeologisch onderzoek te worden verricht.

Mochten er in de toekomst ook nog andere ontwikkelingen in het plangebied (moeten) plaatsvinden, dan zullen, wanneer er hierbij sprake is van archeologische vondsten, deze in ieder geval worden gemeld bij de provinciaal archeoloog. In overleg kan dan worden besloten tot opgraven van de vondsten of het veilig conserveren hiervan in de bodem.

2. 3. Ecologie

Op grond van de gewijzigde *Natuurbeschermingswet 1998* en de *Flora- en faunawet* is in het kader van het bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijk effecten van de voorgenomen regeling, inclusief de nieuwe ontwikkelingen, op de aanwezige ecologische waarden.

Gebiedsbescherming

De *Vogelrichtlijn* is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De *Habitatrichtlijn* is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna. De gebiedsbeschermingsregeling van de *Vogel- en Habitatrichtlijn* is volledig geïmplementeerd in de *gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998*. In de *gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998* is de bescherming geregeld van Staatsnatuurmonumenten, die in het bezit zijn van het rijk c.q. Staatsbosbeheer, de Beschermde Natuurmonumenten die particulier eigendom zijn en de Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). Daarnaast kan de Minister van Landbouw Natuur en Visserij (LNV) gebieden aanwijzen in het kader van verdragen en andere internationale verplichtingen, zoals Wetlands. Handelingen die deze gebieden schaden zijn verboden, tenzij een vergunning is verleend. De verdere bescherming van natuurgebieden is in beginsel geregeld in bestemmingsplannen.

Soortenbescherming

De soortenbeschermingsregeling van de *Vogel- en Habitatrichtlijn* is volledig geïmplementeerd in de *Flora- en faunawet*. Op grond van de *Flora- en faunawet* gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, weg nemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten óf het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Voor activiteiten, zoals de sloop van enkele schuren en nieuwbouw van woningen in het voorliggende plan, die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

In het kader van het bestemmingsplan (en het *zorgvuldig handelen* aangaande beschermde soorten waarvoor een ontheffing zou kunnen worden aangevraagd en verleend) dient te worden geïnventariseerd of in het plangebied beschermde soorten kunnen voorkomen en dient een indicatie te worden gegeven van welke consequenties het voorliggende plan hiervoor heeft. Met ingang van 2005 is een aantal wijzigingen van AMvB bij de Flora- en faunawet in werking getreden. Hierdoor is het beschermingsregime van inheemse beschermde dieren en planten veranderd.

Er zijn nu drie categorieën van soorten, te weten categorie 1: licht beschermde soorten, categorie 2: middelzwaar beschermde soorten en categorie 3: zwaar beschermde soorten. Van soorten die vallen onder de eerste categorie is vrijstelling mogelijk. Voor de tweede categorie dient een gedragscode te worden gehanteerd en, als dat niet mogelijk is, ontheffing te worden aangevraagd. Voor de laatste categorie dient in alle gevallen ontheffing te worden aangevraagd. Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en hun nesten in het broedseizoen (veelal van 15 maart tot 15 juli) te verstoren.

Toetsing van het plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan, ligt op circa 3,5 km van de Groote Wielen. Dit is een aangewezen natuurgebied. Echter gezien de afstand van 3,5 km en gezien de ligging van de ontwikkelingslocaties binnen de bestaande bebouwing, is er geen sprake van een directe ruimtelijke relatie tussen het plangebied en de Speciale Beschermingszone (SBZ) van de Groote Wielen. Hierdoor legt dit natuurgebied geen extra beperkingen op dit bestemmingsplan.

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de Dokkumer Ee. De externe werking van de SBZ heeft betrekking op dit water voor wat betreft de trek- en foerageroute van vleermuizen. Het belangrijkste beperkende criterium op basis van deze externe werking is de lichthinder op en langs het water. Gezien de afstand tussen de Dokkumer Ee en de ontwikkelingslocaties is het echter niet te verwachten dat verlichting in het plangebied de lichthinder voor de Dokkumer Ee zal veroorzaken.

Vanuit de bestemming bos- en natuurgebied geniet het ten westen van de Dokkumer Ee gelegen Leeuwarder Bos gebiedsbescherming. De invloedssfeer reikt echter niet tot één van de ontwikkelingslocaties.

De Ecologische Basiskaart Leeuwarden¹⁾, waar alle tot dusver bekende inventarisaties met betrekking tot natuurwaarden zijn samengebracht, geeft aan dat, buiten de aanwezigheid van vleermuizen, geen zwaar beschermde of bijzondere diersoorten in het plangebied aanwezig zijn. Wel biedt het plangebied door aanwezige bebouwing bomen en grasland in principe broedmogelijkheden voor vogels (algemeen beschermde soorten) en verblijfsmogelijkheden voor zoogdieren waaronder vleermuizen. Floristisch is het gebied goed onderzocht. Bijzondere plantensoorten zijn niet aangetroffen. Uit het voorgaande blijkt dat voorgenomen bouwactiviteiten en de uiteindelijke omgevingsinrichting negatieve gevolgen zullen hebben voor de mogelijk in het plangebied broedende vogels.

De voorgenomen activiteiten hebben door de ligging van de ontwikkelingslocaties, binnen de bestaande dorpsbebouwing, geen gevolgen voor eventueel foeragerende vleermuizen. Wel heeft de planontwikkeling door veranderingen van de omgevingsinrichting mogelijk gevolgen voor algemeen beschermde diersoorten.

Voor het eventueel kappen van bomen zal de normale vergunningprocedure moeten worden gevolgd. Zo zal het daarom niet mogelijk zijn dat bomenkap in de broedtijd plaatsvindt. Bovendien zullen de bomen voor het kappen onderzocht worden op het voorkomen van holtes (vleermuizen).

2. 4. Provinciaal beleid

2.4.1. Algemeen

Het provinciaal beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de kernen in de provincie, is neergelegd in het *Streekplan Friesland* (1994). Ten aanzien van deze ontwikkelingsmogelijkheden geeft de provincie echter geen vertaling in concrete aanwijzingen per kern, zoals een kwantificering van de groeimogelijkheden van de woningvoorraad, de bedrijvigheid en de voorzieningen. De gemeenten krijgen zelf de vrijheid een nadere invulling te geven aan dit algemene beleidsuitgangspunt. In het nieuwe *Ontwerp-Streekplan Fryslân 2006* wordt dit beleidsuitgangspunt uit het *Streekplan Friesland* voortgezet. Leeuwarden is, naast Heerenveen, Sneek, Harlingen, Drachten en Dokkum, aangewezen als bundelingsgebied. In deze gebieden vindt een concentratie van woningbouw plaats. Voor Leeuwarden zijn echter ook specifiek afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningvoorraad (zie hierna).

2.4.2. Wonen

Ten aanzien van het wonen is het beleid uit het streekplan in concrete zin vertaald in de notitie *Wenjen 2000+*: "*Fan mear nei better* (vastgesteld in juli 2002). Het kwaliteitsbeleid uit de voorloper van deze notitie (Wenjen yn Fryslân) wordt hierin versterkt voortgezet. Aandacht en maatregelen voor kwaliteit van de bestaande voorraad blijven voorop staan. Ook de afstemming tussen herstructurering en nieuwbouw blijft een belangrijk uitgangspunt.

¹⁾ Ecologische Basiskaart Leeuwarden, Altenburg & Wymenga, mei 2004.

Er wordt sterker dan voorheen ingezet op punten als particulier opdrachtgeverschap, de verhouding tussen huur- en koopwoningen en de huisvesting van de doelgroepen starters, ouderen, zorgbehoevenden en asielzoekers en/of statushouders. In Snakkerburen zal daarom, in aansluiting hierop, dan ook een kleinschalige (maximaal 6 woningen) mix aan woningtypen gerealiseerd worden, aansluitend bij de lokale woningmarkt.

Aan alle Friese gemeenten zijn voor de jaren 1996 tot 2010 en later opnieuw voor de periode van 1998 tot 2010 richtgetallen toegekend. Ten opzichte van 1996 zijn de richtgetallen, afgezien van bestuurlijke correcties, nauwelijks veranderd. Wenjen 2000+ geeft aan dat de gemeente Leeuwarden op basis van het richtgetal in de periode van 2001 tot 2010 nog 6018 woningen mag bouwen.

De woningbouwproductie in Leeuwarden loopt al enige jaren sterk achter. In dat kader zijn er tussen de gemeente en de provincie afspraken gemaakt over de taakstelling. Het realiseren van de woningen in het plangebied past dan ook goed in het beleidskader.

2.4.3. Provinciaal Verkeer- en vervoerplan

Het Provinciaal Verkeer- en vervoerplan 2006 is op 15 maart 2006 door de Provinciale Staten van de provincie Fryslân vastgesteld. Hierin wordt vorm gegeven aan de bereikbaarheid, mobiliteit en veiligheid in de provincie Fryslân. Dit gebeurt door middel van een toekomstvisie voor wegen, vaarwegen, openbaarvervoer en fietsverkeer. Zo wordt er ingespeeld op onder meer de groei van het verkeer, de Nota Mobiliteit, de rol van het fietsbeleid en de toekomst van het openbaarvervoer. Het Provinciaal Verkeer- en vervoerplan 1999 is hiermee ingrijpend herzien. Deze herziening is met name relevant voor onderhavige plan in verband met de status van de Dokkumer Ee. De Dokkumer Ee maakt onderdeel uit van de Staande Mast Route. Deze vaarweg is ondergebracht onder de categorie Bzm-route (voor niet-zeewaardige boten), zoals opgenomen in de Beleidsvisie Recreatietoervaart in Nederland (BRTN). Deze functie komt qua functionele eisen overeen met de voormalige Azm-klasse (grote zeewaardige boten). Deze classificatie houdt in dat de vaarweg geschikt is voor "grotere" recreatievaartuigen (zeiljachten).

2. 5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. Wonen

De *Koepelnotitie Woonplannen Stadsgewest Leeuwarden* heeft als doel om het wonen in het stadsgewest aantrekkelijker te maken en de positie van Leeuwarden hierbinnen te versterken. De vormgeving hiervan, met herstructurerings- en uitbreidingsplannen, wordt door de gemeente zelf gedaan. In Leeuwarden komt het neer op woningbouw op invullocaties in het bestaande bebouwde gebied en in de ring daaromheen en daarnaast op uitleggebieden aan de rand van de stad/het stedelijke gebied. Voor de bouw van woningen worden steeds stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld.

De mogelijkheden binnen het voorliggende plan voor de bouw van enkele woningen past dan ook prima in het gemeentelijk woningbouwbeleid. Specifiek voor het plangebied heeft de gemeente een visie opgesteld voor het gebied tussen de wig in Snakkerburen, Op 'e Tùn genaamd. Deze visie geeft aan dat, in aanvulling op de vigerende bouwmogelijkheden achter de bebouwing aan Oan 'e Dyk, nog enkele bouwmogelijkheden kunnen worden geboden. Hierbij wordt gedacht aan de oostrand van het gebied, tegen de huidige bebouwingsstrook aan. In bijlage 2 is de visie opgenomen. De regeling in het bestemmingsplan is hierop afgestemd.

De kwaliteit van het huidige woningbestand van het plangebied is zódanig dat er geen herstructurering nodig is. Bovendien kent een groot deel van de bestaande dorpsbebouwing een belangrijke cultuurhistorische/architectonische waarde. De huidige bebouwingsstructuur in het plangebied is uitgangspunt voor de toekomst. Het bestemmingsplan heeft daarom grotendeels een conserverend karakter en houdt er bovendien rekening mee dat ver- en nieuwbouwplannen passen binnen c.q. aansluiten op de huidige bebouwingsstructuur.

Verder is het van belang dat er op dit moment voor een groot deel van het plangebied geen actueel beleid bestaat met betrekking tot de bouw van bijgebouwen in het plangebied. In de loop der jaren is echter wel sprake geweest van een groeiende behoefte aan ruimte voor bijgebouwen. Met dit bestemmingsplan wordt daarom voor het hele plangebied een actuele regeling geboden.

De gemeente beschikt ook over een *Beleidsnota Kamerverhuur (1999)*. De kamerverhuur in Leeuwarden bleek sterk te zijn uitgebreid wat tot overlast zou kunnen leiden. Om de kamerverhuur in goede banen te leiden en zo de onttrekking van goedkope woningen aan de markt een halt toe te roepen, is het bestemmingsplan niet het juiste instrument. Daarom heeft de gemeente de *Huisvestingsverordening* in 2003 op dit punt gewijzigd.

andere functies in woningen

De hoofdfunctie van het grootste deel van het plangebied is het wonen. De gemeente Leeuwarden ontvangt echter ook verzoeken om een deel van de woning voor een andere functie dan het wonen te mogen gebruiken. Ten behoeve hiervan is in september 1999 de nota *De beroeps- en bedrijfsuitoefening in woningen tegen het licht* opgesteld.

Ten aanzien van dergelijke verzoeken waren al diverse criteria opgesteld. Na evaluatie van dit beleid zijn de criteria iets aangepast. De aangepaste criteria, zoals in de nota is verwoord, worden in dit bestemmingsplan overgenomen. Zo mag er als gevolg van de beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis geen hinder voor de woonomgeving optreden. Bij de beoordeling van de mate van hinder worden het woningtype en het karakter van de buurt betrokken. Het uiterlijk van de woning mag niet worden aangetast en de bestemming "Woondoeleinden" mag feitelijk niet worden gewijzigd.

Een in dit verband benodigde uitbreiding van bijgebouwen kan slechts worden toegestaan wanneer dit stedenbouwkundig verantwoord is en er dient voldoende bergruimte over te blijven in de woning. Van de oppervlakte die voor een andere functie wordt gebruikt, mag maximaal 10% voor detailhandel van ter plaatse vervaardigde non-food of aan de activiteit verwante artikelen dienen. De activiteit moet (mede) door de eigenaar of een bewoner worden uitgevoerd. Het ruimtebeslag moet beperkt zijn tot maximaal 30% van het grondoppervlak van de woning, maar mag niet meer dan 50 m² bedragen. Voor zover het de functies horeca en prostitutie betreft, dient te worden voldaan aan het horeca- respectievelijk prostitutiebeleid. Voor wat betreft horeca en detailhandel zet het gemeentelijke beleid in op buurt- en wijkwinkelvoorzieningen, zodat er in Snakkerburen niet wordt voorzien in nieuwvestiging van deze functies overeenkomstig Bilgaard en de Vrijheidswijk.

Uitgangspunt ten aanzien van het *Prostitutiebeleid* (in augustus 1999 is hiertoe een nota vastgesteld), is dat de westzijde van het gebied de Weaze in Leeuwarden als concentratiegebied is aangewezen. Binnen dit gebied zijn en zullen de prostitutiebedrijven worden geconcentreerd. Ten aanzien van de buiten dit gebied vallende prostitutiebedrijven zal een uitsterfbeeld worden gehanteerd. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat geen prostitutiebedrijven mogelijk zijn.

2.5.2. Bedrijven

Ook bedrijvigheid maakt deel uit van de functionele structuur in het plangebied. In principe is het beleid ten aanzien van het plangebied erop gericht om nieuwe bedrijvigheid uit te sluiten.

Bestaande bedrijven blijven in principe toegestaan. Wanneer een bedrijf in de toekomst hinder zou gaan opleveren, dan zal, wanneer de mogelijkheid zich voordoet, worden gestreefd naar een verplaatsing naar elders.

2.5.3. Verkeer

Ten aanzien van de verkeersstructuur is inmiddels het *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan* (GVVP) vastgesteld (10 februari 2003). Ook voert de gemeente een Duurzaam Veilig Verkeersbeleid om het verkeer in en om de stad structureel veiliger te maken. Het doel is om meer duidelijkheid en uniformiteit in de inrichting van het wegennet te creëren. Ten behoeve hiervan is een onderverdeling van wegen in verkeersaders en verkeersluwe gebieden gemaakt.

Door het plangebied loopt, van noord naar zuid, een weg (Oan 'e Dyk) die het plangebied verbindt met zowel de stad Leeuwarden als het ten noorden gelegen dorp Lekkum. De weg vervult echter geen rol als doorgaande verkeersweg tussen Leeuwarden en Lekkum. Oan 'e Dyk is in het GVVP deels aangewezen als een *Verzamelweg*, maar is desondanks een weg met een 30 km/uur-regime.

Alle overige wegen/paden in het plangebied zijn in het GVVP aangemerkt als *Verblijfsgebied*.

Dit omdat hier de kwaliteit van het woon- en leefmilieu centraal staat. Dit betekent, dat er veel aandacht is voor de verkeersveiligheid en de beperking van verkeer(shinder). Het plangebied is in zijn geheel aangewezen als 30-km-zone, maar een goede bereikbaarheid (met name per auto en fiets) is belangrijk voor het dorp.

2.5.4. Ligplaatsen

De ligplaatsenlocaties zijn aangewezen in het door college vastgestelde Aanwijzingsbesluit (Aanwijzingenbesluit ligplaatsen kaden en wallen 2000). Inmiddels wordt er echter gestreefd naar het overstappen van het huidige Aanwijzingsbesluit naar vastlegging in bestemmingsplannen. Dit om te komen tot een verhoging van de kwaliteit van het woonschepbeleid en de uitvoering daarvan. In het hiervoor genoemde Aanwijzingenbesluit zijn de in onderhavige plan opgenomen gronden niet opgenomen.

2.5.5. Groen

Het *Groenbeleidsplan Leeuwarden* is vastgesteld in 1993. Hierin is een lange-termijnvisie op de (openbare) groenvoorzieningen in de stad en de omliggende dorpen opgenomen. Het hoofddoel is om een duurzame structuur te realiseren die is afgestemd op onder andere de verkeersstructuur. Het is de bedoeling de hoofdstructuur van wegen te benadrukken.

In het plangebied is een redelijke hoeveelheid groen aanwezig. Opvallend is de wigvormige structuur van de bebouwing in het dorp, met daartussenin enkele bebouwingsaccenten in een groengebied.

Dit aanwezige groen zou moeten worden behouden. Ook bij de eventuele nieuwbouw van woningen moet het gebied tussen de twee bebouwingsstroken zo open en groen mogelijk blijven. Tenslotte is het groenbeleid van de gemeente erop gericht dat er in de diverse wijken in de stad en de omliggende dorpen voldoende speelgelegenheid aanwezig is.

2.5.6. Karakteristieke bebouwing

In 1993 is in de gemeente Leeuwarden het Monumenten Inventarisatie Project uitgevoerd. In dit kader is de hele gemeente geïnventariseerd, waarna een viertal gebieden met bijzondere waarden is aangemerkt. Daarnaast zijn ook panden geïnventariseerd en aangewezen als karakteristiek. Het plangebied valt buiten deze gebieden. Een aanvraag voor een aanwijzing van (een deel van) het plangebied als Beschermd Stadsgezicht is niet gehonoreerd. Omdat de gemeente toch van mening is dat een deel van het plangebied van grote waarde is, zijn door de gemeente door middel van een inventarisatie en door middel van het raadplegen van de Leeuwarder Monumenten-lijst (Lemon-lijst) de karakteristieke panden in het voorliggende plan van een aanduiding "karakteristiek" voorzien.

Op deze wijze wordt de vorm van de hoofdgebouwen beschermd. Door middel van het vastleggen van gevelbouwgrenzen wordt het straat en bebouwingsbeeld beschermd. De aanwezige Rijksmonumenten beschikken reeds over deze bescherming via de Monumentenwet 1988.

2.5.7. Milieu

Het voor het milieu relevante beleid, is grotendeels opgenomen in het *Duurzaamheidsplan Leeuwarden 2001-2005*. Hierin wordt het streven naar duurzaam bouwen vermeld. Van alle nieuwbouwwoningen zal 90% aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen moeten voldoen. Voor de renovatie van woningen ligt dit percentage op 80%. Het *Klimaatplan Leeuwarden 2003-2006* sluit aan op het *Duurzaamheidsplan Leeuwarden 2005*. Hierin is al het energiebeleid van de verschillende beleidsvelden geïntegreerd.

Hoofddoelstelling van dit beleid is om het energieverbruik en de CO₂-uitstoot in de gemeente terug te dringen. Er is aan dit beleid een hele reeks van zeer uiteenlopende maatregelen gekoppeld. Zo wordt onder andere ingezet op het opwekken en gebruiken van duurzame energie, het stimuleren van energiebesparende maatregelen bij nieuw- en verbouw, het aanscherpen van de Energie Prestatie Coëfficiënt bij nieuwbouw en natuurlijk *Duurzaam Bouwen*. Het begrip *duurzaam bouwen* wordt in de breedste zin van het woord bedoeld. De uitgangspunten worden dus niet alleen toegepast op het bouwen en verbouwen van panden op zich, maar ook op de inrichting van een gebied. Voor wat betreft de bouw en verbouw van panden, wordt aangesloten bij het Nationaal Pakket Duurzaam bouwen.

Het verkeersbeleid is al eerder aan de orde geweest. Het beleid ten aanzien van het geluid heeft hier in sterke mate mee te maken. Door middel van het Duurzaam Veilig Verkeersbeleid wordt een groot deel van de wijk Blitsaerd, en ook de woonstraat door het plangebied, als verblijfsgebied en dus als 30-km/uur-gebied ingericht. De geluidhinder als gevolg van het verkeer zal hierdoor afnemen terwijl de verkeersveiligheid toeneemt. Voor de wegen in en nabij het plangebied waar de maximumsnelheid hoger ligt, zal een zone blijven gelden.

Voor wat betreft de bodem is het beleid gericht op het opheffen van risico's voor de volksgezondheid en het milieu. Uitgangspunt is ook dat er geen nieuwe hindersituaties ontstaan. Bij verbouw- of nieuwbouwprojecten zal dus altijd een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Wanneer er een verontreiniging wordt geconstateerd, zal de bodem gesaneerd moeten worden. Hierbij gelden de principes "de vervuiler betaalt" en "de belanghebbende betaalt mee".

2. 6. Beleidskader water

Provinciaal beleid

In het 2^e Waterhuishoudingsplan van Fryslân, *Dreaun troch it wetter* (2000), zijn de hoofdlijnen van het provinciaal waterhuishoudkundig beleid neergelegd. Hierin staat de watersysteembenadering centraal, wat inhoudt dat bij nieuw te ontwikkelen plannen het watersysteem wordt beschouwd waarbinnen het betreffende (plan)gebied ligt. Daarnaast richt het 2^e Waterhuishoudingsplan zich primair op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting.

Beleid van de waterschappen

Als een uitwerking van het hiervoor beschreven beleid ten aanzien van het water, moeten de waterschappen een waterbeheerplan opstellen. Dit heeft geresulteerd in het *Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen* (2000). Middels dit plan vindt de vertaling van het beleid op hoofdlijnen naar de verschillende waterschapsgebieden plaats. Per 1 januari 2004 zijn alle Friese waterschappen gefuseerd tot één Wetterskip Fryslân, zodat er formeel nu geen sprake meer is van verschillende waterschapsgebieden. Het beleid uit het IWPB blijft echter nog gelden.

Wetterskip Fryslân voert de taken uit die in het kader van de Wet verontreiniging van het oppervlaktewater aan het waterschap zijn opgedragen en is ook verantwoordelijk voor het waterkwantiteitsbeheer. Het gaat hierbij om:

- het peilbeheer in de verschillende peilgebieden;
- de zorg voor de kwaliteit van het oppervlaktewater;
- het beheer van de watergangen en de boezemwateren, met de bijbehorende waterstaatswerken die dienen voor de aan- en afvoer en berging van het water;
- het beheer van de waterkeringen langs de boezemwateren en de kering van het Waddenzee- en IJsselmeerwater.

Het doel van de waterbeheerder is om gezonde en veerkrachtige watersystemen te realiseren, die door inrichting en beheer bijdragen aan een veilig, woonbaar en duurzaam Fryslân. Dit betekent dat overstromingen moeten worden voorkomen, dat watersystemen zo gezond en veerkrachtig zijn dat zij een multifunctioneel karakter en duurzaam gebruik kennen én dat het waterpeil en de waterverdeling optimaal zijn voor de verschillende gebruiksfuncties van de watersystemen. Om deze doelstelling te bereiken worden op allerlei gebieden (waaronder veiligheid, afwatering en peilbeheer) maatregelen genomen. Voor het bebouwde gebied wordt een gezond en duurzaam ingericht watersysteem nagestreefd dat voor meerdere doeleinden geschikt en bruikbaar is.

Gemeentelijk beleid

Als maatregel om het waterbeheer in Leeuwarden te verbeteren, hebben de gemeente, de provincie en het Wetterskip Fryslân (en de toenmalige waterschappen Marne-Middelsee, Lauwerswâlden en De Waadkant), de nota *De Blauwe Diamant* opgesteld. Naast de doelstelling om het water voor meerdere doeleinden te kunnen gebruiken, geeft de *Blauwe Diamant* ook aan dat de waterkwaliteit wordt verbeterd door het invoeren van een duurzaam waterbeheer. Maatregelen in het kader hiervan (onder andere de verbetering van de riolering door het plaatsen van bergbezinkbassins) worden in de stedelijke vernieuwingsopgave meegenomen.

In het toekomstbeeld wordt aangegeven dat water als verbindend element bij ruimtelijke, stedelijke en economische ontwikkelingen beter wordt benut. Het vergroten van de belevingswaarde is één van de aspecten daarbij. Doel van het plan is dat water in de toekomst een steeds belangrijker ruimtelijk onderdeel moet vormen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt dergelijke maatregelen binnen de bestemmingsregelingen mogelijk.

3. HUIDIGE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN

3. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Aan de hand hiervan én aan de hand van het beleid, zoals dat in het voorgaande hoofdstuk aan de orde kwam, wordt het uitgangspunt voor de toekomst (en daarmee de kaders voor het bestemmingsplan) bepaald.

In het algemeen is het hoofduitgangspunt gericht op het treffen van een conserverende regeling voor het plangebied, waarbij het handhaven en versterken van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur voorop staat. Uitzondering hierop is de mogelijkheid voor de bouw van enkele woningen in het groene gebied in de wig van het dorp. Hierbij dient de kenmerkende wigstructuur van het dorp te worden behouden door de woningen zoveel mogelijk langs de buitenste randen van het groengebied te bouwen.

Op deze wijze worden de kwaliteiten van het gebied voor de toekomst beschermd en ontwikkelingen die de hoofdstructuur van het plangebied wijzigen, beperkt of zelfs tegengegaan.

Meer specifiek wordt er een onderscheid gemaakt naar de ruimtelijke structuur, de functionele structuur (wonen, voorzieningen en bedrijvigheid), de milieuaspecten en, in het kader van de Watertoets, het water.

3. 2. De ruimtelijke structuur

Historische ontwikkeling

Het is niet bekend wanneer Snakkerburen precies is ontstaan. Wél is bekend dat het al in de zeventiende eeuw bestond en waarschijnlijk ook al eerder. De ligging aan het water en de weg naar Lekkum verklaart waarschijnlijk de bijzondere bebouwingsvorm van het dorp. Het dorp wordt, zoals hiervoor al vermeld, voornamelijk gevormd door bebouwing in een wigvormige structuur.

Net achter de uitmonding van de Bonkevaart in de Dokkumer Ee lag een brug die eind negentiende eeuw is vervangen door een "hooghout" (houten brug). Via de brug en het toen nog aanwezige Blokkepad was een voetgangersverbinding met de stad mogelijk. Inmiddels is het dorp vanuit de stad ook voor gemotoriseerd verkeer te bereiken via een vaste brug over de Bonkevaart in de weg naar Lekkum. In het dorp was vroeger ook veel bedrijvigheid aanwezig, zoals een olie- en pelmolen, een scheepswerf, steenbakkerijen, een stroopfabriek en een jeneverstokerij. Inmiddels is van deze oorspronkelijke activiteiten niets meer over. De in het dorp gevestigde boerderij is ook al niet meer in bedrijf. Daartegenover staat dat op de locatie van de vroeger hier aanwezige veevoederfabriek een nieuwe pand gebouwd waarin destijds een aannemersbedrijf is ondergebracht met bedrijfswoningen. Op de rest van het terrein zijn drie bedrijfsruimten met daarbij ook woningen gerealiseerd. Ook de vroeger aanwezige voorzieningen, in de vorm van winkels, zijn op dit moment verdwenen.

Op dit moment wordt het dorp gekenmerkt door een rustige ligging. Met name de direct aan het water gelegen woningen zorgen voor een bijzonder karakter van het dorp. Hier is ook de oudste bebouwing van het dorp aanwezig. Het karakteristieke beeld wordt ter plaatse van Oan'e Ie en Oan'e Dyk verstoord door een blok woningen dat is omgezet in garageboxen. De bebouwing aan Oan 'e Dyk, ten noorden van de dorpstuin, is van een meer recente datum en heeft ook duidelijk een ander karakter. Ter hoogte van de dorpstuin is voor de bewoners een nieuwe speeltuin en een nieuw parkeerterrein aangelegd (dit parkeerterrein is aangelegd met overcapaciteit).

Uitgangspunt

Het huidige straat- en bebouwingsbeeld geldt grotendeels als een lintstructuur langs enerzijds het water van de Dokkumer Ee en anderzijds langs de weg (Oan 'e Dyk). De steeds smaller wordende tussenruimte tussen de twee stroken met bebouwing leidt tot de kenmerkende wig-vorm van het dorp. De bebouwing in het grootste deel van het dorp wordt bovendien als (cultuurhistorisch) waardevol ervaren. Ook de kenmerkende oevertuinen zijn een bijzonder aspect in het plangebied. Met het bestemmingsplan wordt de huidige bebouwingsstructuur in combinatie met de kenmerkende oevertuinen dan ook vastgelegd. De plaatsing en de bouwvorm van de bebouwing, alsmede de bescherming van het profiel en de inrichting van de oevertuinen in dit deel van het plangebied wordt hiermee beschermd.

In verband met de wigvorm is het ook de bedoeling dat de huidige wegen- en waterstructuur in het plangebied gehandhaafd zal blijven. De oost-westlopende waterlopen en padenstructuur in het wigvormige tussengebied worden, vanwege hun structurerende werking, eveneens vastgelegd.

Voor wat betreft de storende aanwezigheid van parkeerboxen in de vorm van voormalige woningen wordt, wanneer zich hier een kans voordoet, gestreefd naar het omzetten van deze functie in een woonfunctie. Het huidige parkeerterrein bij de dorpstuin is uitgebreid om aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen.

Invullocaties

Binnen het plangebied worden voor twee locaties beperkte ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze locaties bevinden zich binnen de groene wig. Ten zuiden van het Leechpaed wordt aangesloten bij de geplande woningbouw die ook al in het vigerende bestemmingsplan mogelijk was. Hierbij zal worden aangesloten bij de ruimtelijke verschijningsvorm bij de overige in Snakkerburen aanwezige woningen. De groene wig dient hierbij zijn open karakter te behouden. Er zijn verschillende stedenbouwkundige uitwerkingen mogelijk. In bijlage 3 zijn een drietal opties uitgewerkt. Mede naar aanleiding van de inspraak op het onderhavige bestemmingsplan (zie hoofdstuk 6), is gekozen voor de optie van twee vrijstaande woningen. Deze keuze beantwoordt het meest aan de derde optie die in de bijlage is opgenomen.

In de planbeschrijving onder het kopje “Woondoeleinden (uit te werken), alsmede in het gemeentelijk standpunt in het kader van de inspraak op dit gebiedje (paragraaf 6.2), wordt één en andere nader toegelicht.

Voor de ontwikkelingslocatie in het noordwesten van het plangebied zal qua ruimtelijke verschijningsvorm aan worden gesloten bij de overige in het binnengebied aanwezige woningen. Hier gaat het om maximaal twee vrijstaande woningen.

