

## Raadsvoorstel

Vaststelling Bestemmingsplan Leeuwarden - Middelsee fase 1  
**Zaaknummer: Z216115-2019**

-----

Aan de gemeenteraad.

### Inleiding

Op 13 juni 2018 heeft uw raad het Masterplan Middelsee samen met het stedenbouwkundig plan voor fase 1 vastgesteld. Ook zijn daarbij drie moties aangenomen. Het Masterplan gaat uit van de ontwikkeling van circa 2.800 nieuwe woningen met de daarbij behorende voorzieningen en een sportcomplex. Het gebied wordt gefaseerd ontwikkeld. In de eerste fase is ruimte voor circa 750 woningen. Ook zullen in fase 1 het sportcomplex, de hoofdontsluitingsstructuur en de vaarverbinding tussen het Van Harinxmakanaal en het Alldjip worden aangelegd.

Om dit juridisch-planologisch te verankeren is een bestemmingsplan opgesteld. Zowel het voorontwerp als het ontwerpbestemmingsplan hebben inmiddels ter visie gelegen. Het doorlopen traject zal hieronder nader toegelicht worden. Daarnaast wordt in dit raadsvoorstel ook ingegaan op de drie, bij het Masterplan Middelsee en het stedenbouwkundig plan fase 1, aangenomen moties. Tenslotte zijn ook het beeldkwaliteitsplan en de welstandrichtlijnen opgesteld, die we u vragen vast te stellen.

### Proces en communicatie huidige bewoners

De huidige bewoners van het plangebied zijn als direct belanghebbende bij iedere fase van de planvorming en het bestemmingsplan betrokken geweest.

Op basis van de zowel ontvangen schriftelijke reactie als opmerkingen uit de gesprekken is een aantal aanpassingen gedaan om de huidige bewoners tegemoet te komen. Deze wijzigingen hebben niet altijd betrekking op het bestemmingsplan maar zien bijvoorbeeld ook op het ontwerp van de openbare ruimte en het groeninrichtingsplan.

Het gaat onder andere om de volgende aanpassingen:

- Zowel het groenplan als de situering van het parkeerterrein is in overleg met de bewoners tot stand gekomen. Zo is er ten aanzien van het parkeerterrein voor gekozen om de inrit van het parkeerterrein op te schuiven, het terrein verlaagd aan te leggen, lage verlichting toe te passen en af te scheiden van de woningen door middel van een groenstrook.
- De Boksumerdyk, voor de woningen langs, is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer en niet voor doorgaand autoverkeer. Daarnaast is er naar aanleiding van overleg afgesproken om de primaire fietsroute door de groenstrook te laten lopen, waardoor de Boksumerdyk een secundaire (en dus rustigere) fietsverbinding wordt.
- Op verzoek van de bewoners wordt een groter gedeelte van de sloten langs de Boksumerdyk gehandhaafd.

Opmerkingen die verwerkt zijn in het bestemmingsplan komen in onderstaande paragrafen aan de orde.

### **Voorontwerpbestemmingsplan**

Over het voorontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met vele belanghebbenden, zoals de huidige bewoners van het gebied, belangenorganisaties (o.a. Fietzersbond), verschillende dorpsbelangen en wijkpanels en de provincie Fryslân. De provincie heeft tijdens het voorontwerp gestuurd op beschikbare meters voor detailhandel en horeca. In verband met een beperkte beschikbaarheid in de gemeente Leeuwarden van deze meters, kon dit niet bij recht opgenomen worden middels het bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Middelsee fase 1 heeft van 12 juli 2018 tot en met 22 augustus 2018 ter inzage gelegen. Er zijn verschillende overleg- en inspraakreacties ingediend, ook de provincie en de LTO hebben gereageerd. Met diverse sprekers heeft een gesprek plaatsgevonden, zo ook met de provincie en de LTO. Alle reacties zijn verwerkt in de nota inspraak en overleg in het bestemmingsplan (zie bijlage 1C: bijlagenboek bestemmingsplan). Ook staat hierbij aangegeven op welke onderdelen het voorontwerpbestemmingsplan (richting ontwerp) is aangepast naar aanleiding van deze reacties.

