Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14 058

Signed By: de Jong de, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
13/03/2024 12:14:57 CET
ID: 22d96dad-62c0-4aef-98d2-4ed273e88205
Auth: Scribble

Gemeente Leeuwarden

Vaststelling bestemmingsplan 'Leeuwarden - Pieterseliewaltje'
Zaaknummer 2024 - 035122

Aan de gemeenteraad.

Inleiding
Zwanenburg Projecten BV uit Heerenveen heeft plannen voor de bouw van appartementen op het adres Pieterseliewaltje 46 in Leeuwarden. Op grond van het bestemmingsplan 'Tussen Ee en Vliet' heeft dit perceel de bedrijvenbestemming. Het terrein ligt al geruime tijd braak en verdient een nieuwe en passende invulling. In aansluiting bij de transformatie van het voormalige Bakker Postma-terrein ietwat noordelijker, ligt een functieverandering van bedrijvigheid naar wonen voor de hand.

Coördinatieregeling
Met het oog op de voortgang van het project en het bundelen van beroepsprocedures is ervoor gekozen om planologische medewerking te verlenen door het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure in combinatie met een aanvraag omgevingsvergunning. Met het oog hierop heeft u vorig jaar voor dit project de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wro van toepassing verklaard.

Plan
Het plan voorziet in de bouw van 45 appartementen in twee woongebouwen. Eén gebouw staat evenwijdig aan de Dokkumer Ee en bestaat uit 5 bouwlagen. Het ander woongebouw staat haaks op de Dokkumer Ee en bestaat deels uit 4 en 6 bouwlagen. Het definitieve ontwerp is bijgevoegd. Aangezien het bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Afstemming buurt
Vooruitlopend op de formele procedure is het plan aan de buurt toegelicht door middel van een informatiebijeenkomst. Ook het wijkpanel en de leden van de gemeenteraad zijn voor deze bijeenkomst uitgenodigd. Vanuit de buurt is een aantal kritische kanttekeningen bij het plan geplaatst. Dit ging vooral over de bouwhoogte, het beperken van het uitzicht, het parkeren en het aantasten van het woonklimaat. Al deze reacties zijn beantwoord. Gelet op de aard, omvang en situering van de nieuwbouw in combinatie met een passende parkeeroplossing, zijn wij van opvatting dat de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad en dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Ontwerpbestemmingsplan
Ten behoeve van de geplande woningbouw is het ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden – Pieterseliewaltje' opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

Zienswijze
In deze zienswijze wordt o.a. betoogd dat het grote en hoge appartementencomplex historisch gezien niet passend is en dat de nieuwbouw grote invloed heeft op de bezonning. In de reactienota wordt ingegaan op de ingediende zienswijze. Blijkens deze nota worden belangen van de zienswijzenindiener niet onevenredige geschaad; er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

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 exploitatieovereenkomst is voorzien in de vergoeding van de begeleiding van dit project. 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.

Vaststelling
Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld, stellen wij u voor het bestemmingsplan ‘Leeuwarden – Pieterseliewaltje’ vast te stellen en te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Leeuwarden,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>
12/03/2024 14:19:36 CET
ID: 22d96dad-62c0-4aef-98d2-4ed273e88205
Auth: Scribble

secretaris.

Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.