3. 3. Het wonen

Huidige situatie

In de 93 woningen in het plangebied woonden op 1 januari 2004 203 inwoners. Er zijn alleen grondgebonden woningen aanwezig. Het gaat voornamelijk om (deels dicht tegen elkaar gebouwde) vrijstaande woningen. In het later gerealiseerde deel van het plangebied zijn echter ook enkele rijenwoningen aanwezig. Het grootste deel van de woningvoorraad is particulier eigendom. De kwaliteit van de woningen in het plangebied is deels redelijk tot goed te noemen, voorzover het om gerenoveerde woningen gaat. Gezien de ouderdom van de woningvoorraad heeft ook een deel van de woningen een bouwtechnisch matige tot slechte kwaliteit. Gezien het feit dat de woningen voor het grootste deel in bezit zijn bij de bewoners, komt ook renovatie van de woningen voor rekening van de woningeigenaren. In verband met de rust in het dorp en het bijzondere karakter van het dorp, wonen de bewoners er naar tevredenheid. Wél is in Snakkerburen in de loop der jaren sprake geweest van een groeiende ruimtebehoefte, die vooral bij de grondgebonden woningen tot een grotere behoefte aan bijgebouwen heeft geleid.

Uitgangspunt

De woonfunctie moet als belangrijkste functie in het plangebied blijven gehandhaafd. Dit houdt in dat de huidige woningvoorraad in stand zal worden gehouden. Vanwege het uitgangspunt van handhaving van de woonfunctie, zullen functieveranderingen waardoor woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken, worden tegengegaan. Voorts wordt gestreefd naar de realisatie van enkele nieuwe woningen in het binnengebied.

Andere functies in een woning zijn in beperkte mate toegestaan, mits deze andere functie wordt gecombineerd met het wonen. Voor het al dan niet toestaan van een andere functie bij een woning, zijn in het gemeentelijk beleid diverse criteria geformuleerd waaraan getoetst kan worden. Met het voorliggende plan worden de aan-huis-verbonden beroepen en de kleinschalige bedrijven aan huis toegestaan. Bij een woning aan Oan ‘e Dyk is een fotostudio aanwezig. Door de omvang van de studio valt deze functie niet onder de hiervoor beschreven beroepen/bedrijfjes aan huis. Hiervoor is een specifieke regeling opgenomen, die deze afwijkende functie toestaat. Daarnaast wordt bij de voormalige bedrijven langs het Pollepaed, waar thans alleen nog een woonfunctie aanwezig is, de mogelijkheid geboden om in combinatie met het wonen een bedrijfje op te starten.

Het betreft hier een aantal kavels die oorspronkelijk deel uitmaakten van het bedrijventerreintje aan het Pollepaed, maar waar feitelijk geen bedrijfsfuncties meer aanwezig zijn. Teneinde de oorspronkelijke planologische situatie te respecteren, is gekozen om voor deze percelen de mogelijkheid voor vestiging van een bedrijfsfunctie te laten bestaan. Vanwege de ligging van de percelen, welke worden omsloten door nog aanwezige bedrijven, is hier vanuit milieutechnische redenen geen bezwaar tegen.

Het beleid is verder gericht op het beheer van de woonomgeving met behoud van de bestaande kwaliteit. Dit uitgangspunt betekent bijvoorbeeld dat zorgvuldig naar de locatie van de bijgebouwen moet worden gekeken. Daarbij komt dat het noodzakelijk is om, zo mogelijk, een "onbebouwde buffer" tussen woonbebouwing en een aangrenzende functie zoals wegen of groen aan te houden.

3. 4. Voorzieningen

Huidige situatie

In het plangebied zijn, behalve het drenkelingenkerkhof en de dorpstuin, geen voorzieningen aanwezig. Dit is een gevolg van de nabije ligging van de stad Leeuwarden en de voorzieningen hier (winkelcentrum Bilgaard). Het (voormalige) drenkelingenkerkhof ligt aan Oan 'e Dyk. De dorpstuin is gelegen in het zuidoostelijke deel van het plangebied. Bewoners kunnen deze dorpstuin als een park gebruiken voor (dag)recreatie (onder meer het verbouwen van groenten en fruit).

Uitgangspunt

Het ontbreken van voorzieningen in Snakkerburen levert, in verband met de ligging nabij Leeuwarden, geen problemen op. Wel is de dorpstuin van grote waarde voor de bewoners. Daarom is deze dorpstuin specifiek geregeld in het voorliggende plan. Het (voormalige) drenkelingenkerkhof is eveneens, in verband met cultuurhistorische waarden, van een aparte regeling voorzien.

3. 5. Bedrijvigheid

Huidige situatie

In het plangebied is de woonfunctie de belangrijkste functie, zodat er slechts weinig bedrijven aanwezig zijn. Temidden van de woningen zijn in het geheel geen bedrijven aanwezig. In de uiterste zuidoostelijke punt van het plangebied bevindt zich een watersportbedrijf. Hier bevinden zich schiphuizen en vindt opslag/stalling van boten plaats.

Een gedeelte in het noordwesten van het plangebied wordt op dit moment en reeds geruime tijd, gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal bedrijfjes.

Uitgangspunt

Het zuidelijke deel van het plangebied is echt als een "rustig woongebied" te kenmerken. Hier worden bedrijven niet passend geacht.

In dit gebied is dus alleen het bestaande watersportbedrijf toegestaan. Andere bedrijven worden niet voorzien.

Voor het noordelijke gebied (Pollepaed en omgeving) geldt dit echter niet. Dit gedeelte heeft niet het karakter van een “rustig woongebied”, maar moet als “gemengd gebied” worden getypeerd. Passend bij het (gegroeide) karakter van dit gebied, is in het bestemmingsplan hier een wat ruimere, en daardoor meer flexibelere, regeling opgenomen. Dit houdt in dat in dit gebied, in tegenstelling tot de rest van het plangebied, behalve de bestaande bedrijvigheid ook een combinatie van wonen met bedrijfsfuncties uit milieucategorie 1 en 2 van de VNG Basiszoneringslijst en daarmee vergelijkbare bedrijven zijn toegestaan.

3. 6. Milieuaspecten

In deze paragraaf komen de diverse milieuaspecten aan de orde die een rol spelen ten aanzien van dit bestemmingsplan.

3.6.1. Geluid

Wegverkeerslawaaï

Op basis van de *Wet geluidhinder* hebben alle wegen in principe een geluidzone. De breedte daarvan is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en het aantal rijstroken.

Omdat voor de wegen binnen het plangebied een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en gelet op de kleinschaligheid van het dorp en de daarbij behorende intensiteiten, wordt voor deze wegen geen geluidhinder verwacht. Op basis hiervan levert wegverkeerslawaaï geen problemen op voor het voorliggende plan.

Uitgangspunt

Omdat de wegen een maximumsnelheid van 30 km/uur kennen, hebben de wegen geen geluidcontour. Voor de nieuwbouw van de woningen die in het plan mogelijk wordt gemaakt, is dan ook geen sprake een te hoge geluidbelasting.

3.6.2. Bodem

Het bestemmingsplan is voor het grootste gedeelte conserverend. Voor de nieuwbouw van de woningen die in het plan mogelijk wordt gemaakt, is nog geen bodemonderzoek gedaan. Op basis van het oorspronkelijke agrarische gebruik worden geen risico's verwacht voor mens en/of milieu. Dit geeft dan ook naar verwachting geen belemmering voor de geplande woningbouw. Desondanks zal alvorens een locatie wordt ontwikkeld, in het kader van de bouwvergunning de bodemkwaliteit worden onderzocht.

Uitgangspunt

De bodemkwaliteit dient zodanig te zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan. Dat geldt voor de in dit plan vermelde bestemmingen en het bijbehorende gebruik.

Voor wat betreft de bestaande situatie heeft dit geen consequenties. Voor eventuele nieuwbouw van woningen dient de bodemkwaliteit geschikt te zijn.

3.6.3. Externe veiligheid

In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen centraal. Het persoonsgebonden risico (PR) van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. De grenswaarde voor het PR is 10^{-6} . Deze grenswaarde is plaatsgebonden en op een kaart aan te geven. Plaatsen met eenzelfde risico worden in de vorm van risico-countouren aangegeven.

Met een norm voor het persoonsgebonden risico wordt voorkomen dat er te dicht bij woonwijken, of andere plaatsen waar veel mensen aanwezig zijn, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Daarnaast bestaat het begrip "groepsrisico". Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De normstelling voor het groepsrisico heeft niet de status van een grenswaarde, maar van oriënterende waarde.

In of nabij het plangebied zijn geen functies (zoals risicovolle bedrijven of wegen en wateren waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt) aanwezig die vanuit externe veiligheid een belemmering voor het plan kunnen vormen. Uit de risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat de meest nabij gelegen transportroute van gevaarlijke stoffen de ringweg van Leeuwarden (onder meer de Groningerstraatweg) is, deze bevindt zich echter op geruime afstand van het plangebied. Ook blijkt uit deze risicokaart dat binnen de gemeente Leeuwarden überhaupt geen vaarroute van gevaarlijke stoffen (zoals bijvoorbeeld het Prinses Margrietkanaal) aanwezig is.

3.6.4. Luchtkwaliteit

In het *Besluit Luchtkwaliteit* zijn kwaliteitsnormen opgenomen voor een aantal luchtverontreinigende stoffen (zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxide, fijn stof (PM10), koolmonoxide en benzeen). Met name op plaatsen waar mensen verblijven, moet de luchtkwaliteit voldoen aan de normen die in het besluit vastgesteld zijn. De luchtkwaliteit in Leeuwarden wordt voor een belangrijk deel bepaald door het verkeer en de heersende achtergrondconcentratie.

In juli 2002 heeft de gemeente de Rapportage luchtkwaliteit 2001 opgesteld. Deze rapportage is gebaseerd op berekeningen. Uit de rapportage blijkt dat in Leeuwarden aan de kwaliteitsnormen voor de luchtkwaliteit wordt voldaan.

De in het voorliggende plan voorziene woningbouw is van een dermate kleinschalige omvang (maximaal 6 woningen in de komende 10 jaar) dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse.

3. 7. Waterparagraaf

Huidige situatie

Snakkerburen ligt direct aan het water van de Dokkumer Ee en de Bonkevaart. Dit water kent het boezempeil en heeft, naast natuurlijk een functie voor de waterhuishouding, ook een belangrijke recreatieve functie. Verder zijn in het plangebied enkele van west naar oost lopende watergangen aanwezig en loopt ten oosten van Oan 'e Dyk een watergang. Deze waterlopen hebben een belangrijke functie voor de waterhuishouding in het gebied.

Gevolgen van het voorliggende bestemmingsplan

Ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan voor Snakkerburen heeft een overleg met het Wetterskip Fryslân plaatsgevonden. Het verslag van dit overleg is in bijlage 4 van dit plan opgenomen.

Er worden op dit moment diverse aparte plannen ontwikkeld langs de Dokkumer Ee. Ondanks dat deze plannen in verschillende bestemmingsplannen zijn opgenomen, geeft het waterschap aan dat het goed zou zijn om hiervoor een totaalvisie op te stellen. Hierin kan dan aandacht zijn voor onder andere de inrichting van oevers, een natuurlijke inrichting van tuinen etc. De oever die binnen het plangebied valt, is echter al een harde kade door middel van oeverbeschoeiing, zodat zo'n visie voor dit aspect voor het plangebied geen gevolgen heeft.

Wat wel van groot belang is voor het bestemmingsplan zijn de verschillende peilen in het gebied. De Dokkumer Ee kent natuurlijk het boezempeil. Aangezien dit geen vast peil is, zijn fluctuaties van ongeveer een halve meter mogelijk. Hiermee zou bij eventuele werken aan bebouwing of oevers/kaden rekening mee moeten worden gehouden. De overige waterlopen in het plangebied kennen andere peilen. Het westelijke deel van het dorp kent een peil van -0,65/-0,50 en het oostelijke deel kent het polderpeil van -1,0/-1,10. Omdat het plangebied afwatert in de richting van de polder (oostelijke richting) is het van groot belang dat bij de bouw van woningen het bestaande netwerk van de oost-westlopende sloten in stand blijft en er geen verstoring van dit netwerk optreedt.

Verder is het van groot belang dat de afwatering zoveel mogelijk wordt afgekoppeld. De riolering in het gebied heeft in het verleden namelijk al eens aandacht gevraagd.

De waterkansenkaart geeft voor de woningbouwlocatie zoals die in de gemeentelijke visie is opgenomen, het volgende aan. Een klein gedeelte (het noordelijke deel) wordt ongeschikt geacht vanwege natuurwaarden. Deze natuurwaarden worden gevormd door het Leeuwarder Bos.

Voor de rest van het gebied geldt dat het geschikt is voor woningbouw, mits rekening wordt gehouden met het grondwater. Zoals eerder vermeld, moet de afvoer van (grond)water van de nieuw te bouwen woningen gericht zijn op de polder en niet op de Dokkumer Ee. Hiervoor dienen de oost-westlopende sloten die naar de schouwsloot langs Oan 'e Dyk lopen, in stand te worden gehouden.

Omdat op dit moment nog niet exact bekend is waar en wanneer gebouwd gaat worden, zal voor de daadwerkelijke uitvoering nog overleg met Wetterskip Fryslân plaatsvinden.

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch is vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet op de Ruimtelijke Ordening, alsmede door het bijbehorende Besluit op de ruimtelijke ordening. Naast de plankaart met daarop de bestemmingen en de bijbehorende voorschriften, is bij het bestemmingsplan ook een plantoelichting gevoegd. Deze toelichting maakt in juridische zin geen deel uit van het bestemmingsplan.

Van het onderhavige bestemmingsplan is naast een analoge (dat wil zeggen een papieren) versie, zoals voorgeschreven door de *Wet op de Ruimtelijke Ordening* en het bijbehorende *Besluit op de ruimtelijke ordening*, ook een digitale versie ontwikkeld. De reden hiervoor is dat de gemeente reeds bezig is met het digitaliseren van bestemmingsplannen. De plankaart van het voorliggende plan is op een zodanige wijze opgezet en getekend en de opzet van de voorschriften is op een zodanige manier gekozen, dat het plan zowel als analoog als digitaal plan kon worden opgezet. De digitalisering van het plan heeft uiteraard geen consequenties voor de (beleids)inhoud van het plan.

- *Relatie Bestemmingsplan - Bouwverordening* -

In de voorschriften is gezorgd voor een afstemming met de Bouwverordening. Een aantal specifieke zaken, zoals de erf- en terreinafscheidingen, blijft met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening geregeld. De voorschriften bij het bestemmingsplan geven in een algemene bepaling aan welke gevallen het betreft.

- *Kamerverhuur* -

De gemeente Leeuwarden heeft, naast het "reguliere" wonen, ook te maken met kamerverhuur. Om kamerverhuur met het voorliggende bestemmingsplan niet onmogelijk te maken, is in de begripsbepalingen hiermee rekening gehouden. De definitie van woonhuis geeft aan dat een woonhuis als één woning moet worden gezien.

Een woning is bedoeld voor ofwel een huishouden ofwel voor een groep personen die als een huishouden functioneert. Met dit laatste wordt het ook mogelijk gemaakt om meerdere studenten als een huishouden aan te wijzen en op die wijze de huisvesting van studenten in verschillende kamers binnen één woning mogelijk te maken. Het bestemmingsplan staat kamerverhuur dus toe. Het bestemmingsplan is echter niet het juiste instrument om te bepalen in welke gebieden/buurt wél (en in welke mate) en in welke géén kamerverhuur wordt toegestaan. Hiervoor heeft de gemeente recent een nieuwe *Huisvestingsverordening* vastgesteld.

- *10%-regeling*

Bij hoge uitzondering kan door middel van vrijstelling worden toegestaan dat van de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken.

Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

- *Algemene criteria nadere eisen, vrijstellingen en wijzigingen*

Bij de flexibiliteitsbepalingen (nadere eisen, vrijstellingen en wijzigingen) in de voorschriften wordt gebruik gemaakt van een aantal algemene toetsingscriteria. Hieronder volgt een opsomming van deze criteria, met daarbij een korte omschrijving.

- *Provinciale Vaarwegenverordening*

Voor het bouwen van gebouwen langs de Dokkumer Ee dient op grond van de Provinciale Vaarwegenverordening rekening te worden gehouden met een bebouwingsvrij strook van 10 meter uit de beheergrens van de Dokkumer Ee. Hiervoor kan door de provincie Fryslân ontheffing worden verleend. Tevens dient voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen een afstand van 15 meter aan weerszijden van het kanaal een ontheffing verkregen te worden van de provincie. De reden dat deze zones niet als zodanig in de voorschriften en op de plankaart is vermeld, is gelegen in de status die de Provinciale Vaarwegenverordening heeft naast het bestemmingsplan. Ook zijn in de huidige situatie de hiervoor genoemde beschermingszones reeds bebouwd en heeft het opnemen van deze zones in de voorschriften en op de plankaart geen toegevoegde waarde.

Straat- en bebouwingsbeeld

Ten aanzien van de situering en vormgeving van bouwwerken, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. totstandbrengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, harmonieus straat- en bebouwingsbeeld.

Woonsituatie

Ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

Sociale veiligheid

Ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die niet sociaal controlebaar, onoverzichtelijk en onherkenbaar is.

Milieusituatie

Ten aanzien van de aard en omvang van gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

Verkeersveiligheid

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. totstandbrengen van een verkeersveilige situatie.

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daarvoor kunnen worden beïnvloed.

4. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen, zoals deze in de voorschriften zijn opgenomen en op de plankaart zijn weergegeven, beschreven.

Woondoeleinden

De meest voorkomende bestemmingen in het plangebied zijn de woonbestemmingen. In de voorschriften is onderscheid gemaakt tussen *Woondoeleinden 1* en *Woondoeleinden 2*. Het maken van dit onderscheid vloeit onder meer voort uit de digitalisering van het bestemmingsplan: op deze wijze wordt direct helder welke bepalingen voor een bepaald perceel gelden. Het onderscheid is voornamelijk gebaseerd op de hoogte van de gebouwen (1 of 2 bouwlagen met een kap).

- Andere functies in woningen

Het gebruik van woningen voor andere doeleinden dan wonen, vergt aparte aandacht. De woonfunctie is de hoofdfunctie binnen de bestemming. Naast het wonen is bij recht een aan-huis-verbonden beroep toegestaan (zie artikel 1 van de voorschriften: een dergelijk beroep is gericht op het verlenen van diensten). Er is een oppervlaktebeperking opgenomen (ten hoogste 30% van het oppervlak van de begane grond van de bebouwing, met een maximum van 50 m²) omdat deze functie alleen in combinatie met een woning is toegestaan en niet als zelfstandige functie.

Vanwege de vele verzoeken die de gemeente ontvangt om een bedrijfsfunctie in de woning te mogen uitoefenen, wordt door middel van een vrijstelling ook ruimte geboden voor een andersoortig bedrijf aan huis (bedrijven uit milieucategorie 1 van de bijlage bij de voorschriften). Ook hiervoor geldt een oppervlaktebeperking en daarnaast nog een aantal, veelal kwalitatieve, criteria waaraan moet worden voldaan bij het gebruik van een deel van de woning voor een bedrijf aan huis.

Daarnaast wordt bij de voormalige bedrijven langs het Pollepaed, waar thans alleen nog een woonfunctie aanwezig is, via de aanduiding "bedrijf toegestaan" de mogelijkheid geboden om in combinatie met het wonen een bedrijfje uit milieucategorie 1 of 2 op te starten.

- Woondoeleinden 1

Deze bestemming is gelegd op de grondgebonden (eengezins)woningen, verspreid over het plangebied, bestaande uit één bouwlaag met kap. Het betreft hier het grootste deel van de woningen in het plangebied. Door middel van bouwvlakken op de plankaart is de locatie van de woningen nauwkeurig vastgelegd. Dit is gedaan om een te volgebouwd straat- en bebouwingsbeeld te voorkomen.

De maximale goothoogte van 3,50 m is enerzijds afgestemd op de bestaande bouwvorm en anderzijds op de bepalingen op grond van het Bouwbesluit.

In het gedeelte van het dorp waar sprake is van waardevolle bebouwing is in verband met het te behouden karakter van het gebied, de bebouwing voorzien van de aanduiding "karakteristiek". In de voorschriften is bepaald dat voor deze bebouwing de hoofdvorm behouden moet blijven. Indien er sprake is van een rijksmonument worden de gronden niet voorzien van een aanduiding "karakteristiek", maar alleen met een indicatieve aanduiding voor monument. Om eveneens te voorkomen dat het straatbeeld, zoals dat nu door de gevelwanden wordt bepaald, veranderd wordt, is eveneens een gevelbouwgrens aangegeven. Die gevelrooilijnen van de woningen waar een gevelbouwgrens is aangegeven, blijven op deze manier behouden.

Tenslotte is bij de woning aan Oan 'e Dyk 63 een fotostudio aanwezig. Deze functie is te omvangrijk om onder de noemer "aan-huis-verbonden-beroep" te worden gebracht of om de regeling voor kleinschalige bedrijven aan huis toe te passen. Daarom is hiervoor een aparte aanduiding "fotostudio toegestaan" opgenomen.

Naast hoofdgebouwen, is ook de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. In verband met het voorkomen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld moet bij het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen een afstand ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw in acht worden genomen. Dit wordt bepaald door de ligging van de bestemming "Tuin".

Deze bestemming bepaalt grofweg dat er geen bijgebouwen aan de voorzijde van woningen en in diverse gevallen (hoeksituaties) ook niet aan de zijkant van een woning mogen worden gebouwd.

Met de hiervoor beschreven regeling, blijft in feite het achtererf (en een deel van het zijerf) over voor de bouw van bijgebouwen.

In totaal mag er per hoofdgebouw een oppervlakte van 50 m² aan bijgebouwen worden gebouwd, tot een maximum van 50% van het erf. Door middel van een vrijstelling mag deze oppervlakte worden vergroot tot 100 m² (weer onder de voorwaarde dat dit maximaal 50% van het erf is).

Deze aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen. De bouwvoorschriften (goothoogte maximaal 3,00 m en dakhelling maximaal 60°) zijn hierop afgestemd.

- *Woondoeleinden 2*

De woningen binnen de bestemming “Woondoeleinden 2” mogen een maximale goothoogte van 6,50 m hebben. Het gaat hier om de rijenwoningen langs Oan ‘e Dyk en de hogere woningen in één bouwlaag met een kap (bijvoorbeeld de woningen in het groengebied tussen de “wig”).

De overige bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwvoorschriften van hoofd- en bijgebouwen komen overeen met de bestemming “Woondoeleinden 1”.

Ook in deze bestemming is voor het deel van het dorp waar sprake is van waardevolle bebouwing de aanduiding “karakteristiek” opgenomen. In de voorschriften is bepaald dat voor deze bebouwing de hoofdvorm behouden moet blijven. Om ook hier te voorkomen dat het straatbeeld, zoals dat nu door de gevelwanden wordt bepaald, veranderd wordt is eveneens een gevelbouwrens aangegeven. D e gevelrooilijnen van de woningen waar een gevelbouwrens is aangegeven, blijven op deze manier behouden.

Tuin

Door de aanwezigheid van gebouwen direct grenzend aan de openbare ruimte, ontstaat een rommelig en te volgebouwd straat- en bebouwingsbeeld.

Dit is voornamelijk een gevolg van de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan de voor- of (met name in hoeksituaties) zijkant van een woning. Om dit te voorkomen is de bestemming “Tuin” opgenomen.

Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen (met uitzondering van erkers) niet toegestaan. Deze bestemming is gelegd op basis van de volgende uitgangspunten:

- op een voorerf van een woning mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen v or de voorgevel of, aan weerszijden van de woning, in het gebied v or de denkbeeldige lijn op 1,00 meter achter de voorgevel worden gebouwd;
- op zijerven die direct grenzen aan de openbare ruimte mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
- op achtererven van woningen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

Om toch nog enige flexibiliteit te bieden, is het wel toegestaan om, binnen de bestemming “Tuin”, een hoofdgebouw te voorzien van een erker met een maximale diepte van 1,50 meter, waarbij overigens ook een relatie met de diepte van de tuin wordt gelegd. Tenslotte wordt hierbij ook een relatie met de breedte en de hoogte van de gevel van de woning gelegd.

Ten slotte is voor het kenmerkende profiel van de oeverzone tussen de bebouwing langs de Dokkumer Ee en het water, een aanlegvergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van deze ruimtelijke waarden.

Woondoeleinden (uit te werken)

In het vigerende bestemmingsplan was in het binnengebied al een bouw-mogelijkheid opgenomen voor de bouw van maximaal 8 woningen aan weerszijden van het Leechpaed. Tot op heden zijn deze woningen niet gerealiseerd, maar de verwachting is wel dat dit in de looptijd van het voorliggende bestemmingsplan deels zal gaan gebeuren.

De bestemming "Woondoeleinden (uit te werken)" was oorspronkelijk afge-stemd op de vigerende bestemmingsregeling, waarbij dus maximaal 4 grondgebonden (aaneen gebouwde) woningen zouden mogen worden gerealiseerd. Naar aanleiding van de inspraak op het voorliggende bestem-mingsplan is uiteindelijk gekozen om maximaal twee vrijstaande woningen op de betreffende plek te bouwen. Ten opzichte van de vigerende regeling is de bebouwingsregeling voor de betreffende woningen, alsmede de mo-gelijke erfbouwingsregeling eveneens beperkt.

Bepaald is dat maximaal twee woningen ten zuiden van it Leechpaed mo-gen worden gesitueerd. Qua maatvoering van de woningen wordt aange-sloten bij "Woondoeleinden 1" (1 bouwlaag met kap met een oppervlakte van 100 m² per woning), daar waar de vigerende regeling nog twee bouw-lagen toeliet en een oppervlakte van 140 m² per woning. Qua referentie-beeld zijn dergelijke woningen vergelijkbaar met de eveneens vrijstaande woning Oan é Dyk 39. Op deze manier wordt ruimte geboden aan twee vrijstaande maar bescheiden woningen, die goed aansluiten op de be-bouwde omgeving. Voor wat betreft de erfbouwingsregeling is aanslui-ting gezocht bij de algemene bijgebouwenregeling van de gemeente Leeu-warden: 50 m² per woning met een mogelijkheid tot vrijstelling naar 100 m² (tot een maximum van 50% van het erf).

Bedrijfsdoeleinden

De bestemming "Bedrijfsdoeleinden" betreft de diverse bedrijven in het noordwestelijk deel van het plangebied. Dit gedeelte wordt als "gemengd gebied" aangewezen. Omdat dit gebied ook van oorsprong wordt geken-merkt door de aanwezigheid van (voornamelijk) ambachtelijke bedrijven, is voor dit gebied een wat meer flexibele regeling opgenomen. Hier zijn dan ook wat zwaardere bedrijven toegestaan dan in de rest van het plangebied, te weten bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 van de VNG Basiszone-ringslijst en/of daarmee te vergelijken bedrijven.

De bedrijfsgebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gereali-seerd. De overige bouwvoorschriften zijn ook hier op de bestaande situatie gebaseerd. De maximaal toegestane hoogte van de gebouwen is op de plankkaart aangegeven. De aanwezige bedrijfswoningen, zijn op de plan-kaart aangeduid.

Watersportdoeleinden

De jachthaven/het watersportbedrijf is onder deze specifieke bestemming gebracht. De bestemmingsomschrijving biedt ruimte aan diverse functies, zoals aanleggelegenheid, een schiphuis, berging en stalling van boten, onderhoud en beheer en een bedrijfswoning.

De bouwvoorschriften voor zowel de bedrijfsgebouwen als de bedrijfswoning zijn afgestemd op de huidige bebouwingskenmerken. Alle gebouwen, met uitzondering van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Dorpstuin

Overeenkomstig de bestemming in het vigerende plan voor het buitengebied, is deze bestemming gelegd op de gronden die als park/dorpstuin worden gebruikt. In de bestemming wordt ten eerste ruimte geboden aan de tuinfuncties. Ook volkstuinten zijn aanwezig en toegestaan. Verder wordt het inmiddels gerealiseerde paviljoen ingepast. Dit gebouw is ten behoeve van een sociaal-culturele en een horecafunctie.

Binnentuin

Deze bestemming sluit in vele opzichten aan bij de eerder toegelichte bestemming "Tuin". Er is echter gekozen voor een onderscheid in verband met het verschillende karakter van de beide "Tuin"-bestemmingen. Het gaat hier namelijk expliciet niet om tuinen aan de voor- of zijkant van woningen, maar om een particulier ruig binnenterrein dat zich met name aan de achterzijde van woningen bevindt.

De gronden binnen deze bestemming bevatten deels een aanduiding ten behoeve van een wijzigingsbevoegdheid voor het bouwen van een tweetal woningen. Het gaat in dit geval om een tweetal te bouwen vrijstaande woningen op grond van de visie voor de inrichting van het gebied Op 'e Tùn. Om te voorkomen dat dit gebied te vol wordt gebouwd, en op deze wijze de wigvormige structuur van het dorp teniet wordt gedaan, mogen maximaal 2 woningen worden gebouwd. Beide hoofdgebouwen dienen naar ruimtelijke verschijningsvorm aan te sluiten bij de overige in het binnengebied aanwezige woningen. De hoofdgebouwen mogen maximaal 9 meter hoog zijn en mogen een maximale oppervlakte van 150 m² per hoofdgebouw hebben. De hoofdgebouwen zullen worden voorzien van een kap met een minimale helling van 30° en een maximale helling van 60°. De goothoogte bedraagt maximaal 6,5 meter.

Tevens bevat deze bestemming de mogelijkheid om via vrijstelling gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer op te richten. Verder gelden in deze bestemming de reguliere voorschriften (zoals in de "Woondoeleinden"-bestemmingen) voor de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Daarnaast is er binnen de bestemming Binnentuin op bepaalde gronden de aanduiding “Wijzigingsbevoegdheid” gelegd om de gronden te kunnen wijzigen ten behoeve van de bouw van een tweetal woningen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden gekoppeld zoals bijvoorbeeld de afstand ten opzichte van bedrijvigheid (“milieusituatie”) en de voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden van het gebied.

(Agrarische) cultuurgrond

De bestemming “(Agrarische) cultuurgrond” ligt op gronden in het binnengebied (Op ‘e Tùn) van het dorp. Om de wigvormige structuur van het dorp te behouden dient dit gebied zoveel mogelijk vrij te blijven van bebouwing teneinde het open en groene karakter te behouden. In de bestemming “(Agrarische) cultuurgrond” is dan ook geen bebouwing toegestaan.

Bijzonder groen

De locatie van het voormalige drenkelingenkerkhof heeft, vanwege het cultuurhistorisch karakter, de bestemming “Bijzonder groen” gekregen. Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorische waarden een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden die hier afbreuk aan kunnen doen.

Groenvoorzieningen

In het plangebied is her en der wat groen aanwezig. Dit groen valt voor een deel in de bestemming “Verkeer- en verblijfsdoeleinden”. Het groengebied in het zuiden van het plangebied, bij de entree van het dorp, is apart als “Groenvoorzieningen” bestemd om te voorkomen dat hier bebouwing ontstaat. Ditzelfde geldt voor een groenstrook ten noorden van de bebouwing langs de noordzijde van het dorp. Ontwikkelingen die het groen kunnen aantasten, zijn zoveel mogelijk beperkt.