De belangrijkste aanpassingen zijn:

- Op verzoek van de bewoners is de wijzigingsbevoegdheid achter de woningen aan de Boksumerdyk gewijzigd van 'Gemengd' naar 'Water';
- Op de kavel ten westen van de woningen aan de Boksumerdyk was een bestemming 'Gemengd' aangegeven, waardoor door de bewoners gevreesd werd voor overlast door bedrijvigheid. Deze bestemming is aangepast naar een woonbestemming;
- De mogelijkheden voor bedrijvigheid en dienstverlening worden gemaximaliseerd;
- Het toevoegen van detailhandel en/of horeca is alleen mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid, waarbij de behoefte moet worden aangetoond (d.m.v. de Ladder van Duurzame Verstedelijking);
- Het parkeerveld in de groenstrook in het noorden van het plangebied is naar aanleiding van inspraakreacties gespecificeerd;
- Ten noorden van het Fries Landbouwmuseum wordt een mogelijkheid opgenomen om een basisschool/IKC te realiseren.

### **Ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode 3 juni tot en met 14 juli 2019 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn elf zienswijzen ontvangen, waarvan vier zienswijzen gelijkloidend zijn. Naast omwonenden/belanghebbenden hebben ook de provincie Fryslân en TenneT een zienswijze afgegeven. In de reactienota worden de zienswijzen samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar, zie bijlage 2.

De belangrijkste aanpassingen in het bestemmingsplan zijn:

- Op verzoek van TenneT is de dubbelbestemming rond de hoogspanningsleidingen van 125 meter aangepast in een belemmeringsstrook van 65 meter. Binnen de belemmeringsstrook van 65 meter dient altijd advies aan TenneT gevraagd te worden. Dit is bij de indicatieve zone niet nodig.
- De woonbestemming in het noordoosten van het plangebied is 10 meter opgeschoven van de bestaande bebouwing af.

- Aangezien de bewoners vonden dat deze woningbouw planologisch gezien te dicht bij hun woning zou kunnen komen, is ervoor gekozen om een extra strook van 10 meter met bestemming 'Water' op te nemen zodat deze afstand vergroot wordt.

Zoals wellicht verwacht, is het niet mogelijk gebleken om alle opmerkingen en wensen te verwerken in het bestemmingsplan en gelijktijdig ook nog een haalbaar plan te realiseren.

Daarom is er gezocht naar een optimale balans tussen het tegemoet komen aan de huidige bewoners en een toekomstbestendige woonwijk voor de aankomende bewoners. De opmerkingen die niet verwerkt konden worden, zijn in de reactienota inspraak en overleg en in de reactie- en antwoordnota zienswijzen terug te vinden.

#### *Ambtshalve wijzigingen*

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt ook ambtshalve een aantal wijzigingen voorgesteld (zie bijlage 3). De aanpassingen betreffen met name het verwijderen van dubbelingen in de regels of uniformiseren van regels. Ook zal de verbeelding aangepast worden. Deze aanpassingen betreffen met name grenscorrecties en noodzakelijke bouwwegen die opgenomen worden.

#### *Stikstofdepositie*

De provincie Fryslân heeft in de zienswijze aangegeven dat naar aanleiding van de recente uitspraak van de Raad van State de PAS niet meer als basis voor toestemming mag worden gebruikt. Dit betekent dat voor de uitvoerbaarheid van het plan voor Middelsee fase 1 (aanlegfase en gebruiksfase) alsnog aangetoond moet worden of er sprake is van stikstofdepositie.

Op basis van de nieuwe AERIUS-calculator is een berekening uitgevoerd om de depositie op het stikstofgevoelig Natura 2000-gebied De Alde Feanen te bepalen. Zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van Middelsee fase 1 levert geen rekenresultaten op die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/per jaar. Het plan is daardoor niet in strijd met de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie Fryslân. De memo over de berekening is toegevoegd als bijlage 4.

