

Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan Leeuwarden - Blitsaerd Oost
Zaaknummer: 2021-003932

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Op 1 juli 2020 is een nieuw stedenbouwkundig plan inclusief welstandsrichtlijnen vastgesteld door de gemeenteraad voor de tweede fase van Blitsaerd: Blitsaerd Oost. In totaal worden hier maximaal 111 woningen voorzien. Van deze woningen zijn 70 te realiseren binnen de huidige beheersverordening. De overige 41 woningen zijn niet passend aangezien dit het aantal van maximaal 400 woningen voor geheel Blitsaerd overschrijdt. Om de oorspronkelijke opzet van de wijk in stand te houden wordt de ontwikkeling van de 41 woningen in Blitsaerd Oost juridisch en planologisch geregeld in een nieuw bestemmingsplan.



Luchtfoto Blitsaerd met contouren bestemmingsplangebied Blitsaerd Oost

Blitsaerd Oost sluit aan op het westelijke deel van Blitsaerd dat reeds grotendeels gerealiseerd is. De hoofdstructuur van de wijk wordt met de Blitsaerderleane verder doorgezet. De deelgebieden zijn herkenbaar vormgegeven in verschillende deeleilanden met elk een eigen karakter. Het oostelijke deel krijgt een verkeersaansluiting op de noordelijke parallelweg van de Groningerstraatweg.

Inspraak Beeldkwaliteitsplan

Tijdens een bewonersbijeenkomst in juni 2019 is de eerste opzet van de tweede fase gepresenteerd. Reden om de plannen te presenteren was dat de tweede fase anders wordt dan oorspronkelijk voorzien. Oorzaak hiervan zijn eerder gemaakte keuzes (met name verdichting) bij het ontwikkelen van de eerste fase. Dit heeft tot gevolg dat de uitwerking van de tweede fase niet meer overeenkomstig de voorziene stedenbouwkundige uitgangspunten van destijds kan worden gerealiseerd.

Op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het concept Beeldkwaliteitsplan voor Blitsaerd Oost van 30 januari tot en met 11 maart 2020 ter visie gelegen. Ook heeft er op 25 februari 2020 een inloopavond plaatsgevonden waar een toelichting kon worden gekregen op het Beeldkwaliteitsplan, de welstandsrichtlijnen en het verdere proces/procedure. Het Beeldkwaliteitsplan is hierna op 1 juli 2020 vastgesteld.

Gezien het doorlopen proces zoals hiervoor beschreven, is het bestemmingsplan dan ook rechtstreeks, in het kader van de formele procedure, als ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd.

Overleg

Op 6 februari 2021 heeft de gemeente ten behoeve van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het onderhavige bestemmingsplan toegestuurd naar de overlegpartners. Er zijn drie reacties ontvangen. Deze reacties en de gemeentelijke reactie hierop kunt u vinden in bijlage 16 en 17 van de toelichting.

Zienswijzen

Op dinsdag 20 april 2021 is er een informatiebijeenkomst geweest voor bewoners van Blitsaerd ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 april 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan kan dan ook worden vastgesteld.

Hogere waarde geluid voor woningen

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerpbesluit hogere waarde geluid voor woningen ter inzage gelegen en ook tegen dit ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Het plangebied ligt deels binnen de geluidszone van de Groningerstraatweg N355. Er treedt bij meerdere woningen een hogere geluidsbelasting op dan de voorkeurswaarde vanwege verkeerslawaaï van de Groningerstraatweg N355. Voor deze woningen hebben burgemeester en wethouders van Leeuwarden dan ook een hogere waarde vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

Economische uitvoerbaarheid

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

In 2001 is een grondexploitatieplan opgesteld. Voor dit project is er sprake van een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Aanvullend op deze overeenkomst is een planschadeovereenkomst gesloten ten behoeve van de laatste 41 woningen. Voorts wordt het project volledig gefinancierd vanuit CV/BV Blitsaerd. Het kostenverhaal is hiermee gedekt.

De verkoop van kavels en woningen gaat voorspoedig. In Blitsaerd Oost komen 41 projectmatige woningen, die zijn verkocht aan een ontwikkelaar (Zwanenburg Projecten). Ook de eerste fase (30 vrije kavels) is al verkocht. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan ook de tweede fase van 40 woningen ontwikkeld worden. Deze kavels zijn al in de verkoop en bijna allemaal verkocht, dan wel onder optie.

Om de voortgang van de woningbouw te garanderen heeft de gemeente in 2020 aan Blitsaerd Beheer BV een lening verstrekt van € 5,5 mln ter herfinanciering van een bestaande lening. Het risicoprofiel van deze lening kan door de geschetste voortgang in het project neerwaarts worden bijgesteld.

Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet is voor dit project van toepassing. Deze wet beoogt een versnelling in de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten te bewerkstelligen, teneinde bij te dragen aan de bestrijding van de economische crisis.

Vaststelling

Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld, stellen wij u voor het bestemmingsplan vast te stellen en te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Leeuwarden, 6 juli 2021

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*