Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

**Raadsvoorstel**
Vaststelling bestemmingsplan ‘Leeuwarden – De Zwemmer 3 en 5’
**Zaaknummer:** 2021-052072
---

Aan de gemeenteraad.

**Inleiding**
Het bestemmingsplan ‘Leeuwarden – De Zwemmer 3 en 5’ voorziet in de bouw van een reguliere woning in plaats van een bedrijfswoning op het perceel De Zwemmer 3. Dit perceel wordt gesplitst in een deel dat uitsluitend gebruikt gaat worden voor woondoeleinden en in een deel waar tevens bedrijfsmatige/recreatieve activiteiten zijn toegestaan. De huidige bedrijfsmatige/recreatieve activiteiten (jachthaven en camperplaats) worden verruimd, in die zin dat de handel in campers en boten (in beperkte mate) wordt toegestaan. De handel in campers en boten mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van het perceel. Het aantal campers dat gestald mag worden ten behoeve van recreatie én verkoop is beperkt tot 24. Reparatie- en onderhoudswerkzaamheden zijn niet toegestaan.

De recreatieve activiteiten op het perceel De Zwemmer 5 zijn gestaakt. Op het perceel De Zwemmer 5 is reeds een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een reguliere woning. Deze woning is buiten het bouwvlak voor de bedrijfswoning gebouwd. Het bestemmingsplan ‘Leeuwarden – De Zwemmer 3 en 5’ voorziet in het verwijderen van het huidige bouwvlak voor de bedrijfswoning. Hiermee wordt voorkomen dat op het perceel de bouw van tweede woning mogelijk is. De ‘Recreatie-Verblijfsrecreatie’ bestemming wordt, conform de feitelijke situatie, gewijzigd naar een woonbestemming.

**Planologische situatie**
In het vigerende (huidige) bestemmingsplan ‘Leeuwarden – Tussen Van Harinxmakanaal, Wâldwei en Drachtsterweg’ heeft het perceel De Zwemmer 3 de bestemming ‘Recreatie – Jachthaven’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – jachthaven – camperplekken’. Het perceel is in de huidige situatie bestemd voor jachthavens annex botenstalling en -verhuurbedrijven. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – jachthaven – camperplekken’ zijn maximaal 24 camperplaatsen toegestaan. In het bouwvlak is een bedrijfswoning van maximaal 150 m2 toegestaan. Het plan past niet binnen het geldende bestemmingplan; de bouw van een reguliere woning in plaats van een bedrijfswoning en de handel in campers en boten is niet toegestaan op het perceel De Zwemmer 3.

In het vigerende (huidige) bestemmingsplan ‘Leeuwarden – Tussen Van Harinxmakanaal, Wâldwei en Drachtsterweg’ heeft het perceel De Zwemmer 5 een bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’. Ter plaatse van het bouwvlak is een bedrijfswoning toegestaan. Dit bouwvlak wordt verwijderd.

**Achtergrond / context**
Dit bestemmingsplan is opgesteld nadat de perceeleigenaren van De Zwemmer 3 en 5 een vaststellingsovereenkomst hebben opgesteld. In deze vaststellingsovereenkomst staat o.a. dat:
- de eigenaar van De Zwemmer 3 zijn perceel gebruikt als jachthaven, camperplaats alsmede voor de handel in boten en campers; en

- de eigenaar van De Zwemmer 3 vreest in zijn bedrijfsvoering te worden beperkt door de komst van een woning op het perceel De Zwemmer 5 en om die reden een zienswijze tegen dit plan heeft ingediend; en
- de eigenaar van De Zwemmer 3 afziet van zienswijzen op de bouw van een reguliere woning op het vm. recreatieperceel De Zwemmer 5; en
- de gemeente, bij monde van voornoemde wethouder, heeft aangegeven zich er maximaal voor te zullen inspannen dat het bestemmingsplan ter plaatse van het perceel De Zwemmer 3 wordt gewijzigd naar een reguliere woonbestemming, de huidige en bestemde bedrijfsvoering van de perceeleigenaar daaronder wordt toegestaan;
- de gemeente, bij monde van voornoemde wethouder, heeft aangegeven zich er maximaal voor te zullen inspannen dat het bestemmingsplan ter plaatse van het perceel De Zwemmer 5 wordt gewijzigd, gericht op verwijdering van het huidige bouwvlak [voor de bedrijfswoning].

