Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

Raadsvoorstel

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Hilaard - Hoptilsterdyk 28'
Zaaknummer: 2024-080079

Aan de gemeenteraad.

Inleiding
Het bestemmingsplan ‘Hilaard – Hoptilsterdyk 28’ maakt de bouw van 7 woningen mogelijk op de voormalige schoollocatie in Hilaard. Toeck mag deze gemeentelijke grond ontwikkelen na het winnen van een uitvraag / openbare selectieprocedure conform het Didam-arrest. Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van drie rijwoningen en vier vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap en krijgen een kenmerkende houten gevelarchitectuur. De maximaal voorgeschreven goothoogte bedraagt 4 meter. De maximaal voorgeschreven nokhoogte 9 meter.

Het gemengde woonprogramma is geschikt voor verschillende doelgroepen
Het plan voorziet in de realisatie van een mix aan woontypologieën. De drie rijwoningen hebben vloeroppervlak van ca. 70 m2 en beschikken over twee slaapkamers op de verdiepingsvloer. Deze rijwoningen zijn met name geschikt voor starters.

De vier vrijstaande woningen hebben een oppervlak van ca.120 m2. De vrijstaande woningen zijn modulair in te delen in twee typen woningen; de levensloopbestendige woningen of gezinswoningen. De levensloopbestendige woningen hebben de beschikking over een slaapkamer op de begane grond.

Fraai vormgegeven buitenruimte
De gezamenlijke buitenruimte wordt groen vormgegeven. Aan de straatzijde komt een groenstrook met bomen en een speelelement. De bewoners krijgen de beschikking over een groenstrook die zij naar eigen inzicht mogen invullen (bijv. een moestuin). Het binnenplein loopt over naar de ‘veranda’s’ van de woningen en nodigt uit tot spelen en ontmoeten. Het binnenplein wordt verfraaid met plantenborders. Toeck legt de gezamenlijke buitenruimte aan. Het beheer van dit mandelig terrein wordt vervolgens overgedragen aan de bewoners.



De terreininrichting welke als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is opgenomen (zie bijlage van regels in bestemmingsplan). De vrijstaande woningen staan achterop het terrein. De rijwoningen aan de oostzijde.



Impressiebeeld van de rijwoningen



Impressiebeeld van de vrijstaande woning (type levensloopbestendige woning)



Impressiebeeld van de vrijstaande woning (type gezinswoning)

Planologische situatie
Om deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Het voormalig schoolterrein is in de huidige situatie alleen bestemd voor maatschappelijke doeleinden.

Overwegingen
Het plan is in overeenstemming met het 'beleidskader wonen in de dorpen'. De woningen zijn geschikt voor een brede doelgroep (starters, gezinnen en senioren). Het plan voldoet aan het uitgangspunt dat woningbouw in beginsel binnen de bebouwde kom wordt opgelost. De nieuwe woningen hebben een oppervlak van minimaal 65 m2. De inrichting van de buitenruimte draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

De gezamenlijke buitenruimte wordt fraai ingericht met aandacht voor groen en ontmoeting. Zie de 'bijlage bij regels' voor impressies van de bebouwing en de terreininrichting van de buitenruimte. De aanleg van de buitenruimte wordt geborgd middels een zgn. voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

Het plan houdt rekening met klimaatadaptatie (wateroverlast, hitte en droogte). De bestaande bomenrij langs de kavelgrenzen en waterzijde blijft grotendeels intact en behoudt haar beschermde status. Regenwater wordt, gescheiden van het afvalwater en vertraagd afgevoerd naar de achterliggende sloot/watergang.

Het plan is planologisch goed inpasbaar (verkeer, milieu etc.). Parkeren kan conform de gemeentelijke parkeernormen op eigen terrein worden opgelost. Milieuaspecten zoals externe veiligheid, geluid of bodem vormen geen belemmering voor woningbouw op deze locatie.