Parkeerterrein

In het dorp is één openbaar parkeerterrein aanwezig, te weten bij de dorps-tuin. Dit terrein is apart bestemd. Hierbij is de recente uitbreiding van het parkeerterrein al meegenomen. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

De wegen in het plangebied hebben het karakter van een verblijfsgebied en vervullen geen doorgaande verkeersfunctie. Deze wegen en straten zijn daarom als “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” bestemd. Behalve de woonstraten omvat deze bestemming ook voet- en fietspaden, parkeer- en groenvoorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Vaarweg

De Dokkumer Ee is bestemd als "Vaarweg". De functie die de Dokkumer Ee voor de scheepvaart vervullen, is zodanig van belang dat dit water de specifieke bestemming "Vaarweg" heeft gekregen. Naast de functie als vaarweg zijn de gronden onder andere ook bestemd voor oeverbeschoeiing. Het al dan niet mogen gebruiken van de gronden als ligplaats voor schepen is afgestemd op de (provinciale) Ligplaatsenverordening.

Het aanleggen van steigers, of hiermee vergelijkbare bouwwerken, is alleen dan toegestaan wanneer de doorvaart voor de scheepvaart niet belemmerd wordt. Remmingwerken worden uiteraard wél toegestaan.

Oeverbeschoeiing mag maximaal 40 cm hoog worden aangebracht. Middels een vrijstelling mag dit, wanneer het nodig is in verband met de bescherming van de oevers, verhoogd worden tot 60 cm. Het realiseren van dagrecreatieve voorzieningen en het vergraven van oevers leiden tot een te sterke recreatieve druk of hebben een dermate beperkende invloed op de functie van de vaarweg, dat hiervoor een aanlegvergunning van Burgemeester en Wethouders nodig is.

Water

De functie die de Bonkevaart voor zowel de waterhuishouding als de recreatie vervult, is zodanig van belang dat dit water de bestemming "Water" heeft gekregen. Ook de oost-westlopende waterlopen in het gebied en het water langs Oan 'e Dyk zijn van groot belang voor de waterhuishouding en vormen ook mede de ruimtelijke dragers in het plangebied. Het is daarom van belang de waterstructuur te beschermen. Er mogen dan ook geen gebouwen worden gebouwd. Naast waterlopen en waterpartijen vallen ook oevers en bouwwerken zoals bruggen, dammen en duikers binnen de bestemming.

De bouw van steigers en vergelijkbare bouwwerken in het water wordt niet toegestaan en ook voor de hoogte van oeverbeschoeiingen is een regeling opgenomen. Voor de overige bouwwerken geldt een maximale hoogte van 2,00 m.

Het dempen of verleggen van waterlopen en het vergraven van oevers heeft een dermate grote invloed op de water- en groenstructuur dat ze niet zonder een vergunning van Burgemeester en Wethouders zijn toegestaan. De gronden voorzien van een bestemming "Water" zijn niet opgenomen in de gemeentelijke ligplaatsenverordening en het is daarom strijdig om binnen desbetreffende gronden ligplaatsen voor woonschepen toe te staan.

Wijzigingsbevoegdheden

Binnen het plangebied is één algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om onder voorwaarden de bestemming Bedrijfsdoeleinden te wijzigen naar bestemming Woondoeleinden 1 of Woondoeleinden 2.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat volgens artikel 9 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid is de gemeente Leeuwarden van mening dat belangenorganisaties dienen te worden betrokken bij de voorbereiding van het *Bestemmingsplan Snakkerburen*. Deze organisaties zijn in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening in de gelegenheid gesteld te reageren op de gemeentelijke beleidsvoornemens zoals neergelegd in dit voorontwerpbestemmingsplan. In dezelfde fase is, overeenkomstig de gemeentelijke Inpraakverordening, gelegenheid gegeven tot het inspreken op het plan. Over alle ingekomen reacties is een standpunt bepaald, welk standpunt in het volgende hoofdstuk is verwoord.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan heeft voor een groot deel betrekking op een bestaande situatie en omvat hiervoor dan ook een regeling die conserverend van karakter is.

Naast het conserverende deel van het bestemmingsplan is er ook nog sprake van twee nieuwbouwmogelijkheden. Het betreft hier de gronden die in het bestemmingsplan zijn voorzien van de bestemmingen "Woongebied 1" en "Woongebied 2". Woongebied 1 bevat de mogelijkheid om vier grondgebonden woningen te realiseren en voor "Woongebied 2" zijn dit er maximaal twee. De betreffende gronden zijn particulier eigendom. De gemeente Leeuwarden zal zich niet actief opstellen voor realisatie van de woningbouw. De realisering wordt in zijn geheel overgelaten aan private partijen. De gemeente Leeuwarden heeft geen financiële bemoeienis bij eventuele ontwikkeling.

Verwacht mag worden dat realisering van woningbouw voor (één of meer) private partijen financieel-economisch uitvoerbaar is. De kosten voor het bouwrijp maken zullen relatief beperkt zijn, gezien de ligging van de terreinen, en kunnen naar verwachting ruimschoots worden gedekt uit de verkoop van bouwgrond. Met andere woorden: realisering van de woningbouw is zeker niet irreëel.

Het voorgaande overziend kan worden geconcludeerd dat het onderhavig bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

6. OVERLEG EN INSPRAAK

6. 1. Overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Snakkerburen" is in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro behandeld in de vergadering van de Commissie van Overleg (CvO) d.d. 15 maart 2007. In deze commissie zijn diverse rijksdiensten vertegenwoordigd. De CvO heeft bij brief van 26 maart 2007, kenmerk 00687423 gereageerd op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Met inachtneming van de gemaakte opmerkingen acht de CvO het voorontwerp van het bestemmingsplan uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening in principe aanvaardbaar.

Om aan te geven wat het "gewicht" is van die opmerkingen hanteert de CvO in dit advies de categorie-indeling, zoals die is omschreven in de provinciale Handleiding Gemeentelijke Plannen 2000.

Tevens is het plan gelijktijdig met de inzending aan de CvO aan andere overlegpartners voorgelegd. Naast de nutsbedrijven is tevens overleg gevoerd met KPN en ook KPN Vaste Net inzake eventuele straalverbindingen in de gelegenheid gesteld om op het voorontwerp van het plan te reageren. Ook is het Ministerie van defensie, Dienst Vastgoed Noord gevraagd om op het plan te reageren.

Van alle organisaties is een reactie ingekomen (zie bijlage 5).

In het navolgende wordt ingegaan op de inhoud van de ingekomen reacties.

Reactie Commissie van Overleg

In de reactie heeft de CvO gebruik gemaakt van de rubricering naar onderwerp en, waar nodig, voorzien van een categorie aanduiding. E.e.a. conform hetgeen omtrent de rubricering is opgenomen in de Handleiding Gemeentelijke Plannen 2000.

Deze handleiding geeft met betrekking tot de uitkomsten en mogelijke gevolgen van het overleg aan, dat de overlegadviezen in drie categorieën kunnen worden opgedeeld.

Categorie 1-opmerkingen betreft harde uitgangspunten. Het betreft strijdigheid van (delen van) het bestemmingsplan met rijks- en provinciaal beleid, waarvan in beginsel niet via interpretatieruimte en afwijkingsmarges kan worden afgeweken. Indien het bestemmingsplan niet met dat beleid in overeenstemming wordt gebracht, dreigt het risico van onthouding van goedkeuring.

Categorie 2-opmerkingen betreffen overleg- en discussiepunten. Deze punten raken delen van het bestemmingsplan die, voor een adequate beoordeling in het licht van provinciaal- en rijksbeleid nader toelichting of motivering behoeven.

Daarnaast betreft het plandelen, die in beginsel strijdig kunnen zijn met rijks- of provinciaal beleid, doch waaraan op grond van interpretatieruimte in dat beleid, respectievelijk de bij dat beleid toegestane afwijkingsmarges, in overleg met alle betrokkenen medewerking zou kunnen worden verleend. Ook de mogelijkheid van een eventuele afwijking of herziening van rijks- of provinciaal beleid kan in de beschouwing worden betrokken.

Bij deze categorie hoeft niet op voorhand sprake te zijn van onthouding van goedkeuring.

Categorie 3-opmerkingen tenslotte zijn kwaliteitspunten. Het betreffen overlegopmerkingen in de "meedenksfeer" ter verhoging van de stedenbouwkundige, planologische en juridische kwaliteit van het plan. Afgezien van incidentele uitzonderingsgevallen bestaat er in beginsel geen risico voor onthouding van goedkeuring. Dit kan zich alleen voordoen indien het juridische deel van het plan duidelijk en onmiskenbaar in strijd is met de wet of het algemeen belang en toepassing daarvan tot onaanvaardbare gevolgen zal leiden voor de rechtszekerheid en de rechtsbescherming.

De Commissie heeft ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan geen categorie 1- en 2-opmerkingen gemaakt. De volgende categorie 3-opmerkingen zijn gemaakt:

Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

De Commissie van Overleg (hierna CvO) verwijst naar een in de jaren '80 van de vorige eeuw door de gemeente gedaan verzoek om Snakkerburen aan te wijzen als wettelijk beschermd dorpsgezicht. De (toenmalige) RDMZ (Rijksdienst Monumentenzorg) heeft dat niet gehonoreerd, omdat de gaafheid van historische bebouwing en nederzettingspatroon in vergelijking met een ander dorp aan de Ee, het wel voor aanwijzing geselecteerde Burdaard, te laag scoorde voor bescherming door het rijk. Ondanks dat Snakkerburen geen wettelijk beschermd dorpsgezicht is, moet worden vastgesteld - zo merkt de CVO op - dat de aanwezige ruimtelijke karakteristiek van voldoende (boven)lokaal niveau is om een zorgvuldige behandeling te rechtvaardigen. Het verdient daarom waardering dat de gemeente met dit bestemmingsplan daar in voorziet.

Vanuit die optiek zou het naar de mening van de CvO nog aanbeveling verdienen om voor de kenmerkende oeverzone tussen de bebouwing en de Ee, met de bestemming Groenvoorzieningen, een aanlegvergunning voor wijziging van de oppervlakteverharding toe te voegen. Voor de ruimtelijke samenhang van dit gebied is het handhaven van het beloop en inrichting van het hier gelegen voetpad namelijk een belangrijk gegeven, waartoe een aanlegvergunning een sturingsinstrument kan bieden.

Reactie: De CvO sluit aan bij de door ons gekozen benadering dat Snakkerburen een zodanige karakteristiek kent, dat met het stedenbouwkundig patroon omzichtig moet worden omgegaan. Het dorp is indertijd niet voor niets voorgedragen om te worden aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Hoewel die aanwijzing geen doorgang heeft gevonden, hebben wij niettemin een streng rooilijnen stelsel opgenomen. Wij zijn het met de CvO eens dat ook de openbare ruimte in relatie tot de dorpskarakteristiek van belang is. Daarom zullen wij de suggestie om een aanlegvergunningstelsel op te nemen, zoals de CvO aanbeveelt, overnemen.

Archeologie

Over het aspect archeologie attendeert de CvO op de meest zuidelijke ontwikkelingslocatie (voor maximaal 4 woningen aan de zuidzijde van het Leechpaed) in het vigerende plan. Op grond van dat plan kan daar een woningbouwlocatie worden gerealiseerd. In dat vigerende plan ging/gaat het om maximaal 8 woningen aan beide zijden van het Leechpaed. De locatie heeft de bestemming "Woondoeleinden (uit te werken)" gekregen.

Gezien de directe bouwtitel behoeft strikt genomen geen archeologisch onderzoek te worden verricht.

De CvO geeft evenwel in overweging in dit geval toch een karterend onderzoek te laten uitvoeren. De CvO attendeert daarbij op de kaart "IJzertijd-Middeleeuwen" van de FAMKE, welke kaart het desbetreffende gebied typeert als "karterend onderzoek 1". Dat wil zeggen dat bij ingrepen van meer dan 500 m² karterend onderzoek nodig is.

Het bestemmingsplan biedt in artikel 6 de mogelijkheid voor bodemingrepen met een maximale oppervlakte van 680 m² over het gehele gebied.

Reactie: Mede naar aanleiding van de inspraakreacties om ter plaatse géén woningbouw toe te laten hebben wij ons op het standpunt gesteld voor deze locatie uit te gaan van 2 vrijstaande woningen. Elke woning mag een vloeroppervlakte krijgen van maximaal 140 m². Voorts hebben wij ons beraden op de bijgebouwen regeling, die in het voorontwerpbestemmingsplan 100 m² per te bouwen woning toestaat. Wij vinden dat bij nader inzien onjuist. Voor het oprichten van aan- en uitbouwen alsmede voor vrijstaande bijgebouwen bieden wij standaard ruimte voor 50 m² bebouwing, mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd (inclusief hoofdgebouw). Vrijstelling kan worden verleend naar 100 m². Die vrijstelling is met name bedoeld om bijvoorbeeld ten behoeve van de gezondheid van een bewoner een goede mogelijkheid te bieden op de begane grond te kunnen wonen zonder gebruik te hoeven maken van de verdieping. Deze standaard willen we ook bij de te bouwen woningen aan het Leechpaed toepassen. Door aanpassing van het desbetreffende bestemmingsplanvoorschrift zal de rechtens toegestane omvang aan bodemingrepen niet meer bedragen dan 380 m² (2 x 140 m² aan hoofdgebouw en 2 x 50 m² bijgebouwen) en in geval van vrijstelling 480 m² (immers 2 x 100 m² bijgebouwen). Hierdoor blijven de bodemingrepen qua oppervlakte beneden de norm zoals in FAMKE opgenomen, namelijk 500 m². Het gevolg is dat er bij het opstellen van dit bestemmingsplan geen karterend onderzoek nodig is.

Bij realisering van de woningen zal de initiatiefnemer overigens wel een archeologisch onderzoek moeten laten verrichten.

Overige opmerkingen

De CvO merkt op dat de toelichting op blz. 8 over de functie van de Dokkumer Ee niet geheel juist is. De Dokkumer Ee maakt onderdeel uit van de Staande Mast Route. Deze vaarweg is ondergebracht onder de categorie Bzm-route zoals opgenomen in de Beleidsvisie Recreatietoervaart in Nederland (BRTN). Deze categorie komt qua functionele eisen overeen met de voormalige Azm-classificatie.

Reactie: De toelichting is op genoemd punt aangevuld.

Op blz. 29 wordt (o.a.) gesproken over Vaarweg. De CvO merkt op dat de Vaarwegenverordening van toepassing is op vaarweg en oevers. De beheersgrens is 15 meter, de bebouwingvrije zone 10 meter, zoals op blz. 23 wordt opgemerkt. Werken en werkzaamheden binnen deze zones zijn ontheffingsplichtig. Het ligplaats innemen is geregeld in de Ligplaatsenverordening. Abusievelijk wordt hier de Provinciale Vaarwegenverordening genoemd.

De CvO stelt voor e.e.a. aan te passen.

Reactie: De toelichting is op genoemd punt aangepast.

Op blz. 26 van de toelichting t.a.v. de bestemming "Woondoeleinden (uit te werken)" wordt gesteld, dat in de bestemming is aangegeven dat de bouw van de maximaal 4 woningen gefaseerd moet plaatsvinden. In het desbetreffende voorschrift heeft de CvO dat niet teruggevonden. Ook hier wordt aanpassing aanbevolen.

Reactie: Naar aanleiding van de op dit punt ook ingekomen inspraakreacties hebben wij besloten deze bestemming aan te passen. Bij nader inzien worden twee vrijstaande woningen hier beter op hun plaats geacht dan de meer massaler aandoende bebouwing, bestaande uit vier woningen. Bebouwing van twee woningen van elk 140 m² in één laag met kap achten wij beter aansluiten bij de omgeving, dan vier woningen in twee lagen met kap. Wij zullen e.e.a. in het bestemmingsplan aanpassen.

Voorts duidt de CvO op een aantal omissies in de afstemming tussen plankaart en voorschriften.

Reactie: Ten behoeve van de kwaliteit van het plan zal nog eens goed worden nagegaan in hoeverre de plankaart en voorschriften in onderlinge samenhang moeten worden aangepast.

Artikel 19, lid 2 WRO

De provinciale dienst zal bevorderen dat een dergelijke verklaring wordt afgegeven.

Reactie: Van deze opmerking nemen wij kennis, maar constateren dat deze bedoelde verklaring inmiddels door Gedeputeerde Staten bij besluit van 26 maart 2007, kenmerk 00687485, is verleend.

Overige Overlegreacties

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk is geschreven is naast het gebruikelijke overleg met provincie en rijk(sdiensten) ook overleg gevoerd met het Ministerie van Defensie, Dienst vastgoed te Zwolle alsmede met de nutsbedrijven, waaronder Gasunie en Vitens Fryslân. Tevens is ook KPN in de gelegenheid gesteld om te reageren vanwege een mogelijk over het plangebied gelegen straalverbindingen.

Deze genoemde overlegpartners hebben allen gereageerd.

Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed te Zwolle

Het ministerie heeft in de brief van 10 januari 2007, kenmerk 2007000298, geschreven dat zijn eventuele reactie over het voorontwerp van het bestemmingsplan "Snakkerburen" zal worden opgenomen in de door de VROM Inspectie Noord gecoördineerde gezamenlijke rijksreactie.

Reactie: Van deze reactie hebben we kennis genomen. Uit die gemeenschappelijke reactie (samengevat in de brief van de Commissie van Overleg) blijkt dat geen belangen van Defensie worden geschaad.

Gasunie te Deventer

Dit nutsbedrijf heeft bij brief d.d. 5 januari 2007, kenmerk TAJ0 07.B.52, aangegeven dat in het plangebied geen aardgastransportleidingen van hun bedrijf liggen.

Reactie: Van deze opmerking hebben wij kennis genomen.

Vitens Fryslân te Leeuwarden

Dit bedrijf heeft per brief, gedateerd 8 januari 2007, nr. 2007/12 DIS-O/hks gereageerd op het voorontwerp van het bestemmingsplan "Snakkerburen". In de reactie wordt aangegeven dat de invulling van het plan voor Vitens geen problemen oplevert voor het bestaand leidingnet.

Reactie: Van deze opmerking hebben wij kennis genomen.

KPN Vaste Net

Bij brief d.d. 22 januari 2007, kenmerk Leeuwarden 2007 0104, deelt KPN Vaste Net te Apeldoorn mee, geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen. De straalpaden lopen buiten het plangebied.

Reactie: Van deze reactie hebben wij kennis genomen.

KPN

KPN, afdeling Infrastructuur te Zwolle vraagt bij brief d.d. 11 januari 2007, nr. T3-029009\BU-0013838, bij de nadere uitwerking van het plan rekening te houden met de belangen KPN. In hoofdlijnen gaat het om het reserveren, behouden c.q. vrijhouden van ruimte voor (bestaande) tracés (van en voor leidingen) en kabelverdeelkasten.

Ook wordt gevraagd straalverbindingspaden vrij te houden van hoge objecten.

Reactie: Het bestemmingsplan voorziet in hoofdzaak in het conserveren van de bestaande situatie. Op enkele plaatsen wordt onder voorwaarden enige woningbouw voorzien. Bij die bebouwing zal erop worden toegezien dat het bestaande leidingnet wordt gehandhaafd en dat de nieuwe woningen van de nodige nutsvoorzieningen (kunnen) worden voorzien. De in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsbepalingen geven een zodanige hoogtebeperking dat eventueel over het plangebied liggende straalpaden vrij blijven. Die paden liggen op grotere hoogte (circa 25 meter en hoger).

6. 2. Inspraak

Algemeen

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Snakkerburen" heeft met ingang van 15 februari 2007 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die periode is er gelegenheid geboden tot het indienen van mondelinge maar ook schriftelijke reacties. Binnen de gestelde termijn zijn drie schriftelijke reacties ingekomen. Van de mogelijkheid om mondeling commentaar op het voorontwerp te geven is geen gebruik gemaakt.

Tevens is tijdens deze periode een inspraakbijeenkomst gehouden in het dorps huis "De Weeme", Weme 18 te Lekkum. Deze bijeenkomst heeft plaatsgevonden op dinsdag 20 februari 2007, 's avonds om 20.00 uur.

Aanwezig waren 22 dorpsbewoners c.q. belangstellenden. Van de bijeenkomst is verslag gelegd.

Op verzoek is het verslag aan de bezoekers van de bijeenkomst toegezonden. Op het verslag heeft mevrouw Arendsen Hein (Oan é le 31) bij brief van 26 maart 2007 een amendement ingediend

Het verslag is met deze brief als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

Zoals hiervoor al is opgemerkt zijn ook enkele brieven ingekomen, waarin de ondertekenaars hun opmerkingen over het bestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt. In deze paragraaf "Resultaten van Inspraak en Overleg" wordt inhoudelijk op de ingekomen reacties gereageerd. Al de brieven zijn in bijlage 6 opgenomen.

Inspraakbijeenkomst

Van het besprokene tijdens de informatiebijeenkomst op 20 februari 2007 is verslag gelegd. Zonder dat verslag hier in detail te willen behandelen kan het op hoofdlijnen worden samengevat. Er is gesproken over: het gebied "Op é Tùn", de bebouwingsmogelijkheden aan het Leechpaed, de dorps-tuin, de bijgebouwenregeling en de zo genaamde "karakteristieke panden". In onderstaande reactie wordt mede naar aanleiding van aanvullende schriftelijke reacties nog uitvoerig aandacht besteed aan de in het plan geboden bebouwingsmogelijkheden aan het Leechpaed. Ook wordt de nodige aandacht besteed aan het gebiedje Op é Tùn. Tenslotte wordt nog ingegaan op een enkele opmerking, gemaakt tijdens de informatiebijeenkomst. Verder moet in dit verband worden vermeld dat mevrouw Arendsen Hein in de vorm van een brief een amendement op het verslag heeft ingediend. Die brief is aan het verslag gehecht.

Schriftelijke inspraakreacties

Naast hetgeen hiervoor is vermeld als aanvulling op de tijdens de inspraakbijeenkomst verstrekte informatie, zijn schriftelijke inspraakreacties ingekomen van:

1. de heer P. Zwart en mevrouw S. Jager, Oan é Dyk 39 te Snakkerburen;
2. mevrouw A.H. Bangma en mevrouw G.C. Talman, Oan é Dyk 31 te Snakkerburen;
3. mevrouw mr. H.P. Barkema, Zeedijk 8 te Ferwert.

1. de heer P. Zwart en mevrouw S. Jager

In de brief van 7 maart 2007 geven de briefschrijvers hun zienswijze over het voorontwerp van het bestemmingsplan Snakkerburen. Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit dat er een woonbestemming rust op het gebied ten zuiden van het Leechpaed. Zij doen een dringend beroep op de gemeente om bij deze actualisering van het bestemmingsplan Snakkerburen gebruik te maken van de mogelijkheid de woonbestemming van het gebied ten zuiden van het Leechpaed af te halen en daarmee dit karakteristieke deel van het dorp te behouden.

De briefschrijvers zijn van mening dat dit deel van het dorp een uniek en karakteristiek stukje dorp is. Geconstateerd wordt, dat de gemeente in het voorlopige bestemmingsplan aangeeft dit ook te vinden maar vervolgens zichzelf tegenspreekt. Daarbij wordt verwezen naar diverse citaten (blz. 14, hoofdstuk 4 en de stedenbouwkundige visie blz. 10 hoofdstuk 5) uit het plan.

Voorts wordt erop gewezen dat vertegenwoordigers van de gemeente toegegeven hebben dat, gezien de visie en uitgangspunten genoemd in het bestemmingsplan, niet logisch is om op deze locatie (aan de zuidzijde van het Leechpaed maximaal 4 woningen) te bouwen.

De reden, waarom de woonbestemming, die al in het geldend bestemmingsplan is opgenomen, gehandhaafd blijft, heeft naar de mening van de briefschrijvers niets te maken met een ruimtelijke visie of met betrokkenheid bij de toekomst van het dorp maar simpelweg met het feit dat de gemeente mogelijke planschadeposten niet voor haar rekening wil nemen. Dat wordt onbegrijpelijk gevonden. Als je een visie hebt, zou je die moeten uitdragen en toepassen. Daarbij - wordt in de brief gesteld - is het bij de gemeente bekend dat op basis van een recent gehouden peiling de meerderheid van de bewoners van Snakkerburen tegen bebouwing op deze locatie is.

Voorts wordt bezwaar gemaakt tegen de maatvoering van de beoogde woningbouw, zoals uit de bestemming Woondoeleinden 2 blijkt. De briefschrijvers vinden het absoluut niet passend om op deze locatie woningen met twee bouwlagen en een kap te realiseren. Bovendien vinden zij het niet logisch om te kiezen voor de bestemming Woondoeleinden 2. Verwezen wordt (opnieuw) naar enkele passages (blz. 15, 24 en 26) uit het plan.

Verder zijn de briefschrijvers het niet eens met de in artikel 4 (Woondoeleinden 2) onder 4.2.2. opgenomen bebouwingsbepalingen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Met name het feit dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen 50 m² mag bedragen en 50% van het erf mag bedragen vinden de briefschrijvers niet in overeenstemming met de visie van de gemeente, dat er rekening gehouden moet worden met het groene en bebouwingsvrije karakter van dit gebied. Indien de bouwbestemming gehandhaafd blijft, zouden deze bepalingen aangepast moeten worden op het speciale karakter van dit gebied.

Tenslotte wijzen de briefschrijvers op het tijdsverloop sinds het huidige bestemmingsplan Snakkerburen in 1991 is vastgesteld. Zij wijzen erop dat nu, ruim 15 jaar later, er nog steeds niet gebouwd is. Op grond daarvan stellen zij dat er blijkbaar geen sprake is van een sterke behoefte en/of urgentie om woningen te bouwen. De woningcorporatie, die eigenaar is van het gebied ten noorden van het Leechpaed, heeft aangegeven niet gebruik te zullen maken van de mogelijkheid om op hun deel van het gebied te bouwen omdat het voor hun niet interessant genoeg is. In het huidige bestemmingsplan rust op dit deel ook een woonbestemming. In het voorontwerp is de woonbestemming van dit gebied gehaald!. De gemeente heeft een duidelijke visie op dit gebied en de meerderheid van het dorp ondersteund deze.

Door het bestemmingsplan in vorenstaande zin aan te passen creëer je als gemeente de mogelijkheid om van dit deel een stukje openbaar groen of semi-openbaar groen (à la Dorpstuin) te maken. Alleen op deze wijze behoud je het open, groene bebouwingsvrije karakter van het betreffende gebied, aldus de briefschrijvers.

2. *Mevrouw A. Bangma en mevrouw G. Talman*

Per brief d.d. 13 maart 2007 geven de dames Bangma en Talman hun commentaar op het voorontwerp van het bestemmingsplan Snakkerburen. Ook zij hebben bezwaar, net als de heer Zwart en mevrouw Jager, tegen de in dat bestemmingsplan geboden bebouwingmogelijkheid midden in de wig van Snakkerburen.

Op deze manier zou naar de mening van deze briefschrijvers een uniek en karakteristiek stuk van het dorp totaal verdwijnen: een mooie open ruimte, aan drie kanten begrensd door boomwallen. Die bomen zouden aan twee kanten moeten wijken, wat de briefschrijvers veel verdriet zou doen.

Ten tweede hebben zij bezwaar tegen de hoogte van de nieuw te bouwen huizen. Die staat niet in verhouding met de omgeving. Er is gerefereerd aan de huizen Oan é Dyk (nr. 31 t/m 37), maar deze staan aan de rand van het gebied. Als er huizen van twee woonlagen met een kap gebouwd zullen worden, zal – samen met de toegestane bijgebouwen -, het gebied niet alleen tweedimensionaal maar ook driedimensionaal totaal worden ‘volgestort’.

Argumenten voor het wel niet toekennen van woonbestemming lijken in de loop van de 16 jaar toch wel te zullen zijn veranderd.

Tegenwoordig wil men toch vooral “de kwaliteiten van het gebied voor de toekomst beschermen en ontwikkelingen die de hoofdstructuur van het plangebied wijzigen, beperken of tegengaan”, zo stellen de briefschrijvers. Zij vragen zich af waarom dan, alleen maar aan het Leechpaed. 7 grote wilgen, 64 knotwilgen en 2 vlieren moeten verdwijnen?

Het zou naar de mening van de briefschrijvers leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op de woonomgeving en woonklimaat van de 14 aan het gebied grenzende huishoudens (en daar nog bijkomend al die mensen die van het Leechpaed gebruik moeten maken om bij hun huizen te komen), en dat allemaal ten behoeve van 2 of eventueel 4 nieuwe huishoudens?

Er wordt dan ook dringend gevraagd om de woonbestemming af te halen van het stuk grond van de erven Herder ten zuiden van het Leechpaed.

Reactie: Dit betreft een reactie op de ingekomen commentaren (ad 1 en 2) over de bebouwingmogelijkheid aan het Leechpaed: Uit de verschillende commentaren, zowel uit de ingekomen brieven als uit de bespreking tijdens de informatiebijeenkomst, blijkt hoe bezwaarlijk men de in het bestemmingsplan opgenomen woningbouwmogelijkheid aan dit pad vindt. Er wordt gehecht aan de handhaving van de voor het dorp kenmerkende wig-structuur, en men wenst dat daar eigenlijk geen inbreuk op wordt gemaakt. Duidelijk is, en daar is geen verschil van mening over, dat de bebouwing langs de Ee enerzijds en langs Oan é Dyk anderszins een wig vormen. In zijn meest zuivere vorm zou het gebied “in” de wig onbebouwd kunnen blijven. Dat blijkt echter onmogelijk, omdat zeker waar de bouwlinten elkaar naderen en zelfs raken allerlei bebouwing aanwezig is. Meer naar ‘buiten’ ontstaat er duidelijk ruimte tussen deze linten.

Die ruimte wordt voornamelijk gevormd door het als tuin ingerichte erf of als erf bij de voormalige boerderij.

Het bestemmingsplan wil die karakteristiek bewaren, en doet dit door de woningen conform te bestemmen. De bijbehorende gronden zijn, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, bestemd als "erf" bij die woningen. Daarop zijn volgens de geldende voorschriften bijgebouwen toegestaan.

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is aangesloten bij deze bestaande regeling. Dit om te voorkomen dat de verschillende eigenaren de gemeente aansprakelijk stellen voor een verminderd c.q. gewijzigd gebruik van hun grond. Een verminderd gebruik van de grond impliceert de mogelijkheid voor planschade, hetgeen voorkomen dient te worden. Immers nagenoeg bij iedere woning is sprake van (de wens naar) bijgebouwen c.q. aan- en/of uitbouwen.

In dat kader is ook in het nieuwe plan ruimte geboden - via de bestemming "Woondoeleinden (uit te werken)" - voor enige woningbouw aan het Leechpaed. Het geldend bestemmingsplan staat ter plaatse ook woningbouw toe.

Op zich kan de plek als merkwaardig beoordeeld worden, althans uitgaande van het beeld van een wig met onbebouwd binnengebied. De planologische situatie is echter duidelijk een andere. De gemeenteraad heeft op 25 april 2005 de stedenbouwkundige visie "Snakkerburen - Op é Tùn / aandachtsgebied" vastgesteld en in die visie, die overigens eerst aan het dorp is voorgelegd (inspraak), wordt ter plaatse ook voorzien in woningbouw.

Tegen die visie zijn op dit punt geen reacties ingebracht.

In het geldend bestemmingsplan is die woningbouw zelfs aan weerszijden van het Leechpaed mogelijk. Nu de woningbouwcorporatie heeft laten weten dat zij op het haar resterende perceel, dat aan de noordzijde van het Leechpaed is gelegen, geen woningbouw meer wil plegen, houdt dat niet in, dat ook de locatie aan de zuidzijde van het pad daarvoor, opgegeven moet worden.

