

Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Warten - Oer de Barten' en beeldkwaliteitsplan 'Oer de Barten'

Zaaknummer: 2025-118977

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

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

Het bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van totaal 32 woningen. Het totale woningaanbod bestaat uit 10 vrijstaande woningen, 14 twee-onder-een kapwoningen en 8 rijwoningen. In eerste instantie waren in de plannen 8 sociale huurwoningen opgenomen. Uit gesprekken met de woningcorporatie is gebleken dat dit niet haalbaar is op deze locatie. De 8 sociale huurwoningen worden daarom als betaalbare koopwoningen aangeboden. In het plan wordt water naar binnen gehaald. Door water naar binnen te halen komen de bewoners van Oer de Barten (westkant) aan openbaar vaarwater te wonen. De ontsluiting van het verkeer zal via de noordzijde van het dorp verlopen.

In verband met dit plan zijn gronden van de gemeente Leeuwarden verkocht aan de ontwikkelaar (Zwanenburg Projecten B.V.). Bij verkoop is voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in het Didam-arrest.

Het beeldkwaliteitsplan 'Oer de Barten' 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 en ontwerp-beeldkwaliteitsplan hebben van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken. In totaal zijn er 14 zienswijzen ontvangen. In bijgaande 'Reactie- en antwoordnota zienswijzen' leest u de beantwoording van de zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Om tegemoet te komen aan de zienswijze van het Wetterskip is de functieaanduiding 'waterkering' toegevoegd. Ter plaatse van deze aanduiding gelden regels die zien op het behoud en functioneren van de waterkering. Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd is. De zienswijzen geven overigens geen aanleiding om goedkeuring aan het bestemmingsplan te onthouden.

Ambtshalve wijziging

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.

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 'Warten - Oer de Barten' (overeenkomstig de wijzigingen op basis van de 'Reactie- en antwoordnota zienswijzen' en 'Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen') gewijzigd vast te stellen;
- d. het beeldkwaliteitsplan 'Oer de Barten' 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.

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*