

Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel De Hem en welstandsrichtlijnen "Buurtschap De Hem"

Zaaknummer: 2023-083303

Aan de gemeenteraad.

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel De Hem' heeft met bijbehorende stukken (o.a. welstandsrichtlijnen "Buurtschap De Hem") ter visie gelegen vanaf 3 november 2022. Het plan is nu gereed om ter vaststelling aan te bieden aan uw gemeenteraad. Daarnaast wordt het gewijzigde stedenbouwkundige plan aangeboden ter vaststelling.

Context

Eerdere besluitvorming

Uw gemeenteraad heeft in 2011 de Structuurvisie De Zuidlanden vastgesteld, met daarin een aantal buurtschappen, waaronder De Hem. In 2020 heeft uw gemeenteraad besloten krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van gronden ten behoeve van de buurtschappen Unia en De Hem. Op 7 juli 2021 heeft uw gemeenteraad het stedenbouwkundig plan voor De Hem vastgesteld. Het college geeft met het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan en welstandsrichtlijnen voor De Hem uitvoering aan de eerder genomen raadsvoorstellen.

Moties

Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan zijn twee moties aangenomen.

- 1) In de motie van GroenLinks wordt het college verzocht:
 1. zorg te dragen voor een inrichting en beheer van de bufferzone tussen De Hem en de Wirdumervaart die maximaal is afgestemd op de weidevogels in De Houn;
 2. samen met het vast te stellen bestemmingsplan een uitgewerkt inrichtings- en beheerplan aan de gemeenteraad voor te leggen dat rekening houdt met de bovenstaande overwegingen;
 3. bij ontwerp, aanleg en beheer de samenwerking te zoeken met beheerders en vrijwilligers van de weidevogelpolder De Houn
- 2) In de motie van de PvdA wordt het college verzocht:
 1. samen met de Provincie, betrokken vogelwachten en terreinbeheerders na te gaan hoe de weidevogelgebieden op dit moment functioneren;
 2. indien nodig, met de Provincie voorstellen voor verbetering van de weidevogelcompensatie uit te werken;
 3. de afhandeling van deze motie terug te rapporteren aan de raad voor de begrotingsbehandeling.

Ad 1) Motie Groen Links:

Aan een inrichtingsplan voor de bufferzone is gewerkt met de stichting die de Hounspolder beheert, samen met Wetterskip Fryslân. Bij de stukken is een notitie “inrichting en beheer Bufferzone De Hem” gevoegd waarin het voorgenomen inrichtings- en beheerplan is opgenomen, met daarbij een onderbouwing en beschrijving van het proces. In het traject heeft meerdere keren afstemming plaatsgevonden met de Stichting Behoud Amerikaanse windmolens te Goutum en Wirdum en Wetterskip Fryslân. Het college heeft het inrichtings- en beheerplan voor de bufferzone vastgesteld. Daarmee heeft het college invulling gegeven aan de uitvoering van de motie.

Ad 2) Motie PvdA:

1. Er heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden met Provincie Fryslân. Provincie Fryslân heeft een evaluatie van het functioneren van het beheer van de weidevogelgebieden uitgevoerd.
2. De evaluatie is afgerond, echter de provincie heeft een vervolgonderzoek uitgezet.
3. Hierbij wordt verwezen naar de stukken van GS (Evaluatie weidevogelcompensatie).

Coalitieakkoord en gewijzigd vaststellen stedenbouwkundig plan

Specifiek voor De Hem zijn in het coalitieakkoord diverse ambities geformuleerd:

- a. De coalitie wil doorgaan met de ontwikkeling van de Zuidlanden.
- b. Daarbij moet extra aandacht besteed worden aan de bescherming van weidevogels.
- c. Binnen het vastgestelde stedenbouwkundige plan wordt de bufferzone tussen de Hem en de Hounspolder vergroot en wordt de bebouwing hierop aangepast.
- d. Bij de inrichting van de Hem wordt ervoor gezorgd dat de natuurlijke vijanden van de weidevogel (‘predatoren’) geen toegang krijgen.

Aan bovengenoemde punten is in voorliggend bestemmingsplan tegemoet gekomen, waarbij punt c en d een invulling vormen van punt b.