Hoe je het wendt of keert, het huidige plan biedt genoemde mogelijkheid. Als die mogelijkheid nu wordt weggenomen, is er sprake van een aanzienlijk mindere gebruiksmogelijkheid. Op deze wijze wordt een situatie gecreëerd waarbij op gerechtvaardigde wijze planschade kan worden geclaimd. Gezien de oppervlakte van de gronden die voor wonen beschikbaar is, gaat het om een aanzienlijk bedrag. Binnen de financiële middelen is zo'n bedrag niet beschikbaar.

Hoe belangrijk het dorp en in ieder geval de omwonenden het ook vinden dat de woningbouw, die nog steeds niet is gerealiseerd, ook uiteindelijk geen doorgang vindt, aan de aan het huidige bestemmingsplan te ontnemen rechten kan niet worden ontkomen.

Wél willen wij de voorwaarden voor woningbouw aanscherpen. In de bijlage, die is gevoegd achter de toelichting op het voorontwerp van het bestemmingsplan (zoals het in de inspraak is geweest), zijn enkele stedenbouwkundige varianten getekend. Deze varianten zijn gebaseerd op de geldende regeling, waarin wordt voorzien in een te bouwen oppervlakte aan woningen van totaal 280 m². De varianten zijn een rijtje van 4 woningen, 2 blokjes 2/1-kap (elke woning een grondoppervlak van 70 m²) of twee vrijstaande woningen van elk 140 m². Gezien de invloed op het binnengebied achten wij het bij nader inzien niet wenselijk om een rijtje van 4 woningen c.q. twee blokjes 2/1-kap woningen te realiseren. Wij hebben ons naar aanleiding van de inspraakreacties op het standpunt gesteld dat deze varianten een te groot bouwvolume opleveren, zeker als de bebouwing uit twee bouwlagen met kap zal bestaan. Met betrekking tot de andere variant, 2 vrijstaande woningen, hebben wij ons nog eens beraden op het uitgangspunt dat het binnengebied zo vrij mogelijk van bebouwing zou moeten blijven. Bij nader inzien menen wij dat ook 2 vrijstaande woningen met elk een bebouwd oppervlakte van 140 m² en mogelijk in twee bouwlagen met kap toch als tamelijk fors kunnen worden aangemerkt. Wij stellen daarom voor de oppervlakte terug te brengen tot maximaal 100 m² per woning. Daarbij dienen de woningen dan in één laag met kap (maximale hoogte van 9 meter) worden gebouwd. Qua referentiebeeld zijn dergelijke woningen vergelijkbaar met de eveneens vrijstaande woning Oan é Dyk 39. Op deze manier wordt ruimte geboden aan twee vrijstaande maar bescheiden woningen, die goed aansluiten op de bebouwde omgeving, en geen onaanvaardbare afbreuk doen aan het binnengebied. Twee dergelijke woningen aan het Leechpaed, op kavels van ruim 500 m², zijn ter plaatse stedenbouwkundig aanvaardbaar en passend in de omgeving, waarvan de woningen Oan é Dyk 31 t/m 37 bestaan uit een rijtje woningen van 2 bouwlagen met een kap. Deze hiervoor bedoelde en beperkte (ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan) bouwmogelijkheid biedt voldoende ruimte om tot een alleszins aanvaardbaar en bruikbaar ontwerp te komen.

Met betrekking tot de toegestane omvang aan bijgebouwen en uit- en aanbouwen hebben wij geconstateerd o.a. naar aanleiding van de opmerking van de CvO over archeologie dat de bestemming die voorziet (na uitwerking) in woningbouw aan het Leechpaed afwijkt van de bijgebouwenregeling zoals voor de overige bebouwing in Snakkerburen is bepaald. Wij stellen voor deze regeling, die in alle bestemmingsplannen van Leeuwarden standaard is, ook in Snakkerburen op die wijze toe te passen.

Voor de woningen aan Leechpaed zal de oppervlakte aan bijgebouwen, die in het voorontwerpbestemmingsplan is gesteld op 100 m² per woning, worden teruggebracht naar maximaal 50 m² per woning. Dan is er voor alle woningen in Snakkerburen dezelfde bouwmogelijkheid aan bijgebouwen. Men mag bij recht 50 m² aan dergelijke bebouwing realiseren, mits niet meer dan 50% van het erf. Deze bebouwingsbepalingen sluiten goed aan bij de in het nog geldend bestemmingsplan opgenomen bijgebouwenregeling, die ook max. 50 m² aan bijgebouwen toestaat, evenwel onder de voorwaarde dat die oppervlakte niet meer zal bedragen dan 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw. Ook binnen die regeling is het mogelijk om op de erven, gelegen binnen de "wig" de openheid daarvan aan te tasten. Feitelijk is dat ook gebeurd. In dit opzicht sluit het nieuwe plan dus naadloos aan bij het geldend plan. In het inperken van deze bebouwingsbepalingen biedt de mogelijkheid voor planschade, waarover hiervoor al een opmerking is geplaatst.

Tenslotte willen we over deze woningbouwlocatie nog opmerken dat wij niet inzien dat de langs het Leechpaed aanwezige bomen zouden moeten sneuvelen om deze woningen te kunnen realiseren. De woningen worden op voldoende afstand tot het Leechpaed gesitueerd om de bomen in stand te houden.

Met inachtneming van het vorenstaande is het bestemmingsplan aangepast.

3. *Mevrouw mr. H.P. Barkema*

In de brief van 10 maart 2007 legt mevrouw Barkema op uitvoerige wijze haar visie op een gedeelte van het bestemmingsplan Snakkerburen neer. Het gaat om het gebiedje Op é Tùn, dat zij in eigendom heeft. Haar perceel ligt in het middengebied. Zij zou graag het plan aangepast zien om op haar perceel één of twee woningen te kunnen bouwen. Daarvoor vindt mevrouw Barkema aansluiting in de structuurvisie. In die visie wordt op geringe afstand tot haar perceel ook woningbouw genoemd ten noorden van het Leechpaed in aansluiting op de bebouwing aan Oan é Dyk.

Ook is zij van mening dat het realiseren van een "tuin" of (agrarische) cultuurgrond bestemming op haar perceel (2.000 m²) niet haalbaar is. Ook uit de tijd dat zij mede-eigenaar was van de aangrenzende percelen is het nooit de bedoeling geweest het middengebied als tuin in te richten.

Vervolgens wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van de visie op Op é Tùn, waarin naar de mening van mevrouw Barkema ten onrechte is aangegeven dat de omliggende woonpercelen de grond bij hun erven hebben getrokken. Voor haar perceel en het naastliggende perceel waarop nu wel woningbouw wordt toegestaan is dat zeker niet het geval.

Ook merkt mevrouw Barkema op dat in de visie op het gebiedje veelvuldig de oost-west structuur wordt genoemd. Die structuur is deel ontsproten uit de maakbaarheid van de tekentafel.

De in het gebied ook aanwezige noord-zuid lopende waterlopen, paden en groenstroken zijn niet of nauwelijks zichtbaar gemaakt in de tekening.

Tevens vindt mevrouw Barkema dat de motivering die voor de bebouwing aan de westkant wordt gegeven naadloos kan worden omgekeerd en toegepast op de bebouwing aan de oostkant. Wanneer de bouwmogelijkheden rond het Leechpaed reëel worden ingetekend, is naar haar mening het argument voor de westkant (bedoeld wordt oostkant?) zelfs sterker. Er kan dan worden aangesloten bij de bebouwingsbestemmingen aan het Leechpaed.

Over de openheid van het gebiedje Op 'e Tùn, dat in de visie veelvuldig wordt genoemd, is mevrouw Barkema van mening dat "open" in dit verband een rare term is. Normaliter wordt daar onder verstaan dat een gebied leeg is, zich en doorzicht geeft Daar is in de werkelijkheid geen sprake van. Het gebied wordt afgeschermd door oost-west en vooral ook noord-zuid gelegen erfafscheidingen en bomerijen.

Bovendien - zo stelt zij - is bij het verlenen van de bouwvergunning na de uitspraak van de Raad van State al in belangrijke mate inbreuk op die openheid gemaakt. De vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan toegestane woning, is in het gebied dominant aanwezig.

Zij is verder van mening dat in de hedendaagse visie op landinrichting ruim aandacht wordt gegeven aan het tegengaan van verrommeling van landschappen. En het gebruik maken van overhoekjes als inbrei-locatie voor woningbouw. Haar perceel is zo'n overhoekje. Een ruig binnenterrein dat verder nergens geschikt voor is. Ook na toevoeging van één of twee woningen op dit perceel is er nog steeds sprake van een de in het plan beschreven "wigvormige structuur van de bebouwing met daartussen enkele bebouwingsaccenten" (pag. 11).

Reactie: Allereerst moet worden opgemerkt dat voor het gebied "Op é Tùn" een stedenbouwkundige visie is opgesteld, die op 25 april 2005 door de Raad is vastgesteld. Deze visie is verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan, dat als voorontwerp in de inspraak is geweest. In 2005 is de stedenbouwkundige visie voorafgaand aan de behandeling in de raad ook in de inspraak geweest. De visie is duidelijk: maximaal ruimte laten voor 2 woningen in aansluiting op het lint van woningen langs de Ee, en het handhaven van de in het gebied aanwezige oost-west structuren. De in de visie geboden mogelijkheid van woningbouw aan de oostkant ter weerszijden (noord en zuid) van het Leechpaed in aansluiting op de bebouwing langs Oan é Dyk is gebaseerd op de krachtens het geldend bestemmingsplan op die laatst bedoelde plekken bij recht toegestane woningbouw. Dat is ook op die wijze in de visie opgenomen.

Voor zover de in de visie gegeven bouwmogelijkheden nu vraagtekens oproepen, moet in herinnering worden gebracht dat er toen nauwelijks commentaar op is gekomen.

Nu geeft mevrouw Barkema (opnieuw) commentaar op de bebouwingmogelijkheden van dit gebiedje. Zij heeft indertijd ook commentaar geleverd op de stedenbouwkundige visie "Snakkerburen - Op é Tùn / aandachtsgebied", toen op die visie kon worden ingesproken. Toen heeft zij ook gewezen op haar situatie: een perceel (via boedelscheiding in eigendom verkregen, waar zij gezien het geldende bestemmingsplan en de visie Op é Tùn niets mee kan). Ook toen pleitte zij om op haar perceel een woning te mogen bouwen. Desondanks heeft de gemeenteraad die visie toch ongewijzigd vastgesteld. Die visie, die op instemming van de dorpsbewoners mocht rekenen, geeft aan dat behalve (op bescheiden wijze) aan de westkant van dit aandachtsgebied geen ruimte moet worden geboden aan woningbouw. Het perceel van mevrouw Barkema ligt midden in dit aandachtsgebied en ingevolge die visie (nieuwe bebouwing is niet gewenst in het midden, nieuwe bebouwing zou gekoppeld moeten worden aan de bestaande bebouwingsslinten, aan de randen van het gebied) is woningbouw ter plaatse niet voorzien. Deze visie is in het bestemmingsplan verwerkt en dus biedt het nieuwe bestemmingsplan ook geen bouwmogelijkheid voor mevrouw Barkema.

Verder merken wij op dat in de visie ten aanzien van de voorziene woningbouwmogelijkheden aan de oostzijde van het binnengebied nabij het Leechpaed wordt verwezen naar het huidig (= geldend) bestemmingsplan. De noordelijk geïdentificeerde locatie is niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen, omdat de eigenaar heeft laten weten van die mogelijkheid geen gebruik te zullen maken. Verder zegt de visie: "De bestaande oost-weststructuren (waterlopen, houtwallen en paden) blijven gehandhaafd". Dat betekent dat - voor zover aanwezig - de noord-zuid structuren van minder belang worden geacht en (op termijn) kunnen verdwijnen c.q. vervallen. Daarmee krijgen deze structuren een veel geringere betekenis dan mevrouw Barkema aan die structuren toekent.

Over de openheid van het gebied merken wij op, dat de visie zich uitspreekt over de mogelijkheid van het al dan niet toestaan van bebouwing i.c. woningen. Het begrip open moet in dit verband dan ook gelezen worden als "vrij van bebouwing". Dat bepaalde erven niet als tuin worden onderhouden en zich als ruigten manifesteren doet aan het vorenstaande niets af. Het door haar aangevoerde argument van verrommeling, een tegenwoordig een te pas en te onpas genoemd argument, heeft in onze opvatting betrekking op een onafhankelijke bebouwing. Met dat begrip wordt niet als kader stellend bedoeld voor de inrichting van tuinen.

Tenslotte merken wij op dat waar mevrouw Barkema stelt dat “een deel van de gronden bij de erven van particulieren zijn getrokken...”, dat niet door ons college is gesteld, maar een door de Raad van State overgenomen en door de (voormalige) eigenaar van het binnengebied ingebrachte overweging. Toen tekende die eigenaar beroep aan tegen de door de gemeente in het bestemmingsplan toegekende bestemming “Agrarisch gebied A”. Die bestemming was illusoir geworden juist vanwege de omstandigheid dat die eigenaar kennelijk (al) gronden had verkocht aan derden. De Raad van State volgde om deze reden de eigenaar. Daarmee haalde zij een streep door de toegekende bestemming.

Wij concluderen dan ook, dat de door mevrouw Barkema ingebrachte commentaren geen aanleiding geven het bestemmingsplan op dit punt bij te stellen. Ook overigens hebben wij geen aanleiding gevonden om dit onderdeel van het bestemmingsplan aan te passen.

Overige vragen/reacties n.a.v. de informatiebijeenkomst

Tijdens de informatiebijeenkomst is gesproken over het gebiedje aan Pollepaed tegen de Ee, waar in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Bedrijfsdoeleinden is toegekend. Het blijkt dat de bedrijfsfuncties ter plaatse nagenoeg geheel zijn verdwenen.

Om die reden stellen wij dan ook voor het bestemmingsplan conform de idee van de insprekers te bestemmen als “wonen en werken”, zodat de bestemming aansluit bij de feitelijke situatie. Daarbij moeten de toegestane bedrijfsactiviteiten blijven passen binnen een omgeving waar gewoond wordt. In het geldend plan is die afstemming ook al opgenomen. Toelaatbaar zijn bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst zoals de VNG in haar brochure “bedrijven en milieubelasting” aanbeveelt. Ook in de lijst niet genoemde maar daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan.

Over de bijgebouwenregeling, waarover enkele personen hebben gesproken, kunnen wij verwijzen naar hetgeen hierover is vermeld in onze reactie op de woningbouw aan Leechpaed.

Aan de gevraagde mogelijkheid om bij de dorps tuin bedrijfsdoeleinden te realiseren, hebben wij ons op het standpunt gesteld daar geen medewerking aan te willen geven. De dorps tuin c.a. was eerst onderdeel van het buitengebied. Als zodanig willen wij ter plaatse geen bedrijfsontwikkeling met daarbij behorende bebouwing mogelijk maken. Ten behoeve van de dorps tuin wordt enige bebouwing toegestaan, doch dat blijft ondergeschikt. Het toestaan van een bedrijfsfunctie is een geheel nieuwe ontwikkeling, die slechts zou steunen op de omstandigheid dat iemand daar een stukje grond huurt. Overigens wordt die grond verhuurd als tuin en moestuin voor niet-commerciële doeleinden.

Bovendien zou het de weg openen voor meer willekeurig ingegeven functies c.q. bestemmingen al naar gelang iemands belang. Van een goede ruimtelijke ordening is dan geen sprake. Overigens zijn betrokkenen hier al eerder schriftelijk over geïnformeerd.

Voor de aanwezigen op de informatiebijeenkomst bleek de in het bestemmingsplan aan diverse panden toegekende aanduiding "karakteristiek" de nodige vragen op te roepen. Korthedshalve kan hier naar het verslag van die bijeenkomst worden verwezen. Het geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6. 3. Conclusie

Op grond van het gevoerde overleg en inspraak mag worden geconstateerd dat er geen aanleiding is te veronderstellen, dat het plan op zodanig gering maatschappelijk draagvlak mag rekenen, dat om die reden niet tot vaststelling kan worden gekomen.

7. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) met ingang van 30 augustus 2007 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was een ieder in de gelegenheid om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Binnen de hiervoor bedoelde termijn zijn een viertal zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn allen ongegrond verklaard.

Op 17 maart 2008 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Snakkerburen" (ongewijzigd) vastgesteld.

In bijlage 7 van deze toelichting is het raadsvoorstel en het raadsbesluit opgenomen. Hierin komen onder meer de overwegingen op de zienswijzen aan de orde die hebben geleid tot een ongegrondverklaring.

===

BIJLAGE 1

Verslag hoorzitting

**Verslag bijeenkomst commissie Stadsontwikkeling
Snakkerburen**

Datum: 26 oktober 2003

Aanwezig: Ruim 40 buurtbewoners

Raadsleden: R. Wijmenga (voorzitter commissie Stadsontwikkeling, CDA), A. Zijlstra (PvdA), K. Zwart (PvdA), S.S. Posthumus (FNP), W. Elzinga (D66) en J.M.M. Stoelinga (LLP), Mw. P. van Ulzen (VVD).

Buro Vijn: J. van der Velde en mw. J. van den Berg.

Gemeente: R. Broers (juridisch adviseur), A. Bastiaans (stedenbouwkundige), Mw. J. Engberts (stagiaire griffie), O. van der Kolk (adjunct-griffier), mw. A. Zijlstra (commissiegriffier).

Dorpsbelang: Dhr. Van der Molen (voorzitter) en andere leden.

Notulist(e): mw. J. Engberts

Belangrijke punten van deze hoorzitting m.b.t. het bestemmingsplan:

- *De aanwezigen in de zaal wonen over het algemeen naar tevredenheid in Snakkerburen. Zij geven dan ook aan dat het bestemmingsplan niet wezenlijk hoeft te veranderen.*
- *De bewoners zijn het er over eens dat Snakkerburen haar karakteristieke uitstraling, bv de wig vorm, moet blijven behouden.*
- *De bewoners geven aan dat de ruimte in de wig grotendeels open zou moeten blijven met beperkte bebouwingmogelijkheden.*
- *Alle partijen zijn het er over eens dat alle punten met elkaar eens zijn.*

Verslag:-

1. Dhr. Wijmenga (de voorzitter) opent de bijeenkomst en heet alle aanwezigen hartelijk welkom.

2. Dhr. Wijmenga legt uit dat de commissie stadsontwikkeling op deze avond aanwezig is om te horen wat er in het dorp leeft m.b.t. tot het herzien van het bestemmingsplan. Deze hoorzitting vindt helemaal aan het begin van de procedure plaats om te komen tot een herzien bestemmingsplan, waarin de huidige bestemmingsplannen Snakkerburen *worden opgenomen*. Verder stelt dhr. Wijmenga alle aanwezige raadsleden voor en de andere aanwezigen. Te weten dhr. Broers (juridisch adviseur), dhr. Van der Kolk (adjunct-griffier), mw Van den Berg (Buro Vijn) mw. Zijlstra (commissiegriffier) dhr. Bastiaans (stedebouwkundige) en dhr. Van der Velde (Buro Vijn).

Dhr. Wijmenga geeft het woord aan dhr. van der Velde (Buro Vijn). Dhr. Van der Velde geeft een presentatie over wat wel en wat niet in een bestemmingsplan wordt geregeld en wat de te volgen procedure zal zijn.

3. Dhr. Van der Velde vertelt dat het doel van deze avond is; het aandragen en bespreken van onderwerpen waarmee in het nieuwe bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. Vervolgens geeft hij uitleg over wat een bestemmingsplan is: een plankaart met voorschriften en een toelichting. En wat je er mee doet: het regelen waar welke bebouwing mag staan en wat het gebruik van deze gebouwen is. Aan de hand van een voorbeeld wordt getoond hoe een bestemmingsplan eruit ziet.

Daarna gaat dhr. Van der Velde in op de procedure voor een bestemmingsplan. De raad geeft het college van burgemeester en wethouders de opdracht om een taakopdracht te maken voor een nieuw bestemmingsplan. Als de raad instemt met de gemaakte taakopdracht wordt gestart met het maken van het voorontwerpbestemmingsplan door het ambtelijk apparaat in samenwerking met Buro Vijn.

In de taakopdracht staan de randvoorwaarden waaronder het ambtelijk apparaat het bestemmingsplan opstelt. Daarna volgt overleg met provincie en rijksoverheid of zij met het ontwerpbestemmingsplan instemmen. Alle belanghebbenden kunnen vervolgens inspreken om hun mening te geven over het ontwerpbestemmingsplan. Als deze reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan wordt het ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Tot slot dient de provincie het bestemmingsplan goed te keuren.

In deze procedure zijn twee momenten waar belanghebbenden kunnen inspreken. Dit is vooraf,

hiervoor is deze hoorzitting bedoeld. Belanghebbenden kunnen informatie aandragen en aangeven wat in het bestemmingsplan geregeld zou moeten worden. Het tweede moment is als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen dan meedenken over de regelingen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is in het kort de te volgen procedure.

Vervolgens beschrijft hij de begrenzing van het plangebied. Deze behelst het dorp Snakkerburen. Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is het leggen van nieuwe passende bestemmingen en bouw- en gebruiksvoorschriften. Het nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op de bestaande situatie; bestaande gebouwen en bestaand gebruik zijn het uitgangspunt. Verder wordt niet alles in een bestemmingsplan geregeld. Bijvoorbeeld verkeer, parkeren, hinder / overlast en onderhoud zijn geen onderwerpen die in een bestemmingsplan geregeld worden. Hiervoor zijn andere wettelijke regelingen of verordeningen van kracht. Als belangrijke functies binnen het plangebied valt te denken aan; wonen, sport en recreatie, verkeer, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, groen en water.

Onderwerpen waar het deze avond over kan gaan zijn dan ook;

- *Wat zijn de ontwikkelingen met betrekking tot deze functies?*
- *Waarmee moet bij het maken van het bestemmingsplan rekening worden gehouden?*
- *Welke mogelijkheden mag het bestemmingsplan bieden?*

4. Dhr. Broers legt uit wat de gemeente van plan is met het nieuwe bestemmingsplan. De gemeente heeft hiervoor het bestaande plan als uitgangspunt genomen, dus hier hoeft in principe weinig te veranderen. Wel geldt binnen Snakkerburen een bijzondere situatie voor het zogenaamde 'middengebied'.

Het 'middengebied' behelst een stuk grond van een voormalig tuinderscomplex. In het vorige, nog geldende bestemmingsplan is de aan deze gronden de toegekende bestemming (Agrarische doeleinden) door GS en later door de Raad van State onthouden van goedkeuring. Zowel de Raad van State als GS waren van mening dat de toegekende bestemming binnen de planperiode niet realiseerbaar zou zijn. Zij achtten het niet onredelijk dat de mogelijkheid wordt geboden voor woningbouw, waarbij in de stedenbouwkundige opzet rekening wordt gehouden met de karakteristieken van het gebied. Daarna

is in de dorpennota van 2003 vermeld dat alvorens een nieuw bestemmingsplan voor Snakkerburen wordt opgesteld voor dit binnengebied een visie ontwikkeld moet worden. De gemeente is nu bezig die visie te schrijven. De heer Bastiaans zal die visie toelichten.

Ten aanzien van de te volgen procedure geeft de heer Broers aan, dat die visie in het kader van te voeren inspraak daarover - zo gauw de visie geheel aan het papier is toevertrouwd - ter inzage wordt gelegd. Dan kan men commentaar leveren en zal de visie met een standpunt van B&W op de inspraakcommentaren aan de Raad ter vaststelling worden voorgelegd.

In het voor Snakkerburen op te stellen bestemmingsplan zal deze vastgestelde visie uitgangspunt zijn voor de aan het binnengebied toe te kennen bestemming(en).

5. Dhr Bastiaans geeft een presentatie over het binnengebied. (*powerpointpresentatie is bijgevoegd*). De huidige situatie is dat er twee woningen binnen het gebied zijn gebouwd. In de dorpennota 2003 is het Binnengebied gedefinieerd als 'aandachtsgebied'. Er wordt op dit moment een visie opgesteld voor dit aandachtsgebied, waarin rekening gehouden wordt met een aantal aanwezige karakteristieken.

Hierna vertelt dhr Bastiaans kort iets over het ruimtelijke karakter Snakkerburen. Snakkerburen heeft een unieke ligging aan de Dokkumer Ee. Het bestaat uit twee bebouwingslinten, te weten langs de Dokkumer Ee en de Oan'e Dyk. Daarnaast heeft het dorp een karakteristieke wigvormige structuur.

De uitgangspunten die door de gemeente worden gehanteerd bij het opstellen van de visie luiden als volgt :

- Behoud van identiteit en dorps karakter
 - Geen afbreuk doen aan de wigvormige structuur
 - Oost-west gerichte lijnen een rol laten spelen
 - Bestaande structuren dienen als uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen
 - Rekening houden met het groene en bebouwingsvrije karakter
 - Extra woningbouw moet doorstroming bevorderen
- Dit kan men ruimtelijk vertalen in de volgende punten.
- Benutten van bestaande structuren
 - Bestaande waterlopen, houtwallen en paden handhaven
 - Groene en bebouwingsvrije karakter in het midden handhaven
 - Eventuele nieuwe bebouwing koppelen aan bestaande linten

- Afhankelijk van omvang en positionering 1 à 2 woningen toestaan in het op de kaart aangegeven gebied.
- Typologie aansluitend bij bestaand: vrijstaande woningen

5A. De heer V.d.Molen vraagt namens Dorpsbelang vervolgens aandacht voor een aantal locaties en zegt dat het bestuur van dorpsbelang het verhaal van bastiaans ondersteund.

6. Na deze presentatie wordt er onder leiding van dhr. Wijmenga (voorzitter) van gedachten gewisseld over bovenstaande punten.

Dhr Wijmenga stelt voor de bewoners aan het woord te laten. Hij geeft uitleg over de verdere gang zaken. De bewoners krijgen allemaal de kans te reageren op wat er vanavond allemaal verteld is. Hij wijst de bewoners er nog op dat deze avond niet bedoeld is om te spreken over het middengebied maar bedoeld om te discussiëren over het bestemmingsplan. Voor het middengebied zal vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure een apart inspraaktraject gevolgd worden.

Verder wijst hij de bewoners erop dat ze een adres achter kunnen laten op een van de lijsten die rond gaan. Bewoners waarvan een adres bekend is zullen een verslag van deze hoorzitting thuisgestuurd krijgen.

Discussie

Dhr Damsma geeft aan dat het niet erg duidelijk is wat de grenzen van Snakkerburen zijn in het nieuwe bestemmingsplan. Dhr Bastiaans legt uit met behulp van een plattegrond om welk gebied het gaat en wat de precieze grenzen zijn. Het bestemmingsplan is het gebied binnen de groene lijnen. Verder valt al het gebied daar buiten onder bestemmingsplan buitengebied. Dhr Damsma wil verder weten in hoeverre het bestemmingsplan voor het buitengebied vast ligt. Dhr Broers geeft aan dat dit plan inmiddels is vastgesteld en ook al is goedgekeurd door de provincie. Er is beroep aangetekend tegen een regeling met betrekking tot de Vliegbasis Leeuwarden. Voor de rest ligt het plan eigenlijk zo goed als vast. Het bestemmingsplan buitengebied gaat om alle gebieden welke om de dorpskernen heen liggen en het zijn de grenzen van het bestemmingsplan buitengebied die aangeven waar de grenzen van de dorpskernen beginnen.

Wel is er inmiddels besloten dat de dorpstuin en het parkeerterrein (de rood gearceerde vlakken op de plattegrond) toegevoegd zullen worden aan het gebied

Snakkerburen en dus mee worden genomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Verder geeft Dhr Damsma aan dat er in het verleden al vaak gesproken is over een eventuele nieuwe bestemming voor de volkstuinen aan de Ee in de richting Lekkum. Het lijkt hem een goed idee om hier nu toch eens een beslissing over te maken men is nu toch bezig om het bestemmingsplan te actualiseren. Dhr Broers legt uit dat Burgemeester en Wethouders vooralsnog uitgaan van een actualisering van het huidige bestemmingsplan(gebied). Daar vallen de volkstuinen aan de Ee niet onder. Als door Snakkerburen gevraagd wordt om daar woningbouw ten behoeve van het dorp in het nieuw op te stellen bestemmingsplan mogelijk te maken, gaat dat verder dan waarover vanavond bedoeld is om over te praten. Bij dorpsuitbreiding gaat het ook over de volkshuisvestingsbelangen van de gemeente Leeuwarden. Het is aan de gemeenteraad om hierover te besluiten. De opmerking zal worden meegenomen in het verslag en er zal met de wethouder over gesproken worden.

Mw. Buis is een van de bewoners van Oan'e Dyk. Oan'e Dyk ligt in het karakteristieke gedeelte van Snakkerburen. Ze is ervan op de hoogte dat het bestemmingsplan niet het parkeerbeleid regelt maar zou toch aan willen geven dat ze graag een andere inrichting zou zien voor dat stukje Snakkerburen qua autogebruik, dus niet langer parkeerterrein. Dhr van der Molen, voorzitter dorpsbelang, vertelt naar aanleiding van de vraag van Mw Buis dat er al een oplossing is gevonden voor het parkeerprobleem in dat gedeelte van Snakkerburen. Er wordt momenteel gewerkt aan een grote parkeerplaats bij de dorpstuin. Dhr van der Veer is benieuwd wat de gemeente wil gaan doen met de gebieden die rood gearceerd zijn. Dhr Broers geeft aan dat deze gebieden waarschijnlijk de bestemming van volkstuin krijgen en in ieder geval niet zullen worden gebruikt voor nieuwbouw.

Dhr Zwart, raadslid van de PvdA vertelt dat er vroeger 20 á 30 jaar geleden vaak gesproken is over de optie om Snakkerburen de status van een beschermd dorpsgezicht te geven. Omdat dit Snakkerburen een aantal extra mogelijkheden biedt. Het lijkt hem verstandig om, nu er een nieuw bestemmingsplan geschreven moet worden deze optie als overweging mee te nemen. De voorzitter beloofd dit mee te nemen.

Dhr Damsma komt nog een keer terug op de verandering van de grenzen van het bestemmingplan. Hij vraagt zich af wat gaat er gebeuren als de gemeente besluit om in bijvoorbeeld de weilanden aan de lekkumerweg huizen te

gaan bouwen. Hij wil graag weten wat in zo'n geval de rechten van de bewoners in Snakkerburen zijn. De voorzitter geeft aan dat hier dan de gebruikelijke bezwaren procedure voor gevolgd moet worden. Verder wil dhr Damsma graag weten hoe het kan dat de wig zo goed beschermd wordt in dit bestemmingsplan en de omliggende gebieden niet. Dhr Broers legt uit dat de bescherming van de omliggende gebieden is vastgelegd in het bestemmingplan buitengebied. En deze gebieden hebben niet de bestemming woningbouw, dus ook hier kan niet zomaar gebouwd worden.

Dhr van der Molen, dorpsbelangen legt uit dat dhr Damsma hier doelt op hetgeen in Goutum gebeurt. Daar werden de bezwaren van dorpsbelangen, m.b.t. de bebouwing aan de noordzijde van Goutum, niet ontvankelijk verklaard. Hij legt uit dat dit in Snakkerburen niet kan gebeuren omdat dorpsbelangen Snakkerburen ook is gemachtigd om de belangen van de omliggende gebieden te verdedigen. Wat inhoudt dat de bezwaren van dorpsbelangen, wanneer de gemeente bijvoorbeeld het bestemmingsplan wil wijzigen, nooit niet-ontvankelijk verklaard kunnen worden.

Dhr. Van der Veer pleit voor een meer integraal bestemmingsplan om zo het vergezicht van Snakkerburen te beschermen.

