

LEEWARDEN

Leeuwarden - Rengerspark
en omgeving

BESTEMMINGSPAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN LEEUWARDEN -
RENGERSPARK EN OMGEVING**

CODE 143701 / 30-11-15

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Begrenzing	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Algemeen	3
2. 2. Rijksbeleid	3
2. 3. Provinciaal beleid	4
2. 4. Gemeentelijk beleid	5
3. OMGEVINGSASPECTEN	10
3. 1. Algemeen	10
3. 2. Geluid	10
3. 3. Luchtkwaliteit	12
3. 4. Bodem	12
3. 5. Externe veiligheid	14
3. 6. Water	15
3. 7. Ecologie	16
3. 8. Archeologie	18
3. 9. Cultuurhistorie	19
3. 10. Overige aspecten	22
3. 11. MER (Milieu effect rapportage) verantwoording	23
4. UITGANGSPUNTEN RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	24
4. 1. Algemeen	24
4. 2. Ruimtelijke structuur	24
4. 3. Functies	36
5. TOELICHTING OP DE PLANREGELS	39
5. 1. Toelichting op juridisch systeem	39
5. 2. Regels (hoofdropzet)	39
5. 3. Nadere toelichting op de regels (toelichting per regel)	40
6. UITVOERBAARHEID	47
6. 1. Algemeen	47
6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6. 3. Grondexploitatie	47
6. 4. Economische uitvoerbaarheid	48

7. RESULTATEN VAN OVERLEG EN INSPRAAK	49
7. 1. Overleg	49
7. 2. Inspraak	50
8. VASTSTELLING	53

BIJLAGEN

- Bijlage 1** Overzicht belangrijkste wijzigingen
- Bijlage 2** Aanwijzing Beschermd Stadsgezicht, Noordersingel, Westersingel
- Bijlage 3** Ecologische beoordeling
- Bijlage 4** Watertoets
- Bijlage 5** Overleg- en inspraakreacties
- Bijlage 6** Raadsbrief en –besluit vaststelling bestemmingsplan
- Bijlage 7** Publicatietekst vastgesteld bestemmingsplan

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor het Rengerspark en omgeving. De huidige juridische regelingen zijn neergelegd in de bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Leeuwarden - Transvaalwijk (onherroepelijk 2005-12-07);
- Bestemmingsplan Leeuwarden - Kenniscampus - Rengerspark (onherroepelijk 2009-03-02);
- Bestemmingsplan Leeuwarden - Bewegingscentrum Rengerslaan (onherroepelijk 2011-05-19).

De laatste jaren is de gemeente Leeuwarden overgegaan tot het opstellen van bestemmingsplannen voor grotere plangebieden. Zo ook voor dit bestemmingsplan. De in het plangebied aanwezige bebouwing is positief bestemd. Het doel van dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk het vastleggen van de bestaande situatie in het plangebied (zowel qua bebouwing als qua gebruik). Het betreft dan ook een conserverend plan.

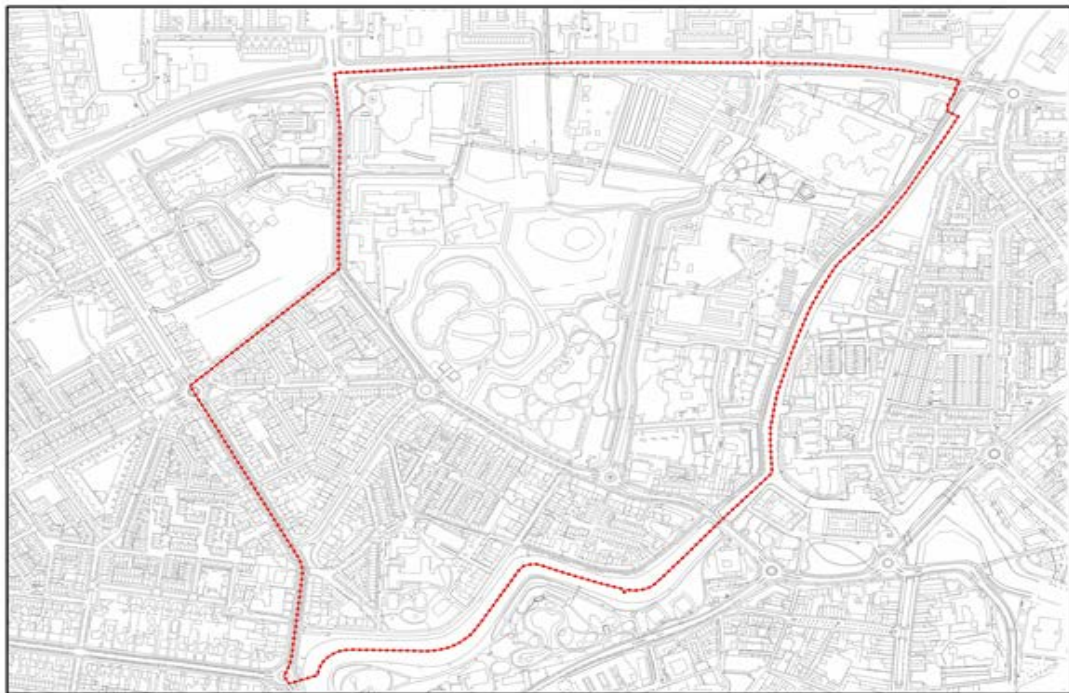
Verleende en onherroepelijk geworden vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen zijn opgenomen in het plan.

De belangrijkste wijzigingen, ten opzichte van de voorgaande in dit plangebied geldende bestemmingsplannen, treft u aan in Bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Aanleiding voor dit bestemmingsplan is het feit dat het bestemmingsplan Transvaalwijk bijna 10 jaar oud is en de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen eens in de tien jaar te herzien. Het is van belang om bestemmingsplannen te actualiseren om een eenduidig juridisch-planologisch toetsingskader te creëren, met actuele gebruiks- en bebouwingmogelijkheden. Dit bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Dit betekent dat het plan primair gericht is op het regelen van de bestaande functies en de bestaande bebouwing in het plangebied.

Het bestemmingsplan is conform de regels van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgezet en voldoet aan de wettelijk verplichte Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012). De benaming van de bestemmingen, de kleuren en de tekens op de digitale verbeelding zijn volgens de verplichte standaard opgezet. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de wettelijke eisen van digitale uitwisselbaarheid.

1. 2. Begrenzing

Het plangebied wordt gevormd door de Transvaalwijk en het Rengerspark en Kenniscampus. Het wordt aan de noordzijde begrensd door de rondweg (Dammelaan). Aan de westzijde wordt de grens gevormd door de Jelsumerstraat, Valkstraat en Spanjaardslaan. Aan de zuidzijde ligt de Stadsgracht en aan de westzijde de Dokkumer Ee. In navolgende figuur is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Begrenzing plangebied

1. 3. Leeswijzer

Overeenkomstig het Bro vormt de toelichting een onderbouwing voor het feitelijke bestemmingsplan, bestaande uit een verbeelding (plankaart) en regels. De opbouw van deze toelichting is als volgt:

- Na deze inleiding behandelt Hoofdstuk 2 het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.
- De rapportage van omgevingsaspecten uit oogpunt van milieu en planologie is in Hoofdstuk 3 opgenomen. Omdat het hier gaat om een in hoofdzaak conserverend bestemmingsplan, is de onderzoeksverplichting beperkt. Vanzelfsprekend is hier aandacht aan besteed, alsook aan de meer algemene thema's zoals ecologie, archeologie, cultuurhistorie en water.
- In Hoofdstuk 4 zijn de uitgangspunten vanuit de ruimtelijke en functionele structuur opgenomen.
- In Hoofdstuk 5 is de beschrijving van het juridische systeem, de verschillende bestemmingen en de procedure van het bestemmingsplan opgenomen.
- De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is tot slot in Hoofdstuk 6 aangetoond.
- Hoofdstuk 7 beschrijft de procedure van het overleg en de inspraak en de resultaten daarvan.
- Hoofdstuk 8 omvat een samenvatting van de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Algemeen

Het beleid van het rijk, de provincie én de gemeente geeft uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven.

2. 2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

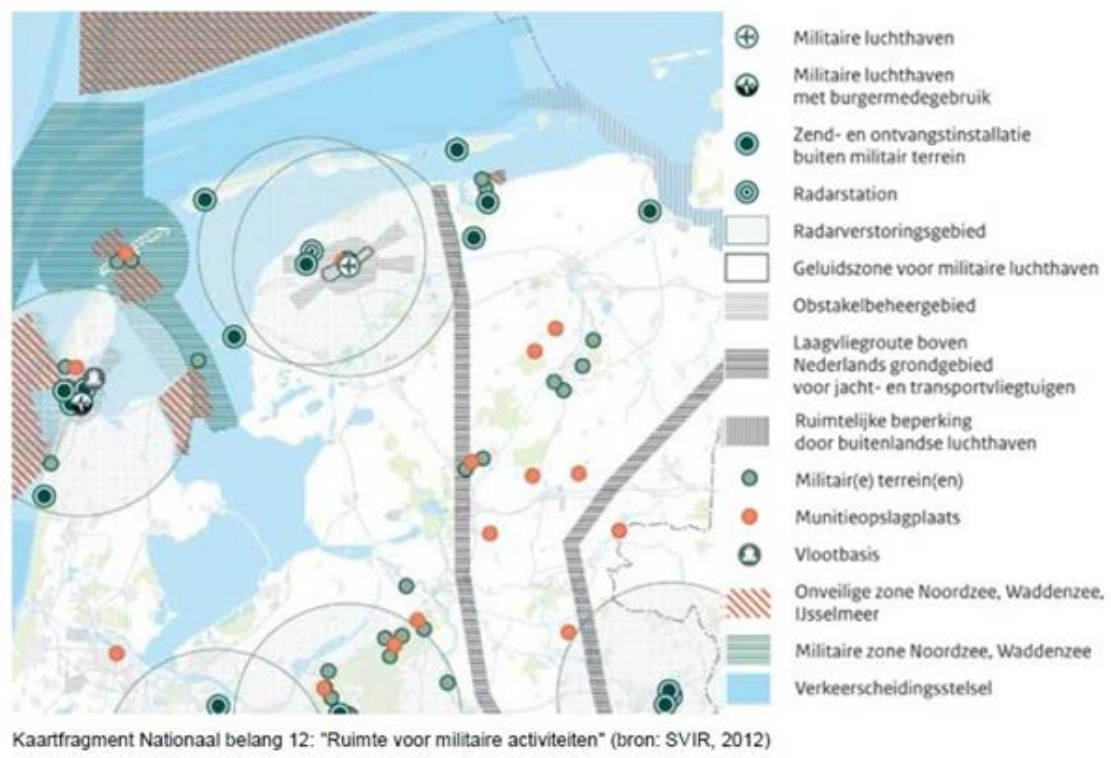
De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's.

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Vanwege de ligging van de vliegbasis nabij het plangebied is nationaal belang 12 "Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten" relevant. De locaties voor militaire activiteiten vormen een nationale verantwoordelijkheid en hebben daarbij soms beperkende gevolgen voor andere ruimtelijke functies. Op onderstaand kaartfragment zijn de militaire terreinen en activiteiten weergegeven voor Noord-Nederland.



Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Het besluit bevat regels over nationale belangen die juridische borging vragen in gemeentelijk beleid. Defensie is één van de relevante nationale belangen voor de gemeente Leeuwarden. In het Barro is onder andere vastgelegd dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de ruimtelijke beperkingen die voortkomen uit militaire activiteiten.

2. 3. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit fan de romte"

In het Streekplan (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Het streekplan is de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete gemeentelijke beleid. Het bovenlokaal belang wordt benadrukt bij het in stand houden en verder ontwikkelen van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte. Stad en platteland hebben elkaar nodig en ondersteunen elkaar. Het doel is een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Friesland. De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Het streekplan spreekt zich niet specifiek uit over het plangebied van dit bestemmingsplan en staat actualisatie dan ook niet in de weg.

Wonen

De provincie zet in op concentratie van de woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra, waaronder Leeuwarden. Hiermee beoogt de provincie onder meer een gevarieerde bevolkings- en huishoudenssamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad worden gebonden.

Verordening Romte Fryslân

De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het gaat met name om beleid in het Streekplan Fryslân 2007, het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan 2010-2015 en het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is. Wat elders al goed geregeld is (in de AMvB Ruimte of in andere wet- en regelgeving) hoeft niet over te worden gedaan. Verder is rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk. Dit bestemmingsplan is vanwege het conserverende karakter in overeenstemming met de verordening.

2. 4. Gemeentelijk beleid

Het beleid ten aanzien van de ruimtelijke inrichting voor de gemeente Leeuwarden is vastgelegd in verschillende beleidskaders. Hieronder is een overzicht geplaatst met de verschillende op het plan van toepassing zijnde beleidskaders.

Collegeprogramma 2014 - 2018 "Iedereen is Leeuwarden. Ljouwert is eltsenien."

Uitgangspunt van het collegeprogramma is iedereen de ruimte. Met elkaar bouwen aan een levendige en bereikbare gemeente met dorpen en wijken waar mensen nu en later duurzaam kunnen leven. Het college wil samen met woningcorporaties en huiseigenaren de bestaande woningvoorraad in de gemeente verduurzamen en verbeteren om de betaalbaarheid en woonkwaliteit te waarborgen. Leeuwarden is een aantrekkelijke gemeente om te wonen. Variatie in woningen is en blijft een speerpunt, net als een evenwichtige woningmarkt. Er komt een visie voor de ontwikkeling van oudere nieuwbouwwijken.

Onderwijs en een verdere uitbouw van de samenwerking van de kennisinstituten krijgt veel aandacht in het collegeprogramma. Daarnaast wordt ingezet op aandacht voor technische opleidingen. Duurzame studentenhuysvesting wordt geconcentreerd in de binnenstad en rond de kennis- en watercampus. Deze ambities ondersteunen de verdere ontwikkeling en uitbouw van de kenniscampus.

Stadsvisie 'Leeuwarden fier verder! Op weg naar een duurzame stad' (2008). Leeuwarden is eerst en vooral hoofdstad van Fryslân. Hoofdstad van een provincie met een groen, waterrijk en wijds landschap, een eigen taal en een eigen cultuur. Leeuwarden heeft ook belangrijke voorzieningen op het gebied van wonen, werken, cultuur, recreatie, onderwijs en gezondheidszorg. Daarmee is Leeuwarden dé woonstad en dé banenmotor van Fryslân.

Bij de ontwikkeling van de stad wordt vooral aandacht besteed aan vijf onderwerpen, de vijf pijlers van de stadsvisie:

1. tijd voor schoonheid

- historie van de stad bewaren.
 - nieuwe ontwikkelingen stimuleren op het gebied van kunst, cultuur, ontspanning en experimentele architectuur.
2. cure & care
- voorbereiden op een toenemende behoefte aan zorg, hulp en dienstverlening.
 - belangrijke rol voor Medisch Centrum Leeuwarden behouden.
 - woonservicezones met multifunctioneel centrum in de wijken bouwen.
3. kennisstad
- in opleidingen en kennisontwikkeling investeren.
 - belangrijke rol voor de Kenniscampus en de watertechnologie-instituten behouden.
 - netwerken tussen onderwijs, zorginstellingen en bedrijfsleven versterken.
4. werken en ondernemen
- banenmotor van Fryslân blijven.
 - ondernemers de ruimte bieden.
5. water
- kansen van water benutten op het gebied van wonen, recreatie en toerisme, water-technologie en duurzaamheid.

Voor een gezonde ontwikkeling van Leeuwarden is het nodig dat de stad goed bereikbaar is en dat er voldoende woningen zijn voor iedereen.

Wonen

De grote lijnen van het woonbeleid van de gemeente Leeuwarden staan in het woonplan 2008 'Eltsenien syn hûs'. In aanvulling op het woonplan heeft de gemeenteraad in het najaar van 2012 de nota wonen 2012 vastgesteld. Hierin wordt een nadere focus en prioritering van het woonbeleid gegeven.

De Leeuwarder woningmarkt ontwikkelt zich positief. Het aanbod van woningen is omvangrijker en meer divers geworden. Het stedelijk profiel van de stad is structureel versterkt. De groei van de bevolking en de toename van het aantal midden- en hogere inkomens bewijzen het succes van het ingezette woonbeleid. Maar Leeuwarden is er nog niet.

Het woningaanbod moet verder groeien, ook in diversiteit en kwaliteit. In de bestaande stad ligt een grote opgave. Elke wijk heeft potentie, maar die wordt niet altijd benut. Delen van de woningvoorraad zijn kwetsbaar.

De doelstelling van het beleid is: het behouden en versterken van een evenwichtige, concurrerende woningmarkt met een duurzaam en gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus. Voldoende nieuwbouw en zorg voor de bestaande woningvoorraad zijn hierbij de belangrijkste pijlers.

Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten, onder andere op: energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water. Op 29 november 2010 is hiervoor de visie "Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad", voor de periode 2011 tot en met 2020

door de gemeenteraad vastgesteld. Aan dit programma is een uitvoeringsprogramma "Groen werkt!" (2015 - 2018) gekoppeld.

Energiebesparing (bij (nieuw-)bouw)

Het doel van deze ambitieuze visie is dat de gemeente voor 2020 in haar energieverbruik kan voorzien zonder gebruik van fossiele brandstoffen. Dit betekent dat in de bestaande woningbouw en bedrijfsgebouwen fors energie bespaard moet worden of dat er duurzaam opgewekte energie gebruikt wordt. Voor nieuwbouw betekent het dat de gemeente verdergaande doelen dan de eisen van het Bouwbesluit nastreeft en dat de gemeente de lijst Duurzaam Bouwen hanteert. Het uitgangspunt hierbij is een scherpere energienorm dan de nationale uitgangspunten. Hierover zijn in het kader van het "Leeuwarder Bestek" met de Leeuwarder woningbouwcorporaties afspraken gemaakt.

Als energiebespaaroptie richt Leeuwarden zich ook op de openbare verlichting. Binnen het plangebied zal de gemeente daar waar het qua veiligheid vertrouwd is, streven naar energiezuinige openbare verlichting: waar niet nodig komt geen verlichting, of de verlichting wordt gedimd of gedoofd óf er zal energiebesparende verlichting worden geplaatst.

Inrichting Openbare Ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte is het "Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte" van de gemeente Leeuwarden leidend.

Ecologie en water

Daar waar in het plangebied geen grootschalige functiewijzigingen zijn, is behoud en het versterken van bestaande ecologische waarden voornamelijk aan de orde. Hierop wordt in het kopje "Groen" en paragraaf 3.6 verder ingegaan. Daar waar wel functiewijzigingen of grootschalige ingrepen plaatsvinden, wordt gestreefd naar het verbeteren van waterfuncties en het schoner maken van oppervlaktewater.

Ook de (bestaande) bebouwing zou aan het versterken van de ecologische waarde een bijdrage kunnen leveren. Voor de bebouwing is het aan te bevelen om groene (platte) daken aan te leggen. Bij de gemeente kan worden geïnformeerd naar de mogelijkheden. Groene daken dragen, zo is aangegeven in het gemeentelijke Rioleringsbeleid, bij aan het vasthouden van water, om bij piekbelasting het riool te ontzien. Daarnaast zijn er positieve effecten zoals het verbeteren van het microklimaat rondom de gebouwen en geeft het een positief visueel effect. Ook wordt oververhitting van onderliggende ruimtes door groene daken voorkomen.

Groen

De Groenkaart Leeuwarden, vastgesteld in 2009, biedt het beleidskader voor de groene openbare ruimte in de gemeente. De gemeente wil het groene karakter van de stad en haar omgeving behouden, er zorgvuldig mee omgaan en de groene structuur waar nodig verbeteren. Ten aanzien van het plangebied gelden de volgende aandachtspunten.

Het Rengersparkgebied is aangemerkt als een stedelijk parkgebied. Dit zijn groene gebieden die op het eerste gezicht niet als een 'klassiek' park bekend staan. Het Rengersparkgebied bestaat uit de Joodse en Algemene Begraafplaats, het Rengerspark en een open gebied waarin de kinderboerderij en het zwembad liggen. Dit gebied wordt omgevormd tot

de Kenniscampus, een combinatie van onderwijs, wonen en werken in een parkachtige omgeving.

Van belang zijn ook de verbindingen tussen de verschillende gebieden. De Dokkumer Ee en de Mr. P.J. Troelstraweg zijn belangrijke radialen. De Spanjaardslaan/Jelsumerstraat en de Rengerslaan zijn als laan van belang voor de ruimtelijke samenhang en oriëntatie.

Verkeer

Gemotoriseerd verkeer

De verkeersstructuur is beschreven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP 2011/2025), De complete stad bereikbaar, vastgesteld in juli 2011.

Leeuwarden streeft naar een helder en duurzaam verkeer-en vervoerssysteem dat voldoet aan de (toekomstige)verplaatsingsbehoefte in en rond de stad. Een duidelijke, begrijpbare en veilige verkeersstructuur voor het autoverkeer met als basis een hiërarchische indeling in wegcategorieën. De gemeente maakt onderscheid in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen (type A en B) en erftoegangswegen. Stroomwegen zoals de Haak om Leeuwarden verbinden economische centra en vormen tezamen een grofmazig netwerk. Binnen dit plangebied zijn geen stroomwegen.

Gebiedsontsluitingswegen (type A) hebben een ontsluitende- en verbindende functie. Deze wegen hebben een belangrijke functie voor de ontsluiting van de wijk én de stad. Hier ligt de maximumsnelheid dan ook op 50 of 70 km/uur. In en/of rond het plangebied zijn twee van deze gebiedsontsluitingswegen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Stadsring (de Dammelaan). De stadsring heeft een belangrijke interne verdeelfunctie voor de stad. De afwikkeling van het autoverkeer heeft hier prioriteit. De Mr. P.J. Troelstraweg westelijk van het plangebied is een belangrijke radiaal. Radialen zijn gebiedsontsluitingswegen die de stadsring en de binnenring/binnenstad met elkaar verbinden en hebben een belangrijke functie voor de afwikkeling van verkeer.

Gebiedsontsluitingswegen (type B) hebben een ontsluitende functie voor de wijk. Het zuidelijke deel van de Jelsumerstraat en de Spanjaardslaan, voor zover deze in het verlengde van de Jelsumerstraat ligt en de Rengerslaan zijn aangewezen als dit type gebiedsontsluitingsweg.

De overige wegen binnen het plangebied zijn zogenaamde erftoegangswegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Hier is de verblijfsfunctie belangrijker dan de verkeersfunctie. De wegen zijn ingericht op lage rijnsnelheden. Dit geldt ook voor een deel van de Rengerslaan. Hoewel dit een gebiedsontsluitingsweg is (type B), is de inrichting hier toch afgestemd op een verblijfsfunctie (het kennisplein). Dat vanwege de aanwezige onderwijsconcentratie.

Fietsverkeer

In en/of rond het plangebied loopt een aantal belangrijke hoofdfietsroutes en secundaire routes. In het beleidsplan voor het fietsverkeer (Richtingwijzer Fiets 2013 – 2025) als uitwerking van het GVVP zijn deze routes aangegeven. Op de hoofdfietsroutes worden de hoofdstromen van het fietsverkeer afgewikkeld tussen bijvoorbeeld diverse stadsdelen en de binnenstad en tussen de stad en het gebied buiten de stad. De secundaire routes zijn bedoeld om de woonbuurten te ontsluiten voor het fietsverkeer. Deze routes sluiten aan

op de hoofdfietsroutes. Deze secundaire routes variëren van straten/wegen waarop gefietst kan worden (zoals woonerven of 30 km/uur gebieden) tot vrijliggende fietspaden.

De volgende hoofdfietsroutes lopen langs/door het plangebied:

- Fietspaden/parallelwegen langs de Stadsring (Dammelaan).
- Fietspaden/parallelwegen langs de Mr. P.J. Troelstraweg.
- Fietspad tussen Vierhuisterweg en Rengerslaan (via Bilgaard en de tunnel onder de Dammelaan).
- Fietspaden langs het zuidelijk deel van de Rengerslaan; Dokkumertrekweg (ingericht als fietsstraat).

De volgende secundaire fietsroutes lopen langs/door het plangebied:

- Fietspaden/parallelwegen langs het noordelijk deel van de Rengerslaan;
- Fietspaden langs de Jelsumerstraat.
- Fietspaden langs de Spanjaardslaan.
- Valkstraat.
- Fietspad tussen de Jelsumerstraat en de hoofdfietsroute tussen Vierhuissterweg en de Rengerslaan (langs de kinderboerderij).

Binnen het plangebied zijn diverse functies die veel fietsverkeer aantrekken zoals het zwembad de Blauwe Golf en de Kenniscampus. Dit betekent dat er op een aantal logische locaties fietsenstallingen zijn gesitueerd. De benodigde hoeveelheid stallingen is gebaseerd op gemeentelijke normeringen in combinatie met ervaringscijfers.

Nota beroeps- en bedrijfsuitoefening in woningen tegen het licht

De gemeente Leeuwarden ontvangt verzoeken om een deel van de woning voor een andere functie dan wonen te mogen gebruiken. Ten behoeve hiervan is de nota "De beroeps- en bedrijfsuitoefening in woningen tegen het licht" opgesteld. Ten aanzien van dergelijke verzoeken waren al diverse criteria opgesteld. Na evaluatie van dit beleid zijn de criteria iets aangepast. De aangepaste criteria, zoals in de nota verwoord, zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

Bêd en Brochje in Leeuwarden

Het college heeft beleidsregels vastgesteld voor Bêd & Brochje in woningen in Leeuwarden. Deze beleidsregels zijn eveneens in dit bestemmingsplan opgenomen in de vorm van een binnenplanse afwijkingmogelijkheid.

Welstandsnota Leeuwarden

Een welstandsnota wordt gebruikt voor het toetsen van nieuwe (ver)bouwplannen aan redelijke eisen van welstand. De welstandstoets draagt bij aan het in stand houden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de stad.

3. OMGEVINGSASPECTEN

3. 1. Algemeen

Uit de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

3. 2. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerslawaai en industrielawaai van belang.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Dammelaan, aan de oostzijde door de Dokkumer Ee, aan de westzijde door de Jelsumerstraat, de Valkstraat, de Mr. P.J. Troelstraweg en de Spanjaardslaan en aan de zuidzijde door de Noordersingel. De bepalende wegen zijn de Dammelaan, de Rengerslaan, de Spanjaardslaan, de Jelsumerstraat, de Valkstraat (30 km-weg) en de Mr. P.J. Troelstraweg. Indien binnen de zone van deze 50 km wegen geluidsgevoelige functies worden gesitueerd dient er nader akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Huidige stand van zaken

Het voorliggende bestemmingsplan is geheel conserverend van aard en beslaat de oude bestemmingsplannen Kenniscampus-Rengerspark, Transvaalwijk en Bewegingscentrum Rengerslaan (zie paragraaf 1.1).

In dit gebied zijn diverse 'hogere waarden' vastgesteld voor woningen aan de Jelsumerstraat, Spanjaardslaan en voor diverse bouwvlakken nabij de Dammelaan en de Rengerslaan in het kader van het vigerende bestemmingsplan Kenniscampus-Rengerspark.

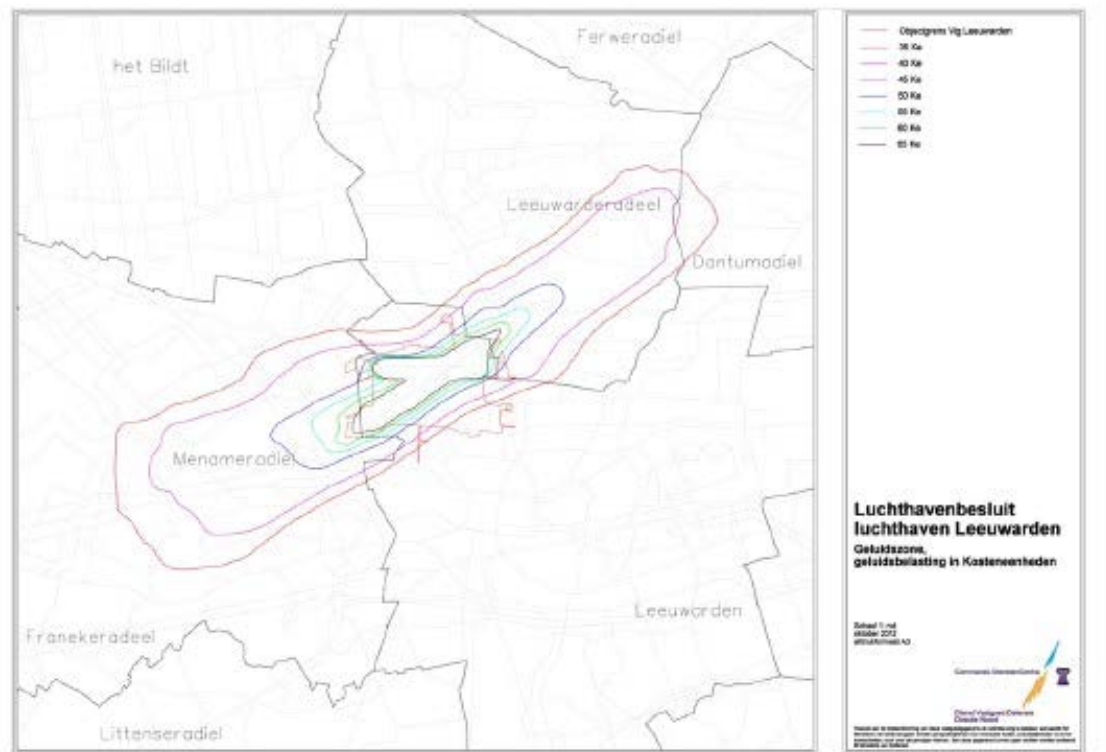
In vergelijking met de geprognosticeerde verkeersintensiteiten uit de vigerende bestemmingsplannen en de huidige prognose voor 2025 neemt voor de meeste wegen de verkeersintensiteit en de geluidsbelasting af. De stijging in een tweetal situaties blijft binnen de maatschappelijk aanvaardbare range van + 2 dB (zie navolgend figuur).

Wegvak	Vigerende intensiteit (2014)	Prognose 2025	Toe/afname in dB
Dammelaan (Jelsumerstraat-Luchtenrek)	32098	28708	- 0,5
Dammelaan (Luchtenrek-Eckert)	33290	33650	-0,0
Rengerslaan (Dammelaan-NHL)	6470	6532	-0,0
Rengerslaan (NHL-Spanjaardslaan)	4890	4980	+0,1
Spanjaardslaan (Noordersingel-Rengerslaan)	11420	7789	-1,7
Spanjaardslaan (Rengerslaan-Leeuwerikstraat)	11420	8654	-1,2
Jelsumerstraat (Leeuwerikstraat-Dammelaan)	8649	7889	-0,4
Troelstraweg (Valkstraat-Spanjaardslaan)	6400	6014	-0,3
Troelstraweg (Spanjaardslaan-Noordersingel)	6400	7412	+0,6

Luchtvaartlawaai

Naast de geluidscontouren (in het kader van industrielawaai) van de Vliegbasis Leeuwarden zelf zijn er ook geluidscontouren die samenhangen met vliegbewegingen. Op grond van het Barro artikel 2.6.2, lid 4 en 2.1, lid 4 van het Rarro dienen deze beperkingen vanwege luchtvaartlawaai ook in bestemmingsplannen vastgelegd te worden.

Op 13 mei 2013 is het Luchthavenbesluit Leeuwarden vastgesteld. Het luchthaven-besluit legt de gebruiksmogelijkheden van de militaire luchthaven vast en bevat de ruimtelijke beperkingen die daarmee samenhangen. In het luchthavenbesluit zijn onder andere geluidsnormen opgenomen. Deze zijn conform het Besluit militaire luchtvaart uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). Ke is gebaseerd op het aantal over- en langsvliegende vliegtuigen, het van deze vliegtuigen ondervonden maximale geluidsniveau en de verdeling over het etmaal, waarbij de late avond bijvoorbeeld zwaarder telt dan de middag. De geluidszone wordt bepaald door de grenswaarde van 35 Ke. Binnen de geluidszone is de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, niet toegestaan, tenzij is voldaan aan het Besluit militaire luchtvaart.



Geluidscontouren (Ke) rondom Vliegbasis Leeuwarden

Het plangebied ligt buiten de geluidszone-luchtvaart van de vliegbasis Leeuwarden. Derhalve hoeven er in het bestemmingsplan met betrekking tot dit aspect geen beperkingen te worden opgenomen.

Luchtvaartlawaai van Vliegbasis Leeuwarden en de vliegbewegingen die hierdoor gegenereerd worden, leiden niet tot belemmeringen ten opzichte van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3. 3. Luchtkwaliteit

Het hier te beschouwen bestemmingsplan voegt een drietal plannen samen maar is overigens te beschouwen als een conserverend plan. Dit betekent dat de bestaande functies opnieuw worden vastgelegd. Omdat ook de verkeersontwikkeling niet leidt tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit is de conclusie dat het aspect luchtkwaliteit geen negatieve gevolgen voor de vaststelling van dit plan heeft.

3. 4. Bodem

In het kader van een ontwikkeling of een herziening van een bestemmingsplan moet onderzocht worden welke gevolgen eventuele bodemverontreinigingen hebben voor de uitvoerbaarheid van het plan. De bodemkwaliteit kan namelijk een beperkende factor zijn voor de beoogde functie of de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming.

Er is een inventarisatie gemaakt van de bekende bodemkwaliteitsgegevens. Hiervoor is gebruik gemaakt van de gegevens uit het gemeentelijke bodeminformatiesysteem (gegevens onderzoeken en historische activiteiten). Daarnaast is gebruik gemaakt van de bodemkwaliteitskaart met bodembeheernota.