De inspanningen van de gemeente, zoals omschreven in de vaststellingsovereenkomst, zijn onder voorbehoud van de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, alsmede mogelijke juridische procedures van derden. De gemeenteraad is bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan niet gebonden aan deze inspanningsverplichtingen.

**Ter inzage / overwegingen**
Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de planologische procedure voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Binnen de ter visie termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is namens vier omwonenden ingediend.

De zienswijze is in de zienswijzennota samengevat weergegeven en voorzien van onze reactie. De zienswijzen zijn voor ons geen aanleiding om tot een aanpassing van het plan te komen. De zienswijzen en zienswijzennota met bijlagen treft u als bijlage aan.

De zienswijzen richten zich voornamelijk op de verruiming van de bedrijfsmatige gebruiksmogelijkheden (handel in campers en boten) op het perceel De Zwemmer 3.

De verruiming van de bedrijfsmatige gebruiksmogelijkheden op het perceel De Zwemmer 3 stelt een lokale ondernemer in staat zijn verdienmodel te verbreden en te diversifiëren. Deze verruiming is ruimtelijk aanvaardbaar en planologisch (geluid, milieu-zonering, parkeren, etc.) goed inpasbaar. De Zwemmer is een gemengd gebied met watersport gebonden bedrijfsactiviteiten, recreatie en wonen. Handel in campers en boten sluit functioneel goed aan op de bestaande bedrijfsmatige/recreatieve activiteiten (jachthaven en camperplaats) op het perceel De Zwemmer 3.

Deze verruiming doet geen onevenredige afbreuk aan het woongenot van omwonenden. Voor het ruimtelijk beeld maakt het niet- of nauwelijks uit dat op het terrein campers of boten worden gestald of aangemeerd t.b.v. verkoop of recreatie. In de huidige situatie zijn maximaal 24 campers toegestaan op de camperplaats. Het aantal campers t.b.v. verkoop en recreatie blijft beperkt tot maximaal 24. Reclame-uitingen zijn slechts in beperkte mate toegestaan.

De handelsactiviteiten doen geen onevenredige afbreuk aan een veilig en gezond woonklimaat (geluid, gevaar, stof en geur) van derden. Reparatie- en onderhoudswerkzaamheden zijn niet toegestaan. De handelsactiviteit wordt, conform de VNG Handreiking Bedrijven- en milieuzonering, op minimaal 10 meter van woningen in gemengd gebied en 30 meter van woningen in een rustig woongebied gesitueerd. De dichtstbijzijnde woningen zijn op minimaal 34 meter van het perceel De Zwemmer 3 gesitueerd. Het ondergeschikte karakter van de handel wordt mede geborgd doordat de activiteit uitsluitend mag worden uitgeoefend door de bewoner van het perceel. Door het ondergeschikte karakter gaat er een beperkt publiekstrekkende werking uit van de handelsactiviteit. Het perceel heeft bovendien een goede verkeersontsluiting. Het bedrijfs- en woondeel worden separaat van elkaar ontsloten met een brede inrit (5 m).
De bouw van een reguliere woning in plaats van een bedrijfswoning op het perceel De Zwemmer 3 vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Het schrappen van het bouwvlak op het perceel De Zwemmer 5 voorkomt dat een tweede bedrijfswoning op dit perceel kan worden gebouwd. Stedenbouwkundig is het niet wenselijk als op dit perceel een tweede woning wordt gebouwd. Om dit bouwvlak te schrappen is een bestemmingsplanwijziging vereist. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het perceel De Zwemmer 5 is hier per abuis geen rekening gehouden.

**Exploitatie-overeenkomst**
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. Voor de gemeente zijn er geen juridische en/of financiële risico’s verbonden aan het vaststellen van het bestemmingsplan. Alle kosten en risico’s liggen bij de initiatiefnemer. De kosten voor de procedure van het bestemmingsplan worden gedekt door de leges en het risico voor planschade ligt bij de initiatiefnemer. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

**Vervolgacties**
Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld, stellen wij u de zienswijzennota en het bestemmingsplan vast te stellen en geen exploitatieovereenkomst vast te stellen.

Leeuwarden, 5 oktober 2021,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>
07/10/2021 12:28:50 CEST
ID: a229673a-e994-40b5-a4dc-756811aa2013
Auth: Scribble



secretaris.

Signed By: de Jong de, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
07/10/2021 09:42:41 CEST
ID: a229673a-e994-40b5-a4dc-756811aa2013
Auth: Scribble



**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*