Dhr Zwart is benieuwd waarom de structuurvisie over het middengebied volgens een aparte procedure gaat. En niet gewoon tijdens deze hoorzitting besproken wordt en dan wordt meegenomen in dit geactualiseerde bestemmingsplan. Dhr Wijmenga legt uit dat in de dorpennota is bepaald dat vooruitlopend op het nieuw op te stellen bestemmingsplan en visie voor het middengebied moet worden opgesteld. De inhoud daarvan wordt opgenomen in dat nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast wil dhr Zwart weten of de boekjes met het nieuwe bestemmingsplan ook on-line komen. Dhr Bastiaans denkt niet dat dit mogelijk is met de procedures die op dit moment gebruikelijk zijn..

Tot slot wil mw. Bruins weten of er in de toekomst nog ontwikkelingen te verwachten zijn met betrekking tot de woonschepen net buiten het dorp. Dhr Broers gaat hier niet vanuit, daarbij valt de woonschepenhaven onder het bestemmingsplan buitengebied en dat derhalve de bestemming vast ligt. Dus waarschijnlijk in de directe toekomst geen veranderingen. Hier haakt mevr van de Velde nog even op in door mee te delen dat het bestemmingsplan buitengebied ter inzage ligt bij het secretariaat van de vereniging voor Dorpsbelangen.

Sluiting discussie

Dhr. Wijmenga vraagt of er nog vragen zijn. Deze zijn er niet. Vervolgens bedankt de voorzitter van Dorpsbelang voor hun presentatie en de andere aanwezigen voor hun inbreng. De voorzitter concludeert dat alle partijen het op vrijwel alle punten met elkaar eens zijn, en dat de inbreng van de bewoners meegenomen zal worden in gesprekken die de gemeentelijke instanties met elkaar zullen over het nieuwe bestemmingsplan.



Aanleiding

- Dorpennota 2003
- Nieuw bestemmingsplan
- Input voor het nieuwe bestemmingsplan Snakkerburen

Historie Binnengebied

- Voormalige tuinderij, agrarische bestemming
- Agrarische bestemming in het plan uit 1993
- Goedkeuring onthouden door GS
- Passende bestemming rekening houdend met de karakteristieken van het gebied
- Voorbereidingsbesluit in 1995
- Eén woning op groot perceel

Dorpennota 2003

- Binnengebied gedefinieerd als 'aandachtsgebied'
- Bijzondere structuur conserveren
- Dorpskarakter behouden
- Terughoudend zijn m.b.t. nieuwe woningbouw
- Opstellen visie aandachtsgebied
- Rekening houden met bestaande structuren (landschapsstructuur oost-west)

Ruimtelijke karakter Snakkerburen

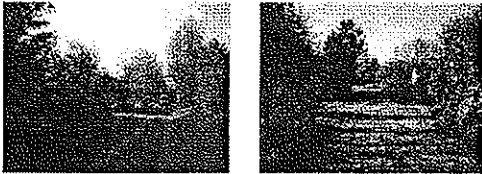
- Unieke ligging aan de Dokkumer Ee
- "structureel waardevol dorpsgebied"
- Beeldbepalend en/of structuurbepalend
- Ontstaan vanuit twee bebouwingslinten
- Dokkumer Ee + Oan 'e Dyk
- Karakteristieke wigvormige structuur

Binnengebied (aandachtsgebied)

- Voornamelijk agrarisch gebied
- Als zodanig onderdeel van de structuur
- Privaat eigendom
- Weinig bebouwing, veel groen
- Relatief open gebied met doorzichten
- Specifiek karakter

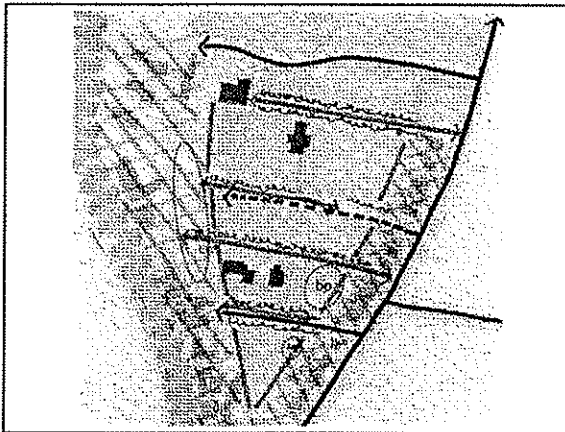
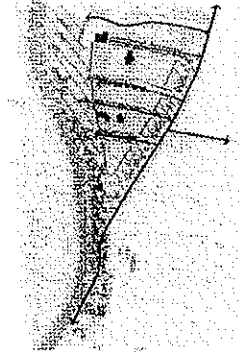
Uitgangspunten

- Behoud van identiteit en dorps karakter
- Geen afbreuk doen aan de wigvormige structuur
- Oost-west gerichte lijnen een rol laten spelen
- Bestaande structuren dienen als uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen
- Rekening houden met het groene en bebouwingsvrije karakter
- Extra woningbouw moet doorstroming bevorderen



Ruimtelijke vertaling

- Benutten van bestaande structuren
- Bestaande waterlopen, houtwallen en paden handhaven
- Groene en bebouwingsvrije karakter in het midden handhaven
- Eventuele nieuwe bebouwing koppelen aan bestaande linten
- Afhankelijk van omvang en positionering 1 à 2 woningen
- Typologie aansluitend bij bestaand: vrijstaande woningen



Hoorzitting Bestemmingsplan Snakkerburen



26 oktober 2004

Aandachtspunten Dorpsbelang

Aandachtspunten Snakkerburen

- Weiland in de "Wig"



Aandachtspunten Snakkerburen

- Volkstuinjes aan de Ee



Aandachtspunten Snakkerburen

- Voormalige
Tuinderscomplex 1



Aandachtspunten Snakkerburen

- Voormalige
tuinderscomplex 2



Aandachtspunten Snakkerburen

- Voormalige
tuinderscomplex 3



Aandachtspunten Snakkerburen

- Voormalige tuinderscomplex 4



Aandachtspunten Snakkerburen

- 't Leechpaad 1



Aandachtspunten Snakkerburen

- 't Leechpaad 2



Aandachtspunten Snakkerburen

- Nieuwe parkeerterrein 1



Aandachtspunten Snakkerburen

- Nieuwe parkeerterrein 2



Aandachtspunten Snakkerburen

- Garageboxen



BIJLAGE 2

Visie Op 'e Tùn



Behoort bij het voorsel van Burgemeester en Wethouders van Leuwarden d.d. 8 maart 2005 No. 775ub dp en bij raadsbesluit van 25 april 2005 No. 7729 gemeente Leuwarden



Gemeente Leuwarden



Snakkerburen

Op 'e Tûn / 'aandachtsgebied'



stedenbouwkundige visie



Snakkerburen

Stedenbouwkundige Visie Op 'e Tûn / 'aandachtsgebied'



010-431sterkerkerk 2
Postbus 71000
8000 GA Leeuwarden
T 058 - 233 28 31
F 058 - 233 28 29
E gemeente@leeuwarden.nl

Dit is een uitgave van de Gemeente Leeuwarden
Dienst Stadsontwikkeling en -beheer
Sector Ruimtelijke Ontwikkeling en Inrichting
Team Ruimtelijke Ordening
A.J. Bastiaans, stedenbouwkundige

Leeuwarden, 6 december 2004

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Vigerend beleid	4
	Bestemmingsplan Snakerburen 1993	
	Vorbereidingsbesluit 1995	
	Dorpennota 2003	
3	Ruimtelijke karakteristiek Snakkerburen	7
	Cultuurhistorie	
	Bestaande structuur en bebouwing	
	Nieuwe structuur en bebouwing	
	Agrarische doeleinden	
4	Uitgangspunten	9
5	Visie	10
	Plankaart	

1 Inleiding

Lekkum, Miedum en Snakkerburen behoren tot het noordelijke buitengebied van de gemeente Leeuwarden. Tot het geheel behoort een drietal woonkernen: Lekkum, Miedum en Snakkerburen. Snakkerburen, de naam zegt het al, is een voormalige industrie- en schippersbuurt die op het grondgebied van Lekkum ontstond. Snakkerburen ligt aan het riviertje de Ee.

In het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen in de gemeente Leeuwarden wordt in het najaar van 2004 gestart met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor Snakkerburen. In de 'Dorpennota Leeuwarden' (vastgesteld bij raadsbesluit van 6 mei 2003) is een gedeelte van Snakkerburen aangewezen als 'aandachtsgebied'. Voor dit aandachtsgebied dient er een ruimtelijke studie te worden gemaakt. De uitkomst van deze studie wordt gebruikt als input voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Op de afbeeldingen hiernaast wordt de ligging van Snakkerburen en het gebied wat wordt aangeduid als 'aandachtsgebied' aangegeven. Dit gebied wordt in het vervolg van deze studie aangeduid als het **plangebied**.



2 Vigerend beleid

Bestemmingsplan Snakkerburen 1993

Het vigerende bestemmingsplan Snakkerburen stamt uit het jaar 1993. Het is duidelijk dat Snakkerburen over kwaliteiten beschikt, die een extra zorgvuldige behandeling rechtvaardigen. Uitgangspunt is een conserverend plan, waarbij handhaving van de historische structuur en bebouwing voorop staat.

Het plangebied heeft bij het opstellen van het plan de bestemming "Agrarische doeleinden (A)" gekregen. Gedeputeerde Staten hebben destijds goedkeuring onthouden aan die bestemming. Het betrof hier een niet meer in bedrijf zijnde tuinderij en volgens de Raad van State kan de uitvoerbaarheid van de betreffende bestemming niet worden aangetoond. In het raadsvoorstel betreffende de vaststelling van dit bestemmingsplan (maart 1993) heeft het College destijds al aangegeven, dat er naar hun mening overwegende bezwaren bestaan tegen het toestaan van verblijfsruimten en bergingen ter plaatse, evenals dat het toestaan van één of meer landhuizen evenmin als passend in de structuur van Snakkerburen wordt gezien, aangezien ook dit zou kunnen leiden tot een zekere beperking van de openheid van het binnengebied.

In overeenstemming met het voorstel van het College heeft de Raad daarna besloten beroep in te stellen tegen de partiële onthouding van goedkeuring. De Kroon heeft dit beroep ongegrond verklaard (KB van 21 februari 1995) en hierbij o.a. overwogen, dat een deel van deze gronden (het binnenterrein) thans in eigendom is van de eigenaren van de omliggende woonpercelen; de betreffende stukken grond zijn bij hun erven

getrokken. De eigenaar van het overblijvende stuk grond (van de voormalige tuinderij) wenst dit te verkopen als perceel voor woningbouw. Niet is gebleken aldus de Kroon dat de gemeente concrete voornemens heeft om de aanleg van volkstuinen of het puur agrarische gebruik van de gronden daadwerkelijk te bevorderen door middel van grondverwerving. Aangezien het niet aannemelijk is dat de aan het plandeel toegekende (agrarische)

bestemming binnen de planperiode zal worden verwezenlijkt, heeft de Kroon ingestemd met de beslissing van GS om aan het plandeel goedkeuring te onthouden, evenals met hun standpunt dat bij de herziening van het plan wat betreft dit plandeel als gevolg van artikel 30 WRO dient te worden gezien welke bestemming vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening wel is aangewezen. Het bestemmingsplan is tot heden niet herzien.



Vorbereidingsbesluit 1995

De Raad heeft op 3 juli 1995 wel een voorbereidingsbesluit genomen teneinde medewerking te kunnen verlenen aan de bouw van een woning op het binnenterrein door de heer Howell en mevr. Boersma (grote vrijstaande woning ten zuiden van het Pollepaed). Het college heeft o.a. het volgende geschreven: "Nu het beroep ongegrond is verklaard en de Kroon als haar oordeel heeft uitgesproken het niet onredelijk te achten dat de mogelijkheid wordt geboden voor woningbouw, waarbij in de stedenbouwkundige opzet rekening wordt gehouden met de karakteristieken van het gebied, staat naar onze mening niets meer aan het verlenen van de gevraagde medewerking in de weg. Om het open karakter van het binnengebied zoveel mogelijk te handhaven is ons uitgangspunt om de bouw-mogelijkheden te beperken tot één woning op een groot bouwperceel. Hierover bestaat ook

overeenstemming met de huidige eigenaar van de grond". Voor de betreffende woning is destijds via een artikel 19 procedure bouwvergunning verleend.

Het argument om het open karakter van het binnengebied zoveel mogelijk te handhaven geldt eigenlijk nog steeds. In het raadsvoorstel betreffende de vaststelling van het bestemmingsplan (maart 1993) heeft het college destijds al aangegeven, dat er naar hun mening overwegende

bezwaren bestaan tegen het toestaan van verblijfsruimten en bergingen ter plaatse (het binnengebied), evenals dat het toestaan van één of meer landhuizen evenmin als passend in de structuur van Snakkerburen wordt gezien, aangezien ook dit zou kunnen leiden tot een zekere beperking van de openheid van het binnengebied. Later (na het KB) is dus nog wel bedoeld voorbereidingsbesluit genomen.



woning Op 'e Tún 2



Luchtfoto plangebied

Dorpennota 2003

In de vastgestelde dorpennota wordt ook een passage weergegeven over het te volgen ruimtelijk beleid voor de komende jaren. Over Snakkerburen wordt met betrekking tot het plangebied het volgende geschreven.

Ruimtelijke structuur

De historische wigvormige structuur van Snakkerburen is door de jaren heen gespaard gebleven. Aan deze vorm dient, bij eventuele ontwikkelingen in en rond Snakkerburen dan ook geen afbreuk te worden gedaan. Dankzij de aanwezigheid van de Bonke, die een natuurlijke scheiding tussen het dorp en de stad vormt, heeft Snakkerburen zijn eigen identiteit kunnen behouden. Het beleid is er op gericht deze identiteit en het dorps karakter te behouden. In het gebied tussen Oan 'e Dyk en de Dokkumer Ee, daar waar deze uit elkaar wijken, is het oorspronkelijke landschapspatroon van oost-west gerichte lijnen



duidelijk te herkennen. Bij de eventuele ontwikkelingen binnen het plangebied dienen deze lijnen een structurerende rol te spelen.

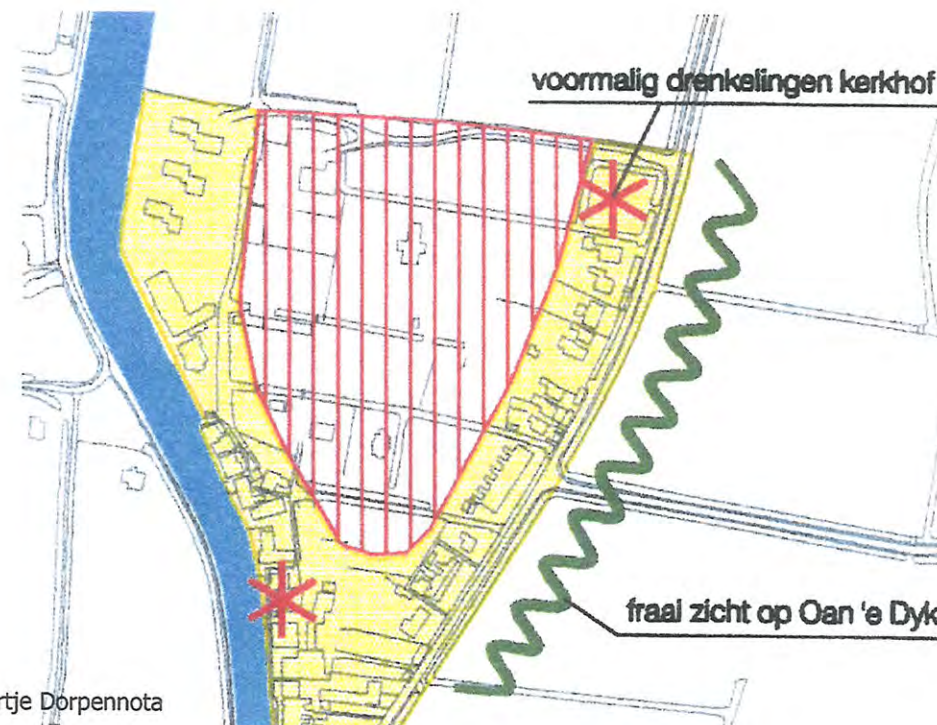
Dorpsvernieuwing

Het plangebied maakt momenteel een rommelige indruk. In de toekomst moet voor dit gebied gestreefd worden naar een passende invulling die de onsamenhangendheid van het terrein wegneemt. Gedurende de planperiode van de Dorpennota is het uitgangspunt dat ongewenste ontwikkelingen

binnen het plangebied moeten worden voorkomen.

Wonen

Gezien het historische karakter van Snakkerburen zal woningbouw hier niet actief worden nagestreefd. In het plangebied zou eventueel nog enige incidentele woningbouw kunnen plaats vinden. Het dient dan echter om een zeer bescheiden aantal te gaan. Voor deze locatie geldt echter dat zeer terughoudend om zal worden gegaan met ontwikkelingen op het gebied van woningbouw.



Kaartje Dorpennota

3 Ruimtelijke karakteristiek Snakkerburen

Het beeld dat Snakkerburen thans biedt, wordt vooral bepaald door zijn toch wel uniek te noemen ligging aan de Dokkumer Ee. Een bonte verzameling huizen en huisjes, een enkele boerderij en wat oude schuren vormen met elkaar een wat rommelige, maar toch wel harmonische eenheid. Dit beeld wordt nog versterkt door de ter plaatse enigszins krommende Dokkumer Ee met de begroeiing aan de overzijde. Slechts via een enkele asphaltweg (Bouwedyk) is het dorp per auto bereikbaar. De afzijdige ligging ten opzichte van verkeerswegen verklaart de grote rust die er heerst.

Cultuurhistorie

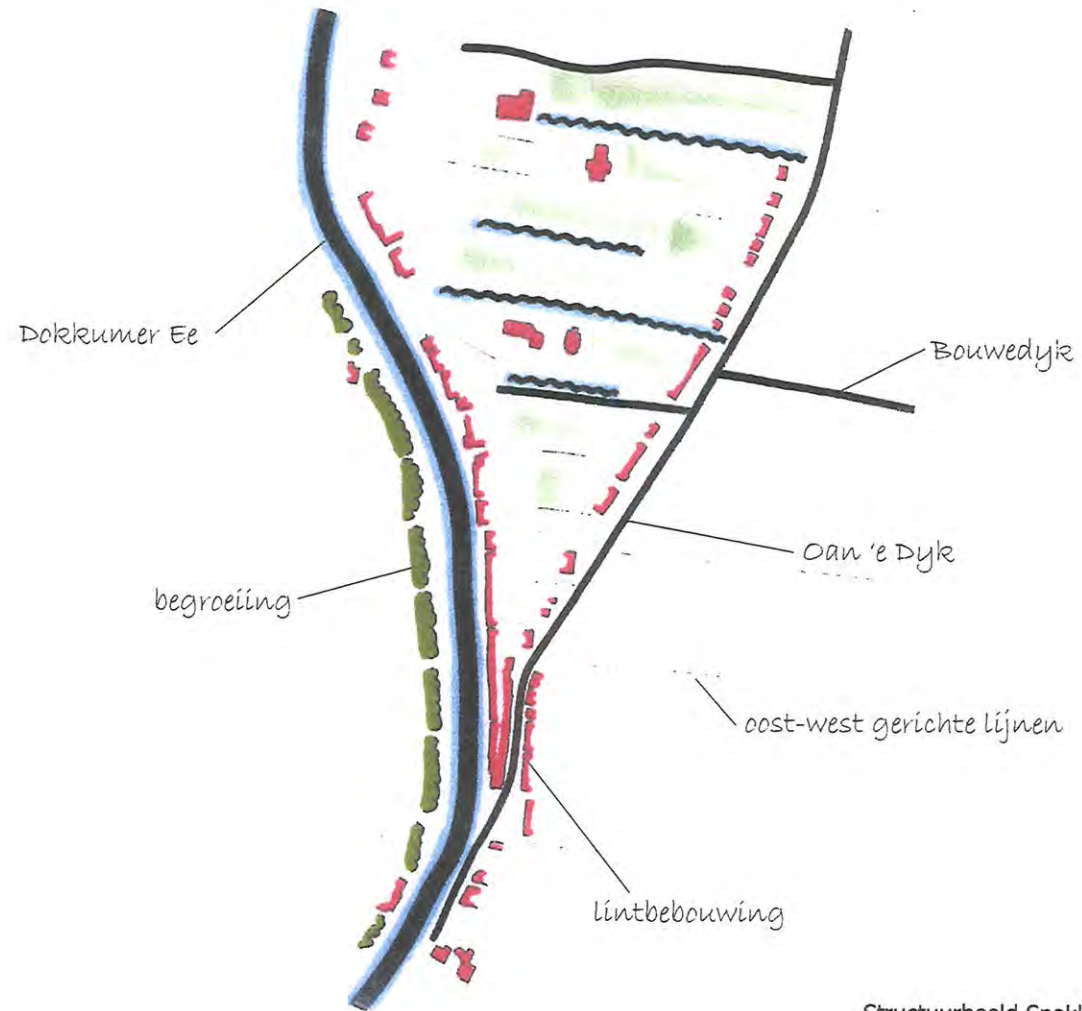
Een indertijd nagestreefd beschermd dorpsgezicht voor Snakkerburen bleek niet haalbaar. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg deed mee, dat de aanwezige cultuurhistorische waarden een aanwijzig ex. Artikel 20 van de Monumentenwet niet konden rechtvaardigen. Een groot deel van Snakkerburen wordt beschouwd als "structureel waardevol dorpsgebied". De meeste bebouwing in dit gebied kan worden aangemerkt als "beeldbepalend" en/of "structuurbepalend".

Bestaande structuur en bebouwing

Structuurvormend element van de eerste orde is uiteraard de Dokkumer Ee. Deze was bepalend voor de ontwikkeling van Snakkerburen als "waterdorp". De woonbebouwing volgt op enkele meters uit de oeverlijn het beloop van de Ee. Slechts een smal voetpad scheidt de bebouwing van het water. Het smalle gedeelte van Oan 'e Dyk, daar waar de bebouwing langs deze oude route naar Wijns een smalle straat maakt, doet eveneens karakteristiek aan en vormt het tweede structurerend element. Het

dorp heeft zich in de loop der jaren langs deze route verder ontwikkeld. De Dokkumer Ee en de oude route naar Wijns (Oan 'e Dyk) vormen de

hoofdstructuur van Snakkerburen en hebben geleid tot het ontstaan van de wigvormige structuur.



Structuurbeeld Snakkerburen

Nieuwe structuur en bebouwing

In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat in Snakkerburen 'conserveren' uitgangspunt is en dat slechts in zeer beperkte mate ruimte voor nieuwbouw is. In het bestemmingsplan is een locatie ter weerszijden van het eerste deel van het Leechpaed aangewezen voor de bouw van maximaal 8 woningen. Het zou hier moeten gaan om zeer bescheiden bouwplannen, zowel in karakter, in aantal als in de fasering. Qua typologie werd hier gedacht aan woningen voor ouderen, dit kan de doorstroming binnen het dorp en daarmee de leefbaarheid bevorderen. Door de bebouwing aan weerszijden van het Leechpaed mogelijk te maken, kan de bebouwing compact worden gehouden. Op deze wijze blijft een vrij uitzicht over het binnengebied mogelijk. Tot op heden zijn van deze bouw mogelijkheden geen gebruik gemaakt.

Agrarische doeleinden

De aanwezigheid van de agrarische functie maakte een wezenlijk bestanddeel uit van het karakter van Snakkerburen. Op de plaats van het plangebied liggen de voormalige tuinderijen. De tuinderijen zijn al lange tijd buiten bedrijf, het gebied heeft een wat rommelig karakter. De kleine tuinderswoning aan het Leechpaed bleek niet meer te renoveren en is vervangen door een nieuwe woning, een deel van de tuinderij is daarbij gevoegd als tuin. De agrarische bestemming is voor dit gebied niet meer te handhaven. Wel is het mogelijk om de karakteristiek van het gebied te behouden, dit betekent dat terughoudend moet worden omgegaan met nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied.



Leechpaed



weilandje ten zuiden van het Leechpaed



toegang Op 'e Tun vanaf Oan 'e Dyk

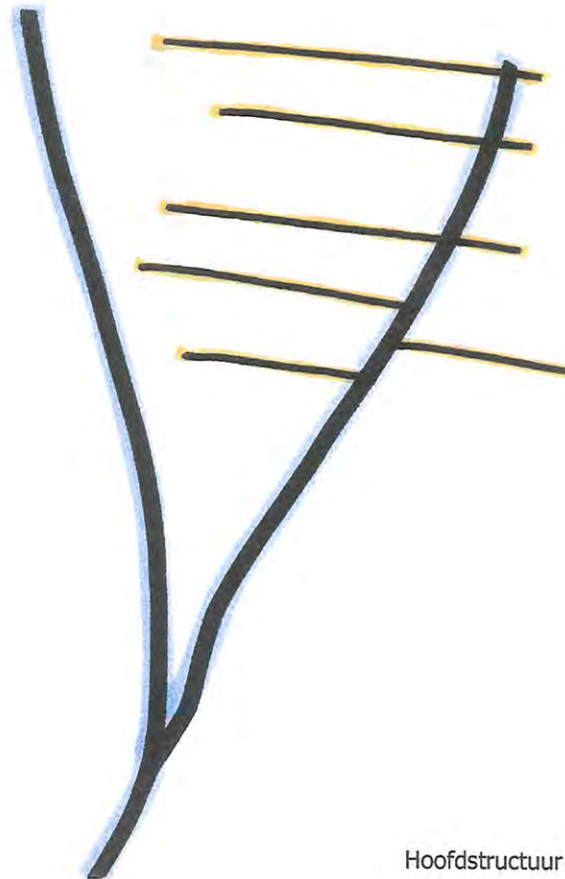


Pollepaed

4 Uitgangspunten

Mede kijkend naar het vigerend beleid en de ruimtelijke karakteristiek van Snakkerburen, worden bij het opstellen van de visie de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Behoud van identiteit en dorpse karakter dient voorop te staan.
- Er dient geen afbreuk gedaan te worden aan de historische wigvormige structuur van Snakkerburen.
- Bij ontwikkelingen binnen het plangebied dient het oorspronkelijke landschapspatroon met van oost-west gerichte lijnen een structurerende rol te spelen.
- Bij ontwikkelingen binnen het plangebied dienen bestaande structuren als aanknopingspunt, toevoegen van nieuwe structuren is ongewenst.
- Bij ontwikkelingen binnen het plangebied dient rekening gehouden te worden met het groene en bebouwingsvrije karakter van het gebied.
- Extra woningbouw in Snakkerburen zou de doorstroming binnen het dorp en daarmee de leefbaarheid moeten bevorderen.



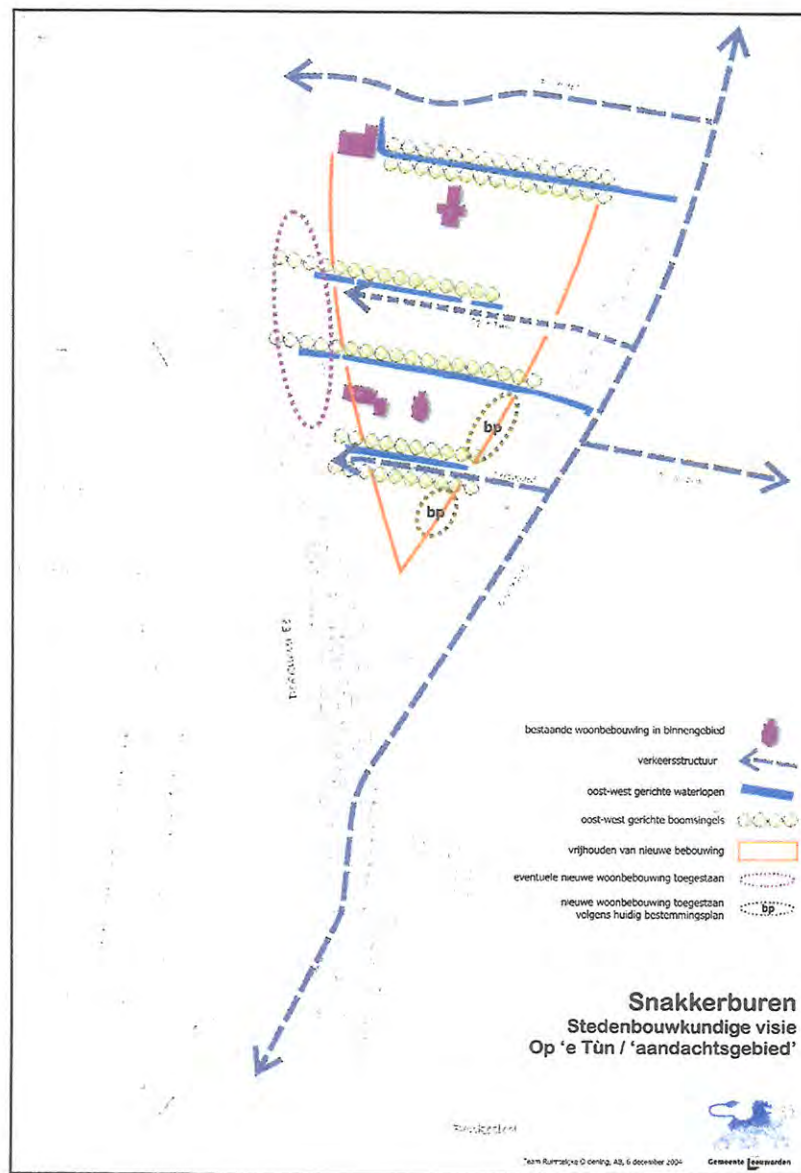
Hoofdstructuur

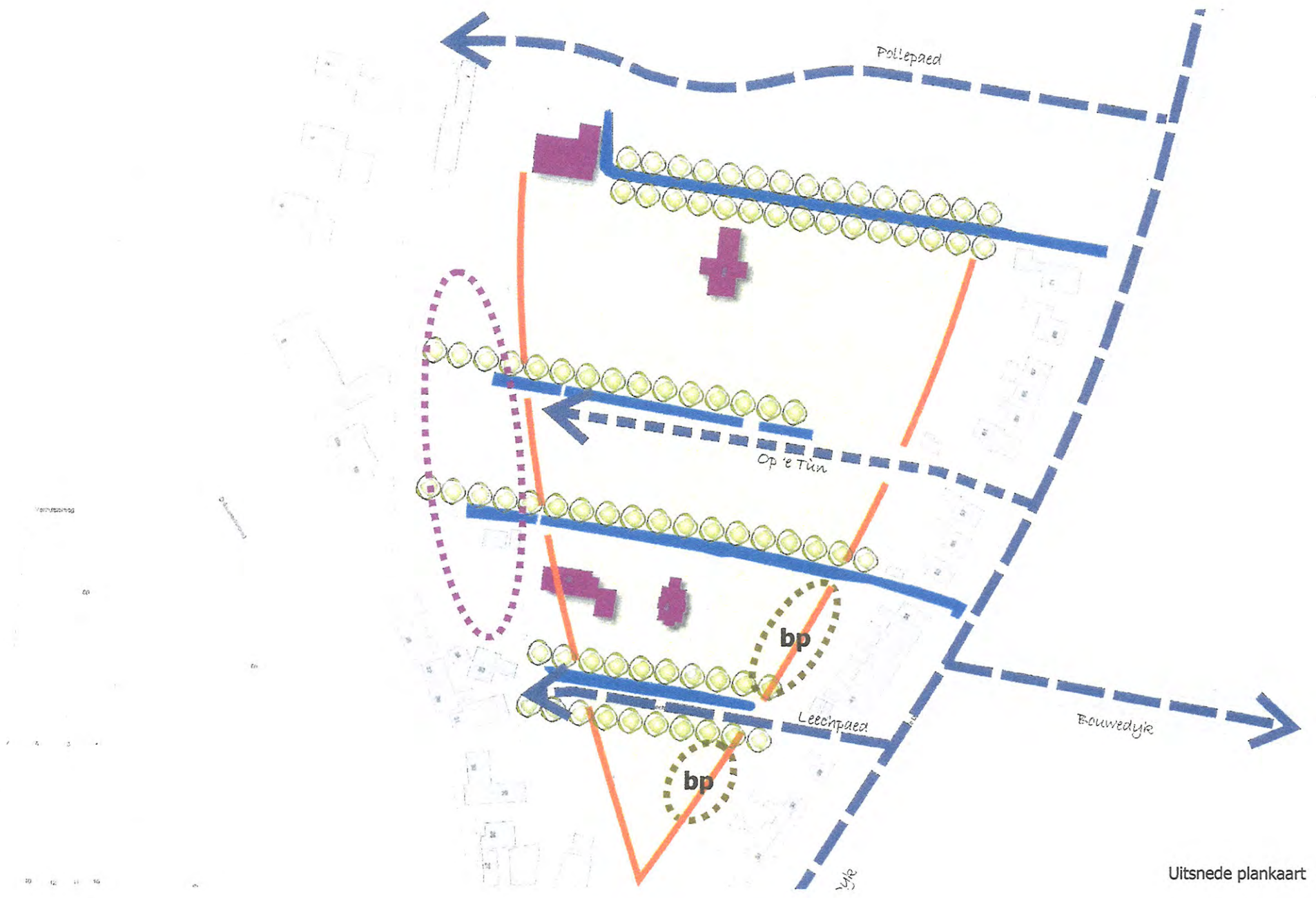
5 Visie

Geredeneerd vanuit de uitgangspunten is op de plankaart de ruimtelijke vertaling ervan te zien. Belangrijkste punt is dat bestaande structuren dienen als aanknopingspunt. De bestaande oost-weststructuren (waterlopen, houtwallen en paden) blijven gehandhaafd. Nieuwe bebouwing is niet gewenst in het middengebied, nieuwe bebouwing zou gekoppeld moeten worden aan de bestaande bebouwingslinten, aan de randen van het gebied. Op deze manier kan de bijzondere structuur van Snakkerburen het best in stand gehouden worden.