Locaties met bodemverontreiniging

Op enkele locaties binnen het plangebied is sprake van bodemverontreiniging. De betreffende verontreinigingen vormen geen belemmering voor de functies die de terreinen hebben. Op een enkele locatie is de verontreiniging dusdanig, dat een vervolgactie nodig is. Op de locatie Dokkumertrekweg 28 vindt een periodieke controle van de bodemkwaliteit (grondwater) plaats. Op enig moment zal hier een bodemsanering moeten plaatsvinden.

Verder zijn er binnen het plangebied locaties aanwezig waarvan bekend is dat er activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging geleid kunnen hebben. Dit betreft bijvoorbeeld bedrijfslocaties en/of locaties met brandstoftanks. Niet op al deze locaties is bodemonderzoek uitgevoerd.

Diffuse verontreinigingen

Als gevolg van jarenlange activiteiten is de bodem van het plangebied belast met een diffuse, niet tot een duidelijke bron te herleiden, bodemverontreiniging. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Leeuwarden blijkt dat in dit plangebied sprake is van twee bodemkwaliteitsklassen:

- In de Transvaalwijk en het zuidelijke deel van het Rengersparkgebied, is sprake van een gemiddelde bodemkwaliteit die voldoet aan de klasse 'Industrie'. Dit betekent niet dat het gebied ongeschikt is voor bewoning, maar alleen dat er gemiddeld sprake is van een verminderde bodemkwaliteit.
- In het noordelijke deel van het Rengersparkgebied (Kenniscampus) is sprake van een gemiddelde bodemkwaliteit die voldoet aan de klasse 'Landbouw/natuur'.

De genoemde bodemkwaliteitsklassen zijn van invloed op de voorwaarden voor het hergebruiken van eventueel vrijkomende grond in het gebied. Voor het toepassen van grond geldt dat binnen het plangebied grond tot de kwaliteitsklasse 'Wonen' mag worden toegepast. Op deze manier wordt voor het zuidelijke deel van het plangebied een gestage verbetering van de bodemkwaliteit bewerkstelligd (nl. van klasse Industrie naar klasse Wonen), terwijl in het noordelijke deel van het plangebied een beperkte verslechtering van de bodemkwaliteit wordt toegestaan (nl. van klasse Landbouw/natuur naar klasse Wonen).

Algemeen

In algemene zin kan gesteld worden dat de bodemkwaliteit binnen het plangebied geschikt is voor de functies binnen het gebied. Op enkele plaatsen is sprake van bodemverontreiniging. Daarnaast zijn er binnen het plangebied locaties die mogelijk ook verontreinigd zijn. Bij de bouw van verblijfsruimten en eventuele functiewijzigingen vindt altijd een bodemtoets plaats. Daaruit blijkt of er daadwerkelijk verontreiniging verwacht moet worden, waarnaar vervolgens onderzoek moet worden verricht.

3. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Brandweer Fryslân heeft in de brief van 7 april 2015 (zie Bijlage 5 Overleg- en Inspraakreacties) te kennen gegeven geen noodzaak te zien om in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan opmerkingen te plaatsen. Dit omdat er geen risicovolle activiteiten zoals bedoeld in het Bevi en het Bevb op het plangebied van toepassing zijn. Wel is het Bevt relevant, maar door het conserverende karakter van het plan ziet de brandweer geen meerwaarde in het plaatsen van opmerkingen.

Uit de digitale veiligheidstoets (Bijlage 5) blijkt dat er in en buiten het plangebied vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft hier de Dammelaan, overgaand in de Prof. Mr. P.S. Gerbrandyweg. Binnen het invloedsgebied van deze transportroute bevinden zich objecten. Ook zijn er objecten aanwezig binnen 200 meter van de transportroute. Het bevoegd gezag dient dan ook in te gaan op de bestrijdbaarheid van een incident met gevaarlijke stoffen en op de zelfredzaamheid van aanwezige personen binnen de (nog niet) aanwezige kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het bestemmingsplan Leeuwarden - Rengerspark en omgeving betreft een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt binnen het invloedsgebied van de transportroute (met uitzondering van kleine uitbreidingsmogelijkheden bij bestaande objecten die ook in het vorige plan al tot de mogelijkheden behoorden).

In de planregels bij de opgenomen wijzigingsbepalingen, afwijkingen en nadere eisen zijn criteria opgenomen waarbij ook aan externe veiligheid moet worden getoetst (vallend on-

der de noemer milieusituaties), zodat altijd een toets plaatsvindt op de betreffende wetgeving in geval van ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van de transportroute.

Ook in geval van nieuwe ontwikkelingen vindt er altijd een toets c.q. afweging plaats waarbij het aspect externe veiligheid wordt afgewogen (ook ten aanzien van het toestaan van nieuwe verminderd redzame objecten). Ook wordt in dit kader een afweging gemaakt ten aanzien van een goede bereikbaarheid van de (kwetsbare) functies en objecten binnen het plangebied. Belangrijk hierbij is dat:

- de bereikbaarheid in dergelijke gevallen niet mag afnemen ten opzichte van de huidige situatie;
- het object of plangebied hierbij in ieder geval tweezijdig benaderbaar is en blijft voor een brandweervoertuig;
- eventueel open water in het plangebied behouden blijft.

Zoals eerder echter al aangegeven worden met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt dan wel infrastructurele veranderingen voorzien.

3. 6. Water

Een belangrijke verplichting voor alle ruimtelijke plannen en projecten is de watertoets. Het doel hiervan is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De "winst", die wordt behaald bij de watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder en de informatievoorziening. Om het proces van de watertoets te bevorderen is door de provincie en het waterschap een handreiking watertoets opgesteld, beschikbaar via de website van provincie en waterschap.

In het provinciale waterhuishoudingsplan (WHP3) en het waterbeheerplan (WBP3) van het waterschap is het regionale waterbeleid voor de provincie Fryslân opgenomen. De hoofddoelstelling van beide waterplannen is 'het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Het beleid wordt in beide plannen verder uitgewerkt in de thema's waterveiligheid, schoon water en voldoende water.

Gemeentelijk beleid

Als maatregel om het waterbeheer in Leeuwarden te verbeteren, hebben de gemeente Leeuwarden, de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân (en de toenmalige waterschappen Marne-Middelsee, Lauwerswâlden en De Waadkant), de nota De Blauwe Diamant (februari 2000) opgesteld. De doelen van het plan zijn:

- dat water als verbindend element bij ruimtelijke, stedelijke en economische ontwikkelingen beter wordt benut;
- dat door de verdere ontwikkeling van duurzaam en integraal waterbeheer bijgedragen wordt aan een goede waterkwaliteit en de diverse functies van het water worden geoptimaliseerd;

- dat door samenwerking tot een samenhangende en vernieuwende wateraanpak voor het gemeentelijk gebied kan worden gekomen, waarmee het thema water ook onder de aandacht van externe partijen kan worden gebracht.

Watertoets

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslân geïnformeerd over het plan Bestemmingsplan Leeuwarden - Rengerspark en omgeving via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies (zie Bijlage 4), en heeft bovendien in het kader van het overleg te kennen gegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen (zie Hoofdstuk 7).

3. 7. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort. Deze ecologische beoordeling van Altenburg & Wymenga (Bijlage 3) bevat:

- een beknopte beschrijving van de ecologische waarden binnen de grenzen van het nieuwe bestemmingsplangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de informatie uit de Ecologische Basiskaart van de gemeente Leeuwarden (Biezenaar & Miedema 2011). Daarnaast zijn andere informatiebronnen geraadpleegd (recente verspreidingsatlassen en websites);
- een advisering over mogelijke knelpunten met ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, die opgenomen kunnen worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet: Voortoets

Een activiteit die buiten een Natura 2000-gebied plaatsvindt, kan op twee manieren invloed hebben op de aangewezen natuurwaarden van het Natura 2000-gebied. Als eerste kan vanuit het plangebied verstoring optreden die tot binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied reikt (zoals geluidsverstoring en emissie van stoffen). Ten tweede kunnen aangewezen soorten die mobiel zijn (zoals vogels en vleermuizen) ook buiten het Natura 2000-gebied voorkomen en daar door een activiteit worden verstoord. In beide gevallen kan dan sprake zijn van een conflict met de Natuurbeschermingswet.

De conclusies zijn als volgt:

- bij ruimtelijke ingrepen aan gebouwen dient te worden bepaald of daardoor verblijfplaatsen van Meervleermuizen worden aangetast;
- bij ingrijpende werkzaamheden aan of nabij watergangen en/of andere lijnvormige structuren dient te worden bepaald of daardoor (essentiële) vliegroutes van Meer- vleermuis worden verstoord/aangetast;

- indien ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot verstoring/aantasting van verblijfplaatsen en/of vliegroutes van Meervleermuis, is een vergunning volgens de Natuurbeschermingswet nodig;
- het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflict met de Natuurbeschermingswet ten aanzien van de overige aangewezen natuurwaarden van Natura 2000-gebied 'Grote Wielen' doordat de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied 'Grote Wielen' tamelijk groot is en de tussenliggende oppervlakte wordt ingenomen door gebouwen en infrastructuur.

Overige vormen van gebiedsbescherming

Het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflict met de wet- en regelgeving ten aanzien van overige vormen van gebiedsbescherming (Ecologische Hoofdstructuur, aangewezen ganzenfoerageergebied en weidevogelkerngebied).

Soortbescherming

Voorafgaand aan ruimtelijk ontwikkelingen die binnen de kaders van het nieuwe bestemmingsplan mogelijk zijn, moet mogelijk nader onderzoek worden uitgevoerd naar de volgende soort(groep)en:

- planten;
- vissen;
- jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels;
- vleermuizen;
- steenmarter.

Wanneer middelzwaar beschermde soorten of hun verblijfplaatsen door ingrepen worden aangetast, moeten die ingrepen worden uitgevoerd volgens een door het ministerie van EZ goedgekeurde gedragscode. Indien niet kan worden gewerkt volgens een gedragscode, is een ontheffing volgens artikel 75C van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot aantasting/verstoring van (verblijfplaatsen van) zwaar beschermde soorten uit bovengenoemde soortgroepen, is een ontheffing volgens artikel 75C van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Algemeen geldt verder dat werkzaamheden voor ruimtelijke ontwikkelingen niet mogen leiden tot verstoring van broedende vogels en hun nesten.

Conclusies

Ondanks de mogelijke aanwezigheid van wettelijk beschermde natuurwaarden en de mogelijke vervolgstappen volgens de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet, wordt de kans op onoverkomelijke bezwaren vanuit de ecologische wet- en regelgeving zeer gering geacht. Om deze reden kunnen de bestemmingen en planregels in het nieuwe bestemmingsplan worden vastgesteld, op voorwaarde dat voorafgaand aan daadwerkelijke ruimtelijke ontwikkelingen wordt bepaald of en welke vervolgstappen volgens de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet noodzakelijk zijn. Dit is als criterium opgenomen bij de afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden.

3. 8. Archeologie

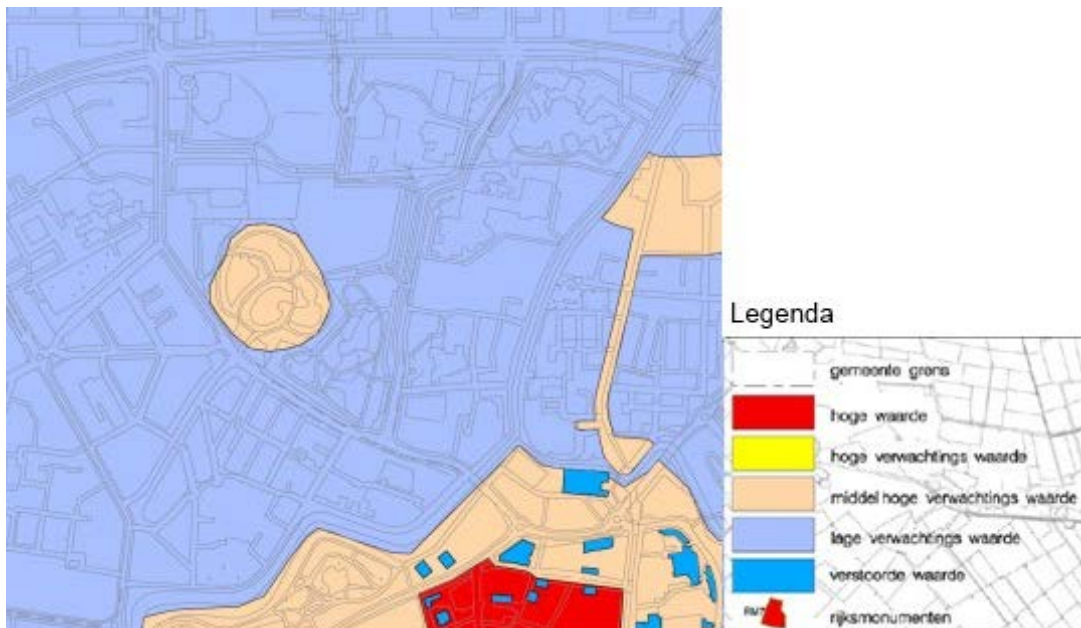
Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het stellen van specifieke voorwaarden middels een omgevingsvergunning voor aanleg- en bouwactiviteiten.

In februari 2010 hebben Provinciale Staten de Nota Erfgoed 2010-2013 vastgesteld. In deze nota is het provinciale archeologiebeleid vastgelegd. De FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) is hierin opgenomen als belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat archeologie een volwaardige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd - vroege Bronstijd, en één voor de periode midden Bronstijd - Middeleeuwen.

De gemeente heeft met de Nota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2014 de archeologische koers voor de komende jaren vastgesteld. Met een eigen archeologisch beleidsplan kiest de gemeente ervoor de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder te maken. Ze brengt duidelijk naar voren hoe en waarom de gemeente zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft. Dit beleid is afgestemd met de provincie, maar geeft wel een eigen invulling aan de manier waarop Leeuwarden omgaat met archeologie. In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

- archeologie wordt meegenomen in nieuwe bestemmingsplannen;
- ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst op archeologische waarde.

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op de Archeologische Waardekaart (betreft het gemeentelijk grondgebied vóór 2014) en de FAMKE (betreft het grondgebied van de voormalige gemeente Boarnsterhim), waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. In navolgend figuur is een uitsnede van de voor dit plangebied relevante Archeologische Waardekaart weergegeven, waarop aangegeven is welke waarden in het bestemmingsplangebied aanwezig zijn.



Uitsnede van de Archeologische Waardekaart gemeente Leeuwarden

Het plangebied ligt landschappelijk gezien op een kwelderwal direct ten oosten van de voormalige Middellzee. Het grootste deel heeft, vanwege de bebouwing, een lage archeologische verwachting. Er ligt echter één vindplaats met een middelhoge verwachtingswaarde in. Deze ligt onder de Algemene begraafplaats en betreft een deels afgegraven terp. Het gaat hierbij om de terp Fiswerd en het voormalige kloosterterrein van het Sint Annaconvent. De terp is voor de aanleg van de begraafplaats geëgaliseerd, maar in de ondergrond kunnen nog restanten van de terp(zool) en eventuele restanten van het klooster aan worden getroffen.

In gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht voor ingrepen dieper dan 50 cm en groter dan 500 m². Ter bescherming van mogelijk archeologische waarden in deze gebieden, is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" opgenomen.

Zoals gezegd heeft de rest van het bestemmingsplangebied c.q. de kwelderwal een lage archeologische verwachting. Dit vanwege de recente bebouwing die het plangebied grotendeels bedekt, waardoor eventuele archeologische resten verstoord of verdwenen zullen zijn. Voor dit deel is bij (niet mer-plichtige) ontwikkelingen geen archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.

3. 9. Cultuurhistorie

Wet- en regelgeving

De Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid. Sindsdien moet ieder bestemmingsplan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient hiertoe een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de eventueel in het gebied aanwezige cultuur-

historische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het bestemmingsplan.

Bovendien staat in de Verordening Romte van de Provinsje Fryslân dat gemeenten in een ruimtelijk plan moeten aangeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren (zoals aangegeven op de van die verordening deel uitmakende cultuurhistorische kaarten).

Structuren

Enkele structuren die zichtbaar zijn op de oudste kaarten van het gebied (de kaart van Jacob van Deventer (ca. 1560) en Schotanus (1718)) zijn nog in het plangebied aanwezig. Het gaat hierbij om de Dokkumer Ee, de stadsgracht, de Oude Meer en de Spanjaardslaan.