Op 7 juli 2021 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan voor De Hem vastgesteld. In het coalitieakkoord staat dat de bufferzone tussen de Hem en de Hounspolder wordt vergroot en dat de bebouwing hierop aangepast wordt (punt c hiervoor genoemd). Dit is verwerkt in het stedenbouwkundig plan. De gemeenteraad zal dan ook worden voorgesteld het aangepaste stedenbouwkundig plan vast te stellen.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 395 woningen mogelijk. De woningen kunnen vrijstaand, twee-onder-een kap, in rijen of gestapeld worden gerealiseerd. De maximaal toegestane bouwhoogte varieert van 8 tot 13,5 meter (vergelijk de naastgelegen wijk Wiarda waar 12 tot 15 meter toegestaan is). Binnen het plan worden zowel koopwoningen als (sociale) huurwoningen gerealiseerd.

Vanwege de omvang van het bestand, kan het bestemmingsplan niet worden geüpload in iBabs. Het is raadpleegbaar via deze links:

<https://leeuwarden.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO008006025BP00-OW01>

of

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0080.06025BP00-OW01>

Welstandsrichtlijnen

Het stedenbouwkundig plan is vertaald in praktische en toetsbare criteria: de welstandsrichtlijnen (bijlage 16 bij het bestemmingsplan). De gemeenteraad is bevoegd de welstandsrichtlijnen vast te stellen. Op grond van artikel 8:3 Algemene wet bestuursrecht kan geen bezwaar en/of beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit.

Eerdere informatieverstrekking en communicatie

- Voorafgaand aan de formele procedure is de klankbordgroep (bestaande uit omwonenden, wijkpanel) diverse keren bij elkaar geweest. Tijdens de overleggen is onder andere het stedenbouwkundig plan besproken, het ontwerpbestemmingsplan en de welstandscriteria.
- Daarnaast hebben er overleggen plaatsgevonden met de stichting die de Hounspolder beheert over de inrichting en beheer van de bufferzone.
- Op 12 september 2022 is uw gemeenteraad bijgepraat over de ontwikkeling van De Zuidlanden/Middelsee in het zogenaamde “startprogramma gemeenteraad: De Zuidlanden”.
- Tijdens de termijn van ter visielegging heeft er op 15 november 2022 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst kon op een informele manier kennisgenomen worden van het plan en konden vragen worden gesteld over de inhoud en procedure. De bijeenkomst is goed bezocht.

Procedure

- Wettelijk vooroverleg bestemmingsplan: In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bor is het plan voorgelegd aan verschillende partijen, waaronder Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân en Brandweer Fryslân. Naar aanleiding van de overlegreacties is het plan op enkele punten aangevuld en aangepast. De reactienota is opgenomen als bijlage 35 bij het ontwerpbestemmingsplan.
- Voorontwerp - inspraak: Het voorontwerpbestemmingsplan heeft niet ter visie gelegen in het kader van de inspraak. Dit is niet noodzakelijk in die gevallen waarin de gemeenteraad kaders heeft vastgesteld. In dit geval vormt het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan het kader voor dit bestemmingsplan. Bovendien heeft in de periode voor en tijdens het opstellen van het bestemmingsplan en de welstandscriteria al een aantal keren overleg met de klankbordgroep (omwonenden, wijkpanel) plaatsgevonden.
- Het ontwerpbestemmingsplan en de welstandscriteria hebben in de periode vanaf 3 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 37 zienswijzen ontvangen.

Zienswijzen

De zienswijzen gaan met name in op de buiten het plangebied gelegen Hounspolder en de daar aanwezige weidevogels, de afstand tot Goutum, de aard van de bebouwing. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt

verwezen naar de als bijlage bijgevoegde reactienota. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van de regels of verbeelding van het bestemmingsplan.

Geen exploitatieplan nodig (Wro)

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Op grond van de genoemde wet- en regelgeving wordt van deze verplichting afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voorafgaand aan de vaststelling van het planologisch besluit (bestemmingsplan) dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

De binnen De Hem te ontwikkelen gronden zijn in eigendom van de gemeente. Kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad wordt het besluit gepubliceerd en bestaat er de mogelijkheid beroep aan te tekenen bij de Raad van State. Het vaststellingsbesluit met betrekking tot de welstandscriteria en het stedenbouwkundig plan wordt ook gepubliceerd, hier staat geen bezwaar of beroep tegen open.

Leeuwarden, 25 april 2023,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.