Concreet betekent dit dat er aan de westzijde van het gebied een zone is aangegeven waar aanvullende woningbouw een plek kan krijgen. Binnen de schaal van het gebied en kijkend naar de omliggende bebouwing moet hierbij (afhankelijke van de omvang en positionering) gedacht worden aan 1 of 2 vrijstaande woningen.

Alle terreinen binnen het plangebied zijn particulier eigendom. Het is dan ook niet de bedoeling dat de gemeente Leeuwarden zich actief zal opstellen voor bijvoorbeeld aanplant en/of versterking van houtwallen of realisatie van woningbouw. De stedenbouwkundige visie zal worden gebruikt als toetsingskader bij private initiatieven.





Uitsnede plankaart

BIJLAGE 3

**Stedenbouwkundige visie
Leechpaed**



OPTIE 2

BIJLAGE 4

**Verslag overleg
Wetterskip Fryslân**

**Overleg Wetterskip Fryslân diverse plannen gemeente Leeuwarden,
19 oktober 2005**

Aanwezig: Jeannet Bijleveld (Wetterskip Fryslân) en Jeltje van den Berg (Buro Vijn)

Tijdens het overleg zijn diverse plannen besproken. In dit verslag wordt per plan samengevat wat er is besproken, wat het advies was c.q. welke actiepunten er nog zijn.

Snakkerburen

Voor Snakkerburen is ten eerste van belang dat het plangebied langs de Dokkumer Ee ligt. Langs deze Dokkumer Ee worden op dit moment diverse losse gedeeltes ontwikkeld door middel van verschillende bestemmingsplannen. Het zou goed zijn om voor de ontwikkeling van de Dokkumer Ee als geheel een visie op te stellen (a la Potmarge) waarin aandacht zou zijn voor onder andere de inrichting van oevers, een natuurlijke inrichting van tuinen etc.

Voor het plangebied Snakkerburen zou dit echter geen gevolgen hebben, gezien het feit dat hier sprake is van een harde kade door middel van oeversbeschoeiing.

Wat wel van groot belang is voor het bestemmingsplan zijn de verschillende peilen in het gebied. De Dokkumer Ee kent natuurlijk het boezempeil. De overige waterlopen in het plangebied kennen andere peilen. Het westelijke deel van het dorp kent een peil van -0,65/-0,50 en het oostelijke deel kent het polderpeil van -1,0/-1,10.

Het gebied watert af in de richting van de polder. Het is daarom van groot belang dat het bestaande netwerk van (oost-westlopende) sloten in stand blijft en er geen verstoring van dit netwerk optreedt. Bij eventuele ontwikkelingen (zoals woningbouw) in het gebied zal aandacht moeten zijn voor een goede koppeling op het bestaande netwerk van sloten.

Verder is het van groot belang dat de afwatering zoveel mogelijk wordt afgekoppeld. De riolering in het gebied heeft in het verleden namelijk al eens aandacht gevraagd.

De waterkanskaart geeft voor de woningbouwlocatie zoals die in de gemeentelijke visie is opgenomen, het volgende aan. Een klein gedeelte (het noordelijke deel) wordt ongeschikt geacht vanwege natuurwaarden. Deze natuurwaarden worden gevormd door het Leeuwarder Bos.

Voor de rest van het gebied geldt dat het geschikt is voor woningbouw, mits rekening wordt gehouden met het grondwater. Bij woningbouw zal de afvoer van het grondwater gericht moeten zijn op de polder en niet op de Dokkumer Ee. Dit betekent dat bij nieuwbouw in het gebied de oost-westlopende sloten die naar de schouwsloot langs Oan 'e Dyk lopen, in stand moeten worden gehouden.

BIJLAGE 5

Overlegreacties

commissie van overleg

ex artikel 10 van het Bro. 1985

provinsje fryslân
provincie fryslân

-1731.2/2

secretariaat:
afdeling ruimtelijke plannen
postbus 20120
8900 hm leeuwarden
telefoon: (058) 292 52 31
telefax: (058) 292 51 23

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

Gemeente Leeuwarden				
Obev. J/N	6209			
Fermijnkalender:	Bijl.			
28 MRT 2007				
Dienst	Afdeling	Par.	Datum	Kopie
SO	RO			

Leeuwarden, 26 maart 2007

Verzonden,

Ons kenmerk : 00687423
Afdeling : Ruimte
Behandeld door : / (058) 292 53 60 of d.d.jansen@fryslan.nl@fryslan.nl
Uw kenmerk : 25213 RPB/ME
Bijlage(n) :

Onderwerp : Bestemmingsplan Snakkerburen (Advies CvO)

Geacht college,

Op 3 januari 2007 is het voorontwerpbestemmingsplan Snakkerburen voor advies ontvangen.

Het plan bevat de juridisch-planologische regeling voor het gehele dorp Snakkerburen bij Leeuwarden. Het plan wordt aan de westzijde begrensd door de Dokkumer Ee en aan de noordzijde door het Pollepaed. Aan de oostzijde van de wijk wordt de grens voornamelijk gevormd door de langs het dorp lopende weg Oan'e Dyk en verder naar het zuiden toe wordt ook het bosgebied ten oosten van het dorp meegenomen in het plan. De zuidgrens wordt gevormd door de Bonkevaart.

Hoofdfunctie van het plan is wonen. Het plan is grotendeels conserverend en actualiserend. De in het plan opgenomen nieuwe bouwmogelijkheden respecteren de karakteristieke bebouwingsstructuur van het dorp, zo stelt u.

Het gaat om maximaal 2 woningen in het noordelijk deel van het plangebied middels een wijzigingsbevoegdheid (bestemming Binnentuin naar een woonbestemming), respectievelijk maximaal 4 grondgebonden woningen in de bestemming "Woondoeleinden (uit te werken)".

De Commissie van Overleg (CvO) heeft het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan behandeld in haar vergadering van 15 maart 2007.

Met betrekking tot het plan heeft de CvO een aantal opmerkingen geformuleerd.

Om aan te geven wat het "gewicht" is van de opmerkingen, wordt in dit overlegadvies de categorie-indeling gehanteerd zoals die is omschreven in de Handleiding Gemeentelijke Plannen

2000. Voor de verklaring van de categorie-indeling wordt naar de Handleiding verwezen.

Categorie 3-opmerkingen (Kwaliteitsopmerkingen).

Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.

In de jaren '80 van de vorige eeuw heeft u een verzoek gedaan om Snakkerburen aan te wijzen als wettelijk beschermd dorpsgezicht. De (toenmalige) RDMZ heeft dat niet gehonoreerd, omdat de gaafheid van historische bebouwing en nederzettingspatroon in vergelijking met een ander waterdorp aan de Ee, het wel voor aanwijzing geselecteerde Burdaard, te laag scoorde voor bescherming door het rijk. Ondanks dat Snakkerburen geen wettelijk beschermd dorpsgezicht is, moet worden vastgesteld dat de aanwezige ruimtelijke karakteristiek van voldoende (boven)lokaal niveau is om een zorgvuldige behandeling te rechtvaardigen. Het verdient daarom waardering dat u met dit bestemmingsplan daar in voorziet.

Vanuit deze optiek zou het nog aanbeveling verdienen om voor de kenmerkende oeverzone tussen de bebouwing en de Ee, met de bestemming Groenvoorzieningen, een aanlegvergunning voor wijziging van de oppervlakteverharding toe te voegen. Voor de ruimtelijke samenhang van dit gebied is het handhaven van het beloop en de inrichting van het hier gelegen voetpad namelijk een belangrijk gegeven, waartoe een aanlegvergunning een sturingsinstrument kan bieden.

Archeologie:

Zoals eerder gememoreerd heeft de meest zuidelijke ontwikkelingslocatie (voor max. 4 woningen aan de zuidzijde van het Leechpaed) in het vigerende plan al een bestemming aan de hand waarvan reeds een woningbouwlocatie kan worden gerealiseerd. In dat vigerende plan ging/gaat het om maximaal 8 woningen aan beide zijden van het Leechpaed. De locatie heeft de bestemming "Woondoeleinden (uit te werken)" gekregen.

Gezien de directe bouwtitel hoeft volgens u geen archeologisch onderzoek te worden verricht. Strikt genomen is dat correct.

De Commissie wil echter op het volgende wijzen.

Volgens de kaart IJzertijd-Middeleeuwen van de FAMKE is het desbetreffende gebied getypeerd als "karterend onderzoek 1". D.w.z. dat bij ingrepen van meer dan 500 m² karterend onderzoek nodig is.

De bestemming Woondoeleinden (uit te werken) maakt het mogelijk om in het gehele gebied, met een oppervlakte van ca. 1400 m², ingrepen in de bodem uit te voeren.

Volgens het gestelde in artikel 6 gaat het daarbij weliswaar om ingrepen met een maximale oppervlakte van 680 m², maar die zijn wel in het gehele gebied mogelijk.

De Commissie wil gezien het voorgaande in overweging geven in dit geval toch een karterend onderzoek te laten uitvoeren.

Overig:

-De toelichting op blz. 8 over de functie van de Dokkumer Ee is niet geheel juist. De Dokkumer Ee maakt onderdeel uit van de Staande Mastroute. Deze vaarweg is ondergebracht onder de categorie Bzm-route zoals opgenomen in de Beleidsvisie Recreatietoervaart in Nederland (BRTN). Deze categorie komt qua functionele eisen overeen met de voormalige Azm-classificatie.

-Op blz. 29 wordt (o.a.) gesproken over Vaarweg. De Commissie merkt op dat de Vaarwegen-

verordening van toepassing is op vaarweg en oevers. De beheersgrens is 15 meter, de bebouwingsvrije zone 10 meter, zoals op blz. 23 wordt opgemerkt. Werken en werkzaamheden binnen deze zones zijn ontheffingsplichtig. Het ligplaats innemen is geregeld in de Ligplaatsenverordening. Abusievelijk noemt u hier de Provinciale Vaarwegenverordening. De Commissie stelt voor e.e.a. aan te passen.

-Aan de zuidkant van het plangebied, in de bestemming Water zit een donker vlak met aanduiding "W1". Dit klopt niet met het renvooi. Het moet waarschijnlijk "WD" zijn. (Schiphuizen/ opslag en stalling van boten). Aanpassing ligt in de rede.

-In het renvooi is bij de bestemming Bijzonder groen een aanduiding "karakteristiek" opgenomen. Deze aanduiding is op de plankaart niet terug te vinden. Aanpassing verdient aanbeveling. (Cat. 3).

-M.b.t. de bestemming Woondoeleinden 1 geeft u op blz. 24 van de toelichting aan, dat het gaat over woningen "bestaande uit één bouwlaag met een plat dak." Dit strookt niet met het voorschrift artikel 3.2 (bouwvoorschriften), waar gesproken wordt over een goothoogte van een hoofdgebouw van 3,5 meter, een hoofdgebouw dat zal worden voorzien van een kap, alsmede een maximale bouwhoogte van 8 meter. E.e.a. verdient aanpassing.

-Op blz. 26 van de toelichting t.a.v. de bestemming "Woondoeleinden (uit te werken)" wordt gesteld, dat in de bestemming is aangegeven dat de bouw van de maximaal 4 woningen gefaseerd moet plaatsvinden. In het desbetreffende voorschrift is dat niet terug te vinden. Aanpassing ligt in de rede.

-Op blz. 28 van de toelichting, bij de behandeling van de bestemming "Bijzonder groen" (art. 12), wordt gesteld dat de op de locatie van het voormalige drenkelingenkerkhof gelegen begraafplaats, vanwege het cultuurhistorisch karakter, de bestemming "Begraafplaats" heeft gekregen.

De Commissie merkt op, dat waarschijnlijk wordt bedoeld op een aanduiding, maar merkt voorts op, dat zowel de bestemming "Begraafplaats" als een evt. aanduiding binnen de bestemming "Bijzonder groen", op de plankaart niet is terug te vinden. Het voorschrift (art. 12, Bijzonder groen) maakt er evenmin melding van.

Ook blijkt uit de plankaart niet waar het drenkelingenkerkhof is gesitueerd en het voorschrift rept evenmin van een aanduiding van dat kerkhof.

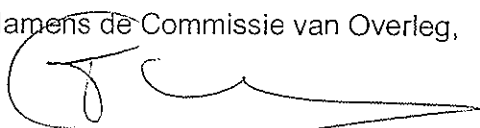
Aanpassing ligt voor de hand.

Art. 19, lid 2 WRO

De provinciale dienst zal bevorderen dat een dergelijke verklaring wordt afgegeven.

Hoogachtend,

Namens de Commissie van Overleg,



T. de Jong, secretaris

Commando DienstenCentra



Ministerie van Defensie
Dienst Vastgoed Defensie
Directie Noord

Bezoekadres:
Dr. Stoiteweg 40
Postadres:
MPC 35 H
Postbus 40184
8004 DD Zwoile
www.vastgoeddefensie.nl

-1.731.212

Aan Het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

Steller:
Henk Veldman.
Telefoon +31 38 457 24 02
Fax +31 38 457 23 99
MOTN (126) 402
Mobiel (0 6) 51 42 80 23

Datum 10 januari 2007
Ons kenmerk 2007000298
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan
Zaakcode 2007/9-2-12-2

BRF

Gemeente Leeuwarden				
Obev. J/N	646			
Termijnkalender:	Bijl. 1.			
12 JAN 2007				
Dienst	Afdeling	Par.	Datum	Kopie
SO	RO			

Geacht College,

Met verwijzing naar uw brief van 21 december 2006, kenmerk 25233, bericht ik u dat mijn eventuele reactie ten aanzien van het bestemmingsplan "Snakkerburen" zal worden opgenomen in de door de VROM Inspectie Noord gecoördineerde gezamenlijke rijksreactie.

Bijgaand treft u het plan weer aan met dank voor de toezending.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

de Eerstaanwezend Ingenieur Directeur,
Directie Noord,
voor deze:
Hoofd Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu,

drs. A. Noorman

Bijlage: Bestemmingsplan

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

N.V. Nederlandse Gasunie

Gebied Deventer
Kantoor Deventer
Postbus 162
7400 AD Deventer
Zutphenseweg 51023
T (0570) 69 69 11
F (0570) 69 64 11
E e.fredriks@gasunie.nl
BTW NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
5 januari 2007

Doorkiesnummer
(0570) 69 62 05

Ons kenmerk
TAJO 07.B.52

Uw kenmerk
RPB/ME 25233

Onderwerp
Vooroverleg bestemmingsplan Snakkerburen

Geacht college,

Met uw brief d.d. 21 december 2006 zond u ons genoemd bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO.

In het onderhavige plangebied liggen geen aardgastransportleidingen van ons bedrijf

Wij zenden u het plan onder dankzegging retour.

Hoogachtend,



Eric Fredriks

Bijlage: als genoemd



Gemeente Leeuwarden
Stadsontwikkeling en -beheer
T.a.v. de heer/mevrouw R.P. Broers
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

Gemeente Leeuwarden				
Obev. J/N				
Termijnkalender:	Bijl.			
- 9 JAN 2007				
Dienst	Afdeling	Pla.	Datum	Kopie
SO	RO	6	9/1-07	

Vitens Fryslân
Snekertrekweg 61
8912 AA Leeuwarden
Postbus 400
8901 BE Leeuwarden
Telefoon (058) 294 55 94
Fax (058) 294 53 00
www.vitens.nl

Behandeld door	dhr. J. Deli	Datum	8 januari 2007
Doorkiesnummer	(058) 294 53 38	Uw kenmerk	RPB 25233 d.d. 21 december 2006
Ons kenmerk	2007/12 DIS-O/hks	Email	johan.deli@vitens.nl
Onderwerp	Voorontwerp bestemmingsplan Snakkerburen		

Geachte heer/mevrouw Broers,

Hierbij danken wij u voor de toezending van het voorontwerp bestemmingsplan Snakkerburen.

Na doorneming van het plan is duidelijk geworden dat de invulling ervan geen problemen oplevert voor ons bestaand leidingnet.

Met vriendelijke groet,

J.J. Groen
manager Distributie



Gemeente Leeuwarden
t.a.v. R.P. Broers
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

BRF

Gemeente Leeuwarden				
Obev. J/N		649		
Termijnkalender:		Bijl. 1		
12 JAN 2007				
Dienst	Afdeling	Par.	Datum	Kopie
SO	RO			

Datum
11-1-2007
Onderwerp
Snakkerburen
Uw brief van
21-12-2006
Uw kenmerk
RPB 25233
Ons kenmerk
T3-029009 \BU-0013838
Contactpersoon
B. van Dijk
Telefoon
050 - 582 63 63
E-mail
bein.vandijk04@kpn.com
Bijlage(n)

Geachte heer,

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het bestemmingsplan Snakkerburen in uw gemeente.

Bij nadere uitwerking van dit plan verzoek ik u rekening te houden met de belangen van KPN. In hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeekasten van KPN;
- het vrijhouden van straalverbindingsspaden van KPN van hoge objecten. Om te controleren of voor dit gebied beperkingen gelden, verzoek ik u vriendelijk contact op te nemen met: KPN Operator Vaste Net Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn, E-mail henk.nieuwenhuis@kpn.com telefoonnummer (050) 5820625.

Voor nadere informatie of voor het beantwoorden van vragen kunt u contact opnemen met de contactpersoon van KPN. Zijn naam en telefoonnummer staan vermeld in het briefhoofd.

Bij correspondentie of navraag verzoek ik u ons kenmerk te vermelden.

Met vriendelijke groet,

Plooi

B. van Dijk
Adviseur Infrastructuur

W&O NO

NO Voorraadmg Access
Parkstraat 1
Zwolle

Telefoon (050) 582 44 61

Fax (050) 582 55 73
www.kpn.com

Correspondentieadres:

Postbus 10013
8000 GA Zwolle

Koninklijke KPN N.V.
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
27124701
NL 009292056B01

BIJLAGE 6

Inspraak

Verslag van informatieavond voorontwerp bestemmingsplan
Snakkerburen

Datum: 20 februari 2007

Aanwezig: R. Broers (gemeente Leeuwarden); D. de Vries
(Bureau Vijn); 22 belangstellenden

Afwezig: -

Kopie: aanwezigen, belanghebbenden

Notulist(e): M. Vreeswijk

R. Broers opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen
welkom. De avond wordt verzorgd door:

- de heer Rienk Broers, adviseur juridische zaken Gemeente
Leeuwarden, coördinator van dit bestemmingsplan
- de heer Douwe de Vries van Bureau Vijn, opstellers van
het plan
- mevrouw Marieke Vreeswijk, verslaglegging

Het voorontwerp bestemmingsplan (BP) ligt vanaf 15 februari
j.l. vier weken ter inzage op het Stadskantoor en in het
dorpshuis te Lekkum. Gedurende deze periode kan er
schriftelijk op worden gereageerd.

Van deze bijeenkomst wordt een verslag gemaakt. Dit verslag
zal net als eventuele schriftelijke commentaren
uitgangspunt zijn voor de op te stellen nota, waarin het
standpunt van het college over de gemaakte opmerkingen c.q.
geleverde commentaren wordt gegeven.

Aldus zal het verslag worden meegewogen bij de uitwerking
van voorontwerp tot ontwerp BP. Aanwezigen die hun naam en
adres achterlaten op de presentielijst, ontvangen een kopie
van het verslag.

Presentatie D. de Vries

Een BP regelt gebruik en bebouwing van gronden. Een BP
bestaat uit plankaart, voorschriften en toelichting.
Uitgangspunt voor dit BP is voornamelijk de bestaande
situatie. Het is dan ook in hoofdzaak conserverend
bestemmingsplan. Wél is in het bestemmingsplan de door de
gemeenteraad in april 2005 vastgestelde stedenbouwkudige
visie "Op é Tùn/aandachtsgebied" verwerkt. Die visie biedt
de mogelijkheid om 1 á 2 woningen te bouwen in het
binnengebied Op é Tùn min of meer in de bebouwingsstrook
langs de Ee.

Een BP is het toetsingskader voor bouwaanvragen. De
Plankaart duidt de plaats aan waar welke bebouwing en

functies mogelijk zijn, de Voorschriften zijn het juridisch kader, de Toelichting geeft hierop uitleg.

In principe mag een BP niet ouder zijn dan 10 jaar. In de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) die in 2008 verwacht wordt, worden hier consequenties aan verbonden. Het vigerende BP Snakkerburen is van 1993. Aanleiding voor dit nieuwe BP is dan ook actualisering van het oude BP. Tevens wordt het gedigitaliseerd. De gemeente streeft ernaar, vooruitlopend op maar conform het gestelde in de nieuwe Wro, om haar BP's digitaal opvraagbaar te maken. In oktober 2003 is een hoorzitting geweest over het BP. De weerslag van deze bijeenkomst is: vorm en karakter van het dorp behouden; duidelijkheid over de inrichting van het tussengebied. Op basis hiervan is een taakopdracht geformuleerd door de Raad, en is een stedenbouwkundige visie opgesteld voor de invullocaties. Ook is de dorpstuin, die eerder onder BP Buitengebied viel, nu opgenomen binnen de begrenzing van BP Snakkerburen, omdat het feitelijk gebruikt wordt door het dorp. Tevens zijn de actuele gemeentelijke bouwvoorschriften opgenomen, en de actuele milieueisen. De bedrijven kunnen hun activiteiten voortzetten, maar voorkomen moet worden dat bedrijvigheid en wonen elkaar gaan hinderen.

Voor de invullocaties werd een uitwerkingsregeling of een wijzigingsbevoegdheid opgenomen: ontwikkelingen kunnen binnen die kaders gerealiseerd worden via een procedure. Er is een regeling 'karakteristieke panden' opgenomen. Dit heeft voornamelijk te maken met de gevelwandstructuur langs de Dokkumer Ee. Monumentale panden worden apart beschermd door de monumentenwet, en zijn in het BP niet apart aangeduid om dubbele regelgeving te voorkomen.

procedure

Het BP ligt nu vier weken ter inzage, en is opgestuurd naar diverse (overheids)instanties. Er kunnen schriftelijk reacties op het plan worden ingediend. Alle reacties worden meegewogen bij de uitwerking van het plan tot een ontwerp BP. Dit wordt dan zes weken ter inzage gelegd, waarna het ter vaststelling aan de Raad wordt aangeboden. Dan gaat het naar de Provincie ter goedkeuring, en wordt het weer zes weken ter inzage gelegd. Bedenkingen kunnen worden ingediend bij Gedeputeerde Staten. Na goedkeuring kan er eventueel nog een beroep bij de Raad van State dienen.

Reacties

Dhr. Minkema:

De binnentuin heeft voor een deel wijzigingsbevoegdheid. Waarom aan de ene kant wel en aan de andere kant niet?

Dhr. Broers:

Dit komt voort uit het verleden en is vastgelegd in de stedenbouwkundige visie voor het gebied. De toenmalige eigenaar zag na bedrijfsbeëindiging de grond graag bestemd voor woningbouw. De gemeente wilde graag cultuurgrond. De

Raad van State oordeelde dat gebruik als cultuurgrond niet waarschijnlijk is (bedrijfsbeëindiging), en dat woningbouw mogelijk zou kunnen zijn. In de Dorpennota van 2003 is dit binnengebied "Op é Tùn" opgenomen als aandachtsgebied. Alvorens een nieuw bestemmingsplan te maken moest eerst een stedenbouwkundige visie voor dit gebied ontwikkeld worden. Die visie is neergelegd in "Op é Tùn/aandachtsgebied" en in april 2005 vastgesteld door de gemeenteraad, en geldt sindsdien als uitgangspunt voor het nieuw te maken bestemmingsplan. Op grond hiervan kan ruimte geboden worden aan ten hoogste twee woningen, die gesitueerd moeten worden in de bebouwingszone langs de Ee, waar ruimte gevonden kan worden zonder de kenmerkende bebouwingsstructuur aan te tasten. Daarmee blijft het gebied zo vrij mogelijk van bebouwing.

De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid om bedoelde bebouwing te kunnen realiseren waarborgt dat de gemeente de ontwikkeling via de procedure kan beïnvloeden, en biedt de mogelijkheid om zienswijzen op dat plan in te dienen. B&W kan deze reacties dan meenemen bij de goedkeuring die zij aan het plan moeten geven.

Dhr. Minkema:

Ik heb de indruk dat de eigenaar gewoon zo vaak had gebeld, dat de gemeente hem zijn zin maar heeft gegeven.

Dhr. Broers:

U doelt op de bouwaanvraag voor het vergroten van een loods? Dit valt buiten het kader van deze avond.

Dhr. Minkema:

De dorpstuin is nu verdeeld: een deel wordt gebruikt door het dorp, het andere deel wordt gehuurd door particulieren. Op de plankaart is het een geheel.

Dhr. Broers:

In BP Buitengebied is de dorpstuin met dezelfde omvang al opgenomen en als zodanig bestemd. Op verzoek van dorpsbelang zijn die gronden nu binnen de begrenzing van BP Snakkerburen gebracht. Er was een breed gedragen wens vanuit het dorp om de grond gebruiken, ook bij de hoorzitting in '03. De gemeente, eigenares van de grond, heeft hier geen bezwaar tegen. De Raad heeft aan de wens om het in dit BP op te nemen voldaan.

Dhr. Minkema:

Wij hebben verschillende aanvragen ingediend, maar deze werden afgewezen.

Dhr. Broers:

De gemeente wil ruimte bieden voor allen om te tuinieren. Het was een verwaarloosd agrarisch gebied met resten van kassen. Ten behoeve van de dorpstuin is in het BP ruimte gegeven om de kassen te verbouwen tot voorzieningen voor het dorp.

Mw. Talsma:

Maar hoe kan het mogelijk zijn dat vier verzoeken om een andere bestemming dan agrarisch niet kunnen, zodat de burens

een groter deel van de tuin krijgen, terwijl wij een andere bestemming willen. Ik betaal er huur voor, en wil er graag wat mee doen. Nu komt er de bestemming dorpsstuin op.

Dhr. Broers:

Hierover is contact met u geweest, de visie van de gemeente is duidelijk. Uw opmerking is duidelijk, hij is genoteerd.

Dhr. K. Zwart:

Dit stuk zat in BP Buitengebied als dorpsgrond?

Dhr. Broers:

Ja, en is nu net zo opgenomen in dit BP.

Mw. Arendsen Hein:

Ik woon aan het eind van het Leechpaed, en ben blij met de wigstructuur van het dorp. Waar ik niet blij mee ben is met de nieuwe huizen die daar gebouwd kunnen worden. Hoe verhoudt zich dit tot de openheid, de wigvorm?

Dhr. Broers:

In het vigerende (het oude) BP is ter plaatse aan weerszijden van het Leechpaed woningbouw mogelijk. Er konden dus al huizen worden gebouwd. Corporatie Holding Friesland (CHF), eigenaar van het stuk grond aan de noordkant van het Leechpaed, heeft de bouw niet gerealiseerd. Ook is een deel van de grond verkocht aan mensen van Oan 'e Dyk. CHF heeft laten weten de woningen niet zullen realiseren. De gronden aan de zuidkant zijn van particulieren. Je mag niet zomaar de bestemming van een stuk grond veranderen. De eigenaar kan economische schade claimen: grond is als 'geschikt voor woningbouw' meer waard. Hier betreft het de erven van een eigenaar. Het is aan hen hoe zij hiermee om willen gaan.

Mw. ?:

Op de kaart lijkt het stuk grond groter dan het is. Een aantal mensen zouden er best een stuk van willen hebben.

Dhr. Broers:

Dat dient met de erven geregeld te worden, de gemeente is geen partij, want niet de eigenaar. Het betreft een aanzienlijk stuk grond, 280 m² te bebouwen ruimte plus ruimte voor tuinen. Het vertegenwoordigt dus een zekere waarde. De gemeente wil voorkomen dat schade wordt geleden als de grond nu anders wordt inbestemd.

Dhr. P. Zwart:

U geeft dus toe dat geld de reden is om de woonbestemming op dat gebied te houden. Het is dan jammer dat je niet weet om hoeveel geld het gaat. Het gaat maar over de helft van het terrein. U vindt toch ook dat de bouw van 2-4 woningen niet strookt met het plan om het gebied open te houden? De houtwallen kunnen niet behouden blijven, anders kan je er geen woningen realiseren. Wat ik ook vreemd vind is dat woondoeleinden 2 (2 lagen met kap) gebaseerd is op de omringende bebouwing. In het midden en langs Oan 'e Dyk zijn een paar woningen 2 laags met kap, maar verder niet. Geef er dan in elk geval doeleinden 1 aan, doeleinden 2 is te hoog en geen gezicht. Is de ontwerper wel eens in het

dorp geweest? Het verhaal van het geld en het eigendom is bekend. De gemeente wil er geen geld in steken. Maak er 2 woningen mogelijk, om het zo open mogelijk te houden.

Dhr. Broers:

Uw opmerkingen zijn genoteerd.

Dhr. De Vries:

Het uitwerkingsbesluit kent maximale maten. Wat er staat is mogelijk, maar hoeft er helemaal niet te komen.

Mw. Bruining:

De bovenste lijn op de kaart is de scheidslijn. Ik liep er afgelopen zondag langs de volkstuinen. Het is er erg mooi, je zou er kunnen wonen. Waarom mag je daar niet bouwen?