Kaart van Jacob van Deventer, uitsnede (ca. 1560)



Kaart van Schotanus, uitsnede (1718)

De Dokkumer Ee is van oudsher een belangrijke waterloop, zowel voor de waterhuishouding als voor de aan- en afvoer van producten. De stadsgracht in zijn huidige vorm is ontstaan in de 17e eeuw bij de vernieuwing en uitbreiding van de vestingwerken van Leeuwarden. Hierbij worden onder andere de dwingers aangelegd, met daaromheen de gracht. De Oude Meer is een sloot, waarvan de naam (Meer, Mear) doet vermoeden dat het naast (afwaterings)sloot ook een betekenis als grens (bijvoorbeeld tussen dorpsgebieden) heeft gehad. De Oude Meer is op de kaart van Schotanus nog als lange sloot te herkennen, tegenwoordig zijn er een aantal stukken van over, soms vergraven als brede waterpartij.

Het westelijke deel van de Spanjaardslaan wordt zowel op de kaart uit 1718 als die uit 1847 'Leprose Wech/Weg' genoemd. Deze weg leidde naar het vanwege besmettingsgevaar buiten de stadsmuren gelegen Lazarushuis dat in 1672 is gesloten. Het oostelijke deel van de Spanjaardslaan heeft verschillende namen gehad: Fiswerderweg (naar de terp Fiswerd met daarop het Sint Anna-klooster), Leprozeweg en Spanjaardsdijk (naar het aldaar 'spijzigen' van 10 vaandel Spaanse soldaten in 1568). In 1830 is de gehele Spanjaardslaan bestraat, als weg naar de toen aangelegde stedelijke begraafplaats.



Kaart van W. Eekhoff, uitsnede (1847)

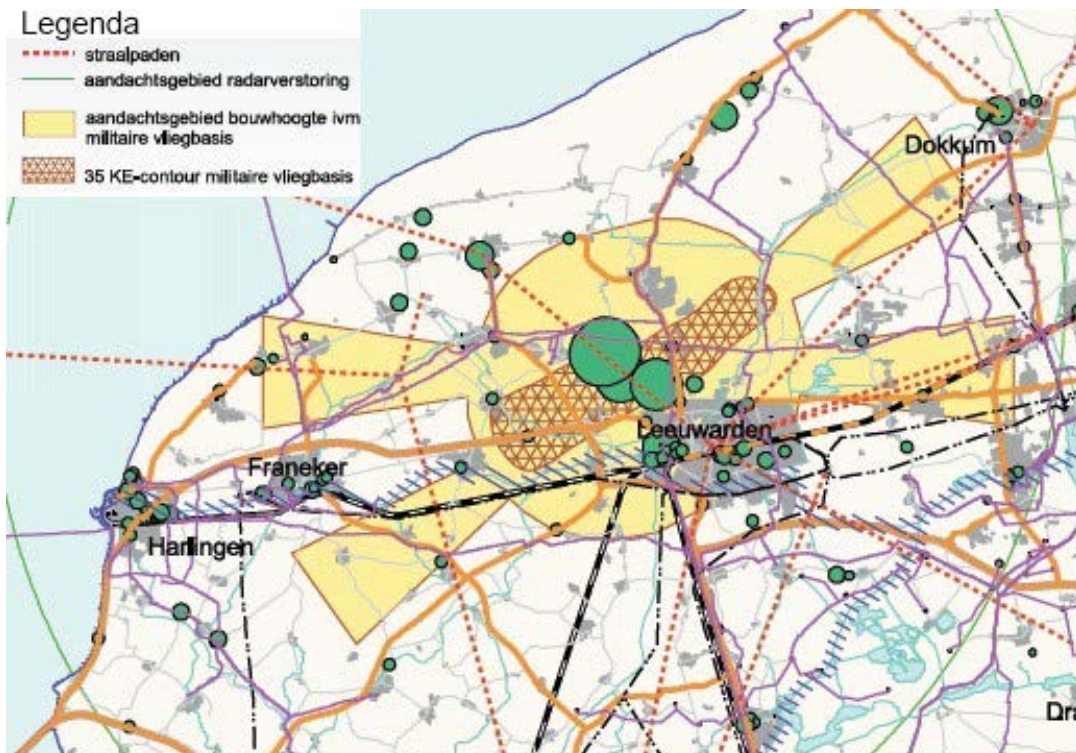
Bescherming

Zoals hierboven is beschreven, is in het plangebied nog een aantal elementen van de oudste geschiedenis van dit gebied te vinden. De meest zeldzame en/of bijzondere onderdelen die tevens behoorlijk gaaf zijn (dit betreft in ieder geval de locatie/licging), hebben op de verbeelding de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 2". Dit zijn de Dokkumer Ee, de Oude Meer en de Spanjaardslaan. De stadsgracht hoort hier ook bij, maar deze is al beschermd door de status als rijksmonument.

3. 10. Overige aspecten

Een deel van het aandachtsgebied bouwhoogte in verband met de militaire vliegbasis Leeuwarden ligt over het plangebied. De toegestane bouwhoogtes in dit bestemmingsplan zijn niet dusdanig dat dit een gevaar oplevert voor het vliegverkeer. Hetzelfde geldt voor versterking van de radar.

Daarnaast zijn er nog straalpaden in het gebied voor telecom. Ook hiervoor geldt dat de bouwhoogtes de straalpaden niet belemmeren. In navolgend figuur zijn de zones weergegeven.



3. 11. MER (Milieu effect rapportage) verantwoording

In april 2011 is de m.e.r.-regelgeving gewijzigd. Dit om de m.e.r.-regelgeving beter aan te laten sluiten op de Europese regelgeving en daarnaast in een poging een en ander te vereenvoudigen. De wijziging heeft twee belangrijke consequenties:

- een aantal activiteiten is van de zogenaamde C- naar de D-lijst verhuisd of zelfs uit het besluit m.e.r. geschrapt. Dit gaat leiden tot minder m.e.r.-procedures;
- de drempelwaarde op de D-lijst is indicatief geworden. Dit leidt er toe dat voor alle activiteiten die in het besluit m.e.r. worden genoemd moet worden nagegaan of er verplichtingen ten aanzien van m.e.r. gelden, ook als de activiteit kleiner is dan de drempelwaarde aangegeven in de D-lijst.

Voor activiteiten op de D-lijst onder de drempelwaarde geldt dat een zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling" moet worden doorlopen. Op grond van artikel 5 van het Besluit Milieueffectrapportage moet worden onderzocht of de activiteit (naar verwachting) leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten, die tot het doorlopen van een (formele) m.e.r.-beoordeling dan wel m.e.r.-procedure noodzaken. De "vormvrije m.e.r.-beoordeling" is procedureel vormvrij. Inhoudelijk moet worden getoetst aan de zogenaamde bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling.

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan en kent in die zin geen uitbreidingsmogelijkheden. Ook het bestaande gebruik is vastgelegd, er worden geen functiewijzigingen mogelijk gemaakt met dit nieuwe bestemmingsplan. Eén en ander leidt dan ook niet tot een m.e.r. op grond van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

4. UITGANGSPUNTEN RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

4. 1. Algemeen

Doelstelling van dit bestemmingsplan is het treffen van een conserverende regeling voor het plangebied, waarbij het handhaven en versterken van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur voorop staat. Op deze wijze worden de kwaliteiten van het gebied voor de toekomst beschermd en ontwikkelingen die de hoofdstructuur van het plangebied wijzigen, beperkt of zelfs tegengegaan.

De bestemmingen die het bestemmingsplan kent zijn tot stand gekomen aan de hand van het voorgaande bestemmingsplan. Wel zijn de bestemmingen aangepast conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (o.a. benamingen en kleurgebruik). De aanwezige bebouwing en functies zijn hierbij vastgelegd door middel van bouwvlakken en/of aanduidingen.

4. 2. Ruimtelijke structuur

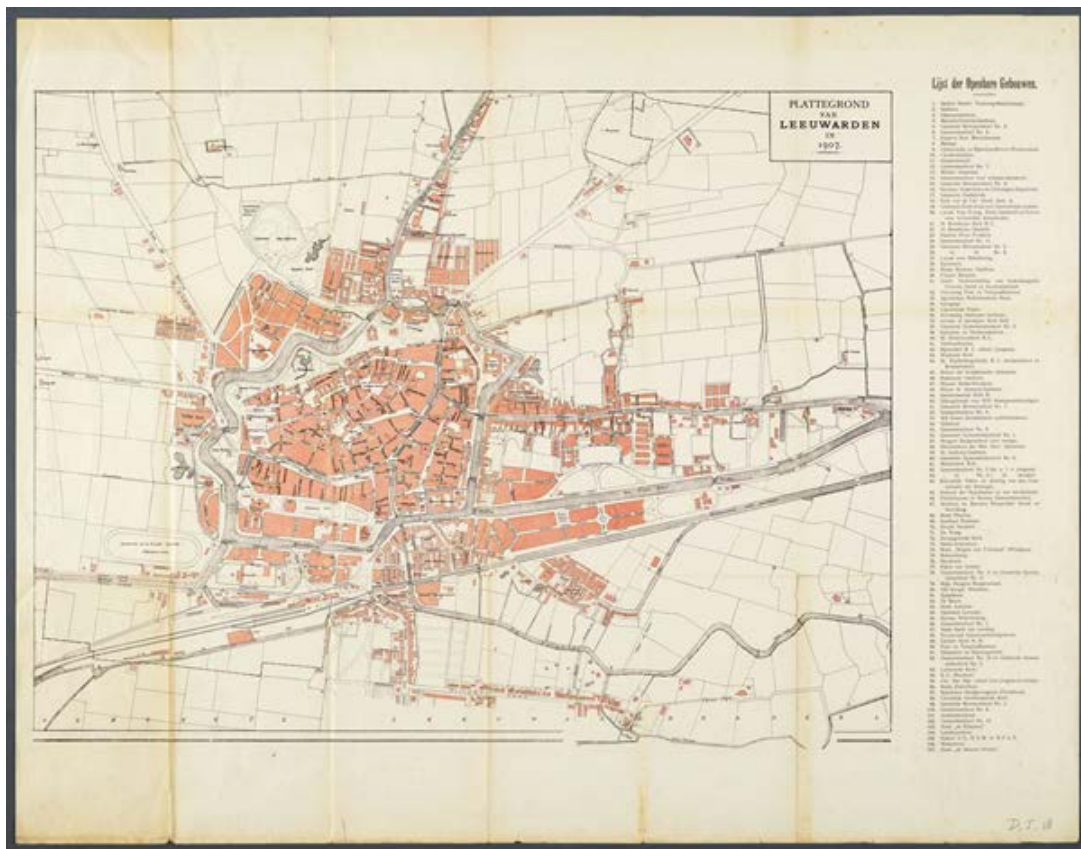
4.2.1. *Transvaalwijk*

Historische ontwikkeling

Het plangebied ligt direct ten noorden/noordwesten van de stadsgracht rondom de binnenstad van Leeuwarden. Tot ongeveer 1850 kon de bevolkingsgroei van de stad in het gebied binnen de stadsgrachten worden opgevangen. Daarna werden ook de gronden daarbuiten in gebruik genomen. Aan de noord- en zuidkant van de binnenstad ontstonden min of meer aaneengesloten woongebieden. Deze buitenbuurten groeiden uit tot volwassen woonbuurten.

De huidige Transvaalwijk was één van de eerste stadsuitbreidingen buiten de stadsgrachten en de eerste aan de noordkant. Vanaf 1865 werd eerst de bebouwing tussen de Noorderbrug en wat nu de Singelstraat is, gerealiseerd. In 1877 verhuisde het Marcelis Goverts Gasthuis van de Oostergrachtswal naar de Noordersingel. Daarna is de wijk, in versneld tempo, vanaf de Noorderbrug in westelijke richting verder ingevuld. Toen werd ook de Lijkvaart gedempt die aan de zuidzijde van de Spanjaardslaan liep, zodat ook deze strook grond bebouwd kon worden. Rond 1880 was dit deel van de Noordersingel volgebouwd en werd begonnen met de aanleg van de Singelstraat en Looijerstraat.

Een belangrijke ontwikkeling voor de wijk was de oprichting van het Diaconessenziekenhuis. Rondom het Diaconessenziekenhuis, dat in 1893 gereed kwam, ontstond in de driehoek tussen de Spanjaardslaan en de Noordersingel de Transvaalwijk uiteindelijk als een afgeronde woonwijk. Tot 1902 zijn vervolgens nog de Bothastraat, Looijerstraat, De Wetstraat en de Singelstraat gerealiseerd. Het buurtje is niet zo regelmatig; de panden hier zijn wél even breed, maar in gevelbeëindiging en dakvorm gevarieerd. Ook staan hier enkele vrijstaande woningen.



Stadsplattegrond 1907

Tot 1912 werd ook het middelste deel van de Transvaalwijk bebouwd. Dit gebiedje werd opgebouwd in twee deelgebieden: het buurtje ruwweg tussen de Spanjaardslaan, Noordersingel tot en met de Transvaalstraat en het buurtje ten noorden en oosten daarvan vanaf de Paul Krügerstraat, De La Reijstraat en Herman Costerstraat en de straten daar tussenin.

Het gedeelte tussen de Spanjaardslaan, Noordersingel en Transvaalstraat/Paul Krügerstraat is rond 1910 bebouwd met veelkleurige woonhuizen in de Overgangsstijl. Het betrof voornamelijk complexen middenstandswoningen in twee lagen met een plat dak, veelal een erker- en een deurtravee breed. In de Steijnstraat zijn enkele van deze woningen aangewezen als rijksmonument.

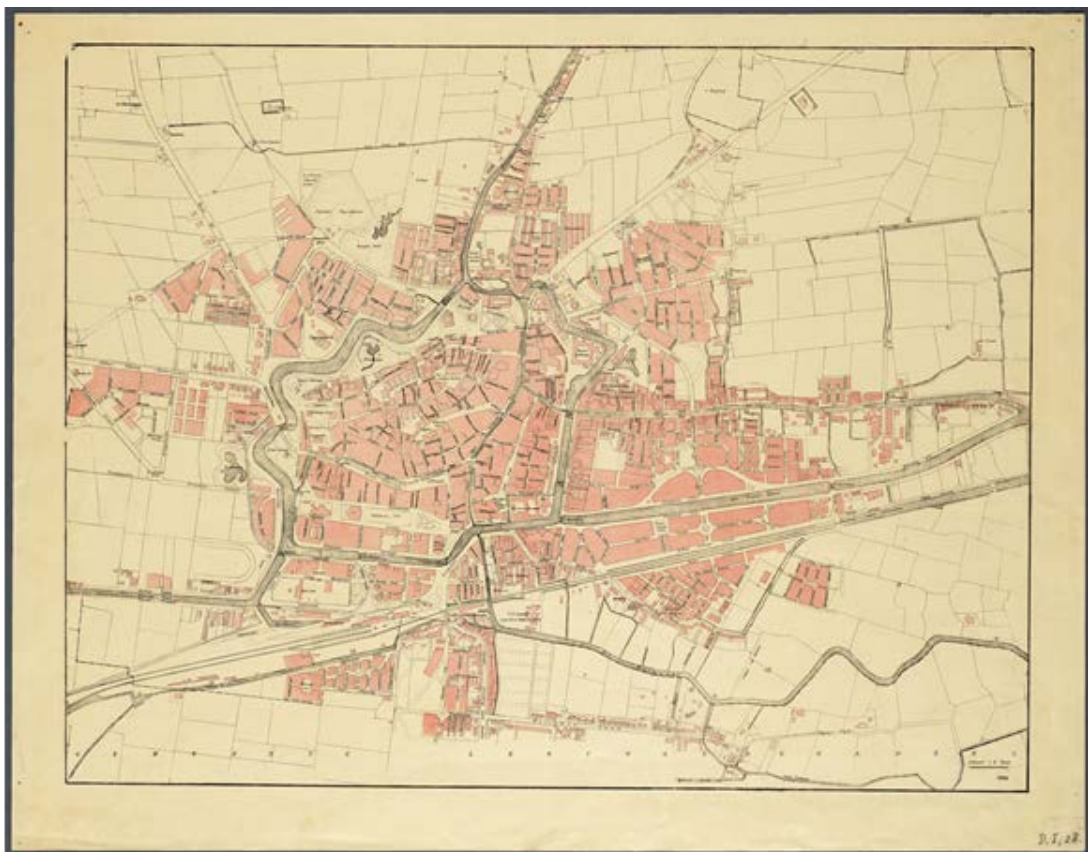
Het gebiedje ten noorden daarvan (De La Reystraat, Paul Krügerstraat, en de Joubertstraat, Steijnstraat, Cronjéstraat en Schalk Burgerstraat) werd gebouwd in een rechthoekig stratenpatroon met blokrandbebouwing van kleine arbeiderswoningen. De woningen werden uitgevoerd in twee lagen met een voorschild en een kajuit daarop en regelmatig gekenmerkt door speklagen.

Langs de Mr. P.J. Troelstraweg en aan de Spanjaardslaan zijn wat forsere complexen gebouwd. Hier staan grotere herenhuizen en burgerwoningen op weer ruimere kavels in diverse stijlen zoals de overgangsstijl, Amsterdamse school Art Deco.