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg in een vroegtijdig afgestemd met het waterschap, de provincie en de veiligheidsregio (brandweer). Het plan kan, na een paar kleine aanpassingen, rekenen op draagvlak van deze externe adviespartijen.

Inspraak- en overleg
Het plan is in de principeverzoekfase afgestemd met omwonenden. De reacties op het plan zijn overwegend positief.

Algemeen punt van zorg was dat er voldoende parkeerruimte op eigen terrein wordt gerealiseerd. Aan deze zorg is tegemoet gekomen. Bij het woonprogramma hoort een parkeernorm van 11 parkeerplaatsen. Het plan biedt ruimte voor 12 parkeerplaatsen, waarvan 4 in de gezamenlijke buitenruimte.

De buren aan de oostzijde maakten zich zorgen dat de bewoners van de rijwoningen dakkapellen zullen plaatsen. Als deze dakkapel (vergunningsvrij) aan de achterzijde wordt geplaatst gaat dat ten koste van het (gevoel) van privacy in de achtertuin. Het is niet ondenkbaar dat de nieuwe bewoners van de rijwoningen op termijn een dakkapel willen plaatsen. In het initiële plan beschikten de rijwoningen over één slaapkamer op de verdiepingsvloer. Met een dakkapel kan relatief eenvoudig een tweede slaapkamer worden gerealiseerd. Daarom is besloten om het beoogde bouwplan zodanig aan te passen dat een dakkapel aan de voorzijde (zonder zicht op de betreffende

achtertuin) wordt mee ontworpen. De rijwoningen krijgen daarmee twee slaapkamers. Een woning met twee slaapkamers sluit ook aan op de behoeften van de beoogde doelgroep (alleenstaanden, stellen en jonge gezinnen). Bijkomend voordeel van het mee ontwerpen is dat er een éénduidig (passend bij de gevelarchitectuur) bebouwingsbeeld ontstaat.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingsvoorstellen
Het college stelt aan de raad een drietal ambtshalve wijzigingen voor ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Twee ambtshalve wijzigingsvoorstellen betreffen tekstuele aanpassingen / aanvullingen van de toelichting. Met het derde ambtshalve wijzigingsvoorstel wordt een slordigheid in de bijlagen rechtgezet. De ambtshalve wijzigingsvoorstellen voorzien niet in wijzigingen van het plan zelf. De planregels blijven hetzelfde. De voorgestelde ambtshalve wijzigingsvoorstellen treft u als bijlage aan.

Grondexploitatie
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten gemeenten exploitatiekosten verhalen in een grondexploitatieplan. Daarvan kan worden afgezien als die kosten al op een andere manier worden verhaald. Middels een koopovereenkomst is vastgesteld dat Toeck de grond van ons koopt. Sloopkosten van de bestaande bebouwing zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De procedure kosten worden gedekt uit de leges. Wij stellen u daarom voor om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Kosten / risico's
Aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn geen financiële risico's voor de gemeente verbonden. Het risico op planschade ligt bij de ontwikkelaar.

Voorstel
Voorgesteld wordt om de de ambtshalve wijzigingsvoorstellen vast te stellen, het bestemmingsplan 'Hilaard – Hoptilsterdyk 28' gewijzigd vast te stellen en om geen exploitatieplan vast te stellen.

Vervolgacties op hoofdlijnen
Het bestemmingsplan ligt na vaststelling door de gemeenteraad voor een periode van zes weken ter visie voor beroep. Na deze periode treedt het bestemmingsplan in werking.

Leeuwarden, 23 april 2024,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>
23/04/2024 14:28:06 CEST
ID: d4436da1-ca1a-4434-abd2-88672712000a
Auth: Scribble



secretaris.

Signed By: de Jong de, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
24/04/2024 11:04:48 CEST
ID: d4436da1-ca1a-4434-abd2-88672712000a
Auth: Scribble



**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*