Dhr. Broers:

Deze vraag is in 2003 ook besproken. De suggestie is toen gedaan de bestemming volkstuinen om te zetten naar wonen. Hierover is binnen de gemeenteraad (Commissie voor Stadsontwikkeling) gesproken in het kader van de vaststelling van de taakopdracht. De Raad heeft toen in meerderheid bepaalt dat er geen ruimte geboden moest worden om Lekkum en Snakkerburen qua bebouwing naar elkaar toe te laten bewegen.

Dhr. Minkema:

Maar als het dorp dat nou wil?

Dhr. Broers:

Dan moet je de Raad daarvan overtuigen.

Dhr. Zwart:

Bij de enquête in het dorp vond slechts 30% het een goed idee.

Dhr. Damsma:

Ik begrijp het niet, wel uitbreiding voor de dorpstuin en niet voor de volkstuinen. Het is een klein stukje tussen Lekkum en Snakkerburen, waarom kan dit niet erbij?

Dhr. Broers:

Dat gebied valt onder BP Buitengebied, net als de tuinen. Bij het vaststellen van de taakopdracht is de bestaande begrenzing gehandhaafd. Alleen de dorpstuin is erbij getrokken vanwege het feitelijk gebruik.

Dhr. Damsma:

Er staan veel woonbestemmingen in. In de Toelichting op pagina 24 beschrijft men grondgebonden gezinswoningen met een plat dak. Er is geen enkel plat dak in Snakkerburen.

Dhr. Broers:

Dit is dan een fout en moet aangepast worden.

Dhr. Minkema:

Nog even over het noordelijke gebied. Er is in 2003 ook van alles gezegd over meer ruimte voor wonen en werken.

Dhr. Broers:

Er is geïnventariseerd. Van de vier gebouwen met bedrijfsfunctie zijn er nog maar twee in bedrijf. De andere panden,

die nu als woning worden gebruikt, kunnen qua bestemming op zich weer terug naar wonen en werken.

Dhr. Damsma:

Dat zou bij verkoop toch ook kunnen.

Dhr. Minkema:

Het bedrijf van Jansen is beëindigd.

Dhr. Broers:

Wij hebben geïnventariseerd aan de hand van milieugegevens. Indien dit feitelijk anders is, kan het veranderd worden. Op zich bestaat er geen bezwaar tegen om alle panden op te nemen als wonen en werken.

Dhr. P. Zwart:

De bijgebouwen in woondoeleinden 2 vind ik erg groot. Ten hoogste 50m².

Dhr. Broers:

In het plan is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om buiten het op de kaart getekende bouwvlak te mogen bouwen. Uitgangspunt is dat de bebouwing binnen het bouwvlak dient te vallen. Bijgebouwen mogen er buiten, met de restrictie dat niet meer dan 50% van het erfoppervlak bebouwd wordt. Dit is een algemene regel die in alle gemeentelijke BP's is opgenomen.

Mw. Jager:

De openheid en de wigvorm zouden behouden moeten blijven. Het betreft hier een bijzonder gebied, dan moet er geen standaard regel op worden gegeven. De grootte en hoogte van de woningen verhoudt zich zo niet. De hoeveelheid aan- en bijbouw die mogelijk is, is veel te groot.

Dhr. De Vries:

Uit- en aanbouwen tellen mee bij de totale m²'s.

Dhr. Broers:

U wilt de maatvoering en de situering nader laten bekijken. De vrijstelling voor bijgebouwen is vooral gedaan voor mensen die minder valide zijn. Zij krijgen de mogelijkheid om op de begane grond te gaan wonen.

Mw. Jager:

Dan mag het Leechpaed ook wel eens aangepakt worden, want dit is nu ongeschikt voor minder validen.

Dhr. Broers:

Het Leechpaed is particulier eigendom. De gemeente is geen partij. De wethouder stelt dat aankoop van het pad, en verhelpen van het achterstallig onderhoud geen taak voor de gemeente is. De bewoners zijn op de hoogte van het feit dat de gemeente geen eigendomspositie heeft in dit gebied, en dat zij hierin ook geen initiatieven neemt.

Dhr. P. Zwart:

Hoe zit het met parkeren als er nieuwe woningen bijkomen? Moeten die auto's dan op eigen erf parkeren?

Dhr. Broers:

Bij de voorschriften voor de uit te werken woondoeleinden staat waaraan de ontwikkeling moet voldoen, inclusief de toegangswegen en het parkeren.

Dhr. P. Zwart:

Moet ik nu ook nog schriftelijk op het plan reageren?

Dhr. Broers:

Dat mag, maar is niet noodzakelijk. Alles wat vanavond gezegd is komt in een verslag, wat meegewogen wordt bij de uitwerking van het plan. Uw mening staat dus genoteerd.

Dhr. P. Zwart:

De bebouwing mag alleen in het oranje vlak.

Dhr. Broers:

Ja, inclusief de eventuele bijgebouwen.

Dhr. K. Zwart:

Dan klopt de tekening niet. Het staat bijna tegen onze burens aan.

Dhr. Broers:

De feitelijke situatie blijkt pas bij de uitwerking van een plan, hierin is alleen het gebiedsvlak aangegeven.

Mw. Jager:

Hoe worden de twee woningen Op 'e Tûn ontsloten?

Dhr. Broers:

Afhankelijk van waar ze gebouwd gaan worden. Dit zal in de planontwikkeling pas duidelijk worden.

Dhr. P. Zwart:

Ik heb begrepen dat wij nu in een karakteristieke woning wonen. Wat houdt dit precies in, en krijgen wij nog bericht over de eventuele gevolgen hiervan?

Dhr. Broers:

Bij de taakopdracht is gekeken of sprake is van beschermd dorpsgezicht. De afdeling monumentenzorg van de gemeente stelt dat een dergelijke aanvraag geen resultaat zou krijgen bij het Rijk. Rijksmonumenten zijn gebouwen die gebouwd zijn tot 1880. Maar na 1880 is ook veel gebouwd, soms zeer karakteristieke panden. De minister van cultuur heeft landelijk om een inventarisatie gevraagd (MIP) t.b.v. aanvulling van de monumentenlijst. De gemeente heeft hieraan voldaan, en diverse gebouwen met cultuurhistorische en bouwkundige of -kunstige kwaliteiten aangetroffen. Zo kennen wij in de binnenstad het 'beschermd stadsgezicht'. Binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht bestaat een wettelijke bescherming (tegen sloop). In Snakkerburen is daar geen sprake van. Omdat bedoelde panden behoudenswaardig worden geacht, is het kenmerk 'karakteristiek' gegeven. Er is een regeling opgenomen om te voorkomen dat zonder nadere toets behoudenswaardige c.q. karakteristieke kenmerken van een pand verloren gaan. Bij welstandsbeoordeling t.b.v. bouwaanvragen zal kritisch gekeken worden of de voorgenomen verandering de uiterlijke verschijningsvorm of positie in het geheel geen geweld wordt aangedaan. Om panden voor verdwijnen te behoeden is een sloopregeling opgenomen. In Snakkerburen gaat het vooral om de karakteristieke gevelwanden. Die dienen behouden te blijven.

Mw. Jager:

Zou het niet normaal zijn, dat die mensen hierover een bericht hadden ontvangen?

Dhr. Broers:

De inventarisatie vond plaats omstreeks 1985. Ik weet niet hoe er over is gecommuniceerd.

Mw. Jager:

Dus wij hebben een karakteristiek pand gekocht, zonder dat wij dit wisten.

Dhr. Broers:

De Raad heeft gevraagd om het opstellen van een gemeentelijke monumentenlijst en het aanwijzen van beschermd stads- of dorpsgezicht. Als een pand beschermd wordt via die monumentenlijst, zou ook subsidie mogelijk moeten zijn vanwege beperking van de eigendom. Als de lijst wordt gepresenteerd, kan er bezwaar worden gemaakt. Maar we dienen af te wachten of Raad besluit tot het opstellen van een gemeentelijke monumentenlijst en aanwijzen van gemeentelijke stads- en dorpsgezichten. In dit BP is dat niet relevant.

Mw. Talsma:

Mijn huis (Oan é Dyk 57) werd bij een welstandsbeoordeling bestempeld als karakteristiek, maar is hier op de kaart niet aangegeven.

Dhr. Broers:

Wij nemen uw opmerking mee.

Sluiting

De heer Broers sluit de avond en dankt allen voor de inbreng.

Het verslag wordt zo spoedig mogelijk uitgewerkt en aan de betrokkenen verzonden.

Leeuwarden,
21 februari 2007

Snakkerburen,
26 maart 2007

Gemeente Leeuwarden
t.a.v. de heer R. Broers
Postbus 21 000
8900 JA Leeuwarden

-1731-212

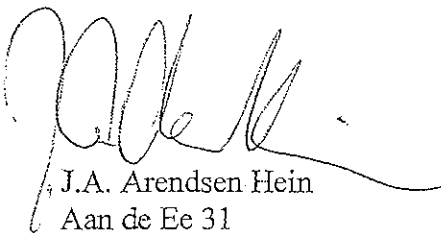
Gemeente Leeuwarden				
Obv. J.N.	6377 → 82F			
Termijnrekening	1991			
29 MRT 2007				
Dienst	Aanfaakt	Ps.	Natuur	Kopie
SO	RO	5	5/4	

Geachte heer Broers,

Aan het concept-verslag van de inspraakavond (d.d. 20 februari 2007) over het Voorontwerp Bestemmingsplan Snakkerburen ontbreekt een passage, toe te voegen op blz. 4 van het verslag.

Op een tweede vraag van mevrouw Arendsen Hein naar de bebouwing aan de zuidzijde van het Leechpaed heeft de heer Broers geantwoord dat bebouwing langs het Leechpaed inderdaad strijdig is met het concept van de wigvormige structuur van het dorp. Dit is voor het dorp een essentiële uitspraak en kan dus niet onvermeld blijven in het verslag van deze bijeenkomst.

Ik ga er van uit dat deze passage aan het verslag zal worden toegevoegd.


J.A. Arendsen Hein
Aan de Ee 31
9083 AH Snakkerburen



Gemeente Leeuwarden

Mevrouw J.A Arendsen Hein
Oan 'e Ie 31
9083 AH SNAKKERBUREN

Onderwerp verslag inspraakavond
Uw kenmerk brief d.d. 26 maart 2007
Ons kenmerk 6377 RPB/ME
Dienst Stadsontwikkeling en -beheer
Sector Ruimtelijke Ontwikkeling en Inrichting
Doorkiesnummer (058) 233 81 66 R.P. Broers
Bijlagen
Datum 4 april 2007, verzonden: 11 APR 2007

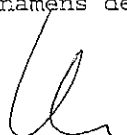
Geachte mevrouw Arendsen Hein

Hierbij delen wij u mee, dat wij uw brief van 26 maart 2007 in goede orde hebben ontvangen.

U vraagt in de brief om aanpassing van het verslag van de informatieavond (d.d. 20 februari 2007) over het voorontwerp van het bestemmingsplan Snakkerburen. Wij zullen uw brief - als ingekomen amendement - aan het verslag hechten.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen:


L. Kappert,
Sectorhoofd.



Tijdens de informatie avond is door vertegenwoordigers van de gemeente toegegeven dat het, gezien de visie en uitgangspunten genoemd in het bestemmingsplan, niet logisch is om op deze locatie te bouwen. De reden waarom de woonbestemming gehandhaafd blijft heeft niks met een ruimtelijke visie te maken of met betrokkenheid bij de toekomst van het dorp maar simpelweg met het feit dat de gemeente mogelijke planschade kosten niet voor haar rekening wil nemen.

Wij vinden dit onbegrijpelijk. Als je een visie hebt, dan zou je die toch ook moeten uitdragen en toepassen. Het is tevens bij de gemeente bekend dat op basis van een recent gehouden peiling de meerderheid van de bewoners van Snakkerburen tegen bebouwing op deze locatie is.

Op de informatie avond hebben wij gevraagd om wat voor bedrag het mogelijk zou gaan. Er is toen gezegd dat dat niet bekend is. De gemeente heeft blijkbaar niet eens de moeite genomen om uit te zoeken om wat voor bedrag het gaat. Ook dat vinden wij onbegrijpelijk en zeer kwalijk. Omdat kosten blijkbaar de enige reden zijn om de woonbestemming te handhaven vinden wij de dat gemeente op zijn minst moet weten om wat voor bedrag het gaat.

Waar wij ook grote bezwaren tegen maken is het feit dat er op het stuk ten zuiden van het Leechpaad gekozen is voor woondoeleind 2. Naar onze mening is het absoluut niet passend om op deze locatie woningen met twee bouwlagen en een kap te realiseren. Bovendien is het, als je het plan goed leest niet logisch om te kiezen voor woondoeleind 2.

Blz 15, Invullingslocaties

“ ..Hierbij zal worden aangesloten bij de ruimtelijke verschijningsvorm bij de overig in Snakkerburen aanwezige woningen. “

Blz 24

Woondoeleind 1

“Het betreft hier het grootste deel van de woningen in het plangebied.”

Woondoeleinde (uit te werken)

Blz 26 “Door aan te sluiten bij de maatvoering van de bebouwing in de directe omgeving bied deze uit te werken bestemming de mogelijkheid om....”

Het is dus zeer vreemd om te kiezen voor woondoeleind 2, omdat de meeste woningen rondom het gebied Leechpaad woondoeleind 1 hebben.

In het deel Voorschriften worden bij artikel 4, Woondoeleinden 2, bij punt 4.2.2. bepalingen aangegeven met betrekking tot het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Voor zover wij op de informatieavond begrepen hebben zijn dit standaard bepalingen. Wij zijn van mening dat deze bepalingen niet passend zijn voor dit gebied. Metname het feit dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen 50 m2 mag bedragen en 50 % van het erf mag bedragen vinden wij niet in overeenstemming met de visie van de gemeente dat er rekening gehouden moet worden met het groene en bebouwingsvrije karakter van dit gebied.

Wij vinden dat, mocht de bouwbestemming gehandhaafd blijven, deze bepalingen moeten worden aangepast op het speciale karakter van dit gebied.

Tot slot willen wij ook uw aandacht vragen voor het volgende. Het huidige bestemmingsplan Snakkerburen is van 1991. De argumenten die destijds zijn gebruikt om het genoemde gebied een woonbestemming te geven zijn ons niet geheel bekend. Feit is echter wel dat nu, ruim 15 jaar later, er nog steeds niet gebouwd is. Er was en is dus blijkbaar geen sprake van een sterke behoefte en/of urgentie om woningen te bouwen. De Woningcorporatie, die eigenaar is van het gebied ten noorden van het Leechpaad, heeft aangegeven niet gebruik te zullen maken van de mogelijkheid om op hun deel van het gebied te bouwen omdat het voor hun niet interessant genoeg is. In het huidige bestemmingsplan rust op dit deel ook een woonbestemming. In het voorontwerp is de woonbestemming van dit gebied afgehaald! Wij zijn van mening dat de argumenten en omstandigheden die in 1991 golden moeten worden herzien. De tijden zijn veranderd, de situatie is veranderd en de argumenten, voorzover ons bekend, zijn achterhaald. De gemeente heeft een duidelijke visie op dit gebied en de meerderheid van het dorp ondersteund deze.

Bovenstaande punten in acht nemend doen wij een dringend beroep op de gemeente om bij deze actualisering van het bestemmingsplan Snakkerburen gebruik te maken van de mogelijkheid de woonbestemming van het gebied te zuiden van het Leechpaad af te halen en daarmee dit karakteristieke deel van het dorp te behouden. Bovendien creëer je als gemeente hiermee de mogelijkheid om van dit deel een stukje openbaar groen of semi-openbaar groen (à la de Dorpstuin) te maken. Alleen op deze wijze behoud je het open, groene bebouwingsvrije karakter van het betreffende gebied !

Met vriendelijke groet,

S. Jager

P. Zwart

Gemeente Leeuwarden
 College van Burgemeester en Wethouders
 Postbus 21000
 8900 JA Leeuwarden

A.H. Bangma en G.C.Talman
 Oan 'e Dyk 31
 9083 AB Snakkerburen

Snakkerburen: 13 maart 2007

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Snakkerburen

Geacht College,

Met deze brief willen wij onze zienswijze met betrekking tot het Voorontwerp-
 bestemmingsplan Snakkerburen indienen bij de Gemeente Leeuwarden.

Wij zijn het niet eens met het plan dat er hier, midden in de wig van Snakkerburen, huizen
 gebouwd zullen gaan worden.

Ten eerste, omdat op die manier een uniek en karakteristiek stuk van het dorp totaal zou
 verdwijnen: een mooie open, groene ruimte, aan drie kanten begrensd door boomwallen.
 Die bomen zouden aan twee kanten allemaal moeten wijken. Dat zou ons enorm veel verdriet
 doen.

En het Leechpaed is in het voorjaar zo'n mooi, landelijk weggetje met oude bomen,
 fluitekruid van een meter hoog en overal tjiipende en kwinkelerende vogeltjes; gewoon een
 paradijsje. En tot voor twee jaar terug stonden er kalfjes, en schapen waar op gelet moest
 worden. Dit karakteristieke, mooie stukje Snakkerburen zijn we al kwijtgeraakt.

Ten tweede lijkt ons de hoogte van de nieuw te bouwen huizen in geen verhouding met de
 omgeving. Er is gerefereerd aan de huizen van Oan'e Dyk (nr.31 t/m 37), maar deze staan
 aan de rand van het gebied. Als er huizen van twee woonlagen met een kap gebouwd zullen
 worden, zal - samen met de toegestane bijgebouwen-, het gebied niet alleen twee-
 dimensionaal maar ook drie-dimensionaal totaal worden 'volgestort'.

Gemeente Leeuwarden				
Coov. J/N	5296			
Tentelkennende	BPL			
14 MRT 2007				
Dienst	Afzender	Plaats	Bestemming	Woning
SO	RO			

Argumenten voor het wel of niet toekennen van woonbestemming lijken ons in de loop van 16 jaar toch wel te zullen zijn veranderd.

Tegenwoordig wil men toch vooral "de kwaliteiten van het gebied voor de toekomst beschermen en ontwikkelingen die de hoofdstructuur van het plangebied wijzigen, beperken of tegengaan".

Waarom dan, alleen al maar aan het Leechpaed, 7 grote wilgen, 64 knotwilgen en 2 vlieren doen verdwijnen?

Waarom het woonplezier en het genieten van de woonomgeving doen verdwijnen voor 14 aan het gebied grenzende (N.B. !!!) huishoudens (en daar nog bijkomend al die mensen die van het Leechpaed gebruik moeten maken om bij hun huizen te komen,), t.b.v. 2 of 4 evt. nieuwe huishoudens?

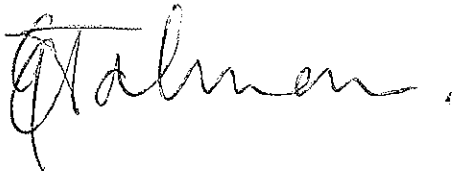
ERGO: Bij dezen willen wij u vriendelijk doch dringend vragen om in het nieuw op te maken bestemmingsplan de woonbestemming af te halen van het stuk grond van de erven Herder, ten zuiden van het Leechpaed.

Met vriendelijke groeten,

Anne Bangma



Geerte Talman



Met bericht van ontvangst

Burgemeester en wethouders van
De gemeente Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Barlar

Gemeente Leeuwarden				
Obervak	519100			
13 MRT 2007				
Datum	Afsender	Per	Deuren	Nieuw
10	100			

07/4933

Ferwert, 10 maart 2007.

Betreft: visie voorontwerp bestemmingsplan Snakkerburen

Geacht college,

Als belanghebbende zend ik u graag mijn visie op een gedeelte van het voorontwerp bestemmingsplan Snakkerburen. Mijn reactie betreft het gebiedje Op 'e Tûn, waar ik eigenaar ben van een perceel in het middengebied. Ik heb een kaartje bijgesloten waarop dit perceel is ingetekend (bijlage 1).

Binnentuin of (agrarische) cultuurgrond

Wanneer ik het voorontwerp goed begrijp, krijgt mijn perceel de bestemming Binnentuin (pagina 27). Eén of twee naast gelegen percelen krijgen dezelfde bestemming, maar er wordt op die percelen tevens een aanduiding ten behoeve van een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd, voor het bouwen van een tweetal woningen. De beperking tot twee zou moeten voorkomen dat het gebied te vol wordt en dat de wigvormige structuur te niet wordt gedaan.

Het is mij niet geheel duidelijk of ook de bestemming "(agrarische) cultuurgrond" wordt toegevoegd. Verderop in het voorontwerp (pagina 28) wordt namelijk nog aangegeven: de bestemming "(agrarische) cultuurgrond" ligt op gronden in het binnengebied van het dorp. Om de wigvormige structuur van het dorp te behouden, dient dit gebied zoveel mogelijk vrij te blijven van bebouwing met een open en groen karakter. In de bestemming "(agrarische) cultuurgrond" is dan ook geen bebouwing toegestaan.

Ik kan mij niet vinden in deze bestemming(en). Zoals eerder aangegeven, zou ik graag zien dat mijn perceel een bebouwingsbestemming voor één of twee woningen kreeg.

U geeft op pagina 27 van het voorontwerp terecht aan dat er nu geen sprake is van tuin maar van een particulier ruig binnenterrein.

Niet haalbaar

Het realiseren van een "tuin" of (agrarische) cultuurgrond bestemming op mijn perceel (2.000 m²) is niet haalbaar. Ik ben al geruime tijd geen (mede)eigenaar meer van de aangrenzende percelen. Maar ook in de tijd dat ik daar woonde, was het woonperceel zo groot (meer dan 1.000 m² tuin op het woonperceel zelf) dat het nooit de bedoeling is geweest het middengebied als tuin in te richten. Er zijn weinig mensen die een tuin van meer dan 1.000 m² willen of kunnen onderhouden.

In hoofdstuk 2 van de visie op Op 'e Tún wordt overigens ten onrechte aangegeven dat de omliggende woonpercelen de grond bij hun erven hebben getrokken. Dat is zeker met mijn perceel en het naastliggende perceel waarop nu wel woningbouw wordt toegestaan niet het geval.

Mijn perceel is indertijd aangekocht om het woonperceel, dat geen toegangspad had, te ontsluiten. Inmiddels is dat woonperceel door een boedelscheiding mijn eigendom niet meer. Het (niet ingetekende noord-zuid gelegen) toegangspad naar het woonperceel loopt nog wel over mijn perceel.

Oost west structuur

In de visie op het gebiedje is veelvuldig sprake van een oost-west structuur. Deze oost-west structuur is deels ontsproten uit de maakbaarheid van de tekentafel. De ook aanwezige noord-zuid lopende waterlopen, paden en groenstroken zijn niet of nauwelijks zichtbaar gemaakt in de tekening.

Motivering is omkeerbaar

Zeker wanneer de plannen voor bebouwing op de eerste locatie waar gebouwd mag worden (bij het Leechpaed), worden ingetekend in de uitsnede van de plankaart voor de tweede locatie, is niet duidelijk waarom aan de westkant wel en aan de oostkant op mijn perceel niet mag worden gebouwd.

De motivering die voor bebouwing aan de westkant wordt gegeven, kan namelijk naadloos worden omgekeerd en worden toegepast op de bebouwing aan de oostkant. Wanneer de bouwmogelijkheden rond het Leechpaed reëel worden ingetekend, is het argument voor de westkant zelfs sterker. Er kan dan worden aangesloten bij de bebouwingsbestemmingen aan het Leechpaed (bijlage 2).

Openheid

In de visie op het gebiedje Op 'e Tún wordt de term openheid veelvuldig gebruikt.

"Open" is in dit verband een rare term. Daaronder wordt normaliter verstaan dat een gebied leeg is, zicht en doorzicht geeft. Daar is in de werkelijkheid van dit gebiedje geen sprake van. Het gebied wordt afgeschermd door oost-west en vooral ook noord-zuid gelegen erfafscheidingen en bomenrijen.

Bovendien is bij het verlenen van de bouwvergunning na de uitspraak van de Raad van State al in belangrijke mate inbreuk op die openheid gemaakt. De vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan toegestane woning, is in het gebied dominant aanwezig.

Tegengaan verrommeling landschap

In de hedendaagse visie op landinrichting wordt ruime aandacht gegeven aan tegengaan van verrommeling van landschappen. En het gebruik maken van overhoekjes als inbrei-locatie voor woningbouw. Mijn perceel is zo'n overhoekje. Een ruig binnenterrein dat verder nergens geschikt voor is.

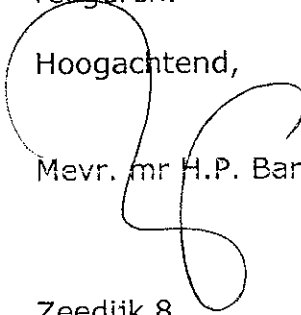
Ook na toevoeging van een één of twee woningen op dit perceel is er nog steeds sprake van een de in het plan beschreven "wigvormige structuur van de bebouwing met daartussen enkele bebouwingsaccenten" (pagina 11).

Verzoek

Ik verzoek u daarom in het definitieve bestemmingsplan ruimte te bieden voor de bouw van één of twee woningen op mijn perceel.

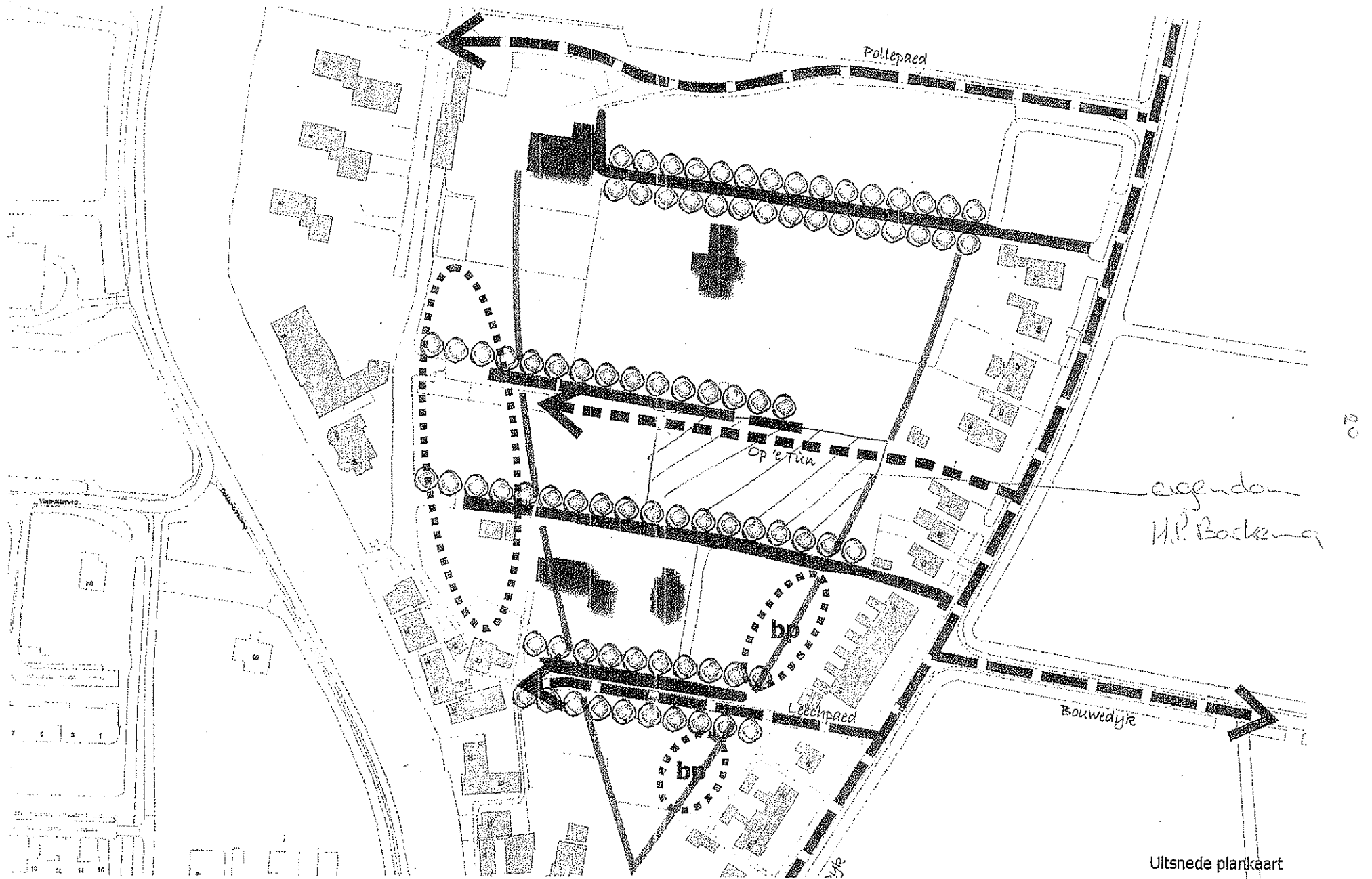
Ik verzoek u daarnaast dringend mij op de hoogte te houden van het verloop van de bestemmingsprocedure. Ik woon niet in Leeuwarden en ontvang de Huis aan huis niet. Zonder uw bericht is het daardoor voor mij erg lastig om tijdig te reageren.

Hoogachtend,



Mevr. mr H.P. Barkema

Zeedijk 8
9172 AP Ferwert



3 Ruimtelijke karakteristiek Snakkerburen

bylage 2

Het beeld dat Snakkerburen thans biedt, wordt vooral bepaald door zijn toch wel uniek te noemen ligging aan de Dokkumer Ee. Een bonte verzameling huizen en huisjes, een enkele boerderij en wat oude schuren vormen met elkaar een wat rommelige, maar toch wel harmonische eenheid. Dit beeld wordt nog versterkt door de ter plaatse enigszins krommendé Dokkumer Ee met de begroeiing aan de overzijde. Slechts via een enkele asfaltweg (Bouwedyk) is het dorp per auto bereikbaar. De afzijdige ligging ten opzichte van verkeerswegen verklaart de grote rust die er heerst.