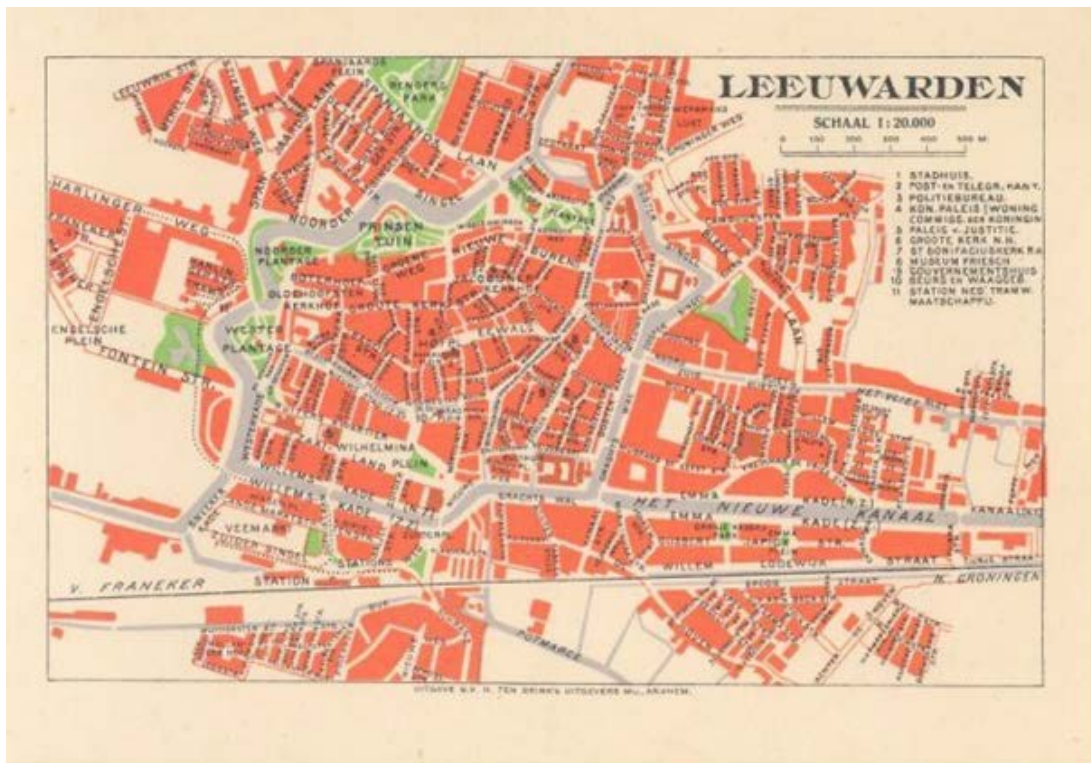
Tussen 1912 en 1932 werd het gebied ten westen van de Spanjaardslaan gerealiseerd. Het gedeelte tussen de Transvaalwijk en de Valkstraat werd ontwikkeld door particuliere ontwikkelaars en werd ten dele aan de hand van een uitbreidingsplan aangelegd. De Transvaalstraat werd doorgetrokken en de Lijsterstraat werd hier nagenoeg haaks op gebouwd.

Het geknikte verloop van de Transvaalstraat en de Lijsterstraat, die elkaar speels kruisen op een rechthoekig "pleinachtig" element, is waarschijnlijk aan de hand van een uitbreidingsplan aangelegd. Ditzelfde geldt voor het Leeuwerikplein dat oorspronkelijk een vierkante vorm had maar waar nu een rotonde is gelegen. Het verloop van de Valkstraat vormt hierop een afwijking.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit middenstandswoningen van twee bouwlagen onder platte daken, opgetrokken vanuit een rechthoekige plattegrond. De woningen zijn gebouwd in een aan de Amsterdamse School verwante bouwstijl.



Stadsplattegrond 1923



Stadsplattegrond jaren'20

Ten slotte werd tot 1932 nog het laatste deel van de wijk bebouwd. Het betrof hier een deel van de Transvaalstraat, Leeuwerikstraat, de Spechtstraat en de Valkstraat. Hier zijn eveneens middenstandswoningen in gesloten gevelwanden gebouwd langs smalle straten.

Al in 1915/1916 kocht het ziekenhuis grond aan de Transvaalstraat en huizen in de Paul Krügerstraat aan om eventueel te kunnen uitbreiden. Na de 2de wereldoorlog ging dit proces versterkt door. Huizen werden opgekocht en bleven leeg staan. Hierdoor werd de leefbaarheid van de wijk behoorlijk aangetast en was er sprake van 'stille afbraak'.

Op een deel van de gronden werden ook daadwerkelijk uitbreidingen van het ziekenhuis gerealiseerd. Met name door de bouw van de polikliniek werd het stratenpatroon definitief veranderd; de Paul Krügerstraat werd als het ware afgekapt en verloor zijn aansluiting met de Noordersingel.

Voor de gebouwen van deze meer recente datum geldt dat qua bebouwingskarakteristiek(en) wel aansluiting is gezocht bij de omgeving.



Luchtfoto Transvaalwijk, Rengerspark en IJsaankwartier 1960-65

In 1969 werd op initiatief van de bewoners een rehabilitatieplan voor de wijk gemaakt. In 1970 was de Transvaalwijk hiermee de 1ste stadsvernieuwingswijk van Nederland. Een deel van de Paul Krügerstraat, een deel van de Steijnstraat en een deel van de Joubertstraat en een deel van de Looijerstraat en de De Wetstraat werd gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Hierbij werd de kruising van de Steijnstraat/Transvaalstraat/Paul Krügerstraat ruimer en ontstond er een pleintje. Tevens werd rondom de nieuwe bouwblokken ruimte gelaten waarbij op sommige locaties speelplaatsen werden aangelegd. Toen in 1987 het Diaconessenziekenhuis werd gesloten, zijn zowel het oorspronkelijke Diaconessenhuis uit 1893 aan de Noordersingel, alsmede de andere voormalige ziekenhuisgebouwen op de gronden daaromheen (waaronder het 'echte' ziekenhuis en de poli) intern verbouwd tot appartementencomplexen en wooneenheden voor speciale doelgroepen.

Huidige situatie

Een groot deel van de wijk heeft nog dezelfde opzet als toen het gebouwd werd. Het meest oostelijk stuk is in feite niet gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing. Ook van de andere straten is een groot deel nog intact. Het gebiedje ten westen daarvan is deels intact. De Steijnstraat en het westelijk deel van de Paul Krügerstraat volgen zelfs nog de oude kavelgrenzen van de periode dat het gebied nog grasland vormde. Echter met name in het gebied rond het inmiddels voormalige Diaconessenziekenhuis is het straten- en bebouwingspatroon ingrijpend gewijzigd.

De royaal opgezette Spanjaardslaan bleef hetzelfde en vormt een karakteristiek structuur-element in het gebied. Vanaf het Spanjaardsplein buigt de Spanjaardslaan af in zuidwestelijke richting. Vanaf dit plein loopt de Jelsumerstraat verder in noordelijke richting en de Leeuwerikstraat in noordwestelijke richting naar het Leeuwerikplein. Verder vormen de Mr. P.J. Troelstraweg en zeker ook de Noordersingel belangrijke structuurbepalende elementen. De loop en bebouwing van deze straten zijn ook niet veranderd.

Ook zijn de Mr. P.J. Troelstraweg, de Valkstraat, de Jelsumerstraat en de Spanjaard-slaan (deels), wegen die een belangrijke ontsluitende functie kennen. Het zijn over het algemeen brede wegen, ze zijn vooral verhard met asfalt en langs de wegen zijn ofwel fietsstroken of zelfs vrijliggende fietspaden aanwezig. De overige woonstraten in het plangebied hebben een smaller wegprofiel, zijn veelal verhard met klinkers en beschikken niet over fietsstroken of langsliggende fietspaden.

De gronden langs deze doorgaande straten worden voorts gekenmerkt door royale percelen met vrijstaande of aaneengebouwde villa's of herenhuizen met steeds diepe voortuinen. De (delen van) straten in de binnengebieden die nog oorspronkelijk zijn, kennen nog de duidelijk kleinschaligere parcellering en wijze van bebouwing (kleinere woningen en een meer gesloten bebouwingsbeeld). Wél is de bijzondere aandacht die aan de hoekpartijen geschonken is, nog steeds beleefbaar.

In het plangebied is verder weinig groen aanwezig in de vorm van plantsoenen et cetera. Wél zorgt de laanbeplanting langs enkele straten (bijvoorbeeld de Leeuwerikstraat) voor een groener beeld. Langs de belangrijke straten in het plangebied vormen de voortuinen bij woningen vaak nog een groen element, maar in andere, meer smallere, woonstraten in het gebied is vaak geheel geen groen aanwezig.

Beschermd Stadsgezicht

Een deel van het plangebied is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Binnen het als Beschermd Stadsgezicht aangewezen gebied zijn bijzondere panden zoals het voormalige hoofdgebouw van het voormalige Diaconessenhuis en het Marcelis Govertsgasthuis gelegen. Deze beide gebouwen zijn, net als de panden aan de Noordersingel nr. 86 en nr. 96 aangewezen als rijksmonument.

De invulling van het gebied waar het hier om gaat, heeft van oost naar west plaatsgehad en is begonnen met de bouw van een landhuisje op de hoek van de Noordersingel en de Spanjaardslaan. De Singelstraat is van oorsprong ontstaan omdat de gemeente een verbinding tussen de Noordersingel en de Spanjaardslaan wenste. Na de bouw van het Diaconessenhuis werd ook het overige deel van de Noordersingel bebouwd, wederom van oost naar west. Waardevolle elementen in het gebied zijn de meanderende hoofdstructuur van zowel de gracht, de oever als de bebouwing erlangs. Vervolgens wordt het groene karakter van het gebied door de laanbeplanting, de voortuinen en de aanwezigheid van het Diaconessenpark van waarde geacht.

Bovendien is het gave architectuurbeeld een waardevol element. De meeste panden zijn twee bouwlagen hoog, voorzien van een met keramische pannen belegde kap en uitgevoerd in baksteen in diverse kleuren (vooral rood en bruin) met diverse gevelversieringen. Tenslotte is de individualiteit van de panden (uitgezonderd de rijen herenhuizen direct ten oosten van het Diaconessenhuis) van grote waarde. In bijlage 2 is de volledige toelichting bij de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht opgenomen.

Monumenten buiten het beschermd Stadsgezicht

Ook buiten de grenzen van het beschermd stadsgezicht ligt een aantal monumenten al dan niet individueel of als bebouwingsstrook. Dit geldt voor delen van de Steijnstraat, Transvaalstraat en Lijsterstraat. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de rijks- en gemeentelijke documenten over monumenten.

Uitgangspunt

Het huidige straat- en bebouwingsbeeld in het plangebied geldt als een niet-planmatig gegroeid woongebied. In het gebied zijn fraaie buurten nog als afzonderlijke eenheid te herkennen terwijl het gebied als geheel ook een duidelijke ruimtelijke samenhang laat zien. De wat meer recente vervangende nieuwbouw sluit qua karakter aan op de bestaande bebouwingskarakteristiek. In de toekomst dient dit ruimtelijke beeld te worden behouden. Dit geldt zeker voor het gebied dat is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Hier dienen de waardevolle elementen zoveel mogelijk behouden te blijven. Dit is geregeld door dat het gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' heeft gekregen. De rijksmonumenten in het gebied worden al door de Monumentenwet beschermd. Daarnaast worden karakteristieke gebouwen aangeduid zodat de hoofdvorm behouden blijft.

In het plangebied zijn ook nog restanten aanwezig van de voormalige Lykfeart waarlangs vroeger lijken werden vervoerd naar het kerkhof. Deze cultuurhistorisch waardevolle restanten zijn onderdeel van het Beschermd Stadsgezicht en tevens gemeentelijk monument. De bestemming 'Water' biedt daarnaast de nodige bescherming.

4.2.2. Rengerspark/Kenniscampus

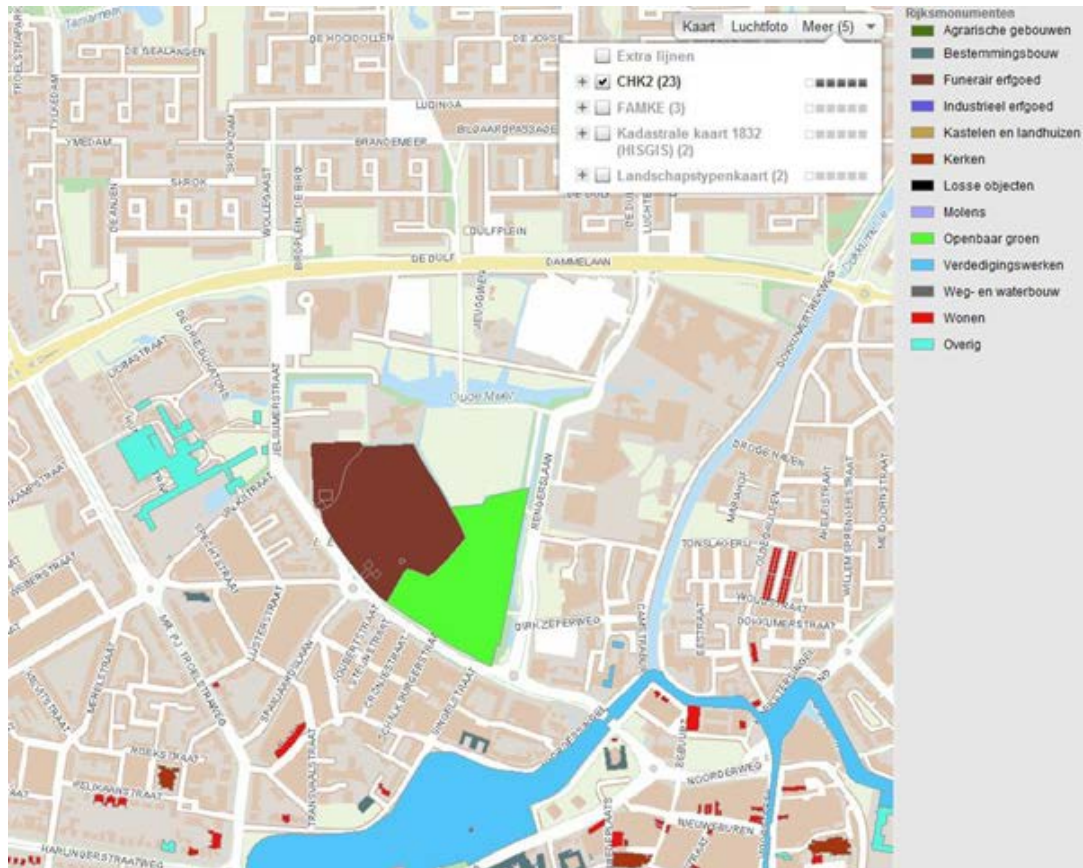
Historische ontwikkeling

De eerste ontwikkeling van het gebied Rengerspark stamt uit 1830 toen werd begonnen met de aanleg van de Algemene begraafplaats. Deze kwam op 3 juli 1833 gereed naar een ontwerp van Roodbaard. Van oudsher liep over de Camstraburen het jaagpad langs de Dokkumer Ee.

In 1885 werd op gronden ten westen van de Dokkumer Ee en ten Noordoosten van de Algemene begraafplaats een ijsbaan ontwikkeld.

Het plangebied werd verder ontwikkeld aan het einde van de 19de eeuw/begin 20ste eeuw. Ten oosten van en in aansluiting op de Algemene begraafplaats werd het Rengerspark aangelegd. Mr. W.J. van Welderen baron Rengers, oud-burgemeester (1877-1883) van Leeuwarden en zijn vrouw C.T. baronesse van Welderen Rengers-Looxma boden in het najaar van 1902 de gemeente drie percelen weiland land ter grootte van 3,5 ha aan met de wens om dat terrein tot openbare wandelplaats in te richten. Het park werd in Gemengde Tuinstijl ontworpen door H. Copijn en in 1906 in gebruik genomen. Het ontwerp van Copijn, geroemd om de laat Engelse Landschapsstijl en de eclectische stijl, is heden ten dage nog goed zichtbaar. Het Rengerspark is in gemengde tuinstijl aangelegd. De formeel aangelegde promenade achter de hoofdentree vormt een contrast met het verder in Engelse landschapsstijl aangelegde park. In het park is een 'natuurlijk' landschap nagebootst met slingerpaden, een nauwelijks met oevers geprofileerde overgang van glooiend grasveld naar de waterspiegel, onverwachte doorkijkjes en vista's. De grond afkomstig uit de centraal gelegen grote vijver is in het omliggende terrein verwerkt. Op deze manier is het park opgehoogd en beplant met heester en boomgroepen, solitaire bomen en gazons.

Zowel de Algemene begraafplaats als het Rengerspark zijn rijksmonument.