Het ontwerpbestemmingsplan inclusief bijbehorende bijlagen is toegevoegd als bijlage 1a, 1b, en 1c.

Een overzicht van de verschillende communicatiemomenten is bijgevoegd als bijlage 5.

#### **Aangenomen moties**

Bij de behandeling van het Masterplan Middelsee en het stedenbouwkundig plan voor fase 1 van Middelsee zijn drie moties aangenomen, te weten 'Aantrekkelijk groen voor mens en dier in Middelsee', 'Comfortabele fietsroutes Middelsee' en 'Meer sociale huurwoningen in Middelsee'. Hieronder geven we aan hoe uitvoering is gegeven aan de moties, de moties zijn toegevoegd als bijlage 6a, 6b en 6c.

#### *Aantrekkelijk groen voor mens en dier in Middelsee*

In deze motie is verzocht om de groene ruimte in het plangebied niet te beschouwen als restruimte, maar om een inrichtingsplan in overleg met de

omgeving en de Leerschool Permacultuur uit te werken die meerwaarde heeft voor de wijk op het gebied van recreatie, ecologie en/of stadslandbouw. Voor de groene ruimtes in Middelsee fase 1 is een groeninrichtingsplan gemaakt in samenspraak met de buurtbewoners, waarbij is afgesproken dat de daadwerkelijke realisatie in een vroeg stadium wordt uitgevoerd. Met de Leerschool Permacultuur hebben ook inhoudelijk gesprekken plaatsgevonden, maar in overleg is besloten om de samenwerking te beëindigen, aangezien de wensen van de Leerschool Permacultuur niet binnen de kaders van het door de raad vastgestelde stedenbouwkundige plan pasten. We staan echter positief tegenover de principes van de Permacultuur en deze uitgangspunten zijn dan ook daar waar mogelijk verwerkt in het groenplan. Het concept groeninrichtingsplan is als bijlage toegevoegd (bijlage 7).

#### *Comfortabele en aantrekkelijke fietsroutes Middelsee*

In deze motie is verzocht om nadrukkelijk aandacht te besteden aan en zoveel mogelijk fietscomfort te realiseren op de fietsroutes in Middelsee, met name de route tussen de Van Harinxmabrug en het viaduct onder het spoor en de fietsroute vanuit Havenstad in zuidelijke richting. Tevens werd verzocht doorgaand autoverkeer op deze routes niet mogelijk te maken. De route tussen de Van Harinxmabrug en de onderdoorgang onder het spoor wordt als gestrekte secundaire fietsroute vormgegeven. Voor fietsers is dit een doorgaande route, voor autoverkeer niet waardoor deze route autoluw wordt. De route in zuidelijke richting is als secundaire fietsroute in de planvorming opgenomen. Doorgaand gemotoriseerd verkeer op deze beide routes is niet mogelijk, er is voor autoverkeer een harde knip tussen de Van Harinxmabrug en het viaduct onder het spoor en tussen Middelsee en Werpsterhoeke. De vraag over de ontbrekende schakel richting het zuiden valt buiten dit bestemmingsplan, maar zal meegenomen worden bij de uitwerking van een volgende fase van Middelsee. De kaart met fietsroutes is opgenomen in de bijlage 8. Ook wordt deze kaart opgenomen in het bestemmingsplan.

#### *Meer sociale huurwoningen in Middelsee*

In deze motie is het college verzocht om de woningbouwcorporaties actief te betrekken bij de uitwerking van de plannen en zich in te zetten om een substantieel deel van de nieuwe woningen beschikbaar te stellen voor de sociale huur. Tevens werd verzocht om u over de voortgang te informeren bij nadere uitwerking van dit plan en bij de voorbereiding van de prestatie afspraken.