Cultuurhistorie

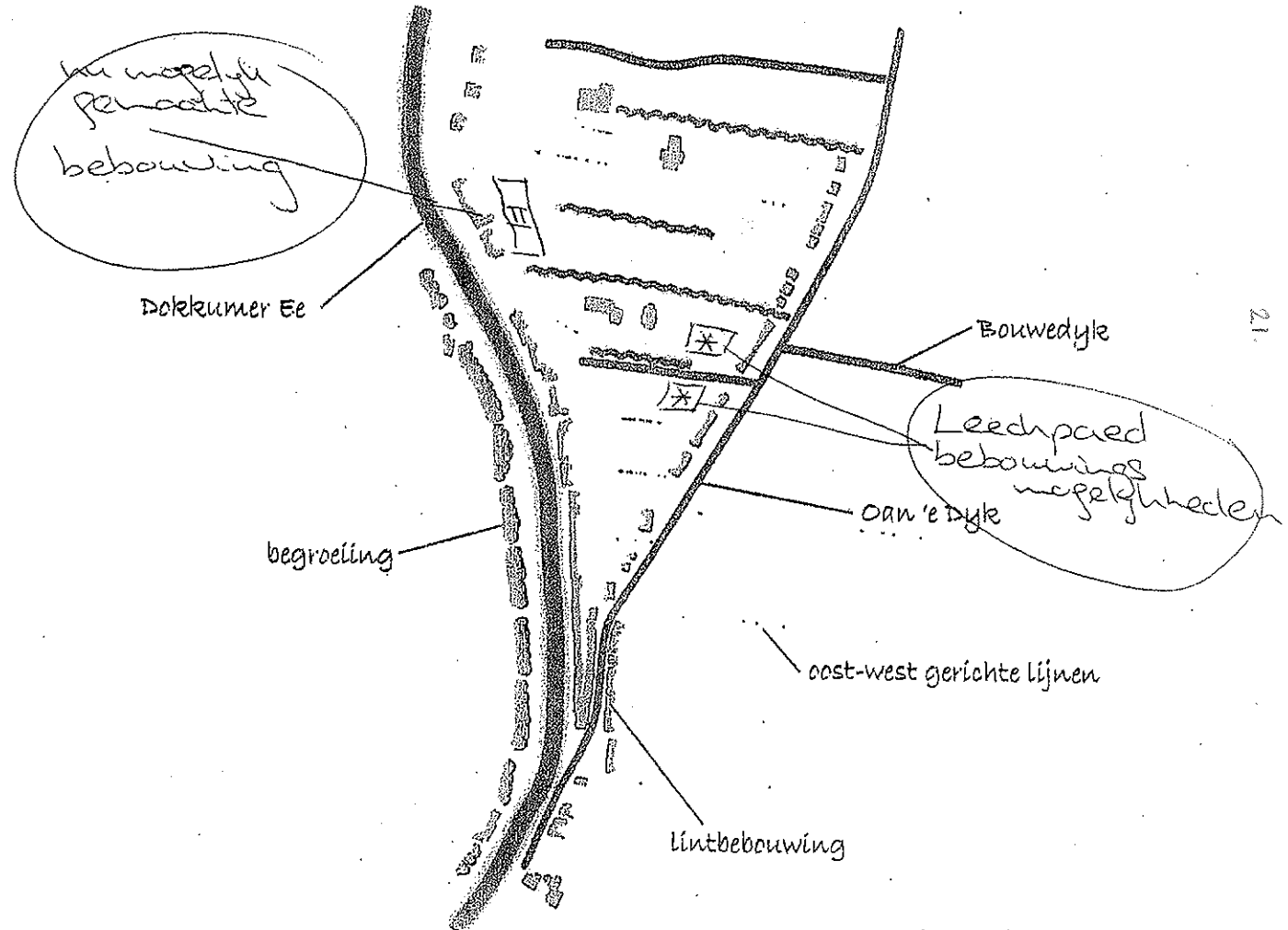
Een indertijd nagestreefd beschermd dorpsgezicht voor Snakkerburen bleek niet haalbaar. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg deelde mee, dat de aanwezige cultuurhistorische waarden een aanwizig ex. Artikel 20 van de Monumentenwet niet konden rechtvaardigen. Een groot deel van Snakkerburen wordt beschouwd als "structureel waardevol dorpsgebied". De meeste bebouwing in dit gebied kan worden aangemerkt als "beeldbepalend" en/of "structuurbepalend".

Bestaande structuur en bebouwing

Structuurvormend element van de eerste orde is uiteraard de Dokkumer Ee. Deze was bepalend voor de ontwikkeling van Snakkerburen als "waterdorp". De woonbebouwing volgt op enkele meters uit de oeverlijn het beloop van de Ee. Slechts een smal voetpad scheidt de bebouwing van het water. Het smalle gedeelte van Oan 'e Dyk, daar waar de bebouwing langs deze oude route naar Wijns een smalle straat maakt, doet eveneens karakteristiek aan en vormt het tweede structurerend element. Het

dorp heeft zich in de loop der jaren langs deze route verder ontwikkeld. De Dokkumer Ee en de oude route naar Wijns (Oan 'e Dyk) vormen de

hoofdstructuur van Snakkerburen en hebben geleid tot het ontstaan van de wigvormige structuur.



Structuurbeeld Snakkerburen

BIJLAGE 7

**Raadsvoorstel en
raadsbesluit**

Vaststellen van het bestemmingsplan "Snakkerburen"

Kenmerk 206233 dp

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Voor u ligt het bestemmingsplan "Snakkerburen" van de gemeente Leeuwarden. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het dorp Snakkerburen en wordt begrensd door de Bonkesloot aan de zuidzijde, de Dokkumer Ee aan de westzijde, het Pollepaed aan de noordzijde en Oan é Dyk aan de oostzijde met dien verstande dat de dorpsstuin en de gronden van het watersportbedrijf Hofstra ook tot het plangebied behoren.

Met de vaststelling van dit nieuwe voorliggende bestemmingsplan wordt het nog geldende uit 1993 daterende bestemmingsplan herzien.

Planuitgangspunten

Aanleiding voor het maken van dit bestemmingsplan is het streven naar actualisering van oude(re) bestemmingsplannen. Vanuit die optiek is het voorliggende bestemmingsplan conserverend van aard: er is geen aanleiding om de regeling aan te passen. In dit verband willen wij tevens wijzen op de langs het Leechpaed geboden woningbouwmogelijkheid. Deze mogelijkheid kan bij recht ontleend worden aan het geldend bestemmingsplan.

Dit geldend bestemmingsplan dateert van 1993. Toen was er sprake van rijtjeswoningen. Nu wordt naar aanleiding van inspraakreacties de mogelijkheid geboden voor twee vrijstaande woningen.

Daarnaast biedt het plan ruimte om na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op het binnenterrein nog enkele woningen te bouwen, ontsloten via Op é Tùn, tegen de bestaande bebouwing langs de Dokkumer Ee. Deze ontwikkeling is geboden, nadat u de daaraan ten grondslag liggende stedenbouwkundige visie in april 2005 hebt vastgesteld. Deze visie gaat voorts uit van de in planologische zin bestaande woningbouwmogelijkheid langs het Leechpaed.

Inspraak en overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Snakkerburen is met ingang van 15 februari 2007 onderwerp van inspraak geweest. Het plan heeft gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is tijdens deze periode op 20 februari 2007 een inspraakbijeenkomst georganiseerd. Die bijeenkomst is gehouden in het dorpshuis De Weeme te Lekkum.

Gelijkertijd is het voorontwerp van het bestemmingsplan onderwerp van overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geweest.

Diverse reacties, zowel vanuit het overleg als de inspraak, zijn ingekomen. De verantwoording van de inspraak en het overleg is opgenomen in "Hoofdstuk 6 Overleg en Inspraak" van de toelichting op het bestemmingsplan. In dat hoofdstuk wordt uitvoerig beschreven in hoeverre de reacties aanleiding hebben gegeven om het plan bij te stellen c.q. aan te passen.

Naar aanleiding van de overlegreacties hebben we in het plan alsnog een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter waarborging van archeologische waarden. Het uitvoeren van werken, waarbij de grond tot op zekere diepte wordt geroerd, is gebonden aan een vooraf te verlenen vergunning, waarbij het behoud van archeologische waarden uitgangspunt is.

Ook is de toelichting op enkele plaatsen aangepast. De inspraak heeft betrekking gehad op twee planonderdelen; te weten de geprojecteerde woningbouw aan de zuidzijde van het Leechpaed en de mogelijke woningbouw van enkele woningen Op é Tun. Dit laatste wordt overigens pas mogelijk gemaakt, nadat toepassing is gegeven aan de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Naar aanleiding hiervan hebben wij besloten de woningbouwmogelijkheid aan het Leechpaed qua maatvoering aan te passen aan de omringende bebouwing. Ook hebben wij nu gekozen voor twee vrijstaande woningen. In het voorontwerp was ook een rijtje van 4 woningen (zoals het oude bestemmingsplan aangeeft) of 2 blokjes 2/1-kap woningen mogelijk. De planvoorschriften zoals de toegestane hoogte van de bebouwing was afgestemd op het nog geldende uit 1993 daterende bestemmingsplan. Door te kiezen voor 2 vrijstaande woningen met aangepaste maatvoering, denken wij dat dit stedenbouwkundig verantwoord is. De vrijstaande woningen van beperktere omvang op royale kavels vormen een minder massale bebouwingwand dan het oorspronkelijk gedachte rijtje woningen. Te meer nu de woningen aan de noordzijde van het Leechpaed niet gerealiseerd zullen worden. Daarmee wordt in onze ogen beter aangesloten bij de bedoeling om het binnen gebied zo vrij mogelijk van bebouwing te houden.

Aan de inspraakreactie om de woningbouw Op é Tun mogelijk te maken in aansluiting op de bebouwing langs Oan é Dyk in plaats van in aansluiting op de bebouwing langs de Ee, zoals het voorliggende plan aangeeft, hebben wij geen gevolg gegeven. De door u vastgestelde stedenbouwkundige visie verzet zich daartegen. Deze visie gaat uit van zo weinig mogelijk bebouwing in het gebied "Op é Tun", alleen direct gesitueerd aan de Ee is een enkele bouwmogelijkheid. De door inspreker voorgestelde locatie sluit niet aan bij deze visie, want hij betekent een te grote aantasting van het binnengebied. Dat is de reden waarom wij ook niet aan die reactie tegemoet hebben willen komen.

Ontwerpbestemmingsplan

Na de afronding van de inspraak en het overleg is het voorontwerp van het bestemmingsplan aangepast aan de vastgestelde resultaten van het overleg en inspraak. Aldus is dat bestemmingsplan als 'ontwerpbestemmingsplan' formeel ter inzage gelegd.

Tervisielegging

Zoals hiervoor al is opgemerkt, is het aangepaste bestemmingsplan conform het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor eenieder ter inzage gelegd. Hiervan is bekendmaking gedaan op 20 juni in de plaatselijke dagbladen, maar ook Huis aan Huis en de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan lag met ingang van 21 juni 2006 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Gedurende die termijn kon een ieder zijn zienswijze bij de gemeenteraad indienen.

Zienswijzen

Binnen de hiervoor bedoelde termijn van terinzageligging zijn 4 zienswijzen ingekomen. Hierna wordt een overzicht gegeven van de ingekomen zienswijzen; zowel van wie ze afkomstig zijn als van de inhoud.

In de paragraaf "Beantwoording zienswijzen" zullen wij hierover een standpunt innemen.

De zienswijzen zijn afkomstig van en betreffen:

1. De heer P. Zwart en mevrouw S. Jager;
In de brief van 2 oktober 2007, waarin de zienswijze wordt vermeld, stellen beide appellanten dat het bestemmingsplan zich inhoudelijk tegenspreekt over de geboden woningbouwmogelijkheid aan het Leechpaed. Zij maken bezwaar tegen die toegekende woonbestemming.
2. Mevrouw J.A.C. Arendsen Hein;
In de brief van 10 oktober 2007, die mede ondertekend is door de heer M. Snel, maakt mevrouw Arendsen Hein bezwaar tegen de in het bestemmingsplan geboden woningbouwmogelijkheid langs Leechpaed.
3. M.G. Talsma en verdere familie Talsma maken bezwaar tegen de mogelijke woningbouw in gebied "Op é Tun".
4. Mevrouw mr. H.P. Barkema te Ferwert maakt eveneens bezwaar tegen de woningbouwmogelijkheid in het gebied "Op é Tun". Zij is het niet eens met de voorgestelde locatie.

Beantwoording zienswijze

Zoals uit de hierboven weergegeven zienswijzen blijkt, zijn in vervolg op de inspraakreacties opnieuw de bebouwingmogelijkheden aan Leechpaed en in het gebied "Op é Tun" onderwerp van discussie.

Woningbouw aan het Leechpaed (zienswijzen 1):

De onder 1 genoemde appellanten hebben bezwaar tegen de in het voorliggende plan geboden mogelijkheid van woningbouw aan Leechpaed. Samengevat komt het erop neer dat de onder 1 genoemde appellanten hun bezwaar beargumenteren vanuit de visie op de open wigstructuur, die het dorp karakteriseert (bebouwing langs de Ee en Oan é Dyk met een nagenoeg onbebouwd binnengebied). De in het bestemmingsplan geduide bouwmogelijkheid aan Leechpaed is naar de mening van appellanten onderdeel van het open binnengebied en zou derhalve niet moeten worden toegestaan. De toelichting van het bestemmingsplan zou zich op dit aspect tegenspreken. In de zienswijze wordt in dit verband geattendeerd op de verschillende zinnen en passages uit de toelichting. Voorts ontlenen appellanten aan de gewijzigde eigendomssituatie (de eigenaar van het perceel is overleden) de ruimte om te pleiten voor het onbebouwd laten van deze gronden. Toen de stedenbouwkundige visie voor het binnengebied is vastgesteld hebben zij niet willen reageren, omdat de eigenaar (de heer G. Herder) toen nog leefde.

Ook vinden appellanten dat woningbouw ter voorkoming van planschade, dus uit financiële overwegingen alleen niet aanvaardbaar is.

Tenslotte wijzen appellanten erop dat het huidige bestemmingsplan, dat ter plaatse woningbouw mogelijk maakt, dateert van 1991. Ook was toen aan de noordzijde van Leechpaed woningbouw mogelijk. Die mogelijkheid is teruggenomen. Nu er sinds 1992 nog steeds niet is gebouwd en er kennelijk geen behoefte c.q. urgentie aan woningen is, zou het voorliggende plan hierop aangepast moeten worden.

Reactie:

Via de zienswijze wordt opnieuw duidelijk gemaakt dat appellanten van mening zijn dat aan Leechpaed geen bebouwing zou moeten komen. Op allerlei wijze worden argumenten gezocht, zoals uit de zienswijze blijkt, om dit standpunt te benadrukken.

Wat daarvan ook zij, voorop staat dat de taakopdracht luidt dat een bestemmingsplan gemaakt moet worden, dat de bestaande functies en bouwmogelijkheden opnieuw vastlegt. Voorts moet de in april 2005 door uw raad vastgestelde stedenbouwkundige visie "Snakkerburen - Op é Tun / aandachtsgebied" in het plan worden opgenomen.

Zowel het geldend bestemmingsplan als die stedenbouwkundige visie gaat uit van de geprojecteerde bebouwing langs het Leechpaed. Die bebouwing kan zowel aan de noord- als aan de zuidzijde worden gerealiseerd.

De in de stedenbouwkundige visie opgenomen kaart, waarin de ontwikkelingsmogelijkheden zijn getekend, laat hier geen misverstand over bestaan. De woningbouwlocaties aan het Leechpaed zijn ingetekend en voorzien van de aanduiding "bp", hetgeen is verklaard als: nieuwe woonbebouwing toegestaan volgens huidig bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan betreft het op het moment van vaststellen van die stedenbouwkundige visie geldende bestemmingsplan, daterend uit 1993.

Hoewel de stedenbouwkundige visie naar onze mening over de langs het Leechpaed geprojecteerde bebouwing duidelijk is, willen wij hier toch ook attenderen op de indertijd met deze visie aan uw gestuurde raadsbrief. In die raadsbrief is aangegeven hoe de ontwikkelingsrichting van het gebied, waarop de visie zich richt (het aandachtsgebied is Op é Tùn, zoals de naam van de visie vermeldt), moet worden gezien. Die raadsbrief zegt daarover:

"In het bestemmingsplan is de ontwikkelingsrichting voor het gebied (waarop de visie zich richt) al min of meer aangegeven, toen direct grenzend aan het Leechpaed (ten noorden hiervan en ten zuiden hiervan, maar direct aansluitend op de bebouwing langs Oan 'e Dyk enige woningbouw is geacht. Bedoelde woningbouw is tot op heden niet gerealiseerd, op de plankaart (van de stedenbouwkundige visie) zijn deze locaties aangegeven met de aanduiding 'bp'."

De raadsbrief vervolgt dan met de opmerkingen dat "nieuwe bebouwing niet centraal in het middengebied is gewenst, nieuwe bebouwing zou gekoppeld moeten worden aan de bestaande bebouwingslinten, aan de randen van het gebied." Naar onze mening is deze in de raadsbrief gegeven toelichting op de stedenbouwkundige niet anders uit te leggen, dan dat de bestaande woningen inclusief de ter weerszijde van het Leechpaed geprojecteerde worden gerespecteerd. Immers ze geven mede richting aan de verdere ontwikkeling van het binnengebied.

Dat is vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.

Voorts is appellanten in het kader van de inspraak al aangegeven, en daar refereren zij nu aan, dat naast het uitgangspunt de bestaande bebouwingsmogelijkheid respecteren, ook het voorkomen van planschade een uitgangspunt is.

Toch vinden appellanten dat financiële overwegingen zoals planschade niet hét argument moeten zijn om ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken.

Zo'n planschade situatie zal zich voordoen als de in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheid niet opnieuw in het nieuwe bestemmingsplan wordt geboden en de

eigenaar van het perceel niet heeft laten weten af te (zullen) zien van die bouwmogelijkheid.
De desbetreffende eigenaren hebben niet laten weten af te (zullen) zien van die aan hun perceel toegekende woningbouwmogelijkheid. Daardoor ontstaat dan ook zeker een planschade gevoelige situatie. In tegenstelling tot hetgeen appellanten suggereren, is de planschadegevoeligheid in dit geval niet hét argument om de woningbouw toe te staan. Wel is het een argument erbij. Immers in de taakopdracht is het uitgangspunt vastgelegd om planschade te voorkomen. Het is dan ook een reden te meer om in het voorliggende bestemmingsplan opnieuw die woningbouwmogelijkheid te bieden.

Overigens is deze mogelijkheid nu beperkt tot 2 vrijstaande woningen, terwijl er eerder sprake was van een rijtje van 4 woningen c.q. twee blokje van twee woningen onder één kap.

Gelet op het vorenstaande stellen wij dan ook voor hun zienswijze ongegrond te verklaren.

Woningbouw aan Leechpaed (zienswijze 2)

In de zienswijze van mevrouw Arendsen Hein, d.d. 10 oktober 2007 wordt ook bezwaar gemaakt tegen de geplande woonbebouwing aan de zuidzijde van het Leechpaed. In de uitgangspunten voor de ruimtelijke structuur wordt duidelijk gesteld en goed onderbouwd dat de wigvormige structuur van het dorp behouden moet blijven. Hieruit vloeit voort, zo stellen appellanten dat het niet bebouwde middendeel als zodanig behouden moet blijven. Daarbij attenderen zij op hetgeen hierover tijdens de informatieavond is gezegd.

Tenslotte zijn appellanten van mening dat wanneer financiële argumenten (mede) ten grondslag liggen aan het voornemen toch bebouwing langs het Leechpaed (en dus de wigstructuur) toe te staan, dit in hun opvatting een oneigenlijk argument is om te handelen in strijd met de eigen (= gemeentelijke) uitgangspunten.

Reactie:

Wij willen hier in hoofdzaak volstaan met een verwijzing naar onze reactie zoals we die op de zienswijze onder 1 hebben gegeven. We willen hier benadrukken dat voor de stedenbouwkundige visie "Op é Tùn" de bestaande bebouwing en de op grond van het oude bestemmingsplan toegestane woonbebouwing mede richting hebben gegeven aan de visie op de (verdere) bebouwingmogelijkheden van het binnengebied. Met de opmerking aangaande financiële argumenten doelen appellanten kennelijk op de financiële gevolgen van succesvol ingediende planschadeclaims.

Wij volstaan met te verwijzen naar de door de raad vastgestelde taakopdracht. Het voorkomen van c.q. het beperken op succes van planschadeclaims is in die

taakopdracht als specifiek uitgangspunt voor het bestemmingsplan genoemd.

Wat ons betreft ook zeker op zich een geëigend argument om bij de opstelling van het bestemmingsplan rekening mee te houden.

Dat er sprake zou zijn van oneigenlijke argumenten en handelen in strijd met eigen uitgangspunten laten wij dan ook voor de verantwoordelijkheid van appellanten.

Wij stellen dan ook voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Bebouwing in het gebied "Op é Tùn" (zienswijze 3)

M.G. Talsma en verdere familie Talsma hebben in hun zienswijze bezwaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het gebied Op é Tùn wordt ontsloten via een onverhard tuinpad. Dat is ongeschikt om nog meer verkeer ten behoeve van mogelijke nieuwe woningen in dit gebied te verwerken. Het pad is ongeschikt voor ontsluiting en men vreest schade aan de beide bestaande woningen, waartussen het pad op Oan é Dyk aansluit.

Reactie:

Naar aanleiding van de door de raad vastgesteld stedenbouwkundige visie "Op é Tùn/ 'aandachtsgebied'" is in het ontwerpbestemmingsplan voor een gedeelte van het binnengebied "Op é Tùn" de bevoegdheid opgenomen om de toegekende bestemming "Binnentuin" te wijzigen in "Woondoeleinden 2". Op grond van deze bevoegdheid kunnen maximaal 2 woningen worden gerealiseerd.

Deze bevoegdheid geldt ten aanzien van een strook grond aansluitend op de langs de Dokkumer Ee aanwezige bebouwing.

Bij de beantwoording van de vraag of van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan en mag worden gemaakt, zal ook aandacht moeten worden besteed aan de ontsluitingsproblematiek. Onderzocht kan worden of een ontsluiting naar het Pollepaed mogelijk is. In dat onderzoek naar de bereikbaarheid van de te bouwen woning(en) zal ook gelet moeten worden op het aantal verkeersbewegingen, die de woningen veroorzaken. Appellanten gaan ervan uit dat het bestaande pad als ontsluitingsweg zal worden gebruikt. Dat is echter nog maar de vraag.

Mocht tenslotte blijken dat de ontsluiting via Op é Tùn zal plaats hebben, dan is het de vraag of de vrees voor schade terecht is. Bedacht moet worden dat het bestemmingsplan ruimte biedt voor maximaal 2 woningen, zodat ervan mag worden uitgegaan dat er in vergelijking met de huidige situatie meer personenauto's van dat pad gebruik zullen maken. Gezien de aard van het pad kan daar slechts voorzichtig worden gereden. Ook de aansluiting op Oan é Dyk is niet zodanig dat met grote snelheid kan worden gereden. Juist doordat men voorzichtig zal moeten rijden zal de hinder en daarmee samenhangende schade vanwege trillingen

uiterst beperkt blijven. Die trillinghinder zou nu ook al te constateren moeten zijn. Immers doet deze zich voor per auto.

Uit de zienswijze, waarin de vrees voor schade wordt uitgesproken, blijkt dat die trillinghinder nu niet aanwezig is.

Op grond van het vorenstaande stellen wij voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Bebouwingsmogelijkheid "Op é Tùn" (zienswijze 4)

Mevrouw Barkema heeft bij brief van 8 oktober 2007 haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan gegeven. Zij is het als eigenaar van een perceel grond in het middegebied (van Op é Tùn) niet eens met het bestemmingsplan, nu daar ter plaatse geen (woon)bebouwing wordt toegestaan. Mevrouw Barkema heeft haar visie op dit binnengebied al eerder (via de inspraak) gegeven. Die visie wil zij hier ingelast zien. Zij is niet overtuigd door de gemeentelijke reactie op haar inspraakreactie en vindt de in het ontwerpbestemmingsplan beschermde "openheid" een tekentafelwerkelijkheid.

Karakteristiek voor Snakkerburen is - zo stelt mevrouw Barkema - dat de bestaande wig steeds verder wordt opgevuld met bebouwing. Indertijd werd daarbij aangesloten door bebouwing ter weerszijden van Leechpaed toe te staan. Deze bebouwing aan het Leechpaed legt twee "horizontale bebouwingslagen" (bouwstroken) in de wig, die aansluiten op de bestaande bebouwing. De door mevrouw Barkema bepleite bouwlocatie (haar perceel grond) geeft een direct aansluitende derde bebouwingsstrook. Die derde strook is naar haar mening nu al gedeeltelijk ingevuld door de bouwmogelijkheid, die nu wordt geboden door de binnentuin te wijzigen naar woonbebouwing. Een vierde bouwstrook is enkele jaren geleden al gerealiseerd door de eerder in het kader van artikel 19 gegeven toestemming voor een woning. Deze strook wordt nu aangevuld met de nieuwe bebouwingsmogelijkheid in het binnentuin gebied.

Kortom naar de mening van appelland wordt het in het ontwerpbestemmingsplan als open aangeduide karakter van het gebied niet geschaad door de bouw van een woning op haar perceel. Eén woning op een kavel van 2000m² (de grootte van mevrouw Barkema's perceel) houdt het met open aangeduide karakter van dit gebied nog steeds in stand. Daarmee kan aan het belang van appelland worden tegemoet gekomen zonder schade te berokkenen aan het belang dat de gemeente wil realiseren.

Ook vindt appelland dat de bestemming tuin op een zo groot gebied, zonder bijbehorende woning niet realistisch is.

Mevrouw Barkema vraagt tenslotte het definitieve bestemmingsplan zo in te richten dat de bouw van een woning op haar perceel mogelijk wordt.

Reactie:

Zoals mevrouw Barkema al aangeeft wordt het middels de zienswijze beargumenteerde bezwaar, dat op haar perceel grond geen (woon)bebouwing mogelijk wordt gemaakt, opnieuw onder de aandacht gebracht. Zij heeft in het kader van inspraak gereageerd op de stedenbouwkundige visie. Ook heeft zij een inspraakreactie gegeven op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Ook in deze reacties ging het haar om een woningbouwmogelijkheid op haar perceel grond. Niettemin heeft u de stedenbouwkundige visie voor het aandachtsgebied Op é Tùn vastgesteld. Die visie laat geen ruimte om aan haar belang tegemoet te komen.

Wij hebben die visie in het bestemmingsplan verwerkt en hebben geen mogelijkheid gezien om tegemoet te komen aan de inspraakreactie van mevrouw Barkema.

Voorts merken wij op dat de term 'open' gelezen moet worden als "vrij van bebouwing". Appellant legt deze term uit als dat het gebied transparant zou moeten zijn, terwijl feitelijk allerlei opgaand groen van struiken en bomen het aanzicht van het gebied bepaald. Daarom gebruikt zij kennelijk de uitdrukking "tekentafel werkelijkheid".

Er kan echter niet anders geconstateerd worden dan dat in het gebied van de voormalige tuinderij weinig bebouwing aanwezig is. Voor de stedenbouwkundige visie is dit aandachtsgebied ruimer genomen omdat de ruimte tussen de "wig", die gevormd wordt door de bebouwing langs de Ee en Oan é Dyk, niet alleen deze tuinderij betreft. In die wig is al meer bebouwing gepland. Zoals in onze reactie op de zienswijze van de heer Zwart (zienswijze 1) is aangegeven, is in de raadsbrief over het vaststellen van de stedenbouwkundige visie vermeld dat de bebouwing aan Leechpaed nog niet is gerealiseerd, maar dat deze eerder wel planologisch mogelijk is gemaakt. Ook is vermeld dat die bebouwingsmogelijkheid mede richtinggevend is geweest voor de stedenbouwkundige visie. Het voormalige tuinderscomplex is nagenoeg vrij van bebouwing, en daardoor juist van betekenis in de beleving van de "open" wig. In de stedenbouwkundige visie is dan ook geconcludeerd dat op het "aandachtsterrein", namelijk de gronden die in het verleden behoorden bij de toen aanwezige tuinderij, geen ruimte moet worden geboden voor nieuwe bebouwing. Alleen langs de Dokkumer Ee in aansluiting op de daar al aanwezige bebouwing is enige bebouwing (maximaal 2 woningen) mogelijk. Het perceel van appellante ligt midden in de open wig en komt blijkens deze visie dus niet voor bebouwing in aanmerking.

Een woning op een perceel van circa 2000m² behoeft op zich niet de indruk te geven dat er sprake is van onevenredige afbreuk van het open karakter van die kavel. Echter, het betekent wel een extra woning centraal in het gebied dat gekenmerkt wordt door het gegeven dat er geen bebouwing aanwezig is. Hieraan kan worden toegevoegd dat - zoals uit

het voorliggende bestemmingsplan blijkt - de in het geldende bestemmingsplan geprojecteerde bebouwing aan de noordzijde van Leechpaed in dit voorliggende plan niet meer aanwezig is. De eigenaar van het desbetreffende perceel heeft laten weten af te zien van de aan het geldend bestemmingsplan te ontlene bouwmogelijkheid. Daardoor sluit de door appellante gewenste woning ook niet meer aan op deze langs Leechpaed geprojecteerde woningen.

Over het niet realistische karakter van de in het ontwerpbestemmingsplan aan haar perceel toegekende bestemming "Binnentuin", merken wij op dat deze bestemming juist is toegekend om te waarborgen dat de desbetreffende gronden vrij van bebouwing blijven. Via deze bestemming wordt de stedenbouwkundige visie vertaald in het bestemmingsplan.

De beperkte gebruiksmogelijkheden die uit deze bestemming voortvloeien wijken overigens niet wezenlijk af van de geldende mogelijkheden.

Aan de in het geldend bestemmingsplan Snakkerburen (1993) toegekende bestemming "Agrarische doeleinden" is door de Kroon bij Koninklijk Besluit van 21 februari 1995 goedkeuring onthouden. Omdat sindsdien voor deze gronden geen nieuwe bestemmingsregeling is vastgesteld geldt daar de bestemming, zoals toegekend in het bestemmingsplan dat vóór 1993 van kracht was en eigenlijk nog steeds is. Het betreft het bestemmingsplan "Plan in hoofdzaken der gemeente Leeuwarderadeel" (1942).

De gronden hebben in dit plan een agrarische functie (land-, tuinbouw en veeteelt).

Dat (woning)bouw niet mogelijk is, blijkt ook wel uit het feit dat indertijd aan de bouw van de woning Op é Tùn 2 (de solitaire woning aan de noordzijde van dit binnengebied) medewerking is verleend met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In deze procedure hebben wij het standpunt ingenomen dat: "rekening gehouden dient te worden met de karakteristiek van het gebied. Het open karakter van het binnengebied dient zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. De bouwmogelijkheden dienen beperkt te blijven tot één woning." Dit standpunt is verwoord in het ten behoeve van de bouwvergunning van die ene woning (Op é Tùn 2) aan Gedeputeerde Staten van Fryslân gericht verzoek om afgifte van een verklaring van geen bezwaar. Ook is dit standpunt verwoord in de toelichting op het voorbereidingsbesluit dat u in 1995 voor dit gebied hebt genomen.

Geconcludeerd kan derhalve worden dat van meet af de gebruiksmogelijkheden van de kavel van appellante uiterst beperkt zijn geweest. De nu toegekende bestemming "Binnentuin" verhoudt zich tot die beperkte gebruiksmogelijkheden, en is daarmee naar onze mening reëel.

Tenslotte kan nog worden opgemerkt dat het gemeentebestuur enige malen door de toenmalige eigenaren is verzocht om medewerking voor woningbouw op het betreffende perceel. Die verzoeken zijn consequent afgewezen vanwege het te behouden bebouwingsvrije (open) karakter van het binnengebied en de waarde c.q. betekenis die daaraan toegekend wordt.

Al met al wordt op grond van het vorenstaande voorgesteld om de zienswijze van mevrouw Barkema ongegrond te verklaren.

Vaststelling

Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld geven wij u in overweging de ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren en het plan ongewijzigd vast te stellen.

Leeuwarden, 29 januari 2008

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

F. Crone, burgemeester,

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

Nummer 5046
RPE

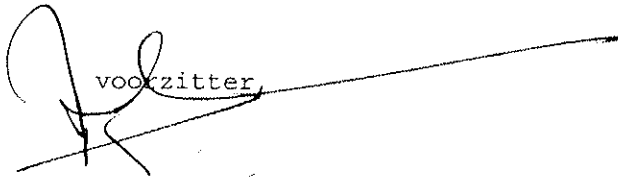
DE RAAD DER GEMEENTE LEEUWARDEN;

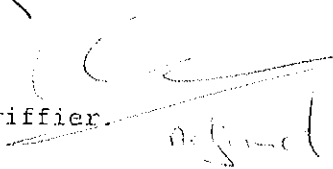
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van
29 januari 2008 (kenmerk 206233 dp);

BESLUIT:

- I. Op de kenbaar gemaakte zienswijze te beslissen overeenkomstig het bij dit besluit behorende voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 29 januari 2008
- II. Het ontwerp-bestemmingsplan "Snakkerburen van de gemeente Leeuwarden" zoals dat ter inzage heeft gelegen vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van 17 maart 2008,


voorzitter


griffier