Uitsnede Cultuurhistorische kaart provincie Fryslân

In 1902 was een wijk rondom de IJsbank ontstaan. Deze arbeiderswijk was dichtbebouwd en is jaren '60 van de 20ste eeuw gesloopt. Op het terrein van dit voormalig IJsbankwarter, is in de jaren '80 de Hofwijk gerealiseerd en enkele woonbebouwing. Ten noorden van dit gebied zijn in diezelfde periode twee Hogescholen gebouwd. Meest opvallende is de "Bouhof" uit 1984 naar een ontwerp van Abe Bonnema. Deze bebouwing is inmiddels opgenomen in de nieuwbouw van de Kenniscampus.

Huidige situatie

Rengerspark

Het Rengerspark is van algemeen historisch, tuinhistorisch en stedenbouwkundig van belang vanwege:

- het proces van de totstandkoming in een sfeer van de bevordering van de volksgezondheid, waarvoor particulieren en instellingen financieel bijdroegen;
- de Gemengde Tuinstijl die in het Rengerspark grotendeels decoratief landschappelijk gestalte kreeg met een formeel contrast van een promenade, alsmede decoratieve effecten van een relatief zeer groot aantal soorten, kenmerkend voor deze periode in H. Copijns oeuvre;

- de ligging van het park nabij de noordelijke rand van de binnenstad en de samenhang met de Algemene begraafplaats en het groene gebied ten noorden hiervan, die een opmerkelijke groene wig in de stedelijke bebouwing heeft opgeleverd.

Het Rengerspark is in 2001 aangewezen als rijksmonument. Deze status benadrukt het historische belang dat dit park voor het heden en voor de toekomst, zijn schoonheid en cultuurhistorische betekenis behoudt. De monumentale waarden betreffen:

- de aanleg (structuur) van paden, waterlopen en vijvers inclusief eventueel aanwezig reliëf;
- de daarbinnen gelegen kunstwerken;
- de aard en de positionering van de daarbinnen staande beplanting: bomen en boomgroepen, gazons en heestergroepen.

Niet elke individuele boom of heester is van (beschermd) monumentale waarde, alleen zeldzame en op karakteristieke plekken geplaatste bomen. Indien er in dit beschermd monument iets gewijzigd, verstoord, gesloopt of verplaatst moet worden, dient vooraf overleg met Monumentenzorg te worden gevoerd en in voorkomende gevallen een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Het park staat bekend om de grote verzameling aan boomsoorten. De bomen staan solitair en in clusters in het gazon, in de randen en de heestervakken. Het geboomte is inmiddels uitgegroeid tot een lommerrijk geheel en vormt een groot bladerdak boven grote delen van het park. Ze zorgen voor een mooi spel van licht en donker. Het park telt 52 waardevolle en 34 monumentale bomen. In de loop der jaren zijn er ook diverse bomen verdwenen en nieuwe aangeplant, dit is een continu proces.

Het Rengersparkgebied bestaat verder uit de Algemene begraafplaats, annex Joodse begraafplaats (ontwerp Roodbaard in eveneens landschappelijke, romantische stijl). Deze begraafplaats is vanaf 1830 aangelegd naar aanleiding van het verbod op het begraven in de kerken en binnen de bebouwde kom. Kenmerkend voor de begraafplaats is de toegang, bestaande uit een gemetselde dambrug met ijzeren toegangshek en het voorplein met daarop twee paviljoenachtige gebouwtjes. Aan de zuidkant van de begraafplaats ligt een eclectisch-classicistische huisje. De genoemde gebouwen zijn onderdeel van belangrijke zichtcomposities.

Roodbaard verbond in zijn plan de functie van begraafplaats met die van een wandelpark, waardoor het geheel als 'begraafpark' in Landschapsstijl kan worden aangeduid.

Het complex van de Algemene begraafplaats annex Joodse begraafplaats met bijbehorende aanleg in landschapsstijl, utilitaire werken, dienstgebouwen en graftekens is van algemeen cultuurhistorisch en tuinhistorisch belang vanwege:

- de ouderdom;
- de funerair-historische en genealogische waarde van de graftekens;
- de kwaliteit van het ontwerp en de nog betrekkelijk hoge gaafheid van de aanleg;
- het karakteristieke ontwerp van tuinarchitect Roodbaard dat als zodanig van belang is voor zijn oeuvre;
- de architectonische kwaliteit van de opstellen, wegens het kenmerkende 19e-eeuwse karakter;

- de aanwezigheid van graven van prominente Friese families en personen, die van belang zijn geweest voor de geschiedenis van Friesland;
- de herinnering die de graftekens op het Joods gedeelte vormen aan de vooroorlogse Joodse gemeente in Leeuwarden;
- de redelijke tot hoge gaafheid van utilitaire werken en dienstgebouwen;
- de karakteristieke ligging van de Spanjaardslaan en de visuele eenheid die de begraafplaats vormt met het aangrenzende in tuinhistorisch opzicht eveneens waardevolle Rengerspark;
- als onderdeel van een belangrijk groengebied binnen de stadsgrenzen van Leeuwarden met kenmerkende stinsflora.

Ondanks de beperkte samenhang en toegankelijkheid van deze verschillende groengebieden, vormt het Rengersparkgebied een belangrijk groengebied op stadsniveau. Dit komt met name door het karakter, de oppervlakte en de mogelijkheden van dit deel van het plangebied.

Kenniscampus

In het noordelijk deel van het Rengersparkgebied bevindt zich de Kenniscampus, een samenwerkingsverband van de Provincie Fryslân, de gemeente Leeuwarden en de twee hogescholen NHL en Stenden. Het hoofddoel van de Kenniscampus is het bij elkaar brengen van onderwijsinstellingen, kennisgerelateerde bedrijvigheid, huisvesting voor studenten en andere voorzieningen die een bijdrage leveren aan het kennisconcept zoals bijvoorbeeld het bewegingscentrum.

Een tweede belangrijk uitgangspunt is een hoogwaardige ruimtelijke inrichting met gebruiksmogelijkheden voor de gehele stad: daarom is het openbaar groengebied aan de noordzijde van het Rengerspark ook aanzienlijk uitgebreid, is de kinderboerderij volledig ingepast in dit gebied en is de sportcluster Blauwe Golf van betekenis voor de hele stad.

In de afgelopen 5 jaar zijn er grote stappen gezet ten aanzien van de realisatie van de kenniscampus. De nieuwbouw van de NHL is gerealiseerd en in gebruik genomen en er zijn diverse uitbreidingen geweest van de Stenden hogeschool. Momenteel studeren er op deze twee scholen in Leeuwarden totaal circa 20.000 studenten.

Aan de westzijde van de Rengerslaan is in 2012 het bewegingscentrum gebouwd. In 2014 is de eerste van drie blokken studentenwoningen langs de promenade in gebruik genomen. Het tweede blok is momenteel in aanbouw en het derde blok zal snel daarna volgen. Dan zijn er in het gebied naar verwachting 270 wooneenheden voor studenten gerealiseerd. Ten opzichte van de oorspronkelijke plannen voor de kenniscampus is afgezien van de realisatie van een bedrijfsgebouw bij de Rengerslaan waardoor de afstand tussen de drie woonblokken en het doorzicht vanaf de promenade naar de Oude Meer kon worden vergroot. Omdat het grondvlak van het derde woonblok minder groot is dan dat van de andere twee blokken, vanwege het belangrijke doorzicht van de Oude Meer, wordt in dit bestemmingsplan voorgesteld de bouwhoogte aan de oostzijde van het bouwvlak te vergroten tot 28 meter. Omdat dit het laatste gebouw van een reeks is en het vrij is gesitueerd in de zichtas van de Rengerslaan, in een omgeving met meer grootschalige gebouwen, past dit goed in de ruimtelijke structuur van het gebied.

Ten slotte is het openbaar toegankelijk gebied uitgebreid en opnieuw ingericht. Er is een gevarieerd groengebied ontstaan met diverse recreatieve gebruiksmogelijkheden dat goed aansluit bij het monumentale Rengerspark.



Luchtfoto Kenniscampus 2014

De ontwikkeling van de Kenniscampus zal in de komende jaren doorgaan en dit bestemmingsplan biedt daartoe ook de mogelijkheid. Uitbreidingsmogelijkheden voor studentenwoningen en kennisgerelateerde bedrijven, die ook al waren opgenomen in het nu nog geldende plan, worden overgenomen in dit plan. De ophanden zijnde fusie tussen de NHL en Stenden zal waarschijnlijk als gevolg hebben dat de bebouwing van Stenden zich meer gaat richten op het kennisplein. Dat past binnen de mogelijkheden van dit bestemmingsplan. Rondom het restant van de oude molen op het kennisplein bij de Ee worden plannen ontwikkeld die recht doen aan deze unieke locatie.

4.2.3. Groenstructuur

De hoofdgroenstructuur van de wijk wordt gevormd door:

1. de hoofdstructuur van wegen en waterlopen;
2. de radialen;
3. de groen-blauwe zone langs de Oude Meer;
4. het Rengerspark en de begraafplaatsen;
5. nevenassen.

Ad 1. de hoofdstructuur van wegen en waterlopen

De Stadsring, hier Dammelaan geheten, de Dokkumer Ee en de stadswalgracht vormen de hoofdstructuur van wegen en waterlopen. De groenstructuur langs de Dammelaan voegt zich naar de aangrenzende wijken. De Dokkumer Ee is een belangrijk vaarwater voor beroeps- en recreatievaart. Daarnaast is het een belangrijke migratie route van diverse diersoorten. Het (opgaande) groen speelt hierin een belangrijke rol. De Dokkumer Ee heeft een recreatieve en lommerrijke natuurlijke inrichting.

Samen met de bebouwing heeft het groen langs de Noordersingel een monumentale uitstraling. Hier staan veel waardevolle en monumentale bomen.

Ad 2. de radialen

De Mr. P.J. Troelstraweg, Jelsumerstraat en de Rengerslaan zijn oude uitvalswegen (radialen) en zijn grotendeels conform de Groenkaart (zie ook 2.4 Gemeentelijk beleid, paragraaf Groen) voorzien van een stevige laanbeplanting. Een heldere bomenstructuur langs deze radialen zorgt voor een krachtig groen raamwerk, dat de diverse gebiedsdelen met elkaar verbindt.

Ad 3. de groen-blauwe zone langs de Oude Meer

De oost-westverbinding, de opvaart Oude Meer, wordt geaccentueerd door de groene as en langzaam verkeerroute. Ter plekke van het Kennisplein is het water van de Oude Meer minder goed zichtbaar. Het nieuwe stadspark en het groen rond de Oude Meer grenzen aan de Oude begraafplaats en het Rengerspark. Daarnaast liggen er groene verbindingen met de Dammelaan en de wijk Bilgaard. Dit gebied is omgevormd naar een multifunctioneel stadspark waarin bedrijvigheid, studentenhuisvesting, natuur, recreatie en parkeren een plaats heeft.

Ad 4. het Rengerspark en de begraafplaatsen

Het groene karakter van de wijk wordt in grote mate bepaald door het Rengerspark en de aangrenzende Algemene begraafplaats, nu Oude Stadsbegraafplaats geheten. De beide gebieden hebben een monumentale status.

Ad 5. nevenassen

Naast de beplanting van de radialen vormen de lanen van de Leeuwerikstraat en de Valkstraat belangrijke structurerende lijnen. Deze lanen hebben een wijk overschrijdend karakter en completeren tevens het beeld van de Vogelwijk.

Overige groenvoorzieningen

Binnen de woonbuurten vinden we de straatbomen en het aankledingsgroen.

In de smalle woonstraten van de Transvaalwijk wordt het parkeren afgewisseld met verhoogde plantenbakken (karakteristiek). Achter de bebouwing langs de Dokkumer Ee, zijn de groenvoorzieningen op blokniveau fragmentarisch.

Bomen

Een groot aantal van de bomen in de wijk heeft inmiddels een voor de stad relatief hoge leeftijd bereikt. De wijk kenmerkt zich dan ook door de hoogste score op de lijst Monumentale en Waardevolle bomen binnen de gemeente Leeuwarden. Monumentale bomen hebben een dubbelbestemming "Waarde - Monumentale bomen" gekregen.

4. 3. Functies

4.3.1. Algemeen

Plangebied

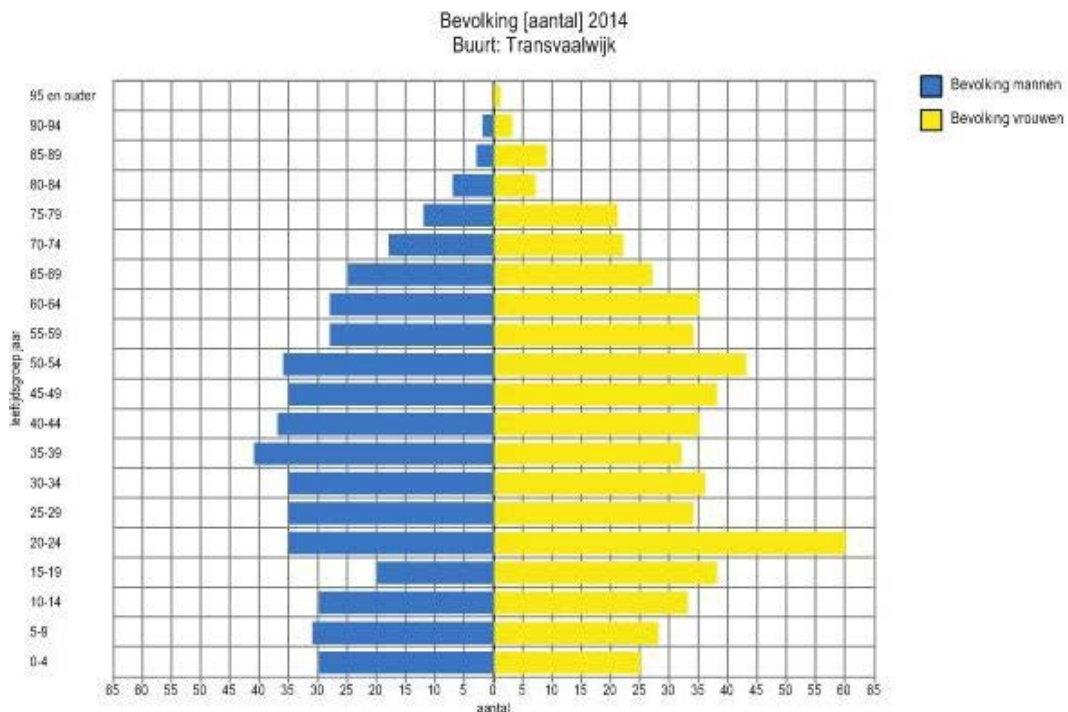
Het plangebied kent twee gescheiden delen: 1) de wijk Transvaalwijk, een vroeg-twintigste eeuwse stadsuitbreiding van Leeuwarden en 2) het gebied Kenniscampus/ Rengerspark, een gemengd gebied van wonen, scholen, zorg en park.

4.3.2. Wonen

Inwoners

In het gehele plangebied wonen in 2014 afgerond 1.600 inwoners. Het aantal inwoners van Transvaalwijk schommelt al sinds het begin van de eeuw rond de 1.000 inwoners. In het gebied Kenniscampus/ Rengerspark schommelt het aantal inwoners de laatste jaren rond de 550. Halverwege het vorige decennium kende de buurt een hoger inwonertal, omdat er toentertijd tijdelijke huisvesting voor internationale studenten in het park was gerealiseerd. Na beëindiging van deze tijdelijke huisvesting daalde het aantal inwoners weer. De komende jaren zal het inwonertal van de Kenniscampus stijgen door de realisatie van studentenhuisvesting.