Wij onderschrijven het belang om te komen tot een diverse wijk qua doelgroepen en inkomensgroepen. Het stedelijke karakter dat de wijk gaat krijgen maakt dit naar onze mening ook goed mogelijk. Dat een brede groep aan inkomens een plek krijgt in de wijk vinden wij belangrijker dan de precieze eigendomsvorm: het kan ook via goedkope(re) koop en particuliere huur. Tegelijkertijd is het wel van belang dat ook corporaties bezit krijgen in deze wijk. In het masterplan wordt aangegeven dat we streven om in de eerste fase van het plangebied 10 tot 15 procent sociale huur te realiseren (ca. 90 woningen). Wij zijn hierover in gesprek gegaan met de beide corporaties. Dit heeft tot nu toe geleid tot een verdere verkenning m.b.t. het realiseren/afname van ca. 50 wooneenheden door Elken. Bij een verdere uitwerking van de eerste fase wordt gekeken waar de corporaties iets kunnen en willen betekenen. De woningbouw in Middelsee zal pas vanaf 2021 starten. Daarom zal dit onderdeel nu ook nog niet te zien zijn in de jaarlijkse

prestatieafspraken met de corporaties. De komende jaren zal dit hierin wel zichtbaar worden.

#### **Beeldkwaliteitsplan en welstandsrichtlijnen**

Het stedenbouwkundig plan voor Middelsee onderscheidt binnen fase 1 twee deelgebieden: Havenstad en Waterstad.

Havenstad grenst aan het Van Harinxmakanaal en is, in tegenstelling tot Waterstad, toegankelijk voor schepen met een staande mast. De haven ligt centraal in het deelgebied en speelt daardoor ook een centrale rol in de beeldkwaliteit. De bebouwing rond de haven zal een robuuste, industriële, homogene uitstraling krijgen. Dit zal ook terug te zien zijn in de inrichting van de openbare ruimte.

Waterstad ligt ten zuiden van Havenstad en refereert in de verkaveling en architectuur naar de Friese binnensteden. Daarom komen elementen zoals kades, pleinen en singels terug. Ten aanzien van de beeldkwaliteit ligt de focus vooral op specifieke stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken, ontleent aan de Friese stad. Het rijke gevelbeeld van de Friese stad zal hier terug te zien zijn.

Het beeldkwaliteitsplan is gebruikt als uitgangspunt voor het opstellen voor de welstandsrichtlijnen. De welstandsrichtlijnen zullen door hûs en hiem gebruikt worden voor het toetsen van de ontwerpen aan de beeldkwaliteit.

Het beeldkwaliteitsplan en de welstandsrichtlijnen zijn toegevoegd als bijlage 9a en 9b.

#### **Financiële haalbaarheid**

Het openbaar gebied wordt door en op kosten van de gemeente ontwikkeld. De invulling met woningbouw vindt door particuliere/private partijen plaats.

Tussen die partijen en de gemeente zullen daaromtrent koopovereenkomsten worden gesloten, waarbij de exploitatie geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partijen zal komen te liggen. De kosten voor de aanleg en inrichting van het openbaar gebied worden meegenomen in de af te sluiten exploitatieovereenkomsten. Daarom is er geen aanleiding voor kostenverhaal anderszins en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden.

#### **Planning/vervolgacties**

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan zes weken ter visie worden gelegd voor beroep. Op het vaststellingsbesluit van dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Hierdoor dient de Raad van State binnen zes maanden na binnenkomst van het beroepschrift te beslissen.

Ook de welstandsrichtlijnen zullen ter visie worden gelegd, hier is echter geen beroep tegen mogelijk.

Leeuwarden, 19 november 2019,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

Blad 6

burgemeester,

secretaris.

Bijlagen:

1. a. Ontwerpbestemmingsplan  
b. Verbeelding  
c. Bijlagenboek
2. Reactie- en antwoordnota zienswijzen
3. a. Ambtshalve wijzigingen  
b. Verbeelding ambtshalve wijzigingen
4. Stikstofberekening
5. Communicatiemomenten
6. a. Motie aantrekkelijk groen voor mens en dier  
b. Motie comfortabele en aantrekkelijke fietsroutes  
c. Motie meer sociale huur
7. Concept groeninrichtingsplan
8. Kaart fietsroutes
9. a. Beeldkwaliteitsplan  
b. Welstandsrichtlijnen