

Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Wergea - Grut Palma West' en
beeldkwaliteitsplan 'Wergea Grut Palma West'
Zaaknummer: 2025-124747

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Voor u ligt het bestemmingsplan 'Wergea - Grut Palma West' en het beeldkwaliteitsplan 'Wergea Grut Palma West'. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit betekent dat het bestemmingsplan wordt afgehandeld onder het oude recht (Wet ruimtelijke Ordening).

Het plan omvat in totaal 58 woningen. In de ontwikkelfase van dit plan is onderzocht of sociale huurwoningen op deze locatie mogelijk zijn. In Wergea bestaat bijna 30% van de woningen uit sociale huur. De woningcorporatie heeft aangegeven haar investeringscapaciteit te richten op verbetering en verduurzaming van de bestaande voorraad in het dorp. In dit plan is daarom geen sociale huur opgenomen. Er is daarom ingezet op een groot aandeel betaalbare koopwoningen. In dit plan bestaat minimaal 60% (in totaal 35 woningen) uit betaalbare koopwoningen. Het totale programma bestaat uit rijwoningen, rug-aan-rug woningen, twee-onder één kap woningen en vrijstaande woningen verdeeld over twee deelgebieden. De randen van het plangebied blijven groen. Via deze randen is het ook mogelijk om een ommetje te lopen. Voor de ontsluiting van dit ommetje zijn er twee (voetgangers)bruggen voorzien in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt in het plangebied water naar binnen gehaald, wat een kwaliteit van het plan is.

Om de rijwoningen te realiseren aan de entree van de wijk heeft Harns Invest grond gekocht van de gemeente. De gemeente is van mening dat er in dit geval sprake is van maar één serieuze gegadigde om de gronden te verkopen. Andere gegadigden hebben zich niet gemeld. Bij verkoop is voldaan aan voorwaarden zoals gesteld in het Didam-arrest.

Het beeldkwaliteitsplan 'Wergea Grut Palma West' is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. In het beeldkwaliteitsplan worden duidelijke criteria gegeven voor de bebouwing en welke ambitie voor de inrichting van de openbare ruimte wordt voorgestaan. Dit beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de bestaande welstandsnota.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken. In totaal zijn er 22 zienswijzen ontvangen. In bijgaande 'Reactie- en antwoordnota zienswijze' gaan wij in op de zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Hieronder worden de aanpassingen opgesomd.

- Uit meerdere zienswijzen bleek dat er vraag was naar extra twee onder één kapwoningen en woningen die geschikt zijn voor ouderen. In het stedenbouwkundig plan zijn enkele vrijstaande patiowoningen gesplitst in twee onder één kapwoningen. Deze woningen zijn levensloopbestendig. De splitsing van deze patiowoningen leidt tot een toename van het aantal woningen. In de regels van het bestemmingsplan is het maximaal aantal woningen vastgelegd op 58 in plaats van de 55 in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn de bouwregels aangepast op dit type woningen.
- Ook is de plangrens aan de zuidoostzijde iets aangepast en is hier de bestemming 'Woongebied' toegevoegd. Dit sluit aan bij de bestaande bestemming van de woning op het adres Oan 't Alldjip 3.
- Naar aanleiding van de zienswijzen is de entree van de wijk aangepast. De groenstrook is verbreed van 7 naar 11 meter breed. Hierdoor ontstaat meer ruimte bij de entree van de wijk en blijft een ruimte groenstrook behouden. De woningen zijn verder naar achteren geschoven ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In plaats van de rug-aan-rug woningen worden hier de rijwoningen gesitueerd in het stedenbouwkundige plan.
- Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen binnen de bestemming 'Woongebied'. Met deze voorwaardelijke verplichting is ruimtelijk geborgd dat een akoestische maatregel wordt getroffen, waardoor de meest noordelijke woning zullen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde voor wat betreft geluid.

Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd is. De zienswijzen geven overigens geen aanleiding om goedkeuring aan het bestemmingsplan te onthouden.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de aanpassing van het bestemmingsplan op basis van de zienswijzen, worden ook ambtelijke wijzigingsvoorstellen gedaan. De voorgestelde ambtshalve wijzigingen treft u aan in de nota 'Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen'. De ambtshalve wijzigingen leiden niet tot een wezenlijk ander plan.

Het beeldkwaliteitsplan is tekstueel op enkele punten gewijzigd. Zo zijn de woningaantallen in de tekst aangepast en is de erfafscheiding aan de voorzijde beperkt tot maximaal 100cm. Daarnaast zijn extra referenties toegevoegd ten opzichte van het ontwerp. De wijzigingen leiden niet tot een wezenlijk ander beeldkwaliteitsplan.

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. Dit betekent dat: (a) alle beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen, (b) het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en (c) de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Exploitatieplan

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. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst zijn de kosten anderszins gedekt. De kosten voor de procedure van het bestemmingsplan worden gedekt door de leges. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Financiën en risico's

Kosten van de gemeente worden gedekt middels een anterieure overeenkomst en door middel van leges. Eventuele planschade komt voor rekening van de ontwikkelaar.

Netcongestie is een groeiend probleem bij nieuwbouw. Nieuwe aansluitingen kunnen soms niet worden gerealiseerd of hebben lange wachttijden, waardoor de oplevering van woningen vertraging oploopt. Dit risico ligt niet bij de gemeente, maar bij de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft echter aangegeven geen problemen te verwachten van de netcongestie. De ontwikkelaar is vroegtijdig in contact getreden met de nutspartijen over nieuwe aansluitingen. Er zijn geen signalen ontvangen dat dit zou leiden tot vertraging van de woningbouw.

Vaststelling

Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld, stellen wij u voor:

- a. de reactie- en antwoordnota zienswijzen vast te stellen;
- b. de ambtshalve wijzigingsvoorstellen vast te stellen;
- c. het bestemmingsplan 'Wergea - Grut Palma West' (overeenkomstig de wijzigingen op basis van de 'Reactie- en antwoordnota zienswijzen' en 'Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen') gewijzigd vast te stellen;
- d. het beeldkwaliteitsplan 'Wergea Grut Palma West' vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Leeuwarden 2022;
- e. 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. Het beeldkwaliteitsplan treedt na vaststelling en bekendmaking direct in werking. Tegen het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan staan geen rechtsmiddelen open.

Leeuwarden, 3 juni 2025,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Blad 4

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*