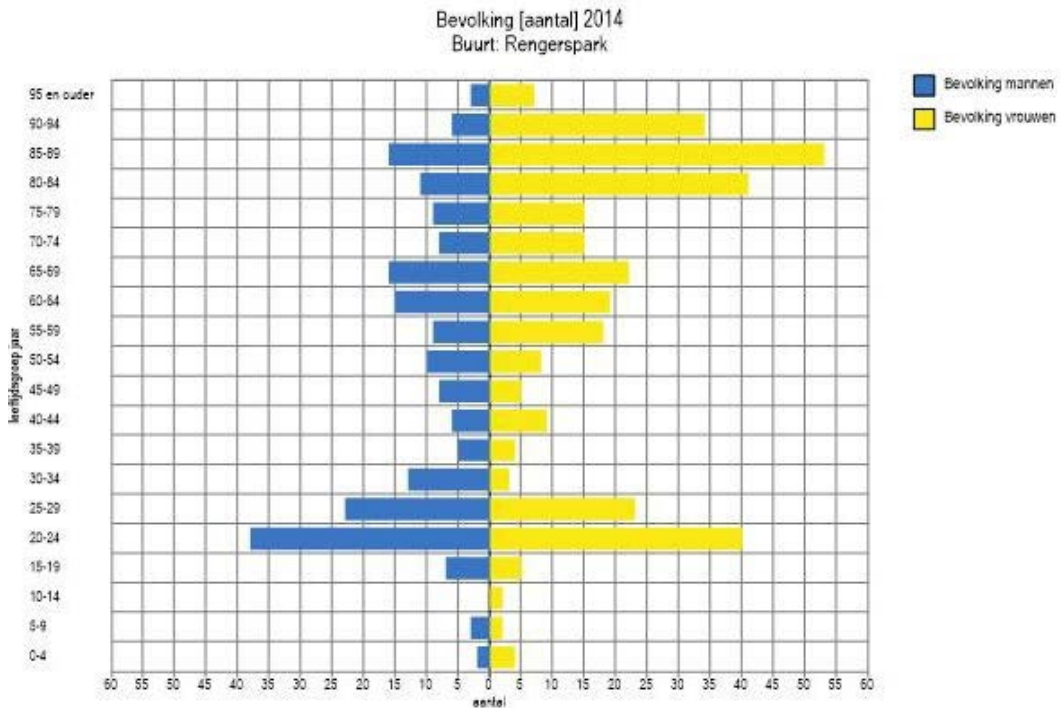
Qua leeftijd kent de Transvaalwijk de volgende opbouw:



Leeftijdsopbouw in de Transvaalwijk (Leeuwarden, 2014)

De leeftijdsopbouw is behoorlijk stabiel. De uitzondering hierop zijn de leeftijdscategorie 15 tot 24 bij de mannen en de vrouwen. In de loop van de jaren schommelt in deze twee

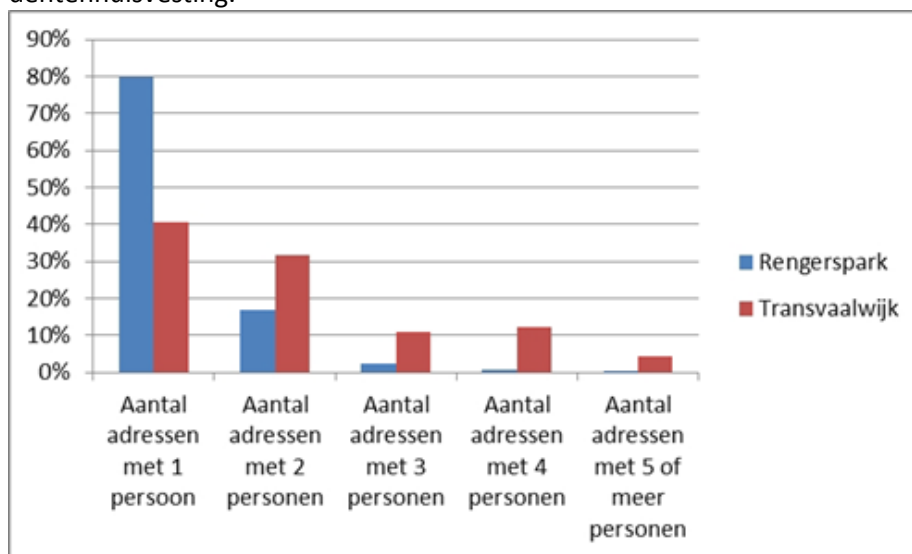
leeftijdscategorieën het aantal inwoners sterk. Dit hangt in grote mate samen met het aantal studenten dat in de wijk woont.



bron: GBA Gemeente Leeuwarden

Leeftijdsopbouw Rengerspark & Kenniscampus (Leeuwarden, 2014)

De leeftijdsopbouw van het Rengerspark/Kenniscampus is zeer atypisch. Vanwege de bestaande zorginstellingen kent het gebied een zeer hoge concentratie ouderen. Tegelijkertijd is er ook een grote groep jongeren in de vorm van studenten. Deze laatste categorie zal de komende jaren in dit gebied sterk toenemen door de realisatie van specifieke studentenhuysvesting.



Verdeling huishoudens in Transvaalwijk en Kenniscampus/ Rengerspark (Leeuwarden, 2014)

Het dominante aandeel van eenpersoonshuishoudens in de Kenniscampus/Rengerspark valt meteen op uit voorgaand figuur. De totstandkoming van nieuwe studentenhuisvesting zal leiden tot een verdere toename van het aantal eenpersoonshuishoudens.

Woningvoorraad

In het hele plangebied staan 1.021 (2013) woningen, waarvan 541 in de Transvaalwijk en 480 in het Rengerspark.

4.3.3. Bedrijvigheid

Huidige situatie

In het plangebied zijn relatief veel kantoren en/of dienstverlenende bedrijven gevestigd. Net als diverse niet-commerciële voorzieningen zijn deze bedrijven veelal ondergebracht in woningen, zodat ze in het straatbeeld weinig opvallen. De kantoorfunctie is al sinds lange tijd in het gebied aanwezig en levert geen onevenredige hinder op voor de woonomgeving.

Transvaalwijk

In de Transvaalwijk zijn enkele andersoortige bedrijven aanwezig. Zo is aan de Transvaalstraat een autohandel aanwezig en aan de Spanjaardslaan een bouwbedrijf. Verder is sprake van een concentratie van diverse bedrijven aan de Singelstraat. Dit gedeelte van de wijk kan al van oudsher worden gekenmerkt als een gebied met gemengde, ambachtelijke bedrijvigheid.

Kenniscampus

In het plangebied van de Kenniscampus zijn een kinderboerderij aan de Jeugdweg 3, het laboratorium aan de Jelsumerstraat 6, een Wkk (waterkrachtkoppeling)-installatie en het zwembad aan de Jelsumerstraat 12 aanwezig.

Uitgangspunt

Het plangebied heeft voor het grootste gedeelte het karakter van een rustig woongebied. Daarom is het uitgangspunt gekozen dat de bedrijvigheid in dit deel van het plangebied geen overlast naar de woonomgeving mag veroorzaken. Bestaande bedrijven die vallen binnen de milieucategorieën 1 en 2 van de VNG Basiszoneringslijst) en daarmee vergelijkbare bedrijven (zoals dienstverlenende bedrijven en/of instellingen) worden passend geacht tussen woonbebouwing. Deze bedrijven leveren geen hinder op voor de woonfunctie.

Voor het bouwbedrijf aan de Spanjaardslaan geldt volgens de VNG-lijst een afstand van minimaal 50 meter tot woningen/scholen. Hier zal geen verandering optreden ten opzichte van de huidige situatie. Het huidig gebruik wordt inbestemd en in de regels is opgenomen dat de toegelaten milieucategorie verlaagd kan worden als dit gebruik wordt beëindigd.

De kinderboerderij valt onder het besluit Landbouw milieubeheer. Hierin gelden, behoudens de afstand van 50 meter van de mestplaats tot woningen, geen specifieke afstanden. Overigens is de kinderboerderij van een zodanige geringe omvang en zijn de afstanden tot milieugevoelige functies zodanig ruim dat hier sowieso geen te problemen zijn te verwachten met betrekking tot milieuhinder vanwege de kinderboerderij.

5. TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5. 1. Toelichting op juridisch systeem

Op basis van het beleid (Hoofdstuk 2 Beleidskader) en de omgevingsaspecten (Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten) zijn de uitgangspunten geformuleerd in Hoofdstuk 4 Uitgangspunten ruimtelijke en functionele structuur. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5. 2. Regels (hoofdopzet)

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In de Begrippen zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In de Wijze van meten is vastgelegd op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bestemmingsregels. De meeste bestemmingen bestaan uit:

- a. een bestemmingsomschrijving; en
- b. bouwregels.

Daarnaast is bij verscheidene bestemmingen opgenomen:

- c. een afwijkingmogelijkheid; en/of
- d. gebruiksregels.

Ad a. Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving is vooral van belang om vast te stellen waartoe de gronden mogen worden gebruikt. In het kader van de handhaving is de bestemmingsomschrijving dan ook van groot belang.

Ad b. Bouwregels

De bouwregels geven de bouwmogelijkheden aan. Omdat steeds is opgenomen dat alleen mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming zijn de bouwmogelijkheden niet los te zien van de bestemmingsomschrijving.

Ad c. Afwijkingsmogelijkheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde regels. In beginsel betreft het afwijkingen van geringe aard, waarbij de aan de grond toegekende bestemming niet mag worden gewijzigd.

Ad d. Gebruiksregels

In sommige bestemmingen wordt uitdrukkelijk aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Desgewenst kunnen specifieke vormen van gebruik worden uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die in hun algemeenheid voor het hele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels. De afwijkingsmogelijkheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zorgen voor enige flexibiliteit van het plan. De algemene afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen. Daarnaast kent het plan ook nog een aantal wijzigingsbevoegdheden.

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 geeft regels over hoe om te gaan met bouwwerken en het gebruik vallend onder het overgangsrecht en de benaming van het plan.

5. 3. Nadere toelichting op de regels (toelichting per regel)

In deze paragraaf worden voor zover nodig de afzonderlijke bestemmingen zoals deze in de regels zijn opgenomen en op de verbeelding zijn weergegeven, van een toelichting voorzien. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de van toepassing zijnde maatvoeringen zijn op de verbeelding weergegeven.

Aanduidingen

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

Onder andere zijn de karakteristieke gebouwen aangeduid zodat de hoofdvorm behouden blijft. Er is een omgevingsvergunning nodig om de hoofdvorm te kunnen slopen als deze niet langer aanwezig is, de hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is of delen betreft die niet karakteristiek zijn.

5.3.1. *Bedrijf*

De bestemming "Bedrijf" betreft de bedrijven in het plangebied. Het uitgangspunt is dat bedrijvigheid geen overlast naar de woonomgeving mag veroorzaken. Dit houdt in dat over het algemeen bedrijven van milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 van de regels) zijn toegestaan. De specifieke bedrijven die in een hogere categorie vallen dan 2, zijn specifiek aangeduid.

Daarnaast zijn ook dienstverlenende bedrijven en/of -instellingen binnen deze bestemming toegestaan.

In de specifieke gebruiksregels is geregeld dat er geen detailhandel is toegestaan. Bedrijven die niet in de genoemde categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen, maar naar aard en omvang van de bedrijvigheid wel gelijk te stellen zijn aan bedrijven uit deze categorieën, kunnen bij afwijking worden toegestaan. In de looptijd van het bestemmingsplan kunnen zich immers nieuwe bedrijfssoorten ontwikkelen of andere productieprocessen aandienen, die niet in de lijst zijn opgenomen, maar toch aanvaardbaar kunnen zijn. Geluidszoneringsplichtige en risicovolle bedrijven worden niet toegestaan.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding van een bedrijfswoning te kunnen verwijderen of de specifieke aanduiding van een bedrijf, zodat als deze stopt er zich niet opnieuw een bedrijf van dat type kan vestigen.

5.3.2. *Bedrijf - Nutsvoorziening*

De nutsvoorzieningen zijn specifiek bestemd als "Bedrijf - Nutsvoorziening". Het gaat onder andere om elektriciteitsvoorzieningen en gasvoorzieningen.

5.3.3. *Bedrijventerrein - Kenniscentrum*

De bestemming "Bedrijventerrein - Kenniscentrum" heeft betrekking op het gebied ten westen van de Rengerslaan en het gebied ten oosten van het zwembad De Blauwe Golf. Beide locaties zijn bedoeld voor de vestiging van kennisgerelateerde bedrijven en kennisgerelateerde dienstverlening. Een groot deel van dit gebied wordt benut voor parkeren voor de aangrenzende onderwijsfuncties.

Onder kennisgerelateerde bedrijven wordt eveneens verstaan kennisgerelateerde bedrijvigheid en kennisgerelateerde dienstverlening die de onderwijs- en onderzoeksdoelstellingen van de kenniscampus ondersteunen en de hiermee samenhangende faciliteiten voor startende ondernemingen. Ook bevindt zich in dit gebied een bewegingscentrum, welke is aangeduid als 'sport'.

5.3.4. *Dienstverlening*

Onder de bestemming "Dienstverlening" vallen alle dienstverlenende instellingen of bedrijven (dus de kantoren) die niet met de woonfunctie worden gecombineerd en die niet in een pand zijn gevestigd dat ruimtelijk gezien kan worden aangemerkt als een woonhuis. Voor kantoren in het plangebied die in woningen zijn gevestigd en/of gecombineerd worden met de woonfunctie, is een regeling binnen de woonbestemming opgenomen.

De bestemming staat, in verband met mogelijke overlast naar de woonomgeving, geen andersoortige bedrijvigheid toe. De maatvoeringen binnen deze bestemming zijn wederom afgestemd op de bestaande bouwvorm van de panden. De bouwvlakken bepalen de plaatsing van de panden en op de verbeelding wordt de maximale bouwhoogte aangegeven.

5.3.5. *Groen*

Belangrijke, voor de wijk structuurbepalende groenvoorzieningen zijn bestemd als "Groen". Voor deze benadering is onder andere gekozen omdat het van belang wordt geacht, de groenstructuur te behouden.

5.3.6. *Groen - Park*

Het Rengerspark heeft de bestemming "Groen - Park". Naast de functie als park wordt het behoud van de (cultuur)historische waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het park nagestreefd. Dit is onder meer geregeld door geen gebouwen toe te staan. De bescherming van de monumentale bomen is geregeld door de dubbelbestemming "Waarde - Monumentale bomen".

5.3.7. *Maatschappelijk*

Binnen de bestemming "Maatschappelijk" zijn diverse functies ondergebracht, onder andere het voormalig uitvaartcentrum aan de Spanjaardslaan. Binnen deze bestemming wordt een uitwisselbaarheid voorgestaan met andere maatschappelijke doeleinden op sociaal-medisch, sociaal-cultureel en religieus gebied. Ook wordt, voorzover de aanduiding 'dienstverlening' van toepassing is, dienstverlening binnen deze panden toegestaan.

5.3.8. *Maatschappelijk - Begraafplaats*

De Algemene begraafplaats aan de Spanjaardslaan is specifiek bestemd als "Maatschappelijk - Begraafplaats". Naast de functie als begraafplaats wordt het behoud van de (cultuur)historische waarden en de ruimtelijke kwaliteit van de begraafplaats nagestreefd. Dit wordt onder meer geregeld doordat de grootte van gebouwen is beperkt.

5.3.9. *Maatschappelijk - Onderwijs*

De bestemming "Maatschappelijk - Onderwijs" heeft betrekking op de onderwijsvoorzieningen van de hogescholen. Naast de scholen zelf is binnen deze bestemming ruimte voor dienstverlenende bedrijven en/of instellingen en horecavoorzieningen die ten dienste staan van de Hogescholen. Ook bevindt zich op dit complex een hotel dat in de eerste plaats ten dienste staat van de scholen, maar ook een publieke functie heeft.

5.3.10. *Recreatie - Dagrecreatie*

De kinderboerderij en het scoutingterrein zijn bestemd als "Recreatie - Dagrecreatie". Ten behoeve van deze twee functies is ook ondergeschikte horeca toegestaan.

Teneinde de openheid van dit gebied te garanderen is een laag bebouwingspercentage opgenomen dat is afgestemd op de huidige bebouwingssituatie.

5.3.11. Sport

Het zwembad "De Blauwe Golf" en de naastgelegen sporthal zijn bestemd als "Sport". Binnen deze bestemming zijn alleen gebouwen toegestaan binnen het daarvoor aangegeven bouwvlak. Daarbij geldt een maximaal bebouwingspercentage dat ervoor moet zorgen dat niet het gehele bouwvlak wordt volgebouwd. De maximaal toegestane bouwhoogte is ook op de verbeelding aangegeven.

5.3.12. Tuin

Door de aanwezigheid van gebouwen direct grenzend aan de openbare ruimte, ontstaat een rommelig en te volgebouwd straat- en bebouwingsbeeld. Dit is voornamelijk een gevolg van de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en erf- en terreinafscheidingen aan de voor- of zijkant van een woning. Om dit te voorkomen is de bestemming "Tuin" opgenomen. Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen niet toegestaan.

Om enige flexibiliteit te bieden, is het wel toegestaan om met toepassing van een afwijkingprocedure, binnen de bestemming "Tuin", een hoofdgebouw te voorzien van een erker met een maximale diepte van 1,50 meter, waarbij ook een relatie met de diepte van de tuin wordt gelegd. Ook wordt hierbij een relatie met de breedte en hoogte van de gevel van de woning gelegd.

5.3.13. Verkeer

Wegen die een belangrijke verkeersontsluitende functie hebben vallen onder de bestemming "Verkeer". De inrichting van deze wegen is hier ook op afgestemd. Vanwege dit duidelijke verschil met de overige woonstraten in het plangebied, hebben deze wegen deze bestemming gekregen.

Naast wegen, straten, voet- en rijwielpaden, is deze bestemming ook in beperkte mate bedoeld voor groen- en parkeervoorzieningen.

5.3.14. Verkeer - Parkeerterrein

Oostelijk aan de Rengerslaan ligt een parkeerterrein dat als "Verkeer - Parkeerterrein" is bestemd. Dit terrein voorziet deels in de parkeerbehoefte van de aangrenzende bebouwing en daarnaast wordt het gebruikt als algemene parkeervoorziening voor het centrum. Om die reden is voor dit parkeerterrein voor deze bestemming gekozen.

5.3.15. Verkeer - Verblijfsgebied

De overige wegen/woonstraten en de daarbij behorende parkeerterreinen in het plangebied hebben meer het karakter van een verblijfsgebied. Deze gebieden zijn daarom als "Verkeer - Verblijfsgebied" bestemd. Behalve woonstraten en parkeergelegenheid omvat deze bestemming ook pleinen, voet- en fietspaden en groenvoorzieningen. De aan de Spanjaardslaan gevestigde (permanente) viskraam is specifiek bestemd.

In een deel van de Transvaalwijk bevinden zich tuinen op gemeentegrond. Om deze reden zijn in de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" ook tuinen mogelijk gemaakt.

5.3.16. Water

De in het plangebied aanwezige waterlopen en -partijen, met daarbij behorende oevers en bouwwerken vallen onder de bestemming "Water". Binnen deze bestemming is het verboden om gebouwen te realiseren en bouwwerken die niet ten dienste staan van de waterhuishouding.

5.3.17. Wonen

Een groot deel van het plangebied heeft de bestemming "Wonen". De bouwvlakken geven aan waar de woningen, oftewel de hoofdgebouwen gesitueerd mogen worden. Dit is grotendeels conform de huidige situatie gebeurd. Naast hoofdgebouwen, is ook de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. In verband met het voorkomen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld moet bij het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen een afstand ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw in acht worden genomen. Dit wordt bepaald door de ligging van de bestemming "Tuin". Deze bestemming bepaalt dat er in principe geen bijgebouwen aan de voorzijde van woningen en in een aantal gevallen ook niet aan de zijkant van een woning mogen worden gebouwd. Met de hiervoor beschreven regeling, blijft in feite het achtererf (en een deel van het zijerf) over voor de bouw van bijgebouwen en aan- en uitbouwen. Garageboxen (complexen) zijn als zodanig aangeduid.

Met name in de panden op de hoek Noordersingel - Mr. P.J. Troelstraweg komen zowel de kantoor- als de woonfunctie voor, al dan niet in combinatie met elkaar. De kantoorfunctie is mogelijk gemaakt door middel van de aanduiding 'dienstverlening'.

Andere functies in woningen

Bij het wonen is zondermeer de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep en bedrijfsactiviteit mogelijk. Deze functie is alleen in combinatie met de woonfunctie toegestaan en niet zelfstandig. Bed and breakfast is mogelijk via een afwijking met een omgevingsvergunning. Hier zijn voorwaarden aan verbonden om de functie beperkt te houden ten opzichte van de woonfunctie. In het woongebied zijn in de bestaande situatie nog een aantal andere functies aanwezig in combinatie met het wonen. Het gaat hier om een aantal (ambachtelijke) bedrijfjes, dienstverlenende functies, horeca en maatschappelijke functies. Deze niet woon-functies zijn specifiek aangeduid.

5.3.18. Wonen - Wooncentrum

In het plangebied zijn enkele wooncentra aanwezig die bestemd zijn als "Wonen - Wooncentrum". De centra zijn bedoeld voor de huisvesting van ouderen, gehandicapten c.q. jongeren met de daarbij aanwezig (zorg)voorzieningen. Naast een woonfunctie, verzorgen deze wooncentra dus ook een sociaal-medische/sociaal-maatschappelijke functie.

De bestemmingsregeling is op deze combinatie van functies afgestemd. De bouwvlakken leggen de locatie van deze wooncentra vast, terwijl de bouwhoogte op de plankaart wordt aangegeven. De maatvoering is gebaseerd op de bestaande bouwvorm.

5.3.19. *Wonen - Woongebouw*

De woongebouwen in het plangebied zijn als dusdanig bestemd ("Wonen - Woongebouw"). Het zijn onder andere de gebouwen voor de huisvesting van studenten op de Kenniscampus.

De vestiging van een aan-huis-verbonden beroep en bedrijfsactiviteit is mogelijk. Hier zijn voorwaarden aan verbonden om de functie beperkt te houden ten opzichte van de woonfunctie. In de appartementengebouwen ten zuiden van het kennisgerelateerde bedrijventerrein aan de Rengerslaan is in aansluiting op de functies op dat bedrijventerrein de mogelijkheid geboden om in de plint daaraan gerelateerde bedrijven toe te staan.

5.3.20. *Leiding - Water*

De hoofdwaterleidingen in het plangebied zijn onder deze dubbelbestemming ("Leiding - Water") gebracht. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Door middel van een binnenplanse afwijking kunnen wel bouwwerken ten behoeve van de basisbestemmingen worden toegestaan. Hiervoor moet echter wel advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. Ter bescherming van de waterleiding is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning opgenomen.

5.3.21. *Waarde - Archeologie 3*

De gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde zijn onder de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" gebracht. Voor bouwwerken en werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m² dient vooraf een omgevingsvergunning te worden verkregen. Ter bescherming van de archeologische waarden is er verder een omgevingsvergunning opgenomen voor diverse werkzaamheden op en in de bodem.

5.3.22. *Waarde - Beschermd stadsgezicht*

De dubbelbestemming "Waarde - Beschermd stadsgezicht" heeft betrekking op het deel van het 'Beschermd Stadsgezicht, Noordersingel, Westersingel' dat in het plangebied ligt. Deze bestemming waarborgt het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden die onder meer in deze toelichting en bijlage 2 zijn beschreven. Onder meer is geregeld dat een gebouw in de gevellijn gebouwd moet worden. Bepaalde werkzaamheden zoals het wijzigen van bestrating is alleen mogelijk met een omgevingsvergunning.

5.3.23. *Waarde - Cultuurhistorie 2*

In het plangebied is nog een aantal elementen van de oudste geschiedenis van dit gebied te vinden. Deze wegen en waterlopen zijn echter wat betreft profiel, verharding en dergelijke niet meer gaaf, maar liggen nog wel op hun oorspronkelijke locatie. Daarom worden ze beschermd door de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 2". Dit zijn de Dokkumer Ee, de Oude Meer en de Spanjaardslaan. De stadsgracht hoort hier ook bij, maar deze is al beschermd door de status als rijksmonument (Waarde - Beschermd stadsgezicht).

5.3.24. Waarde - Monumentale bomen

De monumentale bomen in het plangebied hebben de dubbelbestemming "Waarde - Monumentale bomen". Het behoud van de bomen is in deze gebieden geregeld binnen de bestemming.

Met deze bestemming wordt voorkomen dat er bouwwerken worden gesitueerd en/of werken/werkzaamheden plaatsvinden in de directe nabijheid van monumentale bomen, waardoor de levensvatbaarheid van deze bomen in gevaar kan komen. In principe zijn de bedoelde activiteiten niet toegestaan, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning is verkregen.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er wordt mogelijkheid tot inspraak geboden op het voorontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerp heeft met ingang van 22 januari tot en met 4 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is gedurende deze periode een inloopavond georganiseerd. Daarnaast is het plan in het kader van overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal (mogelijke) belanghebbende overheidsinstanties.

De resultaten van de inspraak en het overleg zijn opgenomen in Hoofdstuk 7. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan voldoende maatschappelijk draagvlak heeft.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 mei 2015 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen en is tevens toegestuurd aan de betrokken instanties. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Er is gedurende voornoemde periode één zienswijze ontvangen.

Het verslag van de resultaten hiervan treft u aan in de "Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden – Rengerspark en omgeving", behorende bij de raadsbrief en -besluit (opgenomen in bijlage 6 van de toelichting). De ingediende zienswijze treft u aan als bijlage bij deze raadsstukken.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, zodat in het geval van grondexploitatie van derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn. Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van nieuwe bouwplannen zoals opgenomen in het Bro. Weliswaar is de maatvoering van de studentenwoningen op de Kenniscampus aangepast, maar deze bebouwing was ook in het vigerende bestemmingsplan al voorzien.

Daarom kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien. De gemeenteraad zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat er geen exploitatieplan zal worden vastgesteld.

6. 4. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande situatie en omvat dan ook een regeling die hoofdzakelijk conserverend van karakter is. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is daarom voor dit plangebied niet relevant. Het onderhavige bestemmingsplan is in feite een herziening en actualisering van bestaande regelgeving. De toegestane functies en de bouwregels zijn op zowel de vigerende regelingen als op de bestaande situatie afgestemd.

7. RESULTATEN VAN OVERLEG EN INSPRAAK

Het voorontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Rengerspark en omgeving is van 22 januari 2015 tot en met 4 maart 2015 onderwerp van overleg geweest zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan is hierbij voorgelegd aan de officiële overlegpartners zijnde de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. Daarnaast is het plan ook voorgelegd aan brandweer Fryslân, brandweer Leeuwarden, de betrokken rijksdiensten en andere belangenorganisaties waaronder de nutsbedrijven met het verzoek hier op te reageren.

7. 1. Overleg

Van vijf overlegpartners is een reactie ontvangen. De volledige reacties zijn opgenomen in Bijlage 5 van de toelichting.

Provincie Fryslân

De provincie Fryslân heeft op 12 februari 2015 schriftelijk gereageerd en aangegeven dat de provinciale belangen in het plan op een juiste wijze zijn verwerkt en dat het plan overigens geen aanleiding geeft tot opmerkingen

Reactie:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Wetterskip Fryslân

Wetterskip Fryslân heeft door middel van een email d.d. 9 februari 2015 te kennen gegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Graag wordt men op de hoogte gehouden van eventuele wijzigingen in het plan, omdat deze van invloed kunnen zijn op het watersysteem.

Reactie:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

ZEBRA gasnetwerk

Per email d.d. 9 februari 2015 heeft ZEBRA gasnetwerk te kennen gegeven dat er geen buisleidingen of risicocontouren van haar gasnetwerk binnen het plangebied gelegen zijn. Derhalve heeft zij geen bezwaar tegen het voorgenomen bestemmingsplan.

Reactie:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gasunie

Per email d.d. 22 januari 2015 constateert de Gasunie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrenzen van de dichtstbijzijnde leiding ligt en zij ziet geen aanleiding om een reactie te plaatsen.

Reactie:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân heeft in de brief van 7 april 2015 aangegeven geen noodzaak te zien om opmerkingen te plaatsen omdat er geen risicovolle activiteiten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) op het plangebied van invloed zijn. Wel is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) relevant, maar door het conserverende karakter van het plan geeft men aan geen meerwaarde te zien in het plaatsen van opmerkingen. Voor het overige wordt verwezen naar de digitale veiligheidstoets (zie Bijlage 5 Overleg- en inspraakreacties)

Reactie:

In paragraaf 3.5 Externe veiligheid is aandacht besteed aan de genoemde aspecten uit de digitale veiligheidstoets.

7. 2. Inspraak

Gelijktijdig met het overleg heeft er ook inspraak plaatsgevonden, derhalve van 22 januari 2015 tot en met 4 maart 2015. In het kader van de inspraak is er op 3 februari 2015 tevens een inloopavond gehouden in het Buurthuis Rengerspark. Hier kon het voorontwerpbestemmingsplan worden ingezien en konden vragen worden gesteld.

Naar aanleiding van de geboden inspraak is er een mondelinge inspraakreactie gegeven en is er één brief ontvangen. De schriftelijke inspraakreactie is eveneens opgenomen in bijlage 5 van de toelichting.

Exploitant 3JO Campus Café, Rengerslaan 1, mondelinge inspraakreactie

Inspreker vraagt zich af wat de verruimde bouw mogelijkheden voor de studentenwoningen ten zuiden van het Campus Café voor gevolg hebben voor de bezonning van het terras van het Campus café. Dit is in gebruik van begin voorjaar tot diep in de herfst. Het terras heeft momenteel de gehele dag zon en schaduw in (een deel van) de middag zou commercieel erg nadelig uitpakken. Bij een onderzoek onder studenten bij de start van het café is bevestigd dat een zonnig terras een belangrijk selling point is.

Reactie:

De inspreker baseert zich op de feitelijke situatie van dit moment waarbij er aan de zuidzijde van het terras nog geen bebouwing aanwezig is. Conform het vigerende bestemmingsplan is hier echter wél bebouwing mogelijk met een bouwhoogte van 19 meter op ca. 10 meter afstand van het terras. Deze bouw mogelijkheid was al bekend op het moment dat inspreker eigenaar werd van het Campus Café.

Het nieuwe bestemmingsplan staat voor het perceel ten zuidwesten van het terras een grotere bouwhoogte toe van 28 in plaats van 19 meter. Tegelijk wordt het bouwvlak wel beperkt t.o.v. het vigerende plan waardoor er direct ten zuiden van het terras geen bebouwing meer mogelijk is. Dat is zowel gunstig voor de bezonning als het uitzicht.

Wij zijn van mening dat t.a.v. het terras de aanpassing van het bouwvlak opweegt tegen het verschil van bezonning op basis van een 19 dan wel 28 meter hoog gebouw.

Daarnaast is horeca niet het hoofdgebruik van het gebouw maar gaat het om horeca, ondergeschikt en ten dienste van kennisgerelateerde bedrijven en/of sport- en recreatieve voorzieningen.

Bestuur VVE Dekamaflat p/a De kamastraat 8

Inspreker verzoekt om het voorontwerp op drie punten aan te passen:

- a. De in het voorontwerp opgenomen goothoogte van 6 meter is niet overeenkomstig de feitelijke situatie omdat er sprake is van een schijncap en een gebouw in drie lagen met een hoogte van bijna 10 meter.

Reactie:

Evenals in het vigerende plan is de bovenste bouwlaag opgevat als een kaplaag. Dit is conform de begripsomschrijving waarbij een kap is beschreven als een "dak met een zekere helling". In de feitelijke situatie is er ook sprake van bebouwing in drie bouwlagen waarvan de bovenste laag aan de straatkant bestaat uit een kap onder ca.

15 graden. Hierdoor sluit het gebouw ook goed aan bij de aangrenzende bebouwing langs de Dokkumer Ee. De gebruiksmogelijkheden van het gebouw worden door deze aanduiding niet beperkt. Wél is het voorontwerpplan aangepast in die zin dat de bouwhoogte is verhoogd van 9 naar 10 meter.

- b. De aanduiding 'garage' is niet goed vertaald in de planregels. Inspreker verzoekt het plan aan te passen in die zin dat binnen de aanduiding 'garage' de gehele oppervlakte mag worden bebouwd ten behoeve van bergingen c.q. garages, overeenkomstig de huidige situatie.

Reactie:

Dit is een terechte constatering. Artikel 21.2.2 zal worden aangepast waarbij er een directe koppeling wordt gelegd met de aanduiding. Hierdoor kunnen de gronden welke zijn voorzien van de aanduiding 'garage' worden benut voor garages en bergingen. Wél geldt er per garage dan wel berging een maximum oppervlakte van 20 m².

- c. Inspreker verzoekt de bebouwingsmogelijkheden van het aangrenzend bouwvlak voor maatschappelijk-onderwijs aan te passen en meer af te stemmen op de bestaande situatie, overeenkomstig een conserverend bestemmingsplan. Inspreker wijst op de mogelijk grote gevolgen t.a.v. woon- en leefklimaat: lichttoetreding, beperking luchtkwaliteit door extra verkeersbewegingen en meer parkeerdruk op de omgeving als de bouwomstandigheden conform het voorontwerp worden benut.

Reactie:

Zoals inspreker aangeeft is er sprake van een conserverend plan. Dat betekent niet dat het plan uitgaat van de bestaande bebouwing maar ook van de bestaande planologische regeling. De bebouwingsmogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan 'Leeuwarden Kenniscampus/Rengerspark' zijn overgenomen. Het hoger onderwijs is een dynamische functie waarbij de bebouwing zich indien noodzakelijk aanpast aan actuele ontwikkelingen. Het is daarom gewenst om de bestaande planologische ruimte te behouden om in te kunnen spelen op die ontwikkelingen.

Dit betekent niet, zoals inspreker veronderstelt, dat er zonder nadere beperkingen aanvullende bebouwing mogelijk is. Uitbreiding van de bebouwing die leidt tot een verminderd aantal parkeerplaatsen zal worden getoetst op de parkeerbalans en de parkeernormen bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Tenslotte kunnen burgemeester en wethouders op basis van artikel 28 van het bestemmingsplan ('algemene bouwregels') nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van gebouwen bijvoorbeeld ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de woonsituatie.

8. VASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 28 mei 2015 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de hiervoor bedoelde termijn van terinzagelegging is één zienswijze ontvangen. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Naar aanleiding van de zienswijze en de ambtshalve voorgestelde wijzigingen is het bestemmingsplan op 30 november 2015 gewijzigd vastgesteld.

Voor de raadsstukken met betrekking tot de vaststelling wordt verwezen naar Bijlage 6 van deze toelichting. De publicatietekst van het vastgestelde bestemmingsplan is opgenomen in Bijlage 7.